

**QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định các khu vực chủ đầu tư dự án nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Dương**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

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 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 28 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 thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3354/TTr-SXD ngày 14 tháng 10 năm 2024;

Căn cứ Thông báo số 347/TB-UBND ngày 17/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 73 - khóa X.

**QUYẾT ĐỊNH:**

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

**1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định về các khu vực chủ đầu tư dự án nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

**2. Đối tượng áp dụng**

Các cơ quan, đơn vị Nhà nước có thẩm quyền và các chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

**Điều 2. Nguyên tắc áp dụng**

Quy định này làm cơ sở để 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 trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

**Điều 3. Quy định cụ thể**



Các khu vực chủ đầu tư dự án nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Bình Dương, trừ các khu vực sau đây:

1. Các 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 (*Phụ lục đính kèm*).
2. Các khu vực thuộc địa giới hành chính các thành phố: Thủ Dầu Một, Thuận An, Dĩ An, Tân Uyên, Bến Cát.
3. 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.
4. Các khu vực tiếp giáp các tuyến đường chính khu vực (với chiều rộng đường  $\geq 23\text{m}$ ) được xác định trong các đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt.
5. Đối với các khu vực khác ngoài các khu vực được nêu trong Quyết định này do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định từng trường hợp cụ thể theo quy định.

#### **Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Dự án bất động sản đã đáp ứng yêu cầu đối với dự án đầu tư bất động sản để kinh doanh theo quy định của Luật số 66/2014/QH13 trước ngày Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 có hiệu lực thi hành thì không phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15; trường hợp dự án bất động sản thực hiện thủ tục điều chỉnh sau ngày Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 có hiệu lực thi hành thì phải đáp ứng các yêu cầu đối với dự án bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

2. Đối với dự án bất động sản mà Ủy ban nhân dân tỉnh đã có văn bản chấp thuận hoặc cho phép 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 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 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 tại Điều 28, Điều 29, khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 7 và khoản 8 Điều 31, Điều 32 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP.

#### **Điều 5. Tổ chức thực hiện**

1. Ủy ban nhân dân tỉnh giao Sở Xây dựng:

- Tổ chức công bố công khai các khu vực chủ đầu tư dự án nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh theo các nội dung được quy định trong Quyết định này.

- Định kỳ hàng quý chủ trì tổ chức rà soát, tổng hợp và công bố công khai điều chỉnh, bổ sung các tuyến đường, khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên cơ sở căn cứ các Đồ án quy hoạch được duyệt.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện:





- Có trách nhiệm rà soát, công bố công khai các tuyến đường chính khu vực (với chiều rộng đường  $\geq 23\text{m}$ ) được xác định trong các Đồ án quy hoạch được duyệt trên địa bàn.

- Thường xuyên rà soát, tổng hợp các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn trên cơ sở căn cứ các Đồ án quy hoạch được duyệt, điều chỉnh, bổ sung: Quy hoạch chung, quy hoạch vùng, quy hoạch phân khu, quy hoạch chung xã, quy hoạch nông thôn mới, quy hoạch chi tiết, báo cáo Sở Xây dựng định kỳ hàng Quý để kịp thời tổ chức công bố công khai. Định kỳ báo cáo Sở Xây dựng thông tin về dự án và tình hình giao dịch bất động sản của dự án theo quy định.

3. Chủ đầu tư/nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở nghiên cứu, xem xét lựa chọn hình thức đầu tư đảm bảo theo các nội dung được quy định trên và theo các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

### **Điều 6. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký, thay thế Quyết định 222/QĐ-UBND ngày 10/02/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định các khu vực được thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô, bán nền trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

2. Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 6;
- Các Bộ: XD, TN&MT, KH&ĐT;
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- UBMT Tổ quốc tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- TT Công báo, Website tỉnh;
- LĐVP, Km, Tn, TH;
- Lưu: VT. 2

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**CHỦ TỊCH**



**Võ Văn Minh**

**PHỤ LỤC**

**Các 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**  
(đính kèm theo Quyết định số 3001/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh)



1. Khu đô thị mới thuộc Khu Liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương;
2. Khu vực dọc bờ sông Sài Gòn thuộc địa bàn huyện Dầu Tiếng được quy định cụ thể tại các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị các cấp;
3. Khu vực dọc bờ sông Đồng Nai thuộc địa bàn huyện Bắc Tân Uyên được quy định cụ thể tại các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị các cấp;
4. Khu vực tiếp giáp các tuyến đường cảnh quan chính của đô thị, các trục đường chính kết nối vùng (trục đường chính đô thị trở lên); khu vực xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc đô thị được xác định trong các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị các cấp./.