

**TỜ TRÌNH  
Về việc đề nghị thông qua Chương trình phát triển nhà ở  
tỉnh Đăk Nông đến năm 2030**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh.

Thực hiện Kế hoạch số 05/KH-HĐND ngày 25/3/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Kế hoạch tổ chức kỳ họp thứ 8 Hội đồng nhân dân tỉnh khóa III, nhiệm kỳ 2016-2021; thực hiện quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh dự thảo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đăk Nông đến năm 2030 với nội dung như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN**

Theo Luật Nhà ở ngày 25/11/2014 của Quốc hội quy định: Trên cơ sở Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn của địa phương đã được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương bao gồm cả tại đô thị và nông thôn cho từng giai đoạn 05 năm và 10 năm hoặc dài hơn để trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi phê duyệt.

Tỉnh Đăk Nông là một trong những tỉnh thực hiện khá tốt các chính sách nhà ở cho các đối tượng là đồng bào dân tộc, người có công với cách mạng, người nghèo và các đối tượng chính sách xã hội góp phần tạo điều kiện cải thiện nhà ở cho một bộ phận dân cư, khuyến khích và huy động được nguồn lực của các thành phần trong xã hội tham gia phát triển nhà ở. Tuy nhiên, công tác quản lý, quy hoạch phát triển nhà ở của tỉnh Đăk Nông vẫn còn một số nhược điểm như: chưa đảm bảo khai thác hiệu quả tiềm năng từ đất đai, tài chính nên phát triển kinh tế còn hạn chế; vai trò kích cầu nền kinh tế kết hợp với chỉnh trang đô thị thông qua phát triển nhà ở chưa phát huy được tác dụng; công tác nghiên cứu, dự báo nhu cầu nhà ở chưa được chú trọng...

Vì vậy, để đáp ứng các yêu cầu đặt ra trong quá trình phát triển, chuyển dịch cơ cấu kinh tế - xã hội trong thời gian tới, thúc đẩy quá trình đô thị hóa, đảm bảo các mục tiêu về an sinh xã hội và từng bước nâng cao chất lượng sống cho nhân dân thì cần thiết phải xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đăk Nông đến năm 2030.

**II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO XÂY DỰNG DỰ THẢO**

**1. Mục đích**

Đáp ứng nhu cầu cải thiện, tăng diện tích nhà ở, nâng cao chất lượng chỗ ở cho người dân, đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, xây dựng nông thôn mới, góp phần thúc đẩy kinh tế - xã hội của tỉnh. Phấn đấu đến năm 2030 đáp ứng cơ bản nhu cầu về nhà ở của các tầng lớp dân cư. Phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu cơ bản về nhà ở góp phần an sinh xã hội, thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản.

Làm cơ sở để quản lý công tác phát triển nhà ở và triển khai thực hiện các dự án nhà ở trên địa bàn tỉnh; thu hút các nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở.

## 2. Quan điểm chỉ đạo

Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đăk Nông đến năm 2030 được nghiên cứu và dự báo nhu cầu, đưa ra phương hướng, giải pháp phát triển đối với nhà ở tại khu vực đô thị và nông thôn trên phạm vi địa bàn tỉnh. Trong đó đặc biệt quan tâm tới nhu cầu nhà ở cho các nhóm đối tượng xã hội: hộ gia đình chính sách, người nghèo ở nông thôn, cán bộ công chức, viên chức, sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân, sinh viên, học sinh, người thu nhập thấp ở đô thị... trên phạm vi toàn tỉnh.

## III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO

Theo Luật Nhà ở ngày 25/11/2014 của Quốc hội quy định: UBND tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở của địa phương để trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua trước khi phê duyệt. Ngày 12/11/2018, UBND tỉnh có Công văn số 5728/UBND-CNXD về việc chủ trương xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đăk Nông đến năm 2030 và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Đăk Nông giai đoạn 2019-2024, giao Sở Xây dựng tổ chức xây dựng Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đăk Nông đến năm 2030 và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Đăk Nông giai đoạn 2019-2024 theo Luật Nhà ở; Nghị định 99/2015/NĐ-CP; Thông tư 19/2016/TT-BXD để tham mưu UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại kỳ họp Hội đồng nhân dân tỉnh lần thứ 8 theo đúng quy định của pháp luật và đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả.

