

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH
Chính sách của Luật Nhà ở (sửa đổi)

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, căn cứ Nghị quyết số 105/2025/UBTVQH15 ngày 26/09/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Chương trình lập pháp năm 2026 và Nghị quyết số 119/2026/UBTVQH15 ngày 06/02/2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2026, thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Quyết định số 2352/QĐ-TTg ngày 24/10/2025 của Thủ tướng Chính phủ về phân công cơ quan chủ trì và thời hạn trình các dự án luật, pháp lệnh, nghị quyết trong Chương trình lập pháp năm 2026, Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ chính sách của Luật Nhà ở (sửa đổi), cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG CHÍNH SÁCH**1. Cơ sở chính trị, pháp lý****a) Cơ sở chính trị**

- Kết luận số 119-KL/TW ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Bộ Chính trị về định hướng đổi mới, hoàn thiện quy định pháp luật yêu cầu: **“Đổi mới mạnh mẽ tư duy xây dựng pháp luật theo hướng vừa bảo đảm yêu cầu quản lý nhà nước vừa khuyến khích sáng tạo, giải phóng toàn bộ sức sản xuất, khơi thông mọi nguồn lực để phát triển. Công tác xây dựng pháp luật phải bám sát thực tiễn, nâng cao năng lực phản ứng chính sách và giải quyết hiệu quả, kịp thời những vấn đề thực tiễn đặt ra, lấy người dân, doanh nghiệp làm trung tâm, chủ thể; bảo đảm cơ sở pháp lý và các điều kiện để đẩy mạnh thực hiện chủ trương phân cấp, phân quyền; cải cách triệt để thủ tục hành chính, giảm chi phí tuân thủ; dứt khoát từ bỏ tư duy “không quản được thì cấm”, không đẩy khó khăn cho người dân, doanh nghiệp trong ban hành và tổ chức thi hành pháp luật. Các quy định của luật phải mang tính ổn định, có giá trị lâu dài”**.

- Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới đã nêu: **“...luật điều chỉnh các nội dung về kiến tạo phát triển chỉ quy định những vấn đề khung, những vấn đề có tính nguyên tắc thuộc thẩm quyền của Quốc hội, còn những vấn đề thực tiễn thường xuyên biến động thì giao Chính**

phủ, bộ, ngành, địa phương quy định để bảo đảm linh hoạt, phù hợp với thực tiễn.” **“Xây dựng và hoàn thiện pháp luật** về kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa theo hướng xây dựng **môi trường pháp lý thuận lợi, thông thoáng, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp; triệt để cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện đầu tư, kinh doanh, hành nghề, thủ tục hành chính bất hợp lý; thúc đẩy khởi nghiệp sáng tạo, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh ổn định.**”

Mục tiêu: “Năm 2025, cơ bản hoàn thành việc tháo gỡ những “điểm nghẽn” do quy định pháp luật. Năm 2027, hoàn thành việc sửa đổi, bổ sung, ban hành mới văn bản pháp luật bảo đảm cơ sở pháp lý đồng bộ cho hoạt động của bộ máy nhà nước theo mô hình chính quyền 2 cấp....”. Đồng thời yêu cầu: **“Khẩn trương sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp luật đáp ứng yêu cầu thực hiện chủ trương tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính, gắn với phân cấp, phân quyền tối đa theo phương châm “địa phương quyết, địa phương làm, địa phương chịu trách nhiệm” và việc cơ cấu lại không gian phát triển mới ở từng địa bàn”.**

- Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân cũng đã đặt ra các yêu cầu: **“đẩy mạnh cải cách, hoàn thiện, nâng cao chất lượng thể chế, chính sách”, “chuyển từ nền hành chính công vụ, quản lý là chủ yếu sang phục vụ và kiến tạo phát triển, lấy người dân, doanh nghiệp làm trung tâm; hiện đại hóa quản trị công, quản trị dựa trên dữ liệu”.**

- Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia nêu rõ: **“Đổi mới toàn diện việc giải quyết thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công không phụ thuộc địa giới hành chính; nâng cao chất lượng dịch vụ công trực tuyến, dịch vụ số cho người dân và doanh nghiệp, hướng tới cung cấp dịch vụ công trực tuyến toàn trình, cá nhân hoá và dựa trên dữ liệu; tăng cường giám sát, đánh giá và trách nhiệm giải trình của cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền trong phục vụ Nhân dân”.**

- Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã nêu: **“bố trí nguồn vốn ngân sách nhà nước tương xứng để đảm bảo thực hiện các mục tiêu của chính sách an sinh nhà ở. Rà soát, hoàn thiện các chính sách hỗ trợ, ưu đãi, thủ tục hành chính về nhà ở xã hội. Tạo lập hành lang pháp lý và cơ chế khuyến khích hình thành và phát triển các quỹ cho phát triển nhà ở xã hội và bất động sản; có chính sách ưu đãi đủ mạnh để thu hút nguồn lực xã hội đầu tư xây dựng nhà ở, cho thuê đối người có thu nhập thấp, thu nhập trung bình...”. Đồng thời Nghị quyết đã yêu cầu: “Đổi mới phương thức, mô hình quản lý và phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp...; các tỉnh, thành phố bảo đảm bố trí đủ quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội.”**

- Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09/11/2022 Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới đã yêu cầu: “*Bảo đảm tổng thể, đồng bộ, liên thông giữa đối mới lập pháp, cải cách hành chính, cải cách tư pháp; kết hợp hài hòa giữa kế thừa, ổn định với đổi mới, phát triển; tiến hành khẩn trương, nghiêm minh, nhất quán, có trọng tâm, trọng điểm và lộ trình, bước đi vững chắc. Những vấn đề thực tiễn đòi hỏi, đã rõ, được thực tiễn chứng minh là đúng, có sự thống nhất cao thì kiên quyết thực hiện; những vấn đề chưa rõ, còn nhiều ý kiến khác nhau thì tiếp tục nghiên cứu, tổng kết thực tiễn, thực hiện thí điểm khi cơ quan có thẩm quyền cho phép; những chủ trương đã thực hiện, nhưng không phù hợp thì nghiên cứu điều chỉnh, sửa đổi kịp thời.*”

- Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021-2030 và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021- 2025 có nêu: “*Giải quyết cơ bản yêu cầu về nhà ở cho cư dân đô thị, mở rộng các loại hình nhà ở; có chính sách hỗ trợ đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội. Đến năm 2030, phấn đấu đạt 30 m² sàn nhà ở bình quân đầu người*”.

