

Số: **54** /2026/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày **06** tháng **7** năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Quy định khu vực chủ đầu tư dự án bất động sản được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 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;

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

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

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 616/TTr-SNNMT ngày 07 tháng 10 năm 2025 và các Công văn: Số 11212/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 23 tháng 12 năm 2025, số 1935/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 26 tháng 02 năm 2026, số 2594/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 12 tháng 3 năm 2026, số 6770/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 11 tháng 6 năm 2026, số 7396/SNNMT-VPĐKĐĐ ngày 23 tháng 6 năm 2026.

Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định Quy định khu vực chủ đầu tư dự án bất động sản được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng.



Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng:

Quyết định này quy định việc xác định khu vực mà chủ đầu tư dự án bất động sản được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng theo khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

b) Tổ chức, cá nhân tham gia chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 2. Các khu vực chủ đầu tư dự án bất động sản được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trong dự án bất động sản phải tuân thủ quy định của pháp luật đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các thửa đất ở không thuộc các khu vực sau:

1. Khu vực các phường; khu vực các xã, đặc khu có bao gồm phần diện tích được công nhận từ đô thị loại III trở lên; khu vực các xã được định hướng phát triển đô thị trong quy hoạch chung, phù hợp với Chương trình phát triển đô thị được phê duyệt và có quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch hoặc quy chế quản lý kiến trúc.

2. Khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn; khu vực di tích được xếp hạng cấp quốc gia trở lên theo quy định của pháp luật về di sản; khu vực đầu mối giao thông quan trọng: cảng hàng không, nhà ga đường sắt.

3. Khu vực các thửa đất ở có mặt ngoài tiếp giáp với các tuyến đường: quốc lộ, tỉnh lộ, đường xã (bao gồm cả đường gom nếu có).

Điều 3. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan

1. Chủ đầu tư các dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở:

Căn cứ quy định trên để nghiên cứu, đề xuất hình thức đầu tư trong dự án đảm bảo theo các nội dung được quy định nêu trên và theo các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

2. Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu:

a) Thực hiện công tác quản lý nhà nước về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch theo thẩm quyền đối với các dự án bất động sản phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan; xác định cụ thể các khu vực chủ đầu tư dự án bất động sản phải đầu tư xây dựng nhà ở khi lập, thẩm định, phê

duyet quy hoạch để làm cơ sở quản lý quy hoạch và triển khai dự án theo quy định pháp luật.

b) Thực hiện và phối hợp trong công tác quản lý quy hoạch, trật tự xây dựng, đất đai và chất lượng công trình xây dựng.

c) Tổ chức công bố, công khai các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở khi dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư.

d) Phối hợp, cung cấp thông tin theo đề nghị của Sở Xây dựng về các dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thuộc địa giới hành chính do mình quản lý theo quy định để kịp thời tổ chức công bố công khai điều chỉnh, bổ sung trên cơ sở căn cứ các cấp độ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết).

3. Sở Xây dựng:

a) Chịu trách nhiệm tổ chức hướng dẫn việc triển khai thực hiện Quyết định này theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Thực hiện công tác quản lý nhà nước về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch theo thẩm quyền đối với các dự án bất động sản phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan; xác định cụ thể các khu vực chủ đầu tư dự án bất động sản phải đầu tư xây dựng nhà ở khi lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch để làm cơ sở quản lý quy hoạch và triển khai dự án theo quy định pháp luật.

c) Chủ trì, phối hợp với các địa phương tổ chức rà soát, tổng hợp và định kỳ hàng năm công bố, điều chỉnh, bổ sung các khu vực theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Quyết định này.

4. Sở Tài chính:

Hướng dẫn đơn vị đề xuất chủ trương đầu tư dự án bất động sản (có phạm vi thực hiện dự án nằm ngoài Khu kinh tế) phải trình bày rõ khu vực trong dự án được và không được phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật (quy hoạch chi tiết phải thể hiện cụ thể).

5. Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng:

Đối với các dự án đầu tư bất động sản có phạm vi thực hiện tại khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế trên địa bàn thành phố, Ban Quản lý Khu kinh tế có trách nhiệm:

a) Thực hiện công tác quản lý nhà nước về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch theo thẩm quyền đối với các dự án phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan; xác định cụ thể các khu vực chủ đầu tư dự án phải đầu tư xây dựng nhà ở khi lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch để làm cơ sở quản lý quy hoạch và triển khai dự án theo quy định pháp luật.

b) Tổ chức công bố, công khai các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở khi dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư.



[Handwritten signature]

6. Sở Nông nghiệp và Môi trường: Hướng dẫn chủ đầu tư hoặc cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 4. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày **06** tháng **7** năm 2026.
2. Bãi bỏ toàn bộ Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho tổ chức, cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

Trường hợp chủ đầu tư dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

Trong quá trình tổ chức thực hiện Quyết định này nếu gặp khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền, cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo hoặc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở; Thủ trưởng các ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Các Bộ: XD, NN&MT, TP;
- Cục Kiểm tra VB và TCTHPL - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế (các Bộ: Xây dựng, NN&MT);
- Thường trực Thành ủy (để b/c);
- Thường trực HĐND thành phố (để b/c);
- CT, các PCT UBND thành phố;
- Ủy ban MTTQ thành phố;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH & HĐND thành phố;
- Sở Tư pháp;
- CVP, các PVP UBND TP;
- Báo và Phát thanh, truyền hình Hải Phòng;
- Công báo thành phố Hải Phòng;
- Cổng Thông tin điện tử thành phố;
- Các Phòng: NNMT, XDCT, NC, NVKTGS;
- Lưu: VT, NN&MT, P.T.Đức.

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



Lê Anh Quân