

Số: /2024/QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày tháng 7 năm 2024

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung cụ thể của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 29 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ 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 ngày 29 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung cụ thể của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 29 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh; các sở, ban, ngành thuộc UBND tỉnh; UBND cấp huyện, cấp xã, các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Cục KTVB - Bộ Tư pháp (b/c);
- TTTU, TTHĐND, Đoàn ĐBQH tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP Tỉnh ủy, VP HĐND, VP ĐBQH tỉnh;
- TAND, Viện KSND tỉnh;
- Bộ Chỉ huy quân sự, Công an tỉnh;
- Cục Thuế, Kho bạc Nhà nước tỉnh;
- Báo Bắc Ninh, Đài PT-TH, Cổng TTĐT tỉnh;
- VP UBND tỉnh: CVP., PCVP, KTTH, XDCB;
- Lưu: VT, XDCB.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Hương Giang

QUY ĐỊNH

Ban hành Quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung cụ thể của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 29 tháng 11 năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

(Ban hành kèm theo Quyết định số: /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh)

**CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều được quy định tại:

1. Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, gồm:

a) Khoản 4 Điều 5 về các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án.

b) Khoản 5 Điều 5 về 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.

c) Điểm c khoản 3 Điều 57 về điều kiện 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.

d) Khoản 1 Điều 77 về việc hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở.

e) Khoản 3 Điều 83 về tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại 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.

g) 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 tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.

2. Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15, gồm:

a) Khoản 6 Điều 31 về 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.

b) Điểm a Khoản 1 và Khoản 2 Điều 42 về việc ủy quyền cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh thực hiện thẩm định hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh.

c) Khoản 5 Điều 74 về trách nhiệm của các cơ quan thuộc UBND cấp tỉnh trong việc xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trong phạm vi của địa phương.

d) Khoản 4, Khoản 5 Điều 81 về trách nhiệm của UBND các cấp trong công tác quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản tại địa phương.

3. Nghị định của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, gồm:

a) Khoản 4 Điều 34 về giao đơn vị có chức năng quản lý nhà ở thực hiện quản lý vận hành nhà ở công vụ

b) Khoản 3 Điều 93 về trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở của UBND cấp huyện.

4. Nghị định của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, gồm:

a) Khoản 3 Điều 13 về cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

c) Khoản 6 Điều 75 quy định cụ thể và công bố công khai các tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với điều kiện của từng địa phương.

5. Nghị định của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản, tại Khoản 2 Điều 19 về ủy quyền cho quản lý nhà và thị trường bất động sản cấp tỉnh thực hiện tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

6. Nghị định của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, tại Khoản 4 Điều 24 về giao cho quản lý nhà và thị trường bất động sản cấp tỉnh thực hiện một số nội dung.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở; kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến nhà ở được quy định tại Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản.

Điều 3. 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 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIII.

2. Ủy ban nhân dân viết tắt là UBND.
3. Phòng Quản lý đô thị các thành phố, thị xã, phòng Kinh tế và Hạ tầng các huyện gọi chung là Phòng Quản lý xây dựng cấp huyện.
4. 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.
5. Các chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở được gọi chung là Chủ đầu tư.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án

Trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh, bao gồm cả khu vực đô thị và nông thôn, việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án, có các cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường ¹.

Điều 5. 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

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê thuộc các khu vực sau:

a) Tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III và trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật Đất đai ².

b) Lô đất xây dựng nhà ở 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 Quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt ³;

c) Lô đất xây dựng nhà ở 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 chung đô thị, quy hoạch phân khu đô thị ⁴, các tuyến đường quốc lộ và tỉnh lộ ⁵.

2. Đối với các khu vực còn lại, tùy điều kiện cụ thể của dự án, UBND tỉnh xem xét việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền

¹ Khoản 4 Điều 5 quy định Đối với khu vực đô thị, việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án. Trong điều kiện đô thị hóa ở tỉnh Bắc Ninh, đề xuất các khu vực nông thôn cũng phát triển chủ yếu theo dự án.

² Khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023

³ Điểm b Khoản 7 Điều 4 Nghị định 11/2013/NĐ-CP và 35/2023/NĐ-CP

⁴ Điểm b Khoản 7 Điều 4 Nghị định 11/2013/NĐ-CP và 35/2023/NĐ-CP

⁵ Quy định riêng của tỉnh nhằm tăng cường quản lý cảnh quan, kiến trúc dọc các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ trên địa bàn tỉnh.

sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Điều 6. Điều kiện 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

Đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi 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 thuộc trường hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở 2024 phải đáp ứng các điều kiện như sau ⁶:

1. Trường hợp công trình nhà ở có chiều cao PCCC nhỏ hơn 15m thì đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy phải có chiều rộng thông thủy của mặt đường không nhỏ hơn 3,5m, chiều cao thông thủy không được nhỏ hơn 4,5m.

