

Số: /TTr-SXD

Tây Ninh, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn tỉnh Tây Ninh theo khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh dự thảo Quyết định Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn tỉnh Tây Ninh theo khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

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, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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”.

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.

Do đó, việc xây dựng Quyết định Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn tỉnh Tây Ninh theo khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 là cần thiết và đúng quy định.

MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích

Ban hành Quyết định Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn tỉnh Tây Ninh theo khoản

3 Điều 83 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 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 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.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

Thực hiện Chương trình công tác của UBND tỉnh năm 2024 được UBND tỉnh bổ sung tại Công văn số 3690/VP-TH ngày 03/5/2024; đề nghị xây dựng Quyết định Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn tỉnh Tây Ninh theo khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 được UBND tỉnh thống nhất tại Thông báo số 4843/TB-VP ngày 05/6/2024.

Việc xây dựng dự thảo được căn cứ trên các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành và có tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

II. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Thực hiện Chương trình công tác của UBND tỉnh năm 2024 được UBND tỉnh bổ sung tại Công văn số 3690/VP-TH ngày 03/5/2024; đề nghị xây dựng Quyết định Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn tỉnh Tây Ninh theo khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 được UBND tỉnh thống nhất tại Thông báo số 4843/TB-VP ngày 05/6/2024.

- Sở Xây dựng đã triển khai xây dựng Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn tỉnh Tây Ninh theo khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 và lấy ý kiến các sở, ban ngành tại các Công văn số /SXD-QLN&VLXD ngày /..... /2024.

- Kết quả: có /..... đơn vị gửi văn bản góp ý. Đồng thời, hết thời hạn đăng tải trên Cổng Thông tin điện tử tỉnh Tây Ninh 30 ngày theo quy định, Sở Xây dựng không nhận được ý kiến nào từ các tổ chức, cá nhân liên quan và đối tượng chịu sự tác động trực tiếp.

2. Sau khi tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân, Sở Xây dựng đã hoàn chỉnh và gửi Sở Tư pháp thẩm định dự thảo Quyết định Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn tỉnh Tây Ninh theo khoản 3 Điều 83

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 tại Công văn số/SXD-QLN&VLXD và nhận được kết quả thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số/BC-STP ngày

3. Đến nay, Sở Xây dựng đã chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo Quyết định, đồng thời có báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp.

III. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Bố cục

Dự thảo Quyết định được xây dựng theo Mẫu số 19 Quyết định của UBND cấp tỉnh Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ, gồm có 06 Điều, cụ thể:

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

***Điều 2.** Trường hợp 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*

***Điều 3.** 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*

***Điều 4.** Trường hợp 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*

***Điều 5.** Tổ chức thực hiện*

***Điều 6.** Điều khoản thi hành*

2. Nội dung cơ bản của dự thảo văn bản

Nội dung cơ bản của dự thảo 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 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.

IV. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN

Quy định này không làm phát sinh thủ tục, tổ chức, bộ máy khi triển khai thực hiện.

Sở Xây dựng, các sở, ban ngành liên quan, UBND các huyện, thị xã, thành phố trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ tổ chức tuyên truyền thi hành Quyết định đến các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nhằm công khai, thúc đẩy việc đầu tư phát triển nhà ở, nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

V.NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN (NẾU CÓ)

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV, loại V trên địa bàn tỉnh Tây Ninh theo khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 xin kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

(Xin gửi kèm theo: Dự thảo Quyết định; Bảng tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân; Bảng tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp; bản chụp các văn bản ý kiến góp ý; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp; Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định đối với dự thảo quyết định).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QLN&VLXD.

GIÁM ĐỐC