Căn cứ văn bản quy định pháp luật hiện hành, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Đăk Nông, kết quả điều tra dân số nhà ở qua các thời kỳ, số liệu báo cáo các Sở, Ban, ngành, UBND các huyện, thị xã, Sở Xây dựng nghiên cứu đánh giá xây dựng dự thảo Chương trình.

Sau khi các Sở, ngành góp ý kiến, Sở Xây dựng đã tiếp thu, chỉnh sửa, gửi dự thảo đến Sở Tư pháp để xem xét thẩm định, Sở Tư pháp thành lập Hội đồng tư vấn thẩm định Dự thảo. Sở Tư pháp có Báo cáo thẩm định Dự thảo Nghị quyết thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đăk Nông đến năm 2030, Sở Xây dựng đã tiếp thu, chỉnh sửa hoàn chỉnh dự thảo trình UBND tỉnh, thành viên UBND tỉnh họp thông qua.

## IV. BỘ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO

### 1. Bộ cục:

- Đặt mở đầu: Nêu lên vai trò của nhà ở đối với đời sống và phát triển kinh tế, sự cần thiết phải xây dựng chương trình phát triển nhà ở, cơ sở pháp lý xây dựng chương trình và phạm vi nghiên cứu.

- Phần 1: Mục tiêu thực hiện đến năm 2020.

- Phần 2: Mục tiêu thực hiện giai đoạn 2021 – 2025.
- Phần 3: Mục tiêu đến năm 2030.
- Phần 4: Tổng hợp nguồn vốn phát triển nhà ở đến năm 2020.
- Phần 5: Tổng hợp nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2021 – 2025.
- Phần 6: Tổng nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở đến năm 2030.
- Phần 7: Các giải pháp thực hiện.

## **2. Nội dung cơ bản:**

### **2.1. Mục tiêu thực hiện đến năm 2020**

a) Diện tích nhà ở bình quân của Đăk Nông đạt  $24,0\text{m}^2/\text{người}$ , trong đó tại khu vực đô thị diện tích nhà ở bình quân là  $27,7\text{m}^2/\text{người}$ , tại khu vực nông thôn là  $23,0\text{m}^2/\text{người}$ . Diện tích nhà ở tối thiểu là  $7,8\text{m}^2/\text{người}$ .

b) Hoàn thành công tác hỗ trợ nhà ở theo các chương trình, mục tiêu: Hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ; hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011 -2015 theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ.

c) Xây dựng khoảng  $40.000\text{m}^2$  sàn nhà ở xã hội cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về xã hội quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở năm 2014.

d) Xây dựng khoảng  $100.000\text{m}^2$  diện tích nhà ở thương mại trong các dự án phát triển nhà ở.

e) Xây dựng khoảng trên  $20.000\text{m}^2$  nhà ở tái định cư.

f) Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 38%, giảm tỷ lệ nhà tạm, đơn sơ xuống 1,5%.

### **2.2. Mục tiêu thực hiện giai đoạn 2021 - 2025**

a) Phần đầu diện tích nhà ở bình quân của Đăk Nông đạt  $27,2\text{m}^2/\text{người}$ , trong đó tại khu vực đô thị diện tích nhà ở bình quân là  $30,5\text{m}^2/\text{người}$ , tại khu vực nông thôn là  $25,4\text{m}^2/\text{người}$ . Diện tích nhà ở tối thiểu là  $8,40\text{m}^2/\text{người}$ .

b) Xây dựng khoảng  $100.000\text{m}^2$  sàn nhà ở xã hội cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về xã hội quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở năm 2014.

c) Xây dựng khoảng  $500.000\text{m}^2$  diện tích nhà ở thương mại trong các dự án phát triển nhà ở.

d) Xây dựng khoảng trên  $90.000\text{m}^2$  nhà ở tái định cư.

e) Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 45%, giảm tỷ lệ nhà thiêu kién cốt 8,5% trở xuống, xóa nhà tạm, đơn sơ.

