

Bổ cục Nghị định số 100/2015/NĐ-CP

5 chương 33 Điều

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh
- Điều 3. Giải thích từ ngữ
- Điều 4. Nguyên tắc xác định quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội
- Điều 5. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị
- Điều 6. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các khu công nghiệp
- Điều 7. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội
- Điều 8. Thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội
- Điều 9. Cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội
- Điều 11. Phát triển nhà ở xã hội theo hình thức BT
- Điều 16. Vay vốn ưu đãi để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở xã hội
- Điều 20. Trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội
- Điều 22. Hồ sơ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội
- Điều 23. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội
-

Bổ cục Nghị định số 49/2021/NĐ-CP

3 Điều, trong đó sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100 như sau:

- Bổ sung mới 3 khoản Điều 1
- Sửa đổi, bổ sung khoản 2; bổ sung mới 2 khoản Điều 3
- Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và 3; bổ sung mới 1 khoản Điều 4
- Sửa đổi, bổ sung Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9, Điều 12, Điều 16, Điều 17, Điều 19, Điều 20, Điều 21, Điều 22, Điều 23, Điều 28, Điều 29 và Điều 30
- Bãi bỏ: khoản 2 Điều 7; khoản 4 Điều 8; khoản 5 Điều 9; Điều 11; khoản 7 và 8 Điều 16; khoản 3 và 5 Điều 28

• **NHỮNG NỘI DUNG CHÍNH**

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh
- Điều 3. Giải thích từ ngữ
- Điều 5. Quỹ đất để phát triển NOXH đối với các dự án PTNOTM, dự án ĐTPT đô thị
- Điều 7. Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích NOXH
- Điều 8. Thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH
- Điều 9. Cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng NOXH
- Điều 16. Vay vốn ưu đãi để mua, thuê, thuê mua NOXH; XD mới hoặc cải tạo, SC nhà để ở
- Điều 19. Quy định về việc bán, cho thuê, cho thuê mua NOXH
- Điều 20. Trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua NOXH
- Điều 22. Hồ sơ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH
- Điều 23. Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua NOXH

Bổ sung Điều 1- Phạm vi điều chỉnh

- **Việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng NOXH** thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư
- Trong quá trình thẩm định để chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư xây dựng NOXH, cơ quan chủ trì thẩm định lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở.
- **Nội dung lấy ý kiến thẩm định** để chấp thuận chủ trương đầu tư bao gồm:
 - ✓ Các nội dung lấy ý kiến thẩm định của cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở quy định tại Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở
 - ✓ Việc lựa chọn quỹ đất xây dựng NOXH (trường hợp sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công)
 - ✓ Đánh giá việc đáp ứng các điều kiện, tiêu chí để được làm chủ đầu tư dự án NOXH theo quy định của Nghị định này
 - ✓ Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích NOXH
 - ✓ Các cơ chế, chính sách hỗ trợ chủ đầu tư dự án NOXH (chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng; kinh phí hỗ trợ đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các chính sách hỗ trợ khác)

Sửa đổi, bổ sung Điều 3- Giải thích từ ngữ

- Nhà ở xã hội tại khu công nghiệp
- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bao gồm:
 - ✓ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập
 - ✓ Dự án sử dụng phân quỹ đất 20%

- **Người thu nhập thấp:**

Là người làm việc tại cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế hoặc lao động tự do tại khu vực đô thị, có mức thu nhập không phải đóng thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật thuế thu nhập cá nhân

Sửa đổi, bổ sung Điều 5 - Quỹ đất 20% tại các dự án ĐTXH nhà ở thương mại, khu đô thị

