

Số: /2025/QĐ-UBND

Bến Tre, ngày tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định tiêu chí đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV và loại V trên địa bàn tỉnh Bến Tre dành một phần đất ở trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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

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, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1647/TTr-SXD ngày 29 tháng 4 năm 2025;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định tiêu chí đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV và loại V trên địa bàn tỉnh Bến Tre dành một phần đất ở trong dự án để phát triển nhà ở xã hội.

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

1. Phạm vi điều chỉnh

a) Quyết định này quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV và loại V trên địa bàn tỉnh Bến Tre mà chủ đầu tư dự án 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) Phạm vi ranh giới đô thị loại IV, loại V được xác định theo đồ án quy hoạch chung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c) Những nội dung không quy định trong Quyết định này được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

d) Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được viện dẫn tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì thực hiện theo văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

2. Đối tượng áp dụng

a) Tổ chức, cá nhân hoạt động đầu tư xây dựng các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 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. Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị loại IV và loại V trên địa bàn tỉnh Bến Tre 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

1. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại IV trên địa bàn tỉnh 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.

2. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại V trên địa bàn tỉnh phải dành tối thiểu 5% 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.

3. 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 ranh giới của đô thị loại IV hoặc loại V thì chủ đầu tư dự án dành tối thiểu diện tích đất ở của dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 3. Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị loại IV và loại V trên địa bàn tỉnh Bến Tre mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại 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

Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chấp thuận 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 tại các đô thị loại IV và loại V trên địa bàn tỉnh khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đồng thời chấp thuận nhà đầu tư

hoặc sau khi đã lựa chọn chủ đầu tư dự án đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đáp ứng đủ các tiêu chí sau đây:

1. Dự án thuộc trường hợp phải dành quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 2 Quyết định này.

2. Chủ đầu tư dự án có quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đó (thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 83 của Luật Nhà ở), có diện tích đất ở tương đương với quỹ đất nhà ở xã hội quy định tại Điều 2 Quyết định này, 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.

3. Chủ đầu tư có văn bản đề xuất được bố trí quỹ đất quy định tại điểm b khoản này để thay thế quỹ đất nhà ở xã hội quy định tại Điều 2 Quyết định này.

Điều 4. Tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị loại IV và loại V trên địa bàn tỉnh Bến Tre mà chủ đầu tư dự án 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

1. Đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV và loại V trên địa bàn tỉnh có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 5 ha, Ủy ban nhân dân tỉnh khi chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, xem xét, quyết định việc không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án và chấp thuận chủ đầu tư dự án đó 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 quy định tại khoản 1, 2 Điều 2 Quyết định này.

2. Số tiền mà chủ đầu tư phải nộp về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được tính theo quy định của pháp luật về đất đai và Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

3. Số tiền chủ đầu tư nộp phải được nộp vào ngân sách địa phương và quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách Nhà nước để phát triển nhà ở xã hội.

4. 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. Trách nhiệm của các sở, ngành liên quan; Ủy ban nhân dân các cấp; chủ đầu tư dự án

1. Sở Xây dựng

a) Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các cấp 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.

b) Phối hợp với Sở Tài chính tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại IV và loại V trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

c) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định giá trị tiền sử dụng đất chủ đầu tư phải nộp 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 tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 5 ha theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường

Chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan xác định giá trị tiền sử dụng đất chủ đầu tư phải nộp 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 tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 5 ha theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

3. Sở Tài chính

a) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định giá trị tiền sử dụng đất chủ đầu tư phải nộp 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 tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 5 ha theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

b) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh việc quản lý, sử dụng số tiền chủ đầu tư phải nộp vào ngân sách địa phương theo các quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở xã hội.

4. Ủy ban nhân dân các xã, phường

a) Tổ chức rà soát, tham mưu và trình điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật về đất đai để chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

b) Khi thẩm định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất từ 5 ha trở lên tại các đô thị có bố trí quỹ đất làm nhà ở xã hội phải dành tối thiểu 10% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) đối với đô thị loại IV, và phải dành tối thiểu 5% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) đối với đô thị loại V trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

5. Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm thực hiện đảm bảo quy định trên.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã có Quyết định đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư tại thời điểm 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 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; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng có hiệu lực thì Chủ đầu tư tiếp tục thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo quy định của các Nghị định nêu trên.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Chủ đầu tư các dự án; các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành.

2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng 6 năm 2025 và thay thế Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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./.

Nơi nhận:

- Như Điều 7;
- Văn phòng Chính phủ;
- Cục Kiểm tra VB và QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- TT TU, TT HĐND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh và các Đoàn thể tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm Thông tin điện tử tỉnh;
- Phòng: TCĐT, TH;
- Lưu: VT, ĐTL.

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

Nguyễn Trúc Sơn