|  |  |
| --- | --- |
| **UỶ BAN NHÂN DÂN**  **TỈNH LẠNG SƠN** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /TTr- UBND | *Lạng Sơn, ngày tháng năm 2025* |

**(DỰ THẢO)**

**TỜ TRÌNH**

**Đề nghị xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh**

**quyết định quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư**

**xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn**

Kính gửi: Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025; Luật Nhà ở năm 2023; Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, chấp thuận đề nghị xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh quyết định quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT**

**1. Cơ sở pháp lý**

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

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

- Luật Ngân sách Nhà nước ngày 25 tháng 6 năm 2015;

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính ngày 29 tháng 11 năm 2024;

- 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;

- Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

- 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;

- 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;

- Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

- Báo cáo số …../BC-STP ngày …/…./2025 của Sở Tư pháp về việc 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.

**2. Cơ sở thực tiễn**

Trong giai đoạn 2021-2025, tỉnh Lạng Sơn đã đạt được nhiều kết quả tích cực trong việc thu hút đầu tư. Tính từ năm 2021 đến nay, toàn tỉnh đã chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho trên 70 dự án, với tổng vốn đăng ký khoảng 20.000 tỷ đồng. Trong đó, trên 60 dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư với tổng vốn đăng ký khoảng 19.850 tỷ đồng và trên 10 dự án được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư với tổng vốn đăng ký khoảng 150 tỷ đồng. Các dự án này đã góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, chuyển dịch cơ cấu kinh tế, tạo việc làm và nâng cao thu nhập cho người lao động. Cùng với đó, nhiều công trình hạ tầng giao thông và khu công nghiệp đã được hoàn thành, tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động đầu tư tại tỉnh.

Tuy nhiên, trong công tác thu hút đầu tư về các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh vẫn còn có khó khăn nhất định, quy hoạch chưa đồng bộ, kết cấu hạ tầng chưa đáp ứng đủ yêu cầu của các nhà đầu tư quan tâm. Mặc dù môi trường đầu tư kinh doanh có nhiều cải thiện tích cực, nhưng thủ tục vẫn còn rườm rà tốn thời gian, làm hạn chế thu hút các dự án đầu tư. Việc thiếu các chính sách ưu đãi mạnh mẽ cũng khiến tỉnh gặp khó khăn trong cạnh tranh thu hút các dự án quy mô lớn và công nghệ cao so với các địa phương khác.

Tại Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” ban hành kèm theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ, trong đó giao tỉnh Lạng Sơn đến năm 2030 hoàn thành **3.000** căn hộ NOXH cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân KCN.

Giai đoạn 2021-2025, trên địa bàn tỉnh đã thực hiện hoàn thành **636** căn hộ nhà ở xã hội (gồm 03 tòa chung cư là GP1, GP2 và GP3 thuộc dự án Nhà ở xã hội số 2, thành phố Lạng Sơn), số lượng căn hộ nhà ở xã hội còn lại phải thực hiện đến năm 2030 là **2.364** căn. Do vậy, để có thể thu hút nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bản tỉnh, cần có cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Theo Kế hoạch số 201-KH/TU ngày 14/12/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy thực hiện Chỉ thị số 34-CT/TW, ngày 24/5/2024 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, trong đó có nội dung: *“Đảng đoàn Hội đồng nhân dân tỉnh chỉ đạo Hội đồng nhân dân tỉnh nghiên cứu ban hành cơ chế, chính sách đặc thù về phát triển nhà ở xã hội; tăng cường công tác lãnh đạo, chỉ đạo Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện tốt vai trò giám sát việc chấp hành chính sách, pháp luật liên quan đến công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới.*”

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 và Điều 28 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP, Bộ Tư pháp đã ban hành Công văn số 6585/BTP-VĐCXDPL ngày 29/12/2023, thông báo danh mục nội dung giao chính quyền địa phương quy định chi tiết các luật được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ 6, trong đó có Luật Nhà ở. Tuy nhiên, danh mục kèm theo Công văn không bao gồm nội dung tại điểm g khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở: *“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…”*

Vì vậy, UBND tỉnh không đưa nội dung này vào danh mục nghị quyết quy định chi tiết Luật Nhà ở trình Thường trực HĐND tỉnh ban hành theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Luật Ban hành văn bản năm 2015 (nay là điểm a khoản 1 Điều 21 Luật năm 2025).

