

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở năm 2023
trên địa bàn tỉnh Bình Phước**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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 Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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

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 và 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;

Căn cứ Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;

Căn cứ Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3356/TTr-SXD ngày 05 tháng 11 năm 2024; Công văn số 3411/SXD-QLN ngày 07 tháng 11 năm 2024.



QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Điều 2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 20 tháng 11 năm 2024./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Bộ Xây dựng (b/c);
- Vụ pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Đài PT-TH và Báo Bình Phước;
- Công TTĐT tỉnh;
- Trung tâm Phục hành chính công;
- LĐVP; P: KT, TH, NC;
- Lưu VT(Tri-XD20) 3 K

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Trần Tuệ Hiền

Trần Tuệ Hiền



QUY ĐỊNH

Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bình Phước

(Ban hành kèm theo Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11
năm 2024 của UBND tỉnh Bình Phước)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 (sau đây gọi tắt là Luật Nhà ở năm 2023) trên địa bàn tỉnh Bình Phước, bao gồm:

1. Khoản 4 Điều 5 về quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án.

2. Khoản 5 Điều 5 về 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 (không thuộc phường, quận, thành phố thuộc 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 đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai).

3. Điểm c khoản 3 Điều 57 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.

4. Khoản 3 Điều 83 về tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023 ở 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.

5. Khoản 2 Điều 120 về 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực nhà ở.

2. Tổ chức, cá nhân có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng và giao dịch về nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Chương II **QUY ĐỊNH CHI TIẾT**

Điều 3. Các địa điểm, vị trí phát triển nhà ở theo dự án

1. Đối với khu vực đô thị, việc phát triển nhà ở thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Luật Nhà ở năm 2023.

2. Đối với khu vực chưa là đô thị nhưng nằm trong ranh giới đồ án quy hoạch đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị thì việc phát triển nhà ở trong phạm vi ranh giới đồ án quy hoạch đã phê duyệt, chủ yếu được thực hiện theo dự án, có cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và nhu cầu của thị trường.

3. Ngoài khu vực quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này: Trường hợp tại vị trí dự kiến xây dựng nhà ở đã có quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là nhà ở phát triển theo dự án thì thực hiện theo đồ án quy hoạch được phê duyệt; trường hợp còn lại thì khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án.

Điều 4. 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

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 trên địa bàn tỉnh Bình Phước đối với khu vực không thuộc các phường của thành phố Đồng Xoài; không 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.

Điều 5. 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 để cho thuê

Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 57 Luật Nhà ở năm 2023, 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 thì phải đảm bảo đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy theo quy định tại Mục 6.2 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD ban hành theo Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.



1912

1913

1914

1915

Điều 6. Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V mà chủ đầu tư dự án phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án 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

1. Tại các đô thị loại IV, loại V, khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo thẩm quyền, Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đó phải dành một phần diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) 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.

a) Trường hợp 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

- Các đô thị thuộc huyện: Đồng Phú, Hớn Quản, Lộc Ninh: Chủ đầu tư dự án dành 15% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

- Thị xã Chơn Thành, thị xã Phước Long và các đô thị thuộc huyện Phú Riềng, huyện Bù Đăng, huyện Bù Gia Mập: Chủ đầu tư dự án dành 5% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có ranh giới dự án nằm trên phạm vi ranh giới của nhiều đơn vị hành chính, trong đó có ít nhất 01 đô thị thuộc quy định tại điểm này thì chủ đầu tư dự án dành một phần diện tích đất ở của dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại điểm này.

b) Trường hợp 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

Trường hợp phải dành quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, nếu dự án đáp ứng các quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 18 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ thì UBND tỉnh xem xét, quyết định việc 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 khi chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

Trường hợp được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận việc 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 theo quy định tại điểm này thì việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phần diện tích đất thay thế theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số



Handwritten text, possibly a signature or name, located near the top center of the page.

Faint handwritten text or markings on the right side of the page.

100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

c) Trường hợp 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

Việc 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 thực hiện theo quy định tại khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì UBND tỉnh quyết định 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 khi được cơ quan chủ trì lấy ý kiến thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư để Thủ tướng Chính phủ chấp thuận.

3. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị không thuộc quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì không thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

Điều 7. 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

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận về nhà ở có trách nhiệm cung cấp thông tin cho cơ quan quản lý nhà ở để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở như sau:

1. Văn phòng đăng ký đất đai khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở, có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Sở Xây dựng để thiết lập hồ sơ nhà ở;

Sở Xây dựng có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký đất đai khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho UBND các huyện, thị xã, thành phố để thiết lập hồ sơ nhà ở.



1900

1900

UBND các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ nhà ở của hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài trên địa bàn.

3. Thông tin cung cấp: Đơn đăng ký (bản sao), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bản sao);

4. Chế độ, thời hạn cung cấp thông tin, dữ liệu:

a) Chế độ cung cấp thông tin: Định kỳ hằng quý.

b) Thời hạn cung cấp thông tin: Trước ngày 10 tháng đầu tiên của quý sau quý báo cáo.

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 8. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương

1. Sở Xây dựng

a) Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố tổ chức triển khai thực hiện Quy định này. Theo dõi tình hình thực hiện, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc (nếu có), đề xuất UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung.

b) Tổ chức tập huấn, tuyên truyền, phổ biến nội dung Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư: Tham mưu thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đảm bảo quy định pháp luật và Quy định này.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường: Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở cho cơ quan quản lý nhà ở theo Quy định này.

4. UBND các huyện, thị xã, thành phố

a) Thực hiện công tác quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn theo quy định. Định kỳ rà soát, báo cáo khó khăn, vướng mắc (nếu có) trong quá trình thực hiện, gửi Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

b) Tổ chức thông tin, tuyên truyền, phổ biến nội dung Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành đến các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn

c) Tổ chức thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng theo thẩm quyền đảm bảo quy định pháp luật và Quy định này./.