

QUYẾT ĐỊNH

Quy định các khu vực chủ đầu tư dự án bất động sản được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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 số 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;

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 113/TTr-SXD ngày 13/5/2025 và Báo cáo số 57/BC-SXD ngày 13/5/2025, Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định Quy định các khu vực chủ đầu tư dự án bất động sản được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định các khu vực để chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở năm 2023 và khoản 6 Điều 31 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan quản lý nhà nước, chủ đầu tư, nhà đầu tư, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đến hoạt động đầu tư các dự án bất động sản nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Dự án bất động sản được quy định trong quy định này là dự án đầu tư xây dựng nhà ở được quy định tại khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở năm 2023 và khoản 6 Điều 31 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023.

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng

Quy định này làm cơ sở để xem xét xác định hình thức đầu tư cho các dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo hồ sơ quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quyết định chủ trương đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan.

Điều 4. Các khu vực chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở

1. Dự án bất động sản không thuộc các phường của thành phố Vũng Tàu, thành phố Bà Rịa, thành phố Phú Mỹ; huyện Côn Đảo và các thị trấn trên địa bàn tỉnh.

2. Các vị trí đất của dự án bất động sản không tiếp giáp các khu vực sau:

a) Khu trung tâm chính trị - hành chính; khu đô thị mới; khu vực cửa ngõ, điểm nhấn về không gian, kiến trúc, cảnh quan được xác định trong đồ án quy hoạch chung;

b) Có di tích được xếp hạng cấp quốc gia trở lên theo quy định của pháp luật về di sản;

c) Các khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật cấp vùng, gồm: Nhà ga đường sắt, ga tàu điện, ga hàng không;

d) Tuyến đường chính khu vực có chiều rộng đường ≥ 23 m;

e) Tuyến đường khu vực có chiều rộng đường ≥ 16 m.

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với các dự án bất động sản đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, dự án đã được cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực, hoặc các dự án đáp ứng điều kiện chuyển tiếp theo quy định tại khoản 5, Điều 95, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 24 tháng 7 năm 2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; khoản 2, Điều 38, 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 thì tiếp tục thực hiện việc đầu tư, xây dựng dự án theo các pháp lý liên quan đã được cấp thẩm quyền phê duyệt hoặc ban hành.

2. Trong trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng sau khi quyết định này có hiệu lực phải tuân thủ nội dung quyết định này.

Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân

1. Sở Xây dựng

a) Chịu trách nhiệm tổ chức hướng dẫn việc triển khai thực hiện Quyết định này theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Tổ chức công bố, công khai các khu vực trong quy định này đến các địa phương, các chủ đầu tư/nhà đầu tư dự án bất động sản nhà ở theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

c) Chủ trì, phối hợp với các địa phương tổ chức rà soát, tổng hợp và định kỳ hàng năm công bố, điều chỉnh, bổ sung các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt để làm cơ sở xác định dự án bất động sản được cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên các địa bàn cấp huyện.

d) Thẩm định, trình phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch xây dựng theo thẩm quyền đối với các dự án bất động sản nhà ở phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

2. Sở Tài chính: Thẩm định, trình phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án bất động sản phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan;

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

a) Có trách nhiệm rà soát, tổng hợp các khu vực thực hiện dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên các địa bàn thuộc địa giới hành chính do mình quản lý; báo cáo Sở Xây dựng định kỳ hàng năm để kịp thời tổ chức công bố công khai điều chỉnh, bổ sung trên cơ sở căn cứ các cấp độ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt (Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết).

b) Trình phê duyệt, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch xây dựng theo thẩm quyền đối với các dự án bất động sản phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

c) Thường xuyên rà soát, báo cáo Sở Xây dựng thông tin về các dự án bất động sản nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng trên các địa bàn cấp huyện theo quy định; xác định phạm vi được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trong dự án.

4. Chủ đầu tư, nhà đầu tư dự án bất động sản

a) Căn cứ quy định trên để nghiên cứu, đề xuất hình thức đầu tư trong dự án đảm bảo theo các nội dung được quy định nêu trên và theo các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

b) Có trách nhiệm xác định phạm vi được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trong dự án để đề xuất trong

các hồ sơ: Chấp thuận chủ trương đầu tư, quy hoạch xây dựng; và có nội dung báo cáo với các Sở, ngành và địa phương liên quan sau khi hình thức đầu tư được chấp thuận.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 27 tháng 6 năm 2025.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn, các chủ đầu tư, nhà đầu tư dự án và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

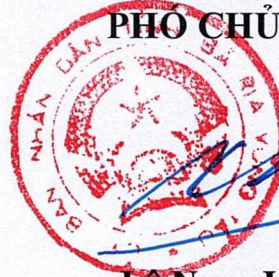
- Như Điều 8;
- Văn phòng Chính phủ; Website Chính phủ;
- Bộ Tư pháp-Cục KTVB và QLXLVPHC;
- Các Bộ: XD, TC; NN&MT;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- UBMT Tổ quốc tỉnh;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm Công báo-Tin học tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, TH2, TH5.

(5)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Ngọc Khánh