

CHÍNH SÁCH VÀ PHÁP LUẬT VỀ NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM HIỆN NAY

ĐỖ VĂN NAM

Công ty TNHH Tư vấn Luật C. Law Việt Nam

C.Law Vietnam Law Consulting Company Limited

Email: namdolawyer@gmail.com

Ngày nhận bài: 10/7/2026

Ngày sửa bài: 27/7/2026

Ngày duyệt đăng bài: 10/8/2026

Tóm tắt:

Bài viết phân tích những nội dung chủ yếu của chính sách và pháp luật về nhà ở xã hội tại Việt Nam theo Luật Nhà ở năm 2023 và các cơ chế triển khai giai đoạn 2024-2026. Kết quả cho thấy khuôn khổ mới đã mở rộng công cụ tạo nguồn cung, đơn giản hóa một số điều kiện tiếp cận và tăng vai trò điều phối của Nhà nước. Tuy nhiên, hiệu quả thực thi vẫn phụ thuộc vào quỹ đất có hạ tầng, khả năng tài chính của dự án, nguồn tín dụng dài hạn, minh bạch trong xét duyệt và chất lượng quản lý sau bàn giao. Bài viết đề xuất quản trị nhà ở xã hội theo toàn bộ vòng đời, phát triển mạnh nhà cho thuê, liên thông dữ liệu và xác định rõ trách nhiệm của địa phương.

Từ khóa: nhà ở xã hội, chính sách nhà ở, Luật Nhà ở 2023, an sinh xã hội.

Current policies and laws on social housing in Vietnam

Abstract:

This study analyzes the main aspects of Vietnam's current social-housing policies and legislation under the 2023 Housing Law and implementation mechanisms introduced during 2024 - 2026. The new framework broadens instruments for increasing supply, simplifies certain eligibility requirements, and strengthens the State's coordinating role. However, effective implementation continues to depend on serviced land availability, project financial viability, long-term credit, transparent beneficiary selection, and sound post-handover management. The study recommends managing social housing throughout its entire lifecycle, expanding the rental housing segment, improving data interoperability, and clearly defining local government responsibilities. These measures are intended to improve access, strengthen policy transparency, enhance project implementation, and ensure that social housing effectively serves eligible groups.

Keywords: social housing, housing policy, 2023 Housing Law, social security

1. Đặt vấn đề

Nhà ở là điều kiện cơ bản bảo đảm an sinh và ổn định thị trường lao động. Trong bối cảnh đô thị hóa nhanh, giá nhà thương mại vượt quá khả năng chi trả của nhiều người thu nhập thấp, công nhân và hộ trẻ, thị trường khó tự cung cấp đủ nhà ở phù hợp. Nhà ở xã hội vì vậy không đơn thuần là bất động sản giá thấp, mà là công cụ phân phối cơ hội tiếp cận chỗ ở thông qua sự can thiệp có mục tiêu của Nhà nước.

Khuôn khổ pháp luật đã thay đổi đáng kể với Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 theo Luật số 43/2024/QH15. Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định chi tiết về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Năm 2025, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 thí điểm một số cơ chế đặc thù; Chính phủ tiếp tục ban hành các quy định về thủ tục, Quỹ nhà ở quốc gia và sửa đổi cơ chế hiện hành. Bài viết phân tích hệ thống này theo bốn mắt xích: nguồn lực, triển khai dự án, phân phối và quản lý sau phân phối.

2. Phương pháp nghiên cứu và khung phân tích

Bài viết sử dụng phương pháp phân tích pháp lý kết hợp phân tích chính sách công. Nguồn tư liệu gồm Luật Nhà ở năm 2023, các nghị định hướng dẫn, cơ chế thí điểm và văn bản sửa đổi được ban hành đến tháng 8/2026. Các quy định được đối chiếu theo 4 nhóm: tạo lập nguồn lực; triển khai dự án; phân phối quyền tiếp cận; và quản lý sau phân phối. Mỗi nhóm được xem xét trên các tiêu chí về tính rõ ràng của quyền, nghĩa vụ, mức giảm chi phí thủ tục, khả năng phối hợp liên ngành và năng lực kiểm soát trực lợi.

Khung phân tích xuất phát từ đặc điểm nhà ở xã hội đồng thời chịu tác động của chính sách phía cung và phía cầu. Hỗ trợ phía cung gồm đất, hạ tầng, thuế, thủ tục và vốn cho chủ đầu tư; hỗ trợ phía cầu gồm tín dụng ưu đãi, giá thuê và tiêu chí dành cho người thụ hưởng. 2 nhóm công cụ phải được phối hợp: hỗ trợ người mua khi nguồn cung thiếu có thể làm tăng cạnh tranh, còn tăng số căn nhưng thiếu cơ chế phân phối minh bạch có thể khiến nhà ở không đến đúng người có nhu cầu.

