



CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 393/TTr-CP

Hà Nội, ngày 12 tháng 7 năm 2026

TỜ TRÌNH

Dự án Luật Nhà ở (sửa đổi)

Kính gửi: Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, căn cứ 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, căn cứ Nghị quyết số 175/NQ-CP ngày 03/7/2026 và Nghị quyết số 184/NQ-CP ngày 09/7/2026, Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan tổ chức xây dựng dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) và thừa ủy quyền Chính phủ báo cáo Quốc hội.

Chính phủ xin trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG DỰ THẢO LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

a) Cơ sở chính trị

- Văn kiện đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIV của Đảng đã nêu: “*Đẩy mạnh thực hiện Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội; thành lập Quỹ nhà ở quốc gia ...; “Mở rộng các loại hình nhà ở, ưu tiên phát triển nhà ở xã hội.”.*

- 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: “*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.”.*

- Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021-2030: “*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, phần đầu 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 phần đầu 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.

- 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”.*

- 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”.**

- Kết luận số 205-KL/TW có nêu: *“Đối với cán bộ có đóng góp quan trọng cho địa phương, cơ quan, đơn vị được bố trí nhà ở công vụ theo quy định của cấp có thẩm quyền; được ưu tiên thuê, hỗ trợ kinh phí thuê nhà ở công vụ; được ưu tiên cao nhất trong nhóm đối tượng cán bộ, công chức, viên chức được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật...”.*

- 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.”**

- 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*”.

- Kết luận số 224-KL/TW ngày 08/12/2025 của Bộ Chính trị về tiếp tục thực hiện Nghị quyết số 06-NQ/TW đã nêu: “*Tiếp tục thực hiện hiệu quả Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư; hoàn thành mục tiêu xây dựng 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội trước năm 2030; mở rộng đối tượng mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội. Có cơ chế phù hợp thúc đẩy phát triển nhà ở thương mại có giá phù hợp thu nhập của người dân, nhà ở công nhân tại các khu công nghiệp*”

- Nghị quyết số 79-NQ/TW ngày 6/1/2026 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế nhà nước: “*Kinh tế nhà nước giữ vai trò chủ đạo trong nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, bảo đảm ổn định vĩ mô, các cân đối lớn của nền kinh tế, định hướng chiến lược phát triển, giữ vững quốc phòng, an ninh; góp phần phát huy giá trị văn hoá và tiến bộ công bằng, an sinh xã hội*”.

- Thông báo số 21-TB/VPTW ngày 07/3/2026 của Văn phòng Ban Chấp hành Trung ương thông báo Kết luận của Đồng chí Tổng Bí thư Tô Lâm tại buổi làm việc với Ban Tổ chức Trung ương, trong đó giao: “*Đảng ủy Chính phủ: (i) Tập trung xây dựng các chính sách nhà ở xã hội đối với cán bộ, công chức, viên chức có khó khăn về nhà ở;...*”.

- Kết luận số 09-KL/TW ngày 10/3/2026 của Bộ Chính trị về hoàn thiện cấu trúc hệ thống pháp luật Việt Nam đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới: “*Các quy phạm pháp luật điều chỉnh quan hệ giữa các chủ thể là các cá nhân, tổ chức không mang quyền lực nhà nước (quy phạm pháp luật tư) được thiết kế theo hướng chủ yếu đặt ra khung pháp lý mang tính nguyên tắc; các nội dung cụ thể để các chủ thể tự thỏa thuận trên cơ sở nhu cầu, lợi ích, quyền tự định đoạt, tự chịu trách nhiệm của mình trên tinh thần không vi phạm điều cấm của luật, phát huy tính năng động, sáng tạo của người dân, doanh nghiệp, tạo động lực quan trọng để huy động mọi nguồn lực, khơi dậy mọi tiềm năng phục vụ phát triển đất nước*”.

- Kết luận số 18-KL/TW ngày 02 tháng 4 năm 2026 Hội nghị Trung ương 2 về phát triển kinh tế-xã hội, tài chính quốc gia, đầu tư công, vay, trả nợ công giai đoạn 2026 – 2030: “*...Thành lập, sử dụng hiệu quả quỹ nhà ở quốc gia; đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá rẻ.*”

- Thông báo số 64-TB/VPTW ngày 22/5/2026 của Văn phòng Ban chấp hành Trung ương Đảng ban hành thông báo về Kết luận của đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm tại buổi làm việc với một số cơ quan về tình hình triển khai Chỉ thị 34-CT/TW năm 2024 của Ban Bí thư về nhà ở xã hội và định hướng phát triển nhà ở trong thời gian tới.

Nghị quyết số 10-NQ/TW ngày 08/6/2026 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đã nêu: *Đẩy nhanh chuyển đổi các khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao theo hướng sinh thái, thông minh, chuyên ngành, tích hợp hạ tầng sản xuất với hạ tầng dịch vụ logistics, hạ tầng xã hội phục vụ người lao động (nhà ở, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao). Phát triển hạ tầng theo cụm, ngành chiến lược gắn với không gian phát triển, quy hoạch địa phương, xử lý môi trường.*

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 (đã được sửa đổi bởi Nghị quyết 203/2025/QH15 ngày 16/6/2025): “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 119/2026/UBTVQH15 ngày 06/02/2026 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2026 trong đó đã điều chỉnh phạm vi Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Nhà ở năm 2023 thành Luật Nhà ở (sửa đổi) để thay thế Luật Nhà ở năm 2023 và đưa vào Chương trình lập pháp năm 2026.

