



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 86/2026/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 31 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Quy định các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án ngoài khu vực đô thị; khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không sử dụng nguồn vốn của nhà nước 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 trên địa bàn tỉnh Gia Lai

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Xây dựng số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

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 số 43/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 96/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng và thực hiện Kết luận số 187-KL/TU ngày 29/5/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án ngoài khu vực đô thị; khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không sử dụng nguồn vốn của nhà nước 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 trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án ngoài khu vực đô thị; khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không sử dụng nguồn vốn của nhà nước 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 trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

2. Quyết định này không áp dụng đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các phường; các dự án thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có liên quan đến phát triển nhà ở theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.

Điều 3. Các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án ngoài khu vực đô thị

Các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án ngoài khu vực đô thị được xác định cụ thể theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai.

Điều 4. 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

1. 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:

Tại khu vực đô thị loại III (Theo Quyết định số 1832/QĐ-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai công bố danh mục đô thị loại II, loại III và phường đạt mức trình độ phát triển đô thị đối với đơn vị hành chính trong đô thị trên địa bàn tỉnh Gia Lai), chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê phải đảm bảo tỷ lệ xây dựng nhà ở đạt tối thiểu 30%. Tỷ lệ xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê của mỗi dự án đầu tư xây dựng nhà ở được xác định theo tỷ lệ tổng diện tích đất phải xây dựng nhà ở trên tổng diện tích đất ở (không bao gồm diện tích đất khu dân cư hiện trạng, đất xây dựng nhà ở xã hội) của dự án; được quy định trong chủ trương đầu tư, quy hoạch chi tiết.

2. 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 là các khu vực không thuộc khu vực quy định tại khoản 1 Điều này và phải đảm bảo điều kiện theo quy định pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai và quy định pháp luật liên quan khác. Cá nhân tự xây dựng nhà ở phải xây dựng theo thiết kế mẫu được duyệt, tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đã được phê duyệt và giấy phép xây dựng được cấp (nếu có).

Điều 5. Quy định xử lý chuyển tiếp

1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã có văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận, cho chủ trương để chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh nhưng phải bảo đảm đáp ứng các quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và các văn bản quy định có liên quan.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại khu vực quy định tại khoản 1 Điều 4 của Quyết định này đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định của Quyết định này; trường hợp dự án đã phê duyệt giá đất thì phải thực hiện việc xác định lại giá đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định.

Điều 6. 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.

b) Định kỳ hàng năm rà soát, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về tình hình thực hiện Quyết định này; 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 Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm thực hiện các nội dung có liên quan theo đúng quy định.

3. Ủy ban nhân dân các xã, phường:

a) Tổ chức công bố công khai các địa điểm, vị trí phải 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 mẫu, thiết kế đô thị, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng (nếu có).

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2026.

2. Các quyết định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

- Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định quy định các địa điểm, vị trí không thuộc khu vực đô thị phải phát triển nhà ở theo dự án; khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không sử dụng nguồn vốn của nhà nước 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 trên địa bàn tỉnh Bình Định.

- Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai quy định chi tiết khoản 4 Điều 5, điểm c khoản 3 Điều 57, khoản 3 Điều 83 và khoản 2 Điều 120 của Luật Nhà ở áp dụng trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

3. 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.

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

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

Nguyễn Tụ Công Hoàng