

Số: /2024/QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh
Khánh Hòa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2024.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Tỉnh; Giám đốc các Sở, ban ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- T.T. TƯ; T.T. HĐND tỉnh; T.T. UBND tỉnh;
- Chủ tịch Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch Liên đoàn Lao động tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh (để giám sát VBQPPL);
- Sở Tư pháp (để kiểm tra VBQPPL);
- Trung tâm Công báo tỉnh; Báo Khánh Hòa;
- Đài Phát thanh - Truyền hình Khánh Hòa;
- Lưu: VT,

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

Nguyễn Hòa Nam

QUY ĐỊNH**Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**

(Ban hành kèm theo Quyết định số... /2024/QĐ-UBND ngày tháng
năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa)

Chương I**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi là Luật Nhà ở) sau đây:

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

2. Điểm c khoản 3 Điều 57 quy định 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.

3. Khoản 1 Điều 77 quy định việc hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở.

4. Khoản 3 Điều 83 quy định 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 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.

5. Khoản 3 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến phát triển nhà ở; hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội tại Việt Nam.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến nhà ở tại Quy định này, gồm: Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa; UBND các huyện, thị xã, thành phố; Ban quản lý Khu Kinh tế Vân Phong; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các huyện, thị xã, thành phố.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Phát triển nhà ở theo dự án theo khoản 4 Điều 5 Luật Nhà ở

1. Đối với khu vực đô thị, khu vực phát triển đô thị, khu vực không phải là đô thị nhưng nằm trong ranh giới đồ án quy hoạch đô thị đã được cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị thì 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.

2. Đối với khu vực còn lại thì khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án.

Điều 4. Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở

Đối tượng hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở được hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội như đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 76 Luật Nhà ở nếu đáp ứng điều kiện sau đây:

a) Chưa được hưởng một trong các chính sách hỗ trợ về nhà ở quy định tại khoản 2 và 3 Điều 77 Luật Nhà ở; chưa được hỗ trợ vay vốn ưu đãi của Nhà nước để tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở quy định tại khoản 5 Điều 77 Luật Nhà ở;

b) Chưa được Nhà nước giải quyết chính sách về nhà ở, đất ở, hỗ trợ xây dựng, sửa chữa, cải tạo về nhà ở theo quy định pháp luật qua từng thời kỳ;

c) Đủ điều kiện về nhà ở theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 78 Luật Nhà ở.

Điều 5. Việc dành diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 83 Luật nhà ở

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khu vực đô thị loại IV, loại V phải dành tối thiểu 20% 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 (sau đây gọi là quỹ đất nhà ở xã hội), trừ các trường hợp quy định tại Điều 6 của Quy định này.

Quy đất nhà ở xã hội quy định tại điểm này được xác định theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. 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 loại IV hoặc loại V thì chủ đầu tư dự án dành tối thiểu 20% tổng 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 khoản 1 Điều này.

Điều 6. Việc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 83 Luật nhà ở

1. 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 tại khu vực đô thị loại IV, loại V được thực hiện như quy định của Chính phủ về 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 loại III.

2. 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 đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khu vực đô thị loại IV, loại IV được thực hiện như quy định của Chính phủ về 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 đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khu vực đô thị loại III.

Điều 7. Cơ quan cung cấp và cơ quan tiếp nhận thông tin về nhà ở để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định tại khoản 2 Điều 120 Luật Nhà ở

1. Cơ quan cung cấp thông tin về nhà ở:

a) Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa cung cấp hồ sơ nhà ở đối với tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

b) Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các huyện, thị xã, thành phố cung cấp hồ sơ nhà ở đối với cá nhân trong nước, người Việt nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam, cộng đồng dân cư.

2. Cơ quan tiếp nhận thông tin về nhà ở:

a) Sở Xây dựng tiếp nhận thông tin, hồ sơ về nhà ở do cơ quan quy định tại điểm a khoản 1 Điều này cung cấp;

b) Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Quản lý đô thị tiếp nhận thông tin, hồ sơ về nhà ở do cơ quan quy định tại điểm b khoản 1 Điều này cung cấp.

Điều 8. Nội dung phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 120 Luật Nhà ở

1. Đối với tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, cơ quan quy định tại điểm a khoản 1 Điều 7 Quy định này cung cấp thông tin, hồ sơ sau đây:

- a) Giấy phép xây dựng;
- b) Thông báo của cơ quan chuyên môn về xây dựng cho phép chủ đầu tư nghiệm thu công trình hoặc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- c) Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh thì phải có một trong những giấy tờ về dự án phát triển nhà ở để kinh doanh (quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư).
- d) Giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở (nếu có).