(4) Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 ngày 24/12/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị theo đó quy định: “Đô thị loại IV, loại V, thị xã và thị trấn trước khi sắp xếp chưa được công nhận loại đô thị được xác định là đô thị loại III theo quy định của Nghị quyết này”.

(5) Nghị quyết 190/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, trong đó: “Cơ quan, người có thẩm quyền phải ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn để xử lý các văn bản chịu sự tác động do sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, bảo đảm hoàn thành trước ngày 01 tháng 3 năm 2027”.

(6) Quyết định số 701/QĐ-TTg ngày 20/4/2026 của Thủ tướng Chính phủ về phân công cơ quan chủ trì và thời hạn trình các dự án luật được điều chỉnh trong Chương trình lập pháp năm 2026, trong đó giao Bộ Xây dựng nghiên cứu, xây dựng trình dự án Luật Nhà ở (sửa đổi).

(7) Nghị quyết số 175/NQ-CP ngày 03/7/2026 của Chính phủ thông qua hồ sơ chính sách Luật Nhà ở (sửa đổi).

(8) Nghị quyết số 184/NQ-CP ngày 09/7/2026 của Chính phủ về phiên họp chuyên đề xây dựng pháp luật tháng 7 năm 2026.

2. Cơ sở thực tiễn

Luật Nhà ở năm 2023, được Quốc hội thông qua ngày 27/11/2023 và có hiệu lực từ 01/8/2024, đã góp phần thúc đẩy phát triển nhà ở, đồng thời bảo đảm

tính công khai, minh bạch và sự thống nhất với các pháp luật liên quan như đầu tư, đất đai, quy hoạch...

Sau gần 02 năm thực hiện, Luật Nhà ở năm 2023 đã bộc lộ một số nội dung cần nghiên cứu sửa đổi, bổ sung để phù hợp với yêu cầu mới về phát triển kinh tế - xã hội và chủ trương của Đảng, Nhà nước, đặc biệt là việc sắp xếp, điều chỉnh địa giới hành chính; tổ chức lại bộ máy nhà nước, thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp; và các quy định của pháp luật có liên quan mới được sửa đổi, bổ sung như đầu tư, xây dựng, đối tác công tư. Đồng thời, Nghị quyết 190/2025/QH15 yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền ban hành hoặc trình ban hành văn bản quy phạm pháp luật để xử lý các quy định chịu tác động của việc sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước, hoàn thành trước ngày 01/3/2027. Theo đó, Luật Nhà ở (sửa đổi) cụ thể hóa các nội dung sau:

(1) Kế thừa các quy định của Luật Nhà ở hiện hành và các chính sách đã được kiểm nghiệm trong thực tiễn còn phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước nhằm bảo đảm tính ổn định, đồng bộ và nâng cao hiệu quả thi hành pháp luật; đồng thời Luật hóa các chính sách đã được thí điểm kiểm chứng trong thực tiễn như Nghị quyết 201/2025/NQ-CP, Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP.

(2) Thể chế hóa đầy đủ các quan điểm, chủ trương của Đảng về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền; cải cách thủ tục hành chính, điều kiện đầu tư kinh doanh, giảm chi phí tuân thủ, chuyển từ quản lý sang phục vụ, kiến tạo phát triển, lấy người dân, doanh nghiệp làm trung tâm; Tháo gỡ các “điểm nghẽn” trong thực tiễn thi hành pháp luật về nhà ở; Luật chỉ quy định các vấn đề mang tính nguyên tắc, khung thuộc thẩm quyền của Quốc hội; các nội dung thực tiễn, thường xuyên biến động giao Chính phủ và các cơ quan có thẩm quyền quy định.

(3) Thể chế các quan điểm chỉ đạo của lãnh đạo Đảng và Nhà nước về phát triển nhà ở trong giai đoạn mới, trong đó định hướng phát triển nhà ở trong giai đoạn mới phải chú trọng phát triển phân khúc nhà ở thương mại, nhà ở cho thuê phù hợp với khả năng chi trả của người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp.

Từ các căn cứ chính trị, căn cứ pháp lý và cơ sở thực tiễn nêu trên thì việc sửa đổi tổng thể Luật Nhà ở để thay thế Luật Nhà ở năm 2023 là hết sức cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)

1. Mục đích

Việc sửa đổi, bổ sung Luật Nhà ở năm 2023 nhằm tiếp tục thể chế hóa chủ trương của Đảng, Nhà nước về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; hoàn thiện môi trường pháp lý thuận lợi, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp; cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, đơn giản hóa thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng; có chính sách phát triển nhà ở để hướng tới mục tiêu mọi người đều có chỗ ở tạo điều kiện bình đẳng cho người dân, doanh

ngiệp; khắc phục các bất cập trong thực tiễn và bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.

2. Quan điểm

Luật Nhà ở (sửa đổi) kế thừa các quy định còn phù hợp; đồng thời sửa đổi, bổ sung theo hướng sau:

(1) Thể chế đầy đủ quan điểm, đường lối, chủ trương của Đảng, Nhà nước về phát triển nhà ở hướng tới mục tiêu mọi người đều có chỗ ở, gắn với bảo đảm an sinh xã hội.

(2) Luật hóa các chính sách thí điểm đã được kiểm chứng như Nghị quyết số 201/2025/QH15, Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP.

