

Số: /2024/QĐ-UBND Sóc Trăng, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO 2

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở 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; 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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Nhà ở 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;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng,

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 khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng”.

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

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, thị xã, thành phố; và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng (báo cáo);
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- TT.Tỉnh ủy, HĐND, UBNDTQVN tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Sở TT&TT;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, TH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

QUY ĐỊNH

Khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng (Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với các dự án nhà ở, khu đô thị và trách nhiệm thực hiện quản lý của các cơ quan quản lý nhà nước trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Nhà đầu tư đề xuất, chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng;
- Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.
- Quyết định này không quy định đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Điều kiện được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở

Việc chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 4

Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng và khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Điều 4. Nguyên tắc áp dụng

1. Các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị phải phù hợp với nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án.

2. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (không quy định phân lô, bán nền), trường hợp chủ đầu tư có đề nghị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở thì Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan rà soát lại các điều kiện đảm bảo theo quy định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định cho phép thực hiện theo quy định của Quyết định này và quy định của pháp luật hiện hành.

3. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã được cấp có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở thì tiếp tục thực hiện theo quyết định của cấp có thẩm quyền đã phê duyệt và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 5. Quy định cụ thể

1. Các khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị 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.

2. Tỷ lệ diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại (tính theo diện tích nguyên thửa đất, không tính mật độ xây dựng) trên diện tích đất ở (trừ diện tích đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội, nếu có) của mỗi dự án như sau:

- a) Khu vực trong các dự án tại các phường thuộc thành phố Sóc Trăng và các thị xã: 100%.
- b) Khu vực trong các dự án tại các thị trấn thuộc huyện: Tối thiểu 40%.
- c) Các địa bàn còn lại: Tối thiểu 20%.

2. Các khu vực dự kiến đấu giá, đấu thầu để triển khai dự án nhà ở, khu đô thị; nhà đầu tư hoặc cơ quan lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư căn cứ quy

định tại khoản 1, khoản 2 Điều này để xác định khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở và khu vực xây nhà ở thương mại theo dự án trong hồ sơ đề xuất, trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư.

Chương III

TRÁCH NHIỆM PHỐI HỢP CỦA CÁC CƠ QUAN, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN CÓ LIÊN QUAN

Điều 6. Trách nhiệm của cơ quan liên quan

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.

b) Hướng dẫn việc thực hiện các hồ sơ, thủ tục liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở.

c) Căn cứ vào quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị từng đô thị, quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt và các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, hạ tầng, đô thị để đề tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quy định cụ thể khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân được tự xây dựng nhà ở đối với các dự án theo quy định của Quyết định này và công bố công khai theo quy định.

d) Tham gia ý kiến về khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân (hộ gia đình, cá nhân) tự xây dựng nhà ở trong hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư các dự án nhà ở, khu đô thị.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và thành phố xem xét đề nghị của nhà đầu tư đề xuất dự án về khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở trong quá trình thẩm định chủ trương đầu tư các dự án nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Phối hợp Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức công bố công khai 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 trước khi tổ chức

thực hiện các dự án đầu tư theo khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ.

b) Rà soát nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của chủ đầu tư đối với dự án 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.

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

Phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng của chủ đầu tư và việc người dân tự xây dựng nhà ở sau khi thực hiện chuyển quyền sử dụng đất theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy định quản lý quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt và giấy phép xây dựng (đối với trường hợp phải cấp phép xây dựng).

4. Chủ đầu tư dự án

a) Chỉ được phép chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở sau khi đã 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 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện quy định tại Điều 3 của Quy định này và phải được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

b) Thông báo công khai cho người dân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất biết việc tự xây dựng nhà ở phải thực hiện tuân thủ theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy định quản lý quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt và giấy phép xây dựng (đối với trường hợp phải cấp phép xây dựng).

c) Khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải nêu cụ thể việc tự xây dựng nhà ở phải thực hiện tuân thủ theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy định quản lý quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt và giấy phép xây dựng (đối với trường hợp phải cấp phép xây dựng); đồng thời, gửi thông báo về Sở Xây dựng để quản lý.

d) Trực tiếp hướng dẫn và kiểm tra giám sát việc người dân tự xây dựng nhà ở sau khi thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất đảm bảo theo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy định quản lý quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt và giấy phép xây dựng (đối với trường hợp phải cấp phép xây dựng).

đ) Lập thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

e) Báo cáo Sở Xây dựng về tình hình thực hiện các nội dung tại các điểm

a, b, c, d, đ nêu trên khi có yêu cầu.

5. Hộ gia đình, cá nhân 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 quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy định quản lý quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt và giấy phép xây dựng (đối với trường hợp phải cấp phép xây dựng).

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng 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, Ban, ngành; uỷ ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; các tổ chức, cá nhân gửi ý kiến bằng văn bản về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét giải quyết./.