

Số: 33 /2024/QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày 22 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung cụ thể
của Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023
trên địa bàn tỉnh Hưng Yên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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 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 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính
phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 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 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính
phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất
động sản;

Căn cứ Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 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;

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 175/TTr-SXD ngày
15 tháng 10 năm 2024.

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 năm 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản
năm 2023 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên”.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực từ ngày 05 tháng 11 năm 2024.

Điều 3. Trách nhiệm thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; các đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Bộ Xây dựng (Vụ Pháp chế);
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản QPPL);
- TT Tỉnh ủy (b/c);
- TT HĐND tỉnh (b/c);
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Trung tâm thông tin - Hội nghị tỉnh;
- Sở Tư pháp (CSDLQG về pháp luật);
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Quốc Văn



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN

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

QUY ĐỊNH

**Ban hành Quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung cụ thể
của Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023
trên địa bàn tỉnh Hưng Yên**

(Kèm theo Quyết định số 33 /2024/QĐ-UBND
ngày 22 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên)

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:

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, gồm:
 - Khoản 4 Điều 5 về các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án.
 - 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.
 - 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.
 - 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 Điều 76 của Luật Nhà ở.
 - 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.
 - 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:

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.

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. Các từ viết tắt như sau: Ủy ban nhân dân viết tắt là UBND.

2. Phòng Quản lý đô thị thành phố, thị xã, phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện gọi chung là Phòng Quản lý xây dựng cấp huyện.

3. Chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở trong quy định này 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

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 thuộc địa bàn thị xã Mỹ Hào, thành phố Hưng Yên và các đô thị khác (Khu đô thị, khu vực đô thị) thuộc huyện Văn Giang, Văn Lâm, Yên Mỹ, Khoái Châu.

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. 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 :

a) Các dự án nằm toàn bộ hoặc một phần trong khu vực thuộc địa bàn các phường thuộc thị xã Mỹ Hào, thành phố Hưng Yên; các xã được dự kiến phát triển thành phường thuộc địa bàn thành phố Hưng Yên, thị xã Mỹ Hào.

b) Các dự án đầu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai.

2. Đối với các khu vực còn lại, Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở, trừ các lô đất nằm tại các vị trí:



a) 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 và nông thôn được xác định theo đồ án Quy hoạch hoặc Quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt;

b) Nằm tại mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên, các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị và nông thôn.

c) Nằm tại mặt tiền các tuyến quốc lộ, tỉnh lộ và các tuyến đường liên xã, liên huyện.

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 phải đáp ứng các 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 theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy.

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

1. Các đối tượng được hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh là các đối tượng được quy định tại Điều 76 của Luật Nhà ở, cụ thể:

a) Đối tượng quy định tại các khoản 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10.

b) Đối tượng quy định tại khoản 7 chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

2. Hình thức, điều kiện, nguyên tắc hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh theo quy định của Luật Nhà ở và các quy định khác có liên quan.

Điều 8. Đất để phát triển nhà ở xã hội

1. Trên cơ sở chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và quy hoạch phân khu được phê duyệt, UBND tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành tối thiểu 20% 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 tương đương 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 đối với các dự án nằm toàn bộ hoặc một phần trong khu vực thuộc địa bàn các phường thuộc thị xã Mỹ Hào, thành phố Hưng Yên; các xã được dự kiến phát triển thành phường thuộc địa bàn thành phố Hưng Yên, thị xã Mỹ Hào.



2. Đối với các khu vực còn lại tùy thuộc vào vị trí, quy mô khu đất thực hiện dự án, UBND tỉnh quyết định tỷ lệ 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 xem xét quyết định việc chủ đầu tư phải thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất có diện tích khoảng từ 5,0% đến 10,0% 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 trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu 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 về nhà ở cho cơ quan quản lý nhà ở theo định kỳ mỗi tháng 01 lần vào trước ngày 10 hàng tháng để lưu trữ hồ sơ về nhà ở:

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 ở;

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 ngoài.

2. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ trong Giấy chứng nhận loại nhà ở, cấp nhà ở theo quy định của Luật nhà ở và pháp luật về xây dựng; trường hợp nhà ở là căn hộ chung cư thì phải ghi rõ diện tích sàn xây dựng và diện tích sử dụng căn hộ; trường hợp nhà ở được xây dựng theo dự án thì phải ghi đúng tên dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư.

3. UBND 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 luật.

Điều 10. Trách nhiệm của các sở, ngành

1. Sở Xây dựng

a) Thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội theo thẩm quyền đảm bảo các nội dung tại quy định này.

b) Hướng dẫn thực hiện quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh.



c) Kiểm tra, hướng dẫn UBND cấp huyện thực hiện các nội dung trong lập, trình thẩm định, phê duyệt các đồ án quy hoạch cần xác định rõ các tuyến đường cấp khu vực trở lên, các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.

d) Phối hợp kiểm tra và thống nhất về vị trí, khu vực đề xuất chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư trong việc lấy ý kiến thẩm định chủ trương đầu tư.

