

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định chi tiết một số nội dung của
Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 áp dụng trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và 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 Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số nội dung của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 áp dụng trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 29 tháng 10 năm 2024.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các sở, ban ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, tỉnh Sóc Trăng và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Vụ pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Trang TTĐT VPUBND tỉnh;
- Email: sotp@soctrang.gov.vn;
- Lưu: VT, XD, TH, VX, KT, NC (3b)

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



Lâm Hoàng Nghiệp



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

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

QUY ĐỊNH

**Chi tiết một số nội dung của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15
áp dụng trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng**
(Kèm theo Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết một số nội dung của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 áp dụng trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng, bao gồm:

- Khoản 4 Điều 5: Quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án.
- Điểm c khoản 3 Điều 57: Quy định về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân.
- Khoản 3 Điều 83: Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.
- Khoản 2 Điều 120: Quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và cơ quan quản lý nhà ở.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng và giao dịch về nhà ở trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.
- Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực nhà ở trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Chương II

QUY ĐỊNH CHI TIẾT

Điều 3. Quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án đối với các khu vực không phải là đô thị

1. Đối với khu vực chưa là đô thị nhưng nằm trong ranh giới đồ án quy hoạch đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị thì việc phát triển nhà ở thực hiện theo đồ án quy hoạch được duyệt, chủ yếu được thực hiện theo dự án, có cơ cấu loại hình, quy mô, diện tích nhà ở phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và nhu cầu của thị trường.

2. Ngoài khu vực quy định tại khoản 1 Điều này: Trường hợp tại vị trí dự kiến xây dựng nhà ở đã có quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là nhà ở phát triển theo dự án thì thực hiện theo đồ án quy hoạch được duyệt; trường hợp còn lại thì khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án.

Điều 4. Quy định về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân

Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 Luật Nhà ở, xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thì phải đảm bảo điều kiện theo quy định về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy quy định tại Mục 6.2 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình ban hành kèm theo Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

Điều 5. Quy định về dành quỹ đất nhà ở xã hội đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất ở từ 10 ha trở lên tại các khu vực đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở, chủ đầu tư dự án phải dành 20% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất ở nhỏ hơn 10 ha tại các khu vực đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở, chủ đầu tư dự án được đề xuất hình thức để cơ quan có thẩm quyền xem xét việc dành 20% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây

dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

3. Các trường hợp dành một phần diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì thực hiện theo các quy định như các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III (được quy định tại Điều 17, 18 và 19 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội).

Điều 6. Quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận và cơ quan quản lý nhà ở

1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai các huyện, thị xã, thành phố khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố để thiết lập hồ sơ nhà ở.

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Sở Xây dựng để thiết lập hồ sơ nhà ở.

3. Chế độ, thời hạn cung cấp thông tin, dữ liệu:

a) Chế độ cung cấp thông tin: Định kỳ hàng tháng.

b) Thời hạn cung cấp thông tin: Chậm nhất ngày 15 hàng tháng.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Trách nhiệm của Sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Sở Xây dựng

a) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố tổ chức triển khai thực hiện Quy định này. Theo dõi tình hình thực hiện, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc (nếu có), đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung.

b) Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thị xã, thành phố phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở theo Quy định này.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

Thực hiện công tác quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo quy định. Định kỳ rà soát, báo cáo khó khăn, vướng mắc (nếu có) trong quá trình thực hiện, gửi Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh./.