Tuy nhiên, quy định tại điểm g khoản 2 Điều 85 là nhiệm vụ được giao trực tiếp cho HĐND cấp tỉnh, nhằm cụ thể hóa chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội theo điều kiện từng địa phương. Theo Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, HĐND tỉnh có thẩm quyền ban hành nghị quyết để thực hiện các chính sách này. Do đó, mặc dù không thuộc danh mục hướng dẫn của Bộ Tư pháp, việc xây dựng Nghị quyết của HĐND tỉnh quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn là cần thiết, đúng thẩm quyền và phù hợp với quy định pháp luật.

**II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT**

**1. Mục đích**

- Xây dựng Nghị quyết của HĐND tỉnh quyết định ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và Kế hoạch số 201-KH/TU ngày 14/12/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy thực hiện Chỉ thị số 34-CT/TW, ngày 24/5/2024 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.

- Khuyến khích Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn tài chính công đoàn; Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 85 Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được hưởng ưu đãi đối với phần diện tích đất quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở do chủ đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng và 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 Lạng Sơn.

**2. Quan điểm xây dựng nghị quyết**

- Việc xây dựng nghị quyết đảm bảo phù hợp với điều kiện kinh tế, xã hội tại địa phương, bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư và phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.

- Phù hợp với điều kiện kinh tế, xã hội tại địa phương, bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

**III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG**

**1.** Phạm vi điều chỉnh

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

**2.** Đối tượng áp dụng

a) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng nguồn vốn đầu tư công được quy định tại khoản 1 Điều 85[[1]](#footnote-1) Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023.

b) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được hưởng ưu đãi đối với phần diện tích đất quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 83[[2]](#footnote-2) Luật Nhà ở do chủ đầu tư trực tiếp đầu tư xây dựng.

c) 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 Lạng Sơn.

**IV. NỘI DUNG CHÍNH CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

**1.** Bố cục Nghị quyết quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, gồm 04 điều, cụ thể:

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

- Điều 3. Cơ chế và điều kiện hỗ trợ;

- Điều 3. Tổ chức thực hiện.

- Điều 4. Điều khoản thi hành.

**2.** Nội dung chính của Nghị quyết (cơ chế hỗ trợ)

a) Nhà nước hỗ trợ chủ đầu tư

Hỗ trợ 50% chi phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án nhà ở xã hội, bao gồm: hệ thống giao thông, chiếu sáng công cộng, thoát nước ngoài nhà, thu gom và xử lý nước thải *(trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong công trình)* nhưng hỗ trợ không quá 05 tỷ đồng/dự án (năm tỷ đồng).

b) Điều kiện hỗ trợ:

Dự án đã được nghiệm thu hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng. Giá trị hỗ trợ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định.

c) Nguồn vốn hỗ trợ: từ nguồn vốn ngân sách nhà nước địa phương.

**V. THỜI GIAN DỰ KIẾN TRÌNH THÔNG QUA VĂN BẢN**

Trình Hội đồng nhân dân tỉnh Lạng Sơn xem xét, thông qua vào kỳ họp chuyên đề năm 2025.

Uỷ ban nhân dân tỉnh trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Thường trực Đảng ủy UBND tỉnh;  - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;  - Các sở: XD, TC, NNMT, TP;  - C, PCVP UBND tỉnh, các phòng CM,  Trung tâm thông tin  - Lưu: VT, KTCN(HVTr). | **TM. UỶ BAN NHÂN DÂN**  **KT. CHỦ TỊCH**  **PHÓ CHỦ TỊCH**  **Lương Trọng Quỳnh** |

1. ## Điều 85. Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê

   *1.* ***Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn đầu tư công*** *thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội**được hưởng ưu đãi quy định tại điểm a và điểm b khoản 2* *Điều này. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn tài chính công đoàn thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội**được hưởng ưu đãi quy định tại các điểm a, b, e, g và h khoản 2 Điều này.* [↑](#footnote-ref-1)
2. ***Điều 83. Đất để phát triển nhà ở xã hội***

   *2. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, căn cứ quy định của Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc 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.*

   *3. 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.* [↑](#footnote-ref-2)