|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /BC-BXD  **(DỰ THẢO)** | *Hà Nội, ngày tháng 8 năm 2025* |

**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 các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản**

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 các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản (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 trưởng 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 Phụ lục kèm theo Báo cáo này.

*b) Nội dung rà soát:*

(1) Đối với nội dung rà soát sửa đổi, bổ sung các quy định liên quan đến cắt giảm thủ tục hành chính, điều kiện đầu tư kinh doanh, chuyển đổi số, phân cấp phân quyền:

Nội dung sửa đổi bổ sung một số quy định nhằm thực hiện chủ trương của Đảng về cải cách thủ tục hành chính, thực hiện chuyển đổi số, thay thế giấy tờ bằng dữ liệu theo Nghị quyết số 57-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương và để thực thi phương án cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính theo phương án đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1757/QĐ-TTg ngày 18/8/2025.

(2) Đối với nội dung rà soát đối với sửa đổi, bổ sung Nghị định số 100/2024/NĐ-CP

- Nội dung liên quan đến quy định về số tiển 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

*(1) Đối với nhóm quy định về đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện đầu tư kinh doanh, chuyển đổi số, phân cấp phân quyền:*

Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Ban Chấp hành trung ương:

- “Khẩn trương sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện đồng bộ các quy định pháp luật về khoa học, công nghệ, đầu tư, đầu tư công, mua sắm công, ngân sách nhà nước, tài sản công, sở hữu trí tuệ, thuế… để tháo gỡ các điểm nghẽn, rào cản, giải phóng các nguồn lực, khuyến khích, phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số quốc gia, phát triển nguồn nhân lực; cải cách phương thức quản lý, triển khai các nhiệm vụ khoa học và công nghệ phù hợp với từng loại hình nghiên cứu; cải cách cơ chế quản lý tài chính trong việc thực hiện nhiệm vụ khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo *và chuyển đổi số,* ***đơn giản hoá tối đa các thủ tục hành chính****”*

- “Đổi mới *toàn diện việc giải quyết thủ tục hành chính,* cung cấp dịch vụ công không phụ thuộc địa giới hành chính; nâng cao chất lượng dịch vụ công trực tuyến, dịch vụ số cho người dân và doanh nghiệp, hướng tới cung cấp dịch vụ công trực tuyến toàn trình, *cá nhân hoá và dựa trên dữ liệu*; tăng cường giám sát, đánh giá và trách nhiệm giải trình của cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền trong phục vụ Nhân dân.”

(2) Đối với nội dung về sửa đổi bổ sung Nghị định số 100/2024/NĐ-CP về nhà ở xã hội

