

Số:
V/v triển khai thực hiện Nghị
định số 261/2025/NĐ-CP ngày
10/10/2025 của Chính phủ sửa
đổi, bổ sung một số điều của
Nghị định số 100/2024/NĐ-CP
ngày 26/7/2024

Đồng Nai, ngày tháng năm

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 7372/UBND-KTN ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh về việc triển khai thực hiện Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025. Theo đó, Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau: “*Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp cùng các đơn vị liên quan nghiên cứu nội dung Nghị quyết nêu trên của Chính phủ, tham mưu đề xuất trình UBND tỉnh chỉ đạo thực hiện triển khai Nghị định nêu trên của Chính phủ trên địa bàn tỉnh theo quy định.*”

Đồng thời, Sở Tài chính nhận được các công văn liên quan đến việc xác định hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến 20% nhà ở xã hội:

Công văn số 1226/TTPTQĐ-QL&PTQĐ ngày 10/11/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất về việc ý kiến đối với hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Theo đó có nội dung: “*...Đối với nội dung đề xuất chấp thuận chủ đầu tư dự án thực hiện đóng tiền (được tính toán trong phương án giá khởi điểm) tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đề nghị Sở Xây dựng căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ quy định cho phù hợp...*”

Công văn số 41/CV-TANVAN ngày 28/10/2025 của Công ty CP Địa ốc Tân Vạn về việc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% NOXH tại Chung cư cao tầng Tân Vạn Tower tại phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Công văn số 101/2025/ĐTC-NH ngày 07/11/2025 của Công ty TNHH Đào tạo nghề đầu tư phát triển bất động sản đo đạc xây dựng Ngân Hà về việc xác nhận doanh nghiệp đã hoàn tất nghĩa vụ nộp bằng tiền tương đương 20% giá trị quỹ đất dành cho NOXH theo Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025;

Qua nghiên cứu Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, Sở Tài chính kính báo cáo UBND tỉnh xem xét chỉ đạo nội dung như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 1 Nghị định số 261/2025/ND-CP ngày 10/10/2025, 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.”

Hiện nay trên địa bàn tỉnh Đồng Nai có nhiều dự án liên quan đến việc đề nghị xác định nghĩa vụ nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% nhà ở xã hội. Do đó, để thực hiện đúng theo quy định và đúng chức năng nhiệm vụ, Sở Tài chính kính báo cáo UBND tỉnh xem xét chỉ đạo:

1. Đối với nội dung 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:

Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì xác định giá đất cụ thể, chỉ đạo luân chuyển và xác định nghĩa vụ tài chính đất đai theo quy định.

2. Đối với nội dung xác định 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.

Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, chỉ đạo rà soát việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính khoản tiền này. Trường hợp phát sinh số tiền tương đương chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thì lấy ý kiến Sở Xây dựng. Giao Sở Xây dựng căn cứ quy định nêu trên để xác định số tiền tương đương chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đối với số tiền tương đương chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

Sở Tài chính kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - SNN&MT (p/h);
 - Sở Xây dựng (p/h);
 - Trung tâm PTQĐ tỉnh;
 - BGĐ Sở;
 - Lưu: VT, GCS,
- (NTT.Hương - Hân 10/11/2025)

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Vũ Hoài Hạ