

Số: /TTr-STC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v đăng ký xây dựng Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy chế phối hợp xác định, quản lý, sử dụng số tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị khi chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội bằng hình thức nộp tiền

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố

Ngày 27/9/2024, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 5804/UBND-ĐT về triển khai thực hiện nội dung số 3 Kết luận 900-KL/TU ngày 01/3/2024 của Ban Thường vụ Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh; theo đó, giao Sở Tài chính khẩn trương thực hiện nội dung: “*Chủ trì, phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng và Cục Thuế Thành phố tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố cách thức phối hợp, xác định giá trị quyền sử dụng đất tương đương giá trị quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mà chủ đầu tư có nghĩa vụ thực hiện với Nhà nước theo hướng đơn giản, dễ thực hiện (lưu ý khoản tiền Nhà nước thu được tương đương giá trị quỹ đất 20% chỉ là tạm tính, không phải số liệu thu thực tế do chưa xác định được các khoản khấu trừ theo quy định nhằm tháo gỡ khó khăn trong quá trình thực hiện điểm 3.3 Thông báo số 291/TB-VP ngày 27/4/2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố)*”.

Ngày 06/4/2026, Ban chỉ đạo phát triển nhà ở xã hội Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo số 199/TB-BCĐ thông báo Kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hoàng Nguyên Dinh – Phó Trưởng ban Thường trực Ban chỉ đạo phát triển nhà ở xã hội Thành phố tại cuộc họp chuyên đề nhà ở xã hội (Phiên họp thứ 1), tại điểm 3 có nội dung: Giao Sở Tài chính khẩn trương chủ trì, phối hợp với đơn vị liên quan hoàn chỉnh quy chế quy định cách thức phối hợp, xác định giá trị quyền sử dụng đất tương đương giá trị quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị khi chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội bằng hình thức nộp tiền.

Về việc này, Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố như sau:

I. Cơ sở pháp lý

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

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;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Chính Phủ Quy định chi tiết về quỹ nhà ở quốc gia và biện pháp thi hành nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội (hiệu lực thi hành từ ngày 19/11/2025);

Căn cứ khoản 2 Điều 43 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 187/2025/NĐ-CP);

Căn cứ khoản 2 Điều 6 Thông tư số 26/2025/TT-BTP ngày 12/12/2025 của Bộ Tư pháp về Hướng dẫn xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

II. Sự cần thiết ban hành Quyết định

1. Thời điểm trước ngày 01/7/2025 (trước khi sắp xếp tỉnh, thành phố)

a. Tại Thành phố Hồ Chí Minh

a1. Quá trình xử lý

Ngày 27/07/2017, Ủy ban nhân dân Thành phố có Kế hoạch số 4665/KH-UBND về phát triển và quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016-2020; theo đó: *“Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố sử dụng nguồn vốn thu được từ các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới, thực hiện nghĩa vụ điều tiết 20% nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền để phân bổ vốn cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước; trình Ủy ban nhân dân Thành phố trong Quý III năm 2017.”*

Ngày 10/8/2020, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 802/VP-ĐT về sử dụng nguồn tiền thu được từ quỹ đất 20% trong các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại có quy mô dưới 10ha; theo đó, Ủy ban nhân dân Thành phố giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và cơ quan thuế, báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ quỹ đất 20% trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới có quy mô dưới 10ha đất để đầu tư

phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố; tham mưu đề xuất giải quyết khó khăn, vướng mắc phát sinh.

Ngày 27/4/2022, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Thông báo số 291/TB-VP về Kết luận chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Phan Văn Mãi tại cuộc họp nghe báo cáo về vướng mắc trong việc xác nhận hoàn tất nghĩa vụ về nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, phát triển đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo như sau:

“3.3. Trường hợp chủ đầu tư nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước:

a) Trong quá trình xác định giá đất để chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính; giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan xây dựng phương án giá đất trình Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố thẩm định và trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt, cần thể hiện trong phương án giá đất tách bạch rõ:

“Giá trị quyền sử dụng đất được xác định trên toàn bộ dự án. Trong đó:

- Giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích đất nhà ở thương mại;

- Giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích đất nhà ở xã hội”.

b) Trên cơ sở thông tin về tiền sử dụng đất như trên, giao Cục Thuế Thành phố có trách nhiệm thu tiền và thông tin lại kết quả thực hiện nghĩa vụ tài chính theo từng nội dung đã được xác định giá (trong đó có tách phần tiền tương đương nghĩa vụ nhà ở xã hội mà chủ đầu tư thực hiện), để Sở Tài nguyên và Môi trường có cơ sở cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư dự án.

c) Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp Cục Thuế Thành phố thống kê, tổng hợp số liệu về nguồn tiền thu được từ việc chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội bằng hình thức nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước (theo hướng dẫn của Bộ Tài chính tại Công văn số 3099/BTC-QLCS ngày 20 tháng 3 năm 2018); báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố hàng quý, hàng năm nguồn tiền thu được này để bố trí nguồn vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội”.

a2. Về kết quả triển khai

Trên cơ sở Công văn số 7637/SXD-PTN&TTBĐS ngày 24/6/2022 của Sở Xây dựng về cung cấp danh mục các dự án phát triển nhà ở thương mại, phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10ha trên địa bàn thành phố được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư kể từ thời điểm Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội có hiệu lực; Công văn số 5111/STNMT-KTĐ ngày 27/6/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường về thống kê số liệu các dự án thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo quy định; Công văn số 7636/CTTPHCM-QLĐ ngày 30/6/2022 của Cục Thuế Thành phố về rà soát những khu đất đã có thông báo thu tiền sử dụng đất đối với các dự

án phát triển nhà ở thương mại, phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10ha trên địa bàn Thành phố. Ngày 04/7/2022, Sở Tài chính có Công văn số 4351/STC-NS báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố: *Theo danh sách các khu đất đã thu tiền sử dụng đất theo Quyết định duyệt giá của Ủy ban nhân dân Thành phố do Cục Thuế Thành phố tổng hợp (Phụ lục 1 tại Công văn số 7636/CTTPHCM-QLĐ ngày 30/6/2022 của Cục Thuế Thành phố), bước đầu xác định tổng số tiền sử dụng đất đã nộp ngân sách thành phố là 15.573.841.489.252 đồng. Tuy nhiên, theo báo cáo của Cục Thuế Thành phố, trên Quyết định duyệt giá của Ủy ban nhân dân Thành phố không thể hiện có khoản thu 20% nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền nên Cục Thuế không thể theo dõi, báo cáo số tiền thu được từ quỹ đất 20% trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới có quy mô dưới 10ha trên địa bàn thành phố.*

Bên cạnh đó, Công văn số 7637/SXD-PTN&TTBĐS ngày 24/6/2022 của Sở Xây dựng chưa xác định chính xác danh sách các dự án mà chủ đầu tư đăng ký thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội bằng tiền.

Do đó, kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố giao Sở Xây dựng cung cấp danh sách các dự án mà chủ đầu tư lựa chọn thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội bằng tiền kể từ thời điểm Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ có hiệu lực đến nay, phối hợp với Cục Thuế Thành phố đối chiếu, xác định số tiền thu được, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố kết quả thực hiện.

Trong thời gian qua, Sở Tài chính đã chủ động phối hợp, tổ chức các cuộc họp trao đổi với Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện các nhiệm vụ được giao tại Thông báo số 291/TB-VP ngày 27/4/2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố.

Trên cơ sở danh sách các dự án khu đô thị mới và dự án nhà ở thương mại có quy mô dưới 10ha thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo Công văn số 9902/SXD-PTN&TTBĐS ngày 04/7/2023, ngày 15/9/2023, Sở Tài chính có Công văn số 6319/STC-NS đề nghị Thuế Thành phố Hồ Chí Minh phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát, tổng hợp các dự án đã hoàn thành nộp nghĩa vụ tiền sử dụng đất.

Ngày 5/8/2024, Sở Tài chính có Công văn số 5456/STC-NS báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố về nguồn tiền thu được từ quỹ đất 20% trong các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại có quy mô dưới 10ha; theo đó nêu: *Đến nay, Sở Tài chính chưa có số liệu về nguồn tiền thu được từ việc chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội bằng hình thức nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố do Cục Thuế Thành phố không có thông tin từ Sở Tài nguyên và Môi trường nên không thể báo cáo số tiền thu được từ quỹ đất 20% trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới có quy mô dưới 10 ha đất trên địa bàn Thành phố.*

Để Sở Tài chính có số liệu báo cáo nguồn tiền thu được từ quỹ đất 20% trong các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại có quy mô dưới 10ha theo Kế hoạch số 791/KH-UBND ngày 20/02/2024 của Ủy ban nhân dân Thành

phố, Sở Tài chính đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố giao các Sở ngành thực hiện:

