

Số: /2025/QĐ-UBND

Nam Định, ngày tháng 02 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 Nam Định**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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 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 06/TTr-SXD ngày 10 tháng 01 năm 2025, Báo cáo thẩm định số 56/BC-STP ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Sở Tư pháp.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** 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 Nam Định như sau:

#### 1. Phạm vi điều chỉnh

a) Quyết định này 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 Nam Định;

b) Quyết định này không quy định đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại khu vực phường, thành phố thuộc đô thị loại I, II và III trên địa bàn tỉnh Nam Định.

## **2. Đối tượng áp dụng**

a) Tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Nam Định (không bao gồm các dự án đầu tư xây dựng sử dụng nguồn vốn nhà nước);

b) Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

## **3. 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**

a) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, thuê thuộc các khu vực sau:

- Mặt tiền các tuyến đường Quốc lộ, đường tỉnh (bao gồm cả đường gom);

- Thuộc khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị được xác định trong đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết đô thị;

- Khuyến khích đề xuất chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê tại các vị trí khác trong dự án.

b) 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 tại các khu vực còn lại.

## **Điều 2. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Đối với các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết đô thị mà chưa xác định khu vực phải xây dựng nhà ở theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 1 của Quyết định này và chưa được phê duyệt chủ trương đầu tư dự án thì cơ quan lập đề xuất chủ trương dự án đầu tư có trách nhiệm xác định, đề xuất khu vực phải xây nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê để trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc khu vực phường, thành phố thuộc đô thị loại I, loại II, loại III đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà trong đó không có nội dung xác định khu vực phải xây dựng nhà ở và chưa 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 của Ủy ban nhân dân tỉnh thì được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/3/2025.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định; các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 4;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng (Vụ Pháp chế);
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra VBQPPL);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Lãnh đạo UBND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQ tỉnh;
- Công báo tỉnh, Cổng TTĐT tỉnh;
- Lưu: VP1, VP5.

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

**Hà Lan Anh**