

Số: 32/2025/TT-BXD

Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2025

THÔNG TƯ

**Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD
ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết
một số điều của Luật Nhà ở**

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15,
Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15,
Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;*

*Căn cứ Nghị định số 33/2025/NĐ-CP ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Chính
phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính
phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong
lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của
Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP
ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật
nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP
ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện
pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc
hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;*

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản,

*Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của
Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây
dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.*

**Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD
ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một
số điều của Luật Nhà ở**

1. Sửa đổi, bổ sung điểm c, bổ sung điểm c1 sau điểm c khoản 1 Điều 6
như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm c như sau:

“c) Các đối tượng quy định tại các khoản 9, 10, 11 Điều 76 của Luật Nhà
ở và đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng

lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả, thực hiện theo Mẫu số 01 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.”

b) Bổ sung điểm c1 sau điểm c như sau:

“c1) Các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 8 Điều 76 của Luật Nhà ở, trừ đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả, thực hiện theo Mẫu số 01a tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.”

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, điểm d khoản 2, bổ sung khoản 2a sau khoản 2 Điều 8 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

“1. Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện như sau:

Mẫu số 01a tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này, áp dụng cho các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 8 Điều 76 của Luật Nhà ở, trừ đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả.

Mẫu số 04 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này, áp dụng cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở.

Mẫu số 05 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này, áp dụng cho đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả.

Trường hợp người đứng đơn đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội đã kết hôn thì vợ hoặc chồng của người đó cũng phải kê khai mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập theo Mẫu số 01a hoặc Mẫu số 04 hoặc Mẫu số 05 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.”

b) Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 2 như sau:

“d) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.”

c) Bổ sung khoản 2a như sau:

“2a. Đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này đã nghỉ hưu và được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả theo quy định của pháp luật về bảo hiểm xã hội thì cơ quan Bảo hiểm xã hội đang chi trả lương hưu hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký thường trú hoặc tạm trú hoặc nơi ở hiện tại thực hiện việc xác nhận theo Mẫu số 01a tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.”

3. Thay thế các Mẫu số 01, 04, 05, bổ sung Mẫu số 01a tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD như sau:

a) Thay thế Mẫu số 01 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD bằng Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này;

b) Bổ sung Mẫu số 01a sau Mẫu số 01 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD bằng Mẫu số 01a tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này;

c) Thay thế Mẫu số 04 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD bằng Mẫu số 04 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này;

d) Thay thế Mẫu số 05 tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD bằng Mẫu số 05 tại Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này.

4. Các giấy tờ quy định tại các Mẫu số 01, 01a, 02, 03, 04, 05 Phụ lục I Thông tư số 05/2024/TT-BXD đã được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư này và Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 03/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng có giá trị trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền xác nhận.

5. Sửa đổi, bổ sung mục 3 phần I Phụ lục II như sau:

“3. Mức chuyên gia, đơn giá ngày công được chia theo 4 mức và ký hiệu như sau: chuyên gia mức 1 (CG1), chuyên gia mức 2 (CG2), chuyên gia mức 3 (CG3), chuyên gia mức 4 (CG4) được xác định như quy định về mức lương của chuyên gia tư vấn trong nước làm cơ sở cho việc xác định giá gói thầu do Bộ trưởng Bộ Nội vụ ban hành.”

6. Bãi bỏ phần III Phụ lục II.

7. Bỏ cụm từ “, được quy định tại bảng số 04 của Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này” tại điểm a khoản 3, điểm a khoản 4 Điều 10.

8. Thay thế cụm từ “Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội” bằng cụm từ “Bộ trưởng Bộ Nội vụ”, thay thế cụm từ “Bộ Tài chính” bằng cụm từ “Bộ trưởng Bộ Tài chính” tại khoản 5 Điều 10, khoản 4 Điều 11.

Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2025.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị phản ánh về Bộ Xây dựng để xem xét, hướng dẫn theo thẩm quyền.

Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện về thu nhập, điều kiện về nhà ở đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận theo quy định của Thông tư số 05/2024/TT-BXD thì tiếp tục được sử dụng và có giá trị trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

2. Đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 8 Điều 76 của Luật Nhà ở, trừ người thu nhập thấp tại khu vực đô thị không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở, đã có giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập và chưa có giấy tờ chứng minh đối tượng theo quy định tại Thông tư số 05/2024/TT-BXD thì giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập đồng thời là giấy tờ chứng minh đối tượng và có giá trị trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Tòa án Nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát Nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Công báo; Website Chính phủ; Cơ sở dữ liệu quốc gia về VBQPPL; Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Bộ Xây dựng: Bộ trưởng, các Thứ trưởng, các đơn vị thuộc Bộ;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Lưu: VT, PC, QL (3b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Văn Sinh

Phụ lục

(Kèm theo Thông tư số 32/2025/TT-BXD ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở)

Mẫu số 01. Giấy tờ chứng minh đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (áp dụng cho các đối tượng quy định tại các khoản 9, 10, 11 Điều 76 của Luật Nhà ở và đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY XÁC NHẬN VỀ ĐỐI TƯỢNG

1. Kính gửi¹:.....
2. Họ và tên:.....
3. Căn cước công dân số:cấp ngày...../...../..... tại
4. Nơi ở hiện tại²:.....
5. Đăng ký thường trú (đăng ký tạm trú) tại:
6. Nghề nghiệp..... Tên cơ quan (đơn vị)
-
7. Là đối tượng³

¹ - Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký thường trú hoặc tạm trú hoặc nơi ở hiện tại của người kê khai thực hiện việc xác nhận trong trường hợp: (i) đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả; (ii) đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 76 của Luật Nhà ở.

- Cơ quan quản lý nhà ở công vụ của người kê khai trong trường hợp người kê khai thuộc đối tượng quy định tại khoản 9 Điều 76 của Luật Nhà ở.

- Đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường dân tộc nội trú công lập, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật thực hiện việc xác nhận đối với đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 76 của Luật Nhà ở.

² Là nơi thường trú hoặc nơi tạm trú; trường hợp không có nơi thường trú, nơi tạm trú thì nơi ở hiện tại là nơi người kê khai đang thực tế sinh sống.

³ Ghi rõ người kê khai là đối tượng:

- Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả.

- Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định, trừ trường hợp bị thu hồi nhà ở công vụ do vi phạm quy định.

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày tháng năm

Người kê khai

(Ký và ghi rõ họ tên)

Xác nhận của cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp

Ông/Bà.....là đối tượng⁴

(Ký tên, đóng dấu)

- Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

- Học sinh, sinh viên đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, học sinh trường dân tộc nội trú công lập, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật.

⁴ Đối tượng thuộc mục kê khai số 7.

Mẫu số 01a. Giấy tờ chứng minh đối tượng, thu nhập để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội (áp dụng cho các đối tượng quy định tại các khoản 5, 6, 8 Điều 76 của Luật Nhà ở, trừ đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY XÁC NHẬN VỀ ĐỐI TƯỢNG, THU NHẬP⁵

1. Kính gửi⁶:.....
2. Họ và tên:.....
3. Căn cước công dân số:cấp ngày...../...../..... tại
4. Nơi ở hiện tại⁷:.....
5. Đăng ký thường trú (đăng ký tạm trú) tại:
6. Nghề nghiệp:
7. Tên cơ quan/đơn vị:
8. Là đối tượng⁸:

⁵ Trường hợp các đối tượng này thuê nhà ở xã hội hoặc tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thì không phải xác nhận điều kiện về thu nhập tại mục 9 Mẫu này.

⁶ Cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi người kê khai đang làm việc thực hiện việc xác nhận.

Trường hợp người kê khai đang được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả theo quy định của pháp luật về bảo hiểm xã hội thì cơ quan Bảo hiểm xã hội đang chi trả lương hưu hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký thường trú hoặc tạm trú hoặc nơi ở hiện tại thực hiện việc xác nhận.

