



**SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH**

**NGHỊ ĐỊNH SỐ 35/2023/NĐ-CP NGÀY 20/6/2023 CỦA CHÍNH PHỦ  
CÁC NỘI DUNG THUỘC LĨNH VỰC  
NHÀ Ở VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

**NGHỊ ĐỊNH SỐ 35/2023/NĐ-CP NGÀY 20/6/2023 CỦA CHÍNH PHỦ  
SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA CÁC NGHỊ ĐỊNH  
THUỘC LĨNH VỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC CỦA BỘ XÂY DỰNG  
(LIÊN QUAN ĐẾN NHÀ Ở VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ)**



**Điều 4. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị**



**Điều 5. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28/3/2019, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ**



**Điều 6. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ**



**Điều 7. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 69/2021/NĐCP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

**Điều 4. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị**

Điều 3 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP

Khoản 3 Điều 4 Nghị định 35/2023/NĐ-CP (bổ sung Điều 3a sau Điều 3 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP)



*Bổ sung quy định về Chương trình phát triển đô thị (Nghị định 42/2009/NĐ-CP ngày 07/5/2009 của Chính phủ, Nghị định số 12/2019/NĐ-CP, Thông tư số 12/2014/TT-BXD).*



- Đối tượng lập chương trình PTĐT:**
  - + Tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương;
  - + Thành phố, thị xã, thị trấn;
  - + Khu vực dự kiến hình thành đô thị mới.
- Yêu cầu đối với chương trình PTĐT:**

**- Yêu cầu đối với chương trình PTĐT:**

+ Phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch chung đô thị; chiến lược, chương trình, kế hoạch về phát triển đô thị cấp cao hơn được duyệt; các chương trình, kế hoạch đầu tư công trung hạn và khả năng huy động nguồn lực thực tế tại địa phương;

+ Đồng bộ với quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành, các định hướng, chiến lược, chương trình, kế hoạch của các ngành, lĩnh vực khác có liên quan đến phát triển đô thị.

**- Nội dung chương trình PTĐT (Phù hợp với từng đối tượng):**

+ Đối với tỉnh.

+ Đối với thành phố trực thuộc trung ương.

+ Đối với thành phố, thị xã.

+ Đối với thị trấn.

**- Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt chương trình phát triển đô thị**

+ Đối với chương trình PTĐT tỉnh, thành phố trực thuộc TW, khu vực dự kiến thành lập thành phố trực thuộc trung ương: UBND cấp tỉnh giao cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp tỉnh (Không phải là Sở Xây dựng) tổ chức lập, lấy ý kiến, gửi Sở Xây dựng để thẩm định.

+ Đối với chương trình PTĐT thành phố, thị xã, khu vực dự kiến hình thành đô thị mới thuộc tỉnh hoặc thuộc thành phố trực thuộc trung ương, thị trấn, khu vực dự kiến thành lập thị trấn: UBND cấp tỉnh giao UBND cấp huyện tổ chức lập, lấy ý kiến, báo cáo HĐND cấp huyện thông qua, gửi Sở Xây dựng thẩm định,

+ Cơ quan tổ chức lập chương trình phát triển đô thị trình UBND cấp tỉnh phê duyệt chương trình phát triển đô thị. UBND cấp tỉnh báo cáo HĐND cấp tỉnh trước khi phê duyệt chương trình phát triển đô thị đối với chương trình phát triển đô thị tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, khu vực dự kiến thành lập thành phố trực thuộc trung ương và thành phố được phân loại hoặc dự kiến phân loại đô thị là loại I, II.

+ UBND cấp tỉnh, cấp huyện bố trí kinh phí lập, thẩm định chương trình phát triển đô thị từ nguồn ngân sách nhà nước hoặc các nguồn vốn hợp pháp khác.

**- Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết.**

Điều 4. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị (tt)

Khoản 7 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP



Điều 4. Đất dành cho đầu tư phát triển đô thị

....