(3) Thực hiện phân cấp, phân quyền, phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

(4) Cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện đầu tư kinh doanh tạo môi trường pháp lý thuận lợi, minh bạch.

(5) Tháo gỡ khó khăn, “điểm nghẽn” trong thực tiễn; bảo đảm đồng bộ với các pháp luật có liên.

(6) Luật chỉ quy định các nội dung mang tính nguyên tắc, khung.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ ÁN LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)

Thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao, Bộ Xây dựng đã thực hiện xây dựng dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) như sau:

1. Giai đoạn xây dựng chính sách

- Tổ chức rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng liên quan đến phát triển nhà ở, nhất là nhà ở cho đối tượng khó khăn; cập nhật các định hướng mới về hoàn thiện pháp luật, hội nhập quốc tế, khoa học công nghệ và chuyển đổi số.

- Chủ trì, phối hợp với Bộ ngành, địa phương đánh giá tổng kết thi hành Luật Nhà ở năm 2023

- Thực hiện đầy đủ quy trình báo cáo Ban Thường vụ Đảng ủy Bộ theo quy định.

- Lấy ý kiến, tham vấn rộng rãi các Bộ, ngành, địa phương, hiệp hội, doanh nghiệp và tổ chức hội nghị tham vấn chính sách.

- Ngày 15/6/2026, Bộ Xây dựng đã có Tờ trình số 60/TTr-BXD trình Chính phủ chính sách Luật Nhà ở.

- Ngày 03/7/2026, Chính phủ đã có Nghị quyết số 175/NQ-CP thông qua hồ sơ chính sách hồ sơ Luật Nhà ở (sửa đổi).

- Ngày 09/7/2026, Chính phủ có Nghị quyết số 184/NQ-CP về phiên họp phiên họp chuyên đề xây dựng pháp luật tháng 7 năm 2026.

2. Giai đoạn xây dựng dự thảo

- Ngày 02/7/2026, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 10153/BXD-QLN đề nghị các địa phương, Bộ ngành liên quan đóng góp ý kiến bằng văn bản cho dự thảo. Đồng thời, hồ sơ dự thảo Luật cũng đã được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng để lấy ý kiến rộng rãi các đối tượng chịu tác động.

- Ngày 3/7/2026, Bộ Xây dựng đã tổ chức Hội nghị trực tiếp kết hợp trực tuyến với các địa phương, Bộ ngành, các Hiệp hội, doanh nghiệp và các nhà khoa học, chuyên gia góp ý kiến xây dựng dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

- Ngày 06/7/2026, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 10332/BXD-QLN gửi Bộ Tư pháp thẩm định hồ sơ dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

- Ngày 08/7/2026, Bộ Tư pháp đã tổ chức họp thẩm định dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

Hiện nay, theo yêu cầu của Chính phủ tại Nghị quyết 184/NQ-CP về hoàn thiện hồ sơ dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) để trình Quốc hội xem xét tại kỳ họp không thường lệ Quốc hội khóa XVI, do đó, Bộ Xây dựng đã chủ động tiếp thu các ý kiến góp ý tại Hội nghị tham vấn, các văn bản góp ý của địa phương, Hiệp hội, tổ chức liên quan, ý kiến góp ý tại cuộc họp thẩm định ngày 08/7/2026 để hoàn thiện dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)

Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp sau khi nhận được Báo cáo thẩm định của Bộ Tư pháp theo quy định.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ ÁN LUẬT

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) kế thừa Luật Nhà ở năm 2023 và có bổ sung các loại hình nhà ở cho thuê cho các đối tượng chính sách, nhà ở thương mại giá phù hợp, nhà có mục đích lưu trú.

Tiếp thu ý kiến Bộ Tư pháp tại cuộc họp thẩm định, Bộ Xây dựng đã bổ sung hoàn thiện tại khoản 1 Điều 1 của dự thảo Luật.

2. Bố cục của dự thảo văn bản

Dự thảo Luật gồm 13 Chương, 151 Điều. So với tổng số quy định hiện nay của Luật Nhà ở là 198 Điều, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) giảm 47 Điều tương ứng giảm 25 % số Điều).

Chương I: Quy định chung (quy định các nội dung về giải thích từ ngữ, hành vi nghiêm cấm, yêu cầu chung phát triển nhà ở, chiến lược phát triển nhà ở và quy hoạch phát triển nhà ở);

Chương II: Sở hữu nhà ở (quy định quyền và nghĩa vụ chủ sở hữu, sở hữu nhà ở thuộc tài sản công, sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài; sở hữu nhà chung cư);

Chương III: Phát triển các loại nhà thương mại (quy định nhà ở thương mại, nhà ở thương mại giá phù hợp, nhà có mục đích lưu trú, nhà phục vụ tái định cư, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân)

Chương IV: Nhà ở cho thuê (nhà cho thuê đầu tư bằng vốn ngân sách nhà nước, nhà cho thuê đầu tư bằng vốn khác, nhà lưu trú công nhân)

Chương V: Nhà công vụ (đối tượng, điều kiện, đất xây dựng nhà ở công vụ, thủ tục đầu tư xây dựng, quản lý sử dụng)

Chương VI: Nhà ở chính sách (quy định về nhà ở cho cán bộ cao cấp, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân)

Chương VII: Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (nguyên tắc thực hiện, phương án bồi thường, tái định cư, di dời, phá dỡ nhà chung cư)

