

## TỜ TRÌNH

**Về việc dự thảo Quyết định ban hành quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng**

Kính gửi : Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 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 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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,

Thực hiện Công văn số 244/UBND-KT ngày 25/01/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành quy định cụ thể khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng,

Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành Quyết định ban hành quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng

nhà ở trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng như sau:

## **I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUY ĐỊNH**

Hiện nay, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở được quy định tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/02/2020 của Chính phủ. Trong đó, có quy định trách nhiệm Ủy ban nhân dân tỉnh như sau:

- Tại Khoản 4 Điều 4 Nghị định 35/2023/NĐ-CP quy định: “7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể những khu vực được 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 được phê duyệt...”

- Tại Khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP quy định: “...3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức công bố công khai 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 dưới hình thức phân lô, bán nền trước khi tổ chức thực hiện các dự án đầu tư...”

Trong thời gian qua, việc triển khai đầu tư xây dựng của các dự án nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng tuy có dấu hiệu tích cực nhưng tình hình kinh doanh vẫn còn gặp nhiều khó khăn do điều kiện kinh tế của đa số người dân còn thấp, khó có khả năng mua nhà mà có xu hướng mua đất trước rồi tích lũy xây nhà sau, số lượng nhà ở tồn kho của các dự án vẫn còn lớn. Do đó, việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở sẽ góp phần giải quyết khó khăn cho các dự án và thúc đẩy thị trường kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh theo chủ trương chung của Chính phủ. Tuy nhiên, nếu cho phép các dự án được chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở trên toàn bộ đất ở của dự án thì rất khó kiểm soát được quá trình xây dựng theo kiến trúc, quy hoạch được duyệt ...

Từ những phân tích nêu trên, việc ban hành quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở, khu vực buộc phải xây dựng nhà ở để bảo đảm kiến trúc, cảnh quan, môi trường theo quy định của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/02/2020 của Chính phủ là cần thiết, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Sóc Trăng trong giai đoạn hiện nay.

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUY ĐỊNH**

### **1. Mục đích**

- Việc ban hành quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng nhằm thực hiện đúng theo quy định của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/06/2023 và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/02/2020 của Chính phủ, góp phần giải quyết khó khăn cho các dự án

và thúc đẩy thị trường kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh.

- Quy định rõ trách nhiệm phối hợp của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong quá trình tổ chức thực hiện.

## **2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản**

- Các nội dung trong Quy định phải đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

- Các khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng phải được quản lý, kiểm soát chặt chẽ trong việc đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch và dự án được duyệt.

## **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUY CHẾ**

Ngày 29/12/2023, Sở Xây dựng ban hành Công văn số 3316/SXD-QLXD&NO về việc xin chủ trương xây dựng dự thảo Quyết định ban hành quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 25/01/2024, tại Công văn số 244/UBND-KT, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh có ý kiến chỉ đạo giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với sở, ngành, đơn vị liên quan xây dựng dự thảo Quyết định ban hành quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Ngày ....., Sở Xây dựng hoàn thành xây dựng dự thảo và thực hiện lấy ý kiến góp ý của các Sở, ban, ngành liên quan tại Công văn số ...../SXD-QLXD&NO và thực hiện đăng tải trên cổng thông tin điện tử tỉnh Sóc Trăng.

Trên cơ sở ý kiến tham gia của các đơn vị, Sở Xây dựng tiến hành rà soát, hoàn thiện văn bản và trình Sở Tư pháp thẩm định Văn bản quy phạm pháp luật tại Công văn số ...../SXD-QLXD&NO ngày ....../.../2024.

Ngày ....../.../2024, Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định đối với dự thảo Quyết định ban hành Quy chế nêu trên tại Công văn số ...../BC-STP. Sở Xây dựng đã tiếp thu, chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp và gửi báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định tại Báo cáo số ...../BC-SXD ngày ....../.../2024.

## **IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUY CHẾ**

### **1. Bố cục**

Dự thảo Quy định khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng gồm 6 điều, 3 chương:

Chương I: Quy định chung, gồm 02 điều

Chương II: Quy định cụ thể, gồm 02 điều

Chương III: Trách nhiệm phối hợp của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có

liên quan, gồm 02 điều

## **2. Nội dung cơ bản của dự thảo Quy chế**

- Ban hành quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

- Giao trách nhiệm cho Sở Xây dựng và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan triển khai thực hiện Quyết định.

## **V. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN XIN Ý KIẾN: Không**

Trên đây là nội dung trình dự thảo Quyết định ban hành quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng. Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt.

*(Đính kèm dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh sau khi hoàn chỉnh theo báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp (dự thảo 03); Công văn số ..... ngày .../.../2024 của Sở Tư pháp về việc góp ý dự thảo Quyết định ban hành Quy chế phối hợp xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng)./.*

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Tư pháp (để biết);
- Lưu: VP, QLXD&NO.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Trần Khánh Trình**