

IDVN

Viet Nam International Law Firm

LEGAL UPDATE

Immovable Property

NGHỊ ĐỊNH 261/2025/NĐ-CP:
BƯỚC ĐIỀU CHỈNH CHIẾN
LƯỢC TRONG CHÍNH SÁCH
NHÀ Ở XÃ HỘI



IDVN LEGAL UPDATE

NGHỊ ĐỊNH 261/2025/NĐ-CP: BƯỚC ĐIỀU CHỈNH CHIẾN LƯỢC TRONG CHÍNH SÁCH NHÀ Ở XÃ HỘI

Luật sư Nguyễn Thị Mai Hương

I. BỐI CẢNH BAN HÀNH

Nghị định 261/2025/NĐ-CP được ban hành trong bối cảnh hệ thống pháp luật về nhà ở bước vào giai đoạn điều chỉnh lớn sau khi Luật Nhà ở năm 2023 và Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực. Thực tiễn triển khai Nghị định 100/2024/NĐ-CP được ban hành hiện thực thi hành các luật này cũng cho thấy nhiều vướng mắc về cách xác định nghĩa vụ tài chính, thủ tục xét duyệt đối tượng và cơ chế tín dụng ưu đãi. Do vậy, việc ban hành Nghị định 261 trong bối cảnh hiện nay là cần thiết nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ và khả thi của chính sách nhà ở xã hội (NOXH) như sẽ được đề cập dưới đây.

Trước hết, vấn đề cốt lõi xuất phát từ sự thay đổi trong cách tiếp cận của Luật Đất đai năm 2024 về việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với phân quỹ đất 20% trong dự án phát triển nhà ở thương mại. Theo quy định tại Điều 155 Luật Đất đai 2024, việc xác định tiền sử dụng đất phải dựa trên tiến độ đầu tư hạ tầng và được tính theo giá đất cụ thể tại thời điểm xác định nghĩa vụ. Quy định này khiến cơ chế 'tính tại thời điểm hoàn thành hạ tầng' trong Nghị định 100/2024/NĐ-CP trở nên không còn phù hợp.

Ngoài ra, điều kiện về thu nhập tại Điều 49 Nghị định 100/2024/NĐ-CP bị đánh giá là không còn phản ánh đúng mặt bằng thu nhập thực tế tại các đô thị lớn. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê năm 2025, thu nhập bình quân đầu người tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh đã đạt khoảng 10–12 triệu đồng/tháng, khiến ngưỡng 11–22 triệu đồng theo quy định cũ không còn bao quát nhóm người có nhu cầu thực tế về NOXH. Cùng với đó, việc xác nhận thu nhập cho lao động tự do gặp khó khăn do thiếu căn cứ dữ liệu, làm phát sinh tình trạng chậm trễ hoặc từ chối xác nhận.

Từ góc độ chính sách, việc giảm lãi suất vay ưu đãi từ 6,6% xuống 5,4%/năm theo quy định tại Điều 5 Nghị định 261/2025/NĐ-CP thể hiện chủ trương mở rộng khả năng tiếp cận tín dụng, đồng thời đảm bảo tương thích với các chương trình tín dụng chính sách xã hội hiện hành. Tất cả những điều chỉnh này hướng tới mục tiêu then chốt: tháo gỡ rào cản pháp lý, khuyến khích khu vực tư nhân tham gia phát triển NOXH và hiện thực hóa chương trình 1 triệu căn nhà ở xã hội đến năm 2030.

II. CÁC ĐIỂM SỬA ĐỔI ĐÁNG LƯU Ý:

Các sửa đổi trong Nghị định 261/2025/NĐ-CP tập trung vào 5 nhóm vấn đề trọng tâm: nghĩa vụ tài chính về đất, điều kiện thu nhập, cơ chế xác nhận thu nhập, lãi suất vay ưu đãi và thủ tục hành

chính. Việc điều chỉnh này không chỉ mang tính kỹ thuật mà còn phản ánh định hướng chính sách an sinh theo hướng linh hoạt hơn.

