

NỘI DUNG TRUYỀN THÔNG DỰ THẢO LUẬT NHÀ Ở (SỬA ĐỔI)

I. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG DỰ THẢO

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 21-NQ/TW ngày 28/7/2026 của Ban Chấp hành Trung ương về quan điểm, định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật có liên quan đã nêu: “*tuyệt đối không được tư nhân hoá về đất đai, không cho phép người nước ngoài nhận chuyển nhượng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới mọi hình thức, trừ trường hợp là người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài*”; “*Nhà nước tạo điều kiện để công dân thực hiện quyền có nơi ở; bố trí quỹ đất và có cơ chế ưu đãi khuyến khích phát triển nhà ở cho thuê với giá phù hợp đáp ứng nhu cầu nơi ở của Nhân dân*”; “*..ưu tiên chủ yếu là nhà chung cư; trong đó, đối với chung cư xây dựng mới, quy định thời hạn sử dụng căn hộ chung cư theo niên hạn xây dựng công trình, gắn với bảo đảm quyền tài sản, chủ sở hữu căn hộ chung cư được quyền thực hiện nghĩa vụ tài chính để xây dựng mới chung cư theo quy định khi hết thời hạn; hạn chế tối đa việc phân lô bán nền tại khu vực đô thị, đặc biệt tại các đô thị lớn*”; “*Thời hạn sử dụng đất đối với nhà ở cho thuê, nhà ở chính sách, nhà công vụ thuộc sở hữu Nhà nước là lâu dài*”; “*Có chính sách ưu đãi trong giao đất, cho thuê đất để khuyến khích thu hút khu vực tư nhân tham gia phát triển thị trường nhà ở cho thuê với giá phù hợp*”; “*Có chính sách hợp lý về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất sản xuất kinh doanh, đất phát triển nhà ở cho thuê với giá phù hợp*”.

- 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.*”

- 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 đổi 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;”

- 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**”.

- 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.”

Mục tiêu: “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”.

- 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.*

- Nghị quyết số 23-NQ/TW ngày 02/8/2026 của Bộ Chính trị về công tác người Việt Nam ở nước ngoài đã nêu: *“Có cơ chế, chính sách..., tạo thuận lợi trong giải quyết các vấn đề về quốc tịch, nhà ở, đầu tư, phù hợp với chủ trương, định hướng, quy định của Đảng, pháp luật của Nhà nước trong lĩnh vực liên quan.”*

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 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 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.

(5) 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*”.

(6) 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*”.

(7) 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 và 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 277/NQ-CP ngày 18/9/2026 của Chính phủ thông qua hồ sơ chính sách Luật Nhà ở (sửa đổi) thay thế Nghị quyết số 175/NQ-CP ngày 03/7/2026 của Chính phủ.

(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 và Nghị quyết số 278/NQ-CP phiên họp chuyên đề về xây dựng pháp luật tháng 9 năm 2026 và một số nhiệm vụ trọng tâm phát triển kinh tế - xã hội thời gian tới.

2. Cơ sở thực tiễn

Luật Nhà ở năm 2023 được Quốc hội thông qua ngày 27/11/2023 và có hiệu lực từ ngày 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 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, cụ thể như sau:

(1) Chính sách chung về phát triển nhà ở

- *Về các chính sách nhà ở liên quan đến phân loại đô thị:*

Nghị quyết số 21-NQ/TW ngày 28/7/2026 nêu quan điểm: *hạn chế tối đa việc phân lô bán nền tại khu vực đô thị, đặc biệt tại các đô thị lớn.* Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 ngày 24/12/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị 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.*

Do đó, cần thiết phải sửa đổi, bổ sung các quy định về nhà ở liên quan đến phân loại đô thị trong Luật Nhà ở năm 2023 để đảm bảo đúng chủ trương tại Nghị quyết số 21-NQ/TW và phù hợp với Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15

- *Về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở:* việc sắp xếp đơn vị hành chính và bộ máy chính quyền địa phương 02 cấp trong thời gian vừa qua dẫn đến thay đổi về các căn cứ ban hành, nội dung, thẩm quyền xây dựng chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh. Đồng thời, để đáp ứng yêu cầu đơn giản hóa thủ tục hành chính trong giai đoạn mới đặt ra yêu cầu phải rà soát để xem xét tích hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

(2) Về phát triển loại hình nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư: trong bối cảnh sắp xếp lại đơn vị hành chính và bộ máy chính quyền địa phương 02 cấp, nhu cầu, đối tượng, điều kiện mua, thuê mua, thuê các loại hình nhà ở cũng có nhiều sự thay đổi. Bên cạnh đó, một số quy định của pháp luật trong thời gian vừa qua mới được ban hành có liên quan trực tiếp đến Luật Nhà ở như Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đầu thầu,...dẫn đến cần nghiên cứu để sửa đổi bổ sung các quy định về phát triển nhà ở trong Luật Nhà ở để đảm bảo đồng bộ cũng như đảm bảo đáp ứng yêu cầu về nhà ở của các đối tượng.

