

Số: /2026/QĐ-UBND Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định người bị thu hồi nhà ở, đất ở được bố trí tái định cư bằng nhà ở xã hội sau khi thanh toán đủ tiền mua nhà ở thì được công nhận quyền sở hữu đầy đủ đối với nhà ở đó như nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố Đồng Nai

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 54/2026/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 261/2025/NĐ-CP và Nghị định số 54/2026/NĐ-CP.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định ban hành Quy định người bị thu hồi nhà ở, đất ở được bố trí tái định cư bằng nhà ở xã hội sau khi thanh toán đủ tiền mua nhà ở thì được công nhận quyền sở hữu đầy đủ đối với nhà ở đó như nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định người bị thu hồi nhà

ở, đất ở được bố trí tái định cư bằng nhà ở xã hội sau khi thanh toán đủ tiền mua nhà ở thì được công nhận quyền sở hữu đầy đủ đối với nhà ở đó như nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng; Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các cơ quan; tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Thường trực Thành ủy, Thường trực HĐND thành phố;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND thành phố;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Chánh, các Phó Chánh Văn phòng UBND thành phố;
- Sở Tư Pháp;
- Báo và Phát thanh, truyền hình Đồng Nai;
- Công báo điện tử thành phố;
- Lưu: VT, KTN (.....bản).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

QUY ĐỊNH

Người bị thu hồi nhà ở, đất ở được bố trí tái định cư bằng nhà ở xã hội sau khi thanh toán đủ tiền mua nhà ở thì được công nhận quyền sở hữu đầy đủ đối với nhà ở đó như nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố Đồng Nai

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về điều kiện, nguyên tắc, thời điểm và việc thực hiện công nhận quyền sở hữu đầy đủ đối với nhà ở xã hội được sử dụng để bố trí tái định cư cho người bị thu hồi nhà ở, đất ở trên địa bàn thành phố sau khi người được bố trí tái định cư đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở theo quy định.

2. Quy định này quy định trách nhiệm của cơ quan nhà nước, chủ đầu tư và tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc:

a) Xác định đối tượng được áp dụng, việc hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà ở;

b) Công nhận quyền sở hữu đầy đủ đối với nhà ở, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cập nhật thông tin về tình trạng pháp lý của nhà ở;

c) Thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với nhà ở sau khi được công nhận quyền sở hữu đầy đủ.

3. Quy định này không áp dụng đối với: Người mua nhà ở xã hội không thuộc trường hợp bố trí tái định cư do Nhà nước thu hồi nhà ở, đất ở; Nhà ở xã hội được bố trí theo hình thức thuê, thuê mua mà người thuê, thuê mua chưa hoàn thành việc thanh toán theo hợp đồng; Nhà ở xã hội thuộc tài sản công được bố trí để cho thuê; Các trường hợp khác không thuộc đối tượng được pháp luật cho phép công nhận quyền sở hữu đầy đủ như nhà ở thương mại.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Hộ gia đình, cá nhân có nhà ở, đất ở bị Nhà nước thu hồi và thuộc đối

tượng được bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật.

2. Hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều này được cơ quan có thẩm quyền bố trí tái định cư bằng hình thức mua nhà ở xã hội.

3. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội có nhà ở được sử dụng để bố trí tái định cư.

4. Cơ quan, đơn vị thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

5. Sở Xây dựng, cơ quan quản lý đất đai, cơ quan tài chính, cơ quan thuế, Ủy ban nhân dân các xã, phường (sau đây gọi là UBND cấp xã) và các cơ quan nhà nước có liên quan.

6. Tổ chức hành nghề công chứng, tổ chức tín dụng và tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc thực hiện quyền của chủ sở hữu nhà ở sau khi được công nhận quyền sở hữu đầy đủ.

Chương II

QUY ĐỊNH NGƯỜI BỊ THU HỒI NHÀ Ở, ĐẤT Ở ĐƯỢC BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ BẰNG NHÀ Ở XÃ HỘI SAU KHI THANH TOÁN ĐỦ TIỀN MUA NHÀ Ở THÌ ĐƯỢC CÔNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU ĐẦY ĐỦ ĐỐI VỚI NHÀ Ở ĐÓ NHƯ NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Điều 3. Nguyên tắc công nhận quyền sở hữu đầy đủ

1. Người bị thu hồi nhà ở, đất ở được bố trí tái định cư bằng nhà ở xã hội được công nhận quyền sở hữu đầy đủ đối với nhà ở đó như nhà ở thương mại khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 4 Quy định này.