Nội dung	Theo Nghị định 100/2024/NĐ-CP	Sửa đổi tại Nghị định 261/2025/NĐ-CP	Lý do điều chỉnh
Cách tính nghĩa vụ tài chính 20% quỹ đất ở	Tính tại thời điểm hoàn thành hạ tầng kỹ thuật.	Tính 3%/năm trên giá trị phần đất 20% theo tiến độ hạ tầng, theo Điều 8 Nghị định 261/2025/NĐ-CP.	Phù hợp Điều 155 Luật Đất đai 2024; minh bạch, dễ dự toán chi phí, tránh rủi ro định giá lại.
Điều kiện thu nhập để mua/thuê NOXH	Người độc thân ≤ 11 triệu/tháng; vợ chồng ≤ 22 triệu/tháng.	Người độc thân ≤ 20 triệu/tháng; độc thân nuôi con nhỏ ≤ 30 triệu/tháng; vợ chồng ≤ 40 triệu/tháng.	Phù hợp mặt bằng thu nhập mới; mở rộng phạm vi thụ hưởng; hướng đến công bằng xã hội.
Bổ sung cơ quan xác nhận thu nhập và đối tượng được xác nhận thu nhập.	Chỉ có cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi người lao động làm việc. Chỉ người làm việc chính thức được xác nhận thu nhập	Bổ sung thêm công an cấp xã xác nhận thu nhập. Mở rộng cho lao động tự do, buôn bán cá thể, nghề nghiệp không có hợp đồng lao động.	Giúp người lao động tự do có thể chứng minh thu nhập để có thể mua NOXH.
Lãi suất vay ưu đãi	6,6%/năm	5,4%/năm	Lãi suất tối ưu, vừa đủ bù đắp chi phí tín dụng của Ngân hàng Chính sách xã hội, vừa không tạo gánh nặng ngân sách.
Thủ tục xác nhận hồ sơ dự án	Nộp bản cứng toàn bộ hồ sơ: quyết định giao đất, giấy chứng nhận, quy hoạch, giấy phép xây dựng...	Đơn giản hóa hồ sơ dự án, chuyển sang nộp hồ sơ điện tử. Chỉ cần cung cấp mã số thông tin điện tử của dự án.	Giảm tải giấy tờ, chi phí và thời gian xử lý, góp phần đẩy mạnh chuyển đổi số trong lĩnh vực nhà ở.

IV. TÁC ĐỘNG ĐẾN DOANH NGHIỆP, CÁ NHÂN

1. Tác động ngắn hạn: Nghị định 261/2025/NĐ-CP tạo niềm tin thị trường, kích thích nhu cầu NOXH và hỗ trợ dòng vốn ưu đãi chảy vào khu vực nhà ở cho người thu nhập thấp. Doanh nghiệp được tháo gỡ khó khăn về quỹ đất và quy trình phê duyệt, từ đó đẩy nhanh tiến độ các dự án đang tắc nghẽn.
2. Tác động trung hạn: Việc xác nhận thu nhập qua dữ liệu dân cư giúp hình thành cơ sở thông tin thống nhất về người thụ hưởng, là nền tảng quan trọng cho quản lý chính sách an sinh. Đồng thời, cơ chế đóng tiền thay quỹ đất góp phần hình thành nguồn Quỹ phát triển nhà ở địa phương – công cụ tài chính lâu dài của chính sách.
3. Tác động dài hạn: Nghị định 261 củng cố khung pháp lý cho mô hình kết hợp công – tư (PPP) trong phát triển NOXH, thúc đẩy hình thành thị trường nhà ở có kiểm soát. Điều này góp phần thực hiện mục tiêu 'an cư – lạc nghiệp', đồng thời giảm sức ép lên thị trường nhà ở thương mại.

V. KẾT LUẬN

Từ góc độ quản trị, các doanh nghiệp cần rà soát lại quy hoạch dự án thương mại có nghĩa vụ NOXH để lựa chọn hình thức nộp tiền hoặc bố trí quỹ đất phù hợp, đồng thời chuẩn bị hồ sơ điện tử để đáp ứng yêu cầu xác minh nhanh. UBND các địa phương cần ban hành hướng dẫn chi tiết về quy trình xác nhận thu nhập và quản lý Quỹ phát triển NOXH.

Về mặt chính sách, Bộ Xây dựng sẽ phối hợp với Bộ Tài chính và Ngân hàng Chính sách xã hội xây dựng cơ chế điều tiết linh hoạt lãi suất ưu đãi, tránh hiện tượng dồn vốn hoặc trễ giải ngân. Đồng thời, cần tăng cường thanh tra, kiểm tra việc xác định đối tượng thụ hưởng để bảo đảm đúng mục tiêu an sinh.

Nhìn tổng thể, Nghị định 261/2025/NĐ-CP thể hiện bước hoàn thiện quan trọng của chính sách nhà ở xã hội theo hướng hiện đại, minh bạch và lấy người dân làm trung tâm. Với sự kết hợp giữa công cụ pháp lý, tài chính và dữ liệu số, Nghị định này mở ra giai đoạn mới cho quản trị nhà ở xã hội tại Việt Nam – nơi pháp luật không chỉ là khung điều chỉnh, mà còn là động lực thúc đẩy công bằng xã hội và phát triển bền vững.