

Số: /2025/QĐ-UBND

Bến Tre, ngày tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án tại các khu vực không thuộc đô thị; 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; 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 Bến Tre

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 19 tháng 02 năm 2025;

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 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, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1649/TTr-SXD ngày 29 tháng 5 năm 2025;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án tại các khu vực không thuộc đô thị; 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; 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 Bến Tre.

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

1. Phạm vi điều chỉnh

a) Quyết định này quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án tại các khu vực không thuộc đô thị; 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; 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 Bến Tre.

b) Trường hợp các văn bản được dẫn chiếu để áp dụng tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

2. Đối tượng áp dụng

a) Chủ đầu tư dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh Bến Tre được đầu tư xây dựng theo các loại hình phát triển nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 31 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.

b) Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến đầu tư phát triển dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

Điều 2. Các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án tại các khu vực không thuộc đô thị

Địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án tại các khu vực không thuộc đô thị được xác định cụ thể theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

Điều 3. Khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê; 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 Bến Tre

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

a) Tại các xã thuộc đô thị loại III trở lên và có một trong các yếu tố theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

b) Thuộc đô thị loại IV (theo Quyết định công nhận đô thị) và có một trong các yếu tố sau: có yêu cầu cao về quản lý kiến trúc cảnh quan, mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên có lộ giới tối thiểu 23 mét, các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc cấp đô thị được xác định trong đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết đô thị.

2. 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 tại các khu vực còn lại (khu vực không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này).

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện Quyết định này phù hợp quy định hiện hành của Nhà nước; đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xác định thời gian cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở quy định tại điểm m khoản 1 Điều 93 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 để bảo đảm phát triển nhà ở đồng bộ với các công trình xây dựng khác trong dự án.

b) Định kỳ hàng năm rà soát, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về tình hình thực hiện Quyết định này.

2. Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với Sở Xây dựng trong quá trình tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh nội dung liên quan đến đầu tư phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh, đảm bảo phù hợp với Điều 2 và Điều 3 của Quyết định này.

3. Ủy ban nhân dân các xã, phường

a) Tổ chức công bố công khai các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án; 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; 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.

b) Tổ chức kiểm tra, giám sát chặt chẽ cá nhân nhận chuyển nhượng thực hiện việc xây dựng nhà ở bảo đảm tiến độ, theo đúng thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng.

4. Trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này, nếu có những vướng mắc hoặc những vấn đề phát sinh; các cơ quan, tổ chức, Ủy ban nhân dân các xã, phường kịp thời báo cáo Sở Xây dựng tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết.

Điều 5. Quy định chuyển tiếp

Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã có Quyết định đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư tại thời điểm Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28 tháng 3 năm 2019; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm

2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; 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 có hiệu lực thì Chủ đầu tư tiếp tục thực hiện theo Quyết định đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đã được phê duyệt.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Sở Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Trưởng Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Văn phòng Chính phủ;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp (để kiểm tra);
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- TT TU, TT HĐND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- UBNDTTQVN tỉnh và các Đoàn thể tỉnh;
- Sở Tư pháp (tự kiểm tra);
- Trung tâm Thông tin điện tử Bến Tre;
- Phòng: TCĐT, TH;
- Lưu: VT, ĐTL.

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

Nguyễn Trúc Sơn