+ Sở Xây dựng

Giao Sở Xây dựng cập nhật lại danh sách các dự án khu đô thị mới và dự án nhà ở thương mại có quy mô dưới 10ha thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường

- Căn cứ Danh sách do Sở Xây dựng cung cấp, tách bạch rõ giá trị quyền sử dụng đất được xác định trên toàn bộ dự án (trong đó: giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích đất nhà ở thương mại; giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích đất nhà ở xã hội theo chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 291/TB-VP ngày 27/4/2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố) gửi Cục Thuế Thành phố rà soát việc nộp tiền vào ngân sách theo danh sách.

- Có ý kiến chủ đầu tư nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời điểm Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất hay thời điểm bàn giao hạ tầng.

+ Cục Thuế Thành phố

- Trên cơ sở thông tin về tiền sử dụng đất theo danh sách Sở Xây dựng cung cấp và danh sách Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp, Cục Thuế Thành phố rà soát việc thu tiền và thống kê, tổng hợp số liệu về nguồn tiền thu được từ việc chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội bằng hình thức nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước gửi Sở Tài chính để báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố. Thời gian thực hiện: hàng quý, hàng năm.

+ Đối với các dự án đang và sẽ thực hiện trong thời gian tới, giao Sở Xây dựng phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và Cục Thuế Thành phố nghiêm túc thực hiện nội dung chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 291/TB-VP ngày 27/4/2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 27/9/2024, Sở Tài chính tiếp nhận Công văn số 5804/UBND-ĐT của Ủy ban nhân dân Thành phố về triển khai thực hiện nội dung số 3 Kết luận 900-KL/TU ngày 01/3/2024 của Ban Thường vụ Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh; theo đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố có ý kiến chỉ đạo: giao Sở Tài chính khẩn trương thực hiện nội dung: “Chủ trì, phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng và Cục Thuế Thành phố tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố cách thức phối hợp, xác định giá trị quyền sử dụng đất tương đương giá trị quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mà chủ đầu tư có nghĩa vụ thực hiện với Nhà nước theo hướng đơn giản, dễ thực hiện (lưu ý khoản tiền Nhà nước thu được tương đương giá trị quỹ đất 20% chỉ là tạm tính, không phải số liệu thu thực tế do chưa xác định được các khoản khấu trừ theo quy định nhằm tháo gỡ khó khăn trong quá trình thực hiện điểm 3.3 Thông báo số 291/TB-VP ngày 27/4/2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố)”.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố ngày 06/11/2024 Sở Tài chính có Công văn số 8609/STC-NS về cách thức phối hợp, xác định giá trị quyền sử dụng đất tương đương giá trị quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị khi chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội bằng hình thức nộp bằng tiền gửi Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường), Sở Xây dựng và Cục Thuế Thành phố (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh); theo đó, Sở Tài chính đề nghị các cơ quan nêu trên tham mưu cách thức phối hợp, xác định giá trị quyền sử dụng đất tương đương giá trị quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mà chủ đầu tư có nghĩa vụ thực hiện với Nhà nước theo hướng đơn giản, dễ thực hiện (*lưu ý khoản tiền Nhà nước thu được tương đương giá trị quỹ đất 20% chỉ là tạm tính, không phải số liệu thu thực tế do chưa xác định được các khoản khấu trừ theo quy định nhằm tháo gỡ khó khăn trong quá trình thực hiện điểm 3.3 Thông báo số 291/TB-VP ngày 27/4/2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố*) gửi về Sở Tài chính trước ngày 15/11/2024. Sau thời hạn 15/11/2024, Sở Tài chính chưa nhận được ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng và Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, do đó ngày 06/12/2024 Sở Tài chính có Công văn số 9676/STC-NS báo cáo và đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng và Thuế Thành phố Hồ Chí Minh khẩn trương tham mưu cách thức phối hợp, xác định giá trị quyền sử dụng đất tương đương giá trị quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mà chủ đầu tư có nghĩa vụ thực hiện với Nhà nước theo hướng đơn giản, dễ thực hiện (*lưu ý khoản tiền Nhà nước thu được tương đương giá trị quỹ đất 20% chỉ là tạm tính, không phải số liệu thu thực tế do chưa xác định được các khoản khấu trừ theo quy định nhằm tháo gỡ khó khăn trong quá trình thực hiện điểm 3.3 Thông báo số 291/TB-VP ngày 27/4/2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố*) theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 5804/UBND-ĐT ngày 17/7/2024 gửi Sở Tài chính.

