

Số: /BXD-QLN

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

V/v cung cấp thông tin văn bản
QPPL do Chính phủ ban hành
tháng 02/2026

Kính gửi: Bộ Tư pháp

Ngày 01/3/2026, Bộ Tư pháp có văn bản số 1153/BTP-VP đề nghị cung cấp thông tin văn bản quy phạm pháp luật do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ ban hành trong tháng 02/2026 (theo quy định của Luật Phổ biến, giáo dục pháp luật năm 2012 và Thông tư số 07/2021/TT-BTP ngày 01/11/2021 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp), về nội dung này, Bộ Xây dựng cung cấp thông tin phục vụ xây dựng thông cáo báo chí xây dựng trong tháng 02/2026 đối với 02 văn bản, cụ thể như sau:

I. Văn bản thứ nhất:**1. Tên văn bản quy phạm pháp luật**

Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản.

2. Hiệu lực thi hành

2.1 Hiệu lực thi hành: Nghị định có hiệu lực thi hành từ ngày 09/02/2026.

2.2 Bãi bỏ, thay thế văn bản trước đó: Không có

2.3 Hiệu lực trở về trước: không có

3. Sự cần thiết, mục đích ban hành**3.1. Cơ sở chính trị, pháp lý**

** Cơ sở chính trị*

(1) 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”.

(2) 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: “bổ trí nguồn vốn ngân sách nhà nước tương xứng để đảm bảo thực hiện các mục tiêu của chính sách an sinh nhà ở. **Rà soát, hoàn thiện các chính sách hỗ trợ, ưu đãi, thủ tục hành chính về nhà ở xã hội.**

Tạo lập hành lang pháp lý và cơ chế khuyến khích hình thành và phát triển các quỹ cho phát triển nhà ở xã hội và bất động sản; có chính sách ưu đãi đủ mạnh để thu hút nguồn lực xã hội đầu tư xây dựng nhà ở, cho thuê đối người có thu nhập thấp, thu nhập trung bình... ”.

(3) 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 đã nêu: ***“Khẩn trương sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện đồng bộ các quy định pháp luật về khoa học, công nghệ, đầu tư, đầu tư công, mua sắm công, ngân sách nhà nước, tài sản công, sở hữu trí tuệ, thuế... để tháo gỡ các điểm nghẽn, rào cản, giải phóng các nguồn lực, khuyến khích, phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số quốc gia, phát triển nguồn nhân lực; cải cách phương thức quản lý, triển khai các nhiệm vụ khoa học và công nghệ phù hợp với từng loại hình nghiên cứu; cải cách cơ chế quản lý tài chính trong việc thực hiện nhiệm vụ khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, đơn giản hoá tối đa các thủ tục hành chính”.***

(4) 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 chủ trương ***“công tác xây dựng và thi hành pháp luật là “đột phá của đột phá”, dứt khoát từ bỏ tư duy “không quản được thì cấm”, “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”. “Năm 2025, cơ bản hoàn thành việc tháo gỡ những “điểm nghẽn” do quy định pháp luật”.***

(5) Nghị quyết 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân đã đề ra định hướng ***“đảm bảo môi trường kinh doanh thông thoáng, minh bạch, rõ ràng, nhất quán, ổn định lâu dài, dễ tuân thủ, chi phí thấp; thực hiện cắt giảm thời gian xử lý thủ tục hành chính, chi phí tuân thủ pháp luật, điều kiện kinh doanh.”***

(6) Kế hoạch số 02-KH/BCĐTW ngày 19/6/2025 của Ban Chỉ đạo Trung ương đã ban hành về phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số. Theo đó, đã nêu rõ nội dung: ***“Thế chế phải đi trước, tạo hành lang pháp lý đầy đủ, rõ ràng. Kiến trúc số quốc gia phải được chuẩn hoá, tích hợp, dùng chung và có khả năng mở rộng linh hoạt”. “Lấy dữ liệu làm trung tâm, phải bảo đảm “đúng - đủ - sạch - sống - thống nhất - dùng chung”. “Chuyển đổi số là quá trình đổi mới toàn diện phương thức làm việc của các cơ quan trong hệ thống chính trị, trong đó việc cấu trúc lại quy trình, phân cấp, phân quyền gắn liền với việc ứng dụng công nghệ”.***