- Chỉ thị số 34-CT/TW, ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới đã xác định phấn đấu đến năm 2030 hoàn thành xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp tại khu vực đô thị, đồng thời yêu cầu: “*ban hành cơ chế, chính sách tạo thuận lợi và chủ động cho các địa phương trong việc dành ngân sách đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội, thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư để có quỹ đất sạch làm nhà ở xã hội; đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án. Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội, các đối tượng thụ hưởng được tiếp cận dễ dàng với nhà ở xã hội; cắt giảm tối đa thời gian thực hiện thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng, kinh doanh, mua bán, quản lý, sử dụng nhà ở xã hội. Thực hiện trình tự thủ tục hành chính giao đất, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng, lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội... theo hướng rút gọn, bảo đảm nhanh chóng, thuận tiện, công khai, minh bạch; tăng tỉ lệ nhà ở xã hội cho thuê*”; “*Nhà nước tập trung phát triển nhà ở xã hội cho thuê khu vực đô thị bằng nguồn vốn đầu tư công*”; “*Nghiên cứu hình thành quỹ phát triển nhà ở xã hội, hoặc mô hình định chế tài chính phù hợp để phát triển nhà ở xã hội dài hạn, bền vững; mở rộng nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội từ quỹ đầu tư phát triển địa phương và nguồn vốn từ nước ngoài; khuyến khích hình thành các quỹ đầu tư, quỹ tín thác đầu tư và các hoạt động liên danh, liên kết thực hiện dự án nhà ở xã hội*”.

b) Cơ sở pháp lý:

(1) Hiến pháp năm 2013 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã được Quốc hội thông qua tại kỳ họp thứ 6 khóa XIII đã hiến định: “*Nhà nước có chính*

sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở”.

(2) Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh.

(3) Nghị quyết số 105/2025/UBTVQH15 ngày 26/9/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Chương trình lập pháp năm 2026, trong đó có đưa Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Nhà ở năm 2023 vào Chương trình lập pháp năm 2026.

(4) Nghị quyết số 119/2026/UBTVQH15 ngày 06/02/2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2026

(5) Quyết định số 2352/QĐ-TTg ngày 24/10/2025 của Thủ tướng Chính phủ về phân công cơ quan chủ trì và thời hạn trình các dự án luật, pháp lệnh, nghị quyết trong Chương trình lập pháp năm 2026, trong đó có giao Bộ Xây dựng nghiên cứu, xây dựng trình dự án Luật Nhà ở (sửa đổi).

2. Cơ sở thực tiễn

Luật Nhà ở năm 2023 được Quốc hội thông qua ngày 27/11/2023, có hiệu lực kể từ ngày 01/8/2024 (được sửa đổi theo Luật số 43/2024/QH15 về hiệu lực thi hành). Luật Nhà ở năm 2023 đã góp phần thúc đẩy phát triển nhà ở, bảo đảm công khai, minh bạch, đồng bộ thống nhất với các pháp luật liên quan như đầu tư, đất đai, quy hoạch....

Đến nay, Luật Nhà ở năm 2023 đã được thực hiện hơn 01 năm. Tuy nhiên, cùng với sự phát triển kinh tế xã hội, đã xuất hiện những yêu cầu mới, đặc biệt là việc sắp xếp, điều chỉnh lại địa giới hành chính, tổ chức lại bộ máy hành chính nhà nước và thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp và việc sửa đổi, bổ sung các văn bản pháp luật có liên quan đến lĩnh vực nhà ở như pháp luật đầu tư, pháp luật về xây dựng, pháp luật về đầu tư theo hình thức đối tác công tư,..., do đó cần nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các quy định tại Luật này, cụ thể như sau:

(1) Về phân cấp, phân quyền trong lĩnh vực nhà ở

Thể chế hóa các quan điểm, chủ trương của Đảng về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả tại các Nghị quyết, Kết luận của Trung ương, Bộ Chính trị, năm 2025, Bộ Xây dựng đã xây dựng và trình Chính phủ ban hành Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương theo mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng và Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực xây dựng.

Chính sách sửa đổi trong Luật Nhà ở 2023 sẽ thể chế hóa đúng tinh thần chỉ đạo về phân cấp, phân quyền như đã được quy định tại các Nghị định nêu trên.

(2) Về cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện kinh doanh, thủ tục hành chính

- Tại Nghị quyết số 66/NQ-CP ngày 26/3/2025 của Chính phủ cũng đã nêu: *“Thực hiện chủ trương của Đảng, Chính phủ về **cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện đầu tư kinh doanh, tạo lập môi trường kinh doanh thuận lợi, lành mạnh, công bằng**; thúc đẩy đổi mới, sáng tạo; đổi mới quản trị quốc gia theo hướng hiện đại, nâng cao năng lực cạnh tranh, góp phần bảo đảm mục tiêu tăng trưởng và nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước”*

Vì vậy, thực hiện chỉ đạo về đẩy mạnh cải cách, hoàn thiện, nâng cao chất lượng thể chế, chính sách tại Nghị quyết nêu trên, Bộ Xây dựng nhận thấy cần thiết sửa đổi để đơn giản hóa điều kiện kinh doanh trong lĩnh vực nhà ở đưa vào dự thảo Luật Nhà ở.

(3) *Về đảm bảo đồng bộ, thống nhất với pháp luật liên quan:*

Thời gian qua, các luật có liên quan đến lĩnh vực nhà ở như: đất đai, xây dựng, quy hoạch đô thị và nông thôn, đầu tư, công chứng, Nghị quyết về đất đai, phân loại đô thị,... đã được sửa đổi, bổ sung. Do đó, cần thiết phải sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật về nhà ở để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ.

(4) *Luật hóa các chính sách thí điểm, cơ chế đặc thù theo Nghị quyết 206/2025/QH15*

Ngày 29/5/2025, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội¹; tiếp đó ngày 13/2/2026, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP của Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật về phát triển nhà ở xã hội.

Các chính sách thí điểm nêu trên được ban hành đã đáp ứng nhiệm vụ được giao trong Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới, trong đó đảm bảo yêu cầu *xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, thông thoáng, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp; triệt để cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện đầu tư, kinh doanh, hành nghề, thủ tục hành chính bất hợp lý...*, góp phần rất lớn trong việc giải quyết, tháo gỡ khó khăn vướng mắc trong thi hành chính sách nhà ở xã hội trong thực tiễn mà Luật Nhà ở hiện hành chưa giải quyết được và các chính sách thí điểm này đã nhận được sự ủng hộ, hoan nghênh, đồng thuận cao của các Bộ ngành, địa phương, cơ quan quản lý nhà ở địa phương, các doanh nghiệp, nhà đầu tư tham gia phát triển nhà ở xã hội trên phạm vi cả nước, nhiều nhà đầu tư đủ điều kiện theo quy định của chính sách thí điểm đã được giao chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân nhiều dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư với thủ tục nhanh chóng, thuận lợi..., tạo điều kiện cung cấp

¹ Chính phủ đã cụ thể hóa Nghị quyết số 201/2025/QH15 bằng các Nghị định: số 192/2025/NĐ-CP, số 261/2025/NĐ-CP, số 302/2025/NĐ-CP.

một nguồn cung nhà ở xã hội đáng kể cho nhân dân thời gian qua.

