

DỰ THẢO 2

QUYẾT ĐỊNH

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 tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn tỉnh Kon Tum

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định 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 tại Tờ trình số /TTr-SXD ngày ...tháng ... năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

a) Quyết định này quy định các khu vực thực hiện dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để bán, cho thuê, cho thuê mua không sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu chính phủ, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước được 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 Kon Tum.

b) Quyết định này không quy định đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhà đầu tư, chủ đầu tư, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để bán, cho thuê, cho thuê mua trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng

Các khu vực được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở phải đảm bảo các yêu cầu sau:

1. Đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư mà nội dung dung chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở.

2. Đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng của toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt hoặc theo phân kỳ đầu tư được duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải trước khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở.

3. Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có).

4. 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.

5. 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 phải rà soát lại tiền sử dụng đất đảm bảo theo quy định trước khi Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cho phép, thực hiện theo quy định của Quyết định này và quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 4. 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 tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn tỉnh Kon Tum

Các khu vực thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đã được phê duyệt trên địa bàn tỉnh Kon Tum, trừ các khu vực sau đây:

1. Khu vực các phường thuộc đô thị loại III trở lên; khu vực nông thôn được xác định là khu vực phát triển đô thị trong các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị các cấp tại đô thị loại III trở lên.

2. Khu vực thuộc 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.

3. 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; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị được xác định trong các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị các cấp.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

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) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với các dự án quy định của Quyết định này.

c) Kịp thời xem xét, giải quyết các vấn đề phát sinh, vướng mắc (nếu có); trường hợp vượt thẩm quyền tham mưu đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, giải quyết theo quy định.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Thẩm định, trình phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để bán, cho thuê, cho thuê mua phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính

Tổ chức rà soát lại tiền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 3 của Quyết định này đối với dự án mà trước đây đã được giao chủ trì xác định giá đất, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

a) Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để bán, cho thuê, cho thuê mua trên địa bàn phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

b) Công bố công khai các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm, xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị; các lô đất nằm tại mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên được xác định trong đề án quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc sau khi được phê duyệt trên địa bàn.

6. Nhà đầu tư, chủ đầu tư đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, tham gia đấu thầu, đấu giá các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị để bán, cho thuê, cho thuê mua phù hợp theo quy định tại Quyết định này và pháp luật khác có liên quan.

7. Hộ gia đình, cá nhân nhận quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế xây dựng của quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đã được phê duyệt, giấy phép xây dựng (nếu có). Việc xây dựng nhà ở phải bảo đảm tuân thủ nội dung và tiến độ dự án được duyệt.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

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

Điều 7. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư; Tài chính; Trưởng ban Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 7;
- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Bộ Xây dựng (Vụ Pháp chế);
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra VBQPPL);
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh;
- Báo Kon Tum;
- VP UBND tỉnh: CVP, các PCVP;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, HTKT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Ngọc Tuấn