** Cơ sở pháp lý*

(1) Nghị quyết số 66/NQ-CP ngày 26/3/2025 của Chính phủ về Chương trình cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và 2026 có nêu: *“Thực hiện chủ trương của Đảng, Chính phủ về **cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện đầu tư kinh doanh, tạo lập môi trường kinh doanh thuận lợi, lành mạnh, công bằng; thúc đẩy đổi mới, sáng tạo; đổi mới quản trị quốc gia theo hướng hiện đại, nâng cao năng lực cạnh tranh, góp phần bảo đảm mục tiêu tăng trưởng và nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước**”*

Để thực hiện việc cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, Nghị quyết 66/NQ-CP cho phép: *“Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ các quy định, thủ tục hành chính tại các văn bản quy phạm pháp luật áp dụng hình thức một văn bản sửa đổi nhiều văn bản **theo trình tự, thủ tục rút gọn** theo quy định pháp luật về xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật để thực thi các phương án cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện đầu tư kinh doanh.*”

(2) Quyết định số 1757/QĐ-TTg ngày 18/8/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt phương án cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Xây dựng, trong đó có lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản.

** Cơ sở thực tiễn*

Trong quá trình triển khai thực hiện các Nghị định hướng dẫn Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 cho thấy:

(1) Cần thiết sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản để thực thi phương án cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính nhằm thực hiện chỉ đạo của Đảng, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ về đẩy mạnh cải cách, hoàn thiện, nâng cao chất lượng thể chế, chính sách và cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh.

(2) Thời gian qua, một số văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến lĩnh vực nhà ở như: quy hoạch đô thị và nông thôn, đầu tư,... đã được sửa đổi, bổ sung. Do đó, cần thiết phải sửa đổi, bổ sung để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật.

(3) Trong quá trình triển khai thực hiện, Bộ Xây dựng đã tổng hợp một số khó khăn vướng mắc cần rà soát, sửa đổi bổ sung một số quy định để giải quyết các điểm nghẽn, thúc đẩy phát triển nhà ở, thị trường bất động sản như: yêu cầu tiếp tục phân cấp, phân quyền bảo đảm phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 2 cấp; tháo gỡ khó khăn vướng mắc khi triển khai thực hiện trên thực tế...

Căn cứ cơ sở chính trị, pháp lý và thực tiễn nêu trên thì việc ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản là cần thiết.

3.2. Mục đích

Việc ban hành Nghị định nhằm tiếp tục hoàn thiện quy định pháp luật phù hợp với thực tiễn, tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp tham gia lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản.

4. Nội dung chủ yếu

4.1. Về bố cục của Nghị định

Dự thảo Nghị định bao gồm 43 Điều, 06 Chương bao gồm:

- Chương I: Sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 96/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (12 Điều).
- Chương II: Sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở (14 Điều).
- Chương III: Sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 98/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư (04 Điều).
- Chương IV: Sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về quản lý và phát triển nhà ở xã hội (08 Điều).
- Chương V: Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về phân quyền, phân cấp, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng (02 Điều).
- Chương VI: Hiệu lực thi hành và tổ chức thực hiện (03 Điều).

4.2. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định: (1) Nghị định số 96/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; (2) Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; (3) Nghị định số 98/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; (4) Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; (5) Nghị định số 140/2025/NĐ-CP 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; (6) Nghị định số 144/2025/NĐ-CP quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

4.3. Đối tượng áp dụng

Nghị định áp dụng theo đối tượng áp dụng của Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản.

4.4. Nội dung của Nghị định

4.4.1. Nội dung sửa đổi, bổ sung

a) Về các nội dung sửa đổi, bổ sung Nghị định số 96/2024/NĐ-CP

(1) Sửa đổi, bổ sung quy định nguyên tắc chung về giải quyết thủ tục hành chính, trong đó: quy định về hình thức gửi hồ sơ, sử dụng dữ liệu số thay thế cho thành phần hồ sơ bản giấy; hồ sơ và kết quả giải quyết thủ tục hành chính bằng bản điện tử và bằng bản giấy; sửa đổi, bổ sung quy định để cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện kinh doanh đối với hoạt động, chấm dứt, đình chỉ hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.