Dù các chính sách thí điểm mới ban hành và được áp dụng mới hơn 9 tháng nhưng với ưu điểm, hiệu quả cao như nêu trên trong đó đã cắt giảm được tối đa các thủ tục hành chính liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội², chuyển mạnh từ tiền kiểm sang hậu kiểm, thúc đẩy mạnh mẽ việc triển khai thực hiện Đề án “*Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030*”, thì cần thiết phải luật hóa các chính sách thí điểm về phát triển nhà ở xã hội trong các Nghị quyết này để bảo đảm tính thực thi cao cũng như tính thống nhất, liên tục, đồng bộ của hệ thống pháp luật, trong đó có luật hóa và phát huy có hiệu quả vai trò, hoạt động của Quỹ nhà ở quốc gia, góp phần duy trì một nguồn cung nhà ở xã hội ổn định (quỹ nhà), tiết kiệm nguồn lực về đất đai, tài chính của Nhà nước, doanh nghiệp và người dân khi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, bình ổn cung-cầu, giá nhà ở.

(5) Sửa đổi, bổ sung một số quy định trong các chính sách của Luật Nhà ở để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn:

Quá trình rà soát, tổng kết thi hành cho thấy còn có một số khó khăn vướng mắc trong thi hành Luật Nhà ở năm 2023 như:

- *Về một số quy định của các chính sách nhà ở có liên quan đến phân loại đô thị cho phù hợp với pháp luật về đô thị mới được ban hành;*

- *Về chính sách Chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở:* Cần rà soát, sửa đổi bổ sung các quy định về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh để đảm bảo phù hợp với đơn vị hành chính mới.

- *Về chính sách sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài:* Do quy mô các phường hiện nay sau khi sắp xếp theo quy định tại Nghị quyết số 76/2025/UBTVQH15 đã lớn hơn nhiều lần so với quy mô phường trước đây (*quy mô phường thuộc thành phố trực thuộc trung ương lên tới 45.000 người tăng gấp 6,42 lần so với quy mô phường trước đây*), do vậy dẫn đến số lượng nhà ở được phép sở hữu, khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh mà tổ chức cá nhân nước ngoài không được phép sở hữu nhà ở tại Việt Nam cũng cần được rà soát, điều chỉnh cho phù hợp.

- *Về chính sách phát triển nhà ở:*

+ Nhà ở thương mại: Trình tự, thủ tục phát triển nhà ở hiện hành đang căn cứ vào các quy định của pháp luật có liên quan như: đất đai, đầu tư, xây

² Nghị quyết số 201/2025/QH15 đã cắt giảm, cải cách TTHC như sau: (1) Không thực hiện thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, cắt giảm được khoảng 200 ngày so với quy định hiện hành; (2) Không yêu cầu thực hiện bước lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết, theo đó cắt giảm được 65 ngày so với quy định hiện hành (bằng 100%); (3) Bỏ thủ tục thẩm định Báo cáo NCKTĐTXD tại cơ quan chuyên môn về xây dựng, cắt giảm được từ 15-35 ngày so với quy định hiện hành (100%); (4) Không yêu cầu thực hiện quy trình đấu thầu rộng rãi đối với các gói thầu lựa chọn nhà thầu trong hoạt động XD mà được áp dụng chỉ định thầu rút gọn, cắt giảm được từ 45-105 ngày so với quy định hiện hành (75-90%); (5) Miễn giấy phép XD đối với trường hợp áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình, cắt giảm được 20-30 ngày so với quy định hiện hành (100%); (6) Không yêu cầu thẩm định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, cắt giảm được ít nhất 30 ngày so với quy định hiện hành (100%).

dựng... Tuy nhiên, vừa qua các quy định này đã có sự điều chỉnh, bổ sung do đó cần phải nghiên cứu sửa đổi, bổ sung pháp luật về nhà ở để đảm bảo tính đồng bộ. Bên cạnh đó, việc phát triển nhà ở thương mại hiện nay có xu hướng tập trung nhiều vào phân khúc nhà ở cao cấp mà thiếu nguồn cung nhà ở thương mại giá phù hợp phục vụ đa số người dân. Do đó, cần nghiên cứu để điều chỉnh các cơ chế chính sách góp phần giảm giá thành nhà ở.

+ Nhà ở công vụ: Việc sắp xếp đơn vị hành chính và bộ máy chính quyền địa phương 02 cấp thời gian vừa qua dẫn đến thay đổi nhu cầu, đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở công vụ. Do đó, cũng cần phải nghiên cứu sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

+ Nhà ở phục vụ tái định cư: Pháp luật về đất đai đã có sự điều chỉnh liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Do đó, cần rà soát pháp luật nhà ở để đảm bảo thống nhất, đồng bộ giữa pháp luật nhà ở với pháp luật đất đai, tạo cơ sở pháp lý rõ ràng cho địa phương thực hiện.

- Về chính sách cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư:

Do sắp xếp, điều chỉnh lại địa giới hành chính và quy mô các phường nên dẫn đến thay đổi về phạm vi, quy mô, yêu cầu về cải tạo chỉnh trang đô thị, khu dân cư. Vì vậy, cần rà soát, điều chỉnh quy định về kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư, bố trí tạm cư, trình tự thủ tục thực hiện dự án, ưu đãi đầu tư... để đảm bảo tính khả thi trong triển khai thực hiện.

- Về chính sách nhà ở xã hội:

Rà soát các quy định về đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, loại hình nhà ở xã hội, việc giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (không thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư), chính sách ưu đãi đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (trong đó ưu đãi cao hơn cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê so với để bán nhằm đẩy mạnh phân khúc nhà ở xã hội để cho thuê, đáp ứng nhu cầu cho mọi đối tượng có thu nhập thấp, không phân biệt ngành nghề, lứa tuổi), việc xác định giá bán nhà ở xã hội, việc bán lại nhà ở xã hội (bổ sung thêm một số chi phí để đảm bảo quyền lợi của chủ đầu tư) v.v.. cần được rà soát để bảo đảm thực hiện mục tiêu phát triển nhà ở xã hội theo Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” và chính sách an sinh xã hội. Bên cạnh đó, rà soát để bổ sung quy định nhằm kiểm soát chặt chẽ việc bán, cho thuê, cho thuê mua, bán lại, cho thuê lại nhà ở xã hội bảo đảm đúng đối tượng, không trục lợi chính sách.

- Về chính sách tài chính để phát triển nhà ở:

Rà soát tổng thể các nội dung liên quan đến huy động vốn để phát triển nhà ở tạo hành lang pháp lý thông thoáng thúc đẩy phát triển nhà ở phù hợp với yêu

cầu phát triển kinh tế xã hội trong giai đoạn mới.