7. UBND cấp tỉnh quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng

Khoản 4 Điều 4 Nghị định 35/2023/NĐ-CP



7. **Phân cấp toàn diện cho UBND cấp tỉnh** quy định cụ thể những khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, đáp ứng các quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản **(Không phải lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng)**

Điều 4. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị (tt)

Điều 13 Nghị định số  
11/2013/NĐ-CP



Điều 13. Ban Quản lý khu vực  
phát triển đô thị

Khoản 6 Điều 4 Nghị định  
35/2023/NĐ-CP



13. Quản lý khu vực phát triển đô  
thị



**Điểm mới:** Giữ nguyên hoặc tổ chức lại (đối với địa phương đã thành lập Ban QL khu vực phát triển đô thị), giải thể Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị hoặc giao đơn vị sự nghiệp công lập thuộc thẩm quyền quản lý để chủ trì thực hiện các nhiệm vụ quản lý khu vực phát triển đô thị; UBND cấp tỉnh ban hành quy chế phối hợp giữa đơn vị được giao quản lý khu vực phát triển đô thị và các cơ quan chuyên môn trực thuộc.

**Đề xuất:** Hiện tại tỉnh Bình Định chưa thành lập Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị, Do đó, kính đề nghị UBND tỉnh bổ sung nhiệm vụ cho Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh để thực hiện quản lý khu vực phát triển đô thị; xây dựng, đề xuất ban hành quy chế phối hợp giữa Ban Giải phóng mặt bằng và các cơ quan chuyên môn của tỉnh; lập chương trình phát triển đô thị của tỉnh theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định 35/2023/NĐ-CP và các nhiệm vụ khác liên quan đến quản lý khu vực phát triển đô thị,

Điều 4. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị (tt)

Điều 38 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP

Điều 38. Chuyển giao quản lý hành chính

- Chủ đầu tư phối hợp với chính quyền địa phương lập phương án chuyển giao quản lý hành chính
- Sở Nội vụ chủ trì cùng Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo việc chuyển giao quản lý hành chính theo đề nghị của chủ đầu tư

Khoản 8 Điều 4 Nghị định 35/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung

13. Bàn giao quản lý trong khu đô thị

- **Bàn giao quản lý trong khu đô thị**
- + *Nội dung bàn giao:* Các công trình, hạng mục công trình trong khu đô thị thuộc thẩm quyền quản lý của bên tiếp nhận bàn giao;

### 13. Bàn giao quản lý trong khu đô thị (tt)

+ *Nội dung bàn giao (tt)*: Quyền, trách nhiệm, nghĩa vụ về: quản lý hoạt động xây dựng; quản lý trật tự xây dựng trong phạm vi dự án; cung cấp các dịch vụ đô thị. Việc bàn giao công trình xây dựng phải đã được thực hiện nghiệm thu; bảo đảm an toàn trong vận hành, khai thác khi đưa công trình vào sử dụng, Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, có thể bàn giao toàn bộ hoặc một phần nhưng trước khi bàn giao phải hoàn thành, bảo đảm đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo phân kỳ đầu tư, thiết kế xây dựng đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực,

+ *Bên nhận bàn giao*: UBND tỉnh hoặc đơn vị được phân cấp/ủy quyền; đơn vị được giao trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư; được quy định theo pháp luật chuyên ngành.

### Điều 38. Chuyển giao quản lý hành chính (tt)

- Nội dung bàn giao: Được xác định trong Quyết định chấp thuận đầu tư; Chuyển giao quản lý khi hoàn thành xây dựng công trình và đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định; Chuyển giao quản lý hành chính khi hoàn thành toàn bộ dự án.

### 13. Bàn giao quản lý trong khu đô thị (tt)

#### **- Sơ bộ phương án và phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị:**

+ Sơ bộ phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị là một nội dung của đề xuất dự án đầu tư hoặc báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng.

+ Phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị là một nội dung của báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

**- Thực hiện bàn giao quản lý trong khu đô thị và quản lý, sử dụng tài sản sau bàn giao tiếp nhận.**



**Điểm mới:**

- Sửa đổi cụm từ “*Chuyển giao quản lý hành chính*” **thành** “*Bàn giao quản lý trong khu đô thị*”.
- Quy định về nội dung, sơ bộ phương án và phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị, thực hiện bàn giao quản lý trong khu đô thị và quản lý, sử dụng tài sản sau bàn giao tiếp nhận.
- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là bên tiếp nhận bàn giao đối với các khu đô thị trên địa bàn hoặc phân cấp, ủy quyền việc tiếp nhận bàn giao quản lý về tổ chức chính quyền địa phương (Theo NĐ 11/2013/NĐ-CP thì Sở Nội vụ chủ trì cùng Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo việc chuyển giao quản lý hành chính theo đề nghị của chủ đầu tư).

