

Số: /TTr-SXD

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Đề nghị ban hành Quyết 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 và các khu vực 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 Thái Nguyên

Kính gửi: UBND tỉnh Thái Nguyên

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương 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 Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 về Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 về Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh ban hành Quyết 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 và các khu vực 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 Thái Nguyên” với các nội dung như sau:

1. Tên văn bản: 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 và các khu vực 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 Thái Nguyên.

2. Sự cần thiết ban hành văn bản

Hiện nay, các quy định cụ thể về khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở (không thuộc khu vực có yêu cầu cao quản lý 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) đã hết hiệu lực thi hành sau khi Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật đất đai và các nghị định hướng dẫn thi hành luật có hiệu lực (khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP, khoản 4 Điều 4 Nghị định 35/2023/NĐ-CP).

Căn cứ các Quy định trên, để đảm bảo quản lý kiến trúc đô thị và thực hiện theo quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan của toàn đô thị. Sở Xây dựng xây dựng văn bản quy phạm pháp luật theo quy trình rút gọn, dự thảo Quy định theo hướng quản lý việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê đối với **Các khu vực thị trấn là đô thị loại IV, phường thuộc đô thị loại IV trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên mà có mặt tiền giáp các tuyến đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực.** Đối với các khu vực còn lại được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Mục đích xây dựng văn bản

Tăng cường công tác quản lý đối với các **khu vực thị trấn là đô thị loại IV, phường thuộc đô thị loại IV** các tuyến đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực có yêu cầu phát triển không gian, kiến trúc, cảnh quan và định hình hình thái kiến trúc cho toàn đô thị, phù hợp với các đô thị hình thành thị xã theo Chương trình phát triển đô thị của tỉnh.

4. Quá trình xây dựng dự thảo văn bản

Thực hiện văn bản số 342/BXD-PC ngày 23/01/2024 của Bộ Xây dựng về việc đề nghị triển khai thi hành một số văn bản quy phạm pháp luật lĩnh vực xây dựng ban hành trong năm 2023.

Sau khi nghiên cứu Sở Xây dựng đã xin chủ trương xây dựng theo hình thức văn bản quy phạm pháp luật và đã được UBND tỉnh Thái Nguyên đồng ý xây dựng Quyết định của UBND tỉnh ban hành 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 và các khu vực 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 theo trình tự, thủ tục rút gọn, tại Văn bản số 5231/UBND-CNN&XD ngày 19/9/2024.

Căn cứ khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 quy định “*Tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác 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; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê”.

Theo quy định tại khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định một trong những Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở: *“6. Đất không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III; không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở”.*

Quyết định là nội dung công bố, công khai của UBND tỉnh về 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 và các khu vực 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 Thái Nguyên thay thế *“Quyết định số 1419/QĐ-UBND ngày 23/6/2023 của UBND tỉnh về việc công bố các khu vực được thực hiện dự án 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 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên”*, gửi Ủy ban Mặt Trận tổ quốc tỉnh; Văn phòng UBND tỉnh; các Sở: Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải; Văn hoá, Thể thao và Du lịch; Thông tin và Truyền thông; Thanh tra tỉnh; UBND các huyện, thành phố tham gia ý kiến vào dự thảo, đồng thời gửi Trung Tâm Thông Tin tỉnh Thái Nguyên thực hiện đăng tải trên cổng thông tin điện tử của tỉnh để lấy ý kiến đóng góp rộng rãi của quần chúng nhân dân. Sở Xây dựng đã tổng hợp các ý kiến và giải trình, làm rõ các ý kiến tại Phụ biểu kèm theo.

5. Bố cục và nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định

Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh về 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 và các khu vực 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 Thái Nguyên có 6 Điều, cụ thể như sau:

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản áp dụng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, gồm:

a) Khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở 2023 yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở.

b) Khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 về điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

c) Khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

2. Đối tượng áp dụng

a) Tổ chức tham gia đầu tư xây dựng các dự án nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

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

Điều 2. 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

1. Các khu vực thị trấn là đô thị loại IV và phường thuộc đô thị loại IV trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên mà mặt tiền giáp các tuyến đường trục chính đô thị, đường chính đô thị, đường liên khu vực.

2. Các khu vực khác mà Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố khuyến khích xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê.

Điều 3. Các khu vực 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

Các khu vực không thuộc quy định tại khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở và Điều 2 Quyết định này được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng kiểm tra, đôn đốc Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố xác định khu vực đề xuất chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, hướng dẫn Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo quỹ đất để xây dựng các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố căn cứ các nội dung tại Quyết định này tổ chức lập đề xuất chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê theo đúng quy định.

4. Nhà đầu tư các dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê trên địa bàn tỉnh nghiên cứu, lựa chọn nội dung đầu tư đảm bảo các quy định nêu trên và các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 5. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ...tháng ... năm 2024.

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

(Gửi kèm theo dự thảo Quyết định của UBND tỉnh).

Nội dung trình UBND tỉnh ban hành Quyết 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 và các khu vực 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 Thái Nguyên*” đảm bảo đầy đủ cơ sở pháp lý theo đúng quy định của pháp luật; đảm bảo đúng trình tự, thủ tục, đúng thẩm quyền và đủ điều kiện để ban hành theo quy định của pháp luật và quy chế làm việc; Thủ trưởng cơ quan trình chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh/Chủ tịch UBND tỉnh và trước pháp luật về nội dung tham mưu.

Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh ban hành Quyết 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 và các khu vực 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 Thái Nguyên*” để các cơ quan liên quan tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi (trình ban hành);
- Ủy ban Mặt Trận tổ quốc tỉnh;
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư; Tài chính; Tài nguyên và Môi trường; Giao thông vận tải; Tư pháp; Văn hoá, Thể thao và Du lịch; Thông tin và Truyền thông;
- Trung Tâm Thông tin tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố;
- Giám đốc, các Phó GD SXD;
- Thanh tra Sở;
- Các phòng chuyên môn thuộc Sở;
- Lưu: VT, QLNN&PTĐT.

(Tuenv02)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Bùi Quang Hưng