(3) Về chính sách nhà ở xã hội: thời gian vừa qua, chính sách phát triển nhà ở xã hội đã giúp khơi thông nguồn lực để phát triển nhà ở xã hội, từng bước tiến đến 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”*. Tuy nhiên, để đảm bảo đúng ý nghĩa của chính sách an sinh xã hội, các quy định về đối tượng, việc mua bán nhà ở xã hội,...cần được rà soát để đảm bảo chính sách nhà ở xã hội hướng đến đúng đối tượng.

Bên cạnh đó, Nghị quyết số 21-NQ/TW và Thông báo số 64-TB/VPTW ngày 22/5/2026 của Đảng đặt ra yêu cầu: *bên cạnh nhà ở để bán, cần đẩy mạnh phát triển nhà ở cho thuê.* Do đó, việc phát triển nhà ở xã hội trong thời gian tới cần đặt trong mối quan hệ tổng thể với phát triển nhà ở cho thuê.

(4) Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư: việc thay đổi quy mô các phường theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp làm thay đổi phạm vi, quy mô, yêu cầu về cải tạo chỉnh trang đô thị, khu dân cư đặt ra yêu cầu 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.

Cùng với yêu cầu của Nghị quyết số 21-NQ/TW về việc “...*quy định thời hạn sử dụng căn hộ chung cư theo niên hạn xây dựng công trình, gắn với bảo đảm quyền tài sản, chủ sở hữu căn hộ chung cư được quyền thực hiện nghĩa vụ tài chính để xây dựng mới chung cư theo quy định khi hết thời hạn*” thì Luật Nhà ở cần thể chế đầy đủ và cụ thể hơn quy định liên quan đến quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà chung cư khi xây dựng lại nhà chung cư.

(5) *Về chính sách tài chính để phát triển nhà ở*: vấn đề tài chính trong phát triển nhà ở cần được rà soát tổng thể liên quan đến huy động vốn để phát triển nhà ở nhằm 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.

(6) *Về quản lý sử dụng nhà ở*: các quy định liên quan đến quản lý sử dụng nhà ở cần 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 vừa được ban hành mới trong thời gian vừa qua

7) *Về các quy định liên quan đến quản lý sử dụng nhà chung cư*: thời gian vừa qua, các vấn đề 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 đã từng bước khắc phục các vướng mắc của thực tiễn. Tuy nhiên, cần tiếp tục rà soát, điều chỉnh hướng đến minh bạch, thuận lợi trong quá trình quản lý, vận hành nhà chung cư để nâng cao chất lượng sống của cư dân, hạn chế tối đa các tranh chấp, khiếu kiện.

(8) *Về giao dịch 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, chưa đồng bộ với pháp luật về giao dịch bảo đảm, pháp luật về đất đai. Điều này dẫn đến vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện trên thực tế (như việc thế chấp nhà ở, dự án nhà ở), do đó cần rà soát được sửa đổi, bổ sung.

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 CHÍNH SÁCH

1. Mục đích xây dựng chính sách

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, đặc biệt là các quan điểm mới **ưu tiên phát triển nhà ở cho thuê**; 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 nghiệp; khắc phục các bất cập trong thực tiễn và bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống

pháp luật.

2. Quan điểm xây dựng chính sách

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: (i) Phát triển nhà ở hướng tới mục tiêu mọi người đều có chỗ ở, gắn với bảo đảm an sinh xã hội, trong đó **tạo chính sách đột phá để phát triển nhà ở cho thuê**, đáp ứng nhu cầu chỗ ở cho Nhân dân; (ii) Nhà nước không bao cấp về nhà ở nhưng cũng không hoàn toàn để thị trường tự điều tiết; (iii) Hạn chế tối đa phân lô bán nền tại khu vực đô thị; (iv) Huy động đa dạng nguồn lực, không chỉ ngân sách nhà nước; (v) Sử dụng hiệu quả các nguồn lực của Nhà nước để dẫn dắt, thúc đẩy thị trường, tạo động lực huy động nguồn lực tư nhân tham gia đầu tư, phát triển nhà ở để cho thuê; (vi) Bảo đảm quyền tài sản của chủ sở hữu căn hộ chung cư sau khi nhà chung cư hết thời hạn sử dụng và phải phá dỡ;

(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, vướng mắc trong thực tiễn; bảo đảm đồng bộ với các pháp luật có liên quan.

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

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

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 loại hình nhà ở cho thuê.