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, 03 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 TRƯƠNG, ĐƯỜNG LỐI CỦA ĐẢNG** | **QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO** | **ĐÁNH GIÁ (Đã thể chế đầy đủ hoặc một phần)** | **ĐỀ XUẤT XỬ LÝ** |
| **Nghị định số 95/2024/NĐ-CP** |  |  |  |
| Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Ban Chấp hành trung ương có nêu:  “Khẩn trương sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện đồng bộ các quy định pháp luật về khoa học, công nghệ, đầu tư, đầu tư công, mua sắm công, ngân sách nhà nước, tài sản công, sở hữu trí tuệ, thuế… để tháo gỡ các điểm nghẽn, rào cản, giải phóng các nguồn lực, khuyến khích, phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số quốc gia, phát triển nguồn nhân lực; cải cách phương thức quản lý, triển khai các nhiệm vụ khoa học và công nghệ phù hợp với từng loại hình nghiên cứu; cải cách cơ chế quản lý tài chính trong việc thực hiện nhiệm vụ khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo *và chuyển đổi số,* ***đơn giản hoá tối đa các thủ tục hành chính****”*  “Đổi mới *toàn diện việc giải quyết thủ tục hành chính,* cung cấp dịch vụ công không phụ thuộc địa giới hành chính; nâng cao chất lượng dịch vụ công trực tuyến, dịch vụ số cho người dân và doanh nghiệp, hướng tới cung cấp dịch vụ công trực tuyến toàn trình, *cá nhân hoá và dựa trên dữ liệu*; tăng cường giám sát, đánh giá và trách nhiệm giải trình của cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền trong phục vụ Nhân dân.”  Ngày 19/6/2025, Ban Chỉ đạo Trung ương đã ban hành Kế hoạch số 02-KH/BCĐTW về phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số. Theo đó, đã nêu rõ nội dung: *“Thể chế phải đi trước, tạo hành lang pháp lý đầy đủ, rõ ràng. Kiến trúc số quốc gia phải được chuẩn hoá, tích hợp, dùng chung và có khả năng mở rộng linh hoạt”. “Lấy dữ liệu làm trung tâm, phải bảo đảm "đúng - đủ - sạch - sống - thống nhất - dùng chung". “****Chuyển đổi số*** *là quá trình đổi mới toàn diện phương thức làm việc của các cơ quan trong hệ thống chính trị, trong đó việc cấu trúc lại quy trình,* ***phân cấp, phân quyền*** *gắn liền với việc ứng dụng công nghệ”.* | 1. Sửa đổi, bổ sung câu thứ 2 khoản 1 Điều 5 như sau:  “…Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm công bố từng khu vực có quy mô dân số tương đương 1 phường trên cổng thông tin điện tử của mình. Đối với khu vực có quy mô dân số dưới 10.000 người thì số lượng nhà ở riêng lẻ tối đa mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu được xác định theo tỷ lệ giữa dân số tại khu vực này với 10.000 người nhân với số lượng căn hộ tối đa mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu tại khu vực có quy mô dân số 10.000 người”.  2. Bổ sung điểm đ vào khoản 1 Điều 6 như sau:  “đ) Trường hợp các giấy tờ quy định tại điểm b, c, d khoản này có trong cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành đã được khai thác vận hành thì thay thế bằng mã số thông tin trong đơn đề nghị quy định tại điểm a khoản này.”.  3. Bổ sung vào cuối điểm b khoản 2 Điều 65 như sau:  “b) ... Trường hợp cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu về hộ tịch điện tử đã được khai thác vận hành thì thay thế bằng mã số thông tin trong đơn đề nghị quy định tại điểm a khoản này.”  4. Bổ sung vào cuối điểm b khoản 1 Điều 75 như sau:  b) ... Trường hợp cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu về hộ tịch điện tử đã được khai thác vận hành thì thay thế bằng mã số thông tin trong đơn đề nghị quy định tại điểm a khoản này.”  5. Bổ sung vào điểm b khoản 1 Điều 77 như sau:  “b) … Trường hợp cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu về hộ tịch đã được khai thác vận hành thì thay thế bằng mã số thông tin trong đơn đề nghị quy định tại điểm a khoản này.”  6. Bổ sung điểm đ vào khoản 2 Điều 84 như sau:  “đ) Trường hợp các giấy tờ quy định tại điểm b, c, d khoản này có trong cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành đã được khai thác vận hành thì **thay thế bằng mã số thông tin** trong văn bản đề nghị quy định tại điểm a khoản này.”  7. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2 Điều 85 như sau:  “1. Đơn vị có nhu cầu gửi trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính hoặc trực tuyến 01 bộ hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều 84 của Nghị định này đến cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đặt trụ sở chính. Trường hợp nộp bản sao không có chứng thực thì phải có bản gốc để đối chiếu.  