

BỘ XÂY DỰNG

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

Số: 312 /QĐ-BXD

Hà Nội, ngày 05 tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Kế hoạch xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi)

BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 33/2025/NĐ-CP ngày 25/02/2025 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 105/2025/UBTVQH15 ngày 26/9/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Chương trình lập pháp năm 2026;

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;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Kế hoạch xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Bộ, các Vụ trưởng, Cục trưởng các Cục, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị thuộc Bộ chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- BT Trần Hồng Minh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỦ TRƯỞNG



Nguyễn Văn Sinh

BỘ XÂY DỰNG

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

KẾ HOẠCH
XÂY DỰNG LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-BXD ngày / / 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

STT	Nội dung công việc	Đơn vị thực hiện	Sản phẩm	Thời gian thực hiện
	PHẦN I XÂY DỰNG CHÍNH SÁCH			
1.	Nghiên cứu, xây dựng chính sách sửa đổi Luật Nhà ở.	- Đơn vị chủ trì: Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản nghiên cứu xây dựng hồ sơ; - Đơn vị phối hợp: Vụ Pháp chế và các Cục, Vụ góp ý nội dung theo chức năng, nhiệm vụ liên quan.	Hồ sơ xây dựng chính sách bao gồm: ¹ 1. Tờ trình; 2. Báo cáo đánh giá tác động của chính sách; 3. Báo cáo rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến chính sách; 4. Báo cáo tổng kết việc thi hành pháp luật hoặc đánh giá thực trạng quan hệ xã	Tháng 2 – tháng 3 (chậm nhất ngày 10/3 hoàn thiện chính sách)

¹ Hồ sơ chính sách theo quy định tại khoản 2 Điều 30 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025.

STT	Nội dung công việc	Đơn vị thực hiện	Sản phẩm	Thời gian thực hiện
			hội liên quan đến chính sách; 5. Bản thuyết minh quy phạm hóa chính sách.	
2.	- Gửi lấy ý kiến góp ý hồ sơ chính sách Luật Nhà ở (sửa đổi) - Truyền thông chính sách	- Đơn vị chủ trì: Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản xây dựng hồ sơ chính sách. - Đơn vị phối hợp: + Các Cục, Vụ trong Bộ phối hợp xây dựng chính sách; + Trung tâm Công nghệ Thông tin thực hiện đăng tải chính sách và hồ sơ xin ý kiến chính sách theo quy định. Các cơ quan tham gia: Các Bộ ngành, các địa phương, Mặt trận Trung ương Tổ quốc Việt Nam và các cơ quan liên quan có ý kiến góp ý.	- Công văn đề nghị lấy ý kiến góp ý kèm theo các tài liệu hồ sơ chính sách; - Công văn đề nghị Trung tâm Công nghệ thông tin đăng tải lấy ý kiến; - Công văn đề nghị Trung tâm công nghệ thông tin đăng tải chính sách kèm bản truyền thông nội dung cơ bản của chính sách.	Tháng 3 (chậm nhất ngày 11/3 gửi lấy ý kiến)
3.	Tổ chức Hội nghị tham vấn chính sách	- Đơn vị chủ trì: Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản.	- Tài liệu hồ sơ chính sách; - Giấy mời họp tham dự hội nghị.	Tháng 3 (từ ngày 11 đến ngày 15/3)

STT	Nội dung công việc	Đơn vị thực hiện	Sản phẩm	Thời gian thực hiện
		- Đơn vị phối hợp: Các Cục, Vụ trong Bộ. Các cơ quan tham gia: Thường trực Hội đồng Dân tộc, Thường trực Ủy ban của Quốc hội, Bộ, cơ quan ngang Bộ và các cơ quan, đơn vị liên quan.		
4.	Gửi Bộ Tư pháp thẩm định chính sách² và tiếp thu giải trình ý kiến thẩm định hoàn thiện chính sách	- Đơn vị chủ trì: Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản tổng hợp và tiếp thu, giải trình. - Đơn vị phối hợp: Các Vụ, Cục thuộc Bộ theo chức năng, nhiệm vụ được giao, chịu trách nhiệm tiếp thu, giải trình về các nội dung có liên quan (nếu có).	- Văn bản đề nghị Bộ Tư pháp thẩm định kèm theo Hồ sơ chính sách. - Báo cáo tiếp thu giải trình ý kiến thẩm định (sau khi có ý kiến thẩm định Bộ Tư pháp)	Tháng 3 (chậm nhất đến ngày 30/3 gửi BT thẩm định)
5.	Báo cáo, xin ý kiến Ban Thường vụ Đảng ủy Bộ về chính sách Luật Nhà ở (sửa đổi).	Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản chủ trì thực hiện	- Báo cáo xin ý kiến Ban Thường vụ Đảng Bộ - Hồ sơ chính sách đã tiếp thu ý kiến thẩm định Bộ Tư pháp.	Tháng 4 (chậm nhất đến ngày 25/4)