- Về chính sách quản lý sử dụng nhà ở:

Rà soát các quy định liên quan đến quản lý sử dụng nhà ở bảo đảm thống nhất, đồng bộ với các pháp luật có liên quan như pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, pháp luật về xây dựng...

- Về chính sách quản lý sử dụng nhà chung cư:

Thời gian vừa qua, trong quá trình triển khai thực hiện trên thực tế vẫn còn những vướng mắc liên quan đến xác định phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng nhà chung cư, chỗ để xe, hội nghị nhà chung cư, mô hình ban quản trị, quyền hạn trách nhiệm ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý sử dụng kinh phí bảo trì, quản lý sử dụng nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung... Do vậy, cần rà soát, điều chỉnh các quy định này để bảo đảm tính khả thi trên thực tế và hạn chế các tranh chấp, khiếu kiện nhằm nâng cao chất lượng sống của cư dân.

- Về chính sách giao dịch về nhà ở:

Một số quy định giao dịch về nhà ở trong Luật Nhà ở có sự trùng lặp với quy định của Bộ luật Dân sự cần được rà soát lược bỏ. Quy định về thế chấp, giải chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai còn chưa đồng bộ với pháp luật về giao dịch bảo đảm, pháp luật về đất đai. Do vậy, cần rà soát, điều chỉnh để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, tháo gỡ khó khăn vướng mắc trên thực tế.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG CHÍNH SÁCH

1. Mục đích xây dựng chính sách

Việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật Nhà ở năm 2023 nhằm tiếp tục thể chế hóa chủ trương, chính sách của Đảng, Nhà nước để hoàn thiện pháp luật về kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa theo hướng xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, thông thoáng, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp; tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, đơn giản hóa thủ tục hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng, đáp ứng tốt hơn nữa yêu cầu tạo điều kiện thuận lợi, minh bạch, bình đẳng cho người dân và doanh nghiệp; khắc phục những hạn chế, bất cập trong thực tiễn công tác đầu tư xây dựng; bảo đảm sự đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.

2. Quan điểm xây dựng chính sách

- Thứ nhất, xây dựng chính sách trên cơ sở cụ thể hóa đầy đủ các định hướng, chủ trương mới của Đảng và Nhà nước về phát triển nhà ở, bảo đảm an sinh xã hội, trong đó chú trọng tới phát triển nhà ở cho đối tượng khó khăn về nhà ở.

- Thứ hai, các chính sách phải bảo đảm phù hợp với Hiến pháp, đồng bộ,

thống nhất với hệ thống pháp luật có liên quan và tương thích với các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên.

- *Thứ ba*, chính sách phải bảo đảm điều chỉnh đầy đủ toàn diện các nội dung của nhà ở, khắc phục tháo gỡ những vướng mắc, bất cập “điểm nghẽn” trong thực tiễn thực thi pháp luật nhà ở, phân định rõ thẩm quyền, trách nhiệm, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, chuyển từ cơ chế tiền kiểm sang hậu kiểm.

Thứ tư, chính sách có các quy định về đổi mới áp dụng ứng dụng khoa học, công nghệ trong lĩnh vực nhà ở, gắn hoàn thiện thể chế với cải cách thủ tục hành chính, tăng tính minh bạch, khả thi và hiệu quả thực thi.

III. PHẠM VI, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA CHÍNH SÁCH

1. Phạm vi của chính sách

Các chính sách sửa đổi, bổ sung Luật Nhà ở tập trung vào việc hoàn thiện các quy định hiện hành, trong đó điều chỉnh bao quát các loại hình nhà ở, tránh khoảng trống pháp luật về phát triển, quản lý sử dụng, sở hữu, tài chính, giao dịch và quản lý nhà nước về nhà ở.

2. Đối tượng áp dụng của chính sách

Chính sách được áp dụng đối với:

- Cơ quan, tổ chức, cá nhân Việt Nam;
- Tổ chức, cá nhân nước ngoài hoạt động trong lĩnh vực nhà ở trên lãnh thổ Việt Nam.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG CHÍNH SÁCH

1. Bộ Xây dựng đã tổ chức rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng có liên quan đến chính sách phát triển nhà ở, nhất là nhà ở cho đối tượng khó khăn về nhà ở như người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp, hộ gia đình nghèo, cận nghèo....; nhất là các chủ trương, đường lối mới của Đảng trong các nghị quyết quan trọng về xây dựng và hoàn thiện pháp luật, hội nhập quốc tế, đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia...

2. Bộ Xây dựng đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan, Bộ, ngành, địa phương tổ chức tổng kết việc thi hành Luật Nhà ở (sửa đổi) (Báo cáo số gửi Chính phủ).

3. Bộ Xây dựng đã thực hiện quy trình báo cáo Ban Thường vụ Đảng ủy Bộ; tổ chức Hội nghị tham vấn chính sách của Luật Nhà ở (sửa đổi)....; lấy ý kiến bằng văn bản của các cơ quan, Bộ, ngành, địa phương tại Công văn số ...; nghiên cứu tiếp thu, giải rình đầy đủ các ý kiến tham vấn và góp ý....

4. Bộ Xây dựng đã có văn bản gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định hồ sơ chính sách... và Bộ Tư pháp đã có Báo cáo số ... thẩm định hồ sơ chính sách của Luật Nhà ở (sửa đổi). Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng

đã nghiên cứu tiếp thu, chỉnh lý và hoàn thiện hồ sơ chính sách của Luật để trình Chính phủ xem xét, quyết định.

V. MỤC TIÊU, NỘI DUNG CỦA CHÍNH SÁCH

1. Chính sách 1: Chính sách chung về phát triển nhà ở

- *Mục tiêu của chính sách:* Bảo đảm các quy định chung về phát triển nhà ở phù hợp với pháp luật liên quan mới được sửa đổi, bổ sung.

- *Nội dung của chính sách:*

+ Rà soát, làm rõ một số nội dung về giải thích từ ngữ để bảo đảm tính đầy đủ, bao quát phạm vi điều chỉnh của Luật;

+ Rà soát, chỉnh lý làm rõ một số hành vi bị cấm theo hướng làm rõ hành vi sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở, hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng nhà chung cư như các hoạt động liên quan đến sạc xe điện sai quy định.

+ Sửa đổi quy định liên quan đến yêu cầu chung về phát triển nhà ở để phù hợp với quy định phân loại đô thị mới.

