|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
|  | *Hà Nội, ngày tháng 9 năm 2025* |

**BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH NỘI DUNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA CÁC NGHỊ ĐỊNH TRONG LĨNH VỰC NHÀ Ở, KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VĂN BẢN ĐƯỢC SỬA ĐỔI,**  **BỔ SUNG** | **DỰ THẢO VĂN BẢN** | **THUYẾT MINH** |
| **Nghị định số 95/2024/NĐ-CP** |  |  |
| **Điều 5. Tiêu chí quy đổi dân số tương đương một phường và số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu**  1. Số dân được xác định tương đương một phường, không phân biệt cấp đơn vị hành chính làm cơ sở để xác định số lượng nhà ở riêng lẻ mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được phép sở hữu theo quy định tại Điều 19 của Luật Nhà ở là 10.000 người theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Cơ quan có thẩm quyền quản lý quy hoạch cấp tỉnh khi phê duyệt quy hoạch thì có trách nhiệm công bố dân số tương đương một phường quy định tại khoản này trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan mình. | 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”. | Theo quy định hiện hành về phân cấp phân quyền thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch bao gồm cả cấp xã, trong khi đó, Nghị định 95/2024/NĐ-CP lại quy định cơ quan có thẩm quyền quản lý quy hoạch cấp tỉnh có trách nhiệm công bố dân số tương đương một phường. Như vậy, quy định này hiện nay sẽ chưa bảo đảm thống nhất với pháp luật về quy hoạch, về mô hình tổ chức chính quyền 02 cấp. Do đó, cần phải sửa đổi quy định này.  Mặt khác, cũng cần phải có quy định hướng dẫn cụ thể tỉ lệ số lượng nhà ở mà cá nhân tổ chức nước ngoài được sở hữu đối với trường hợp khu vực dân có dân số dưới 10.000 người, vì hiện hành mới có quy định đối với trường hợp tương đương 10.000 người thì được sở hữu không quá 205 căn, trong khi đó, thực tế xuất hiện trường hợp khu vực dân số dưới 10.000 người, vì vậy, việc sửa đổi, bổ sung như dự thảo là cần thiết. |
| **Điều 6. Hồ sơ, trình tự, thủ tục gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài**  1. Hồ sơ đề nghị gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài bao gồm:  a) Đơn đề nghị theo Mẫu số 01 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định này;  b) Bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm theo bản chính để đối chiếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận về quyền sở hữu đối với nhà ở được cấp theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận);  c) Bản sao hộ chiếu còn giá trị của chủ sở hữu nhà ở có đóng dấu nhập cảnh vào Việt Nam của cơ quan có thẩm quyền hoặc giấy tờ pháp lý tương đương nhập cảnh vào Việt Nam tại thời điểm đề nghị gia hạn (áp dụng đối với trường hợp chủ sở hữu nhà ở là cá nhân nước ngoài);  d) Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam gia hạn thời gian hoạt động tại thời điểm đề nghị gia hạn (áp dụng đối với trường hợp chủ sở hữu nhà ở là tổ chức nước ngoài). | 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.” | Dự thảo sửa đổi các quy định này liên quan đến thủ tục hành chính nhằm thực thi phương án thay thế thành phần hồ sơ các giấy tờ bằng dữ liệu đã được cập nhật trên cơ sở dữ liệu quốc gia hoặc cơ sở dữ liệu chuyên ngành, tạo điều kiện đơn giản hóa giấy tờ cho tổ chức, cá nhân khi tham gia thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở. |
| **Điều 65. Hồ sơ, trình tự, thủ tục thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công**  2. Hồ sơ đề nghị ký hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công bao gồm:  b) Bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu giấy tờ chứng minh việc bố trí, sử dụng nhà ở theo một trong các trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 62 hoặc khoản 3 Điều 63 của Nghị định này, trường hợp nhận chuyển quyền thuê thì phải kèm theo một trong các giấy tờ quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 1 Điều 62 hoặc điểm c khoản 1 Điều 64 của Nghị định này; trường hợp là vợ chồng thì phải có bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu giấy chứng nhận kết hôn; | 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 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.” |
