

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải bố trí quỹ đất ở để phát triển nhà ở xã hội tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

Thực hiện Quyết định số 977/QĐ-TTg ngày 11/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Tăng cường năng lực tiếp cận pháp luật của người dân”; Kế hoạch số 3951/KH-UBND ngày 17/11/2022 của UBND tỉnh Tây Ninh thực hiện Đề án “Tăng cường năng lực tiếp cận pháp luật của người dân” trên địa bàn tỉnh Tây Ninh; Công văn số 2417/UBND-NC ngày 02/8/2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thông cáo báo chí về văn bản quy phạm pháp luật trên địa bàn tỉnh Tây Ninh; Kế hoạch số 630/KH-UBND ngày 07/3/2024 của UBND tỉnh Tây Ninh thực hiện Đề án “Tăng cường năng lực tiếp cận pháp luật của người dân” năm 2024 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.⁽¹⁾

Sở Xây dựng thông cáo báo chí về văn bản quy phạm pháp luật do Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành trên địa bàn tỉnh Tây Ninh như sau:

Ngày 15/10/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải bố trí quỹ đất ở để phát triển nhà ở xã hội tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, cụ thể:

I. TÊN VĂN BẢN

Quyết định quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải bố trí quỹ đất ở để phát triển nhà ở xã hội tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

II. HIỆU LỰC THI HÀNH

Từ ngày 25 tháng 10 năm 2024.

III. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

1. Cơ sở pháp lý

Căn cứ khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: “Đối với các đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này⁽²⁾, Ủy ban nhân dân cấp

⁽¹⁾ Công văn số 2032/STP-XDPBPL ngày 04/8/2023 của Sở Tư pháp về việc hướng dẫn nội dung Thông cáo báo chí các văn bản QPPL do Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ban hành.

⁽²⁾ Khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023 quy định:

“2. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, căn cứ quy định của Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định

tình căn cứ điều kiện của địa phương để 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”.

2. Cơ sở thực tiễn

- Căn cứ Công điện số 63/CĐ-CP ngày 26/6/2024 về việc đẩy nhanh tiến độ xây dựng, ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng, Công văn số 4397/VPCP-CN ngày 24/6/2024 của Văn phòng Chính phủ về xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

- Căn cứ Danh mục quyết định của UBND tỉnh quy định chi tiết các Luật của Quốc hội kèm theo Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 07/3/2024 của UBND tỉnh giao Sở Xây dựng chủ trì tham mưu soạn thảo dự thảo Quyết định theo khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023.

- UBND tỉnh đã thống nhất đề nghị xây dựng Quyết định quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải bố trí quỹ đất ở để phát triển nhà ở xã hội tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn tỉnh Tây Ninh tại Thông báo số 4843/TB-VP ngày 05/6/2024; Chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ xây dựng, ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng tại Công văn số 1930/UBND-KT ngày 28/6/2024.

Từ những nội dung nêu trên, việc xây dựng Quyết định quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải bố trí quỹ đất ở để phát triển nhà ở xã hội tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

IV. MỤC ĐÍCH XÂY DỰNG QUYẾT ĐỊNH

Quyết định ban hành Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải bố trí quỹ đất ở để phát triển nhà ở xã hội tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn tỉnh Tây Ninh phù hợp nhằm mục đích quy định 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

việc 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.”

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; việc quy định các tiêu chí phù hợp cũng góp phần thu hút các nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng các dự án nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

V. NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA QUYẾT ĐỊNH

1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

a) Phạm vi điều chỉnh:

Quy định này 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.

b) Đối tượng áp dụng:

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;
- Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đầu tư, phát triển dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

2. Nội dung cơ bản của Quy định kèm theo Quyết định

Quy định ban hành kèm theo Quyết định này có 05 điều, cụ thể:

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

Nội dung Điều 1 quy định phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng như sau:

- Phạm vi điều chỉnh: Quy định này 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.

- Đối tượng áp dụng:

- + Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;
- + Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc đầu tư, phát triển dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Điều 2. Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải dành một phần diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội

Nội dung Điều 2 quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải dành một phần diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội gồm có 02 nội dung chính như sau:

- Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V 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 (gọt tất quỹ đất nhà ở xã hội), trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 Quy định này.

Quỹ đất nhà ở xã hội quy định tại khoản này được xác định theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có ranh giới dự án nằm trên phạm vi ranh giới của nhiều đơn vị hành chính, trong đó có ít nhất 01 đô thị loại V trở lên thì chủ đầu tư dự án dành tối thiểu 10% tổng diện tích đất ở của dự án (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.

Điều 3. Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải 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

Nội dung Điều 3 quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư phải 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 gồm có 02 nội dung chính như sau:

- Chủ đầu tư có quỹ đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và có vị trí trong cùng đô thị nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó, có diện tích đất ở có giá trị tương đương với giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật quy định tại Điều 2 của Quy định này hoặc có diện tích đất ở tương đương diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó.

- Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định việc 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 khi thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

Điều 4. Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư 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

Nội dung Điều 4 quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư 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 gồm có 04 nội dung chính như sau:

- Chủ đầu tư thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 2 Quy định này đối với các trường hợp sau:

+ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 20 ha tại các đô thị loại IV, loại V;

+ Trường hợp dự án thuộc đồ án quy hoạch chung đối với đô thị loại V, đồ án quy hoạch phân khu xây dựng đối với đô thị loại IV đã được phê duyệt mà đồ án đã bố trí đủ quỹ đất dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

- Số tiền mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định tại khoản 1 Điều này được xác định theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính tại thời điểm đã hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Số tiền chủ đầu tư nộp theo quy định tại khoản 2 Điều này phải được nộp vào ngân sách địa phương và quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

- Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại khoản 2 Điều này là đã hoàn tất nghĩa vụ về nhà ở xã hội.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

Nội dung Điều 5 quy định việc tổ chức thực hiện như sau:

- Sở Xây dựng: Chủ trì, phối hợp các sở, ban ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố và các đơn vị có liên quan tổ chức triển khai, theo dõi, hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư: Căn cứ quy định tại Điều 2, 3, 4 Quy định này, khi tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư dự thảo trách nhiệm của nhà đầu tư trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư trong dự thảo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư để Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

- Sở Tài nguyên và Môi trường:

+ Xác định diện tích đất, giá đất tính tiền sử dụng đất chuyển thông tin Cục Thuế tỉnh xác định tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quy định này;

+ Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định pháp luật đất đai trong trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định Điều 2 của Quy định này nhưng không triển khai đầu tư xây dựng hoặc chậm triển khai đầu tư xây dựng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư.

- Cục Thuế tỉnh: Xác định và thu tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư phải nộp theo quy định khoản 2 Điều 4 Quy định này.

Trên đây là Thông cáo báo chí Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải bố trí quỹ đất ở để phát triển nhà ở xã hội tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn tỉnh Tây Ninh./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở, ban, ngành tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Các tổ chức chính trị - xã hội tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Báo Tây Ninh (phối hợp đăng tin);
- Đài PT&TH Tây Ninh (phối hợp đăng tin);
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- BGD Sở Xây dựng;
- Các phòng, đơn vị trực thuộc SXD;
- Tổ Biên tập Công TTĐT SXD (đăng tin);
- Lưu: VT, QLN&VLXD.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**