2. Việc công nhận quyền sở hữu đầy đủ nhằm bảo đảm người được bố trí tái định cư sau khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đủ tiền mua nhà có quyền sở hữu, sử dụng và định đoạt đối với nhà ở tương đương chế độ pháp lý áp dụng đối với nhà ở thương mại, trong phạm vi pháp luật quy định.

3. Việc công nhận quyền sở hữu đầy đủ không làm thay đổi: nguồn gốc hình thành của dự án; nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đã được xác định; quyền sở hữu chung, quyền sử dụng chung trong nhà chung cư; thời hạn sử dụng đất, thời hạn sử dụng công trình theo quy định; nghĩa vụ quản lý, sử dụng, bảo trì nhà chung cư; các nghĩa vụ tài chính đã phát sinh trước thời điểm được công nhận quyền sở hữu đầy đủ.

4. Không yêu cầu người được bố trí tái định cư phải đáp ứng lại các điều kiện về đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội, điều kiện về nhà ở, điều

kiện về thu nhập, điều kiện cư trú, thời gian tối thiểu phải sở hữu nhà ở xã hội để được công nhận quyền sở hữu đầy đủ theo Quy định này, nếu các điều kiện đó không được pháp luật cấp trên yêu cầu đối với trường hợp đặc thù này.

5. Không thu thêm khoản tiền để được công nhận quyền sở hữu đầy đủ ngoài các khoản tiền sau:

- a) Tiền mua nhà ở theo hợp đồng và phương án bố trí tái định cư;
- b) Thuế, phí, lệ phí và nghĩa vụ tài chính khác mà pháp luật quy định phải thực hiện.

6. Không được yêu cầu người dân nộp lại giấy tờ, dữ liệu mà cơ quan nhà nước đã có hoặc có thể khai thác từ cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu đất đai, nhà ở, dân cư và các cơ sở dữ liệu dùng chung.

Điều 4. Điều kiện và thời điểm được công nhận quyền sở hữu đầy đủ

1. Điều kiện người được bố trí tái định cư bằng nhà ở xã hội được công nhận quyền sở hữu đầy đủ đối với nhà ở đó khi đáp ứng đồng thời các điều kiện sau:

- a) Có nhà ở, đất ở bị Nhà nước thu hồi và thuộc đối tượng được bố trí tái định cư theo quyết định hoặc phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- b) Được bố trí mua nhà ở xã hội để phục vụ tái định cư theo đúng quy định;
- c) Có hợp đồng mua bán nhà ở hợp pháp;
- d) Đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đồng thời với bàn giao theo quy định;
- đ) Đã thanh toán đủ 100% tiền mua nhà ở phải thanh toán theo hợp đồng, sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ hoặc các khoản được đối trừ theo phương án tái định cư, nếu có;
- e) Đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính khác liên quan trực tiếp đến việc xác lập quyền sở hữu mà pháp luật quy định;
- g) Nhà ở không thuộc trường hợp có tranh chấp về quyền sở hữu tại thời điểm thực hiện thủ tục.

2. Xác định việc thanh toán đủ tiền mua nhà ở được xác định bằng một hoặc nhiều tài liệu sau:

- a) Văn bản xác nhận của chủ đầu tư;
- b) Biên bản thanh lý hoặc xác nhận hoàn thành hợp đồng;

c) Chứng từ thanh toán qua ngân hàng;

d) Chứng từ thu tiền hợp pháp;

đ) Văn bản xác nhận của cơ quan thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với khoản tiền được khấu trừ;

e) Dữ liệu điện tử có giá trị pháp lý tương đương.

3. Thời điểm được công nhận

Thời điểm người mua hoàn thành việc thanh toán 100% tiền mua nhà ở theo quy định là thời điểm đủ điều kiện để được công nhận quyền sở hữu đầy đủ như nhà ở thương mại, nếu đồng thời đáp ứng các điều kiện khác tại khoản 1 Điều này.

4. Không áp dụng thời hạn hạn chế chuyển nhượng thông thường của nhà ở xã hội

Kể từ thời điểm được công nhận quyền sở hữu đầy đủ theo Quy định này, việc bán, tặng cho, để thừa kế, thế chấp, góp vốn và thực hiện giao dịch khác đối với nhà ở được thực hiện theo chế độ pháp lý áp dụng đối với nhà ở thương mại và pháp luật có liên quan; không tiếp tục áp dụng các hạn chế chuyển nhượng dành riêng cho nhà ở xã hội, trong phạm vi Luật Phát triển đô thị cho phép.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của người được công nhận quyền sở hữu đầy đủ

1. Sau khi đáp ứng các điều kiện tại Điều 4, chủ sở hữu được thực hiện đầy đủ quyền của chủ sở hữu nhà ở theo quy định pháp luật, gồm: sử dụng nhà ở; bán; tặng cho; đổi; để thừa kế; thế chấp; góp vốn; cho thuê; cho mượn, cho ở nhờ; ủy quyền quản lý; các quyền khác theo quy định pháp luật.