3. Kết quả và thảo luận kết quả nghiên cứu

3.1. Nội dung chủ yếu của chính sách và pháp luật hiện hành

3.1.1. Tạo lập nguồn cung và triển khai dự án

Luật Nhà ở năm 2023 đặt nhà ở xã hội trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; quy định các hình thức phát triển, quỹ đất, ưu đãi chủ đầu tư và nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê. Chính sách không chỉ dựa vào quỹ đất trong dự án thương mại mà tăng trách nhiệm của địa phương trong xác định nhu cầu, bố trí đất độc lập, đầu tư kết nối hạ tầng và lựa chọn phương thức đầu tư. Cách tiếp cận này phù hợp vì đất xa việc làm, thiếu giao thông và dịch vụ công dù có giá thấp vẫn không đáp ứng nhu cầu ở thực.

Nghị định số 100/2024/NĐ-CP cụ thể hóa ưu đãi đất đai, thuế, tín dụng, trình tự dự án, xác định giá và tiếp nhận hồ sơ. Nghị quyết số 201/2025/QH15 và các nghị định thi hành bổ sung cơ chế đặc thù nhằm rút ngắn chuẩn bị đầu tư, tăng khả năng huy động nguồn lực và hình thành Quỹ nhà ở quốc gia. Đây là bước chuyển từ hỗ trợ từng dự án sang xây dựng hệ sinh thái gồm đất, hạ tầng, thủ tục, vốn và quản lý quỹ nhà ở dài hạn.

Dù vậy, ưu đãi chỉ phát huy tác dụng khi địa phương có đất sạch và dự án có khả năng tài chính. Chi phí giải phóng mặt bằng, điều chỉnh quy hoạch, kết nối hạ tầng và thời gian chờ có thể làm giảm đáng kể lợi ích ưu đãi. Vì vậy, cần công khai mức độ sẵn sàng của từng khu đất, tiến độ pháp lý và cơ quan chịu trách nhiệm; đồng thời đánh giá chủ đầu tư cả về năng lực xây dựng, vận hành và bảo trì.

Pháp luật cho phép nhiều chủ thể tham gia phát triển nhà ở xã hội, gồm Nhà nước, doanh nghiệp, hợp tác xã và Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam trong phạm vi luật định. Sự đa dạng này giúp huy động nguồn lực ngoài ngân sách nhưng cũng đòi hỏi phân định rõ vai trò. Trung ương ban hành khung pháp luật và chính sách vốn; địa phương chịu trách nhiệm về nhu cầu, quỹ đất, quy hoạch và hạ tầng; chủ đầu tư chịu trách nhiệm tiến độ, giá, chất lượng; tổ chức tín dụng thẩm định và cung cấp vốn; đơn vị vận hành bảo đảm dịch vụ sau bàn giao. Thiếu một đầu mối điều phối có thể làm dự án chậm dù từng cơ quan đều hoàn thành phần việc riêng.

3.1.2. Đối tượng và điều kiện tiếp cận

Luật quy định nhiều nhóm được hưởng chính sách, như người có công, hộ nghèo và cận nghèo, người thu nhập thấp tại đô thị, công nhân, lực lượng vũ trang, cán bộ, công chức, viên chức và các đối tượng khác theo điều kiện luật định. Việc bỏ điều kiện cư trú đối với mua, thuê mua và tập trung vào điều kiện nhà ở, thu nhập đã giảm một rào cản hành chính đối với lao động di chuyển giữa các địa phương. Đối với thuê nhà ở xã hội, thủ tục có thể đơn giản hơn vì quyền thuê ít tạo động cơ đầu cơ hơn quyền sở hữu.

Tuy nhiên, điều kiện nhà ở và thu nhập liên quan đến dữ liệu phân tán tại cơ quan đất đai, thuế, bảo hiểm, đơn vị sử dụng lao động và chính quyền địa phương. Nếu người dân phải tự xin nhiều xác nhận giấy, chi phí tiếp cận vẫn cao; nếu chỉ dựa vào kê khai mà thiếu hậu kiểm, nguy cơ sai đối tượng tăng. Giải pháp là liên thông dữ liệu, cho phép người dân khai một lần và cơ quan có thẩm quyền tự xác minh, đồng thời bảo vệ dữ liệu cá nhân.

Khi số hồ sơ hợp lệ vượt số căn, tiêu chí ưu tiên và bốc thăm phải minh bạch. Danh sách tiếp nhận, số lượng căn, nguyên tắc lựa chọn, kết quả và cơ chế khiếu nại cần được công khai ở mức cần thiết. Công bằng về thủ tục quan trọng không kém công bằng về tiêu chí, bởi thiếu minh bạch dễ làm suy giảm niềm tin vào chính sách.