### **2.3. Mục tiêu đến năm 2030**

Phần đầu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt mức  $30\text{m}^2$  sàn/người (bằng chỉ tiêu nhà ở quốc gia), trong đó nhà ở đô thị bình quân đạt  $32,3\text{m}^2$  sàn/người, nhà ở nông thôn bình quân đạt  $28,1\text{m}^2$  sàn/người. Phần đầu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu  $12,0\text{m}^2$  sàn/người, tăng tỷ lệ nhà kiên cố đạt 70%.

## **2.4. Tổng hợp nguồn vốn phát triển nhà ở đến năm 2020 khoảng 720 tỷ đồng, trong đó:**

a) Vốn ngân sách tỉnh để hỗ trợ kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án nhà ở xã hội khoảng 5,4 tỷ đồng;

b) Nguồn vốn huy động của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà ở khoảng 714,6 tỷ đồng.

## **2.5. Tổng hợp nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 khoảng 4.140 tỷ đồng, trong đó:**

a) Vốn ngân sách tỉnh hỗ trợ kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án nhà ở xã hội khoảng 49,0 tỷ đồng;

b) Nguồn vốn huy động của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà ở là 4.091 tỷ đồng.

## **2.6. Tổng nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2026 - 2030 khoảng 13.900 tỷ đồng, trong đó:**

a) Vốn ngân sách tỉnh hỗ trợ 50% kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật bên trong phạm vi của dự án nhà ở xã hội khoảng 103 tỷ đồng;

b) Nguồn vốn huy động của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà ở khoảng 13.797 tỷ đồng.

## **2.7. Các giải pháp thực hiện**

### **a) Giải pháp về quy hoạch và đất đai**

- Tổ chức lập, phê duyệt các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, bố trí quỹ đất cho các loại nhà ở nhất là nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

- Yêu cầu Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

### **b) Cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội**

Ngoài các cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được quy định tại Điều 9 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Ủy ban nhân dân tỉnh Đăk Nông hỗ trợ chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, cụ thể:

- Thực hiện Quyết định số 40/2018/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Đăk Nông ban hành quy định về cơ chế, chính sách tạo quỹ đất sạch, quản lý và khai thác quỹ đất công để thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh, Chủ đầu tư ứng trước kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt để địa phương hỗ trợ tổ chức giải phóng mặt bằng, giao đất cho Chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội.

- Ủy ban nhân dân tỉnh hỗ trợ đầu tư phát triển nhà ở xã hội, dành nguồn tiền thu được từ quỹ đất 20% trong các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại có quy mô dưới 10ha theo quy định tại điểm a khoản 4 của Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội;

- Ngân sách tỉnh hỗ trợ tối đa 50% kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội nhưng không vượt quá 50 triệu đồng/01 đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về xã hội (theo Điều 49 Luật Nhà ở 2014), trừ phần đầu tư hệ thống hạ tầng trong phạm vi nhà ở thương mại.

- Được vay vốn đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội từ Quỹ đầu tư phát triển của tỉnh, Ngân hàng Chính sách xã hội với lãi suất ưu đãi theo quy định.

- Về cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở

Thực hiện cải cách thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng nhà ở. Rà soát các thủ tục hành chính trong lĩnh vực quy hoạch - kiến trúc, quản lý đất đai, quản lý xây dựng để bảo đảm đơn giản, hiệu quả trong quá trình thực hiện xây dựng và quản lý nhà ở phù hợp với quy định của pháp luật.

Tạo điều kiện thuận lợi để các hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp xin cấp giấy phép xây dựng và tự tổ chức xây dựng mới hoặc cải tạo nhà ở theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cũng như để các chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án phát triển nhà ở, tăng nguồn cung cho thị trường. Rà soát, giảm thiểu thời gian xử lí hồ sơ giải quyết các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở, nhất là nhà ở xã hội.

