

Có đất nhưng chưa xây nhà, vẫn được mua nhà ở xã hội từ 2026

08:34 13/05/2026

Theo quy định mới tại Nghị định 54/2026, người dân dù đã đứng tên đất nhưng chưa có nhà ở vẫn có thể đủ điều kiện mua nhà ở xã hội. Bộ Xây dựng khẳng định, chỉ cần Giấy chứng nhận chưa có thông tin về nhà ở thì vẫn được xem là chưa có nhà thuộc sở hữu.

Nhiều người có đất nhưng chưa xây nhà vẫn lo “mất suất” mua nhà ở xã hội

Sau khi Chính phủ ban hành Nghị định số 54/2026 sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Nghị định 100/2024 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhiều người dân đặc biệt quan tâm tới việc điều kiện mua nhà ở xã hội đã được nói rộng ra sao.

Một trong những thắc mắc phổ biến là trường hợp đã đứng tên quyền sử dụng đất nhưng chưa xây dựng nhà ở trên đất thì có còn được mua nhà ở xã hội hay không.

Thực tế, không ít người dân hiện nay có đất thừa kế, đất được cho tặng hoặc mua đất nhưng chưa đủ khả năng xây nhà. Vì vậy, nếu chỉ vì sở hữu đất mà bị loại khỏi chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội sẽ gây nhiều băn khoăn.

Liên quan tới vấn đề này, Bộ Xây dựng vừa có phản hồi chính thức đối với trường hợp của một công dân tại Hà Nội. Người này cho biết bản thân đã đứng tên quyền sử dụng đất ở nhưng chưa xây dựng nhà trên đất, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không có thông tin về tài sản là nhà ở. Công dân đặt câu hỏi liệu mình có còn đủ điều kiện về nhà ở để mua nhà ở xã hội hay không.

Có đất nhưng chưa có nhà vẫn đủ điều kiện

Theo Bộ Xây dựng, để được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, người dân phải thuộc nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ và đáp ứng đồng thời các

điều kiện về nhà ở, thu nhập theo quy định của pháp luật.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 78 Luật Nhà ở năm 2023, điều kiện về nhà ở đối với người mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội là chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại địa phương nơi có dự án nhà ở xã hội; chưa từng được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội; chưa hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức.

Ngoài ra, pháp luật cũng cho phép trường hợp đã có nhà nhưng diện tích ở quá chật vẫn có thể được xem xét mua nhà ở xã hội nếu diện tích bình quân thấp hơn mức tối thiểu theo quy định.

Đáng chú ý, Điều 29 Nghị định 100/2024 được sửa đổi tại Nghị định 54/2026 đã làm rõ khái niệm “chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình”.

Theo đó, người dân được xác định là chưa có nhà ở nếu trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất không có tên hoặc không có thông tin về nhà ở tại tỉnh, thành phố nơi có dự án nhà ở xã hội.

Điều này đồng nghĩa, trường hợp chỉ có đất nhưng chưa xây nhà, chưa có thông tin tài sản nhà ở trên sổ đỏ vẫn được xem là đáp ứng điều kiện về nhà ở để mua nhà ở xã hội.

UBND cấp xã hoặc cơ quan có thẩm quyền sẽ thực hiện xác nhận tình trạng nhà ở trong thời hạn 7 ngày kể từ khi nhận được hồ sơ đề nghị của người dân.

Người có nhà quá chật vẫn có cơ hội mua nhà ở xã hội

Không chỉ mở rộng cho nhóm người có đất nhưng chưa có nhà, quy định mới còn tạo thêm cơ hội cho những hộ gia đình đang sống trong điều kiện chật chội.

Cụ thể, trường hợp đã có nhà ở nhưng diện tích sử dụng bình quân dưới 15m² sàn/người vẫn có thể đủ điều kiện mua nhà ở xã hội.

Diện tích này được tính theo số người đăng ký thường trú tại căn nhà, bao gồm người đứng đơn, vợ hoặc chồng, cha mẹ và con. Chính quyền địa phương sẽ có trách nhiệm xác nhận thông tin thực tế.

Việc làm rõ các điều kiện theo hướng linh hoạt hơn được đánh giá sẽ tháo gỡ vướng mắc cho nhiều người lao động, người trẻ và các hộ gia đình có nhu cầu an cư nhưng chưa đủ khả năng tài chính để sở hữu nhà ở thương mại.

Bộ Xây dựng khẳng định, nếu công dân và vợ hoặc chồng không có tên hoặc không có nội dung thông tin về nhà ở trong Giấy chứng nhận tại địa phương có dự án nhà ở xã hội thì vẫn đáp ứng điều kiện về nhà ở để được mua nhà ở xã

hội theo quy định mới.

Phương Thảo (t/h)