Điều 4. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị (tt)

Điều 46 Nghị định số  
11/2013/NĐ-CP



Điều 46. Trách nhiệm UBND  
tỉnh

Khoản 9 Điều 4 Nghị định  
35/2023/NĐ-CP



46. Trách nhiệm UBND tỉnh



**Điểm mới:** Sửa đổi gần hết chức năng nhiệm vụ của UBND tỉnh trong quản lý phát triển đô thị quy định tại Điều 46 của NĐ 11/2013/NĐ-CP, với một số nội dung chính: Bỏ việc thành lập Ban quản lý khu vực phát triển đô thị; triển khai thành lập tổ chức quản lý, thực hiện phát triển quỹ đất đô thị; tổ chức xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngoài ranh giới dự án đảm bảo liên kết đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung đô thị; ,, Tại khoản 3 bỏ nội dung “thực hiện phát triển quỹ đất đô thị”,

Điều 4. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị (tt)

Nghị định số 11/2013/NĐ-CP

Khoản 11 Điều 2; khoản 1 Điều 4; khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều 7; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 9; Điều 19; Điều 31; Điều 32; Điều 36; Điều 37; khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều 40; khoản 5, khoản 6 Điều 41; khoản 3 Điều 50

Khoản 10 Điều 4 Nghị định 35/2023/NĐ-CP

Bãi bỏ một số điều, khoản của NĐ 11/2013/NĐ-CP để tăng cường phân cấp, cải cách thủ tục hành chính

- Bỏ quy định Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối xây dựng chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh và cho từng đô thị để trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt;

- Bãi bỏ các quy định về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch đô thị (Bộ Xây dựng thẩm định/có ý kiến thống nhất; Thủ tướng Chính phủ phê duyệt một số quy hoạch, cụ thể: *Quy hoạch đô thị đối với đô thị dự kiến mở rộng ranh giới hoặc các khu vực phát triển đô thị có quy mô dân số dự báo tương đương với đô thị loại I trở lên (500.000 dân); quy hoạch phân khu có quy mô dân số tương đương với đô thị loại IV trở lên tại các đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I (50.000 dân)*) tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, thống nhất áp dụng Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị và các văn bản hướng dẫn liên quan (bãi bỏ các khoản 2,3,4,5 Điều 7 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP).

- Phân cấp, phân quyền quyết định các khu vực phát triển đô thị của Thủ tướng Chính phủ cho UBND cấp tỉnh, cụ thể: (i) Khu vực phát triển đô thị tại các đô thị có đồ án quy hoạch chung thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ; (ii) Khu vực phát triển đô thị nhằm hình thành một đô thị mới có quy mô dân số tương đương đô thị loại IV trở lên;

- Bãi bỏ thủ tục chấp thuận khi thay đổi chủ đầu tư cấp 1, khi điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án (*Vì việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án được thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu tư, Nghị định số 02/2022/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản*)
- Bãi bỏ quy định UBND tỉnh lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình trong khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch chung) tại các đô thị đặc biệt; các dự án bảo tồn tôn tạo công trình di sản văn hóa trước khi phê duyệt (khoản 2, 5 Điều 40 NĐ 11/2013/NĐ-CP)

Khoản 2 Điều 16. Quy định chuyển tiếp đối với một số nội dung sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị



- Đối với chương trình PTĐT đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục được thực hiện cho đến khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh chương trình PTĐT theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp các quy hoạch, chiến lược, chương trình, kế hoạch cấp cao hơn chưa được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được giao cơ quan tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt theo thẩm quyền chương trình phát triển đô thị hoặc chương trình phát triển đô thị điều chỉnh nhưng phải bảo đảm nội dung chương trình phát triển đô thị được phê duyệt đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 3a Nghị định số 11/2013/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Nghị định này;

- Các Ban Quản lý khu vực phát triển đô thị đã được thành lập, giữ nguyên hoặc tổ chức lại thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo việc rà soát các nhiệm vụ đã được giao để tổ chức quản lý các khu vực phát triển đô thị đã được phê duyệt theo đúng quy định tại Nghị định này;
- Đối với khu vực của dự án hoặc dự án đã có quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quyết định đã được ban hành. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh nội dung quyết định thì thực hiện theo quy định tại Nghị định này và gửi một bản quyết định tới Bộ Xây dựng;
- Đối với dự án chưa có phương án bàn giao quản lý trong khu đô thị được phê duyệt thì chủ đầu tư lập phương án bàn giao theo quy định tại Nghị định này, lấy ý kiến của bên dự kiến tiếp nhận bàn giao và gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để theo dõi, quản lý.

