NHAXAHOI.APP · HỒ SƠ PHÁP LÝ

Căn cứ pháp lý của nền tảng – cập nhật đến 30/09/2026

Tài liệu gửi **anh Trình, anh Khánh** rà soát: danh mục văn bản pháp luật nền tảng đang áp dụng kèm bản chính thức, cách từng quy định được áp dụng trong quy trình, các văn bản mới cần theo dõi, và những điểm cần xác nhận trước khi tiếp nhận hồ sơ thật.

18	25	0	5
văn bản pháp luật đang áp dụng	bản chính thức từ Công báo, Quốc hội, Chính phủ, Bộ Xây dựng	văn bản mới sửa quy định nhà ở xã hội sau Nghị định 136/2026	điểm cần xác nhận (mục 05)

01 Tóm tắt

Căn cứ hiện hành đã đầy đủ và cập nhật

- Điều kiện, hồ sơ và trình tự mua nhà ở xã hội áp dụng theo **Luật Nhà ở 2023 (văn bản hợp nhất 79/VBHN-VPQH ngày 26/03/2026)** và **Nghị định 100/2024/NĐ-CP (văn bản hợp nhất 24/VBHN-BXD ngày 18/05/2026)**, đã bao gồm các sửa đổi của Nghị định 261/2025, 54/2026 và 136/2026.
- Đến 30/09/2026 chưa có nghị định hay thông tư mới sửa quy định nhà ở xã hội sau Nghị định 136/2026.
- Thủ tục hành chính "Đăng ký mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội" (mã 1.014632) được công bố tại **Quyết định 651/QĐ-BXD**.

Sắp thay đổi – cần theo dõi

- **Luật Nhà ở (sửa đổi)** đang là dự thảo, dự kiến trình Quốc hội tháng 10/2026 (Nghị quyết 278/NQ-CP ngày 18/09/2026). Nếu được thông qua sẽ thay thế nền tảng pháp lý hiện nay.
- **Nghị quyết 303/NQ-CP (30/09/2026)** giao chỉ tiêu nhà ở xã hội 2026–2030 (Đà Nẵng 26.279 căn); không thay đổi điều kiện mua; chưa có bản PDF chính thức.
- Về dữ liệu cá nhân: **Nghị định 13/2023 đã hết hiệu lực**, thay bằng Nghị định 356/2025 (từ 01/01/2026).

02 Danh mục văn bản và bản chính thức

Bản gốc có chữ ký số: bản điện tử do cơ quan ban hành phát hành, còn nguyên chữ ký số. **Bản Công báo**: bản đăng Công báo nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam – theo Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, văn bản đăng Công báo là văn bản chính thức, có giá trị như bản gốc. Toàn bộ tải từ congbao.chinhphu.vn,

vanban.chinhphu.vn, quochoi.vn và moc.gov.vn.