(2) Sửa đổi, bổ sung điểm e khoản 2 Điều 9 thay thế “Hợp đồng cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải” bằng “giấy tờ, tài liệu chứng minh việc bảo đảm cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải” trong hồ sơ về thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

(3) Sửa đổi, bổ sung quy định liên quan về sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản (Điều 17, 18) quy định về: Trường hợp Sàn giao dịch bất động sản chấm dứt, đình chỉ hoạt động thì thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp; doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải đáp ứng điều kiện về trụ sở, địa điểm hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

(4) Sửa đổi, bổ sung, thay thế một số cụm từ tại khoản 3 Điều 4, các Phụ lục I, XI, XIV.

b) Về các nội dung sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 95/2024/NĐ-CP

(1) Sửa đổi bổ sung Điều 4, Điều 15: (i) làm rõ khu vực cần bảo đảm quốc phòng an ninh đối với dự án chỉ có một phần diện tích thuộc khu vực này; (ii) cho phép nhà đầu tư được lựa chọn đề nghị lấy ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để xác định dự án thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh hoặc không thuộc khu vực này khi thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.

(2) Sửa đổi bổ sung điểm b khoản 5 Điều 7 quy định trường hợp hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản đã được kết nối, khai

thác, vận hành thì cơ quan cấp Giấy chứng nhận không phải báo cáo trực tiếp bảo đảm phù hợp, thống nhất với pháp luật hiện hành.

(3) Sửa đổi, bổ sung Điều 51 rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục chuyển đổi công năng nhà ở do UBND cấp tỉnh thực hiện.

(4) Sửa đổi bổ sung Điều 71 quy định giao UBND cấp tỉnh quyết định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở cũ thuộc tài sản công cho phù hợp với thực tế địa phương đối với trường hợp không xác định được tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở.

(5) Sửa đổi bổ sung Điều 85 quy định cụ thể cơ quan tiếp nhận giải quyết hồ sơ về đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư là cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh để bảo đảm tính thống nhất phân cấp phân quyền triệt để cho địa phương.

c) Về các nội dung sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 98/2024/NĐ-CP

(1) Sửa đổi, bổ sung Điều 4 quy định về nguyên tắc chung về cải cách đơn giản hóa thủ tục hành chính, thực hiện chuyển đổi số, dữ liệu hóa các thành phần hồ sơ bản giấy sang dữ liệu điện tử.

(2) Sửa đổi, bổ sung Điều 16 quy định rõ trách nhiệm UBND cấp tỉnh quyết định thời gian tối đa thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

(3) Sửa đổi bổ sung Điều 48 để rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục hành chính.

d) Về các nội dung sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP

(1) Bổ sung quy định một Điều nguyên tắc chung về giải quyết thủ tục hành chính, trong đó: quy định về hình thức gửi hồ sơ, sử dụng dữ liệu số thay thế cho thành phần hồ sơ bản giấy; hồ sơ và kết quả giải quyết thủ tục hành chính bằng bản điện tử và bằng bản giấy.

(2) Sửa đổi, bổ sung Điều 29: Bổ sung thêm hình thức xác định điều kiện về nhà ở khi đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội trong trường hợp chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình được; sửa đổi cơ quan xác nhận điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

(3) Sửa đổi, bổ sung Điều 30: cơ quan xác nhận điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội đối với đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở¹ không có hợp đồng lao động là cơ quan Công an cấp xã nơi thường trú hoặc tạm trú hoặc nơi ở hiện tại.

(4) Sửa đổi, bổ sung Điều 38: Làm rõ trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội; bổ sung quy định về thời hạn UBND cấp xã thực hiện xác nhận đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội là 07 ngày; bổ sung trách nhiệm tổng hợp Danh sách đăng ký mua nhà ở xã hội của chủ đầu tư; làm rõ quy

¹ Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.

định về số lượng các căn hộ của các đối tượng ưu tiên không phải bốc thăm; trách nhiệm công bố công khai Danh sách các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán nhà ở xã hội.

(5) Sửa đổi, bổ sung Điều 39: Làm rõ quy định về trường hợp bán lại nhà ở xã hội cho chủ đầu tư dự án; bổ sung quy định: Trường hợp bên bán lại nhà ở xã hội chưa thực hiện thủ tục thanh lý hợp đồng mua bán với chủ đầu tư thì thực hiện việc thanh lý hợp đồng theo quy định của pháp luật về dân sự trước khi bán lại nhà ở xã hội.

(6) Sửa đổi, bổ sung Điều 48: quy định rõ thời hạn thực hiện xác nhận của UBND cấp xã về điều kiện để được hỗ trợ vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định².