3.1.3. Giá, tín dụng và quản lý sau bàn giao

Cơ chế xác định giá nhằm loại trừ chi phí không hợp lệ, kiểm soát lợi nhuận định mức và chuyển ưu đãi của Nhà nước vào giá cho người thụ hưởng. Tuy nhiên, thủ tục thẩm định kéo dài hoặc tiêu chí chi phí thiếu ổn định làm tăng rủi ro vốn. Kiểm soát giá vì vậy cần đi cùng định mức minh bạch, dữ liệu so sánh, thời hạn giải quyết và cơ chế xử lý biến động khách quan của chi phí xây dựng.

Tín dụng là điểm nối giữa cung và cầu. Chủ đầu tư cần vốn trung, dài hạn phù hợp chu kỳ dự án; người mua cần thời hạn vay đủ dài để khoản trả nợ tương thích thu nhập. Gói tín dụng có quy mô lớn nhưng lãi suất hoặc điều kiện giải ngân không phù hợp sẽ khó hấp thụ. Quỹ nhà ở quốc gia có thể lấp khoảng trống này, đặc biệt đối với nhà cho thuê dài hạn và địa bàn khó thu hồi vốn bằng bán căn hộ.

Pháp luật cũng hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn nhất định nhằm ngăn biến trợ cấp công thành lợi ích đầu cơ. Hậu kiểm cần mở rộng đến hành vi cho thuê lại trái phép, bỏ trống, kê khai không trung thực và sử dụng sai mục đích. Đồng thời, nhà ở xã hội phải được quản lý như nơi cư trú dài hạn: bảo trì, phòng cháy chữa cháy, phí dịch vụ, khả năng tiếp cận và chất lượng không gian chung đều cần được kiểm soát.

3.1.4. Các hình thức hỗ trợ và yêu cầu bảo đảm công bằng

Chính sách hiện hành không chỉ bao gồm mua nhà mà còn có thuê mua, thuê, hỗ trợ vay vốn để tự xây dựng hoặc cải tạo nhà ở theo từng nhóm đối tượng và điều kiện luật định. Sự đa dạng hình thức giúp chính sách phù hợp hơn với khác biệt về thu nhập, nghề nghiệp và mức độ ổn định cư trú. Người lao động mới

di cư có thể phù hợp với nhà thuê; hộ có thu nhập ổn định hơn có thể lựa chọn thuê mua hoặc mua; một số hộ tại khu vực nông thôn cần hỗ trợ cải tạo nhà hơn là căn hộ mới.

Công bằng không chỉ là xác định đúng nhóm đối tượng mà còn là mức hỗ trợ tương xứng với nhu cầu. Khi quỹ nhà khan hiếm, cần ưu tiên người có hoàn cảnh khó khăn hơn nhưng vẫn bảo đảm quy trình có thể kiểm chứng. Đồng thời, chính sách phải hạn chế lợi ích kép, chuyển nhượng hưởng chênh lệch và tình trạng căn hộ không được sử dụng. Việc công khai số căn, giá, danh sách đủ điều kiện, nguyên tắc ưu tiên và kết quả lựa chọn là điều kiện để cộng đồng giám sát.

3.2. Những hạn chế trong thực thi

Thứ nhất, quy định về quỹ đất chỉ có ý nghĩa khi đất đã giải phóng mặt bằng, có hạ tầng và gần việc làm. Việc chỉ báo cáo diện tích quy hoạch để tạo khoảng cách giữa mục tiêu và số căn thực tế.

Thứ hai, quy trình dự án liên quan nhiều lĩnh vực như quy hoạch, đất đai, đầu tư, xây dựng, giá và tín dụng; nếu thiếu cơ quan điều phối, thời gian chờ ở một khâu có thể làm mất hiệu quả của thủ tục rút gọn ở khâu khác.

Thứ ba, mục tiêu giá thấp luôn có độ căng với yêu cầu dự án khả thi và công trình có chất lượng. Nếu giá không phản ánh đủ chi phí hợp lý, doanh nghiệp ít tham gia hoặc tiết giảm chất lượng; nếu kiểm soát lỏng, ưu đãi không được chuyển đầy đủ cho người mua.

Thứ tư, hồ sơ người thụ hưởng vẫn có nguy cơ nặng về giấy tờ trong khi cơ chế hậu kiểm và dữ liệu dùng chung chưa đồng đều. Cuối cùng, chính sách còn thiên về sở hữu, trong khi người lao động di cư và hộ trẻ thường cần nhà thuê linh hoạt hơn.