#	Văn bản	Ban hành	Hiệu lực	Tình trạng tại 30/09/2026	Bản chính thức
A. Luật và văn bản hợp nhất					
01a	**Luật Nhà ở 27/2023/QH15** Công báo số 37+38 ngày 08/01/2024 – phần 1 (đến hết Điều 117) Quốc hội	27/11/2023	01/08/2024	Còn hiệu lực; đã được sửa đổi, bổ sung bởi 7 luật (43/2024, 47/2024, 84/2025, 90/2025, 93/2025, 113/2025, 142/2025) – xem văn bản hợp nhất 79. Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) dự kiến trình Quốc hội tháng 10/2026.	Bản Công báo Xem PDF · 94 trang
01b	**Luật Nhà ở 27/2023/QH15** Công báo số 39+40 – phần 2 (Điều 118 đến hết; Chủ tịch Quốc hội Vương Đình Huệ ký) Quốc hội	27/11/2023	01/08/2024	Như 01a.	Bản Công báo Xem PDF · 61 trang
02	**Văn bản hợp nhất 79/VBHN-VPQH** Luật Nhà ở (hợp nhất) Văn phòng Quốc hội – Chủ nhiệm Lê Quang Mạnh xác thực	26/03/2026	Theo các văn bản được hợp nhất	Bản hợp nhất hiện hành (chưa có luật sửa đổi Luật Nhà ở nào mới hơn được thông qua). Đăng Công báo số 204 ngày 10/04/2026.	Bản gốc có chữ ký số Xem PDF · 140 trang
03	**Luật Dân số 113/2025/QH15** Quốc hội – Chủ tịch Quốc hội Trần Thanh Mẫn ký	10/12/2025	01/07/2026	Còn hiệu lực. Điều khoản sửa Luật Nhà ở (bổ sung khoản 13 Điều 76 – người có từ 02 con đẻ trở lên; sửa Điều 77, 78, 79) có hiệu lực 01/07/2026, đã hợp nhất vào văn bản 79.	Bản gốc có chữ ký số Có đóng dấu Xem PDF · 15 trang
B. Nghị định					
04a	**Nghị định 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 (bản gốc) Chính phủ – KT. Thủ tướng, Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà ký	26/07/2024	01/08/2024	Còn hiệu lực; được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 261/2025, 54/2026, 136/2026 (xem văn bản hợp nhất 24).	Bản gốc có chữ ký số Có đóng dấu Xem PDF · 72 trang

04b	**Nghị định 100/2024/NĐ-CP** Công báo số 911+912 ngày 10/08/2024 Chính phủ	26/07/2024	01/08/2024	Như 04a.	Bản Công báo Xem PDF · 82 trang
05a	**Văn bản hợp nhất 24/VBHN-BXD** Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (hợp nhất) Bộ Xây dựng – Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh xác thực	18/05/2026	Theo các văn bản được hợp nhất	Bản hợp nhất hiện hành (Nghị định 100/2024 + 261/2025 + 54/2026 + 136/2026); chưa có nghị định sửa đổi nào ban hành sau Nghị định 136/2026.	Bản gốc có chữ ký số Có đóng dấu Xem PDF · 64 trang
05b	**Phụ lục văn bản hợp nhất 24/VBHN-BXD** Các mẫu kèm Nghị định 100/2024/NĐ-CP Bộ Xây dựng	18/05/2026	–	Như 05a.	Phụ lục đi kèm 05a Xem PDF · 8 trang
06	**Nghị định 261/2025/NĐ-CP** Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2024 và Nghị định 192/2025 (thí điểm theo Nghị quyết 201/2025/QH15) Chính phủ	10/10/2025	10/10/2025	Còn hiệu lực; phần sửa Điều 30 (trần thu nhập) đã được sửa tiếp bởi Nghị định 54/2026 và 136/2026. Quy định lãi suất vay ưu đãi 5,4%/năm (khoản 4 Điều 48 Nghị định 100).	Bản gốc có chữ ký số Có đóng dấu Xem PDF · 10 trang
07	**Nghị định 54/2026/NĐ-CP** Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản (Nghị định 95, 96, 98, 100/2024; 140, 144/2025) Chính phủ	09/02/2026	09/02/2026	Còn hiệu lực (phần sửa Nghị định 100 đã hợp nhất vào văn bản 24).	Bản gốc có chữ ký số Xem PDF · 22 trang
08	**Nghị định 136/2026/NĐ-CP** Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2024 (đã sửa bởi Nghị định 261/2025 và 54/2026) Chính phủ	07/04/2026	07/04/2026	Còn hiệu lực – văn bản sửa đổi mới nhất của Nghị định 100.	Bản gốc có chữ ký số Xem PDF · 6 trang
C. Thông tư (mẫu hồ sơ)					