Ngày 13/12/2024, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 15707/VP-ĐT về đơn đốc thực hiện nội dung chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 5804/UBND-ĐT ngày 27/9/2024; theo đó Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố có ý kiến chỉ đạo: “*Giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Cục Thuế Thành phố khẩn trương thực hiện theo đề nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 8609/STC ngày 6/11/2024; có văn bản gửi Sở Tài chính để tổng hợp báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét trước ngày 20/12/2024*”.

Ngày 20/12/2024, Cục Thuế Thành phố (nay là Thuế Thành phố Hồ Chí Minh) có Công văn số 12454/CTTPHCM-QLĐ về cách thức phối hợp, xác định giá trị quyền sử dụng đất tương đương giá trị quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị khi chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội bằng hình thức nộp bằng tiền; theo đó có nội dung: “*...trên cơ sở danh sách các dự án khu đô thị mới và dự án nhà ở thương mại phải thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội của Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp đã tách bạch rõ giá trị quyền sử dụng đất được xác định trên toàn bộ dự án (trong đó: Giá trị quyền sử dụng*

đất tương ứng với phần diện tích đất nhà ở thương mại; Giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích đất nhà ở xã hội) **Cục Thuế Thành phố sẽ phối hợp thực hiện rà soát việc thu tiền**; thông tin lại kết quả thực hiện nghĩa vụ tài chính và thống kê, tổng hợp số liệu gửi về Sở Tài chính để báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định”.

Tiếp đến ngày 06/02/2025, Sở Tài chính có Công văn số 784/STC-NS đơn đốc và chuyển Công văn số 12454/CTTPHCM-QLĐ ngày 20/12/2024 của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên đến Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng để xem xét, phối hợp thực hiện theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 5804/UBND-ĐT ngày 17/7/2024 và Công văn số 15707/VP-ĐT ngày 13/12/2024 gửi về Sở Tài chính trước ngày 18/02/2025.

Ngày 04/3/2025, Sở Xây dựng có Công văn số 39/SXD-PTĐT có ý kiến việc thực hiện nội dung về xác định giá trị quyền sử dụng đất tương đương giá trị quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị khi chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội bằng hình thức nộp bằng tiền phát sinh các khó khăn, vướng mắc như sau:

“- Đối với các dự án đang triển khai xác định giá để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo hướng **tách giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích nhà ở thương mại và giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích đất nhà ở xã hội**: Sở Tài nguyên và Môi trường khi tham mưu công tác xác định giá đất theo quy định của pháp luật để trình Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố xem xét, thẩm định theo quy định, trong đó **đã tách phần giá trị quyền sử dụng đất 20% nhà ở xã hội**. Tuy nhiên, **trong quá trình thẩm định, Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố không xem xét nội dung này** vì không thuộc chức năng, nhiệm vụ (theo quy chế hoạt động của Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố tại Quyết định số 1653/QĐ-HĐTĐGDTP ngày 14/5/2021).

Đồng thời, trong thông báo của Hội đồng cũng không có kết luận về nhà ở xã hội nên **tại các Quyết định phê duyệt phương án giá đất dự án của Ủy ban nhân dân Thành phố cũng không có nội dung tách bạch giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích đất nhà ở thương mại và giá trị quyền sử dụng đất tương ứng phần diện tích đất 20% nhà ở xã hội**. Do đó, **Cục Thuế không có cơ sở để thực hiện tách phần giá trị quyền sử dụng đất tương ứng phần diện tích đất 20% nhà ở xã hội**.

- Đối với các dự án mà chủ đầu tư đã được chấp thuận thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền trước khi Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ có hiệu lực thi hành:

+ Trường hợp dự án đã được phê duyệt phương án giá đất và chủ đầu tư đã thực hiện nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo của Cục Thuế Thành phố trước khi Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 có hiệu lực thi hành: Do các Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư dự án, Phiếu chuyển của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai **chỉ ghi nhận tổng diện tích, không tách riêng diện tích đất nhà ở thương mại và diện**

tích đất nhà ở xã hội của dự án nên Cục Thuế Thành phố không có cơ sở thực hiện tách giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích nhà ở thương mại và giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với 20% phần diện tích đất nhà ở xã hội