- *Các giải pháp thực hiện chính sách*

+ Giải pháp 1: Giữ nguyên quy định hiện hành

+ Giải pháp 2: Rà soát sửa đổi các quy định tại Chương quy định chung của Luật Nhà ở

- *Giải pháp tối ưu được lựa chọn là giải pháp 2, với lý do:* Tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện đồng bộ thống nhất pháp luật nhà ở, giúp cho các chủ thể tham gia dễ dàng áp dụng pháp luật; đồng thời giải pháp này cũng bảo đảm yêu cầu phù hợp với pháp luật hiện hành có liên quan.

2. Chính sách 2: Sở hữu nhà ở

- *Mục tiêu của chính sách:*

+ Tăng cường hiệu quả quản lý sử dụng đối với tài sản nhà ở thuộc sở hữu công;

+ Tạo cơ sở pháp lý trong theo dõi, quản lý số lượng sở hữu nhà ở của tổ chức cá nhân nước ngoài phù hợp với sáp nhập thay đổi địa giới hành chính hiện nay, đồng thời khuyến khích tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

- *Nội dung của chính sách*

+ Rà soát quy định về trách nhiệm quyền hạn của đại diện chủ sở hữu nhà ở theo hướng được phân cấp, phân quyền một hoặc một số quyền hạn trách nhiệm để phù hợp với mô hình chính quyền hai cấp (UBND cấp tỉnh được phân cấp, ủy quyền cho UBND cấp xã làm đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công).

+ Rà soát, sửa đổi quy định về số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam theo hướng làm rõ số lượng nhà ở tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu trên 01 khu vực cho phù hợp thực tế

+ Rà soát, sửa đổi quy định về quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài theo hướng làm rõ quyền và nghĩa vụ của cá nhân nước ngoài kết hôn với người Việt Nam định cư ở nước ngoài

- *Các giải pháp thực hiện chính sách*

+ Giải pháp 1: Giữ nguyên các quy định hiện hành

+ Giải pháp 2: Rà soát sửa đổi, chỉnh lý quy định về sở hữu nhà ở tại Luật Nhà ở 2023.

- *Giải pháp tối ưu được lựa chọn là giải pháp 2, với lý do sau:*

- Giải pháp 2 tạo cơ sở pháp lý cho địa phương thực hiện việc phân cấp, phân quyền triệt để trong sở hữu nhà ở thuộc tài sản công, trao quyền cho chính quyền địa phương cấp xã thực hiện việc quản lý, sử dụng nhà ở này phù hợp với địa bàn quản lý.

- Giúp cho nhà nước theo dõi quản lý chặt chẽ số lượng sở hữu nhà ở của người nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, đồng thời, giúp doanh nghiệp sớm chủ động xác định rõ số lượng nhà ở được phép bán trong dự án, linh hoạt trong kinh doanh sản phẩm.

3. Chính sách 3: Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

- *Mục tiêu của chính sách:*

Sửa đổi quy định về điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh để bảo đảm phù hợp thực tế. Giao Chính phủ quy định một số nội dung để bảo đảm theo chủ trương của Nghị Quyết số 66- NQ/TW về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật.

- *Nội dung của chính sách:*

+ Sửa đổi bổ sung quy định về điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo hướng bổ sung các trường hợp được điều chỉnh để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trên thực tế.

+ Đưa các nội dung về xây dựng, phê duyệt trương trình kế hoạch phát triển nhà ở giao Chính phủ quy định để đảm bảo linh hoạt trong việc xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch: hướng dẫn cụ thể về một số nội dung của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong trường hợp phát sinh trên thực tế để bảo đảm thực hiện như: chỉ tiêu phát triển nhà ở (trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở trong dự án nhà ở thương mại), vị trí, khu vực dự kiến phát triển nhà ở (trong trường hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn được điều chỉnh, cập nhật sau ngày chương trình, kế hoạch được phê duyệt),...

- *Các giải pháp thực hiện chính sách*

+ Giải pháp 1: Giữ nguyên các quy định hiện hành

+ Giải pháp 2: Sửa đổi, bổ sung một số quy định về điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở và nội dung xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

- *Giải pháp tối ưu được lựa chọn là giải pháp 2 với lý do sau:*

Giải pháp 2 được lựa chọn vì kịp thời điều chỉnh các quy định cho phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp sau khi thực hiện sáp nhập địa giới hành chính, tạo cơ sở pháp lý cho địa phương rà soát, xây dựng chương trình kế hoạch phát triển nhà ở phù hợp với tình hình thực tiễn hiện nay.

4. Chính sách 4: Phát triển nhà ở

- *Mục tiêu của chính sách*

Thế chế hóa chủ trương chính sách của Đảng và Nhà nước về phát triển đa dạng các hình thức nhà ở, trong đó có nhà ở giá phù hợp để tạo nguồn cung về nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp, thu nhập trung bình; sửa đổi các quy định liên quan đến phân cấp phân quyền thực hiện trong lĩnh vực nhà ở để phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

- *Nội dung của chính sách:*

(1) Đối với phát triển nhà ở thương mại:

+ Sửa đổi, bổ sung quy định về hình thức phát triển nhà ở theo hướng làm rõ Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để chuyển nhượng, đảm bảo phù hợp với pháp luật đất đai, không bao gồm dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng của trung tâm phát triển quỹ đất để đấu giá.

+ **Bổ sung mới quy định về phát triển nhà thương mại giá phù hợp nhằm tăng nguồn cung nhà ở phù hợp khả năng chi trả của người mua.**

+ **Bổ sung mới quy định về phát triển loại hình nhà dùng cho mục đích lưu trú để bảo đảm điều chỉnh kịp thời yêu cầu của thực tiễn.**

(2) Đối với phát triển nhà ở công vụ:

+ Sửa đổi việc phân cấp, phân quyền trong việc quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư dự án nhà ở công vụ để phù hợp với Nghị định 144/2025/NĐ-CP;

+ Mở rộng đối tượng có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng để bố trí cho các cán bộ các cơ quan trung ương, đảm bảo phù hợp với quá trình triển khai thực tế vừa qua;

+ Mở rộng đối tượng được thuê nhà ở công vụ để đảm bảo phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

(3) Đối với phát triển nhà ở phục vụ tái định cư

+ Sửa đổi, bổ sung tắc phát triển nhà ở phục vụ tái định cư theo hướng: không bắt buộc phải xây nhà tái định cư đối với đô thị loại I, phường, thành phố thuộc đô thị đặc biệt mà giao địa phương quyết định cho phù hợp với nhu cầu thực tiễn của địa phương;

+ Sửa đổi, bổ sung quy định về chủ đầu tư dự án nhà ở phục vụ tái định cư theo hướng điều chỉnh thẩm quyền quyết định chủ đầu tư dự án để bảo đảm phân cấp, phân quyền.

(4) Đối với phát triển nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân

Sửa đổi bổ sung theo hướng giao Chính phủ quy định chi tiết về yêu cầu phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ cho phù hợp với thực tiễn.

