

Số: /2025/QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 01 năm 2025

### QUYẾT ĐỊNH

**Quy định các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án tại các khu vực không phải đô thị; 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 Lạng Sơn**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ 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 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 03/TTr-SXD ngày 02 tháng 01 năm 2025.

### QUYẾT ĐỊNH:

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án tại các khu vực không phải đô thị; 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 Lạng Sơn theo quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023.

2. Quyết định này không áp dụng đối với trường hợp dự án nhà ở sử dụng nguồn vốn nhà nước và dự án thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư

dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, chủ đầu tư dự án nhà ở và cá nhân có liên quan đến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc phạm vi điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này.

## **Điều 3. Quy định các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án tại các khu vực không phải đô thị**

Các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án tại các khu vực không phải đô thị được xác định cụ thể theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Lạng Sơn được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

## **Điều 4. 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**

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 gồm:

a) Xã Mai Pha và xã Hoàng Đồng, thành phố Lạng Sơn phải dành tối thiểu 40% diện tích đất ở của dự án để xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê (bao gồm tại vị trí lô đất có mặt tiền tiếp giáp với tuyến đường có mặt cắt ngang đường từ 16m trở lên và đảm bảo liên thông với các tuyến đường khác theo quy hoạch được phê duyệt).

b) Xã Quảng Lạc, thành phố Lạng Sơn phải dành tối thiểu 20% diện tích đất ở của dự án để xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê (bao gồm tại vị trí lô đất có mặt tiền tiếp giáp với tuyến đường cấp khu vực trở lên có mặt cắt ngang đường từ 16m trở lên và đảm bảo liên thông với các tuyến đường khác theo quy hoạch được phê duyệt).

c) Các lô đất thuộc dự án có mặt tiền tiếp giáp với tuyến đường có mặt cắt ngang đường từ 16m trở lên và đảm bảo liên thông với các tuyến đường khác theo quy hoạch được phê duyệt tại các khu vực đô thị loại IV, loại V và các xã trên địa bàn cấp huyện.

2. Đối với vị trí các dự án nằm trên địa bàn hành chính của 02 xã (quy định tỷ lệ diện tích đất ở của dự án để xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này) thì tỷ lệ diện tích đất ở tối thiểu để xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê được lấy theo quy định của xã có tỷ lệ lớn hơn.

3. Việc xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê của mỗi dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo tỷ lệ quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này được xác định theo tỷ lệ tổng diện tích đất phải xây dựng nhà ở trên tổng diện tích đất ở (không bao gồm diện tích đất khu dân cư hiện trạng, đất xây dựng nhà ở xã

hội) của dự án và được quy định trong chủ trương đầu tư, đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

4. Các khu vực không thuộc khu vực quy định tại khoản 1 Điều này, 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 5. Trách nhiệm của các cơ quan**

1. Cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện chức năng tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân tỉnh quản lý nhà nước về xây dựng (sau đây gọi tắt là cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng):

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc triển khai thực hiện Quyết định này phù hợp với quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Kịp thời xem xét, giải quyết các vấn đề phát sinh, vướng mắc (nếu có); trường hợp vượt thẩm quyền tham mưu đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, giải quyết theo quy định.

2. Cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư; Ban Quản lý Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng- Lạng Sơn: thẩm định, trình phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đảm bảo phù hợp với quy định tại Quyết định này và các quy định pháp luật khác có liên quan.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố:

Trước ngày 30/01 hằng năm, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố ban hành Quyết định công bố công khai các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án; 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 các huyện, thành phố quản lý. Việc công khai của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố được niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có dự án, đồng thời đăng tải trên trang thông tin điện tử do mình quản lý.

**Điều 6.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 01 năm 2025.

**Điều 7.** Quy định chuyển tiếp đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu vực như đã nêu tại khoản 1 Điều 4 Quyết định này mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã có văn bản xác định khu vực, vị trí được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư trong đó có nội dung cho phép chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo văn bản đã xác định hoặc theo nội dung chủ trương đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền.

**Điều 8.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 8;
- Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Báo Lạng Sơn, Đài PT&TH tỉnh, Công báo tỉnh, Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- C, PVP UBND tỉnh, các phòng CM;
- Lưu: VT, KT(HVTr).

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

**Lương Trọng Quỳnh**