

Số: /2025/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 764/TTr-SXD ngày 17/3/2025 (kèm theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Văn bản số 652/BC-STP ngày 14/3/2025); ý kiến thống nhất của Thành viên UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 21/3/2025 (Thông báo số 107/TB-UBND ngày 21/3/2025 của UBND tỉnh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này Quy định khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không sử dụng nguồn vốn của Nhà nước phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

2. Những nội dung không quy định tại Quyết định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến đầu tư xây dựng nhà ở và quản lý, sử dụng nhà ở trên địa bàn tỉnh.

Điều 3. Khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê tại các khu vực bao gồm:

a) Đối với các khu vực phường thuộc đô thị loại IV.

b) Đối với khu vực thuộc xã của thành phố, thị xã và khu vực thuộc thị trấn: tại các vị trí trong dự án tiếp giáp với các tuyến đường cao tốc, quốc lộ, đường tỉnh (bao gồm cả đường tránh, đường gom và hành lang an toàn giao thông) và các vị trí bám đường có mặt cắt ngang theo quy hoạch được duyệt từ 30m trở lên (bao gồm hành lang an toàn giao thông).

c) Đối với các khu vực thuộc xã của các huyện: tại các vị trí trong dự án tiếp giáp với các tuyến đường Quốc lộ 1, Quốc lộ 8 đoạn từ thị xã Hồng Lĩnh đến thị trấn Phố Châu (bao gồm cả đường tránh, đường gom và hành lang an toàn giao thông).

2. Khuyến khích đề xuất đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê tại các vị trí khác trong dự án, tại các tuyến đường huyện và các vị trí bám đường có mặt cắt ngang theo quy hoạch được duyệt nhỏ hơn 30m (bao gồm hành lang an toàn giao thông).

3. Khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở: Các khu vực không thuộc khu vực quy định tại khoản 1 khoản 2 Điều này, không thuộc khu vực bắt buộc phải xây dựng nhà ở theo khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở, đồng thời phải đảm bảo điều kiện theo quy định pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai và quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm tổ chức hướng dẫn việc triển khai thực hiện Quyết định này theo đúng quy định.

2. Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh theo chức năng, nhiệm vụ được giao chịu trách nhiệm thực hiện các nội dung có liên quan theo đúng quy định.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã: theo chức năng, nhiệm vụ tổ chức kiểm tra, giám sát chặt chẽ cá nhân nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng.

4. Trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này, nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc những vấn đề phát sinh, các cơ quan, tổ chức có liên quan kịp thời báo cáo Sở Xây dựng tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

Điều 5. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày ban hành quyết định này mà đã có văn bản xác định cụ thể khu vực phải xây dựng nhà ở (trong quyết định chủ trương đầu tư hoặc trong các văn bản có liên quan khác của cấp có thẩm quyền) thì tiếp tục thực hiện theo văn bản đã xác định.

2. Đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày ban hành quyết định này mà trong quyết định chủ trương đầu tư hoặc trong các văn bản có liên quan khác của cấp có thẩm quyền chưa xác định cụ thể khu vực phải xây dựng nhà ở thì Chủ đầu tư đề nghị Sở Xây dựng soát xét, tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định cụ thể (căn cứ theo hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư, hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu của dự án...).

3. Đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày ban hành quyết định này mà trong dự án chỉ đầu tư hạ tầng, phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; Chủ đầu tư các dự án nhà ở; các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VB QPPL - Bộ Tư pháp;
- TTr Tỉnh uỷ, TTr HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Trung tâm CB-TH tỉnh;
- Lưu: VT, XD.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Bái Hà