

Số: /2025/NĐ-CP Hà Nội, ngày tháng năm 2025

(DỰ THẢO 3)

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 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 18 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; 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 và 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 Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành 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 và Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Điều 1. 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

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 2, bổ sung khoản 2a sau khoản 2 Điều 19 như sau:

“2. Số tiền sử dụng đất của dự án mà chủ đầu tư phải nộp 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 được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Số tiền nộp bổ sung của diện tích đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội được tính bằng 3%/năm tiền sử dụng đất của 20% diện tích đất ở của dự án cho khoảng thời gian từ khi được giao đất cho đến khi hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án được xác định theo tiến độ tại quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc văn bản pháp lý tương đương.

Trường hợp đầu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai mà trong cơ cấu giá không xác định cụ thể giá đất ở thì số tiền nộp bổ sung của diện tích đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội được tính bằng 3%/năm tiền sử dụng đất của 20% diện tích đất ở của dự án theo giá đất trúng đấu giá cho khoảng thời gian từ khi được giao đất cho đến khi hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án.

Trường hợp quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc văn bản pháp lý tương đương không xác định tiến độ hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế của dự án để xác định thời gian từ khi được giao đất cho đến khi hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án.

c) Thời điểm tính tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Số tiền nộp bổ sung của diện tích đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại điểm b khoản này được xác định cùng thời điểm xác định giá đất và tính tiền sử dụng đất.

2a. 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 theo quy định tại khoản 2 Điều này 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.”

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 30 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 chưa kết 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.

Trường hợp đối tượng là người chưa kết hôn hoặc được xác nhận là độc thân đang nuôi con dưới tuổi thành niên thì thu nhập bình quân 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) Thời gian xác định điều kiện về thu nhập theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này là trong 12 tháng liên kề, tính từ thời điểm cơ quan có thẩm quyền thực hiện xác nhận.

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/tạm 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”.

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.”

4. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 48 như sau:

“a) Có đủ hồ sơ chứng minh về đối tượng, điều kiện theo quy định tại Điều 76, Điều 110 của Luật Nhà ở.

Cơ quan Công an cấp xã nơi thường trú xác nhận đối tượng được thụ hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở tại khoản 5 Điều 76 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP không có Hợp đồng lao động vay vốn để xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở; Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận điều kiện theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 110 của Luật Nhà ở; mẫu giấy tờ theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.”

5. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 48 như sau:

“4. Lãi suất cho vay bằng 5,4%/năm. Lãi suất nợ quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay.

Trường hợp cần thiết phải thay đổi mức lãi suất cho vay, giao Ngân hàng Chính sách xã hội chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và các đơn vị có liên quan trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.”

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

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 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.”

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày ký ban hành.
2. Không áp dụng Điều 35 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định này) trong thời gian Nghị quyết số 201/2025/QH15 có hiệu lực thi hành.
3. Đối với các khoản vay đã ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Chính sách xã hội để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thì áp dụng mức lãi suất theo quy định tại khoản 4 Điều 4 của Nghị định này cho dư nợ gốc thực tế, dư nợ gốc bị quá hạn (nếu có).

Điều 4. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Bộ trưởng Bộ Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn và tổ chức thực hiện Nghị định này.
2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện Nghị định này./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2b).

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Phạm Minh Chính