

Số: 32 /2022/QĐ-UBND

Bến Tre, ngày 19 tháng 9 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Quy định quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị tại các đô thị loại IV và loại V trên địa bàn tỉnh Bến Tre

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2210/TTr-SXD ngày 31 tháng 8 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi điều chỉnh

a) Quy định quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị tại các đô thị loại IV và loại V trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

Phạm vi, ranh giới đô thị loại IV và loại V được xác định theo Đồ án quy hoạch chung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Những nội dung liên quan đến quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị tại các đô thị loại IV và loại V trên địa bàn tỉnh Bến Tre chưa được quy định tại Quyết định này thì thực hiện theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm

2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng

a) Tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, khu đô thị tại các đô thị loại IV và loại V trên địa bàn tỉnh Bến Tre

b) Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 2. Nguyên tắc xác định quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị tại các đô thị loại IV và loại V

1. Tại các đô thị loại IV và loại V trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch đô thị, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xác định cụ thể vị trí, quy mô diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội làm cơ sở đưa vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh. Việc trích lập quỹ đất trong các đồ án quy hoạch đô thị theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 3 của Quyết định này.

2. Diện tích đất và các thông tin về khu vực, địa điểm dành để xây dựng nhà ở xã hội phải được công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định pháp luật hiện hành.

3. Việc sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ theo đúng Giấy phép xây dựng trong trường hợp phải có giấy phép do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị tại các đô thị loại IV và loại V

1. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại IV phải dành tối thiểu 10% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội.

2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại V phải dành tối thiểu 5% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội.

3. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 5 ha tại các đô thị loại IV thì chủ đầu tư không phải

dành quỹ đất 10% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 5 ha tại các đô thị loại V thì chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 5% và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Đối với trường hợp thuộc diện phải bố trí quỹ đất (10% tổng diện tích đất ở trong dự án tại các đô thị loại IV và 5% tổng diện tích đất ở trong dự án tại các đô thị loại V) để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định nhưng do có sự thay đổi quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của địa phương dẫn đến việc bố trí quỹ đất 10% tại các đô thị loại IV và 5% tại các đô thị loại V không còn phù hợp thì Ủy ban nhân dân cấp huyện phải báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chấp thuận. Trường hợp được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm:

a) Xác định rõ vị trí, diện tích đất bố trí thay thế tại địa điểm khác trên phạm vi địa bàn;

b) Điều chỉnh quy hoạch đối với quỹ đất (10% tại các đô thị loại IV và 5% tại các đô thị loại V) dành để xây dựng nhà ở xã hội tại dự án theo quy định của pháp luật quy hoạch, pháp luật đất đai và pháp luật có liên quan (nếu có);

c) Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất và xác định giá trị tiền sử dụng đất phải nộp đối với quỹ đất (10% tại các đô thị loại IV và 5% tại các đô thị loại V) dành để xây dựng nhà ở xã hội tại dự án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan; số tiền thu được phải bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

6. Trường hợp Nhà nước sử dụng quỹ đất (10% tại các đô thị loại IV và 5% tại các đô thị loại V) để xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi bàn giao quỹ đất này cho Nhà nước.

Khi chủ đầu tư bàn giao quỹ đất (10% tổng diện tích đất ở trong dự án tại các đô thị loại IV và 5% tổng diện tích đất ở trong dự án tại các đô thị loại V) để xây dựng nhà ở xã hội cho Nhà nước thì số tiền đền bù giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với quỹ đất này (nếu có) sẽ được trừ vào nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) mà chủ đầu tư phải nộp của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đó.

Đối với chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các khoản chi phí hợp lý khác theo quy định của pháp luật mà chủ đầu tư đã thực hiện đối với quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (10% tổng diện tích đất ở trong dự án tại các đô thị loại IV và 5% tổng diện tích đất ở trong dự án tại các đô thị loại V) phải bàn giao sẽ được ngân sách nhà nước hoàn trả theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

Điều 4. Trách nhiệm của các sở, Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Sở Xây dựng:

a) Tại các đô thị loại IV và loại V, Sở Xây dựng căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương về nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị được phê duyệt hoặc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để yêu cầu chủ đầu tư 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; khi thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị tại đô thị loại IV phải đảm bảo dành tối thiểu 10% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội và loại V phải đảm bảo dành tối thiểu 5% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội;

b) Báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh tình hình chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị thực hiện việc trích lập quỹ đất (10% tại các đô thị loại IV và 5% tại các đô thị loại V) để xây dựng nhà ở xã hội.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan xác định giá trị tiền sử dụng đất chủ đầu tư phải nộp đối với quỹ đất (10% tại các đô thị loại IV và 5% tại các đô thị loại V) tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 5 ha đúng quy định của pháp luật hiện hành.

3. Sở Tài chính:

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc khấu trừ hoặc hoàn trả lại cho chủ đầu tư theo khoản 6 Điều 3 của Quyết định này (sau khi có ý kiến thống nhất của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp).

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Tại các đô thị loại IV và loại V, Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương về nhu cầu nhà ở xã hội trên địa bàn nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị được phê duyệt hoặc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở để yêu cầu chủ đầu tư 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.

b) Theo thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị tại đô thị loại IV phải đảm bảo dành tối thiểu 10% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội và loại V phải đảm bảo dành tối thiểu 5% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội.

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã có Nghị quyết thông qua phương án đề xuất đầu tư hoặc đã được chấp thuận chủ trương đầu tư trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành thì việc dành một phần diện tích đất ở trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội được tiếp tục thực hiện theo Phương án đề xuất đầu tư đã được Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành

Nghị quyết thông qua hoặc thực hiện theo nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị đã lựa chọn chủ đầu tư trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành, nhưng chưa bố trí quỹ đất (10% tổng diện tích đất ở trong dự án tại các đô thị loại IV và 5% tổng diện tích đất ở trong dự án tại các đô thị loại V) dành để xây dựng nhà ở xã hội mà sau thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành, dự án đó bị thu hồi theo quy định của pháp luật để giao cho chủ đầu tư khác thì chủ đầu tư dự án đó có trách nhiệm tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch để bố trí bổ sung quỹ đất (10% tổng diện tích đất ở trong dự án tại các đô thị loại IV và 5% tổng diện tích đất ở trong dự án tại các đô thị loại V) xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3 của Quyết định này.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố triển khai thực hiện Quyết định này, thường xuyên theo dõi việc thực hiện, kịp thời tham mưu đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở; thủ trưởng các ban, ngành tỉnh; chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2022./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế (Bộ Xây dựng);
- Cục Kiểm tra VBQPPL (Bộ Tư pháp);
- TT TU, TT HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh và các TCCTXH tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- HĐND các huyện, thành phố;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Công TTĐT tỉnh;
- Phòng TCĐT, TH, KGVX;
- Lưu: VT, ĐTL.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Ngọc Tam