Ký bởi: Cổng thông tin điện tử
Email: cttdt.vpubnd@bacninh.gov.vn
Cơ quan: Tỉnh Bắc Ninh
Thời gian ký: 05.02.2021 07:47:49 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 01 /2021/QĐ-UBND	*Bắc Ninh, ngày 01 tháng 02 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định về việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất tại các dự án đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH11 ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai số 45/2013/QH13;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Quy định về việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất tại các dự án đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh".

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 02 năm 2021.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh; các sở, ban, ngành thuộc UBND tỉnh; UBND cấp huyện, cấp xã, các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Các Bộ: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp (b/c);
- Cục kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TTTU, TTHĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- UBMT Tổ quốc tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- VP UBND tỉnh: CVP, các PCVP;
- Lưu: HCTC, KTTH, CN.XDCB, NNTN, KGVX, NC.

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

Đào Quang Khải

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

Về việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất tại các dự án đã được đầu tư xây dựng hạ tầng cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 01 /2021/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2021 của UBND tỉnh Bắc Ninh)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất tại các dự án phát triển nhà ở đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ và trách nhiệm quản lý của các cơ quan quản lý nhà nước trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

2. Đối tượng áp dụng

a) Chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

b) Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Điều 2. Quy định viết tắt và giải thích từ ngữ

1. Đô thị được phân loại từ loại đặc biệt đến loại V theo Nghị quyết 1210/2016/UBTVQH13 và Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIII.

2. Ủy ban nhân dân viết tắt là UBND.

3. Dự án phát triển nhà ở trong quy định này bao gồm các dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, dự án phát triển khu đô thị theo quy định của pháp luật về phát triển đô thị, dự án đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Các Chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở gọi chung là Chủ đầu tư.

Điều 3. Quy định chung

Các khu vực được phép chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ là các khu vực không thuộc các vị trí quy định tại Điều 4 Quy định này, đảm bảo các yêu cầu sau:

1. Tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị, quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn và quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc của khu vực được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định.

3. Phải hoàn thành xây dựng hạ tầng của dự án đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở.

4. Hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở riêng lẻ phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế xây dựng được phê duyệt, giấy phép xây dựng được cấp (trường hợp không được miễn giấy phép xây dựng).

Điều 4. Các khu vực không được phép chuyển quyền sử dụng đất để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ

1. Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ nằm trên địa bàn các phường, thị trấn.

2. Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ nằm trong khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan xác định theo Quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt.

3. Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ nằm trong phạm vi ảnh hưởng đến các khu di tích, công trình công cộng trên địa bàn tỉnh quy định cụ thể tại Quyết định số 16/2015/QĐ-UBND ngày 22/5/2015 của UBND tỉnh Quy định tạm thời về quản lý kiến trúc, cảnh quan đối với các công trình, nhà ở riêng lẻ xây dựng trong phạm vi ảnh hưởng đến khu di tích, công trình công cộng trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh, số 20/2018/QĐ-UBND ngày 31/7/2018 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số Điều của Quyết định số 16/2015/QĐ-UBND.

4. Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ nằm tại mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên, các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị được xác định trong đồ án quy hoạch chung đô thị; các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ.

Điều 5. Trình tự đề nghị xem xét cho phép khu vực được chuyển quyền sử dụng đất để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ

Ngoài các khu vực quy định tại Điều 4 Quy định này, chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở đề nghị UBND tỉnh xem xét, cho phép chuyển quyền sử dụng đất để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở sau khi đã thực hiện các quy định tại Điều 3 Quy định này, trình tự như sau:

1. Đối với khu vực ở nông thôn nhưng nằm trong phạm vi được xác định là vùng nội thị theo các đồ án quy hoạch chung đô thị được duyệt: Chủ đầu tư có văn bản gửi Sở Xây dựng xem xét, báo cáo UBND tỉnh cho phép chuyển quyền quyền sử dụng đất để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ. Sở Xây dựng thụ lý hồ sơ, báo cáo UBND tỉnh xin ý kiến Bộ Xây dựng bằng văn bản. Thành phần hồ sơ, trình tự thực hiện theo quy định tại Điều 11 Thông tư 20/2013/TT-BXD-BNV.

Sau khi có văn bản thống nhất của Bộ Xây dựng, UBND tỉnh có văn bản cho phép chủ đầu tư thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ.