| **Điều 75. Hồ sơ, trình tự, thủ tục bán nhà ở cũ thuộc tài sản công**  1. Hồ sơ đề nghị bán nhà ở cũ thuộc tài sản công bao gồm:  b) Bản chính hợp đồng thuê nhà ở; bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu giấy tờ chứng minh đã nộp đủ tiền thuê nhà ở và chi phí quản lý vận hành nhà ở đến thời điểm nộp hồ sơ đề nghị mua nhà ở đối với loại nhà ở phải nộp chi phí quản lý vận hành nhà ở; trường hợp là vợ chồng thì phải có bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu giấy chứng nhận kết hôn.  Trường hợp người có tên trong hợp đồng thuê nhà ở đã xuất cảnh ra nước ngoài thì phải có văn bản ủy quyền (có xác nhận của cơ quan công chứng hoặc chứng thực theo quy định) cho các thành viên khác đứng tên mua nhà ở; nếu có thành viên có tên trong hợp đồng thuê nhà ở đã chết thì phải có giấy chứng tử kèm theo.  Trường hợp có thành viên thuê nhà ở khước từ quyền mua và đứng tên trong Giấy chứng nhận đối với nhà ở thì phải có văn bản khước từ quyền mua, không đứng tên trong Giấy chứng nhận và cam kết không có tranh chấp, khiếu kiện về việc mua bán nhà ở này; | 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 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.” |
| **Điều 77. Hồ sơ, trình tự, thủ tục giải quyết bán phần diện tích nhà, đất sử dụng chung của nhà ở cũ thuộc tài sản công**  1. Hồ sơ đề nghị bao gồm các giấy tờ sau đây:  b) Bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu một trong các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận đối với phần diện tích nhà, đất đã mua; nếu chưa có Giấy chứng nhận thì phải có hợp đồng mua bán phần diện tích nhà ở đã ký với cơ quan có thẩm quyền, giấy tờ chứng minh đã thanh toán hết tiền mua phần diện tích nhà đất theo hợp đồng đã ký; trường hợp là vợ chồng thì phải có bản sao có chứng thực hoặc bản sao kèm bản chính để đối chiếu giấy chứng nhận kết hôn. | Bổ sung vào cuối 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.” |
| **Điều 84. Điều kiện và hồ sơ đề nghị thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư**  2. Hồ sơ đề nghị thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm:  a) Văn bản đề nghị của đơn vị có nhu cầu, trong đó nêu rõ: tên đơn vị, địa chỉ trụ sở chính, thông tin người đại diện theo pháp luật theo giấy tờ đăng ký kinh doanh hoặc quyết định thành lập, hoạt động;  b) Bản sao có chứng thực giấy tờ chứng minh có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư hoặc quản lý bất động sản của đơn vị đề nghị;  c) Danh sách người quản lý, nhân viên thuộc các phòng, ban của đơn vị quản lý vận hành kèm theo bản sao có chứng thực văn bằng, chứng chỉ từ trình độ trung cấp trở lên chứng minh về chuyên môn, nghiệp vụ tương ứng với công việc quản lý vận hành trong các lĩnh vực quy định tại điểm c khoản 1 Điều 150 của Luật Nhà ở;  d) Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư của các đối tượng quy định tại điểm c khoản này theo mẫu quy định tại Phụ lục XIII ban hành kèm theo Nghị định này sau khi đã được đào tạo tại các cơ sở có chức năng đào tạo theo chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư do Bộ Xây dựng quy định. | Bổ sung điểm đ 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. |
| **Điều 85. Trình tự, thủ tục thông báo đơn vị đủ điều kiện thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư**  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 trực thuộc Bộ Xây dựng hoặc 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; đơn vị có nhu cầu chỉ được gửi hồ sơ đề nghị thông báo tại một trong các cơ quan có thẩm quyền quy định trong khoản này.  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 được công nhận 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.  Trường hợp cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thực hiện thông báo thì trong thời hạn tối đa 15 ngày, kể từ ngày có văn bản thông báo, 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 quan quản lý nhà ở trực thuộc Bộ Xây dựng ban hành văn bản thông báo thì phải **đăng tải thông báo này trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.** | 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, trừ trường hợp thực hiện theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 84.  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. | Sửa đổi, bổ sung theo hướng thủ tục này chỉ thực hiện tại cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (bãi bỏ thủ tục tại cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc Bộ Xây dựng) nhằm phân cấp triệt để cho địa phương.  Đồng thời bổ sung quy định trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà ở cập nhật thông tin về đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư khi cơ sở dữ liệu về nhà ở, kinh doanh bất động sản được khai thác, vận hành, tạo thuận lợi cho việc công khai thông tin của các đơn vị này trên cơ sở dữ liệu. |
| **Nghị định số 96/2024/NĐ-CP** |  |  |
