

Số: **38** /TTr-UBND

Quảng Ngãi, ngày **05** tháng 3 năm 2025

TỜ TRÌNH

Đề nghị ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh dự thảo Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở pháp lý:

Thực hiện Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội khóa XV, theo đó tại điểm g khoản 2 Điều 85 quy định về ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn, được hưởng thêm ưu đãi như sau: “*Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan*”.

Tại Điều 27 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, quy định Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành nghị quyết để quy định: “*1. Chi tiết điều, khoản, điểm được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên; 2. Chính sách, biện pháp nhằm bảo đảm thi hành Hiến pháp, luật, văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên*”.

2. Cơ sở thực tiễn:

Nhằm triển khai thực hiện có hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp, chỉ tiêu theo Kế hoạch đã được Thủ tướng Chính phủ giao cho tỉnh Quảng Ngãi tại Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 về việc phê duyệt Đề án “*Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021- 2030*” và Quyết định số 444/QĐ-

TTg ngày 27/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội, với chỉ tiêu triển khai đầu tư xây dựng 6.300 căn hộ nhà ở xã hội trong giai đoạn 2025 - 2030. Nhu cầu về nhà ở xã hội rất lớn, tuy nhiên hiện nay trên địa bàn tỉnh chưa có dự án nhà ở xã hội triển khai hoàn thành để đáp ứng một phần nhu cầu của các đối tượng chính sách. Ngoài ra, tỉnh chưa ban hành các chính sách hỗ trợ đầu tư, không đủ sức hấp dẫn thu hút các nhà đầu tư triển khai các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

Một trong những nguyên nhân khó thu hút đầu tư các dự án nhà ở xã hội là nhà đầu tư phải đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án (bao gồm hệ thống giao thông; chiếu sáng công cộng; hệ thống cấp nước, thoát nước; quản lý các chất thải, vệ sinh môi trường và các công trình hạ tầng khác theo quy định của pháp luật) và từ đó tăng chi phí xây dựng cho dự án, dẫn đến giá bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cao, ảnh hưởng đến phương án kinh doanh, thời gian hoàn vốn của nhà đầu tư.

Vì vậy, để nâng cao khả năng thu hút đầu tư các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh nhằm triển khai hoàn thành nhiệm vụ được Thủ tướng Chính phủ giao và góp phần giảm giá bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội, phù hợp với khả năng chi trả của người thu nhập thấp, công nhân lao động trên địa bàn tỉnh, rất cần các cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phù hợp điều kiện tỉnh Quảng Ngãi. Do đó, việc Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi là cần thiết và đảm bảo theo quy định hiện hành.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM BAN HÀNH DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

Mục đích ban hành Nghị quyết là nhằm đảm bảo cho việc quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh được đầy đủ, phù hợp và thống nhất với quy định của pháp luật hiện hành.

2. Quan điểm

Nghị quyết phải đảm bảo yêu cầu về tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất trong hệ thống pháp luật; tuân thủ đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự, thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật; bảo đảm minh bạch về cơ chế hỗ trợ và đối tượng được hỗ trợ, dễ tiếp cận, dễ thực hiện; phù hợp với tình hình thực tiễn tại địa phương và bảo đảm công khai,

dân chủ trong việc tiếp nhận, phản hồi ý kiến, kiến nghị của cá nhân, cơ quan, tổ chức trong quá trình ban hành Nghị quyết.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA NGHỊ QUYẾT

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

2. Đối tượng áp dụng

a) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

b) Các cơ quan Nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Căn cứ quy định tại điểm g khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023: “*Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan*”, Ủy ban nhân dân tỉnh đã giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan xây dựng dự thảo Nghị quyết tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh.

Thực hiện nhiệm vụ được giao, Sở Xây dựng đã xây dựng dự thảo Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và Tờ trình của Ủy ban nhân dân tỉnh, đảm bảo theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

Trên cơ sở ý kiến của các đơn vị có liên quan, Sở Xây dựng tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn chỉnh lại dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh và dự thảo Tờ trình để gửi Sở Tư pháp thẩm định tại Công văn số 2329/SXD-QLN&BDS ngày 03/12/2024.

Ngày 19/12/2024, Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số 359/BC-STP về kết quả thẩm định dự thảo Nghị quyết.

Sở Xây dựng tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp và hoàn chỉnh dự thảo Nghị quyết và dự thảo Tờ trình, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Ngày 05/3/2025, các thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh họp để cho ý kiến về dự thảo Nghị quyết và đã thống nhất trình Hội đồng nhân dân tỉnh ban

hành Nghị quyết.

V. TÊN GỌI, BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CHÍNH CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Tên gọi của Nghị quyết: Quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bố cục

Dự thảo Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi gồm 03 điều, cụ thể như sau:

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, nguyên tắc hỗ trợ, cơ chế hỗ trợ, nguồn kinh phí hỗ trợ.

- Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Điều 3. Hiệu lực thi hành.

3. Nội dung chính của dự thảo Nghị quyết

3.1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

3.2. Đối tượng áp dụng

a) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

b) Các cơ quan Nhà nước, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

3.3. Nguyên tắc hỗ trợ

a) Đối với kinh phí hỗ trợ về giải phóng mặt bằng: Trường hợp nhà đầu tư tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng được xem xét hỗ trợ sau khi được nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

b) Đối với kinh phí hỗ trợ xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị quyết này được xem xét hỗ trợ sau khi đã thực hiện đầu tư xây dựng, nghiệm thu hoàn thành và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra xác nhận giá trị thực hiện.

c) Không được tính các khoản hỗ trợ của Nhà nước vào giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội.

d) Trường hợp dự án có phân kỳ tiến độ thì được xem xét hỗ trợ theo tiến độ của dự án (*theo nguyên tắc nghiệm thu hoàn thành của từng phân kỳ*

tiến độ dự án).

3.4. Cơ chế hỗ trợ

a) Hỗ trợ về giải phóng mặt bằng: Nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng và bàn giao mặt bằng sạch cho nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội. Trường hợp nhà đầu tư tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Nhà nước sẽ hoàn trả lại 100% kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án bồi thường được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Nhà nước hỗ trợ 100% kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (trừ hệ thống kỹ thuật bên trong tòa nhà).

3.5. Nguồn kinh phí hỗ trợ: Nguồn vốn chi đầu tư và các nguồn lực hợp pháp khác.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết nghị.

(Có dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh kèm theo)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các Sở: Tư pháp, Xây dựng, Tài chính;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi;
- VPUB: CVP, PCVP, KT-TH;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, KTN (Vũ 128).



Trần Phước Hiền