Chương VIII: Tài chính cho phát triển nhà ở (các nguồn vốn để phát triển nhà ở, nguyên tắc huy động vốn, sử dụng vốn)

Chương IX: Quản lý sử dụng nhà ở (quy định về bảo trì, bảo hành, cải tạo, phá dỡ nhà ở; quản lý sử dụng nhà ở thuộc tài sản công; quản lý sử dụng nhà ở riêng lẻ);

Chương X: Quản lý sử dụng nhà chung cư (quy định phân sở hữu chung, sở hữu riêng; hội nghị nhà chung cư, Ban quản trị; quản lý vận hành; quản lý sử dụng kinh phí bảo trì; quản lý vận hành nhà có mục đích lưu trú);

Chương XI: Giao dịch về nhà ở (điều kiện giao dịch, hợp đồng nhà ở, mua bán, thuê mua nhà ở, thế chấp nhà ở)

Chương XII: Quản lý nhà nước về nhà ở (trách nhiệm quản lý nhà nước, giải quyết tranh chấp)

Chương XIII: Hiệu lực thi hành (xử lý chuyển tiếp)

3. Nội dung cơ bản

3.1. Các nội dung bổ sung mới

(1) Về quy định chung:

- Bổ sung mới quy định về 04 loại hình nhà ở và chính sách pháp luật tương ứng đối với từng loại hình nhà ở gồm: (1) nhà ở thương mại; (2) nhà ở cho thuê; (3) nhà ở công vụ; (4) nhà ở chính sách để thể chế hóa quan điểm của Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm tại Thông báo số 64 của Văn phòng Trung ương.

- Bổ sung khái niệm và chính sách tương ứng đối với nhà ở cho thuê, nhà ở thương mại giá phù hợp, nhà có mục đích lưu trú và nhà ở chính sách.

- Bổ sung quy định cụ thể về các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

(2) Về nhà ở cho thuê:

Bổ sung Chương mới quy định về nhà ở cho thuê, bao gồm các nội dung sau:

a) Nhà ở cho thuê được đầu tư xây dựng bằng vốn của Nhà nước, quy định các nội dung sau: Đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở; Hình thức phát triển nhà ở cho thuê; Đất dành để phát triển nhà ở cho thuê; Yêu cầu đối với dự án; Thủ tục

đầu tư xây dựng dự án; Chủ đầu tư dự án (lựa chọn, quyền và nghĩa vụ); Ưu đãi chủ đầu tư dự án;- Giá cho thuê nhà ở; Quản lý nhà ở cho thuê.

b) Nhà ở cho thuê được đầu tư xây dựng bằng vốn khác, quy định các nội dung sau:

- Đối tượng, điều kiện được thuê nhà ở; Hình thức phát triển nhà ở cho thuê; Đất, yêu cầu đối với dự án và thủ tục đầu tư xây dựng; Chủ đầu tư dự án (lựa chọn, quyền và nghĩa vụ); Ưu đãi chủ đầu tư dự án, bao gồm các ưu đãi của dự án sử dụng vốn Nhà nước khác và các ưu đãi như: số tiền chủ đầu tư đã chi trả để thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất được Nhà nước hoàn trả hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư; trường hợp có quyền sử dụng đất thì chủ đầu tư được Nhà nước hoàn trả hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư; miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho một số trường hợp.

Việc bổ sung các quy định mới nêu trên là nhằm cụ thể hóa quan điểm chỉ đạo của Đảng về chính sách nhà ở trong giai đoạn mới, tạo hành lang pháp lý đầy đủ, toàn diện trong việc phát triển nhà ở cho thuê.

c) Bổ sung mới quy định giao Chính phủ quy định chi tiết nguyên tắc thành lập, nguồn vốn, địa vị pháp lý, hoạt động đầu tư, tạo lập nhà ở của Quỹ nhà ở địa phương nhằm cụ thể hóa các nội dung được luật hóa từ Nghị quyết số 201/2025/QH15.

d) Bổ sung mới quy định về các hình thức thực hiện nghĩa vụ nhà ở cho thuê trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo hướng Luật khung chỉ quy định về nguyên tắc quy hoạch, bố trí quỹ đất này, giao Chính phủ quy định chi tiết.

(3) Về nhà ở thương mại:

a) Bổ sung mới về phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp là nhà chung cư, trong đó quy định: (i) về việc thực hiện dự án (lựa chọn chủ đầu tư dự án không thông qua đấu giá, đấu thầu, cho phép lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án đồng thời với lập, điều chỉnh QHPK, cho phép thực hiện đồng thời một số thủ tục xây dựng theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, giao đất có thời hạn đối với dự án); (ii) ưu đãi đối với dự án (không phải dành nghĩa vụ bố trí nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội, được vay vốn ưu đãi, ưu đãi huy động vốn); (iii) giá đất của dự án tính theo bảng giá đất; (iv) giá nhà ở thương mại giá phù hợp được không chế lợi nhuận định mức theo quy định của Chính phủ; không cho phép người mua nhà ở được bán lại nhà ở trong thời gian 03 năm kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở.