IV. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO

Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) gồm có 13 Chương, 130 Điều với các nội dung cơ bản như sau:

1. Các nội dung bổ sung mới

(1) Về quy định chung (tại Chương I):

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.

Trong đó, thể hiện rõ nguyên tắc ưu tiên phát triển nhà ở cho thuê, 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.

(2) *Về nhà ở thương mại (tại Chương III)*: bổ sung mới quy định về việc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định nghĩa vụ về nhà ở cho thuê, bên cạnh nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại.

(3) *Về nhà cho thuê (tại Chương IV)*: bổ sung Chương mới quy định về nhà cho thuê, bao gồm: (i) Nhà ở cho thuê được đầu tư xây dựng bằng vốn của Nhà nước (ii) Nhà ở cho thuê được đầu tư xây dựng không bằng vốn của Nhà nước (iii) nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

Trong đó, Nhà ở cho thuê quy định về:

- Đối tượng được thuê nhà ở là công dân Việt Nam có khó khăn về nhà ở hoặc có nhu cầu thuê nhà ở và việc xét ưu tiên được thực hiện đối với các đối tượng có khó khăn về nhà ở¹;

- Đất để phát triển và thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê, chủ đầu tư dự án, ưu đãi chủ đầu tư dự án, cho thuê và quản lý, sử dụng nhà ở cho thuê (gồm quản lý, vận hành nhà ở cho thuê, giá nhà ở cho thuê, nguồn thu, nguồn chi để quản lý, vận hành nhà ở cho thuê,...)

(4) *Về nhà ở công vụ (tại Chương V)*: Bổ sung quy định nhà nước có chính sách miễn tiền thuê nhà ở công vụ đối với cán bộ, công chức, viên chức, người lao động được điều động, luân chuyển, biệt phái đến công tác tại xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo.

(5) *Về nhà ở chính sách (tại Chương VI)* (gồm: nhà ở cán bộ cấp cao của Đảng và Nhà nước, nhà ở cho người có công và hỗ trợ nhà ở theo các chương trình mục tiêu quốc gia, chương trình đầu tư công; nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, nhà ở phục vụ tái định cư, trong đó: (i) Luật hóa một số nội dung của Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội về: Điều kiện về nhà ở để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội; thủ tục đầu tư xây dựng dự án; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tạo quỹ đất phát

¹ Thứ tự ưu tiên gồm: (i) Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ; (ii) Người khuyết tật; (iii) Người cao tuổi; (iv) Học sinh, sinh viên; (v) Hộ nghèo, hộ cận nghèo; (vi) Hộ gia đình có nhà ở bị thu hồi, phá dỡ mà chưa được bố trí tái định cư; (vii) Chuyên gia, nhà khoa học được hưởng ưu đãi về nhà ở theo quy định của pháp luật về khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo; (viii) Người có từ 02 con đẻ trở lên mà có con sinh kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2026; và đối tượng ưu tiên khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định căn cứ điều kiện thực tế của địa phương, nhưng không được làm giảm thứ tự ưu tiên của các đối tượng theo liệt kê nêu trên.

triển nhà ở xã hội; thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp (ii) Luật hóa một số nội dung của Nghị quyết số 66/15/2025/NQ-CP của Chính phủ 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; loại hình nhà ở; đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, điều kiện về nhà ở và thu nhập.

(6) *Về quản lý sử dụng nhà chung cư (tại Chương IX):* 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.

(7) *Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (tại Chương X):* bổ sung thêm nguyên tắc thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư gắn với tái thiết đô thị; bổ sung hình thức BT trong thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư góp phần bổ sung nguồn vốn để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

2. Các nội dung sửa đổi, hoàn thiện

(1) *Về quy định chung trong phát triển nhà ở (tại Chương I):* (i) Sửa đổi bổ sung quy định hành vi bị nghiêm cấm để giải quyết vướng mắc thực tiễn (làm rõ hành vi sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở); (ii) Tích hợp chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở thành chương trình phát triển nhà ở để giảm bớt thủ tục hành chính, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, phù hợp với tình hình mới; (iii) Sửa đổi, bổ sung quy định về khu vực phải xây dựng nhà ở trong dự án nhằm thể chế quan điểm hạn chế tối đa việc phân lô bán nền tại nghị quyết số 21-NQ/TW;

(2) *Về sở hữu nhà ở (tại Chương II):* (i) Sửa đổi, bổ sung quy định về sở hữu nhà ở thuộc tài sản công đảm bảo mục tiêu phân cấp, phân quyền phù hợp với chính quyền địa phương 02 cấp; (ii) Bổ sung làm rõ quy định về quyền và nghĩa vụ đối với nhà ở của các chủ thể như công dân Việt Nam đồng thời có quốc tịch nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (gốc Việt Nam); (iii) Sửa đổi, bổ sung quy định về quyền và nghĩa vụ đối với nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài, xử lý tài sản nhà ở của tổ chức, cá nhân khi hết thời hạn được sở hữu;

