

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HOÀ BÌNH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2540 /QĐ-UBND

Hoà Bình, ngày 03 tháng 11 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

SỐ XÂY DỰNG TỈNH HOÀ BÌNH

VỀ VIỆC

Số:

ĐẾN Ngày:

Chuyên:

Quy định chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền đối với các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh Hòa Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HOÀ BÌNH

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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai số 45/2013/QH13;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3909/SXD-QLN ngày 15 tháng 10 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy định chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền đối với các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh Hòa Bình (có Quy định kèm theo).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở, Thủ trưởng các ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các nhà đầu tư đăng ký dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- UBND các huyện, thành phố;
- Báo Hòa Bình, Đài PTTH tỉnh;
- Hiệp hội DN tỉnh Hòa Bình;
- Chánh, Phó Chánh VPUBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH (ĐK).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Bùi Văn Khánh

QUY ĐỊNH

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền đối với các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh Hòa Bình
(Ban hành kèm theo Quyết định số 2540/QĐ-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình)

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền đối với các dự án nhà ở và trách nhiệm quản lý của các cơ quan quản lý nhà nước trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

2. Đối tượng áp dụng

- a) Chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Hòa Bình;
- b) 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 tỉnh.

Điều 2. Quy định viết tắt và giải thích từ ngữ

1. Đô thị được phân loại từ loại đặc biệt đến loại V theo Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13 và Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIII.

2. Ủy ban nhân dân viết tắt là UBND.

3. Dự án phát triển nhà ở trong quy định này bao gồm các dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, dự án phát triển khu đô thị theo quy định của pháp luật về phát triển đô thị, dự án đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Các chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị viết chung là Chủ đầu tư.

Điều 3. Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, bao gồm:

Các khu vực được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền là các khu vực không thuộc các vị trí quy định tại Điều 4 của Quy định này và đảm bảo các điều kiện sau:

1. Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt hoặc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê

duyet; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải.

2. Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) theo quy định.

3. Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản và nhà ở.

4. Hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở riêng lẻ phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế được phê duyệt, giấy phép xây dựng được cấp (trường hợp không được miễn giấy phép xây dựng), tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

Điều 4. Các khu vực không được phép chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thuộc dự án nhà ở tại các đô thị

1. Lô đất xây dựng nhà riêng lẻ nằm trong 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 trong đô thị được xác định theo đồ án quy hoạch đô thị, quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch hoặc quy chế quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị.

2. Lô đất xây dựng nhà riêng lẻ nằm tại mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên, các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị, quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch hoặc quy chế quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị.

3. Lô đất xây dựng nhà riêng lẻ nằm tại mặt tiền các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ đi qua khu vực trong đô thị.

Điều 5. Trình tự đề nghị xem xét cho phép khu vực được chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền

Các dự án phát triển nhà ở ngoài các khu vực quy định tại Điều 4 Quy định này, chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở đề nghị UBND tỉnh xem xét, cho phép chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền sau khi đảm bảo điều kiện quy định tại Điều 3 Quy định này, trình tự như sau:

1. Đối với khu vực đô thị và khu vực nông thôn nhưng nằm trong phạm vi được xác định là vùng nội thị theo các đồ án quy hoạch chung đô thị được duyệt: Chủ đầu tư có văn bản gửi Sở Xây dựng xem xét, báo cáo UBND tỉnh cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền. Sở Xây dựng thụ lý hồ sơ, báo cáo UBND tỉnh xin ý kiến Bộ Xây dựng bằng văn bản. Thành phần hồ sơ, trình tự thực hiện theo quy định tại Điều 11 Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21 tháng 11 năm 2013.

Sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản cho phép chủ đầu tư thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới

hình thức phân lô, bán nền.

2. Đối với các dự án thuộc khu vực nông thôn hoặc khu vực thuộc vùng ngoại thị của đồ án quy hoạch chung đô thị: Chủ đầu tư có văn bản gửi Sở Xây dựng xem xét, báo cáo UBND tỉnh cho phép chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền. Sở Xây dựng thụ lý hồ sơ, báo cáo UBND tỉnh có văn bản cho phép chủ đầu tư thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

3. Đối với khu đất dự kiến đấu giá, đấu thầu trong đô thị, cơ quan lập hồ sơ đề xuất chủ trương căn cứ các quy định tại Điều 4 để xác định các thửa đất được chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền và các thửa đất phải xây nhà ở theo dự án trong hồ sơ đề xuất trình cơ quan có thẩm quyền xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư.

Điều 6. Trách nhiệm của cơ quan liên quan

1. Sở Xây dựng

a) Sau khi đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt, Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Sở Xây dựng tổ chức công bố công khai các khu vực được thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thuộc đồ án quy hoạch đô thị.

b) Hướng dẫn chủ đầu tư dự án thực hiện trình tự, thủ tục, thẩm định, báo cáo, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh gửi văn bản xin ý kiến Bộ Xây dựng.

c) Xem xét đề xuất của chủ đầu tư về khu vực được phép chuyển quyền sử dụng đất để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ, phối hợp với các sở, ngành, địa phương có liên quan đề xuất, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

d) Thực hiện thủ tục hành chính về huy động vốn và bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Rà soát nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của chủ đầu tư đối với dự án (nếu có) khi được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân khi đủ điều kiện theo quy định;

b) Phối hợp với Sở Xây dựng xem xét đề xuất của chủ đầu tư về khu vực được phép chuyển quyền sử dụng đất để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ;

c) Thực hiện thủ tục thông báo kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và công trình hạ tầng đã xây dựng đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền theo quy định của pháp luật.