² Hồ sơ gửi Bộ Tư pháp theo quy định tại khoản 2 Điều 31 của Luật Ban hành văn bản QPPL năm 2025 và khoản 1 Điều 16 của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP.

STT	Nội dung công việc	Đơn vị thực hiện	Sản phẩm	Thời gian thực hiện
6.	Trình Chính phủ thông qua chính sách (tiếp thu giải trình ý kiến Chính phủ và hoàn thiện chính sách)	- Đơn vị chủ trì: Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản thực hiện tổng hợp, tiếp thu, giải trình và hoàn thiện chính sách. - Đơn vị phối hợp: Các Cục, Vụ trong Bộ có liên quan phối hợp hoàn thiện.	Hồ sơ chính sách gửi Chính phủ gồm: (1) Văn bản đề nghị Chính phủ cho ý kiến; (2) Dự thảo Tờ trình; (3) Báo cáo đánh giá tác động chính sách; (3) Báo cáo rà soát; (4) Báo cáo tổng kết thi hành; (5) Bản thuyết minh quy phạm hóa chính sách; (6) Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, tham vấn.	Tháng 4 (chậm nhất ngày 29/4 trình CP)
7.	PHẦN II SOẠN THẢO DỰ ÁN LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)			
	Nghiên cứu, xây dựng dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) và các tài liệu kèm theo.	Đơn vị chủ trì: Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản xây dựng các tài liệu Hồ sơ. Đơn vị phối hợp: Các Cục, Vụ trong Bộ có liên quan phối hợp tham gia xây	Hồ sơ Dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) ³ , gồm: 1. Dự thảo Tờ trình; 2. Dự thảo Luật; 3. Báo cáo tổng kết việc thi hành pháp luật hoặc đánh	Tháng 5 (chậm nhất đến ngày 05/5 hoàn thiện hồ sơ dự án)

³ Hồ sơ gồm các tài liệu quy định tại khoản 4 Điều 33 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025.

STT	Nội dung công việc	Đơn vị thực hiện	Sản phẩm	Thời gian thực hiện
		dựng các nội dung liên quan đến chức năng, nhiệm vụ.	giá thực trạng quan hệ xã hội liên quan đến dự thảo; 4. Báo cáo rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo; 5. Bản đánh giá về 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, chính sách dân tộc (nếu có); 6. Bản so sánh dự thảo thay thế với luật hiện hành; 7. Tài liệu khác (nếu có).	
8.	Họp Tổ soạn thảo, Tổ biên tập	Đơn vị chủ trì: Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản chuẩn bị dự thảo, tài liệu họp; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý. Đơn vị phối hợp: Vụ Pháp chế, các Cục Vụ khác có liên quan.	- Giấy mời họp gửi thành viên Tổ soạn thảo, Tổ biên tập; - Dự thảo Tờ trình và Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).	Tháng 5 (từ ngày 05 đến ngày 10/5)

