

Số: /BXD-QLN
V/v hướng dẫn thực hiện chính
sách về nhà ở công vụ sau sắp xếp
đơn vị hành chính

Hà Nội, ngày tháng 5 năm 2025

Kính gửi: UBND các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương

Ngày 14/4/2025, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 758/QĐ-TTg ban hành Kế hoạch thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp, trong đó, tại mục 1.8 giao Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý, sử dụng, xử lý nhà ở công vụ sau sắp xếp đơn vị hành chính. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về đối tượng và điều kiện thuê nhà ở công vụ

Luật Nhà ở năm 2023 đã được Quốc hội thông qua và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2024, trong đó tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều 45 quy định đối tượng thuê nhà ở công vụ như sau:

“b) Cán bộ, công chức thuộc cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này ... được điều động, luân chuyển, biệt phái từ cơ quan trung ương về địa phương công tác hoặc từ địa phương này đến địa phương khác để giữ chức vụ từ ... Phó Giám đốc Sở và tương đương trở lên;

c) Cán bộ, công chức, viên chức thuộc cơ quan của Đảng, Nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này được điều động, luân chuyển, biệt phái đến công tác tại xã vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, khu vực biên giới, hải đảo;”

Tại điểm b khoản 2 Điều 45 Luật Nhà ở năm 2023 quy định điều kiện thuê nhà ở công vụ được quy định như sau: *“b) Đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều này thì phải thuộc trường hợp chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được mua, thuê mua hoặc thuê nhà ở xã hội tại địa phương nơi đến công tác hoặc đã có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại địa phương nơi đến công tác nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu.”.*

Do đó, đề nghị các địa phương căn cứ các quy định về đối tượng và điều kiện thuê nhà ở công vụ nêu trên để sắp xếp, bố trí cho thuê đảm bảo theo quy định của pháp luật.

2. Về kế hoạch phát triển nhà ở công vụ

Tại khoản 4 Điều 41 Luật Nhà ở năm 2023 quy định về kế hoạch phát triển nhà ở công vụ như sau: “4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập và phê duyệt nội dung phát triển nhà ở công vụ quy định tại khoản 5 Điều này cho đối tượng thuộc trường hợp được thuê nhà ở công vụ của địa phương trong kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh theo quy định của Luật này.”.

Do đó, đề nghị các địa phương rà soát lại kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, trường hợp chưa bố trí chỉ tiêu nhà ở công vụ hoặc chỉ tiêu nhà ở công vụ chưa phù hợp với nhu cầu của địa phương, đề nghị nghiên cứu, điều chỉnh đảm bảo phù hợp với nhu cầu về nhà ở công vụ và kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026 – 2030 của địa phương.

3. Về Quyết định chủ trương đầu tư, quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc dự án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ

- Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ

Tại điểm c khoản 1 Điều 42 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: “c) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ để bố trí cho đối tượng đến công tác tại địa phương thuê.”

Tại khoản 2 Điều 42 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: “... Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư, quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ.”

- Đối với dự án mua nhà ở thương mại làm nhà ở công vụ

Tại điểm c khoản 1 Điều 42 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: “c) Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư hoặc giao Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định chủ trương đầu tư dự án mua nhà ở thương mại để bố trí cho đối tượng quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều 45 của Luật này thuê, đối tượng của địa phương quy định tại điểm b khoản 1 Điều 45 của Luật này thuê.”

Tại điểm c khoản 3 Điều 43 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: “c) Đối với dự án mua nhà ở thương mại để cho đối tượng của địa phương thuê thì cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư;”.

Đồng thời, tại Điều 26, 27, 28 và Điều 29 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, trong đó quy định cụ thể trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ. Do đó, đề nghị các địa phương căn cứ quy định nêu trên để triển khai thực hiện dự án nhà ở công vụ đáp ứng nhu cầu nhà ở công vụ của địa phương, đảm bảo cán bộ ổn định cuộc sống, yên tâm công tác.

4. Về tiêu chuẩn diện tích và định mức trang thiết bị nội thất nhà ở công vụ

Ngày 24/7/2024, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 21/2024/QĐ-TTg, trong đó tại Điều 5 đã quy định cụ thể tiêu chuẩn diện tích và định mức trang thiết bị nội thất nhà ở công vụ đối với các chức danh được bố trí thuê nhà ở công vụ của địa phương.

Do đó, đề nghị các địa phương căn cứ các quy định tại Quyết định số 21/2024/QĐ-TTg để khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ hoặc dự án mua nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn diện tích và định mức trang thiết bị nội thất nhà ở công vụ và điều kiện thực tế của địa phương.

5. Về chuyển đổi công năng từ nhà ở khác sang nhà ở công vụ

Tại điểm c khoản 1 Điều 124 Luật Nhà ở năm 2023 quy định chuyển đổi công năng sang nhà ở công vụ: “*c) Chuyển đổi nhà ở thuộc trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của Luật này sang nhà ở công vụ ...;*”

Tại điểm a, b khoản 1 Điều 57 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, trong đó quy định các trường hợp Thủ tướng Chính phủ quyết định cho phép chuyển đổi công năng nhà ở:

“*a) Chuyển đổi công năng từ nhà ở xã hội thuộc tài sản công sang nhà ở công vụ ...;*

b) Chuyển đổi công năng từ nhà ở phục vụ tái định cư thuộc tài sản công sang nhà ở công vụ;”

Đồng thời, tại khoản 2 Điều 57 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định cụ thể trình tự, thủ tục chuyển đổi công năng đối với các trường hợp chuyển đổi sang nhà ở công vụ. Do đó, đề nghị các địa phương rà soát lại quỹ nhà ở theo quy định nêu trên, trường hợp có dồi dư hoặc không còn nhu cầu sử dụng thì thực hiện chuyển đổi công năng sang nhà ở công vụ theo quy định để đáp ứng nhu cầu về nhà ở công vụ.

Hiện nay, chính sách pháp luật về nhà ở công vụ đã cơ bản đầy đủ, do đó, để đảm bảo cho cán bộ thuộc diện và đủ điều kiện được bố trí cho thuê nhà ở công vụ ổn định cuộc sống, an tâm công tác sau khi thực hiện việc sáp nhập một số đơn vị cấp tỉnh theo Nghị quyết 60-NQ/TW ngày 12/4/2025 của Hội nghị lần thứ 11, Ban chấp hành Trung ương Đảng khoá XIII, đề nghị UBND các tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương, đặc biệt là các địa phương thuộc diện thực hiện sáp nhập nghiên cứu, đẩy mạnh triển khai thực hiện chính sách phát triển về nhà ở công vụ đảm bảo phù hợp với nhu cầu về nhà ở công vụ, kế hoạch phát triển nhà ở công vụ và kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026 – 2030 của địa phương, đồng thời, nghiên cứu chuyển đổi công năng các loại hình nhà ở khác sang nhà ở công vụ đáp ứng nhu cầu về nhà ở công vụ trên địa bàn.

6. Về chuyển đổi công năng từ nhà ở công vụ sang nhà ở khác

Thực hiện Nghị quyết 60-NQ/TW ngày 12/4/2025 của Hội nghị lần thứ 11, Ban chấp hành Trung ương Đảng khoá XIII, trong thời gian tới, sau khi thực hiện việc sắp xếp đơn vị hành chính, một số khu nhà ở công vụ của địa phương thuộc diện sắp xếp sẽ không còn nhu cầu sử dụng do cán bộ đã chuyển sang làm việc tại đơn vị hành chính mới, do đó, cần có phương án chuyển đổi công năng nhà ở công vụ không còn nhu cầu sử dụng sang nhà ở khác để phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

Tại điểm b khoản 1 Điều 124 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: “b) *Chuyển đổi từ nhà ở công vụ ... khi không còn nhu cầu sử dụng sang nhà ở phục vụ tái định cư;*”.

Tại điểm a khoản 1 Điều 57 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP: “a) *Chuyển đổi công năng từ ... nhà ở công vụ sang nhà ở xã hội thuộc tài sản công;*”.

Đồng thời, tại khoản 2 Điều 57 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định cụ thể trình tự, thủ tục chuyển đổi công năng nhà ở công vụ sang loại hình nhà ở khác. Do đó, đề nghị các địa phương rà soát lại quỹ nhà ở công vụ dôi dư không còn sử dụng để chuyển đổi công năng sang nhà ở khác để đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế, chống thất thoát, lãng phí.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện chính sách về nhà ở công vụ sau sắp xếp đơn vị hành chính, đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nghiên cứu, triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Phó TTgCP TT Nguyễn Hòa Bình (để b/c);
- Phó TTgCP Trần Hồng Hà (để b/c);
- Bộ trưởng Trần Hồng Minh (để b/cáo);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nội vụ;
- Sở Xây dựng các tỉnh/thành phố trực thuộc TW;
- Lưu: VT, QLN (2b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Văn Sinh