

**QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại  
trên địa bàn tỉnh Điện Biên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN**

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 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 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.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quyết định này quy định chi tiết khoản 3, Điều 83, Luật Nhà ở số  
27/2023/QH15 về 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 tại các đô thị loại IV, loại V  
trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

2. Những nội dung không quy định trong Quyết định này, thì thực hiện  
theo quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan đến các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh Điện Biên, thuộc phạm vi điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định này.

**Điều 3. 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**

1. Trường hợp dành một phần diện tích đất ở, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, để xây dựng nhà ở xã hội

a) Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên tại các đô thị loại IV, loại V, chủ đầu tư dự án 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 (sau đây gọi là quỹ đất nhà ở xã hội).

b) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại điểm a khoản này có ranh giới dự án nằm trên phạm vi ranh giới của nhiều đơn vị hành chính, trong đó có ít nhất 01 đơn vị hành chính thuộc đô thị loại IV, hoặc loại V thì chủ đầu tư dự án phải dành tối thiểu 10% tổng 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.

c) Quỹ đất nhà ở xã hội quy định tại điểm a, b khoản này được quy định khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; xác định theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trường hợp 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, quy định tại khoản 3, Điều 36 Luật Nhà ở.

Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên tại các đô thị loại IV, loại V, chủ đầu tư dự án được 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, khi chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định sau:

a) Chủ đầu tư có quỹ đất 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, có diện tích đất ở có giá trị tương đương với giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật quy định tại khoản 1 Điều này, hoặc có diện tích đất ở tương đương diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội của dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đó.

b) Chủ đầu tư có văn bản đề xuất cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, chấp thuận được bố trí quỹ đất quy định tại điểm b khoản này, để thay thế quỹ đất nhà ở xã hội quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp 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

a) Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên tại các đô thị loại IV, loại V, khi chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại khoản 1, 2 Điều này 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.

b) Số tiền mà chủ đầu tư phải nộp thực hiện theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

c) Số tiền chủ đầu tư nộp theo quy định tại điểm b khoản này, phải được nộp vào ngân sách tỉnh và quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

4. Chủ đầu tư dự án được đề xuất lựa chọn phương án 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; hoặc phương án 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, nhưng phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

#### **Điều 4. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức có liên quan**

##### **1. Sở Xây dựng**

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc triển khai thực hiện quy định của Quyết định này phù hợp quy định của pháp luật.

b) Kịp thời xem xét, giải quyết các vấn đề phát sinh, vướng mắc (nếu có); trường hợp vượt thẩm quyền tham mưu đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, giải quyết theo quy định.

##### **2. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

Khi tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, phải dành một phần diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, để xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo tỷ lệ theo quy định của Quyết định này.

##### **3. Sở Tài nguyên và Môi trường**

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất, cho thuê đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về đất đai; xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư phải nộp vào ngân sách Nhà nước trong trường hợp chủ 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 quy định tại khoản 3, Điều 3 Quyết định này.

#### 4. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

Khi thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, phải dành một phần diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã được đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, để xây dựng nhà ở xã hội đảm bảo tỷ lệ theo quy định của Quyết định này.

#### 5. Các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

Chịu trách nhiệm thực hiện việc dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, 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 theo quy định của Quyết định này.

### **Điều 5. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2024.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Vụ pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Báo Điện Biên Phủ, Đài PT và Truyền hình tỉnh;
- Công thông tin điện tử của UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TH. ✓

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Lê Thành Đô**