| **Điều 10. Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản thuộc thẩm quyền quyết định cho phép chuyển nhượng của Thủ tướng Chính phủ**  4. Các giấy tờ của bên nhận chuyển nhượng dự án gồm:  a) Giấy chứng nhận đăng ký 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;… | 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”*. | Dự thảo sửa đổi các quy định này liên quan đến thủ tục hành chính nhằm thực thi phương án thay thế thành phần hồ sơ các giấy tờ bằng dữ liệu đã được cập nhật trên cơ sở dữ liệu quốc gia hoặc cơ sở dữ liệu chuyên ngành, tạo điều kiện đơn giản hóa giấy tờ cho tổ chức, cá nhân khi tham gia thủ tục hành chính trong lĩnh bất động sản. |
| **Điều 14. Đăng ký hoạt động sàn giao dịch bất động sản**  2. Hồ sơ đăng ký hoạt động bao gồm:  b) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản; | 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”* | Dự thảo sửa đổi các quy định này liên quan đến thủ tục hành chính nhằm thực thi phương án thay thế thành phần hồ sơ các giấy tờ bằng dữ liệu đã được cập nhật trên cơ sở dữ liệu quốc gia hoặc cơ sở dữ liệu chuyên ngành, tạo điều kiện đơn giản hóa giấy tờ cho tổ chức, cá nhân khi tham gia thủ tục hành chính trong lĩnh vực bất động sản. |
| **Điều 17. Quản lý hoạt động của sàn giao dịch bất động sản**  4. Thu hồi Giấy phép, chấm dứt hoạt động của sàn giao dịch bất động sản  Cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh ra quyết định thu hồi Giấy phép, chấm dứt hoạt động của sàn giao dịch bất động sản trong các trường hợp sau:  a) Trường hợp sàn giao dịch bất động sản vi phạm quy định tại Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày thu hồi Giấy phép hoạt động, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm thông báo bằng văn bản gửi Bộ Xây dựng, cơ quan thuế ở địa phương nơi đăng ký hoạt động về việc thu hồi Giấy phép hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.  Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày bị thu hồi Giấy phép hoạt động, sàn giao dịch bất động sản phải nộp đủ số thuế còn nợ; thanh toán xong các khoản nợ khác; làm xong thủ tục chấm dứt hợp đồng đã ký với người lao động; đối với hợp đồng dịch vụ đã ký với khách hàng nhưng chưa thực hiện xong thì phải thỏa thuận với khách hàng về việc thực hiện hợp đồng dịch vụ đó.  b) Trường hợp sàn giao dịch bất động sản tự chấm dứt hoạt động thì chậm nhất là 30 ngày, trước thời điểm dự kiến chấm dứt hoạt động, sàn giao dịch bất động sản phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh và cơ quan thuế nơi đăng ký hoạt động. Trong thời gian 07 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo chấm dứt hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm thông báo bằng văn bản gửi Bộ Xây dựng.  Trước thời điểm chấm dứt hoạt động, sàn giao dịch bất động sản phải nộp đủ số thuế còn nợ; thanh toán xong các khoản nợ khác; làm xong thủ tục chấm dứt hợp đồng đã ký với người lao động của sàn giao dịch bất động sản; thực hiện xong các hợp đồng dịch vụ đã ký với khách hàng. Trong trường hợp không thể thực hiện xong hợp đồng dịch vụ đã ký với khách hàng thì phải thỏa thuận với khách hàng về việc thực hiện hợp đồng dịch vụ đó. | 2. Sửa đổi khoản 4 Điều 17 như sau:  *“**4. Chấm dứt hoạt động của sàn giao dịch bất động sản*  *Cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh ra quyết định chấm dứt hoạt động của sàn giao dịch bất động sản trong các trường hợp sau:*  *a) Trường hợp sàn giao dịch bất động sản vi phạm quy định tại**Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày ra quyết định chấm dứt hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm thông báo bằng văn bản gửi cơ quan thuế ở địa phương nơi đăng ký hoạt động về việc chấm dứt hoạt động của sàn giao dịch bất động sản. Đồng thời thực hiện việc cập nhật thông tin vào hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định tại Nghị định số**[94/2024/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-94-2024-ND-CP-huong-dan-Luat-Kinh-doanh-bat-dong-san-xay-dung-co-so-du-lieu-ve-nha-o-619415.aspx" \t "_blank) ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của**[Luật Kinh doanh bất động sản](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Kinh-doanh-bat-dong-san-29-2023-QH15-530116.aspx" \t "_blank) về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.*  *Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày bị chấm dứt hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, sàn giao dịch bất động sản phải nộp đủ số thuế còn nợ; thanh toán xong các khoản nợ khác; làm xong thủ tục chấm dứt hợp đồng đã ký với người lao động; đối với hợp đồng dịch vụ đã ký với khách hàng nhưng chưa thực hiện xong thì phải thỏa thuận với khách hàng về việc thực hiện hợp đồng dịch vụ đó.*  *b) Trường hợp sàn giao dịch bất động sản tự chấm dứt hoạt động thì chậm nhất là 30 ngày, trước thời điểm dự kiến chấm dứt hoạt động, sàn giao dịch bất động sản phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh và cơ quan thuế nơi đăng ký hoạt động.