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

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đăk Nông đến năm 2030 với những nội dung chính nêu trên, làm cơ sở để tổ chức thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TT.Tỉnh ủy (báo cáo);
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: XD, KH&ĐT, TC, NV, TP, LĐTB&XH, CT;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KHTH, KTN(Tr).



**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

Số: /2019/NQ-HĐND  
**(DỰ THẢO)**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đăk Nông, ngày tháng 7 năm 2019

**NGHỊ QUYẾT**

**Về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đăk Nông đến năm 2030**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG  
KHÓA III, KỲ HỌP THỨ 8**

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 06 năm 2015;

Căn cứ Luật nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Thực hiện Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30 tháng 11 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

Xét Tờ trình số ... /TTr-UBND ngày .... tháng .... năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đề nghị thông qua Nghị quyết về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đăk Nông đến năm 2030; Báo cáo thẩm tra số ..../BC-HĐND ngày .... tháng .... năm 2019 của Ban Kinh tế - Ngân sách của Hội đồng nhân dân tỉnh; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1.** Thông nhất thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đăk Nông đến năm 2030 với một số nội dung như sau:

1. Mục tiêu thực hiện đến năm 2020

a) Diện tích nhà ở bình quân của Đăk Nông đạt  $24,0\text{ m}^2/\text{người}$ , trong đó tại khu vực đô thị diện tích nhà ở bình quân là  $27,7\text{ m}^2/\text{người}$ , tại khu vực nông thôn là  $23,0\text{ m}^2/\text{người}$ . Diện tích nhà ở tối thiểu là  $7,8\text{ m}^2/\text{người}$ .

b) Hoàn thành công tác hỗ trợ nhà ở theo các chương trình, mục tiêu: Hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ; hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn

nghèo giai đoạn 2011 -2015 theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg ngày 10/8/2015 của Thủ tướng Chính phủ.

c) Xây dựng khoảng 40.000 m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về xã hội quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở năm 2014.

d) Xây dựng khoảng 100.000 m<sup>2</sup> diện tích nhà ở thương mại trong các dự án phát triển nhà ở.

e) Xây dựng khoảng trên 20.000m<sup>2</sup> nhà ở tái định cư.

f) Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 38%, giảm tỷ lệ nhà tạm, đơn sơ xuống 1,5%.

## 2. Mục tiêu thực hiện giai đoạn 2021 - 2025

a) Phấn đấu diện tích nhà ở bình quân của Đăk Nông đạt 27,2 m<sup>2</sup>/người, trong đó tại khu vực đô thị diện tích nhà ở bình quân là 30,5 m<sup>2</sup>/người, tại khu vực nông thôn là 25,4 m<sup>2</sup>/người. Diện tích nhà ở tối thiểu là 8,40 m<sup>2</sup>/người.

b) Xây dựng khoảng 100.000 m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về xã hội quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở năm 2014.

c) Xây dựng khoảng 500.000 m<sup>2</sup> diện tích nhà ở thương mại trong các dự án phát triển nhà ở.

d) Xây dựng khoảng trên 90.000 m<sup>2</sup> nhà ở tái định cư.

e) Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 45%, giảm tỷ lệ nhà thiếu kiên cố 8,5% trở xuống, xóa nhà tạm, đơn sơ.

## 3. Mục tiêu thực hiện giai đoạn 2026 - 2030

Phấn đấu diện tích nhà ở bình quân toàn tỉnh đạt mức 30m<sup>2</sup> sàn/người (bằng chỉ tiêu nhà ở quốc gia), trong đó nhà ở đô thị bình quân đạt 32,3m<sup>2</sup> sàn/người, nhà ở nông thôn bình quân đạt 28,1m<sup>2</sup> sàn/người. Phấn đấu đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở tối thiểu 12,0m<sup>2</sup> sàn/người, tăng tỷ lệ nhà kiên cố đạt 70%.

