

UBND TỈNH THÁI NGUYÊN
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SXD-QLN&HTKT

Thái Nguyên, ngày tháng 3 năm 2026

V/v tham gia ý kiến vào dự thảo Quyết 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 theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

Kính gửi:

- Ủy ban Mặt Trận tổ quốc tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Các Sở: Nội vụ, Tư pháp, Tài chính; Nông nghiệp và Môi trường; Văn hoá, Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ;
- Thanh tra tỉnh;
- Trung Tâm Thông Tin tỉnh;
- UBND các phường, xã (gồm các xã: Tân Cương, Thành Công, Phú Bình, Diềm Thuy, Kha Sơn, Tân Thành, Tân Khánh, Trại Cau, Đại Phúc, Định Hoá, Võ Nai, Phú Lương, Đồng Hỷ, Quân Chu, Chợ Rã, Chợ Đồn, Na Rì, Chợ Mới).

Thực hiện nhiệm vụ Ủy ban nhân dân tỉnh giao xây dựng Quyết định quy phạm pháp luật của UBND tỉnh về lĩnh vực nhà ở.

Căn cứ khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 quy định: “*Tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương 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; trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật về đất đai; trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê*”.

Theo quy định tại khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định một trong những Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở: “6. Đất không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III; không 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. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở”.

Hiện nay, pháp luật về nhà ở, đô thị đã được ban hành và sửa đổi các nội dung khi thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp. Bên cạnh đó, tỉnh Thái Nguyên sau khi sắp xếp có sự thay đổi về địa giới hành chính cấp tỉnh. Việc thay đổi địa giới hành chính cấp tỉnh dẫn đến thay đổi về quy mô dân số, diện tích đất đai, phân bố dân cư, nhu cầu và định hướng phát triển nhà ở, đô thị.

Ngày 24/12/2025 Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 về phân loại đô thị có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, cụ thể tại Điều 15 điều khoản chuyển tiếp, quy định:

“3. Đô thị loại IV, loại V, thị xã và thị trấn trước khi sắp xếp chưa được công nhận loại đô thị được xác định là đô thị loại III theo quy định của Nghị quyết này;

4. Phường trong đô thị loại nào thì được xác định đạt trình độ phát triển đô thị đối với đơn vị hành chính trong đô thị loại đó;

5. Phường trong đô thị loại I, loại II, phường thuộc quận được sắp xếp vào thời điểm ngày 01 tháng 7 năm 2025 mà có thực hiện nhập, điều chỉnh địa giới với đơn vị hành chính nông thôn thì được xác định đạt trình độ phát triển đô thị đối với đơn vị hành chính trong đô thị loại III.”

Sở Xây dựng đã tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định công bố danh mục đô thị loại II, loại III, phường đạt mức quy định trình độ phát triển đô thị đối với đơn vị hành chính trong đô thị loại II, loại III (*tỉnh Thái Nguyên không còn đô thị loại I*) được chuyển tiếp theo quy định tại Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, đồng thời xác định quy hoạch hệ thống phát triển đô thị trong điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đang trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Căn cứ các Quy định trên, để đảm bảo quản lý kiến trúc đô thị và thực hiện theo quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan của toàn đô thị. Sở Xây dựng dự thảo Quy định theo hướng quản lý việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê đối với 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 (được xác định theo quy hoạch chung, quy chuẩn quy hoạch xây dựng). Đối với các khu vực còn lại 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 của pháp luật về đất đai.

Đối với các tuyến đường trục chính đô thị được quy định tại Bảng 3 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-4:2023/BXD “về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật-Công trình giao thông đô thị” ban hành theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Bảng 3 - Kích thước tối thiểu mặt cắt ngang đường đô thị

Cấp đường	Loại đường	Tốc độ thiết kế, km/h ¹⁾	Số làn xe 2 chiều	Chiều rộng 1 làn xe, m	Chiều rộng dài an toàn, m ²⁾	Chiều rộng đường tối thiểu, m
Cấp đô thị	1. Đường cao tốc đô thị	100	4	3,75	0,75	27,50
		80	4	3,75	0,50	27,00
		60	4	3,50	0,50	24,50
	2. Đường trục chính đô thị	100	4	3,75	0,75	30,50
		80	4	3,75	0,50	30,00
		60	4	3,50	0,50	26,00
	3. Đường chính đô thị	100	4	3,75	0,75	30,50
		80	4	3,75	0,50	30,00
		60	4	3,50	0,50	26,00
	4. Đường liên khu vực	80	4	3,75	0,50	30,00
		60	4	3,50	0,50	26,00
	Cấp khu vực	5. Đường chính khu vực	60	4	3,50	0,50
50			4	3,50	0,25	23,00
6. Đường khu vực		50	2	3,50	0,25	16,50
Cấp nội bộ	7. Đường phân khu vực	40	2	3,50	-	13,00
		20, 30	2	3,00	-	10,00
	8. Đường nhóm nhà ở, đường cụt	-	2	1,50	-	3,00
	9. Đường xe đạp	-	2	0,75	-	1,50
10. Đường đi bộ	-	2	0,75	-	1,50	

¹⁾ Tốc độ thiết kế 60 km/h đối với cấp đường là cấp đô thị được sử dụng đối với địa hình vùng núi.

²⁾ Chiều rộng tối thiểu dài an toàn cho đường cao tốc đô thị trong Bảng 3 là chiều rộng áp dụng cho dài an toàn của dải giữa. Chiều rộng tối thiểu của dải dừng xe khẩn cấp (lề gia cố) đối với đường cao tốc đô thị có tốc độ thiết kế nhỏ hơn hoặc bằng 80 km/h là 2,5 m, tốc độ thiết kế bằng 100 km/h là 3 m; chiều rộng phần lề trồng cỏ là 0,75 m.

Để triển khai kịp thời, đảm bảo đúng quy định, có hiệu quả Sở Xây dựng xin ý kiến tham gia góp ý của các Sở ngành địa phương đối với 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** 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.*”.

(có dự thảo Quyết định kèm theo)

Với nội dung trên, Sở Xây dựng đề nghị các Sở ngành, địa phương quan tâm tham gia ý kiến gửi về Sở Xây dựng trước **ngày 07/3/2026** để tổng hợp tham mưu trình UBND tỉnh ban hành theo quy định ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng chuyên môn thuộc Sở (p/h);
- Lưu: VT, QLN&HTKT.

Tuenv02

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Bùi Quang Hưng