+ Trường hợp dự án đã được phê duyệt phương án giá đất nhưng chủ đầu tư thực hiện nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo của Cục Thuế Thành phố sau khi Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2024 có hiệu lực thi hành: Căn cứ theo khoản 3, Điều 2 Nghị định 49/2021/NĐ-CP, trường hợp này chủ đầu tư thực hiện nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% tại thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật; thời điểm xác định giá đất để chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội bằng tiền tương đương quỹ đất 20% nhà ở xã hội cũng là thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

Tuy nhiên, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến: Nếu thực hiện theo khoản 3, Điều 2 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP thì không có cơ sở pháp lý vì pháp luật đất đai qua các thời kỳ quy định thời điểm xác định giá đất là thời điểm nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố “báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận trong trường hợp này thì Ủy ban nhân dân thành phố sẽ chỉ đạo các sở, ngành xác định giá đất đối với phần diện tích tương ứng với giá trị quỹ đất 20% nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, phát triển đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất” (Công văn số 3301/STNMT-QLĐ ngày 12/4/2024). **Như vậy, các nội dung khó khăn, vướng mắc nêu trên thuộc chức năng, chuyên môn, nghiệp vụ của Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế Thành phố.**

Hiện nay, liên quan thời điểm xác định giá đất đối với phần diện tích tương ứng giá trị quỹ đất 20% nhà ở xã hội tại dự án nhà ở thương mại, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ hướng dẫn Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (thay thế Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 của Chính phủ), tại khoản 4, Điều 78 có quy định: “Đối với các trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại có quy mô dưới 10 ha, chủ đầu tư dự án đã được **chấp thuận thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền trước khi Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng đến thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chủ đầu tư chưa nộp tiền** thì chủ đầu tư thực hiện nộp tiền tương đương với giá trị tiền sử dụng đất của phần 20% diện tích đất ở của dự án đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật **tính theo quy định pháp luật về đất đai tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành văn bản chấp thuận cho phép chủ đầu tư được thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền**”.

Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố cũng đã có Phiếu chuyển số 3323/PC-VP ngày 15/7/2024 chuyển Công văn số 3301/STNMT-QLĐ ngày 12/4/2024 đến Sở Tài nguyên và Môi trường để rà soát, cập nhật lại các quy định mới của Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành để giải quyết, thực hiện theo quy định.

*Do đó, Sở Xây dựng đề nghị Sở Tài chính **tổng hợp ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế Thành phố** để tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố cách thức phối hợp, xác định giá trị quyền sử dụng đất tương đương giá trị quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị khi chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội bằng hình thức nộp bằng tiền theo hướng đơn giản, dễ thực hiện theo như chỉ đạo tại Công văn số 5804/UBND-ĐT ngày 27/9/2024”.*

Trên cơ sở ý kiến của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Sở Xây dựng khó khăn, vướng mắc là: chưa tách bạch giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích đất nhà ở thương mại và giá trị quyền sử dụng đất tương ứng phần diện tích đất 20% nhà ở xã hội; thời điểm xác định giá đất để chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội bằng tiền tương đương quỹ đất 20% nhà ở xã hội, những nội dung này thuộc chức năng, chuyên môn, nghiệp vụ của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, ngày 23/7/2025, Sở Tài chính có Công văn số 900/STC-NS báo cáo và trình Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu Công văn số 12454/CTTPHCM-QLĐ ngày 20/12/2024 của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Công văn số 39/SXD-PTĐT ngày 04/3/2025 của Sở Xây dựng để tham mưu cách thức phối hợp, xác định giá trị quyền sử dụng đất tương đương giá trị quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mà chủ đầu tư có nghĩa vụ thực hiện với Nhà nước theo hướng đơn giản, dễ thực hiện (*lưu ý khoản tiền Nhà nước thu được tương đương giá trị quỹ đất 20% chỉ là tạm tính, không phải số liệu thu thực tế do chưa xác định được các khoản khấu trừ theo quy định nhằm tháo gỡ khó khăn trong quá trình thực hiện điểm 3.3 Thông báo số 291/TB-VP ngày 27/4/2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố*) theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 5804/UBND-ĐT ngày 17/7/2024 gửi Sở Tài chính.

