

Số: /2026/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Quy 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 và các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết 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;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số/TTr-SXD ngày tháng năm 2026.

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy 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 và các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy 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 và các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 20 tháng 3 năm 2026.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 72/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên quy 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 và các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý XLVPHC - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Các Ban Đảng của Tỉnh ủy;
- Các sở, ban, ngành của tỉnh, đoàn thể của tỉnh;
- UBND các xã, phường;
- Báo và phát thanh, truyền hình Thái Nguyên;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, CNN&XD, KT, TH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

QUY 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 và các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

(ban hành kèm theo Quyết định số/2026/QĐ-UBND ngày tháng năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên)

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

Quyết định này quy 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 và các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

2. Đối tượng áp dụng

- a) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.
- b) Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 2. 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

Ngoài các khu vực phường thuộc đô thị loại II, loại III theo quy định tại khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở năm 2023, các khu vực đô thị loại III trong xã trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên (được quy hoạch là đô thị trong định hướng Quy hoạch hệ thống đô thị tại Quyết định số 292/QĐ-UBND ngày 09/02/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050) mà mặt tiền giáp các tuyến đường trục chính đô thị có lộ giới đường tối thiểu từ 26,0m trở lên, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê.

Điều 3. Các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở

Các khu vực không thuộc phường thuộc đô thị loại II, loại III; dự án không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở (theo quy định tại khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm

2023) và các khu vực khác không thuộc quy định tại Điều 2 Quyết định này thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, đất đai, nhà ở.

Điều 4. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được cơ quan nhà nước quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trước thời điểm Quy định này có hiệu lực thì việc xây nhà ở trong dự án tiếp tục thực hiện theo văn bản đó.

2. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thuộc khu vực đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định khu vực, vị trí được phép thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật; 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 dưới hình thức phân lô bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật trước ngày Quy định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo các văn bản đó.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng kiểm tra, đôn đốc Ủy ban nhân dân các xã, phường xác định khu vực đề xuất chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, hướng dẫn Ủy ban nhân dân các xã, phường rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo quỹ đất để xây dựng các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định.

3. Ủy ban nhân dân các xã, phường căn cứ các nội dung tại Quyết định này tổ chức lập đề xuất chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê theo đúng quy định.

4. Nhà đầu tư các dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê trên địa bàn tỉnh nghiên cứu, lựa chọn nội dung đầu tư đảm bảo các quy định nêu trên và các quy định pháp luật hiện hành.