* *Trong thời gian 07 ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo chấm dứt hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm cập nhật thông tin vào hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định tại Nghị định số*[*94/2024/NĐ-CP*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-94-2024-ND-CP-huong-dan-Luat-Kinh-doanh-bat-dong-san-xay-dung-co-so-du-lieu-ve-nha-o-619415.aspx)*ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của*[*Luật Kinh doanh bất động sản*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Kinh-doanh-bat-dong-san-29-2023-QH15-530116.aspx)*về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.*  *Trước thời điểm chấm dứt hoạt động, sàn giao dịch bất động sản phải nộp đủ số thuế còn nợ; thanh toán xong các khoản nợ khác; làm xong thủ tục chấm dứt hợp đồng đã ký với người lao động của sàn giao dịch bất động sản; thực hiện xong các hợp đồng dịch vụ đã ký với khách hàng. Trong trường hợp không thể thực hiện xong hợp đồng dịch vụ đã ký với khách hàng thì phải thỏa thuận với khách hàng về việc thực hiện hợp đồng dịch vụ đó.”* | Sửa đổi, bổ sung theo hướng thủ tục này chỉ thực hiện tại cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (bãi bỏ thủ tục tại cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc Bộ Xây dựng) nhằm phân cấp triệt để cho địa phương. |
| **Điều 17. Quản lý hoạt động của sàn giao dịch bất động sản**  5. Tạm ngừng hoạt động của sàn giao dịch bất động sản  c) Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày ra quyết định tạm ngừng hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm thông báo bằng văn bản gửi Bộ Xây dựng, cơ quan thuế địa phương nơi đăng ký hoạt động về việc tạm ngừng hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;  d) Báo cáo về việc tạm ngừng hoạt động có những nội dung chính sau đây: Tên sàn giao dịch bất động sản; số, ngày, tháng, năm cấp Giấy phép hoạt động; địa chỉ trụ sở; thời gian tạm ngừng hoạt động, ngày bắt đầu và ngày kết thúc thời hạn tạm ngừng hoạt động; lý do tạm ngừng hoạt động; báo cáo về việc thanh toán nợ, giải quyết các hợp đồng dịch vụ với khách hàng và hợp đồng đã ký với các môi giới và người lao động làm việc tại sàn giao dịch bất động sản. | Sửa đổi điểm c, điểm d khoản 5 Điều 17 như sau:  *“c) Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày ra quyết định tạm ngừng hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm thông báo bằng văn bản gửi cơ quan thuế địa phương nơi đăng ký hoạt động về việc tạm ngừng hoạt động của sàn giao dịch bất động sản. Đồng thời thực hiện việc cập nhật thông tin vào hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định tại Nghị định số*[*94/2024/NĐ-CP*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Nghi-dinh-94-2024-ND-CP-huong-dan-Luat-Kinh-doanh-bat-dong-san-xay-dung-co-so-du-lieu-ve-nha-o-619415.aspx)*ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của*[*Luật Kinh doanh bất động sản*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Kinh-doanh-bat-dong-san-29-2023-QH15-530116.aspx)*về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.*  *d) Báo cáo về việc tạm ngừng hoạt động có những nội dung chính sau đây: Tên sàn giao dịch bất động sản; địa chỉ trụ sở; thời gian tạm ngừng hoạt động, ngày bắt đầu và ngày kết thúc thời hạn tạm ngừng hoạt động; lý do tạm ngừng hoạt động; báo cáo về việc thanh toán nợ, giải quyết các hợp đồng dịch vụ với khách hàng và hợp đồng đã ký với các môi giới và người lao động làm việc tại sàn giao dịch bất động sản.”* | Sửa đổi, bổ sung theo hướng thủ tục này chỉ thực hiện tại cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (bãi bỏ thủ tục tại cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc Bộ Xây dựng) nhằm phân cấp triệt để cho địa phương. |
| **Điều 26. Hồ sơ đăng ký dự thi gồm**  2. 01 Bản sao chứng thực Giấy chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước; giấy tờ chứng minh quốc tịch Việt Nam hoặc giấy xác nhận là người gốc Việt Nam theo quy định của pháp luật quốc tịch hoặc hộ chiếu (hoặc bản sao có bản chính để đối chiếu). | 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.”* | Dự thảo sửa đổi các quy định này liên quan đến thủ tục hành chính nhằm thực thi phương án thay thế thành phần hồ sơ các giấy tờ bằng dữ liệu đã được cập nhật trên cơ sở dữ liệu quốc gia hoặc cơ sở dữ liệu chuyên ngành, tạo điều kiện đơn giản hóa giấy tờ cho tổ chức, cá nhân khi tham gia thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở. |