3. UBND các huyện, thành phố

a) Thực hiện công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, đầu tư xây dựng,

kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản, trật tự xây dựng; kịp thời phát hiện và xử lý vi phạm của các tổ chức, cá nhân theo quy định; thông báo trên phương tiện thông tin, truyền thông về các vi phạm để nhân dân nắm bắt, khuyến cáo nhân dân không mua nhà ở, đất ở khi dự án chưa đủ điều kiện kinh doanh bất động sản, điều kiện chuyển nhượng đất nền;

b) Tuyên truyền, phổ biến pháp luật về nhà ở, bất động sản, đất đai để tổ chức, cá nhân nắm bắt thực hiện; yêu cầu chủ đầu tư, sàn giao dịch, tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới cung cấp các thông tin, hồ sơ pháp lý liên quan đến bất động sản, chỉ thực hiện giao dịch khi bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 9, Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ;

c) Phối hợp với các cơ quan quản lý có liên quan kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng của chủ đầu tư đảm bảo theo đúng quy hoạch, dự án được duyệt;

d) Phối hợp với Sở Xây dựng xem xét đề xuất của chủ đầu tư về khu vực được phép chuyển quyền sử dụng đất để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ;

đ) Chỉ đạo UBND phường, xã, thị trấn quản lý, giám sát việc xây dựng nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng đảm bảo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, thiết kế mẫu nhà, dự án đã được phê duyệt và các quy định pháp luật;

e) Chấp thuận Đề cương kiểm định chất lượng công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở để chủ đầu tư thực hiện kiểm định chất lượng công trình xây dựng làm cơ sở để kiểm tra, nghiệm thu, nhận bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình dịch vụ, hạ tầng xã hội (nếu có) đã được đầu tư xây dựng;

g) Định kỳ báo cáo Sở Xây dựng thông tin về dự án và tình hình giao dịch bất động sản của dự án theo quy định tại Điều 8, Điều 13 của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

h) Chỉ đạo UBND xã, phường, thị trấn và các cơ quan, đơn vị trực thuộc UBND cấp huyện 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.

4. Trách nhiệm của UBND xã, phường, thị trấn

a) Phối hợp với các cơ quan, đơn vị trực thuộc UBND cấp huyện kiểm tra, giám sát việc chấp hành pháp luật của các chủ đầu tư trên địa bàn; tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, quỹ đất công trình công cộng,... của các dự án do chủ đầu tư bàn giao cho địa phương để quản lý;

b) Tuyên truyền, giám sát việc đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân tuân thủ quy hoạch chi tiết, dự án được duyệt.

5. Chủ đầu tư dự án

a) Hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

b) Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở và thiết kế bản vẽ thi công theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, thiết kế mẫu nhà, làm cơ sở để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ;

c) Hoàn thành xây dựng công trình nhà ở tại khu vực không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đầu tư xong hạ tầng theo dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt;

d) Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát chặt chẽ việc xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân tại các thửa đất được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các công trình hạ tầng xã hội của các chủ đầu tư thứ cấp (nếu có) theo đúng thiết kế mẫu nhà, quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt;

đ) Phối hợp với UBND các huyện, thành phố trong công tác quản lý trật tự xây dựng, kiểm tra, nghiệm thu và bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để quản lý, sử dụng, đầu tư xây dựng đúng mục đích, đúng pháp luật;

e) Tổ chức nghiệm thu hoàn thành các hạng mục công trình xây dựng, nhà ở theo quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng; đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở, phải tổ chức kiểm định chất lượng công trình xây dựng theo Đề cương kiểm định được phê duyệt làm cơ sở để nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng;

g) Tổ chức lập quy trình bảo trì công trình và thực hiện bảo trì công trình đối với dự án do đơn vị mình trực tiếp quản lý, khai thác vận hành;

h) Chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ sau khi đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu và phải được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đủ điều kiện theo quy định của pháp luật;

i) Chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng, tuân thủ pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật có liên quan;

k) Định kỳ báo cáo về Sở Xây dựng thông tin về triển khai dự án và tình hình giao dịch bất động sản của dự án theo quy định tại Điều 8, Điều 13 của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP.

6. Người dân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở trong dự án:

a) Thực hiện quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

b) Thực hiện xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng (đối với

trường hợp phải cấp phép xây dựng), tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Giám đốc các sở, Thủ trưởng ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn, Chủ đầu tư dự án, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện theo đúng nội dung Quy định này.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu gặp khó khăn, vướng mắc, các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, các tổ chức, cá nhân gửi ý kiến bằng văn bản về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết./.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH