Cơ quan phát hành: VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ
Người ký: CỤC THÔNG TIN VÀ TRUYỀN THÔNG CHÍNH PHỦ
Email: thongtinchinhphu@chinhphu.vn
Cơ quan: VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ
Thời gian ký: 17.11.2026 14:34:28 +07:00

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 586 /TB-VPCP	*Hà Nội, ngày 15 tháng 11 năm 2026*

THÔNG BÁO

Kết luận của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Phạm Gia Túc tại cuộc họp về tiếp thu, giải trình ý kiến của đại biểu Quốc hội và các cơ quan của Quốc hội, ý kiến Thành viên Chính phủ về dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi)

Ngày 15 tháng 11 năm 2026, tại Trụ sở Chính phủ, Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Phạm Gia Túc chủ trì cuộc họp về tiếp thu, giải trình ý kiến của đại biểu Quốc hội, các cơ quan của Quốc hội và ý kiến Thành viên Chính phủ về dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi); cùng dự cuộc họp có Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Hồng Diên và Phó Thủ tướng Chính phủ Hồ Quốc Dũng, Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Tiến Châu. Tham dự cuộc họp có Chủ nhiệm Ủy ban Pháp luật và Tư pháp của Quốc hội Phan Chí Hiếu, Ủy viên chuyên trách Ủy ban Kinh tế và Tài chính của Quốc hội Phan Đức Hiếu; cùng đại diện lãnh đạo các Bộ: Xây dựng, Công an, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Nội vụ, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Thanh tra Chính phủ và Văn phòng Chính phủ.

Sau khi nghe lãnh đạo Bộ Xây dựng báo cáo, ý kiến phát biểu của Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Hồng Diên, Phó Thủ tướng Chính phủ Hồ Quốc Dũng, Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Tiến Châu và các đại biểu dự họp, Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Phạm Gia Túc kết luận như sau:

1. Biểu dương Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp và các bộ, cơ quan đã nỗ lực, trách nhiệm, khẩn trương xây dựng, tiếp thu, giải trình, chỉnh lý dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi) trong thời gian rất ngắn. Tuy nhiên, một số nội dung Báo cáo của Bộ Xây dựng trình Chính phủ sau khi tiếp thu, giải trình ý kiến đại biểu Quốc hội và ý kiến thẩm tra của các Ủy ban của Quốc hội làm thay đổi bản chất của chính sách và chưa được Chính phủ thống nhất, chưa được báo cáo rõ, đầy đủ.

2. Bộ Xây dựng nghiên cứu tiếp thu đầy đủ ý kiến của đồng chí Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Hồng Diên, Phó Thủ tướng Chính phủ Hồ Quốc Dũng, Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Tiến Châu và tổng hợp các ý kiến xác đáng của các cơ quan của Quốc hội và các bộ, cơ quan tại cuộc họp; báo cáo giải trình làm rõ đầy đủ ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số 11722/VPCP-CN, số11723/VPCP-CN ngày 14 tháng 11 năm 2026 và các ý kiến Thành viên Chính phủ, bảo đảm thể chế hóa đầy đủ các chủ trương, chính sách tại Nghị quyết số 21-NQ/TW, các Kết luận của Bộ Chính trị; bảo đảm tính thống nhất giữa các luật (các quy định có tính chất chuyên ngành thì phải được quy định, sửa đổi tại các Luật tương ứng như: Luật thuế, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư…).

Đồng chí Bộ trưởng Xây dựng chịu trách nhiệm về tiến độ, nội dung, chất lượng dự thảo Luật theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản Quy phạm pháp luật, Quy chế làm việc của Chính phủ ban hành kèm theo Nghị định số 191/2026/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 5 năm 2026; tuyệt đối không để xảy ra trục lợi chính sách theo tinh thần tại Quyết định số 178-QĐ/TW ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Bộ Chính trị về kiểm soát quyền lực, phòng, chống tham nhũng, tiêu cực trong công tác xây dựng pháp luật và Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30 tháng 4 năm 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. Nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến Thành viên Chính phủ, dự thảo báo cáo tiếp thu, giải trình của Chính phủ gửi Quốc hội trình Chính phủ phải làm rõ:

(i) Nội dung làm thay đổi bản chất chính sách so với Tờ trình của Chính phủ ngày 16 tháng 10 năm 2026 và đánh giá tác động đầy đủ; nội dung chỉnh lý làm thay đổi chính sách mà Chính phủ chưa thông qua cần báo cáo rõ Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ theo đúng quy định của Quy chế làm việc của Chính phủ.

(ii) Nội dung chưa được Chính phủ thông qua, chủ động đề nghị lấy lại ý kiến Thành viên Chính phủ theo đúng Quy chế làm việc của Chính phủ.

(iii) Nội dung liên quan đến các luật khác đang trình Quốc hội phải rà soát để bảo đảm thống nhất và làm rõ các nội dung chưa thống nhất, đề xuất rõ phương án.

(iv) Các nội dung báo cáo tiếp thu, giải trình phải đầy đủ, nội dung không tiếp thu cần giải trình rõ lý do, các nội dung tiếp thu cần thể hiện cụ thể phương án tiếp thu.

Bộ Xây dựng chủ trì, chủ động phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Bộ Tư pháp và các cơ quan có liên quan khẩn trương nghiên cứu, rà soát, hoàn thiện dự thảo Báo cáo tiếp thu, giải trình của Chính phủ và chỉnh lý dự thảo hai dự án Luật này, trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ xem xét trước 12 giờ ngày 16 tháng 11 năm 2026, để kịp thời trình Quốc hội trước 17 giờ ngày 16 tháng 11 năm 2026 theo yêu cầu của Quốc hội.

3. Một số yêu cầu cụ thể

a) Bộ Xây dựng nghiên cứu tiếp thu, giải trình đầy đủ các ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại văn bản số 328/UBTVQH16-PLTP ngày 30 tháng 10 năm 2026 về việc rà soát các dự thảo bộ luật, luật, Nghị quyết trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 2 theo đúng ý kiến chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ tại văn bản số 11246/VPCP-CN ngày 05 tháng 11 năm 2026, trường hợp có nội dung cần xin ý kiến Chính phủ, Bộ Xây dựng hoàn thiện hồ sơ để xin ý kiến Thành viên Chính phủ theo đúng Quy chế làm việc của Chính phủ.

b) Đối với Luật Kinh doanh bất động sản:

Báo cáo rõ các nội dung Thủ tướng Chính phủ đã có ý kiến chỉ đạo tại văn bản số 11723/VPCP-CN ngày 14 tháng 11 năm 2026 và các ý kiến của Thành viên Chính phủ, trong đó lưu ý các nội dung sau: (i) Chuyển nhượng dự án; (ii) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; (iii) Quỹ đất thanh toán cho dự án BT; (iv) Chuyển nhượng hợp đồng; (v) Khoản 5% giá trị thanh toán còn lại của người mua.

c) Đối với Luật Nhà ở:

Báo cáo rõ các nội dung Thủ tướng Chính phủ đã có ý kiến chỉ đạo tại văn bản số 11722/VPCP-CN ngày 14 tháng 11 năm 2026 và các ý kiến của Thành viên

Chính phủ, trong đó lưu ý các nội dung sau: (i) Sở hữu nhà ở của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; (ii) Việc lấy ý kiến Bộ Công an, Bộ Quốc phòng về khu vực người nước ngoài được sở hữu nhà ở; (iii) Nghĩa vụ nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại; (iv) Bán lại nhà ở xã hội sau 05 năm; (v) Ưu đãi nhà ở cho thuê không bằng vốn Nhà nước; (vi) Tỷ lệ sở hữu căn hộ của người nước ngoài (30%); (vii) Nhà ở tái định cư; (viii) Quy định về công chứng.

4. Bộ Tư pháp tiếp tục chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ Nông nghiệp và Môi trường và các bộ, cơ quan liên quan thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ khẩn trương rà soát các luật, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất giữa Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và các luật khác có liên quan; đối chiếu ba dự thảo Luật, làm rõ các điều khoản đã thống nhất, chưa thống nhất và phương án xử lý, trong đó Luật Đất đai đến nay cơ bản đã thống nhất, là cơ sở để rà soát hai dự án luật còn lại; kịp thời báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ xem xét chỉ đạo, không để phát sinh khó khăn, vướng mắc sau khi các dự án Luật được Quốc hội thông qua.

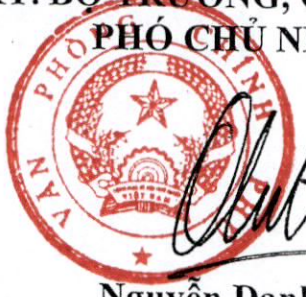
5. Các Bộ: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Công an, Quốc phòng và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo chức năng, nhiệm vụ gửi ý kiến chính thức bằng văn bản đến Bộ Xây dựng trước 09 giờ ngày 16 tháng 11 năm 2026 về những nội dung liên quan đến hai dự án luật, chịu trách nhiệm về nội dung quy định tại hai dự án luật thuộc chức năng quản lý bộ, cơ quan.

6. Đề nghị các Thành viên Chính phủ khẩn trương có ý kiến về dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) tại Phiếu số 1059/PLYK/2026[1] ngày 12 tháng 11 năm 2026 và dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) tại Phiếu số 1055/PLYK/2026 ngày 11 tháng 11 năm 2026[2].

Văn phòng Chính phủ xin thông báo để Bộ Xây dựng và các bộ, cơ quan liên quan biết, thực hiện./.

Nơi nhận:
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng CP (để b/c);
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Khắc Định;
- Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Hồng Diên;
- Các Ủy ban của Quốc hội: PLTP, KTTC;
- Các Bộ, cơ quan ngang bộ;
- VPCP: BTCN, các Phó Chủ nhiệm; Các Cục, Vụ: NN, KTTH, PL, TH, CĐS, TTTTCP;
- Lưu: VT,CN (02b). 12

KT. BỘ TRƯỞNG, CHỦ NHIỆM
PHÓ CHỦ NHIỆM



Nguyễn Danh Huy

[1] Bộ trưởng Bộ Công Thương, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường chưa biểu quyết.
[2] Bộ trưởng Bộ Ngoại giao, Bộ trưởng Bộ Công Thương chưa biểu quyết.