STT	Nội dung công việc	Đơn vị thực hiện	Sản phẩm	Thời gian thực hiện
		Thành viên Tổ soạn thảo, Tổ biên tập.		
9.	- Đăng tải hồ sơ Dự án Luật trên Cổng pháp luật quốc gia; đăng tải trên Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng. - Truyền thông dự án Luật. - Lấy ý kiến phản biện xã hội của Mặt trận Trung ương Tổ quốc Việt Nam; - Lấy ý kiến các Đoàn đại biểu Quốc hội, các Bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan liên quan	- Đơn vị chủ trì: Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản xây dựng hồ sơ. - Đơn vị phối hợp: Trung tâm Công nghệ thông tin thực hiện đăng tải hồ sơ dự án Luật và đăng tải truyền thông dự án theo quy định.	- Văn bản đề nghị đăng tải kèm hồ sơ dự án Luật; - Văn bản đề nghị đăng tải kèm nội dung cơ bản của dự án Luật.	Tháng 5 (chậm nhất ngày 10/5 đăng tải lấy ý kiến)
10.	Tổ chức hội thảo lấy ý kiến dự thảo	- Đơn vị chủ trì: Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản chuẩn bị tài liệu hội thảo, tổng hợp và tiếp thu, giải trình. - Đơn vị phối hợp: Các Vụ, Cục thuộc Bộ theo chức năng, nhiệm vụ được giao, chịu trách nhiệm tiếp thu, giải trình về các nội dung có liên quan (nếu có).	Giấy mời các cơ quan đơn vị tham gia Hội thảo kèm dự thảo tờ trình, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).	Tháng 5 (từ ngày 10 đến ngày 15/5)
11.	Tiếp thu, giải trình ý kiến phản biện xã hội của Mặt trận Trung ương Tổ quốc Việt Nam và ý kiến các cơ quan, tổ chức góp ý bằng văn bản, góp ý tại hội thảo.	- Đơn vị chủ trì: Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản tổng hợp và tiếp thu, giải trình.	Bảng tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý, ý kiến phản biện.	Tháng 5 (chậm nhất ngày 30/5)

STT	Nội dung công việc	Đơn vị thực hiện	Sản phẩm	Thời gian thực hiện
		- Đơn vị phối hợp: Các Vụ, Cục thuộc Bộ theo chức năng, nhiệm vụ được giao, chịu trách nhiệm tiếp thu, giải trình về các nội dung có liên quan (nếu có).		
12.	Gửi Bộ Tư pháp thẩm định hồ sơ Dự án Luật⁴	- Đơn vị chủ trì: Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản. - Đơn vị phối hợp: Vụ Pháp chế, các Vụ, Cục thuộc Bộ chịu trách nhiệm tham mưu, rà soát về các nội dung theo chức năng, nhiệm vụ.	- Văn bản đề nghị Bộ Tư pháp thẩm định kèm theo Hồ sơ dự án Luật.	Tháng 6 (chậm nhất ngày 02/6 gửi Bộ TP)
13.	- Tiếp thu ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp và hoàn thiện dự án Luật;		Báo cáo tiếp thu giải trình ý kiến thẩm định Bộ Tư pháp.	Tháng 6 (từ ngày 15 đến ngày 20/6)
14.	Trình Bộ trưởng, lấy ý kiến Ban Thường vụ Đảng ủy Bộ đối với Dự án Luật trước khi trình Chính phủ.	- Đơn vị chủ trì: Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản tổng hợp, tiếp thu, giải trình. - Đơn vị phối hợp: Vụ Pháp chế, các Vụ, Cục	Văn bản báo cáo Bộ trưởng, báo cáo xin ý kiến Ban Thường vụ Đảng ủy Bộ kèm theo dự án Luật đã được chỉnh lý sau khi có ý	Tháng 6 (chậm nhất ngày 25/6)

⁴ Hồ sơ gửi Bộ Tư pháp thẩm định theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Ban hành văn bản QPPL năm 2025.

STT	Nội dung công việc	Đơn vị thực hiện	Sản phẩm	Thời gian thực hiện
		thuộc Bộ theo chức năng, nhiệm vụ được giao, chịu trách nhiệm tiếp thu, giải trình về nội dung có liên quan trong dự thảo Luật.	kiến thẩm định của Bộ Tư pháp.	
15.	Trình Chính phủ Hồ sơ dự án Luật Nhà ở (sửa đổi)	Đơn vị thực hiện: Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản	Hồ sơ dự án trình Chính phủ gồm ⁵ : (1) Văn bản đề nghị Chính phủ cho ý kiến; (2) Dự thảo Tờ trình; (3) Dự thảo Luật (sửa đổi) (4) Báo cáo tổng kết thi hành; (5) Báo cáo rà soát chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế liên quan; (6) Bản đánh giá thủ tục hành chính, phân quyền phân cấp, ứng dụng thúc đẩy phát triển khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, việc	Tháng 6 (chậm nhất ngày 30/6)

⁵ Hồ sơ dự án Luật trình Chính phủ theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025.