Quy định mới này hướng đến mục tiêu tạo thêm phân khúc nhà ở thương mại giá phù hợp, đáp ứng khả năng chi trả của người dân.

b) Bổ sung quy định phát triển nhà có mục đích lưu trú (gồm căn hộ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ kết hợp văn phòng và nhà thương mại liên kế), trong đó quy định về: (i) đất để thực hiện dự án; (ii) việc đầu tư xây dựng dự án phải đúng mục tiêu lưu trú; (iii) trình tự thực hiện dự án được thực hiện theo pháp luật

đầu tư, xây dựng; loại nhà phải đáp ứng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, đáp ứng yêu cầu về dân số và yêu cầu khác theo quy định;

c) *Bổ sung quy định về quản lý vận hành nhà có mục đích lưu trú*: quy định về lựa chọn mô hình quản lý vận hành và quy định cụ thể về đóng kinh phí bảo trì, tránh khoảng trống pháp luật như hiện nay.

(4) *Về nhà ở chính sách*:

Bổ sung mới ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân theo hướng **luật hóa** nội dung của Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; thủ tục đầu tư xây dựng dự án.

(5) *Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*:

Bổ sung thêm hình thức BT trong thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật đầu tư theo hình thức đối tác công tư góp phần bổ sung nguồn vốn để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

(6) *Về quản lý sử dụng nhà chung cư*:

Bổ sung mô hình thuê đơn vị chuyên nghiệp thực hiện một số nhiệm vụ Ban quản trị nhà chung cư nhằm nâng cao chất lượng quản lý nhà chung cư, giảm tải khối lượng công việc cho Ban quản trị.

3.2. Các nội dung sửa đổi, hoàn thiện

(1) *Về quy định chung trong phát triển nhà ở*:

(i) sửa đổi bổ sung quy định hành vi bị nghiêm cấm để giải quyết vướng mắc thực tiễn (quản lý, sử dụng chỗ để xe điện, làm rõ hành vi sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở);

(ii) bổ sung nguyên tắc ưu tiên phát triển nhà ở cho thuê, nhà ở chính sách, có cơ chế chính sách ưu đãi để thu hút, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở cho thuê dài hạn, phát triển chủ yếu nhà chung cư để cho thuê tại các khu vực đô thị, khu vực phát triển theo mô hình TOD, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất và các khu vực tập trung đông dân cư);

(iii) sửa đổi, bổ sung quy định tổng thể về Chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, thay vào đó quy định về quy hoạch phát triển nhà ở được thực hiện thông qua Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và quy hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh. Quy định này nhằm thể chế chỉ đạo tại Thông báo kết luận số 64-TB/VPTW: “*Các địa phương rà soát lại quỹ đất, hoàn thiện quy hoạch; trong đó, quy hoạch nhà ở trong mọi phân khúc phải gắn liền với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ xã hội thiết yếu, thiết chế văn hoá, y tế, giáo dục,... trước hết tại các khu đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp, khu công nghệ cao và khu vực đô thị hoá nhanh*”.

(2) *Về sở hữu nhà ở*: sửa đổi, bổ sung một số nội dung về (i) đối tượng được sở hữu nhà ở là người Việt Nam đồng thời có 02 quốc tịch; (ii) nhà ở thuộc tài sản

công; (iii) trách nhiệm, quyền hạn của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công; (iv) làm rõ quyền và nghĩa vụ của cá nhân nước ngoài trong trường hợp kết hôn với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

(3) *Về nhà ở thương mại*: Sửa đổi, bổ sung quy định về chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đồng bộ với pháp luật đầu tư.

(4) *Về nhà ở công vụ*: (i) Bổ sung mở rộng đối tượng thuê nhà ở công vụ của bộ ngành và địa phương (Tổng công trình sư, Kiến trúc sư trưởng, người làm công tác cơ yếu theo quy định pháp luật liên quan); (ii) điều chỉnh về điều kiện đối tượng đối tượng thuê nhà ở công vụ thuộc lực lượng vũ trang cho phù hợp với điều kiện thực tế; (iii) Bổ sung cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ để bố trí cho cán bộ các cơ quan trung ương.

(5) *Về nhà ở chính sách* (gồm: nhà ở cán bộ cấp cao của Đảng và Nhà nước, nhà ở cho người có công và chương trình mục tiêu; nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn):

a) *Đối với chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở đối với cán bộ cấp cao của Đảng và Nhà nước, nhà ở cho người có công và chương trình mục tiêu*: (i) bổ sung chính sách hỗ trợ nhà ở, đất ở đối với cán bộ cấp cao của Đảng và Nhà nước, đồng thời giao Chính phủ quy định chi tiết; (ii) chính sách hỗ trợ để xây dựng và sửa chữa nhà ở đối với người có công hoặc thân nhân liệt sĩ thực hiện theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng (do Quỹ Đền ơn đáp nghĩa thực hiện); chính sách hỗ trợ để hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở thông qua chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công về nhà ở.

b) *Đối với nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân*:

- Luật hóa từ Nghị quyết số 66/15/2025/NQ-CP về đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội không phải bốc thăm và không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở, điều kiện về thu nhập theo quy định; thủ tục đầu tư, thủ tục quy hoạch chi tiết dự án; loại nhà, tiêu chuẩn diện tích nhà ở; lựa chọn chủ đầu tư; xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở;

- Sửa đổi, bổ sung một số quy định: về hình thức và nguyên tắc thực hiện hỗ trợ; về ưu đãi chủ đầu tư dự án.