09a	**Thông tư 05/2024/TT-BXD** Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở (bản gốc, kèm Quy chế và phụ lục mẫu) Bộ Xây dựng – KT. Bộ trưởng, Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh ký	31/07/2024	01/08/2024	Còn hiệu lực; được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 32/2025, 08/2026 và 09/2025 (chưa thu thập Thông tư 09/2025).	**Bản gốc có chữ ký số** **Có đóng dấu** Xem PDF · 142 trang
09b	**Thông tư 05/2024/TT-BXD** Công báo số 927+928 ngày 14/08/2024 (thân Thông tư và Quy chế) Bộ Xây dựng	31/07/2024	01/08/2024	Như 09a.	**Bản Công báo** Xem PDF · 85 trang
09c	**Thông tư 05/2024/TT-BXD – phụ lục** Công báo số 929+930 (mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện) Bộ Xây dựng	31/07/2024	01/08/2024	Như 09a; các mẫu đã được thay, sửa bởi Thông tư 32/2025 và 08/2026.	**Bản Công báo** Xem PDF · 77 trang
10	**Thông tư 32/2025/TT-BXD** Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 05/2024/TT-BXD Bộ Xây dựng	10/11/2025	10/11/2025	Còn hiệu lực; một số mẫu được sửa tiếp bởi Thông tư 08/2026. Thông tư này ghi giấy tờ xác nhận có giá trị 06 tháng, trong khi Nghị định 100 (sửa bởi Nghị định 54/2026) ghi 12 tháng – xem mục 05.	**Bản gốc có chữ ký số** **Có đóng dấu** Xem PDF · 10 trang
11a	**Thông tư 08/2026/TT-BXD** Sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư trong lĩnh vực nhà ở Bộ Xây dựng	15/02/2026	15/02/2026	Còn hiệu lực (giấy tờ đã xác nhận theo mẫu cũ có giá trị 12 tháng kể từ 15/02/2026 – Điều 3).	**Bản gốc có chữ ký số** **Có đóng dấu** Xem PDF · 2 trang
11b	**Thông tư 08/2026/TT-BXD – phụ lục** Mẫu số 01... giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện Bộ Xây dựng	15/02/2026	15/02/2026	Còn hiệu lực.	**Bản gốc có chữ ký số** **Có đóng dấu** Xem PDF · 5 trang
D. Thủ tục hành chính					

12	**Quyết định 2417/QĐ-BXD** Công bố thủ tục hành chính mới ban hành trong lĩnh vực nhà ở (thủ tục cấp xã: xác nhận điều kiện nhà ở, thu nhập...) Bộ Xây dựng	26/12/2025	26/12/2025	Phụ lục hết hiệu lực từ 09/02/2026 theo Điều 2 Quyết định 651/QĐ-BXD. Lưu để đối chiếu.	Bản gốc có chữ ký số Có đóng dấu Xem PDF · 28 trang
13	**Quyết định 651/QĐ-BXD** Công bố thủ tục hành chính mới ban hành, được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực nhà ở (gồm thủ tục 1.014632 – Đăng ký mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội) Bộ Xây dựng	05/05/2026	09/02/2026	Còn hiệu lực, trừ thủ tục 1.012884 (quản lý vận hành nhà chung cư) hết hiệu lực từ 01/07/2026 theo Quyết định 853/QĐ-BXD. Thủ tục 1.014632 không bị ảnh hưởng.	Bản gốc có chữ ký số Có đóng dấu Xem PDF · 91 trang
14	**Quyết định 853/QĐ-BXD** Công bố thủ tục hành chính bị bãi bỏ trong lĩnh vực nhà ở Bộ Xây dựng	04/06/2026	01/07/2026	Còn hiệu lực. Bãi bỏ thủ tục 1.012884 (thông báo đơn vị đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư) – không liên quan nhà ở xã hội.	Bản gốc có chữ ký số Có đóng dấu Xem PDF · 2 trang
E. Bảo vệ dữ liệu cá nhân và giao dịch điện tử					
15a	**Luật Bảo vệ dữ liệu cá nhân 91/2025/QH15** Bản gốc Quốc hội – Chủ tịch Quốc hội Trần Thanh Mẫn ký	26/06/2025	01/01/2026	Còn hiệu lực.	Bản gốc có chữ ký số Có đóng dấu Xem PDF · 23 trang
15b	**Luật Bảo vệ dữ liệu cá nhân 91/2025/QH15** Công báo số 971+972 ngày 24/07/2025 Quốc hội	26/06/2025	01/01/2026	Như 15a.	Bản Công báo Xem PDF · 25 trang
16	**Nghị định 356/2025/NĐ-CP** Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Bảo vệ dữ liệu cá nhân Chính phủ	31/12/2025	01/01/2026	Còn hiệu lực. Khoản 2 Điều 42: Nghị định 13/2023/NĐ-CP hết hiệu lực từ 01/01/2026.	Bản gốc có chữ ký số Xem PDF · 70 trang