đ) Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành và đơn vị liên quan tham mưu cho UBND tỉnh xem xét quyết định khu vực 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 của dự án đã phê duyệt đối với các dự án trước thời điểm ban hành Quy định này chưa có quyết định chủ trương đầu tư hoặc có quyết định chủ trương đầu tư nhưng chưa có quy định cụ thể những khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

e) Thực hiện các nội dung được giao về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản đối với cơ quan quản lý nhà và thị trường bất động sản cấp tỉnh, cụ thể như sau:

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.

g) 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 tỉnh.



h) Tổ chức thực hiện thẩm định hồ sơ đề nghị chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

i) Tổ chức ký thị sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản trên địa bàn tỉnh.

k) Chủ trì tổng hợp các khó khăn, vướng mắc đối với việc áp dụng quy định này trong quá trình triển khai thực hiện các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo.

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 các quy định theo 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 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) Phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng và các Sở, ngành có liên quan tham mưu lập kế hoạch đầu tư công trung hạn, hàng năm (nếu có) để thực hiện chương trình, dự án, nhiệm vụ (bao gồm nhà ở, bất động sản khác) được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật đầu tư công, Luật Ngân sách nhà nước và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

b) Chủ trì, phối hợp với Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh tổng hợp số liệu liên quan đến cấp, điều chỉnh, thu hồi giấy chứng nhận đăng ký đầu tư vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh, 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. Sở Tài chính

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng và các Sở, ngành có liên quan tham mưu lập kế hoạch đầu tư công trung hạn, hàng năm (nếu có) để thực hiện chương trình, dự án, nhiệm vụ (bao gồm nhà ở, bất động sản khác)

được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật đầu tư công, Luật Ngân sách nhà nước và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng 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 tỉnh.

6. Sở Công thương: Tổng hợp về tình hình kinh doanh bất động sản công nghiệp tại các cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh, báo cáo UBND tỉnh thông qua Sở Xây dựng theo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu.

7. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh

a) Tổng hợp về tình hình kinh doanh bất động sản công nghiệp trong các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh, báo cáo UBND tỉnh thông qua Sở Xây dựng theo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu.

b) Tổng hợp số liệu liên quan đến cấp, điều chỉnh, thu hồi giấy chứng nhận đăng ký đầu tư vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản trên trong các khu công nghiệp, báo cáo UBND tỉnh thông qua Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư theo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu.

8. 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 của 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) 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 tư.

c) 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.

d) 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.

đ) 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, nhà ở, thị trường bất động sản, chất lượng công trình xây dựng và các nội dung của quy định này.

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) Báo cáo UBND tỉnh quyết định giao trách nhiệm quản lý hành chính khu vực có nhà chung cư và xử lý các vướng mắc theo thẩm quyền; quyết định công nhận hoặc ủy quyền cho UBND cấp xã nơi có nhà chung cư công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo quy định.

c) Làm đầu mối thực hiện việc hướng dẫn, kiểm tra và xử lý các vướng mắc trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn; xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn.

d) Tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý các vi phạm liên quan đến việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

đ) 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 mục đích mà pháp luật không cấm theo điểm a khoản 2 Điều 21 Luật Nhà ở.

e) 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) Làm đầu mối thực hiện việc hướng dẫn, kiểm tra và xử lý các vướng mắc trong hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn; xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm.

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.

Điều 12. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Tuyên truyền, phổ biến và tổ chức thực hiện các chính sách pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản trên địa bàn.
2. Theo dõi việc triển khai thực hiện; phối hợp kiểm tra, giám sát, kịp thời phát hiện các sai phạm trong việc chấp hành pháp luật của các chủ đầu tư trên địa bàn;
3. Chịu trách nhiệm trực tiếp quản lý đối với công trình nhà ở riêng lẻ trên địa bàn (kể cả các công trình nhà ở riêng lẻ trong các dự án phát triển nhà ở); kịp thời phát hiện các hành vi vi phạm để xử lý theo quy định của pháp luật
4. Theo dõi về tiến độ thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn để xác định rõ thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền tại dự án được phép phân lô bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở theo Quyết định phê duyệt dự án. Nếu quá thời hạn này mà cá nhân chưa xây dựng nhà ở thì UBND cấp xã tổ chức lập biên bản vi phạm hành chính và xử phạt theo thẩm quyền.

Điều 13. 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) Trong việc quản lý việc xây dựng nhà ở tại các lô đất được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền, chủ đầu tư có trách nhiệm:

Cung cấp hồ sơ thiết kế được phê duyệt; hướng dẫn, kiểm tra, giám sát chặt chẽ việc xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng nhà ở.

Xác định rõ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về tiến độ và thời hạn mà hộ gia đình, cá nhân phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở theo Quyết định đầu tư được phê duyệt. Nếu quá thời hạn này mà hộ gia đình, cá nhân chưa hoàn thành việc xây dựng nhà ở và đưa vào sử dụng thì Chủ đầu tư báo cáo UBND cấp xã tổ chức lập biên bản và xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản.
 - 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.



d) 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 số 94/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 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.

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

a) Đối với cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền tại dự án được phép phân lô bán nền phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nếu quá thời hạn này mà hộ gia đình, cá nhân chưa hoàn thành việc xây dựng nhà ở và đưa vào sử dụng thì sẽ bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản.

b) Các 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 14. 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./.