2. Đối với cá nhân trong nước, người Việt nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam, cộng đồng dân cư, cơ quan quy định tại điểm b khoản 1 Điều 7 Quy định này cung cấp thông tin, hồ sơ nhà ở sau đây:

- a) Đối với nhà ở tại đô thị và nông thôn được tạo lập trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở hoặc có bản kê khai thông tin về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- b) Đối với nhà ở tại đô thị được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hồ sơ nhà ở bao gồm giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở; giấy tờ xác định đơn vị tư vấn, đơn vị thi công, bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở, hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có);
- c) Đối với nhà ở tại nông thôn được tạo lập kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì hồ sơ nhà ở bao gồm giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp nhà ở và bản vẽ thiết kế, bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở (nếu có);

Điều 9. Thời gian và hình thức phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 120 Luật Nhà ở

1. Thông tin, hồ sơ nhà ở được cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 7 Quy định này cung cấp cho cơ quan quy định tại khoản 2 Điều 7 Quy định này định kỳ hàng quý (chậm nhất vào ngày 10 của tháng kế tiếp tháng cuối quý).

2. Hình thức cung cấp thông tin về nhà ở

a) Cung cấp, chia sẻ dữ liệu theo hình thức kết nối liên thông ngay sau khi Hệ thống thông tin Bất động sản được xây dựng và hoàn thành việc kết nối liên thông với Hệ thống thông tin đất đai;

b) Trường hợp chưa thực hiện được việc cung cấp, chia sẻ dữ liệu theo quy định tại điểm a khoản này, cơ quan cung cấp thông tin, hồ sơ nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 7 Quy định này gửi Văn bản kèm bảng tổng hợp danh sách các

hồ sơ nhà ở và các tệp dữ liệu, tập tin đã số hóa về loại giấy tờ theo quy định tại Điều 8 Quy định này để về cơ quan quy định tại khoản 2 Điều 7 Quy định này qua hệ thống quản lý văn bản EOffice.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Trách nhiệm của các Sở, ngành tỉnh

1. Sở Xây dựng

a) Tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn, kiểm tra việc áp dụng, thực hiện Quy định này.

b) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quy định khung giá thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân; bảng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để phù hợp với thực tế và điều kiện phát triển kinh tế xã hội của tỉnh.

c) Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện, báo cáo, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh bổ sung Quy định này cho phù hợp.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các huyện, thị xã, thành phố cung cấp hồ sơ nhà ở theo quy định tại Điều 7, 8 và 9 Quy định này;

b) Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện; báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh qua Sở Xây dựng để xem xét, điều chỉnh, bổ sung Quy định này cho phù hợp.

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh

Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh và các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố tham mưu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V phải hướng dẫn, yêu cầu chủ đầu tư dự án đó bố trí quỹ đất nhà ở xã hội hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội theo Điều 5 và 6 Quy định này.

4. Ngân hàng Chính sách Xã hội - Chi nhánh tỉnh Khánh Hòa

Xác nhận và cung cấp thông tin về đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở đã được hay chưa được Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh hỗ trợ vay vốn ưu đãi của Nhà nước để tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo đề nghị của người đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội hoặc theo đề nghị của cơ quan, đơn vị được giao kiểm tra, xác minh thẩm định hồ sơ mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

Điều 11. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ban quản lý Khu Kinh tế Vân Phong

a) Tuyên truyền, phổ biến, kiểm tra việc áp dụng, thực hiện Quy định này trên địa bàn quản lý.

b) Quản lý, kiểm soát việc phát triển nhà ở trên địa bàn theo quy định của pháp luật và quy định tại Điều 3 Quy định này.

c) Thực hiện hoặc giao cơ quan, đơn vị chuyên môn thực hiện việc xác nhận và cung cấp thông tin về đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 4 Quy định này trên phạm vi địa bàn quản lý theo đề nghị của người đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội hoặc theo đề nghị của cơ quan, đơn vị được giao kiểm tra, xác minh thẩm định hồ sơ mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

d) Chỉ đạo Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Quản lý đô thị thiết lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 120 Luật Nhà ở.

đ) Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện; báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh qua Sở Xây dựng để xem xét, điều chỉnh, bổ sung Quy định này cho phù hợp.

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh thì các cơ quan, đơn vị, địa phương kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh bổ sung cho phù hợp./.

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

Nguyễn Hòa Nam