17	**Luật An ninh mạng 116/2025/QH15** Quốc hội	10/12/2025	01/07/2026	Còn hiệu lực; thay thế Luật An ninh mạng 24/2018/QH14 và Luật An toàn thông tin mạng 86/2015/QH13 (khoản 2 Điều 44).	**Bản gốc có chữ ký số** Xem PDF · 37 trang
18	**Luật Giao dịch điện tử 20/2023/QH15** Quốc hội	22/06/2023	01/07/2024	Còn hiệu lực (thay thế Luật Giao dịch điện tử 51/2005/QH11).	**Bản Công báo** Xem PDF · 30 trang

03 Nền tảng áp dụng các quy định như thế nào

Nội dung	Nền tảng đang áp dụng	Căn cứ
Trần thu nhập (người thu nhập thấp đô thị, công nhân, cán bộ, công chức)	Độc thân ≤ 25 triệu đồng/tháng; độc thân nuôi con dưới tuổi thành niên ≤ 35 triệu; vợ chồng ≤ 50 triệu; bình quân 12 tháng liền kề	Khoản 1 Điều 30 Nghị định 100/2024, sửa bởi Nghị định 136/2026 (hiệu lực 07/04/2026). Hồ sơ nộp trước ngày này áp dụng mức 20/30/40 triệu theo Nghị định 261/2025 – nền tảng tự áp đúng mức theo ngày nộp.
Hệ số điều chỉnh thu nhập theo địa phương	Chưa áp dụng (UBND TP Đà Nẵng chưa ban hành); nền tảng đã sẵn sàng khi có quyết định	Điểm d khoản 1 Điều 30 Nghị định 100/2024
Điều kiện nhà ở	Chưa có nhà ở thuộc sở hữu tại tỉnh, thành phố có dự án, hoặc có nhưng bình quân dưới 15 m² sàn/người; chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở	Điều 78 Luật Nhà ở; Điều 29 Nghị định 100/2024
Đối tượng được mua	Các nhóm tại khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 Điều 76 (khoản 11 chỉ được thuê)	Điều 76 Luật Nhà ở (văn bản hợp nhất 79/VBHN-VPQH); khoản 13 do Luật Dân số 113/2025 bổ sung
Nhóm "có từ 02 con đẻ trở lên" (từ 01/07/2026)	Tiếp nhận hồ sơ; cán bộ chủ đầu tư xét trực tiếp	Luật Dân số 113/2025; chưa có văn bản hướng dẫn điều kiện
Thứ tự ưu tiên trước khi bốc thăm	Người có công với cách mạng → thân nhân liệt sĩ → người khuyết tật → hộ tái định cư → người có từ 02 con → nữ giới	Khoản 1 Điều 79 Luật Nhà ở (hợp nhất); điểm h khoản 1 Điều 38 Nghị định 100/2024
Mỗi người đăng ký một dự án; mỗi đối tượng mua một căn	Kiểm tra trùng theo số căn cước trên toàn nền tảng	Nghị định 54/2026; khoản 6 Điều 88 Luật Nhà ở