(6) *Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*: (i) Sửa đổi, bổ sung quy định về nguyên tắc tái định cư, bồi thường, hỗ trợ phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp và việc sắp xếp địa giới hành chính; (ii) làm rõ cơ chế ưu đãi đối với phần diện tích được kinh doanh thương mại trong dự án để đảm bảo cơ sở pháp lý thực hiện; (iii) cho phép Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh

các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, chức năng sử dụng các khu đất, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng trong khu vực thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư khác với quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch xây dựng.

(7) *Về tài chính để phát triển nhà ở:* (i) sửa đổi, bổ sung Quỹ nhà ở địa phương trong nguồn vốn nhà nước để phát triển nhà ở, chỉnh lý quy định về vốn nhà nước để phát triển nhà ở cho phù hợp với Luật Xây dựng mới ban hành; (ii) bổ sung quy định về vốn chủ sở hữu trong dự án nhà ở; bổ sung nguyên tắc sử dụng vốn nhà nước để phát triển nhà ở cho thuê; (iii) hỗ trợ cho người thuê nhà vay để thuê nhà ở thông qua Ngân hàng Chính sách Xã hội.

(8) *Về quản lý sử dụng nhà ở:* (i) sửa đổi, bổ sung quy định về hồ sơ lưu trữ nhà ở cho thống nhất với pháp luật về xây dựng hiện hành; (ii) quy định làm rõ việc quản lý cho thuê đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công; (iii) sửa đổi, bổ sung quy định cụ thể các nguyên tắc để thực hiện chuyển đổi công năng nhà ở nhằm tăng hiệu quả khai thác, sử dụng, phù hợp thực tiễn; sửa đổi, bổ sung quy định để xử lý giải quyết trường hợp nhà ở thuộc tài sản công không còn đối tượng bố trí thì sắp xếp điều chuyển giao Quỹ nhà ở địa phương quản lý tránh bỏ trống, lãng phí; (iv) Sửa đổi, bổ sung quy định giao UBND cấp xã quản lý sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở đối với cá nhân tự xây dựng nhà ở sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm sử dụng hiệu quả, tránh lãng phí đất đai.

(9) *Về quản lý sử dụng nhà chung cư:* (i) quy định rõ việc xác định phần diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu riêng, thuộc sở hữu chung nhà chung cư; (ii) quy định rõ khu vực để xe điện, khu vực sạc điện, khu vực đổi pin của nhà chung cư được bố trí theo quy chuẩn xây dựng; (iii) bổ sung hình thức họp Hội nghị nhà chung cư trực tuyến; (iv) sửa đổi quy định các bên được tham khảo khung giá dịch vụ trông giữ xe do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về giá trong trường hợp không thỏa thuận được; (vi) sửa đổi bổ sung quy định về việc sử dụng nguồn thu từ khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư.

(10) *Về giao dịch về nhà ở:* (i) quy định thêm về loại hợp đồng điện tử theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử; (ii) bổ sung quy định về chủ thể là tổ chức kinh tế được nhận thế chấp dự án nhà ở để bảo đảm đồng bộ, thống nhất với Luật Đất đai; (iii) sửa đổi, bổ sung quy định về thế chấp nhà ở, thế chấp dự án nhà ở nhằm bảo đảm quyền tự do thỏa thuận của các bên.

3.3. Các nội dung lược bỏ

(1) Bỏ quy định về sở hữu nhà ở riêng lẻ trong dự án của tổ chức, cá nhân nước ngoài.

(2) Lược bỏ một số hành vi nghiêm cấm trong quản lý vận hành nhà chung cư, chuyển thành các quy định, yêu cầu trong quy chế quản lý vận hành nhà chung cư.

(3) Lược bỏ một số quy định về giao dịch nhà ở trùng lặp đã được quy định tại Bộ luật Dân sự và các pháp luật khác.

3.4. Các nội dung cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện kinh doanh

Theo pháp luật về nhà ở hiện hành, có tổng số 24 Thủ tục hành chính về lĩnh vực nhà ở, trong đó có 01 thủ tục cấp Bộ, 23 thủ tục còn lại cấp địa phương. Dự thảo Luật Nhà ở không có quy định phát sinh thủ tục mới, tiếp tục rà soát để cắt giảm, bãi bỏ, đơn giản hóa TTHC cụ thể như sau:

(1) Bãi bỏ một số TTHC;

(2) Cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục TTHC, điều kiện đầu tư kinh doanh, trong đó tập trung các nội dung sau: (i) cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục đầu tư, xây dựng dự án nhà chính sách; (ii) cắt giảm thủ tục đầu tư đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; (iii) cắt giảm điều kiện kinh doanh liên quan đến đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư.

Ngoài ra, dự thảo Luật cũng rà soát để cắt giảm một số thủ tục hành chính nội bộ như cắt giảm thủ tục lập, phê duyệt chương trình phát triển nhà ở theo hướng tích hợp chương trình vào kế hoạch phát triển nhà ở thành quy hoạch phát triển nhà ở để đơn giản hóa việc xây dựng, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở.

3.5. Các nội dung phân quyền, phân cấp

Dự thảo Luật đã rà soát, quy định các nội dung liên quan đến phân cấp, phân quyền, bao gồm:

(1) *Phân cấp trong quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công:*

Phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công; tổ chức cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công; phân cấp cho Chánh Văn phòng Trung ương Đảng có thẩm quyền quyết định đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ để bố trí cho cán bộ các cơ quan trung ương; phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định các hình thức tái định cư trên địa bàn.