(7) Sửa đổi, bổ sung Điều 68: Trình tự thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công.

(8) Sửa đổi, bổ sung Điều 78: quy định chủ đầu tư được ưu tiên bán nhà ở cho người đang thuê nếu người thuê nhà ở có nhu cầu mua trước thời hạn 10 năm và đảm bảo đúng đối tượng, điều kiện theo quy định của Nghị định này hoặc bán lại nhà ở này cho Quỹ nhà ở quốc gia.

đ) Về các nội dung sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về phân quyền, phân cấp, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng

Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 9 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về việc Ủy ban nhân dân cấp xã được phân cấp, ủy quyền thực hiện trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công.

4.4.2. Những nội dung bổ sung mới

a) Về các nội dung bổ sung mới tại Nghị định số 96/2024/NĐ-CP

(1) Bổ sung Điều 2a quy định về nguyên tắc giải quyết thủ tục hành chính; trong đó quy định về hình thức gửi hồ sơ, sử dụng dữ liệu số thay thế cho thành phần hồ sơ bản giấy; hồ sơ và kết quả giải quyết thủ tục hành chính bằng bản điện tử và bằng bản giấy.

(2) Bổ sung khoản 4a sau khoản 4 Điều 8 quy định lồng ghép bước lấy ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an về xác định dự án được phép hoặc không được phép bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài vào thủ tục thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

² a) Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát;

(3) Bổ sung Điều 18a quy định về chấm dứt, đình chỉ hoạt động doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.

b) Về các nội dung bổ sung mới tại Nghị định số 95/2024/NĐ-CP

(1) Bổ sung Điều 2a quy định nguyên tắc chung về giải quyết thủ tục hành chính, trong đó: quy định về hình thức gửi hồ sơ, sử dụng dữ liệu số thay thế cho thành phần hồ sơ bản giấy; hồ sơ và kết quả giải quyết thủ tục hành chính bằng bản điện tử và bằng bản giấy.

(2) Bổ sung Điều 37a quy định về xác định giá bán, giá thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư để tạo cơ sở cho địa phương thực hiện bán, cho thuê, thuê mua loại nhà ở này.

(3) Bổ sung khoản 1a sau khoản 1 Điều 58 quy định UBND cấp xã đồng thời là cơ quan quản lý nhà ở thuộc tài sản công trong trường hợp UBND cấp tỉnh phân cấp, ủy quyền cho UBND cấp xã làm đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công.

(4) Bổ sung Điều 86a quy định về áp dụng tạm thu mức phí dịch vụ không vượt khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do địa phương ban hành trong trường hợp đơn vị quản lý vận hành và các chủ sở hữu nhà chung cư không thỏa thuận được giá nhằm bảo đảm duy trì hoạt động của nhà chung cư.

c) Về các nội dung bổ sung mới tại Nghị định số 98/2024/NĐ-CP

Sửa đổi, bổ sung Điều 18 cho phép thực hiện tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong trường hợp không thỏa thuận được việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 16 của Nghị định số 98/2024/NĐ-CP.

d) Về các nội dung bổ sung mới tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP

- Bổ sung nội dung quy định mới tại Điều 30 về các thông tin trong đơn đề nghị xác nhận điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội của đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động bao gồm: Họ, chữ đệm và tên; Ngày, tháng, năm sinh; giới tính; số định danh cá nhân; ngày, tháng, năm cấp thẻ căn cước/căn cước công dân; nơi thường trú/nơi tạm trú/nơi ở hiện tại. Đồng thời, bổ sung nội dung trong đơn đề nghị như sau: Công dân có trách nhiệm kê khai và cam kết thông tin thu nhập bình quân hàng tháng.

- Bổ sung nội dung quy định mới tại Điều 30 về Đơn đề nghị xác nhận điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội đồng thời là giấy tờ chứng minh về đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

- Bổ sung nội dung quy định mới tại Điều 38: Người đăng ký mua nhà ở xã hội phải cam kết chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở và chịu trách

nhiệm về việc bảo đảm đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội tại thời điểm ký hợp đồng mua bán; làm rõ đối tượng ưu tiên là nữ giới được áp dụng đối với trường hợp người đứng đơn đăng ký là nữ giới đơn thân hoặc phải là chủ hộ của hộ gia đình trên cơ sở dữ liệu về cư trú.

d) Về các nội dung bổ sung mới tại 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

Bổ sung thẩm quyền của Chánh Văn phòng Trung ương Đảng được quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư, quyết định chủ đầu tư dự án và quyết định việc quản lý, vận hành đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ được cấp có thẩm quyền giao thực hiện.