Thời hạn giá trị giấy tờ xác nhận	12 tháng	Điều 38 Nghị định 100/2024 (sửa bởi Nghị định 54/2026). Thông tư 32/2025 ghi 06 tháng – xem mục 05
Thời hạn xử lý của chủ đầu tư và Sở Xây dựng	Chủ đầu tư gửi danh sách cho Sở ≤ 10 ngày; Sở trả lời ≤ 10 ngày; công khai danh sách ≤ 30 ngày; trả hồ sơ không đạt ≤ 15 ngày	Khoản 1 Điều 38 Nghị định 100/2024, sửa bởi Điều 34 Nghị định 54/2026
Bốc thăm	Có đại diện Sở Xây dựng, UBND và Công an cấp xã giám sát; lập biên bản; kết quả công khai và ai cũng kiểm chứng lại được	Điều 38 Nghị định 100/2024 (sửa bởi Nghị định 54/2026)
Mẫu đơn và giấy tờ chứng minh	Mẫu số 01 đơn đăng ký; bộ giấy tờ theo từng nhóm đối tượng	Nghị định 136/2026 (Mẫu số 01); Thông tư 05/2024, 32/2025, 08/2026
Vay ưu đãi (nội dung trợ lý tư vấn trả lời)	Tối đa 80% giá trị hợp đồng, lãi suất 5,4%/năm, thời hạn tối đa 25 năm	Điều 48 Nghị định 100/2024 (khoản 4 sửa bởi Nghị định 261/2025)

Kết quả nền tảng trả cho người dân được ghi là **kết quả kiểm tra sơ bộ**, kèm câu: "Việc xét duyệt chính thức do chủ đầu tư thực hiện và Sở Xây dựng kiểm tra theo Điều 38 Nghị định 100/2024/NĐ-CP." Đề nghị xác nhận câu chữ này cùng bảng áp dụng ở trên.

04 Rà soát văn bản mới (18/05 – 30/09/2026)

Nội dung	Tình trạng	Ảnh hưởng tới nền tảng
Luật Nhà ở (sửa đổi) – bổ sung chương nhà ở cho thuê; đề xuất ưu tiên thuê cho người có từ 02 con	Dự thảo; dự kiến trình Quốc hội tháng 10/2026	Khi được thông qua: cập nhật điều kiện, kho văn bản và nội dung tư vấn
Nghị quyết 303/NQ-CP (30/09/2026) – chỉ tiêu nhà ở xã hội 2026–2030	Đã ban hành; chưa có bản PDF chính thức	Dùng cho số liệu tổng hợp; không đổi điều kiện mua
Nghị định mới sửa Nghị định 100/2024	Không có	Không
Quyết định 853/QĐ-BXD (04/06/2026) bãi bỏ thủ tục 1.012884	Hiệu lực 01/07/2026	Không ảnh hưởng thủ tục 1.014632

Hướng dẫn điều kiện nhóm "có từ 02 con"	Chưa có	Tiếp tục xét trực tiếp
Hệ số điều chỉnh thu nhập của UBND TP Đà Nẵng	Chưa có	Áp dụng mức trần chung
Lãi suất vay Ngân hàng Chính sách xã hội	Không đổi: 5,4%/năm	Không