(2) *Phân cấp trong phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở thương mại, nhà chung cư:*

- Phân cấp giao UBND cấp tỉnh thực hiện quyết định khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân để tự xây dựng nhà ở trong dự án.

- Phân cấp cho UBND cấp xã thực hiện một số nội dung trước đây do UBND cấp huyện thực hiện như: quản lý, theo dõi việc cá nhân nước ngoài cho thuê nhà ở; tổ chức cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì trong nhà chung cư.

- Phân cấp cho cơ quan có thẩm quyền: phân cấp cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai (cấp xã) phê duyệt phương án bồi thường tái định cư; phân cấp cho cơ quan có thẩm quyền được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao bố trí chỗ ở tạm thời, ban hành quyết định di dời, cưỡng chế di dời, tổ chức thẩm định, phê duyệt phương án phá dỡ đối với dự án xây dựng, cải tạo lại nhà chung cư.

(3) *Phân cấp trong phát triển nhà ở cho thuê:*

Phân cấp UBND cấp tỉnh quyết định tỷ lệ phát triển nhà ở cho thuê trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

(4) *Phân cấp trong phát triển nhà ở chính sách:*

Phân cấp UBND cấp tỉnh quyết định các nội dung như giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công; Điều kiện về nhà ở; trách nhiệm bố trí đủ quỹ đất và thực hiện cho thuê đất để Quỹ nhà ở đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, tỷ lệ tối thiểu nhà ở dành để cho thuê trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị, nhà ở xã hội; quyết định tỷ lệ nhà ở cho thuê tối thiểu và tỷ lệ nhà cho thuê trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội lớn hơn tỷ lệ tối thiểu theo quy định của Luật Nhà ở.

IV. NỘI DUNG XIN Ý KIẾN QUỐC HỘI

1. Về việc phân nhóm các loại nhà ở

a) Thực hiện chỉ đạo tại Thông báo số 64-TB/VPTW về Kết luận của đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm, Bộ Xây dựng đã nghiên cứu, xây dựng chính sách phát triển nhà ở theo 04 nhóm: (1) Nhà ở thương mại (tại Chương III), trong đó có nhà ở thương mại giá phù hợp; (2) Nhà ở cho thuê (tại Chương IV),

trong đó có nhà ở cho thuê và nhà lưu trú công nhân; (3) Nhà ở công vụ (tại Chương V), trong đó bổ sung mới đối tượng được thuê nhà ở công vụ và (4) Nhà ở chính sách (tại Chương VI), trong đó luật hóa các quy định tại Nghị quyết 201/2025/QH15.

b) Các chính sách ưu đãi về đất đai và thuế;

c) Nhà có mục đích lưu trú: các công trình xây dựng dạng nhà có mục đích lưu trú phát sinh trong thực tiễn chưa có quy định đầy đủ về mô hình quản lý vận hành cần được bổ sung quy định để đảm bảo sử dụng đúng mục đích, tránh trục lợi khoảng trống chính sách gây quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và an ninh trật tự.

Chính phủ xin ý kiến Quốc hội về việc xây dựng 04 nhóm nhà ở nêu trên để bảo đảm tính thống nhất với các chính sách tương ứng đối với từng loại nhà.

2. Về việc bổ sung phát triển nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuộc ngành Kiểm sát nhân dân và Tòa án nhân dân

Dự thảo Luật bổ sung quy định: (i) phát triển nhà ở được thực hiện theo quy định áp dụng đối với việc phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; (ii) Cán bộ, công chức, viên chức và người lao động ngành Kiểm sát nhân dân và Tòa án nhân dân được lựa chọn chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội hoặc nhà ở cho ngành Kiểm sát nhân dân, Tòa án nhân dân; (iii) Điều kiện về nhà ở và điều kiện về thu nhập áp dụng như đối với quy định về đối tượng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; (iv) Giao trách nhiệm cho ngành về ban hành mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở thuộc phạm vi quản lý.

Chính phủ xin ý kiến Quốc hội về việc bổ sung vào dự thảo Luật quy định phát triển nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuộc ngành Kiểm sát nhân dân và Tòa án nhân dân như nội dung nêu trên.

3. Về việc bổ sung lồng ghép sửa đổi về nội dung phân cấp phân quyền tại Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02/4/2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tại Điều 15 của Nghị định số 140/2025/NĐ-CP của Chính phủ đã quy định nhiệm vụ, thẩm quyền giải quyết tranh chấp khiếu nại trong quá trình thực hiện các quy định liên quan đến nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991 quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 16 Nghị quyết 755/2005/NQ-UBTVQH11 từ Chủ tịch

UBND **cấp huyện** sang cho Chủ tịch UBND **cấp xã** giải quyết. Nội dung này cần phải được sửa đổi, bổ sung vì chỉ có hiệu lực đến trước ngày 1/3/2027.