(3) *Về nhà ở thương mại (tại Chương III):* (i) Sửa đổi, bổ sung để đồng bộ pháp luật về đầu tư, đất đai liên quan đến chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại; (ii) Sửa đổi, bổ sung quy định về phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ theo hướng giảm bớt điều kiện đối với phát triển nhà ở chỉ để cho thuê nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho cá nhân phát triển nhà ở;

(4) *Về nhà ở công vụ (tại Chương V):* (i) Sửa đổi, 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 thuê nhà ở công vụ thuộc lực lượng vũ trang cho phù hợp với điều kiện thực tế.

(5) *Về nhà ở chính sách (tại Chương VI):*

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, trong đó* sửa đổi, bổ sung một số quy định về ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, đối tượng ưu tiên mua, thuê mua nhà ở xã hội; việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội; hình thức phát triển nhà ở xã hội (cơ chế đặt hàng)...

(6) *Về tài chính để phát triển nhà ở (tại Chương VII):* sửa đổi bổ sung quy định về nguyên tắc huy động, sử dụng vốn để tạo thuận lợi cho doanh nghiệp thực hiện phát triển nhà ở.

(7) *Về quản lý sử dụng nhà ở (tại Chương VIII):* (i) sửa đổi, bổ sung một số quy định về quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đối với trường hợp 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; (ii) sửa đổi, bổ sung quy định về chuyển đổi công năng nhà ở để tăng hiệu quả khai thác, sử dụng, phù hợp thực tiễn; (iii) sửa đổi bổ sung một số quy định về quản lý sử dụng nhà ở thống nhất đồng bộ với pháp luật về xây dựng và pháp luật liên quan (về lưu trữ hồ sơ, bảo trì, cải tạo, phá dỡ nhà ở); (iv) 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.

(8) *Về quản lý sử dụng nhà chung cư (tại Chương IX):* (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 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) quy định chỗ để ô tô theo quy chuẩn xây dựng thuộc sở hữu chung của nhà chung cư; (iv) bổ sung hình thức họp Hội nghị nhà chung cư trực tuyến.

(9) *Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (Chương X):* (i) Làm rõ quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu nhà chung cư khi nhà chung cư hết thời hạn sử dụng và thuộc diện phải phá dỡ thì chủ sở hữu được bồi thường hỗ trợ tái định cư hoặc đóng góp kinh phí để thực hiện xây dựng lại nhà chung cư; (ii) Đơn giản hóa thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án để tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tham gia cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

(10) *Về giao dịch về nhà ở (tại Chương XI):* (i) sửa đổi về chủ thể nhận thế chấp để bảo đảm đồng bộ, thống nhất với Luật Đất đai; (ii) 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. 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 nhằm thể chế quan điểm tại Nghị quyết 21-NQ/TW và bảo đảm thống nhất với Luật Đất đai.

(2) Lược bỏ một số hành vi nghiêm cấm, chuyển thành các quy định, yêu cầu nhằm đảm bảo tối đa quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở.

(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.

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

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 chương trình phát triển nhà ở để đơn giản hóa việc xây dựng, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở.

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.

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

- 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:

Quy định về nhà ở cho thuê tại dự thảo Luật là chính sách mới, theo đó dự thảo Luật quy định thẩm quyền 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 thông qua việc dành một phần diện tích đất ở trong dự án hoặc bố trí quỹ đất ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án hoặc nộp tiền tương đương.

- Đối tượng ưu tiên thuê nhà ở; loại hình nhà ở cho thuê; sử dụng ngân sách nhà nước từ nguồn vốn đầu tư công, chi đầu tư phát triển khác của ngân sách nhà nước và nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, quy định khác của pháp luật để thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để tạo quỹ đất phát triển nhà ở cho thuê; quyết định giá cho thuê nhà ở được đầu tư xây dựng bằng vốn của Nhà nước;

- Hỗ trợ thực hiện đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án nhà ở cho thuê; căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê trên phạm vi địa bàn đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê không bằng vốn của Nhà nước.

(4) Phân cấp trong phát triển nhà ở xã hội:

Quy định UBND cấp tỉnh quy định về tỷ lệ nhà ở xã hội trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thông qua việc dành một phần diện tích đất ở trong dự án hoặc bố trí quỹ đất ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án hoặc nộp tiền tương đương; 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; quyết định giao chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; sử dụng ngân sách nhà nước để đầu tư đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung và các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu phục vụ công cộng; loại hình nhà ở xã hội; giá thuê nhà ở xã hội.

V. 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

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.

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

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