- Dự án có quy mô sử dụng đất **từ 2ha trở lên** tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ **5ha trở lên** tại các đô thị loại II và loại III **phải dành quỹ đất 20%**
- Dự án có quy mô sử dụng đất **nhỏ hơn 2ha** tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc **nhỏ hơn 5ha** tại các đô thị loại II và loại III thì chủ đầu tư **không phải dành quỹ đất 20%** và có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất của dự án theo quy định của pháp luật về đất đai
- Đối với trường hợp thuộc diện phải bố trí quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định nhưng do có **sự thay đổi quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của địa phương** dẫn đến việc bố trí quỹ đất 20% không còn phù hợp thì UBND cấp tỉnh phải báo cáo Thủ tướng CP xem xét, chấp thuận.
- Trường hợp được Thủ tướng CP chấp thuận thì UBND cấp tỉnh có trách nhiệm:
 - a) Xác định rõ vị trí, diện tích đất bố trí thay thế tại địa điểm khác trên phạm vi địa bàn;
 - b) Điều chỉnh quy hoạch đối với quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội tại dự án theo quy định của pháp luật quy hoạch, pháp luật đất đai và pháp luật có liên quan (nếu có);
 - c) Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất và xác định giá trị tiền sử dụng đất phải nộp đối với quỹ đất 20% tại dự án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan; số tiền thu được phải bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn

Sửa đổi, bổ sung Điều 7- Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích NOXH

- Dự án đầu tư xây dựng NOXH được tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành
- *Việc tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất phải đảm bảo sự phù hợp với chỉ tiêu dân số, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian, kiến trúc cảnh quan trong phạm vi đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đó phê duyệt điều chỉnh*

Sửa đổi, bổ sung Điều 8- Thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng NOXH

- Đối với dự án đầu tư xây dựng NOXH được đầu tư bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư công và pháp luật xây dựng
- Đối với dự án đầu tư xây dựng NOXH được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công thì việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện như sau:
 - Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật đấu thầu
 - Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư. Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án NOXH phải đáp ứng điều kiện có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời xác định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư dự án xây dựng NOXH
 - Đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật nhà ở. Nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư dự án NOXH phải đáp ứng điều kiện năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật có liên quan.
- ***Bộ Xây dựng hướng dẫn quy định về điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng NOXH***

Sửa đổi, bổ sung Điều 9- Cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư dự án ĐTXD

- Được xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước, kể cả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có)
- Được ***dành 20% tổng diện tích đất ở*** đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng NOXH (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) ***để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại***
- Trường hợp chủ đầu tư hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng NOXH trong vòng 12 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất thì được UBND cấp tỉnh hỗ trợ đầu nối hệ thống HTKT trong dự án với hệ thống HTKT chung của khu vực

Sửa đổi, bổ sung Điều 16- Vay vốn ưu đãi để mua, thuê, thuê mua NOXH; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở

- Trường hợp xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thì ***mức vốn cho vay*** tối đa bằng 70% giá trị dự toán hoặc phương án vay, ***tối đa không quá 500 triệu đồng*** và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay
- ***Thời hạn vay*** do ngân hàng và khách hàng thỏa thuận phù hợp với khả năng trả nợ của khách hàng và ***tối đa không quá 25 năm*** kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên

Bổ sung Điều 19- Quy định về việc bán lại NOXH

- Trường hợp bán lại nhà ở xã hội cho chủ đầu tư dự án thì người bán lại phải thực hiện thủ tục thanh lý hợp đồng với chủ đầu tư. Giá bán lại tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.
- Trường hợp bán lại nhà ở xã hội cho đối tượng khác thuộc diện được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì người bán lại phải thực hiện thủ tục chuyển hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với chủ đầu tư cho người mua lại thuộc diện được mua nhà ở xã hội và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.
- Người mua lại nhà ở xã hội phải có các giấy tờ xác nhận về đối tượng và điều kiện, liên hệ trực tiếp với chủ đầu tư dự án để nộp hồ sơ đề nghị mua nhà

