

Số: /BC-BXD

Hà Nội, ngày tháng 8 năm 2025

(DỰ THẢO)

BÁO CÁO

Về rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến Dự thảo Nghị định của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Xây dựng đã tiến hành rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến dự thảo Nghị định của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 (sau đây viết tắt là dự thảo Nghị định). Kết quả rà soát như sau:

I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN RÀ SOÁT

1. Mục đích, yêu cầu rà soát

a) Mục đích rà soát: nhằm thể chế hóa đầy đủ chủ trương, quan điểm của Đảng; xem xét, đối chiếu, đánh giá các quy định của dự thảo Nghị định với văn bản có liên quan nhằm phát hiện, xử lý các quy định trái pháp luật, mâu thuẫn, chồng chéo, hết hiệu lực hoặc không còn phù hợp.

b) Yêu cầu rà soát: rà soát tổng thể, toàn diện, đầy đủ các chủ trương quản điểm của Đảng, quy định pháp luật có liên quan đến nội dung dự thảo Nghị định.

2. Phạm vi, nội dung, đối tượng rà soát

a) Phạm vi, đối tượng rà soát: các Nghị quyết, Kết luận của Đảng, Bộ Chính trị, Ban Bí thư và các văn bản quy phạm pháp luật theo Phục lục kèm theo Báo cáo này.

b) Nội dung rà soát:

- Nội dung liên quan đến quy định về số tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư phải nộp của dự án đối với trường hợp 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 điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội; quy định về cơ quan xác nhận điều kiện về thu nhập để mua, thuê mua nhà ở xã hội đối với trường hợp đối tượng là người thu nhập thấp tại khu vực đô thị không có hợp đồng lao động; quy định về lãi suất cho vay mua, thuê mua nhà ở xã hội thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội.

- Nội dung quy định về hiệu lực thi hành theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

II. KẾT QUẢ RÀ SOÁT

1. Chủ trương, đường lối của Đảng có liên quan đến dự thảo Nghị định

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 đã xác định phấn đấu đến năm 2030 hoàn thành xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp tại khu vực đô thị, đồng thời yêu cầu: *“Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội, các đối tượng thụ hưởng được tiếp cận dễ dàng với nhà ở xã hội; cắt giảm tối đa thời gian thực hiện thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng, kinh doanh, mua bán, quản lý, sử dụng nhà ở xã hội”*.

2. Văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến dự thảo Nghị định.

Tổng số văn bản quy phạm pháp luật được rà soát liên quan đến dự thảo Nghị định: 05 văn bản gồm 01 Hiến pháp, 02 Luật, 02 Nghị định của Chính phủ.

3. Phụ lục rà soát kèm theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Bộ trưởng Bộ Xây dựng (để báo cáo);
- Vụ PC (Bộ Xây dựng);
- Lưu: VT, QLN (2b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Văn Sinh

Phụ lục

1. Chủ trương, đường lối của Đảng có liên quan đến dự thảo Nghị định

CHỦ TRƯỞNG, ĐƯỜNG LỐI CỦA ĐẢNG	QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO	ĐÁNH GIÁ (Đã thể chế đầy đủ hoặc một phần)	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ
- 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 đã xác định phân đầu đến năm 2030 hoàn thành xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp tại khu vực đô thị, đồng thời yêu cầu: “<i>Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội, các đối tượng thụ hưởng được tiếp cận dễ dàng với nhà ở xã hội; cắt giảm tối đa thời gian thực hiện thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng, kinh doanh, mua bán, quản lý, sử dụng nhà ở xã hội</i>”.	- Khoản 2 Điều 19: “2. Số tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư phải nộp của dự án đối với trường hợp 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 được xác định bao gồm: a) Tiền sử dụng đất của toàn bộ dự án mà chủ đầu tư phải nộp được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Số tiền nộp bổ sung khoản tiền biến động giá đất của phần diện tích 20% đất ở được chấp thuận cho phép đóng tiền tương đương, tính bằng 3%/năm tiền sử dụng đất của 20% diện tích đất ở của dự án theo thời gian, tiến độ	- Đã thể chế hóa đầy đủ chủ trương	

	hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được phê duyệt. c) Trường hợp tiền sử dụng đất của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai được tính tại thời điểm dự án đã hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thì số tiền chủ đầu tư phải nộp là số tiền sử dụng đất được xác định của toàn bộ dự án theo quy định của pháp luật đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”. - “Điều 30. Điều kiện về thu nhập 1. Đối với các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6 và 8 Điều 76 của Luật Nhà ở thì phải đảm bảo điều kiện về thu nhập như sau: a) Trường hợp người đứng đơn là người chưa kết hôn hoặc đã ly hôn nhưng chưa tái hôn hoặc được xác nhận là độc thân thì có thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận không quá 20 triệu đồng tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi	- Đã thể chế hóa đầy đủ chủ trương	
--	--	---	--

đối tượng làm việc xác nhận, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp người đứng đơn đã kết hôn theo quy định của pháp luật thì người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó có tổng thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận không quá 40 triệu đồng tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.

c) Trường hợp chưa kết hôn hoặc đã ly hôn nhưng chưa tái hôn hoặc được xác nhận là độc thân đang nuôi con dưới tuổi thành niên thì thu nhập bình quân không quá 30 triệu đồng tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.

d) Thời gian xác định điều kiện về thu nhập theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản này là trong 12 tháng liền kề, tính từ thời điểm đối tượng quy định tại khoản này nộp hồ sơ hợp lệ cho chủ đầu tư để đăng ký mua, thuê mua nhà ở

	xã hội. 2. Trường hợp đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có Hợp đồng lao động thì phải đảm bảo điều kiện về thu nhập theo quy định tại khoản 1 Điều này và được Cơ quan Công an cấp xã nơi thường trú/tạm trú hoặc nơi ở hiện tại xác nhận. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị xác nhận, Cơ quan Công an cấp xã nơi thường trú hoặc nơi ở tại thời điểm đối tượng đề nghị xác nhận căn cứ thông tin cơ sở dữ liệu về dân cư để thực hiện việc xác nhận về điều kiện về thu nhập”.		
--	---	--	--

2. Văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến dự thảo Nghị định

QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN	QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH CÓ LIÊN QUAN	ĐÁNH GIÁ (Tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất)	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ
-------------------------------------	--	---	----------------------

- Khoản 2 Điều 19: “2. Số tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư phải nộp của dự án đối với trường hợp thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đất đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội được xác định bao gồm: a) Tiền sử dụng đất của toàn bộ dự án mà chủ đầu tư phải nộp được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai; b) Số tiền nộp bổ sung khoản tiền biến động giá đất của phần diện tích 20% đất ở được chấp thuận cho phép đóng tiền tương đương, tính bằng 3%/năm tiền sử dụng đất của 20% diện tích đất ở của dự án theo thời gian, tiến độ hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đã được phê duyệt. c) Trường hợp tiền sử dụng đất của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai được tính tại thời điểm dự án đã hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thì số tiền chủ đầu tư phải nộp là số tiền sử dụng đất được xác định của toàn bộ dự án theo quy định của pháp luật đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”.	- Tại khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai quy định: “3. Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định như sau: a) Đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 của Luật này; b) Đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất, là thời điểm người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc người đại diện cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định của pháp luật; c) Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết	- Đảm bảo thống nhất, đồng bộ với pháp luật về đất đai
---	---	---

	<i>định giao đất, cho thuê đất mà làm thay đổi diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất;</i> <i>d) Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về xây dựng mà phải xác định lại giá đất, là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết.</i>		
Nghị định có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.	Khoản 1 Điều 53 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định: “1. Thời điểm có hiệu lực toàn bộ hoặc một phần văn bản quy phạm pháp luật được quy định tại văn bản đó nhưng không sớm hơn 45 ngày kể từ ngày thông qua hoặc ký ban hành đối với văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước ở trung ương; không sớm hơn 10 ngày kể từ ngày thông qua hoặc ký ban hành đối với	Đảm bảo phù hợp với Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025.	

	văn bản quy phạm pháp luật của chính quyền địa phương. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật được xây dựng, ban hành theo trình tự, thủ tục rút gọn và trong trường hợp đặc biệt có thể có hiệu lực kể từ ngày thông qua hoặc ký ban hành; đồng thời phải được đăng tải ngay trên công báo điện tử, cơ sở dữ liệu quốc gia về pháp luật, cổng thông tin điện tử của cơ quan ban hành và đưa tin trên phương tiện thông tin đại chúng”.		
--	--	--	--