4. Tổng hợp nguồn vốn phát triển nhà ở đến năm 2020 khoảng 720 tỷ đồng, trong đó:

a) Vốn ngân sách tỉnh để hỗ trợ kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án nhà ở xã hội khoảng 5,4 tỷ đồng;

b) Nguồn vốn huy động của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà ở khoảng 714,6 tỷ đồng.

5. Tổng hợp nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 khoảng 4.140 tỷ đồng, trong đó:

a) Vốn ngân sách tỉnh hỗ trợ kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án nhà ở xã hội khoảng 49,0 tỷ đồng;

b) Nguồn vốn huy động của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà ở là 4.091 tỷ đồng.

6. Tổng nhu cầu nguồn vốn phát triển nhà ở giai đoạn 2026 - 2030 khoảng 13.900 tỷ đồng, trong đó:

a) Vốn ngân sách tỉnh hỗ trợ 50% kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật bên trong phạm vi của dự án nhà ở xã hội khoảng 103 tỷ đồng;

b) Nguồn vốn huy động của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà ở khoảng 13.797 tỷ đồng.

## 7. Các giải pháp thực hiện

### a) Giải pháp về quy hoạch và đất đai

- Tổ chức lập, phê duyệt các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, bố trí quỹ đất cho các loại nhà ở nhất là nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

- Yêu cầu Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

### b) Cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Ngoài các cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được quy định tại Điều 9 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Ủy ban nhân dân tỉnh Đăk Nông hỗ trợ chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, cụ thể:

- Thực hiện Quyết định số 40/2018/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Đăk Nông ban hành quy định về cơ chế, chính sách tạo quỹ đất sạch, quản lý và khai thác quỹ đất công để thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh, Chủ đầu tư ứng trước kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt để địa phương hỗ trợ tổ chức giải phóng mặt bằng, giao đất cho Chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội.

- Ủy ban nhân dân tỉnh hỗ trợ đầu tư phát triển nhà ở xã hội, dành nguồn tiền thu được từ quỹ đất 20% trong các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại có quy mô dưới 10ha theo quy định tại điểm a khoản 4 của Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội;

- Ngân sách tỉnh hỗ trợ tối đa 50% kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội nhưng không vượt quá 50 triệu đồng/01 đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về xã hội (theo Điều 49 Luật Nhà ở 2014), trừ phần đầu tư hệ thống hạ tầng trong phạm vi nhà ở thương mại.

- Được vay vốn đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội từ Quỹ đầu tư phát triển của tỉnh, Ngân hàng Chính sách xã hội với lãi suất ưu đãi theo quy định.

- Về cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở

Thực hiện cải cách thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng nhà ở. Rà soát các thủ tục hành chính trong lĩnh vực quy hoạch - kiến trúc, quản lý đất đai, quản lý xây dựng để bảo đảm đơn giản, hiệu quả trong quá trình thực hiện xây dựng và quản lý nhà ở phù hợp với quy định của pháp luật.

Tạo điều kiện thuận lợi để các hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp xin cấp giấy phép xây dựng và tự tổ chức xây dựng mới hoặc cải tạo nhà ở theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cũng như để các chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án phát triển nhà ở, tăng nguồn cung cho thị trường. Rà soát, giảm thiểu thời gian xử lý hồ sơ giải quyết các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở, nhất là nhà ở xã hội.

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết này, ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Đăk Nông theo từng giai đoạn, định kỳ sơ kết, đánh giá kết quả thực hiện.

2. Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban Hội đồng nhân dân, các Tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh có trách nhiệm đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

### **Điều 3. Hiệu lực thi hành**

1. Nghị quyết này thay thế Nghị quyết số 42/2012/NQ-HĐND ngày 20/12/2012 của Hội đồng dân tỉnh Đăk Nông thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đăk Nông đến năm 2020.

2. Nghị quyết này đã được HĐND tỉnh Đăk Nông khoá XII, Kỳ họp thứ 8 thông qua ngày ... tháng 7 năm 2019 và có hiệu lực kể từ ngày ... tháng 8 năm 2019./.