- Các giải pháp thực hiện chính sách

+ Giải pháp 1: Giữ nguyên như quy định hiện hành;

+ Giải pháp 2: Sửa đổi, bổ sung các quy định có vướng mắc khó khăn trong thực tiễn trong phát triển nhà ở

- Giải pháp tối ưu được lựa chọn là giải pháp 2 với và lý do sau:

Giải pháp 1 giữ nguyên sẽ không tạo cơ sở pháp lý cho chính sách phát triển nhà ở giá phù hợp, không giúp tăng nguồn cung về nhà ở phù hợp với khả năng chi trả của đối tượng thu nhập trung bình. Lựa chọn giải pháp 2 xây dựng bổ sung chính sách về phát triển nhà ở giá phù hợp sẽ giúp người dân sớm được tiếp cận với nhà ở tốt hơn, mặt khác, các quy định về nhà ở công vụ, nhà ở phục vụ tái định cư, nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở cũng được sửa đổi, bổ sung kịp thời tháo gỡ khó khăn trong thực tiễn.

5. Chính sách 5: Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

- Mục tiêu của chính sách

+ Sửa đổi một số quy định về nguyên tắc cải tạo nhà chung cư cho phù hợp với phân loại đô thị mới, mô hình chính quyền địa phương 2 cấp.

+ Bổ sung hình thức BT trong cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để phù hợp với pháp luật PPP hiện hành.

- + Làm rõ cơ chế ưu đãi để tháo gỡ khó khăn trong thực tiễn.
- + Cắt giảm thủ tục hành chính để tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tham gia cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.
- + Giao Chính phủ quy định nội dung về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để bảo đảm theo chủ trương của Nghị Quyết số 66- NQ/TW về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật.

- Nội dung của chính sách

- + Sửa đổi, bổ sung quy định về nguyên tắc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo hướng: bảo đảm phù hợp với phân loại đô thị mới, mô hình chính quyền địa phương 2 cấp.
- + Bổ sung hình thức BT trong cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.
- + Sửa đổi, bổ sung quy định về cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án theo hướng: làm rõ cơ chế ưu đãi đối với phần diện tích được kinh doanh thương mại trong dự án.
- + Sửa đổi, bổ sung quy định về quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư theo hướng: không yêu cầu chủ trương đầu tư.

- Các giải pháp thực hiện chính sách

- + Giải pháp 1: Giữ nguyên như quy định hiện hành;
- + Giải pháp 2: Sửa đổi, bổ sung các quy định có vướng mắc khó khăn trong thực tiễn cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

- Giải pháp tối ưu được lựa chọn là giải pháp 2 với và lý do sau:

Giải pháp 1 giữ nguyên sẽ không thúc đẩy doanh nghiệp tham gia cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, bộ mặt đô thị chưa được cải thiện, chỉnh trang. Lựa chọn giải pháp 2 sửa đổi, bổ sung các quy định còn có khó khăn, vướng mắc cũng như làm rõ các cơ chế ưu đãi sẽ góp phần sớm đẩy nhanh tiến độ các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư, bảo đảm an toàn cho cư dân cũng như nâng cao chất lượng sống tại các khu nhà ở này.

6. Chính sách 6: Phát triển nhà ở xã hội

- Mục tiêu của chính sách

+ Luật hóa các chính sách đã được quy định tại Nghị quyết thí điểm của Quốc hội, Nghị quyết về cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật về phát triển nhà ở xã hội của Chính phủ và Luật Dân số năm 2025 để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật như: đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội; hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; điều kiện về nhà ở để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; hình thức phát triển nhà ở xã hội; loại hình phát triển nhà ở xã hội; lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã

hội; xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; hình thức phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; lựa chọn chủ đầu tư án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

+ Kịp thời tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện chính sách nhà ở xã hội như: điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; cơ cấu giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội; bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội; đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội; chính sách hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi nhà ở xã hội.

- *Nội dung của chính sách*

(1) Về quy định chung phát triển nhà ở xã hội

+ Bổ sung nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội và hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội tương ứng đối với các nhóm đối tượng này.

+ Sửa đổi, bổ sung quy định về điều kiện về nhà ở để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo hướng bổ sung điều kiện về nhà ở đối với đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội có địa điểm làm việc cách xa nơi ở của mình, đồng thời phân cấp địa phương quy định chi tiết về trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội để bảo đảm phù hợp tình hình thực tế của địa phương. Ngoài ra, liên quan đến điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội (điều kiện chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở) cần tiếp tục rà soát, nghiên cứu sửa đổi để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện.

+ Sửa đổi, bổ sung quy định về thứ tự ưu tiên được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, đồng thời dự kiến giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung này để đảm bảo tính khả thi trong triển khai, thực hiện.

(2) Về phát triển nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê

+ Sửa đổi, bổ sung về hình thức phát triển nhà ở xã hội theo hướng: bổ sung hình thức Quỹ nhà ở quốc gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tạo lập nhà ở xã hội để cho thuê, nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuê. Ngoài ra, Luật hóa khái niệm về Quỹ nhà ở quốc gia và nguồn vốn của Quỹ tại các điều khoản tương ứng tại dự thảo Luật sửa đổi. Đồng thời, để việc tổ chức và hoạt động của Quỹ đảm bảo tính khả thi trong triển khai, thực hiện, dự kiến giao Chính phủ quy định chi tiết về Quỹ nhà ở quốc gia.

+ Sửa đổi, bổ sung quy định về hình thức phát triển nhà ở xã hội theo hướng:

bổ sung hình thức Quỹ nhà ở quốc gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, tạo lập nhà ở xã hội để cho thuê, nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuê. Ngoài ra, Luật hóa khái niệm về Quỹ nhà ở quốc gia và nguồn vốn của Quỹ tại các điều khoản tương ứng tại dự thảo Luật sửa đổi. Đồng thời, để việc tổ chức và hoạt động của Quỹ đảm bảo tính khả thi trong triển khai, thực hiện, dự kiến giao Chính phủ quy định chi tiết về Quỹ nhà ở quốc gia.

+ Sửa đổi, bổ sung quy định về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội theo hướng: Tại các thành phố trực thuộc trung ương và các khu vực nằm trong địa giới hành chính phường thuộc tỉnh, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân là nhà chung cư. Đối với các khu vực còn lại, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm quyết định về loại hình nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật và đáp ứng thực trạng của địa phương.

+ Sửa đổi, bổ sung quy định về chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hướng UBND cấp tỉnh giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư không thông qua đấu thầu. Đồng thời để đảm bảo tính khả thi trong triển khai thực hiện, dự kiến giao Chính phủ quy định chi tiết về nội dung này.