Sửa đổi, bổ sung Điều 20- Quy định về trình tự, thủ tục mua, thuê, thuê mua NOXH

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm gửi Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên về Sở Xây dựng địa phương
- Cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSHN&QSDD, UBND cấp huyện, cơ quan thuế tại địa phương có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng để kiểm tra thông tin theo thẩm quyền
- Trường hợp đối tượng dự kiến được mua, thuê, thuê mua NOXH theo Danh sách do chủ đầu tư lập mà đã có nhà ở, đất ở, đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở, có phát sinh nộp thuế thu nhập cá nhân tại địa phương hoặc đã được mua, thuê, thuê mua NOXH tại dự án khác thì Sở Xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho chủ đầu tư biết để xóa tên trong Danh sách được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.
- Sau 15 ngày làm việc kể từ khi nhận được Danh sách, nếu Sở Xây dựng không có ý kiến phản hồi thì chủ đầu tư thông báo cho các đối tượng được mua, thuê, thuê mua NOXH trong dự án của mình đến để thỏa thuận, thống nhất và ký hợp đồng.
- ***Sở Xây dựng có trách nhiệm cập nhật Danh sách các đối tượng được mua, thuê, thuê mua NOXH lên Cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng và Bộ Xây dựng***

Sửa đổi, bổ sung Điều 21 (Điều 21a) - Trình tự, thủ tục thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua NOXH

- Chủ đầu tư trực tiếp nộp 01 bộ hồ sơ (bản sao có chứng thực) đến UBND cấp tỉnh nơi có dự án để đề nghị tổ chức thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua NOXH
- Hồ sơ của chủ đầu tư đề nghị thẩm định giá bao gồm:
 - ✓ Đơn đề nghị thẩm định giá
 - ✓ Hồ sơ pháp lý của chủ đầu tư (bao gồm: Căn cứ pháp lý của Dự án; tổng quan về dự án);
 - ✓ Phương án xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do chủ đầu tư xây dựng.
- UBND cấp tỉnh giao Sở Xây dựng hoặc cơ quan có chức năng thẩm định giá của địa phương thực hiện việc thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua NOXH
- Trường hợp **chủ đầu tư bán lại quỹ nhà ở xã hội sau 05 năm cho thuê thì không phải thẩm định lại giá bán** nếu trong phương án giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định đã xác định giá bán sau thời gian cho thuê
- **Việc xác định giá bán đối với nhà ở xã hội cho thuê khi được phép bán theo quy định thì giá bán phải giảm trừ phần chi phí khấu hao nhà ở tương ứng với thời gian đã thuê**

Sửa đổi, bổ sung Điều 22- Hồ sơ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH

• Giấy tờ chứng minh về đối tượng:

- ✓ Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 49 của Luật Nhà ở phải có giấy tờ chứng minh về đối tượng theo quy định của pháp luật về người có công với cách mạng, xác nhận về thực trạng nhà ở và chưa được hỗ trợ nhà ở của Nhà nước do UBND cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú cấp
- ✓ Đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy xác nhận về đối tượng do UBND cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hoặc nơi đăng ký tạm trú từ một năm trở lên nếu có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác
- ✓ Đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 7 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có xác nhận về đối tượng do cơ quan nơi đang làm việc về đối tượng;
- ✓ Đối tượng quy định tại khoản 8 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy tờ chứng minh đối tượng được thuê nhà ở công vụ do cơ quan quản lý nhà ở công vụ cấp;
- ✓ Đối tượng quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy tờ chứng minh về đối tượng do cơ sở đào tạo nơi đối tượng đang học tập
- ✓ Đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có bản sao có chứng thực chứng minh người đó có tên trong Danh sách thu hồi đất ở, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cơ quan có thẩm quyền;
- ✓ *Trường hợp đối tượng là người khuyết tật thì phải có xác nhận là người khuyết tật theo quy định của pháp luật về người khuyết tật*

Sửa đổi, bổ sung Điều 22- Hồ sơ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH (1)

• Giấy tờ chứng minh về thực trạng nhà ở:

- ✓ Đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có xác nhận về thực trạng nhà ở và chưa được hỗ trợ nhà ở, đất ở của UBND cấp xã nơi có đăng ký thường trú hoặc nơi đăng ký tạm trú từ một năm trở lên nếu có thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác
- ✓ Đối tượng quy định tại khoản 8 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có giấy xác nhận của cơ quan quản lý nhà ở công vụ về việc đã trả lại nhà ở công vụ
- ✓ Đối tượng quy định tại khoản 9 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có xác nhận của cơ sở đào tạo nơi đối tượng đang học tập về việc chưa được thuê nhà ở tại nơi học tập
- ✓ Đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 49 của Luật Nhà ở thì phải có xác nhận của UBND cấp huyện nơi người có nhà, đất bị thu hồi về việc chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở tái định cư

