

Số: 1051 /BXD-QLN

Hà nội, ngày 23 tháng 01 năm 2026

V/v một số nội dung liên quan
đến lĩnh vực nhà ở thị trường
bất động sản

Kính gửi: Sở Xây dựng Lâm Đồng

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 116/SXD-QLN ngày 08/01/2026 của Sở Xây dựng Lâm Đồng đề nghị hướng một số nội dung liên quan đến lĩnh vực nhà ở thị trường bất động sản. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về việc xử lý vi phạm trong huy động vốn kinh doanh bất động sản tại dự án không phải là dự án đầu tư xây dựng nhà ở

Theo nội dung văn bản số 116/SXD-QLN thì Dự án Tổ hợp khu du lịch Thung lũng đại dương được quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 934/QĐUBND ngày 16/4/2019 (được điều chỉnh tại Quyết định số 1209/QĐ-UBND ngày 24/6/2025) và Dự án Khu phức hợp du lịch sinh thái Mũi Yển được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 48121000160 chứng nhận lần đầu ngày 17/3/2008 (thay đổi lần thứ nhất tại Giấy chứng nhận đầu tư số 48121000160 ngày 15/3/2013), thuộc các thời kỳ khác nhau của pháp luật nhà ở (các năm 2005, 2014, 2024) và pháp luật về kinh doanh bất động sản (các năm 2006, 2014, 2024). Tuy nhiên, văn bản số 116/SXD-QLN chưa nêu rõ về thời điểm xác định hành vi vi phạm theo Kết luận số 276/KL-TTCTP ngày 05/8/2025 của Thanh tra Chính phủ.

Pháp luật về nhà ở qua các thời kỳ (Luật Nhà ở năm 2005, Luật Nhà ở năm 2014, Luật Nhà ở năm 2023) chỉ quy định về huy động vốn để phát triển nhà ở; không quy định về huy động vốn đối với dự án không phải là dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Pháp luật về kinh doanh bất động sản qua các thời kỳ (Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2024) đã quy định việc mua bán, chuyển nhượng bất động sản theo hình thức ứng tiền trước, trả chậm, trả dần; điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản.

Điểm d khoản 4 Điều 57 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định về hành vi vi phạm “*Huy động hoặc chiếm dụng vốn trái phép; sử dụng vốn huy động của tổ chức, cá nhân hoặc tiền ứng trước của bên mua, bên thuê, bên thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng mục đích cam kết*”.

Điểm đ khoản 4 Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định về hành vi vi phạm “*huy động vốn không đúng quy định*”.

Do vậy, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh rà soát, đối chiếu với quy định pháp luật tương ứng trong từng thời kỳ, căn cứ quy định pháp luật liên quan để xác định có hành vi vi phạm hay không có hành vi vi phạm theo quy định về xử phạt vi phạm hành chính đối với lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản.

2. Về điều kiện mua nhà ở xã hội

Để được mua nhà ở xã hội thì phải thuộc đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội và đáp ứng đủ điều kiện (về nhà ở¹ và thu nhập) theo quy định của pháp luật về nhà ở. Pháp luật về nhà ở hiện hành không quy định điều kiện về nơi cư trú.

Bộ Xây dựng sẽ nghiên cứu, tiếp thu trong quá trình sửa đổi bổ sung Luật Nhà ở và Nghị định hướng dẫn trong thời gian tới.

3. Về giá bán nhà ở xã hội

Khoản 1 Điều 87 Luật Nhà ở năm 2023 quy định:

“1. Giá bán nhà ở xã hội được xác định như sau:

a) Tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, bao gồm: chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội, chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện (nếu có) trong phạm vi dự án, trừ trường hợp thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; lãi vay (nếu có); các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp, bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ liên quan trực tiếp đến dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật; lợi nhuận định mức quy định tại điểm c khoản 2 Điều 85 của Luật này;

b) Không được tính các khoản ưu đãi quy định tại các điểm a, b, đ, g và h khoản 2 Điều 85 của Luật này và kinh phí bảo trì do người mua phải nộp theo quy định tại Điều 152 của Luật này.”

Khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “...*Trường hợp Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai, mà người thực hiện dự án được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho toàn bộ thời hạn sử dụng đất nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào chi phí đầu tư của dự án.*”

¹ Đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 Điều 76 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố thuộc Trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đó, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, ... (Điều 78 Luật Nhà ở năm 2023)

Khoản 3 Điều 2 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ quy định: “1a. Trường hợp chủ đầu tư tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào chi phí đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai.”

Khoản 2 Điều 32 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 quy định:

“2. Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội được xác định theo công thức sau:

$$Gi^B = \frac{T_d + L}{S^B} \times Ki \times (1 + GTGT)$$

Trong đó: Tđ (đồng): là tổng chi phí đầu tư xây dựng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) phần diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định này, được xác định căn cứ theo giá trị quyết toán vốn đầu tư; trường hợp chưa phê duyệt quyết toán thì xác định căn cứ theo chi phí đầu tư xây dựng công trình được duyệt hoặc chi phí đầu tư xây dựng theo kết quả đấu thầu thực tế (nếu có).”

Khoản 2 Điều 22 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 quy định:

“2. Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (gồm: công trình nhà ở xã hội, công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) trong dự án), lãi vay (nếu có) và các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp được phân bổ cho phần nhà ở xã hội, được xác định như sau:

a) Chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm trình thẩm định, bao gồm: chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có), chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, chi phí dự phòng....”

Căn cứ quy định pháp luật nêu trên, trong cơ cấu tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP có bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư.

Phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn được quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, trong đó Tđ (đồng): là tổng chi phí đầu tư xây dựng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) phần diện tích nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP. Như vậy,

trường hợp chủ đầu tư tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì được xác định vào giá bán nhà ở xã hội.

4. Về quy định chuyển tiếp đối với các nội dung về phát triển nhà ở, kinh doanh bất động sản liên quan đến loại đô thị

Ngày 22/01/2026, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 35/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 về phân loại đô thị, trong đó tại Điều 26 đã có quy định chuyển tiếp đối với các nội dung về phát triển nhà ở, kinh doanh bất động sản liên quan đến loại đô thị đang thực hiện mà loại đô thị đã được công nhận trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Do đó, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng căn cứ Nghị định số 35/2026/NĐ-CP để thực hiện.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 116/SXD-QLN ngày 08/01/2026, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Trần Hồng Minh (để b/c);
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

**TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ
VÀ THI TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**



Tông Thị Hạnh