2. Khi thực hiện các giao dịch quy định tại khoản 1 Điều này, chủ sở hữu:

a) Không phải hoàn trả lại ưu đãi đã được hưởng khi được bố trí tái định cư, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;

b) Không phải nộp lại khoản chênh lệch giữa giá nhà ở xã hội và giá nhà ở thương mại đã được công nhận quyền sở hữu đầy đủ, trừ trường hợp pháp luật cấp trên quy định nghĩa vụ này;

c) Không phải chứng minh lại điều kiện về nhà ở xã hội;

d) Không phải xin xác nhận của Sở Xây dựng về việc đủ điều kiện chuyển nhượng nhà ở xã hội;

đ) Thực hiện nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí phát sinh từ giao dịch theo quy định chung áp dụng đối với nhà ở.

3. Người được công nhận quyền sở hữu đầy đủ có trách nhiệm:

- a) Sử dụng nhà ở đúng công năng;
- b) Tuân thủ quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- c) Đóng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì và các khoản phải đóng theo quy định;
- d) Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí;
- đ) Chịu trách nhiệm về tính trung thực của hồ sơ, tài liệu do mình cung cấp.

4. Trường hợp sau khi được công nhận quyền sở hữu đầy đủ phát hiện việc bố trí tái định cư hoặc thanh toán tiền mua nhà có hành vi gian lận, giả mạo hồ sơ thì xử lý theo quy định pháp luật; việc xử lý phải bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của bên thứ ba ngay tình theo quy định.

Điều 6. Cấp Giấy chứng nhận và cập nhật tình trạng pháp lý của nhà ở

1. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận

Người được bố trí tái định cư bằng nhà ở xã hội sau khi thanh toán đủ tiền mua nhà được thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo pháp luật đất đai.

Chủ đầu tư phải làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người được tái định cư, trừ trường hợp người mua tự thực hiện thủ tục.

2. Trách nhiệm của chủ đầu tư

Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày người mua hoàn thành việc thanh toán, chủ đầu tư có trách nhiệm:

- a) Xác nhận hoàn thành nghĩa vụ thanh toán;
- b) Hoàn thiện hồ sơ thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư;
- c) Chuyển hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận hoặc cung cấp đầy đủ hồ sơ cho người mua nếu người mua tự thực hiện;
- d) Cập nhật thông tin vào hệ thống quản lý nhà ở theo quy định.

3. Trường hợp đã có Giấy chứng nhận

Đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã được cấp nhưng thông tin hoặc hồ sơ quản lý còn thể hiện chế độ hạn chế giao dịch của nhà ở xã hội, người dân được đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện đăng ký biến động, xác nhận hoặc cập nhật tình trạng pháp lý theo quy định.

4. Dữ liệu điện tử

Sở Xây dựng thiết lập, quản lý danh sách điện tử các căn nhà ở xã hội bố

trí tái định cư đã được công nhận quyền sở hữu đầy đủ, tối thiểu gồm: mã căn hộ; dự án; chủ đầu tư; người được bố trí tái định cư; ngày hoàn thành thanh toán; ngày bàn giao; tình trạng cấp Giấy chứng nhận; trạng thái pháp lý của nhà ở.

5. Liên thông dữ liệu

Thông tin tại khoản 4 Điều này được kết nối, chia sẻ theo quy định với: cơ sở dữ liệu đất đai; cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; cơ sở dữ liệu dân cư; cơ sở dữ liệu thuế; hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính của thành phố.

Điều 7. Xử lý các trường hợp cụ thể và điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp đã thanh toán đủ trước ngày Quyết định có hiệu lực

Người đã được bố trí tái định cư bằng nhà ở xã hội và đã thanh toán đủ 100% tiền mua nhà trước ngày Quyết định này có hiệu lực nhưng chưa được công nhận quyền sở hữu đầy đủ được áp dụng Quy định này.

2. Trường hợp đang trả góp

Người mua đang thanh toán theo tiến độ hợp đồng tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngay sau khi thanh toán đủ 100% số tiền phải thanh toán thì được xem xét công nhận quyền sở hữu đầy đủ theo Điều 4.