⁷ Là nơi thường trú hoặc nơi tạm trú; trường hợp không có nơi thường trú, nơi tạm trú thì nơi ở hiện tại là nơi người kê khai đang thực tế sinh sống.

⁸ Ghi rõ người kê khai là đối tượng:

- Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (trừ trường hợp người thu nhập thấp tại khu vực đô thị không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở). Trường hợp đối tượng đã nghỉ chế độ (nghỉ hưu) thì ghi rõ: người thu nhập thấp tại khu vực đô thị (nghỉ hưu);

- Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp;

- Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.

Trường hợp vợ hoặc chồng của người kê khai thực hiện kê khai theo Mẫu này thì không phải kê khai đối tượng tại mục 8.

9. Tôi có thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận tính theo Bảng tiền công/tiền lương là..... đồng/tháng (*photo Bảng tiền công/tiền lương trong 12 tháng liền kề tính đến thời điểm được cơ quan có thẩm quyền thực hiện xác nhận*).

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày tháng năm

Người kê khai

(Ký và ghi rõ họ tên)

Xác nhận của cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp

Ông/Bà.....là đối tượng⁹,

có tổng thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận theo Bảng tiền công/tiền lương là..... đồng/tháng.

(Ký tên, đóng dấu)

⁹ Đối tượng thuộc mục kê khai số 8.

Mẫu số 04. Giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội (áp dụng cho đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 76 của Luật Nhà ở)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY XÁC NHẬN ĐIỀU KIỆN VỀ THU NHẬP

1. Kính gửi¹⁰:.....
 2. Họ và tên:.....
 3. Căn cước công dân số..... cấp ngày...../...../..... tại.....
 4. Nơi ở hiện tại¹¹:.....
 5. Đăng ký thường trú (đăng ký tạm trú) tại:
 6. Là đối tượng¹²:
 7. Tôi có thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận tính theo Bảng tiền công/tiền lương là..... đồng/tháng (*photo Bảng tiền công/tiền lương trong 12 tháng liền kề tính đến thời điểm được cơ quan có thẩm quyền thực hiện xác nhận*).
- Tôi xin cam đoan những lời khai trên là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày tháng năm

Người kê khai

(*Ký và ghi rõ họ tên*)

Xác nhận của cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp

Ông/Bà.....,

có tổng thu nhập bình quân hàng tháng thực nhận theo
Bảng tiền công/tiền lương là..... đồng/tháng.

(*Ký tên, đóng dấu*)

¹⁰ Cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi người kê khai đang làm việc.

¹¹ Là nơi thường trú hoặc nơi tạm trú; trường hợp không có nơi thường trú, nơi tạm trú thì nơi ở hiện tại là nơi người kê khai đang thực tế sinh sống.

¹² Ghi rõ người kê khai là đối tượng: Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác.

Mẫu số 05. Giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội (áp dụng cho đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 76 của Luật Nhà ở không có hợp đồng lao động, không được hưởng lương hưu do cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả).

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY XÁC NHẬN ĐIỀU KIỆN VỀ THU NHẬP

1. Kính gửi: Công an¹³
2. Họ và tên:
3. Căn cước công dân số..... cấp ngày .../.../... tại
4. Nơi ở hiện tại¹⁴:
5. Đăng ký thường trú (đăng ký tạm trú) tại:
6. Tôi có thu nhập bình quân hàng tháng là đồng/tháng.

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung đã kê khai./.

....., ngày tháng năm

Người kê khai
(Ký và ghi rõ họ tên)

Xác nhận của Công an cấp xã¹⁵

(Ký tên, đóng dấu)

¹³ Cơ quan Công an cấp xã nơi thường trú hoặc tạm trú hoặc nơi ở hiện tại.

¹⁴ Là nơi thường trú hoặc nơi tạm trú; trường hợp không có nơi thường trú, nơi tạm trú thì nơi ở hiện tại là nơi người kê khai đang thực tế sinh sống.

¹⁵ Cơ quan công an cấp xã nơi thường trú hoặc tạm trú hoặc nơi ở hiện tại có trách nhiệm xác nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 30 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 của Nghị định số 261/2025/NĐ-CP.