+ Sửa đổi, bổ sung quy định về ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hướng: ưu đãi cao hơn cho chủ đầu tư nhà ở xã hội, sửa đổi bổ sung quy định linh hoạt hơn đối với việc thực hiện ưu đãi về diện tích đất, diện tích sàn thương mại của chủ đầu tư nhà ở xã hội.

+ Sửa đổi, bổ sung quy định về giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội theo hướng:

Bổ sung cơ cấu giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội bao gồm: (i) chi phí trong trường hợp chủ đầu tư có quyền sử dụng đất; (ii) kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, (iii) chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để phục vụ cho dự án nhưng chủ đầu tư phải bàn giao các công trình này sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng cho Nhà nước.

Bỏ thủ tục thẩm định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội. Chủ đầu tư được tự phê duyệt giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội. Đồng thời để đảm bảo tính khả thi trong triển khai thực hiện, dự kiến giao Chính phủ quy định chi tiết về nội dung này.

+ Sửa đổi, bổ sung quy định về nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội theo hướng quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng trong trường hợp mua nhà ở xã hội nhằm tránh tình trạng cho các đối tượng không đúng quy định thuê, mượn, ở nhờ nhà ở.

+ Sửa đổi, bổ sung quy định về bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội theo hướng trong trường hợp bán lại nhà ở xã hội chỉ được bán, cho thuê mua đối với đúng đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội nhằm mục tiêu

tiết kiệm nguồn lực đất đai, các đối tượng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội sẽ có cơ hội tiếp cận với quỹ nhà ở xã hội này hơn, đồng thời đảm bảo ý nghĩa của chính sách an sinh xã hội.

(3) Về nhà lưu trú công nhân

Sửa đổi, bổ sung quy định về hình thức phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp theo hướng: bổ sung người lao động là người nước ngoài được doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp để bố trí chỗ ở.

(4) Về nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân

Sửa đổi, bổ sung quy định về chủ đầu tư án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo hướng Bộ Quốc phòng, Bộ Công an giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư không thông qua đấu thầu. Đồng thời để đảm bảo tính khả thi trong triển khai thực hiện, dự kiến giao Chính phủ quy định chi tiết về nội dung này.

- Các giải pháp thực hiện chính sách

+ Giải pháp 1: Giữ nguyên như quy định hiện hành;

+ Giải pháp 2: Luật hóa và sửa đổi, bổ sung các quy định vẫn còn có vướng mắc trong việc áp dụng trên thực tiễn.

- Giải pháp tối ưu được lựa chọn là giải pháp 2 với và lý do sau:

Nếu giữ nguyên như giải pháp 1 sẽ không bảo đảm thể chế hóa chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước về việc khẩn trương kịp thời sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật để tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho doanh nghiệp, người dân. Nhất là phát triển nhà ở xã hội là một trong những chính sách bảo đảm an sinh xã hội. Do đó, lựa chọn giải pháp 2 là tối ưu vì đã Luật hóa được các quy định mà Quốc hội đã ban hành tại Nghị quyết số 201/2025/QH15, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết 66.15/2026/NQ-CP, cũng như tiếp tục rà soát, tháo gỡ kịp thời các khó khăn vướng mắc trong thực tiễn.

7. Chính sách 7: Tài chính cho phát triển nhà ở

- Mục tiêu của chính sách:

Luật hóa nguồn vốn của Quỹ nhà ở trung ương được quy định tại Nghị quyết thí điểm của Quốc hội để đảm bảo tính thống nhất trong hệ thống pháp luật.

Tháo gỡ khó khăn vướng mắc trên thực tiễn, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp huy động vốn cho phát triển nhà ở, giúp thúc đẩy tăng nguồn cung về nhà ở.

- Nội dung của chính sách:

+ Bổ sung 01 khoản quy định về nguồn vốn của Quỹ nhà ở trung ương:

“Quỹ nhà ở quốc gia được hình thành từ nguồn ngân sách nhà nước cấp, tiền trích từ số tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở, từ tiền bán nhà ở thuộc tài sản công, từ tiền đấu giá quyền sử dụng đất nhà ở xã hội trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để làm nhà ở thương mại; tiếp nhận nguồn hỗ trợ tự nguyện, nguồn đóng góp của tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước và nguồn huy động hợp pháp khác.”

+ Sửa đổi bổ sung quy định về nguyên tắc huy động, sử dụng vốn để phát triển nhà ở theo hướng: làm rõ điều kiện huy động vốn cho nhà ở hay cho dự án đầu tư xây dựng nhà ở, bổ sung quy định báo cáo việc huy động vốn của dự án để bảo đảm minh bạch.

- Các giải pháp thực hiện chính sách

+ Giải pháp 1: Giữ nguyên như quy định hiện hành;

+ Giải pháp 2: Sửa đổi, bổ sung các quy định liên quan đến huy động vốn cho phát triển nhà ở.

- Giải pháp tối ưu được lựa chọn và lý do lựa chọn

Lựa chọn giải pháp 2 sẽ giúp cho hoàn thiện các quy định của pháp luật về nhà ở, trong đó nguồn vốn cho phát triển nhà ở là nội dung hết sức quan trọng, nhất là tạo cơ sở cho quy định về Quỹ nhà ở trung ương có tính khả thi, sớm tạo nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội.

8. Chính sách 8: Quản lý sử dụng nhà ở

- Mục tiêu của chính sách: Tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý sử dụng nhà ở; đồng thời đưa một số nội dung về tổ chức thực hiện giao Chính phủ quy định thay vì quy định tại Luật để bảo đảm theo chủ trương của Nghị Quyết số 66-NQ/TW về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật.

- Nội dung của chính sách:

+ Sửa đổi bổ sung một số nội dung về quản lý sử dụng tài sản công cho phù hợp với yêu cầu của mô hình chính quyền địa phương 2 cấp;

+ Sửa đổi bổ sung một số nội dung về chuyển đổi công năng để phân cấp phân quyền cho địa phương thực hiện chuyển đổi công năng nhà ở, phù hợp với nhu cầu thực tiễn;

+ Giao Chính phủ quy định một số nội dung về quản lý sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án, nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử, nhà biệt thự do mang tính chất kỹ thuật, hướng dẫn tổ chức thực hiện.

- Các giải pháp thực hiện chính sách

+ Giải pháp 1: Giữ nguyên như quy định hiện hành;

+ Giải pháp 2: Sửa đổi, bổ sung các quy định liên quan đến quản lý sử dụng nhà ở mà có khó khăn vướng mắc trong thực tiễn;

- *Giải pháp tối ưu được lựa chọn và lý do lựa chọn*

Việc lựa chọn giải pháp 2 giúp cho công tác lưu trữ hồ sơ không bị trùng lặp, giảm bớt chi phí; đối với các công tác liên quan đến cưỡng chế, thu hồi, phá dỡ nhà ở thì quy định sửa đổi bổ sung giúp đẩy nhanh tiến độ tổ chức thực hiện, sớm ổn định đời sống của người dân.