05 Điểm cần xác nhận

1. **Thời hạn giấy tờ xác nhận:** Nghị định 100/2024 (sửa bởi Nghị định 54/2026) ghi 12 tháng; Thông tư 32/2025 ghi 06 tháng. Nền tảng đang áp dụng 12 tháng (văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn, ban hành sau). Mốc này quyết định hồ sơ nào cán bộ chủ đầu tư phải yêu cầu bổ sung.
2. **Nhóm "có từ 02 con":** Luật đã có hiệu lực nhưng điểm a, b khoản 1 Điều 78 và khoản 6 Điều 88 chưa đề cập, chưa có hướng dẫn. Nền tảng đang tiếp nhận và chuyển cán bộ chủ đầu tư xét trực tiếp – cần thống nhất tiêu chí xét cho nhóm này.
3. **Bản tham chiếu Luật Nhà ở:** Luật 27/2023 hiện chỉ có bản Công báo. Đề xuất dùng văn bản hợp nhất 79/VBHN-VPQH (bản gốc có chữ ký số) làm bản tham chiếu chính.
4. **Văn bản còn thiếu:** Thông tư 09/2025/TT-BXD, Nghị định 192/2025/NĐ-CP, Nghị quyết 201/2025/QH15 (thí điểm nhà ở xã hội), văn bản của Ngân hàng Chính sách xã hội về lãi suất, bản PDF Nghị quyết 303/NQ-CP.
5. **Nội dung hỏi đáp cho người dân:** 39 câu hỏi đáp biên soạn từ văn bản gốc, mỗi câu có dẫn điều khoản, xem tại nhaxahoi.app/laws – cần luật sư đọc duyệt trước khi tiếp nhận hồ sơ thật.

06 Bảo vệ dữ liệu cá nhân – việc cần hoàn tất trước khi tiếp nhận hồ sơ thật

Căn cứ: Luật Bảo vệ dữ liệu cá nhân 91/2025/QH15 và Nghị định 356/2025/NĐ-CP (cùng hiệu lực 01/01/2026), Luật An ninh mạng 116/2025/QH15 (hiệu lực 01/07/2026).

Nội dung	Hiện trạng	Cần làm
Nội dung đồng ý xử lý dữ liệu	Có màn hình đồng ý trước khi nộp hồ sơ; số căn cước chỉ lưu dưới dạng mã hóa một chiều	Bổ sung: nền tảng lưu *ảnh* căn cước, giấy tờ thu nhập, giấy xác nhận khuyết tật (đã mã hóa); nêu rõ mục đích, thời hạn lưu trữ và quyền của người dân
Dữ liệu cá nhân nhạy cảm	Thu nhập, tình trạng khuyết tật, thông tin căn cước	Xác định dữ liệu nhạy cảm và biện pháp bảo vệ tương ứng
Chuyển dữ liệu ra nước ngoài	Tính năng đọc giấy tờ tự động gửi ảnh giấy tờ tới dịch vụ của Anthropic (Hoa Kỳ)	Đồng ý riêng của người dân; hồ sơ đánh giá tác động chuyển dữ liệu ra nước ngoài; hợp đồng xử lý dữ liệu với nhà cung cấp

Nơi lưu trữ dữ liệu	Bản trình diễn chạy trên máy chủ tại Singapore, chỉ chứa dữ liệu mẫu	Dữ liệu thật chỉ lưu trên máy chủ đặt tại Việt Nam (đã thống nhất)
Điều khoản sử dụng, chính sách bảo mật	Chưa có	Soạn và đăng trên nền tảng (hạn 10/10/2026 theo kế hoạch)
Thỏa thuận với chủ đầu tư	Chưa có	Chủ đầu tư là bên kiểm soát dữ liệu, nhaxahoi.app là bên xử lý dữ liệu – cần thỏa thuận xử lý dữ liệu
Hồ sơ đánh giá tác động xử lý dữ liệu	Chưa có	Lập theo Luật 91/2025 và Nghị định 356/2025

> Ý kiến rà soát xin gửi về anh Vũ trước **10/10/2026** để kịp cập nhật trước buổi tổng duyệt 13/10.

Tài liệu làm việc của nhaxahoi.app – Công ty TNHH Công nghệ Tekkon, lập ngày 30/09/2026 từ nguồn chính thức: Công báo, Cổng thông tin điện tử Chính phủ, Quốc hội, Bộ Xây dựng. Văn bản quy phạm pháp luật không thuộc đối tượng bảo hộ quyền tác giả và được phép sao chép, phổ biến.