

Số: 21 /2025/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 03 tháng 03 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở và các khu vực phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê trên địa bàn tỉnh Sơn La

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; 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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

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 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;

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 Sở Xây dựng tại Tờ trình số 47/TTr-SXD ngày 26/02/2025, Báo cáo số 74/BC-UBND ngày 25/02/2025 và Báo cáo số 57/BC-

UBND ngày 14/02/2025; Kết quả thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 66/BC-STP ngày 20/02/2025; Kết quả biểu quyết của Thành viên UBND tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở và các khu vực phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê trên địa bàn tỉnh Sơn La.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Sơn La.
2. Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đầu tư dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở trên địa bàn tỉnh Sơn La.

Điều 3. Các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở và các khu vực phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê

1. Các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là các khu vực không thuộc quy định tại khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở năm 2023, khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và trừ các khu vực sau:

a) Khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình điểm nhấn trong khu vực phường, thị trấn của đô thị loại IV và loại V được xác định theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt; quy định quản lý của đồ án quy hoạch đô thị hoặc quy chế quản lý kiến trúc đô thị được phê duyệt;

b) Khu vực có mặt tiền giáp các tuyến đường khu vực trở lên (*thuộc khu vực phường, thị trấn của đô thị loại IV*); mặt tiền giáp các tuyến đường liên khu vực trở lên (*thuộc khu vực thị trấn của đô thị loại V*) được xác định theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt; quy định quản lý của đồ án quy hoạch đô thị hoặc quy chế quản lý kiến trúc đô thị được phê duyệt;

c) Khu vực có mặt tiền giáp các tuyến đường quốc lộ, đường tỉnh lộ trong khu vực phường, thị trấn của đô thị loại IV và loại V;

d) Đối với các khu vực dự kiến phát triển thành thị trấn và đã có quy hoạch đô thị được phê duyệt thì áp dụng quy định tại điểm a, b và c khoản 1 Điều này.

2. 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 theo quy định tại điểm a, b, c và d khoản 1 Điều này.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng: Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện Quyết định này; theo dõi kiểm tra, tổng hợp tình hình thực hiện Quyết định này; 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 UBND tỉnh để xem xét, giải quyết theo quy định;

2. Các sở, ngành, đơn vị có liên quan: Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao chịu trách nhiệm triển khai thực hiện Quyết định này; tham mưu UBND tỉnh giải quyết các vấn đề phát sinh thuộc phạm vi quản lý ngành.

3. UBND các huyện, thị xã và thành phố: Căn cứ quy định tại Quyết định này tổ chức lập đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi được UBND tỉnh giao theo đúng quy định; Kịp thời tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện, gửi Sở Xây dựng để báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo.

4. Nhà đầu tư, chủ đầu tư nghiên cứu, lựa chọn nội dung đầu tư khi đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh đảm bảo theo Quyết định này và các quy định pháp luật khác có liên quan.

5. Trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này, nếu có những vướng mắc hoặc những vấn đề phát sinh, các cơ quan, đơn vị có liên quan kịp thời báo cáo Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh để xem xét, giải quyết theo quy định.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 3 năm 2025.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu các văn bản dẫn chiếu tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

Điều 6. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; Thủ trưởng cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng (b/c);
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Thường trực UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Như Điều 6;
- Văn phòng, các Ban Đảng tỉnh ủy;
- Văn phòng, các Ban của HĐND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh (LĐVP; CVCK);
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, KT. Giang58b.

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



Lê Hồng Minh