9. Chính sách 9: Quản lý sử dụng nhà chung cư

- *Mục tiêu của chính sách:* Hoàn thiện các quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư, tạo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện quản lý sử dụng loại hình nhà ở này, hạn chế tranh chấp khiếu kiện, ổn định trật tự đời sống cư dân trong các khu nhà chung cư.

- *Nội dung của chính sách:*

+ Sửa đổi bổ sung quy định nhằm làm rõ phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung đối với khu vực để xe điện, sạc xe điện, đổi pin.

+ Sửa đổi bổ sung quy định về ban quản trị nhà chung cư theo hướng bổ sung thêm việc lựa chọn hình thức thuê đơn vị chuyên nghiệp để thực hiện nhiệm vụ của Ban quản trị.

+ Sửa đổi bổ sung về quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư theo hướng làm rõ quyền và trách nhiệm của Ban quản trị trong quản lý, sử dụng nhà chung cư.

+ Sửa đổi bổ sung về điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo hướng cắt giảm bớt các điều kiện tạo tính chủ động cho doanh nghiệp đồng thời đảm bảo các quy định của pháp luật về đầu tư.

+ Sửa đổi, bổ sung quy định về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo hướng đảm bảo phù hợp với thực tiễn.

+ Sửa đổi, bổ sung quy định về quản lý, bàn giao kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu theo hướng làm rõ nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung.

+ Sửa đổi bổ sung quy định về cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu theo hướng sửa đổi thẩm quyền cho phù hợp với chính quyền địa phương 02 cấp.

- *Các giải pháp thực hiện chính sách*

+ Giải pháp 1: Giữ nguyên như quy định hiện hành;

+ Giải pháp 2: Sửa đổi, bổ sung các quy định liên quan đến quản lý sử dụng sử dụng nhà chung cư.

- *Giải pháp tối ưu được lựa chọn và lý do lựa chọn*

Giải pháp 2 là lựa chọn tối ưu bởi vì: quản lý sử dụng nhà chung cư đang là nội dung được cư dân quan tâm, thực tiễn cho thấy vẫn có những khó khăn vướng mắc trong công tác quản lý vận hành, sử dụng loại hình nhà ở này. Nhất là đối với các quy định về mô hình tổ chức quản lý nhà chung cư. Do đó, cần thiết phải nghiên cứu, sửa đổi các quy định liên quan đến bảo trì, quản lý vận hành, tổ chức quản lý nhà chung cư để bảo đảm duy trì hoạt động của nhà chung cư theo hướng an toàn, chất lượng và trật tự xã hội.

10. Chính sách 10: Quy định về quản lý sử dụng nhà dùng cho mục đích lưu trú

- *Mục tiêu của chính sách:* tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý sử dụng, vận hành loại hình nhà dùng cho mục đích lưu trú, tránh khoảng trống pháp luật trong thực tiễn.

- *Nội dung của chính sách:*

+ Bổ sung quy định mới về nguyên tắc quản lý sử dụng, vận hành nhà dùng cho mục đích lưu trú;

+ Giao cơ quan có thẩm quyền ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà dùng cho mục đích lưu trú.

- *Các giải pháp thực hiện chính sách*

+ Giải pháp 1: Giữ nguyên như quy định hiện hành;

+ Giải pháp 2: Bổ sung mới quy định về quản lý sử dụng nhà dùng cho mục đích lưu trú.

- *Giải pháp tối ưu được lựa chọn và lý do lựa chọn*

Việc lựa chọn giải pháp 2 giúp tạo cơ sở pháp lý để các chủ thể thực hiện việc quản lý sử dụng nhà dùng cho mục đích lưu trú, góp phần thúc đẩy kinh tế phát triển đa dạng các loại nhà và giảm bớt các tranh chấp trong quản lý sử dụng loại hình nhà này, tăng tính ổn định xã hội.

11. Chính sách 11: Giao dịch về nhà ở

- *Mục tiêu của chính sách:* bảo đảm sự thống nhất với pháp luật về dân sự; đồng thời sửa đổi, bổ sung tháo gỡ khó khăn vướng mắc trên thực tế.

- *Nội dung của chính sách:*

+ Rà soát, bỏ một số nội dung trùng lặp về giao dịch dân sự giữa Luật Nhà ở với Bộ Luật dân sự;

+ Sửa đổi bổ sung quy định về thế chấp nhà ở, thế chấp dự án nhà ở theo hướng tôn trọng quyền thỏa thuận của các bên trong giao dịch thế chấp, đồng thời sắp xếp đưa nội dung thế chấp lên Chương Tài chính nhà ở cho phù hợp với nội dung huy động vốn về nhà ở.

- *Các giải pháp thực hiện chính sách*

- + Giải pháp 1: Giữ nguyên như quy định hiện hành;
- + Giải pháp 2: Sửa đổi, bổ sung các quy định liên quan đến giao dịch nhà
- *Giải pháp tối ưu được lựa chọn và lý do lựa chọn*

Việc lựa chọn giải pháp 2 giúp lược bỏ bớt các quy định còn trùng lặp, tăng tính thực thi của các quy định pháp luật nhà ở. Quy định cụ thể về quyền thế chấp nhà ở tạo cơ sở pháp lý cho các bên thế chấp, nhận thế chấp được thực hiện tối đa quyền tự do thỏa thuận trong mua bán nhà ở, góp phần tăng kênh huy động vốn cho chủ đầu tư, đồng thời bảo đảm minh bạch công khai trong giao dịch mua bán nhà ở.

VI. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI HỒ SƠ CHÍNH SÁCH GỬI THẨM ĐỊNH (NẾU CÓ)*

VII. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH

1. Về nhân lực: Các cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở không hình thành cơ quan mới mà cơ bản là sự phân cấp, ủy quyền giữa UBND cấp tỉnh với UBND cấp phường để bảo đảm phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 2 cấp, do đó, không ảnh hưởng đến nguồn lực cho việc thực hiện chính sách.

2. Về cơ sở vật chất, trang thiết bị, các điều kiện bảo đảm thực hiện chính sách: Các cơ quan, tổ chức đã được phân công và trang bị trang thiết bị để đảm bảo cơ sở hạ tầng thông tin, nền tảng quản lý và các trang thiết bị khác đảm bảo việc thực thi phát triển và quản lý sử dụng nhà ở. Việc bố trí, sử dụng kinh phí được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Trên đây là Tờ trình chính sách Luật Nhà ở (sửa đổi), Bộ Xây dựng xin kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTgCP, các Phó TTgCP (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ (để ph/h);
- Lưu: VT, QLN.

BỘ TRƯỞNG

Trần Hồng Minh