**Điều 5. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28/3/2019, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ**

**Khoản 1 Điều 5 Nghị định 35/2023/NĐ-CP sửa đổi khoản 1, khoản 2 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP**



**Nội dung chính của sửa đổi: Xác định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (sửa đổi để phù hợp Luật Đầu tư, Luật số 03/2022/QH14 – Luật sửa đổi một số điều của các Luật), cụ thể:**

**Nhà đầu tư có đủ điều kiện** (Doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam; Có vốn ký quỹ hoặc bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư) +

**- Trúng đấu giá/trúng đấu thầu/Được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư** (Trường hợp tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mà chỉ có một người đăng ký tham gia hoặc đấu giá không thành theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký theo quy định của pháp luật về đấu thầu, cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư khi nhà đầu tư đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật có liên quan)/**có quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật số 03/2022/QH14** (Có quyền sử dụng đất ở/Có quyền sử dụng đất ở và đất khác không phải là đất ở đáp ứng điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư/Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại).

**Điều 5. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28/3/2019, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ (tt)**

**Khoản 6 Điều 5 Nghị định 35/2023/NĐ-CP bãi bỏ điểm c khoản 1 Điều 84 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; khoản 7 Điều 5 Nghị định 35/2023/NĐ-CP bổ sung khoản 1 Điều 85 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP**



- Bãi bỏ thẩm quyền của Bộ Xây dựng trong việc quyết định cho phép điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc sang làm nhà ở phục vụ tái định cư hoặc quyết định điều chỉnh cơ cấu diện tích sàn xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở có từ 500 căn trở lên (bao gồm cả nhà ở riêng lẻ và căn hộ chung cư).

- Phân cấp cho UBND tỉnh cấp tỉnh xem xét, quyết định điều chỉnh mục tiêu dự án đầu tư xây dựng nhà ở đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư của mình; việc xem xét, quyết định điều chỉnh mục tiêu dự án được thực hiện khi xem xét điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công và pháp luật khác có liên quan (*nếu có*).

**Điều 6. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ**



**1. Sửa đổi, bổ sung về chính sách hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho phù hợp với Luật Nhà ở và pháp luật về thuế, cụ thể:**

- Đối tượng: Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để bán, cho thuê, cho thuê mua.
- Chính sách ưu đãi: Thống nhất Luật Nhà ở và pháp luật về thuế; bãi bỏ việc dành 20% tổng diện tích đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, được giảm 70% thuế suất thuế GTGT, thuế TNDN nhà ở xã hội chỉ để cho thuê.

**2. Bãi bỏ quy định UBND tỉnh quy định cụ thể và công bố công khai các tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với điều kiện của từng địa phương.**

**3. Quy định chuyển tiếp:**

*- Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã có quyết định chủ trương đầu tư hoặc văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trong thời gian kể từ ngày Nghị định số 100/2015/NĐ-CP có hiệu lực thi hành đến trước ngày Nghị định số 49/2021/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà đang áp dụng các cơ chế ưu đãi chủ đầu tư dự án theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP thì tiếp tục thực hiện các cơ chế ưu đãi theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP;*

### **3. Quy định chuyển tiếp (tt):**

- Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trong thời gian kể từ ngày Nghị định số [49/2021/NĐ-CP](#) có hiệu lực thi hành đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, mà đang áp dụng các cơ chế ưu đãi chủ đầu tư dự án theo quy định tại Nghị định số [49/2021/NĐ-CP](#) thì tiếp tục thực hiện các cơ chế ưu đãi theo quy định tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP;

- Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở (đã được sửa đổi, bổ sung), đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư trong thời gian kể từ ngày Nghị định số [49/2021/NĐ-CP](#) có hiệu lực thi hành đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, mà chưa được hưởng ưu đãi quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở thì chủ đầu tư dự án đó được hưởng ưu đãi theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở (Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội).

**Điều 7. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**

**\* Khoản 3 Điều 13 Nghị định số 69/2021/NĐ-CP**

Dự án có diện tích đất nhỏ hơn 02ha thì **không** lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết mà thực hiện lập, phê duyệt bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình theo trình tự, thủ tục lập, thẩm định phê duyệt quy hoạch chi tiết

**\* Khoản 1 Điều 7 Nghị định 35/2023/NĐ-CP**

Khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư có diện tích đất nhỏ hơn 02ha thì **thực hiện** lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng theo quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị).