

CHỈ THỊ

**Về việc tăng cường công tác quản lý xây dựng nhà ở
tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh**

Trong thời gian qua, công tác quản lý quy hoạch, xây dựng, đầu tư và phát triển đô thị đã được Chính phủ, các Bộ, ngành trung ương; các cấp, các ngành trong tỉnh quan tâm, tập trung lãnh đạo, chỉ đạo và tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo việc phát triển đô thị bền vững, văn minh, hiện đại theo định hướng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, góp phần tích cực vào sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

Các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thực hiện theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị; Thông tư liên tịch số 20/2013/TT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Liên Bộ Xây dựng - Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị; chủ đầu tư dự án đã thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định pháp luật hiện hành; đa số người dân đã đầu tư xây dựng nhà ở theo giấy phép xây dựng được cấp, phù hợp quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt; cơ quan quản lý nhà nước, chính quyền địa phương và các chủ đầu tư dự án đã thực hiện kiểm tra, giám sát, hướng dẫn, xử lý một số trường hợp vi phạm trật tự xây dựng theo quy định.

Bên cạnh những kết quả đã đạt được, trong quá trình thực hiện vẫn còn một số tồn tại, hạn chế như: Tiến độ thực hiện của một số dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở còn chậm so với chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án; còn tình trạng người dân xây dựng nhà ở chưa đúng theo nội dung giấy phép xây dựng được cấp, chưa tuân thủ theo quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt dẫn đến kiến trúc, cảnh quan tổng thể của dự án không có sự đồng bộ; một số chủ đầu tư dự án chưa thực hiện hết chức năng quản lý, giám sát, hướng dẫn trong quá trình người dân thực hiện xây dựng nhà ở; cơ quan chức năng, chính quyền địa phương thiếu kiểm tra, thanh tra công tác quản lý trật tự xây dựng đối với các dự án xây dựng nhà ở; có tình trạng đầu cơ nhà, đất...

Để khắc phục các tồn tại, hạn chế nêu trên, nhằm chấn chỉnh, tăng cường công tác quản lý đô thị, trật tự xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng cho phép người dân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh; thực hiện chỉ đạo của Bộ Xây dựng tại các Văn bản số 4434/BXD-QLN ngày 03/10/2022 và Văn bản số 68/BXD-PTĐT ngày 08/4/2022, Chủ tịch UBND tỉnh yêu cầu:

1. Chủ đầu tư các dự án:

a) Bố trí đầy đủ nguồn lực tài chính để đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở trong phạm vi dự án đã được giao, đảm bảo theo đúng tiến độ đã phê duyệt;

b) Thường xuyên kiểm tra, giám sát, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt; kịp thời báo cáo cho cơ quan chức năng xử lý ngay khi có dấu hiệu vi phạm trật tự xây dựng;

c) Kinh doanh nhà ở theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, về kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật có liên quan khác.

2. UBND các huyện, thị xã và thành phố:

a) Xây dựng quy chế quản lý kiến trúc đô thị phải xác định rõ các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm, các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị;

b) Cấp phép xây dựng nhà ở cho người dân phải tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt;

c) Tăng cường công tác quản lý xây dựng, trật tự xây dựng trên địa bàn, thường xuyên tổ chức kiểm tra, giám sát việc người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định; xử lý nghiêm các vi phạm trật tự xây dựng, cương quyết thực hiện cưỡng chế, phá dỡ các công trình vi phạm, buộc khắc phục hậu quả theo quy định của pháp luật.

3. Ban Quản lý Khu kinh tế: Tăng cường kiểm tra, đôn đốc các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở trên địa bàn do mình quản lý bố trí đầy đủ nguồn lực để đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở đảm bảo theo tiến độ, chủ trương đầu tư đã được phê duyệt; kịp thời tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý, thủ tục chuẩn bị đầu tư và các nội dung liên quan theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

4. Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành có liên quan, UBND các huyện, thị xã, thành phố tham mưu, đề xuất UBND tỉnh quy định các khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định;

b) Rà soát, lập danh mục các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn; đánh giá cụ thể lý do, nguyên nhân đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa triển khai hoặc chậm triển khai. Có biện pháp quản lý, ngăn chặn việc chia tách, “phân lô, bán nền” tại các khu vực chưa được phép, thiếu hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

c) Tăng cường kiểm tra, thanh tra, đôn đốc các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định; kịp thời tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý, thủ tục chuẩn bị đầu tư, xử lý những sai phạm trong kinh doanh bất động sản, trật tự xây dựng theo quy định của pháp luật.

5. Các tổ chức, cá nhân được nhận quyền sử dụng đất để tự xây dựng nhà ở tại các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã phê duyệt.

6. Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã và thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở; các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện nghiêm túc Chỉ thị này. Giao Sở Xây dựng chủ trì, theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc triển khai thực hiện Chỉ thị, kịp thời tham mưu đề xuất, báo cáo UBND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng;
- TTTU, TTHĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành thuộc tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- UBND các xã, phường, thị trấn;
- LĐ VPUBND tỉnh;
- Trung tâm TH-CB tỉnh;
- Lưu: VT, K1, K4, K6, K14.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tự Công Hoàng