4.4.3. Nội dung bị bãi bỏ

a) Về các nội dung bị bãi bỏ tại Nghị định số 96/2024/NĐ-CP

(1) Bãi bỏ khoản 2 Điều 15, khoản 6 Điều 26, điểm c khoản 9 Điều 31 để thực thi đơn giản hóa giấy tờ, cắt giảm điều kiện đầu tư kinh doanh.

(2) Bãi bỏ đoạn “Trường hợp dự án thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định pháp luật sau thời điểm Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo chủ trương đầu tư của dự án được chấp thuận điều chỉnh.” tại khoản 5 Điều 38 vì quy định này chồng chéo, trùng lặp với quy định của pháp luật về đầu tư và không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

(3) Bãi bỏ mục 4 Phụ lục XVIII, mục 4 Phụ lục XX.

b) Về các nội dung bị bãi bỏ tại Nghị định số 95/2024/NĐ-CP

(1) Bỏ thủ tục chuyển đổi công năng nhà ở do Bộ Xây dựng thực hiện vì Nghị định số 144/2025/NĐ-CP đã phân cấp, phân quyền triệt để cho địa phương thực hiện (bỏ khoản 2, điểm c khoản 4 Điều 51);

(2) Bỏ quy định giao cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc Bộ Xây dựng thực hiện thủ tục thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư để thực thi phân cấp triệt để cho địa phương (sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 85).

(3) Bãi bỏ quy định “cơ quan có thẩm quyền quản lý quy hoạch cấp tỉnh khi phê duyệt quy hoạch thì có trách nhiệm công bố dân số tương đương một phương quy định tại khoản này trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan mình” để phù hợp với pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

(4) Bãi bỏ quy định lấy ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tại giai đoạn lập, phê duyệt quy hoạch để giảm bớt thủ tục hành chính.

(5) Bãi bỏ khoản 8 Điều 95 để thực hiện thống nhất theo Luật Nhà ở.

4.4.4 Quy định chuyển tiếp:

Nghị định quy định chuyển tiếp: (1) đối với các trường hợp nộp hồ sơ trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì cơ quan tiếp nhận không được yêu cầu nộp thêm giấy tờ đối với thành phần hồ sơ đã được quy định tại Nghị định này, trừ trường hợp cơ sở dữ liệu đối với nội dung đó chưa được khai thác, vận hành; (2) đối với trường hợp đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thì việc thay đổi thông tin sẽ do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh thay vì cơ quan quản lý nhà ở trực thuộc Bộ; các đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đã được đăng tải đủ điều kiện vận hành theo quy định trước ngày Nghị định 95/2024/NĐ-CP có hiệu lực thì hành thì không phải thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 95 của Nghị định 95/2024/NĐ-CP, trừ trường hợp có thay đổi về thông tin, nội dung cung cấp dịch vụ hoặc không đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 6 Điều 198 Luật Nhà ở; (3) đối với nhà ở xã hội: (i) trường hợp chủ đầu tư đã thực hiện tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê mua theo quy định của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP thì tiếp tục thực hiện theo trình tự, thủ tục của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP. Trường hợp chưa tiếp nhận hồ sơ đăng ký thì thực hiện theo quy định của Nghị định này; (ii) các giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận theo quy định trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì tiếp tục được sử dụng và có giá trị trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày được xác nhận.

II. Văn bản thứ 2:

Ngày 26/02/2026, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 2308/BXD-QLN gửi Bộ Tư pháp cung cấp thông tin của Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP ngày 13/02/2026 của Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật về phát triển nhà ở xã hội (*đính kèm văn bản này là văn bản số 2308/BXD-QLN của Bộ Xây dựng*).

Trên đây là thông tin phục vụ thông cáo báo chí đối với Nghị định số 54/2026/NĐ-CP và Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP, Bộ Xây dựng gửi Bộ Tư pháp tổng hợp theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT Trần Hồng Minh (để b/c);
- Công TTĐT Bộ Xây dựng (để đăng tải);
- Lưu: VT, QLN, NOXH, BDS, CV&CTMT.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Văn Sinh