Do chỉ có 01 nội dung nêu trên, Chính phủ kiến nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét cho ý kiến để lồng ghép sửa đổi nội dung này nhằm giảm bớt thủ tục, rút ngắn thời gian và bảo đảm hiệu quả của công tác xây dựng văn bản quy phạm pháp luật.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA

1. Về dự kiến nguồn lực và điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Luật

1.1. Việc thực hiện các quy định mới tại dự thảo Luật không làm phát sinh cơ quan quản lý nhà nước mới, chủ yếu thực hiện theo cơ chế phân cấp, ủy quyền giữa UBND cấp tỉnh và UBND cấp phường, phù hợp mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, do đó không làm tăng nhu cầu về nhân lực cho việc thực hiện chính sách. Qua theo dõi 01 năm thực hiện các quy định về phân cấp, phân quyền các nhiệm vụ từ UBND cấp tỉnh xuống cho UBND cấp xã, về cơ bản, lĩnh vực nhà ở chưa phát sinh khó khăn vướng mắc trong quá trình thực thi vận hành chính quyền 2 cấp.

1.2. Về cơ sở vật chất, trang thiết bị, các điều kiện bảo đảm thực hiện chính sách: Các cơ quan, tổ chức được phân công đã cơ bản được trang bị cơ sở hạ, hệ thống thông tin, nền tảng quản lý và các trang thiết bị cần thiết để phục vụ công tác 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 hiện hành.

1.3. Đánh giá nguồn lực để thực hiện Quỹ nhà ở địa phương:

a) Về nguồn lực từ ngân sách nhà nước

Sau khi Luật được ban hành, Nhà nước cần đầu tư nguồn lực cho việc tổ chức thực hiện, cụ thể là nguồn ngân sách nhà nước cấp vốn điều lệ cho quỹ nhà ở địa phương để thực hiện đầu tư, tạo lập quỹ nhà ở để cho thuê.

Tại Thông báo số 64-TB/VPTW thông báo ý kiến chỉ đạo của Đồng chí Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm đã chỉ đạo định hướng phát triển nhà ở trong thời gian tới cần tập trung: “*bên cạnh nhà ở để bán, cần ưu tiên phát triển nhà ở cho thuê...*”. Do đó, việc Luật hóa chính sách về Quỹ nhà ở địa phương tại dự

thảo Luật nhằm tạo nguồn vốn bền vững, dài hạn cho phát triển nhà ở cho thuê là phù hợp với yêu cầu thực tiễn hiện nay.

1.2. Về nguồn nhân lực

Hiện nay, theo báo cáo của các địa phương, việc thành lập Quỹ nhà ở địa phương chủ yếu theo hướng giao quỹ tài chính hiện có trên địa bàn thực hiện mục tiêu, chức năng hoạt động của Quỹ nhà ở địa phương, trong đó:

- 25 địa phương đã hoàn thành việc thành lập Quỹ nhà ở địa phương¹.
- 9 địa phương đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý có liên quan².

Do đó, trên cơ sở kế thừa các quy định hiện hành được Luật hóa, việc thành lập Quỹ nhà ở địa phương không phát sinh bộ máy tổ chức mới, đảm bảo đúng chỉ đạo tại Nghị quyết số 18-NQ/TW và Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 25/10/2017 của Ban Chấp hành trung ương

2. Về thời gian trình thông qua Luật Nhà ở (sửa đổi)

Theo 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 thì Luật Nhà ở (sửa đổi) được trình Quốc Hội xem xét, **thông qua** vào tại **kỳ họp thứ 2** Quốc hội khóa XVI (tháng 10/2026).

Tuy nhiên, theo Nghị quyết 184/NQ-CP ngày 09/7/2026 của Chính phủ có yêu cầu: Trình dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) để Quốc hội xem xét **cho ý kiến** tại kỳ họp không thường lệ thứ nhất, Quốc hội XVI.

- Về dự kiến có hiệu lực của Luật Nhà ở (sửa đổi):

+ Đối với các nội dung chính sách nhằm thể chế việc phân định thẩm quyền, phân cấp phân quyền trong Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng dự kiến có hiệu lực từ 01/3/2027;

- + Đối với các nội dung chính sách khác sẽ có hiệu lực từ 01/7/2027.

¹ Tp Hồ Chí Minh, Tp Hải Phòng, Tp Đà Nẵng, Tp Cần Thơ, Tp Đồng Nai, Cao Bằng, Lào Cai, Thái Nguyên, Sơn La, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Hưng Yên, Ninh Bình, Thanh Hoá, Nghệ An, Hà Tĩnh, Quảng Trị, Quảng Ngãi, Gia Lai, Đắk Lắk, Lâm Đồng, Tây Ninh, Đồng Tháp, Vĩnh Long, An Giang.

² Tuyên Quang, Lai Châu, Điện Biên, Lạng Sơn, Phú Thọ, Hà Nội, Tp Huế, Khánh Hòa, Cà Mau.

Trên đây là Tờ trình về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi), Chính phủ kính trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, quyết định./.

(Chính phủ trân trọng gửi kèm theo Tờ trình: (1) Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi); (2) Báo cáo tổng kết thi hành luật; (3) Báo cáo rà soát chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo; (4) Bản đánh giá thủ tục hành chính, việc phân quyền, phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, việc bảo đảm bình đẳng giới, việc thực hiện chính sách dân tộc; (5) Bản so sánh dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) với Luật hiện hành; (6) Bản tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý dự thảo Luật).

- Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Ủy ban Pháp luật và Tư pháp;
- VPCP; BTCN, các PCN;
Trợ lý, Thư ký TTgCP, PTTgCP,
Các Vụ, Cục;
- Lưu: VT, ~~EN~~(02)₁₆



**TM. CHÍNH PHỦ
TU. THỦ TƯỚNG
BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG**

Trần Hồng Minh