

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định chi tiết thực hiện một số điều của Luật Nhà ở  
trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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 quy  
phạm 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;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số  
31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số  
29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6  
năm 2024;

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 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của  
Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý  
nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ  
trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc  
gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

Căn cứ Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Bộ  
trưởng Bộ Xây dựng ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn  
kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 137/TTr-SXD ngày  
28 tháng 10 năm 2024.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết thực hiện một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 11 tháng 11 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;
- Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- HĐND, UBND các huyện, thành phố;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, Tan ( 50 bản).

<D:\2024\UBT\Tham mưu XD>

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Võ Tấn Đức**



## QUY ĐỊNH

Chi tiết thực hiện một số điều của Luật Nhà ở  
trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

(kèm theo Quyết định số 66 /2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

### Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết để thực hiện một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, gồm:

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 3 Điều 83 quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại 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.

4. Khoản 2 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 thuộc phạm vi điều chỉnh tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 1 Quy định này.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến nhà ở, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

## **Chương II**

### **NỘI DUNG QUY ĐỊNH**

#### **Điều 3. Phát triển nhà ở theo dự án**

1. Đối với khu vực chưa được công nhận đô thị (*theo quy định tại Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị*) nhưng nằm trong ranh giới đồ án quy hoạch đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị thì việc phát triển nhà ở thực hiện theo đồ án quy hoạch được duyệt, chủ yếu được thực hiện theo dự án, có cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và nhu cầu của thị trường.

2. Đối với khu vực chưa được công nhận là đô thị và chưa được duyệt đồ án quy hoạch đô thị: Trường hợp tại vị trí dự kiến xây dựng nhà ở đã có quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là nhà ở phát triển theo dự án thì thực hiện theo đồ án quy hoạch được duyệt; trường hợp còn lại thì khuyến khích phát triển nhà ở theo dự án.

#### **Điều 4. 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**

Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật Nhà ở xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thì phải đáp ứng điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy quy định tại mục 6.2 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD được ban hành tại Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (*được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình*).

#### **Điều 5. Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở phải dùng một phần diện tích đất ở đã có hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội**

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các khu vực đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở có quy mô dân số từ 4.000 người trở lên thì 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.

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các khu vực đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở có quy mô dân số dưới 4.000 người:

a) Dự án có diện tích đất từ 10 ha trở lên thì phải dành tối thiểu 10% 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.

b) Dự án có diện tích đất dưới 10 ha thì không bắt buộc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội.

3. Các 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 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 thì thực hiện như các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III (*theo quy định tại Điều 18, Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội*).

## **Điều 6. 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**

### 1. Khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Phòng Kinh tế và Hạ tầng (*hoặc Phòng Quản lý đô thị*) cấp huyện để thiết lập hồ sơ nhà ở.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Sở Xây dựng để thiết lập hồ sơ nhà ở.

### 2. Khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đăng ký biến động

a) Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh chỉ đạo các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Phòng Kinh tế và Hạ tầng (*hoặc Phòng Quản lý đô thị*) cấp huyện để thiết lập hồ sơ nhà ở.

b) Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Sở Xây dựng để thiết lập hồ sơ nhà ở.

### 3. Thời gian và hình thức cung cấp thông tin về nhà ở

a) Thông tin cung cấp định kỳ hàng Quý vào những ngày cuối tháng của tháng cuối Quý.

b) Cơ quan, tổ chức cung cấp thông tin có văn bản gửi cơ quan, đơn vị tiếp nhận thông tin đồng thời gửi kèm tệp dữ liệu (*file số*) thông tin về nhà ở đăng ký trong Quy.

c) Trước khi cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải kiểm tra thông tin do Sở Xây dựng đăng tải. Trong thời hạn tối đa 03 ngày làm việc, kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận phải thông báo bằng văn bản thông tin về nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận cho Sở Xây dựng để đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

### **Chương III**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 7. Trách nhiệm của các Sở, ngành thuộc tỉnh**

##### **1. Sở Xây dựng**

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

b) Chủ trì tham mưu nội dung nghĩa vụ nhà ở xã hội tại các dự án theo quy định của pháp luật và quy định tại Điều 5 Quy định này.

c) Tiếp nhận thông tin và thiết lập hồ sơ nhà ở quy định tại điểm b khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 6 Quy định này.

d) 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, đúng quy định.

##### **2. Sở Tài nguyên và Môi trường**

Chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thực hiện cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 6 Quy định này.

##### **3. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

Tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định về nghĩa vụ nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật và quy định tại Điều 5 Quy định này khi tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

4. Công an tỉnh (*Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ*): Kiểm tra điều kiện đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở, nhà nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân theo quy định của pháp luật và quy định tại Điều 4 Quy định này. Xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền.

**Điều 8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện**

1. Tuyên truyền, phổ biến, kiểm tra việc áp dụng, thực hiện Quy định này.
2. 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.
3. Quản lý, kiểm soát việc cấp Giấy phép xây dựng; kinh doanh nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân trên địa bàn phải đảm bảo quy định của pháp luật có liên quan và đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại Điều 4 Quy định này.
4. Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Kinh tế và Hạ tầng (hoặc Phòng Quản lý đô thị) thực hiện cung cấp, tiếp nhận, thiết lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại Điều 6 Quy định này.
5. 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.

**Điều 9. Việc sửa đổi, bổ sung**

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./.