| **Điều 31. Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản**  8. Định kỳ hàng quý (trước ngày 15 tháng đầu tiên của quý sau quý báo cáo), Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình tổ chức kỳ thi sát hạch và danh sách các cá nhân được cấp chứng chỉ theo quy định của Nghị định quy định chi tiết một số điều của [Luật Kinh doanh bất động sản](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Kinh-doanh-bat-dong-san-29-2023-QH15-530116.aspx" \t "_blank) về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Đồng thời đưa danh sách thí sinh được cấp chứng chỉ lên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (theo mẫu tại Phụ lục XXVI của Nghị định này). | Sửa đổi khoản 8 Điều 31 như sau:  *“8. Định kỳ hàng quý (trước ngày 15 tháng đầu tiên của quý sau quý báo cáo), Sở Xây dựng có trách nhiệm cập nhật thông tin về tình hình tổ chức kỳ thi sát hạch và danh sách các cá nhân được cấp chứng chỉ vào hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định tại Nghị định số 94/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản. Đồng thời đưa danh sách thí sinh được cấp chứng chỉ lên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (theo mẫu tại**Phụ lục XXVI của Nghị định này).”* | Sửa đổi, bổ sung theo hướng thủ tục này chỉ thực hiện tại cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (bãi bỏ thủ tục tại cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc Bộ Xây dựng) nhằm phân cấp triệt để cho địa phương. |
| **Nghị định số 98/2024/NĐ-CP** |  |  |
| **Điều 10. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư không bằng nguồn vốn đầu tư công**  1. Hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hoặc hợp tác xã hoặc liên hiệp hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản) lập theo quy định tại khoản 1 Điều 69 của Luật Nhà ở bao gồm:  d) Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, giấy tờ chứng minh việc thành lập, quyết định thành lập hoặc các giấy tờ khác có giá trị pháp lý tương đương; báo cáo tài chính 02 năm liền kề với năm đăng ký tham gia làm chủ đầu tư đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán; cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ (nếu có); cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính hoặc tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính; giấy tờ chứng minh về vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản;  Đối với trường hợp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định tại Điều 16 của Nghị định này thì ngoài các giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này, nhà đầu tư phải có văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Mẫu số 07 quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và kèm theo bản sao có công chứng hoặc chứng thực giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất qua các thời kỳ theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật nhà ở của các chủ sở hữu nhà chung cư. | Bổ sung vào cuối điểm d:  “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”. | Sửa đổi, bổ sung theo hướng quy định thay thế thành phần hồ sơ các giấy tờ bằng dữ liệu đã được cập nhật trên cơ sở dữ liệu quốc gia hoặc cơ sở dữ liệu chuyên ngành, tạo điều kiện thuận lợi đơn giản hóa giấy tờ cho tổ chức, cá nhân khi tham gia thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở. |
| **Điều 48. Quy định chuyển tiếp**  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 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](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-27-2023-QH15-528669.aspx" \t "_blank) 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 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 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. | “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 *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 *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. | Sửa đổi bổ sung theo hướng rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục hành chính từ 50 ngày xuống còn 30 ngày theo phương án đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, tạo điều kiện thuận lợi tiết kiệm thời gian cho doanh nghiệp, khuyến khích tham gia đầu tư cải tạo xây dựng lại nhà chung cư. |
| **Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ** |  |  |