2. Trường hợp công trình nhà ở có chiều cao PCCC lớn hơn 15m thì đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy phải đáp ứng điều kiện sau:

a) Tuyến đường có thể tận dụng làm bãi đỗ xe chữa cháy đảm bảo chiều rộng mặt đường không nhỏ hơn 6,0m, chiều cao thông thủy không được nhỏ hơn 4,5m.

b) Tuyến đường không thể tận dụng làm bãi đỗ xe chữa cháy thì phải đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều này, đồng thời diện tích khu đất xây dựng nhà ở phải đảm bảo bố trí bãi đỗ xe chữa cháy có chiều rộng không nhỏ hơn 6m và chiều dài không nhỏ hơn 15m (diện tích bãi đỗ xe có thể bao gồm cả phần mặt đường).

c) Bãi đỗ xe chữa cháy phải được bố trí ở khoảng không gần hơn 2m và không xa quá 10 m tính từ tường mặt ngoài của nhà.

Điều 7. Các đối tượng được giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội

Các đối tượng được giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh là các đối tượng được quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023 ⁷.

Điều 8. Đất để phát triển nhà ở xã hội

1. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III⁸, các dự án có quy mô từ 10 héc ta trở lên thuộc khu vực nằm trong ranh giới đồ án quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt được phát triển là đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III⁹: Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án để 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 để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

⁶ Vận dụng Khoản 6.1, 6.2, 6.3 - Quy chuẩn 06:2022/BXD

⁷ Bổ sung đối tượng quy định tại Khoản 2, 3 Điều 76 để đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế của tỉnh.

⁸ Khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở 2023

⁹ Quy định bổ sung đối với các dự án có quy mô từ 10 héc ta trở lên thuộc khu vực nằm trong ranh giới đồ án quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt được phát triển là đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III.

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.

2. Tại các khu vực còn lại khuyến khích việc 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 hội¹⁰.

CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận) theo quy định của pháp luật về đất đai có trách nhiệm cung cấp thông tin kèm theo bản sao Giấy chứng nhận cho cơ quan quản lý nhà ở trong thời gian 07 ngày kể từ ngày cấp để lưu trữ hồ sơ về nhà ở như sau:

a) Cung cấp về Sở Xây dựng đối với Giấy chứng nhận của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở¹¹;

b) Cung cấp về phòng Quản lý xây dựng cấp huyện đối với Giấy chứng nhận của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài¹².

2. UBND các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm rà soát, lập hồ sơ về nhà ở đối với quỹ nhà ở không xác định được chủ sở hữu trên địa bàn, báo cáo Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên và Môi trường để xác lập quyền sở hữu và xây dựng phương án quản lý theo quy định của pháp luật¹³.

Điều 10. Trách nhiệm của các cấp, các ngành

1. Sở Xây dựng

a) Phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh thực hiện thẩm định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân trên địa bàn tỉnh¹⁴.

b) Giao Trung tâm Kiểm định chất lượng và kinh tế xây dựng thuộc Sở Xây dựng là đơn vị thực hiện quản lý vận hành nhà ở công vụ trên địa bàn tỉnh¹⁵.

¹⁰ Khuyến khích đối với các khu vực còn lại

¹¹ Điểm c Khoản 1 Điều 120 Luật Nhà ở.

¹² Điểm b Khoản 1 Điều 120 Luật Nhà ở.

¹³ Điểm a Khoản 1 Điều 120 Luật Nhà ở: Hiện nay trên địa bàn tỉnh còn một số nhà ở không xác định được chủ sở hữu (do chủ sở hữu đã di tản ra nước ngoài hoặc đã mất tích...), người sử dụng hiện nay không có giấy tờ về tạo lập nhà ở hợp pháp; quỹ nhà này hiện không có hồ sơ để quản lý theo quy định. Việc giao UBND cấp huyện thực hiện rà soát, lập hồ sơ để xác lập quyền sở hữu và quản lý đối với quỹ nhà ở này là hợp lý.

¹⁴ Khoản 3 Điều 13 Nghị định về Quản lý và phát triển nhà ở xã hội.

¹⁵ Bổ sung nội dung theo Quyết định số 786/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của UBND tỉnh về

c) Tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản trên địa bàn tỉnh.

d) Thực hiện các nội dung Khoản 4 Điều 24 về giao cho quản lý nhà và thị trường bất động sản cấp tỉnh thực hiện một số nội dung

- Xây dựng, quản lý, cập nhật các thông tin, dữ liệu vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa phương;

- Đầu mối tiếp nhận các thông tin liên quan đến nhà ở và thị trường bất động sản địa phương do cơ quan, tổ chức, cá nhân chia sẻ, cung cấp;

- Chia sẻ, cung cấp thông tin cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có nhu cầu khai thác, sử dụng thông tin theo quy định của pháp luật;

- Thực hiện việc thu thập, phân tích, công bố các thông tin tổng hợp về nhà ở và thị trường bất động sản của địa phương theo quy định trên Cổng thông tin của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản và trang thông tin điện tử do địa phương quản lý.

- Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra các Sở, ngành có liên quan, các tổ chức, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên địa bàn thực hiện các quy định về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định.

