

TỜ TRÌNH

**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 An Giang**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, 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 An Giang, như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Cơ sở chính trị, pháp lý:

- Căn cứ Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; 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; 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 Ngân sách Nhà nước ngày 25 tháng 6 năm 2015;

- Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 13 tháng 6 năm 2019;

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

- Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

- Căn cứ Luật số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật thi hành án dân sự;

- Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

- Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

- Thực hiện Điều 27 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, quy định Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành nghị quyết đề 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”*.

- 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”*.

2. Về Cơ sở thực tiễn

- Theo Đề án phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 824/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang, mục tiêu giai đoạn 2021-2030 phát triển nhà ở xã hội cho các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội là 441.000m² sàn, tương ứng với 6.300 căn. Nhu cầu về nhà ở xã hội rất lớn, tuy nhiên, số lượng hoàn thành chưa đáp ứng được nhu cầu của các đối tượng chính sách. Các dự án nhà ở xã hội chưa được tỉnh 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 tư nhân vào các dự án nhà ở xã hội là chính sách ưu đãi chủ đầu tư, cụ thể như sau: (1) Dự án nhà ở xã hội được giao đất miễn tiền sử dụng đất nhưng nhà đầu tư phải thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng và san lấp mặt bằng theo quy định. (2) Ngoài ra, 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 các thủ tục, từ đó tăng chi phí xây dựng cho dự án; giá bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội và ảnh hưởng đến phương án kinh doanh, thời gian hoàn vốn của nhà đầu tư; dẫn đến giá nhà ở xã hội cao khiến người thu nhập thấp, công nhân lao động rất khó tiếp cận, ảnh hưởng đến chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội của nhà nước.

Vì vậy, nhằm nâng cao khả năng thu hút đầu tư tư nhân vào các dự án nhà ở xã hội; 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 với điều kiện tỉnh An Giang (như hỗ trợ tiền bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ kinh phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kinh phí khảo sát địa hình, địa chất và lập quy hoạch chi tiết xây dựng dự án,...). 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 An Giang là cần thiết và thực hiện đúng theo quy định hiện hành.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

Tạo cơ sở pháp lý cho cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công trên phạm vi địa bàn tỉnh theo quy định pháp luật.

2. Quan điểm

Việc ban hành phải đảm bảo đúng trình tự, thủ tục xây dựng ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Về nội dung phải đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành và thực tiễn địa phương.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO 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 An Giang.

2. Đối tượng áp dụng

a) Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công trên địa bàn tỉnh An Giang.

b) Doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định trên địa bàn tỉnh An Giang.

c) 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 An Giang.

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 tháng 11 năm 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 An Giang 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 năm 2020 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 4302/SXD-QLN&HTKT ngày 11 tháng 10 năm 2024.

Ngày 11 tháng 10 năm 2024, Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định số 303/BC-STP về kết quả thẩm định 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 An Giang.

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 13 tháng 10 năm 2024, các thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh họp để cho ý kiến về dự thảo Nghị quyết và đã thống nhất ban hành Tờ trình trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết.

Ngày 13 tháng 10 năm 2024, Ban cán sự Đảng thống nhất giao Ủy ban nhân dân tỉnh trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy xem xét, để Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết.

Căn cứ ý kiến kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy chiều ngày 14 tháng 10 năm 2024 về nội dung dự thảo Nghị quyết, Ban cán sự Đảng thống nhất giao Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua Nghị quyết.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. 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 An Giang gồm 06 điều, cụ thể như sau:

- Điều 1. Thống nhất quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh An Giang. (Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng)

- Điều 2. Nguyên tắc áp dụng cơ chế hỗ trợ

- Điều 3. Cơ chế hỗ trợ

- Điều 4. Nguồn vốn hỗ trợ

- Điều 5. Tổ chức thực hiện

- Điều 6. Hiệu lực thi hành

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết

2.1. Nguyên tắc áp dụng cơ chế hỗ trợ đầu tư

2.1.1. Nhà nước hỗ trợ cho chủ đầu tư thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư sau thời điểm Nghị quyết này có hiệu lực thi hành. Khoản kinh phí hỗ trợ được giải ngân sau khi dự án được nghiệm thu hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng. Giá trị hỗ trợ được căn cứ vào giá trị quyết toán các chi phí hợp pháp được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2.1.2. Không được tính các khoản kinh phí hỗ trợ quy định tại Nghị quyết này vào giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội.

2.1.3. Ngoài các cơ chế, chính sách ưu đãi đầu tư theo quy định hiện hành,

chủ đầu tư thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh được hưởng thêm cơ chế hỗ trợ theo Nghị quyết này. Trường hợp các cơ chế hỗ trợ theo Nghị quyết này trùng với cơ chế hỗ trợ, chính sách ưu đãi đầu tư khác đã ban hành nhưng có mức hỗ trợ, chính sách ưu đãi đầu tư khác nhau thì được hưởng theo mức hỗ trợ, chính sách ưu đãi đầu tư cao nhất.

2.2. Cơ chế hỗ trợ

2.2.1. Hỗ trợ 100% các khoản phí, lệ phí thực hiện thủ tục hành chính liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

2.2.2. Thực hiện giao quỹ đất sạch làm nhà ở xã hội đối với dự án nhà ở xã hội không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở.

2.2.3. Hỗ trợ 50% kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (điện chiếu sáng công cộng, sân bãi, đường nội bộ, cây xanh) trong phạm vi dự án nhà ở xã hội, trên cơ sở thiết kế, dự toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhưng không quá 4,5 tỷ đồng/dự án.

2.3. Nguồn vốn hỗ trợ

2.3.1. Kinh phí hỗ trợ được thực hiện từ nguồn vốn đầu tư công do cấp tỉnh quản lý.

2.3.2. Nội dung của cơ chế hỗ trợ trong chủ trương đầu tư dự án nhà ở xã hội có thể tạm tính hoặc khái toán chi phí hỗ trợ làm cơ sở bổ sung nguồn vốn đầu tư công để thực hiện hỗ trợ dự án theo nội dung quy định của Nghị quyết này.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THI HÀNH DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Đối tượng được hưởng lợi từ cơ chế này là đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Được giảm giá mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội nhờ vào cơ chế hỗ trợ làm giảm giá sản phẩm nhà ở xã hội là phù hợp tinh thần Chỉ thị 34-CT/TW của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới.

2. Ngân sách nhà nước phải chuẩn bị đảm bảo bố trí đủ và kịp thời nguồn vốn đầu tư công từ khi quyết định chủ trương đầu tư dự án để thực hiện hỗ trợ cho từng dự án nhà ở xã hội.

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 An Giang, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

(Xin gửi kèm theo: (1) Dự thảo Nghị quyết; (2) Báo cáo số 303/BC-STP của Sở Tư pháp; (3) Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định).

(Tờ trình này thay thế Tờ trình số 991/TTr-UBND ngày 13/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 An Giang)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh: CT, các PCT;
- Lưu: VT, VP, KTN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Minh Thúy