| **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:  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”. | 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 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:  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.  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) 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.  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 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 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. | **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. | - Sửa đổi đối tượng là *“người độc thân”* thành *“người chưa kết hôn hoặc đã ly hôn nhưng chưa tái hôn hoặc được xác nhận là độc thân”.*  - Sửa thu nhập hàng tháng thực nhận đối với trường hợp là người chưa kết hôn từ *“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”* thành *“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”.*  - Sửa đổi thu nhập hàng tháng thực nhận đối với trường hợp là người đã kết hôn theo quy định của pháp luật từ *“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”* thành *“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”.*  *-* Bổ sung thêm 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…”*  - Sửa đổi thời gian xác định điều kiện về thu nhập từ *“01 năm liền kề”* thành *“12 tháng liền kề”.*  - 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 “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”* thành *“phải đảm bảo điều kiện về thu nhập theo quy định tại khoản 1 Điều này”.*  - Sửa đổi cơ quan thực hiện việc xác nhận điều kiện thu nhập cho đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023 không có hợp đồng lao động từ *“Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện”* thành *“Cơ quan Công an cấp xã nơi thường trú/tạm trú hoặc nơi ở hiện tại xác nhận”.*  - Sửa đổi *“Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc xác nhận 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”* thành *“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”.* |
| **Điều 35. Trình tự, thủ tục thẩm định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn**  2. Hồ sơ của chủ đầu tư đề nghị thẩm định giá bao gồm:  a) Đơn đề nghị thẩm định giá theo mẫu tại Phụ lục I của Nghị định này;  b) Hồ sơ pháp lý của dự án (gồm có: Chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định giao đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất khác; phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Giấy phép xây dựng và các giấy tờ khác có liên quan); | 3. Bổ sung vào cuối điểm b khoản 2 Điều 35 như sau:  “b) …Trường hợp cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành về đất đai, đầu tư, hoạt động xây dựng đã được khai thác vận hành thì thay thế bằng mã số thông tin trong đơn đề nghị tại điểm a khoản này.” | Sửa đổi, bổ sung theo hướng quy định thay thế thành phần hồ sơ các giấy tờ bằng dữ liệu đã được cập nhật trên cơ sở dữ liệu quốc gia hoặc cơ sở dữ liệu chuyên ngành, tạo điều kiện thuận lợi đơn giản hóa giấy tờ cho tổ chức, cá nhân khi tham gia thủ tục hành chính trong lĩnh vực nhà ở. |
| **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 do Thủ tướng Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Lãi suất nợ quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay. | - 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. |
| **Nghị định 103/2024/NĐ-CP** |  |  |
| **Điều 6. Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất**  5. 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 theo quy định tại khoản 2 Điều 83 của Luật Nhà ở, Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của [Luật Nhà ở](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-27-2023-QH15-528669.aspx" \t "_blank) về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì số 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 mà chủ đầu tư phải nộp được xác định bằng tiền sử dụng đất được tính theo công thức quy định tại khoản 1 Điều này, trong đó:  a) Diện tích đất để tính tiền sử dụng đất là phần diện tích đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội mà chủ đầu tư được cấp có thẩm quyền cho phép đóng tiền tương đương.  b) Giá đất để tính tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể của đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.  c) Thời điểm tính tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của [Luật Nhà ở](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-27-2023-QH15-528669.aspx" \t "_blank) về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. | Sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 6 như sau:  “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 theo quy định tại khoản 2 Điều 83 của Luật Nhà ở, Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của [Luật Nhà ở](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Nha-o-27-2023-QH15-528669.aspx) về phát triển và quản lý nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.” | - Sửa đổi quy định này theo hướng dẫn chiếu thực hiện theo quy định pháp luật về nhà ở để bảo đảm tính thống nhất. |