#### *Noi nhận:*

- Nhu điều 2;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Ban Công tác đại biểu;
- Các Bộ: Xây dựng; Tư pháp; Tài chính; KH-ĐT;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn ĐBQH tỉnh; UB MTTQVN tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng HĐND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Các Sở: Xây dựng, TC, KH&ĐT, Tư pháp;
- TT HĐND, UBND các huyện, TX;
- Đài PTTH tỉnh, Báo Đăk Nông;
- Trung tâm Lưu trữ lịch sử - Sở Nội vụ;
- Công báo tỉnh; Cổng TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, P. Ct HĐND.

#### **CHỦ TỊCH**

## BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

### Dự thảo Nghị quyết về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đăk Nông đến năm 2030

Thực hiện quy định tại Điều 121 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tỉnh Đăk Nông tại Công văn số 584/SXD-HT&QLN đề nghị thẩm định Dự thảo Tờ trình UBND và Nghị quyết HĐND về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đăk Nông đến năm 2030;

Sau khi nghiên cứu dự thảo Nghị quyết và các văn bản, tài liệu có liên quan, Sở Tư pháp báo cáo kết quả thẩm định dự thảo Nghị quyết nêu trên với nội dung chính như sau:

#### **1. Đối tượng, phạm vi điều chỉnh của dự thảo; tính hợp hiến, hợp pháp, tính thống nhất và sự phù hợp của nội dung dự thảo với các quy định trong văn bản quy phạm pháp luật có liên quan**

Cơ quan soạn thảo tham mưu UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua Nghị quyết về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đăk Nông đến năm 2030 là phù hợp với thẩm quyền của HĐND tỉnh được quy định tại Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015, Luật Nhà ở 2014.

Đối tượng, phạm vi điều chỉnh và nội dung dự thảo cơ bản phù hợp với quy định của các văn bản có liên quan như: Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở...

Tuy nhiên, để nội dung dự thảo được hoàn thiện, phù hợp hơn, cơ quan soạn thảo cần nghiên cứu, chỉnh lý các nội dung sau:

- Điểm d khoản 1 mục I Điều 1 quy định “Xây dựng khoảng 140.000 m<sup>2</sup> sàn nhà ở xã hội cho các đối tượng chính sách xã hội theo quy định của Luật Nhà ở (bao gồm cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị và các đối tượng chính sách xã hội khác).” là chưa đầy đủ, chính xác vì theo quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở về Đối tượng được hưởng chính sách về nhà ở xã hội thì “Các đối tượng sau đây nếu đáp ứng điều

*kiện quy định tại Điều 51 của Luật này* thì được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội... ”. Bên cạnh đó, cần đánh giá xác thực nhu cầu về nhà ở xã hội của các đối tượng là cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị. Vì nhu cầu về **nhà ở là có thật**, nhưng nhu cầu về **nhà ở xã hội** thì cần phải cân nhắc lại. Tránh tình trạng đầu tư dàn trải, gây lãng phí cho xã hội.

- Điểm g khoản 1 mục I Điều 1 quy định: “Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 45%, nhà bán kiên cố 46,5%, **nhà thi đấu kiên cố 8,5%**, xóa nhà tạm, đơn sơ”. Việc quy định Mục tiêu chất lượng nhà ở “nhà thi đấu kiên cố 8,5%” như vậy là chưa phù hợp. Vì, chất lượng nhà ở thi đấu kiên cố không phải là mục tiêu hướng đến, việc quy định như vậy có thể dẫn đến hiểu nhầm khi thực hiện sẽ phần đầu nâng mục tiêu chất lượng “nhà ở thi đấu kiên cố” lên trên 8,5%. Đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa điểm g khoản 1 mục I Điều 1 theo hướng: *Chất lượng nhà ở: Tỷ lệ nhà ở kiên cố đạt 45%, nhà bán kiên cố 46,5%, giảm tỷ lệ nhà ở thi đấu kiên cố từ 8,5% trở xuống, xóa nhà tạm, đơn sơ.*