Sửa đổi, bổ sung Điều 22- Hồ sơ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH (2)

• Giấy tờ chứng minh về điều kiện cư trú:

- ✓ Trường hợp đối tượng đăng ký xin mua, thuê, thuê mua NOXH có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có NOXH thì phải có bản sao có chứng thực hộ khẩu thường trú hoặc giấy đăng ký hộ khẩu tập thể tại địa phương đó
- ✓ Trường hợp đối tượng đăng ký mua, thuê, thuê mua NOXH không có hộ khẩu thường trú theo quy định tại điểm a Khoản này thì phải có bản sao giấy xác nhận đăng ký tạm trú và giấy xác nhận đóng bảo hiểm xã hội từ 01 (một) năm trở lên tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có dự án đầu tư xây dựng NOXH
- ✓ Kể từ ngày Luật Cư trú có hiệu lực (01/7/2021) thì việc xác nhận đăng ký thường trú, đăng ký tạm trú thực hiện theo quy định của Luật Cư trú; trường hợp đã được cấp Sổ hộ khẩu, Sổ tạm trú thì vẫn được sử dụng và có giá trị như giấy tờ, tài liệu xác nhận về cư trú theo quy định của Luật này cho đến hết ngày 31/12/2022

Sửa đổi, bổ sung Điều 22 - Hồ sơ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH (3)

- ***Giấy tờ chứng minh về điều kiện thu nhập:***

- ✓ Các đối tượng quy định tại khoản 5, 6 và 7 Điều 49 của Luật Nhà ở phải có xác nhận của cơ quan, đơn vị mà người đó đang làm việc về mức thu nhập thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân
- ✓ Các đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 49 của Luật Nhà ở tự kê khai về mức thu nhập của bản thân và chịu trách nhiệm về thông tin tự kê khai. Sở Xây dựng liên hệ với Cục thuế địa phương để xác minh thuế thu nhập của các đối tượng này trong trường hợp cần thiết

Sửa đổi, bổ sung Điều 23 - Nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua NOXH (4)

- Trường hợp *tổng số hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua (hợp lệ) nhiều hơn tổng số căn hộ do chủ đầu tư công bố cho từng loại sản phẩm thì việc xét duyệt, lựa chọn đối tượng thực hiện theo hình thức bốc thăm* do chủ đầu tư tổ chức, có đại diện Sở Xây dựng địa phương nơi có dự án được phê duyệt tham gia giám sát
- Việc bốc thăm phải có biên bản kết quả bốc thăm
- Trường hợp dự án có đối tượng là người có công với cách mạng hoặc người khuyết tật thì được ưu tiên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội mà không phải bốc thăm với tỷ lệ nhất định
- *Số lượng căn hộ (căn nhà) dành cho các đối tượng ưu tiên này (không thông qua bốc thăm) được xác định bằng tỷ lệ giữa tổng số hồ sơ của 02 nhóm đối tượng ưu tiên này trên tổng số hồ sơ đăng ký nhận với tổng số căn hộ (căn nhà) nhà ở xã hội của dự án. Danh sách của nhóm đối tượng ưu tiên được sắp xếp theo thứ tự theo thời điểm nộp hồ sơ. Các căn hộ dành cho các đối tượng ưu tiên được bố trí theo thứ tự của danh sách ưu tiên cho đến khi hết, các đối tượng còn lại được tiếp tục tham gia bốc thăm.*

Quy định chuyển tiếp

- Đối với dự án ĐTXD nhà ở thực hiện theo hình thức BT thì việc xử lý chuyển tiếp được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công - tư
- ***Đối với các dự án ĐTXD nhà ở thương mại, khu đô thị đã có quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành thì việc thực hiện nghĩa vụ NOXH tiếp tục thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP***
- Đối với các trường hợp dự án ĐTXD nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô dưới 10ha, chủ đầu tư dự án đã được chấp thuận ***thực hiện nghĩa vụ NOXH 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 giá trị quỹ đất 20% tại thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật***