

BỘ XÂY DỰNG

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

Hà Nội, ngày tháng 8 năm 2025

BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH NỘI DUNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH 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

VĂN BẢN ĐƯỢC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG (Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ)	DỰ THẢO VĂN BẢN	THUYẾT MINH
Điều 19. 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 2. Số tiền mà chủ đầu tư phải nộp thực hiện theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính tại thời điểm đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.	Điều 19. 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 “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:	Mặc dù Luật Đất đai năm 2024 đã có quy định đối với trường hợp Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giá đất cụ thể được xác định theo thời điểm ban hành của từng quyết định. Tuy nhiên, việc tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chủ đầu tư phải nộp tại thời điểm đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã gây khó khăn cho chủ đầu tư khi lập dự án, do thiếu thông tin về giá trị tiền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội phải nộp chưa được xác định tại thời điểm nhà nước

	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 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”.	giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội.
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:	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 độc thân thì có thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 15 triệu đồng tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.	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 đối tượng làm việc xác nhận, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.	- Sửa đổi đối tượng là “<i>người độc thân</i>” thành “<i>người chưa kết hôn hoặc đã ly hôn nhưng chưa tái hôn hoặc được xác nhận là độc thân</i>”. - Sửa thu nhập hàng tháng thực nhận đối với trường hợp là người chưa kết hôn từ “<i>không quá 15 triệu đồng tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận</i>” thành “<i>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 đối tượng làm việc xác nhận</i>”.
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 hàng tháng thực nhận 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.	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	- Sửa đổi thu nhập hàng tháng thực nhận đối với trường hợp là người đã kết hôn theo quy định của pháp luật từ “<i>người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận 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</i>” thành “<i>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</i>”. - Bổ sung thêm trường hợp “<i>chưa kết hôn hoặc đã ly hôn nhưng chưa tái hôn hoặc được</i>

	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.	<i>xác nhận là độc thân đang nuôi con dưới tuổi thành niên... ”</i>
b) Thời gian xác định điều kiện về thu nhập trong 01 năm 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.	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.	- Sửa đổi thời gian xác định điều kiện về thu nhập từ “<i>01 năm liền kề</i>” thành “<i>12 tháng liền kề</i>”.
2. Trường hợp đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có Hợp đồng lao động, nếu là người độc thân thì thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 15 triệu đồng, nếu đã kết hôn theo quy định của pháp luật thì người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận không	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.	- Sửa đổi thu nhập hàng tháng thực nhận đối với đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có Hợp đồng lao động từ “<i>người độc thân thì thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 15 triệu đồng, nếu đã kết hôn theo quy định của pháp luật thì người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 30 triệu đồng</i>” thành “<i>phải đảm bảo điều kiện về thu nhập theo quy định tại khoản 1 Điều này</i>”. - Sửa đổi cơ quan thực hiện việc xác nhận điều kiện thu nhập cho đối tượng quy định tại khoản

quá 30 triệu đồng. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được đơn đề nghị xác nhận, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc xác nhận điều kiện về thu nhập trong 01 năm liền kể 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.	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.	5 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 không có hợp đồng lao động từ “<i>Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện</i>” thành “<i>Cơ quan Công an cấp xã nơi thường trú/tạm trú hoặc nơi ở hiện tại xác nhận</i>”. - Sửa đổi “<i>Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc xác nhận điều kiện về thu nhập trong 01 năm liền kể 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</i>” thành “<i>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</i>”.
Điều 48. Vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở tại Ngân hàng Chính sách xã hội 4. Lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay đối với hộ nghèo do Thủ tướng Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Lãi suất nợ quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay.	Điều 48. Vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở tại Ngân hàng Chính sách xã hội 4. Lãi suất cho vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội bằng 5,4%/năm; lãi suất cho vay để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở bằng lãi suất cho vay đối với hộ nghèo do Thủ tướng Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.	- Sửa đổi quy định lãi suất cho vay mua, thuê mua nhà ở xã hội thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội quy định tại khoản 4 Điều 48 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP theo hướng nghiên cứu giảm lãi suất vay vốn ưu đãi mua, thuê mua nhà ở xã hội.

	Lãi suất nợ quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay.	
--	---	--