

Số: 14238 /BXD-QLN

Hà Nội, ngày 28 tháng 11 năm 2025

V/v trả lời kiến nghị của cử tri
thành phố Hải Phòng gửi tới trước
Kỳ họp thứ 10, Quốc hội khóa XV

Kính gửi: Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố Hải Phòng

Bộ Xây dựng nhận được kiến nghị của cử tri thành phố Hải Phòng do Ủy ban Dân nguyện và Giám sát của Quốc hội chuyển đến theo Công văn số 1691/UBNDGS15 ngày 28/10/2025, nội dung kiến nghị như sau:

“Cử tri kiến nghị Bộ Xây dựng xem xét, cho ý kiến về phương pháp tính tiền sử dụng đất bình quân (chia trung bình toàn dự án) theo đề xuất của thành phố Hải Phòng đối với phần diện tích 20% đất Nhà ở xã hội phải tính tiền tương đương nêu trên; thời điểm tính tiền sử dụng đất cùng thời điểm tính tiền giá đất để lựa chọn hoặc thời điểm giao đất cho Chủ đầu tư Dự án, trong đó đã bao gồm tiền hạ tầng kỹ thuật (theo tính toán).”

Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng xin trả lời như sau:

Liên quan đến việc 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, ngày 10/10/2025, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 261/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 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 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội. Theo đó, tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP quy định:

“1. Sửa đổi, bổ sung khoản 2, khoản 3, khoản 4 và bổ sung khoản 2a vào sau khoản 2 Điều 19 như sau:

“2. Số tiền mà chủ đầu tư phải nộp 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 bao gồm:

a) Tiền sử dụng đất của 20% diện tích đất ở của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Số tiền tương đương chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xác định bằng tỷ lệ của 20% diện tích đất ở trên tổng diện tích đất của dự án nhân với tổng chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án tính theo suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật do Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố tại thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản này,

không bao gồm chi phí san lấp, chi phí lấn biển trong trường hợp dự án có hạng mục lấn biển.

2a. Trường hợp chủ đầu tư chậm nộp tiền theo quy định tại khoản 2 Điều này thì phải nộp tiền chậm nộp (hoặc khoản tiền tương đương với tiền chậm nộp) đối với số tiền quy định tại khoản 2 Điều này theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

3. Số tiền chủ đầu tư nộp theo quy định tại khoản 2, khoản 2a (nếu có) Điều này phải được nộp vào ngân sách địa phương và quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật về Quỹ nhà ở quốc gia.

4. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại đã nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại khoản 2, khoản 2a (nếu có) Điều này là đã hoàn tất nghĩa vụ về nhà ở xã hội”.

Như vậy, pháp luật về nhà ở hiện hành chỉ quy định về số tiền mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải nộp 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 (khoản 2 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ). Trong đó, tiền sử dụng đất của 20% diện tích đất ở của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai; Số tiền tương đương chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xác định bằng tỷ lệ của 20% diện tích đất ở trên tổng diện tích đất của dự án nhân với tổng chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án tính theo suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật do Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố; Thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trên đây là trả lời của Bộ Xây dựng đối với kiến nghị của cử tri thành phố Hải Phòng, trân trọng gửi tới Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố Hải Phòng để thông tin tới cử tri./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ủy ban Dân nguyện và Giám sát;
- Văn phòng Chính phủ;
- Ủy ban TWMTTQ Việt Nam;
- Tỉnh ủy, HĐND, UBND thành phố Hải Phòng;
- Văn phòng Bộ (để tổng hợp);
- Công thông tin điện tử Bộ Xây dựng;
- Lưu VT, QLN (2b).

BỘ TRƯỞNG



Trần Hồng Minh

Trần Hồng Minh