Một điểm nghẽn khác là chất lượng sau bàn giao chưa được coi là kết quả của chính sách. Giá bán hoặc giá thuê thấp tại thời điểm ký hợp đồng có thể không còn ý nghĩa nếu cư dân phải chịu chi phí đi lại, năng lượng, sửa chữa và dịch vụ cao. Công trình xuống cấp nhanh còn làm giảm giá trị phần hỗ trợ của Nhà nước. Vì vậy, đánh giá dự án cần tính tổng chi phí sống, khả năng tiếp cận việc làm, trường học, y tế, giao thông công cộng và nguồn kinh phí bảo trì trong dài hạn.

3.3. Kiến nghị giải pháp hoàn thiện

Một là, quản lý theo kết quả và toàn bộ vòng đời. Chương trình nhà ở cấp tỉnh cần có danh mục dự án, trạng thái đất, mốc thời gian và cơ quan chịu trách nhiệm. Chỉ tiêu không chỉ là số căn mà còn gồm tỷ lệ lấp đầy, khoảng cách đến việc làm, mức chi phí nhà ở so với thu nhập và chất lượng vận hành sau bàn giao.

Hai là, phát triển mạnh nhà ở xã hội cho thuê. Nhà nước có thể đầu tư, đặt hàng hoặc sử dụng Quỹ nhà ở quốc gia để sở hữu và giao đơn vị chuyên nghiệp vận hành. Giá thuê phải phù hợp khả năng chi trả nhưng đủ chi phí bảo trì; phần hỗ trợ cần được công khai dưới dạng đất, vốn, trợ cấp người thuê hoặc thanh toán theo kết quả.

Ba là, xây dựng công thông tin thống nhất về dự án và hồ sơ. Hệ thống cần công bố tiến độ, số căn, giá, thời hạn nhận hồ sơ và kết quả lựa chọn; đồng thời đối soát điều kiện nhà ở, thu nhập từ nguồn dữ liệu có thẩm quyền. Mỗi hợp đồng nên gắn với mã căn hộ, dự án và người thụ hưởng để cảnh báo chuyển nhượng trái phép, nhưng mọi quyết định bất lợi phải cho phép người dân giải trình.

Bốn là, ổn định nguồn vốn dài hạn và đổi mới kiểm soát giá. Tín dụng cho chủ đầu tư cần gắn giải ngân với tiến độ; hỗ trợ người mua phải có kỳ hạn và lãi suất phù hợp thu nhập. Kiểm soát giá nên dựa nhiều hơn vào chuẩn chi phí, kiểm toán và hậu kiểm rủi ro, tập trung kiểm tra sâu dự án có chi phí bất thường hoặc giao dịch liên kết.

Năm là, bảo đảm chất lượng và khả năng chi trả trong toàn vòng đời. Hồ sơ lựa chọn chủ đầu tư phải xem xét kế hoạch vận hành, bảo trì, phòng cháy chữa cháy, tiết kiệm năng lượng và khả năng tiếp cận cho người khuyết tật. Sau bàn giao, cơ quan quản lý cần công bố định kỳ mức phí, tình trạng quỹ bảo trì, sự cố và phản ánh của cư dân. Kết quả chính sách nên được theo dõi trong nhiều năm, không kết thúc tại thời điểm nghiệm thu hoặc ký hợp đồng.

4. Kết luận

Luật Nhà ở năm 2023 cùng các cơ chế ban hành giai đoạn 2024-2026 đã mở rộng công cụ tạo nguồn cung, giảm một số rào cản tiếp cận và tăng vai trò điều phối của Nhà nước. Tuy nhiên, thách thức không nằm ở thiếu một ưu đãi riêng lẻ mà ở sự liên thông của toàn chuỗi: đất phải sẵn sàng, dự án phải khả thi, vốn phải phù hợp, xét duyệt phải minh bạch và công trình phải được quản lý tốt sau bàn giao.

Hoàn thiện pháp luật cần chuyển từ quản lý từng thủ tục sang quản trị vòng đời dựa trên dữ liệu, kết quả và trách nhiệm giải trình. Khi đồng thời phát triển nhà cho thuê, ổn định vốn dài hạn và bảo đảm chất lượng vận hành, nhà ở xã hội mới thực sự trở thành hạ tầng an sinh gắn với thị trường lao động và phát triển đô thị bền vững ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

Quốc hội. (2023). Luật số 27/2023/QH15: Luật Nhà ở, ban hành ngày 27/11/2023.

Quốc hội. (2024). Luật số 43/2024/QH15: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, ban hành ngày 29/06/2024.

Chính phủ. (2024). Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Quốc hội. (2025). Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

Chính phủ. (2025). Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

Chính phủ. (2025). Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

Chính phủ. (2025). Nghị định số 302/2025/NĐ-CP ngày 19/11/2025 quy định chi tiết về Quỹ nhà ở quốc gia và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

Chính phủ. (2026). 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.

Chính phủ. (2026). Nghị định số 136/2026/NĐ-CP ngày 07/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 261/2025/NĐ-CP và Nghị định số 54/2026/NĐ-CP).