2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; trường hợp không đủ hoặc không đúng các giấy tờ theo quy định thì trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận phải có văn bản thông báo cho đơn vị nộp hồ sơ các giấy tờ còn thiếu.  Trường hợp trong quá trình thụ lý hồ sơ đề nghị mà phát hiện đơn vị mượn giấy tờ chứng minh nhân viên của đơn vị quản lý vận hành khác thì có văn bản thông báo từ chối công nhận đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư.  Trường hợp hồ sơ đủ các giấy tờ theo quy định thì trong thời hạn tối đa 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra, ban hành văn bản thông báo đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư, gửi cho đơn vị quản lý vận hành và đăng tải công khai thông báo này trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan tiếp nhận hồ sơ; văn bản thông báo này có các nội dung: tên đơn vị, địa chỉ, thông tin người đại diện theo pháp luật và có giá trị trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày ký, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 86 của Nghị định này.  Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày có văn bản thông báo, *cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh* phải gửi một bản thông báo đến Bộ Xây dựng để đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng; Trường hợp cơ sở dữ liệu về nhà ở, kinh doanh bất động sản đã được kết nối, khai thác thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh không phải gửi thông báo đến Bộ Xây dựng mà thực hiện việc cập nhật thông tin trên cơ sở dữ liệu theo quy định của pháp luật về cơ sở dữ liệu nhà ở, bất động sản. | **Đã thể chế đầy đủ** |  |
| **Nghị định số 96/2024/NĐ-CP** |  |  |  |
| Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Ban Chấp hành trung ương có nêu:  “Khẩn trương sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện đồng bộ các quy định pháp luật về khoa học, công nghệ, đầu tư, đầu tư công, mua sắm công, ngân sách nhà nước, tài sản công, sở hữu trí tuệ, thuế… để tháo gỡ các điểm nghẽn, rào cản, giải phóng các nguồn lực, khuyến khích, phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số quốc gia, phát triển nguồn nhân lực; cải cách phương thức quản lý, triển khai các nhiệm vụ khoa học và công nghệ phù hợp với từng loại hình nghiên cứu; cải cách cơ chế quản lý tài chính trong việc thực hiện nhiệm vụ khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo *và chuyển đổi số,* ***đơn giản hoá tối đa các thủ tục hành chính****”*  “Đổi mới *toàn diện việc giải quyết thủ tục hành chính,* cung cấp dịch vụ công không phụ thuộc địa giới hành chính; nâng cao chất lượng dịch vụ công trực tuyến, dịch vụ số cho người dân và doanh nghiệp, hướng tới cung cấp dịch vụ công trực tuyến toàn trình, *cá nhân hoá và dựa trên dữ liệu*; tăng cường giám sát, đánh giá và trách nhiệm giải trình của cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền trong phục vụ Nhân dân.” | 1. Sửa đổi điểm a khoản 4 Điều 10 như sau: *“Dữ liệu điện tử về đăng ký doanh nghiệp được xác lập thông qua mã số doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc giấy tờ chứng minh việc thành lập tổ chức theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đầu tư”*.  2. Sửa đổi điểm b khoản 2 Điều 14 như sau: *“Dữ liệu điện tử về đăng ký doanh nghiệp được xác lập thông qua mã số doanh nghiệp theo quy định tại**khoản 5 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản”*  3. Sửa đổi khoản 2 Điều 26 như sau: *“Dữ liệu điện tử thông qua số định danh cá nhân (số Căn cước công dân) theo quy định của pháp luật về căn cước.”*  4. Sửa đổi điểm b khoản 3 Điều 32 như sau: “*Dữ liệu điện tử thông qua mã số chứng chỉ hành nghề đã được cấp”* | **Đã thể chế đầy đủ** |  |
| **Nghị định số 98/2024/NĐ-CP** |  |  |  |
| Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Ban Chấp hành trung ương có nêu:  “Khẩn trương sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện đồng bộ các quy định pháp luật về khoa học, công nghệ, đầu tư, đầu tư công, mua sắm công, ngân sách nhà nước, tài sản công, sở hữu trí tuệ, thuế… để tháo gỡ các điểm nghẽn, rào cản, giải phóng các nguồn lực, khuyến khích, phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số quốc gia, phát triển nguồn nhân lực; cải cách phương thức quản lý, triển khai các nhiệm vụ khoa học và công nghệ phù hợp với từng loại hình nghiên cứu; cải cách cơ chế quản lý tài chính trong việc thực hiện nhiệm vụ khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo *và chuyển đổi số,* ***đơn giản hoá tối đa các thủ tục hành chính****”*  “Đổi mới *toàn diện việc giải quyết thủ tục hành chính,* cung cấp dịch vụ công không phụ thuộc địa giới hành chính; nâng cao chất lượng dịch vụ công trực tuyến, dịch vụ số cho người dân và doanh nghiệp, hướng tới cung cấp dịch vụ công trực tuyến toàn trình, *cá nhân hoá và dựa trên dữ liệu*; tăng cường giám sát, đánh giá và trách nhiệm giải trình của cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền trong phục vụ Nhân dân.” | 1. Bổ sung vào cuối điểm d khoản 1 Điều 10 như sau:  “d) …Trường hợp cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, đầu tư đã được khai thác vận hành thì thay thế **bằng mã số thông tin** trong văn bản đề nghị quy định tại điểm a khoản này”.  2. Sửa đổi bổ sung khoản 13 Điều 48 như sau:  “13. Trường hợp đề xuất hưởng các cơ chế ưu đãi đầu tư theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 198 của Luật Nhà ở thì thực hiện như sau:  a) Chủ đầu tư có văn bản đề nghị gửi cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh bao gồm các nội dung: tên, địa chỉ của chủ đầu tư dự án, nội dung ưu đãi đã được hưởng trước đây, đề xuất hưởng cơ chế ưu đãi đầu tư mới theo quy định kèm theo 04 bộ hồ sơ pháp lý liên quan đến dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;  b) Trong thời hạn tối đa ~~15~~ *05 ngày*, kể từ ngày nhận được văn bản của chủ đầu tư dự án kèm theo hồ sơ quy định tại điểm a khoản này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm xem xét, đánh giá về đề xuất hưởng ưu đãi của chủ đầu tư bảo đảm phù hợp quy định của Luật Nhà ở và Nghị định này và gửi lấy ý kiến góp ý của cơ quan chức năng cấp tỉnh gồm: kế hoạch và đầu tư, tài chính, tài nguyên và môi trường, quy hoạch - kiến trúc (nếu có) và cơ quan thuế cấp tỉnh;  c) Trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của cơ quan quản lý nhà ở, các cơ quan được lấy ý kiến quy định tại điểm b khoản này phải có văn bản trả lời cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh;  d) Trong thời hạn tối đa ~~10~~ *05 ngày*, kể từ ngày nhận được góp ý của các cơ quan quy định tại điểm c khoản này, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh lập báo cáo kèm theo ý kiến góp ý của các cơ quan quy định tại điểm b khoản này đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận;  đ) Trong thời hạn tối đa ~~10~~ *05 ngày*, kể từ ngày nhận được báo cáo của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh quy định tại điểm d khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận việc áp dụng cơ chế ưu đãi theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 198 của Luật Nhà ở. | **Đã thể chế đầy đủ** |  |
| **Nghị định số 100/2024/NĐ-CP** |  |  |  |
| - 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”*. | * Khoản 2 Điều 19:   “2. Số tiển 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 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 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 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”. | - Đã thể chế hóa đầy đủ chủ trương  - Đã thể chế hóa đầy đủ chủ trương |  |

**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** |
| **Nghị định số 100/2024/NĐ-CP** |  |  |  |
| - Khoản 2 Điều 19:  “2. Số tiển 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 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 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;*  *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.* | - Đảm bảo thống nhất, đồng bộ với pháp luật về đất đai |  |
| 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 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”. | Đảm bảo phù hợp với Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025. |  |
| Các Nghị định 95/2024/NĐ-CP; Nghị định 96/2024/NĐ-CP; Nghị định số 98/2024/NĐ-CP không quy định mới mà chỉ quy định đơn giản hóa thành phần giấy tờ trong các thủ tục hành chính hoặc bãi bỏ thủ tục hành chính nhằm phân cấp, phân quyền triệt để. |  | Chỉ dẫn chiếu đến quy định về cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành khi đã được vận hành, khai thác nên không có chồng chéo, mâu thuẫn, bảo đảm tính thống nhất với pháp luật liên quan như pháp luật về cơ sở dữ liệu đất đai, đầu tư, hoạt động xây dựng, hộ tịch. |  |