3. Trường hợp sử dụng tiền bồi thường để thanh toán

Khoản tiền bồi thường, hỗ trợ được cơ quan có thẩm quyền chuyển trực tiếp cho chủ đầu tư hoặc được đối trừ vào giá mua nhà được xác định là khoản tiền người được tái định cư đã thanh toán.

4. Trường hợp giá trị bồi thường lớn hơn giá mua nhà

Phần chênh lệch được thanh toán cho người bị thu hồi đất theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; không ảnh hưởng đến việc công nhận quyền sở hữu đầy đủ đối với nhà ở.

5. Trường hợp giá trị bồi thường nhỏ hơn giá mua nhà

Người được tái định cư thanh toán phần chênh lệch theo hợp đồng. Thời điểm hoàn thành thanh toán phần chênh lệch là căn cứ xác định hoàn thành nghĩa vụ thanh toán.

6. Trường hợp đồng sở hữu

Nếu nhà ở bị thu hồi thuộc sở hữu chung thì việc xác định chủ sở hữu căn nhà tái định cư thực hiện theo phương án bồi thường, tái định cư, thỏa thuận của các đồng sở hữu và pháp luật dân sự.

7. Trường hợp người được tái định cư chết

Quyền, nghĩa vụ liên quan đến nhà ở được giải quyết theo pháp luật về thừa kế. Người thừa kế hợp pháp được tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán còn lại và được công nhận quyền sở hữu sau khi hoàn thành nghĩa vụ.

8. Trường hợp nhà ở đang thế chấp

Việc công nhận quyền sở hữu đầy đủ không làm chấm dứt quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp hợp pháp đã xác lập trước đó.

9. Trường hợp có tranh chấp

Việc công nhận quyền sở hữu đầy đủ được thực hiện sau khi tranh chấp về quyền sở hữu đã được giải quyết bằng bản án, quyết định hoặc văn bản có hiệu lực pháp luật.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

1. Sở Xây dựng

Là cơ quan đầu mối tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức thực hiện Quy định này, có trách nhiệm:

- a) Hướng dẫn, theo dõi việc thực hiện;
- b) Tổng hợp danh sách các dự án nhà ở xã hội được bố trí phục vụ tái định cư;
- c) Theo dõi tình hình thanh toán, bàn giao và cấp Giấy chứng nhận;
- d) Xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu;
- đ) Phối hợp tháo gỡ vướng mắc;
- e) Định kỳ 06 tháng báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố.

2. Cơ quan quản lý đất đai

- a) Thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo thẩm quyền;
- b) Cập nhật tình trạng pháp lý của nhà ở, đất ở;
- c) Chia sẻ dữ liệu với Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan;
- d) Không yêu cầu xác nhận lại nội dung đã có trong cơ sở dữ liệu hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền.

3. Sở Tài chính

Chủ trì thực hiện hướng dẫn nghĩa vụ tài chính; cách xác định, thu nộp các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định. Phối hợp giải quyết vướng mắc liên quan đến nghĩa vụ tài chính.

4. UBND cấp xã

Phối hợp xác định đối tượng tái định cư; công khai, tuyên truyền Quy định này; phối hợp xác minh thông tin khi cần thiết; tiếp nhận, phản ánh vướng mắc về Sở Xây dựng.

5. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

Chịu trách nhiệm ký kết và thực hiện hợp đồng đúng quy định; theo dõi việc thanh toán; xác nhận hoàn thành nghĩa vụ thanh toán trong thời hạn 05 ngày làm việc; thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người mua theo trách nhiệm; bàn giao hồ sơ nhà ở; cập nhật dữ liệu theo yêu cầu của cơ quan quản lý; không được thu thêm khoản tiền trái quy định để thực hiện việc công nhận quyền sở hữu đầy đủ.

6. Cơ quan thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Có trách nhiệm chuyển thông tin về người được bố trí tái định cư, giá trị bồi thường được đối trừ và các thông tin cần thiết cho Sở Xây dựng, UBND cấp xã, chủ đầu tư và cơ quan đăng ký đất đai.

7. Thời gian giải quyết liên ngành

Đối với nội dung phối hợp nội bộ không phải là thủ tục hành chính đã được pháp luật quy định thời hạn, cơ quan được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời trong thời hạn 05 ngày làm việc. Trường hợp cần xác minh phức tạp, thời gian phối hợp không quá 10 ngày làm việc và phải thông báo rõ lý do.

Điều 9. Xử lý vướng mắc

Trong quá trình thực hiện, trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc, cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền theo quy định.