Ngày 11/8/2025, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 2967/VP-ĐT giao Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu, có ý kiến Công văn số 12454/CTTPHCM-QLĐ ngày 20/12/2024 của Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Công văn số 39/SXD-PTĐT ngày 04/3/2025 của Sở Xây dựng gửi về Sở Tài chính trước ngày 30/8/2025 để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố.

b. Tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Ngày 25/7/2023, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1712/QĐ-UBND ban hành Quy chế phối hợp quản lý, sử dụng nguồn thu tiền sử dụng đất 20% mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với nhà nước để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Tại quy chế quy định cụ thể trách nhiệm phối hợp của các đơn vị, địa phương (đính kèm Quyết định số 1712/QĐ-UBND)

c. Tại Tỉnh Bình Dương

Cơ quan Thuế thực hiện thông báo thu tiền sử dụng đất, trong đó có nội dung nguồn thu tiền sử dụng đất 20% mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với nhà nước để thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

II. Thời điểm sau ngày 01/7/2025

Hệ thống pháp luật hiện hành đã quy định về nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị trong việc dành quỹ đất hoặc nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất ở để phát triển nhà ở xã hội; đồng thời quy định việc quản lý, sử dụng nguồn tiền này và trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong tổ chức thực hiện.

Tuy nhiên, các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về cơ chế phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị tại địa phương trong quá trình:

- Xác định số tiền phải nộp.
- Tổ chức thu, nộp ngân sách.
- Quản lý, sử dụng nguồn tiền.

Từ những nội dung nêu trên, việc ban hành Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố kèm theo Quy chế phối hợp xác định, quản lý và sử dụng số tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội là cần thiết nhằm:

- Cụ thể hóa quy định của pháp luật phù hợp với điều kiện thực tiễn của địa phương.
- Bảo đảm sự phối hợp chặt chẽ, thống nhất giữa các cơ quan, đơn vị.
- Nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng nguồn lực phục vụ phát triển nhà ở xã hội.

C. Mục đích, quan điểm xây dựng văn bản

I. Mục đích

Thiết lập cơ chế phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị trong việc xác định số tiền chủ đầu tư phải nộp khi thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội bằng tiền rõ ràng, thống nhất giữa các cơ quan, đơn vị.

Bảo đảm việc xác định, quản lý, sử dụng nguồn tiền đúng quy định, công khai, minh bạch, hiệu quả.

II. Quan điểm

Tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về nhà ở, đất đai, ngân sách nhà nước và các quy định pháp luật có liên quan.

Bảo đảm phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan, đơn vị; phân định rõ trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị trong quá trình phối hợp thực hiện.

Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật và trong tổ chức thực hiện tại địa phương.

Bảo đảm tính khả thi, rõ ràng, minh bạch, thuận lợi trong quá trình tổ chức thực hiện.

Bảo đảm việc xây dựng Quy chế tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

III. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy chế này quy định về cơ chế phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc xác định, quản lý, sử dụng và thực hiện chế độ báo cáo đối với số tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị, khi chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội bằng hình thức nộp tiền theo quy định của pháp luật.

2. Đối tượng áp dụng:

Các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu và các cơ quan, đơn vị có liên quan.

IV. Nội dung của Quyết định

Quy định nguyên tắc phối hợp.

Quy định trách nhiệm của các cơ quan (Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thuế Thành phố, Sở Tài chính, Kho bạc Nhà nước khu vực II).

Quy trình phối hợp trong: Xác định số tiền phải nộp; Thu, nộp ngân sách; Quản lý, sử dụng nguồn tiền; Theo dõi, tổng hợp, báo cáo; Cơ chế xử lý vướng mắc, trách nhiệm tổ chức thực hiện.

V. Dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm

Việc thực hiện Quyết định không làm phát sinh tổ chức bộ máy mới; sử dụng nguồn nhân lực hiện có của các cơ quan, đơn vị.

VI. Thời hạn trình thông qua

Quý III/2026

VI. Đề xuất cơ quan chủ trì soạn thảo: Sở Tài chính

Trên đây là Tờ trình đề nghị xây dựng Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy chế phối hợp xác định, quản lý, sử dụng số tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị khi chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội bằng hình thức nộp tiền.

Kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thuế Thành phố HCM;
- Sở Xây dựng;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Sở Tư pháp;
- Sở Nội vụ;
- Sở Khoa học Công nghệ;
- Kho bạc Nhà nước khu vực II;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Phòng Quản lý giá;
- Phòng Kinh tế ngành;
- Phòng Kinh tế đối ngoại;
- Phòng Kiểm tra Pháp chế.
- Lưu: VT, NS/TTh.(01)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Tạ Thành Nhân