- Tại mục II Điều 1 về Tổng hợp nguồn vốn phát triển nhà ở cần xem xét lại đối với việc viện dẫn thực hiện nguồn vốn (**đến năm 2030**) theo quy định tại Quyết định 33/2015/QĐ-TTg về chính sách hỗ trợ nhà ở đối với hộ nghèo theo chuẩn nghèo giai đoạn 2011 - 2015 (Chương trình hỗ trợ hộ nghèo về nhà ở theo Quyết định 167/2008/QĐ-TTg giai đoạn 2) do Thủ tướng Chính phủ ban hành vì giai đoạn thực hiện của Quyết định được quy định tại Điều 7 là **đến năm 2020**. Đồng thời, cần tổng hợp cụ thể nguồn vốn cho từng giai đoạn: Giai đoạn đến 2024 là bao nhiêu? và giai đoạn 2025 đến 2030 là bao nhiêu?

- Tại điểm c khoản 2 mục II Điều 1 quy định: “Nguồn vốn khác là 38.510,7 tỷ đồng”. Đề nghị cơ quan soạn thảo làm rõ nguồn vốn khác là nguồn vốn nào, nêu cụ thể để đảm bảo tính khả thi trong việc xác định nguồn vốn.

- Tại điểm b khoản 2 mục III Điều 1 quy định: “Được Ủy ban nhân dân tỉnh hỗ trợ từ ngân sách địa phương 50% kinh phí đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội”. Đề tránh tình trạng áp dụng mức hỗ trợ cho toàn dự án xây dựng nhà ở thương mại, cơ quan soạn thảo cần nghiên cứu bổ sung quy định: *trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở thương mại*.

Ngoài ra, đối với nguồn vốn thực hiện cần xem xét bổ sung thêm nội dung phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 42 Luật Nhà ở “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ kinh phí từ ngân sách để các hộ gia đình, cá nhân bảo tồn, bảo trì, cải tạo nhà ở trong khu vực cần bảo tồn giá trị nghệ thuật, văn hóa, lịch sử*” (nếu có).

- Tại điểm b khoản 1 mục III Điều 1 quy định: “Yêu cầu Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định **tại Khoản 5 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP**.”. Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu đoạn cuối, sửa thành: “**tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP**” cho chính xác.

- Về các giải pháp thực hiện quy định tại mục III cần xem xét thêm một số vấn đề sau:

+ Giải pháp thực hiện cần bám sát những hạn chế, tồn tại được rút ra trong quá trình tổng kết việc thực hiện Nghị quyết số 42/2012/NQ-HĐND để xây dựng cho phù hợp, hiệu quả.

+ Về cơ chế hỗ trợ, ưu đãi được quy định tại khoản 2 cần xem lại vì những cơ chế, chính sách trong dự thảo đều được quy định tại Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, cụ thể:

\* Quy định tại điểm b khoản 2 dự thảo “*Được Ủy ban nhân dân tỉnh hỗ trợ từ ngân sách địa phương 50% kinh phí đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội.*” đã được quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP “*Chủ đầu tư dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở.*” Đồng thời đối với nội dung này, cần xem lại ý kiến góp ý của Sở Tư pháp tại Công văn số 314/STP-VBQPPL ngày 27/3/2019, lý do giải trình của Sở Xây dựng là chưa phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (Vì khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở quy định:

#### **“Điều 58. Ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội:**

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội **không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được hưởng các ưu đãi sau đây:**

...

d) *Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí này;”).*

\* Chính sách vay vốn đầu tư xây dựng các dự án nhà ở xã hội tại điểm c khoản 2 được quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

\* Xem lại cơ sở pháp lý của việc quy định tại điểm d khoản 2 “*Khi Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở theo kế hoạch phát triển nhà được phê duyệt thì đồng thời quyết định phê duyệt các dự án hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án nhà ở để đấu nối đồng bộ...*”.

\* Điểm đ khoản 2 đối với quy định “*Tạo điều kiện thuận lợi để các hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp xin phép và tự tổ chức xây dựng mới...*” việc sử dụng từ “xin phép” là chưa hợp lý và có thể gây hiểu nhầm trên thực tế (có thể thay bằng “xin cấp giấy phép xây dựng – nếu thuộc trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng”).