- Công bố các cơ quan, tổ chức, cá nhân vi phạm trên trang thông tin điện tử do địa phương quản lý.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở, ngành có liên quan nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung chính sách, pháp luật về đất đai để thúc đẩy phát triển nhà ở nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các tầng lớp dân cư trên địa bàn tỉnh.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc thẩm định, xác nhận đối tượng, điều kiện nhà ở, điều kiện thu nhập, điều kiện vay vốn ưu đãi theo quy định.

c) Tổng hợp về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất; thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn, báo cáo UBND tỉnh thông qua Sở Xây dựng theo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở, ngành có liên quan lập kế hoạch bố trí nguồn vốn từ ngân sách nhà nước để thực hiện chương trình, đề án, dự án, kế hoạch nhà ở sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b) Tổng hợp về cấp giấy chứng nhận đầu tư và vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên địa bàn, báo cáo UBND tỉnh thông qua Sở Xây dựng theo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu.

4. Sở Tư pháp

a) Hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn thực hiện các quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản.

b) Tổng hợp về tình hình giao dịch bất động sản thông qua hoạt động công chứng, chứng thực trên địa bàn, báo cáo UBND tỉnh thông qua Sở Xây dựng theo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu.

5. Các Sở, ngành liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp nghiên cứu, xây dựng cơ chế, chính sách và chỉ đạo triển khai thực hiện các chính sách có liên quan đến phát triển nhà ở.

Điều 11. Trách nhiệm Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Trách nhiệm chung

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 trên địa bàn; kịp thời phát hiện và xử lý vi phạm của các tổ chức, cá nhân theo quy định; đồng thời 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 của pháp luật;

c) Quản lý, giám sát việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ tại các dự án, đảm bảo việc xây dựng nhà ở tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, thiết kế mẫu nhà, tiến độ thực hiện và các nội dung khác theo dự án đã được phê duyệt và các quy định pháp luật.

d) Chỉ đạo UBND cấp xã 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.

2. Trong lĩnh vực quản lý và phát triển nhà ở

a) Phối hợp với chủ đầu tư và các cơ quan quản lý có liên quan kiểm tra, giám sát chủ đầu tư trong việc thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình dịch vụ thiết yếu của dự án, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng khu vực xung quanh, phù hợp với quy hoạch, dự án được duyệt.

b) Nhận bàn giao để quản lý đối với các khu đô thị, khu nhà ở trên địa bàn trừ trường hợp bên tiếp nhận bàn giao được quy định theo pháp luật chuyên ngành hoặc là đơn vị có thẩm quyền quản lý được giao trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư¹⁶.

c) Chỉ đạo phòng Quản lý xây dựng cấp huyện thực hiện rà soát và quản lý nhà ở đối với trường hợp chủ sở hữu là cá nhân nước ngoài cho thuê nhà ở để sử dụng vào

¹⁶ Khoản 4 Điều 38 Nghị định 11/2013/NĐ-CP, được sửa đổi tại Khoản 8 Điều 4 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP

mục đích mà pháp luật không cấm theo Điểm a Khoản 2 Điều 21 Luật Nhà ở.

d) Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc thẩm định, xác nhận đối tượng, điều kiện nhà ở, điều kiện thu nhập, điều kiện vay vốn ưu đãi theo quy định.

3. Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

a) Thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo hướng dẫn của Sở Xây dựng;

b) Quản lý hành nghề môi giới bất động sản, hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản và dịch vụ bất động sản khác trên địa bàn theo hướng dẫn của Sở Xây dựng;

c) Thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản trên địa bàn theo thẩm quyền; tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án kinh doanh bất động sản trong phạm vi của địa phương;

d) Báo cáo UBND tỉnh thông qua Sở Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn theo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu.

4. Trách nhiệm của UBND cấp xã

a) Phối hợp kiểm tra, giám sát việc chấp hành pháp luật của của các chủ đầu tư trên địa bàn;

b) Tuyên truyền, phổ biến và tổ chức thực hiện các chính sách pháp luật tới người dân để đảm bảo 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.

Điều 12. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan

1. Trách nhiệm của chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở

a) Phối hợp với UBND cấp huyện trong công tác quản lý trật tự xây dựng, công tác 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.

b) Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát chặt chẽ việc xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tại các lô đất được UBND tỉnh cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các công trình hạ tầng xã hội của các chủ đầu tư thứ cấp (nếu có) tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, thiết kế mẫu nhà, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được phê duyệt; đảm bảo đúng chức năng, mục đích sử dụng đất, phù hợp kiến trúc cảnh quan và các quy định của pháp luật.

c) 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; không được nhận góp vốn, huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai không đúng quy định của pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản.

g) Định kỳ báo cáo về Sở Xây dựng và UBND cấp huyện thông tin về tình hình triển khai các dự án và tình hình giao dịch bất động sản trên địa bàn theo quy định tại Nghị định Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản

về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

2. Tổ chức, cá nhân có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở; kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh có trách nhiệm thực hiện quy định này.

Điều 13. Điều khoản thi hành

Các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện nghiêm túc Quy định này; trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hương Giang