STT	Nội dung công việc	Đơn vị thực hiện	Sản phẩm	Thời gian thực hiện
			bảo đảm bình đẳng giới, chính sách dân tộc; (7) Bản thuyết minh quy phạm hóa chính sách; (8) Bản so sánh dự thảo thay thế Luật hiện hành; (9) Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình góp ý, phản biện xã hội.	
16.	Tiếp thu giải trình ý kiến Thành viên Chính phủ đối với Dự án Luật.	- Đơn vị chủ trì: Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến Thành viên Chính phủ - Đơn vị phối hợp: Vụ Pháp chế, Các Vụ, Cục thuộc Bộ theo chức năng, nhiệm vụ được giao, chịu trách nhiệm tiếp thu, giải trình về các nội dung trong dự thảo Luật.	Báo cáo tiếp thu giải trình ý kiến Thành viên Chính phủ.	Tháng 7 (từ ngày 15 đến ngày 20/7)
17.	Tổ chức hội thảo lấy ý kiến các Bộ ngành, địa phương, hiệp hội, tổ chức, chuyên gia có liên quan.	- Đơn vị chủ trì: Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản. - Đơn vị phối hợp: Trung tâm Công nghệ và thông tin, các đơn vị liên quan.	Văn bản mời họp tham dự hội thảo kèm theo tài liệu dự thảo Luật.	Tháng 7 (từ ngày 20/7 đến ngày 31/7)

STT	Nội dung công việc	Đơn vị thực hiện	Sản phẩm	Thời gian thực hiện
18.	Hoàn thiện Dự án Luật, báo cáo Chính phủ xem xét trình Quốc hội.	- Đơn vị chủ trì: Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản hoàn thiện hồ sơ dự án Luật. - Đơn vị phối hợp: Vụ Pháp chế, Các Vụ, Cục thuộc Bộ theo chức năng, nhiệm vụ được giao, chịu trách nhiệm tiếp thu, giải trình về các nội dung trong dự thảo Luật.	Các tài liệu của Hồ sơ dự án Luật đã được chỉnh lý, hoàn thiện.	Tháng 8 (chậm nhất ngày 30/8)
19.	- Trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét dự án Luật - Đăng tải hồ sơ dự án Luật trên Cổng Pháp luật quốc gia. - Tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm tra và chỉnh lý dự án Luật.	- Đơn vị chủ trì: Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản phối hợp cơ quan của Quốc hội tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm tra. - Đơn vị phối hợp: Vụ Pháp chế, Các Vụ, Cục thuộc Bộ theo chức năng, nhiệm vụ được giao, chịu trách nhiệm tiếp thu, giải trình về các nội dung trong dự thảo Luật.	Hồ sơ dự án trình Ủy ban Thường vụ gồm⁶: (1) Tờ trình; (2) Dự thảo Luật (sửa đổi); (3) Báo cáo tổng kết thi hành; (4) Báo cáo rà soát chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế liên quan; (5) Bản đánh giá thủ tục hành chính, phân quyền phân cấp, ứng dụng thúc	Tháng 9 (chậm nhất ngày 05/9 trình UBTV)⁷

⁶ Hồ sơ gồm các tài liệu theo quy định tại khoản 3 Điều 37 Luật Ban hành văn bản QPPL năm 2025.

⁷ Hồ sơ phải gửi đến cơ quan chủ trì thẩm tra dự án trước 45 ngày khai mạc kỳ họp Quốc hội theo quy định tại Điều 37 Luật ban hành văn bản QPPL năm 2025.

STT	Nội dung công việc	Đơn vị thực hiện	Sản phẩm	Thời gian thực hiện
			đẩy phát triển khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, việc bảo đảm bình đẳng giới, chính sách dân tộc; (6) Bản thuyết minh quy phạm hóa chính sách; (7) Bản so sánh dự thảo thay thế Luật hiện hành; (8) Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình góp ý, phản biện xã hội. (9) Báo cáo thẩm định; (10) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định.	
20.	Trình Quốc hội xem xét, thông qua (Nghiên cứu tiếp thu, giải trình ý kiến Đại biểu Quốc hội, các cơ quan của Quốc hội và chính lý dự án Luật).	- Đơn vị chủ trì: Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản chủ trì, phối hợp với cơ quan của Quốc hội. - Đơn vị phối hợp: Các Vụ, Cục thuộc Bộ.	- Hồ sơ dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) đã được hoàn thiện sau khi tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm tra của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. - Tiếp thu chính lý dự thảo Luật theo ý kiến đại biểu Quốc hội, cơ quan của Quốc hội	Tháng 10 (phối hợp cơ quan của Quốc hội để thực hiện theo chương trình kỳ họp)

Ghi chú: Các mốc thời gian tại Kế hoạch này có thể được điều chỉnh cho phù hợp với chỉ đạo của Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.