Ngoài ra, cơ quan soạn thảo cần nghiên cứu bổ sung các giải pháp như nghiên cứu, rà soát, điều chỉnh quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch sử dụng đất phù hợp với nhu cầu xây dựng nhà ở của người dân. Vì có trường hợp việc quy hoạch không phù hợp dẫn đến người dân không thể thực hiện việc xây dựng nhà ở theo nhu cầu. Ví dụ: Việc quy hoạch sử dụng đất, trong đó quy hoạch đất ở hiện nay còn nhiều bất cập, nhất là vùng nông thôn, chỉ quy hoạch đất ở theo từng khu vực mà không quy hoạch xen kẽ giữa đất nông nghiệp với đất ở, do đó người dân không thể chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở để thực hiện việc xây dựng nhà ở; có chính sách thu hút các nhà đầu tư về sản xuất, kinh doanh nguyên vật liệu xây dựng, tạo điều kiện cho người dân tiếp cận nguyên vật liệu xây dựng phù hợp điều kiện kinh tế ở địa phương, nhằm thực hiện mục tiêu giảm nhà thiêú kiên cố, xóa nhà tạm, đơn sơ.

- Tại Điều 3 về hiệu lực thi hành của văn bản cần đưa khoản 1 xuống phía dưới cùng cho phù hợp với quy định tại Mẫu số 16 Phụ lục 1 ban hành kèm theo Nghị định số 34/2016/NĐ-CP.

## 2. Ngôn ngữ, kỹ thuật soạn thảo văn bản

Cơ quan soạn thảo cần rà soát lại lỗi chính tả cho phù hợp với ngôn ngữ tiếng Việt, đồng thời trình bày văn bản theo đúng quy định tại Chương V Nghị định số 34/2016/NĐ-CP (*trình bày theo Mẫu số 16 Phụ lục I*). Cụ thể:

- Bổ sung phần căn cứ: *Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

- Về bối cảnh dự thảo cần trình bày theo đúng quy định tại Điều 62 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP, cụ thể: Nội dung tại Điều 1 cần bô các số thứ tự mục

I, II, III và trình bày bô cục theo điều, khoản, điểm (khoản 1 Điều 62 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP) trong đó lưu ý: không in đậm tiêu đề khoản, điểm.

- Mục nơi nhận bô sung gửi: “Trung tâm Lưu trữ lịch sử - Sở Nội vụ” để văn bản được lưu trữ theo đúng quy định.

- Đánh số trang văn bản theo đúng quy định tại Điều 76 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP: “*Trang của văn bản được đánh số thứ tự bằng chữ số Á Rập, cỡ chữ từ 13 đến 14, kiểu chữ đứng, không đánh số trang thứ nhất, được đặt canh giữa theo chiều ngang trong phần lề trên của văn bản...*”.

### 3. Kết luận chung

Nghị quyết thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đăk Nông đến năm 2030 được HĐND tỉnh xem xét ban hành là đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật và thực tiễn địa phương. Tuy nhiên, cơ quan soạn thảo cần nghiên cứu kỹ những nội dung đã nêu trong Báo cáo thẩm định này, từ đó tiếp tục chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo theo đúng quy định tại khoản 5 Điều 121 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 trước khi trình UBND tỉnh theo quy định tại Điều 122 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015.

Trên đây là báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Nghị quyết thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đăk Nông đến năm 2030, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật./.

#### Noi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Xây dựng (t/h);
- GĐ Sở, PGĐ Sở (đ/c Hiếu);
- VP Sở (đưa lên Website của Sở);
- Lưu: VT, VBPBPL(Vt).

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Người ký: Sở  
Tư pháp  
Email:  
stp@daknong.g  
ov.vn  
Cơ quan: Tỉnh  
Đăk Nông  
Thời gian ký:  
26.04.2019  
13:59:36 +07:00



**Nguyễn Trung Hiếu**