2. Đối với khu vực ở nông thôn không nằm trong phạm vi quy hoạch chung đô thị hoặc khu vực xác định là vùng ngoại thị của đồ án quy hoạch chung đô thị: Chủ đầu tư có văn bản gửi Sở Xây dựng xem xét, báo cáo UBND tỉnh cho phép chuyển quyền sử dụng đất để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ. Sở Xây dựng thụ lý hồ sơ, báo cáo UBND tỉnh có văn bản cho phép chủ đầu tư thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

a) Hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

b) Tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở và thiết kế bản vẽ thi công theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, thiết kế mẫu nhà, làm cơ sở để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ.

c) Hoàn thành xây dựng công trình nhà ở tại khu vực không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi đầu tư xong hạ tầng theo dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

d) Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát chặt chẽ việc xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân tại các lô đất được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các công trình hạ tầng xã hội của các chủ đầu tư thứ cấp (nếu có) theo đúng thiết kế mẫu nhà, quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

đ) Phối hợp với UBND các huyện, thị xã, thành phố trong công tác quản lý trật tự xây dựng, 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.

e) Tổ chức nghiệm thu hoàn thành các hạng mục công trình xây dựng, nhà ở theo quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng; đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở, phải tổ chức kiểm định chất lượng công trình xây dựng theo Đề cương kiểm định được UBND cấp huyện thống nhất, làm cơ sở để nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng.

g) Tổ chức lập quy trình bảo trì công trình và thực hiện bảo trì công trình đối với dự án do đơn vị mình trực tiếp quản lý, khai thác vận hành.

h) Chỉ được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ sau khi đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu và phải được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

i) 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.

k) Định kỳ báo cáo về Sở Xây dựng thông tin về triển khai dự án và tình hình giao dịch bất động sản của dự án theo quy định tại Điều 8, Điều 13 của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP.

2. Trách nhiệm của các Sở

a) Sở Xây dựng:

- Xem xét đề xuất của chủ đầu tư về khu vực được phép chuyển quyền quyền sử dụng đất để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ; phối hợp với các Sở, ngành, địa phương có liên quan đề xuất, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

- Thực hiện thủ tục hành chính về bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Phối hợp với Sở Xây dựng xem xét đề xuất của chủ đầu tư về khu vực được phép chuyển quyền sử dụng đất để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ.

- Thực hiện thủ tục thông báo kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và công trình hạ tầng đã xây dựng đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền theo quy định của pháp luật.

3. Trách nhiệm của UBND các huyện, thị xã, thành phố:

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; 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) 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 tại Điều 9, Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

c) Phối hợp với các cơ quan quản lý có liên quan kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng của chủ đầu tư đảm bảo theo đúng quy hoạch, dự án được duyệt.

d) Phối hợp với Sở Xây dựng xem xét đề xuất của chủ đầu tư về khu vực được phép chuyển quyền sử dụng đất để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở riêng lẻ.

đ) Quản lý, giám sát việc xây dựng nhà ở riêng lẻ do hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng đảm bảo đúng quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, thiết kế mẫu nhà, dự án đã được phê duyệt và các quy định pháp luật.

e) Chấp thuận Đề cương kiểm định chất lượng công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở để chủ đầu tư thực hiện kiểm định chất lượng công trình xây dựng làm cơ sở để kiểm tra, nghiệm thu, nhận bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình dịch vụ, hạ tầng xã hội (nếu có) đã được đầu tư xây dựng.

g) 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 tại Điều 8, Điều 13 của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP.

h) Chỉ đạo UBND xã, phường, thị trấn 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 và chất lượng công trình xây dựng.

4. Trách nhiệm của UBND xã, phường, thị trấn:

a) Phối hợp với các cơ quan, đơn vị trực thuộc UBND cấp huyện kiểm tra, giám sát việc chấp hành pháp luật của các chủ đầu tư trên địa bàn; tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, quỹ đất công trình công cộng,... của các dự án do chủ đầu tư bàn giao cho địa phương để quản lý.

b) Tuyên truyền, giám sát việc đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân tuân thủ quy hoạch chi tiết, dự án được duyệt.

Điều 7. 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, phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, đề xuất báo cáo UBND tỉnh./.

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

Đào Quang Khải