

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 5188 /SXD-QLN&TTBĐS

Đồng Nai, ngày 19 tháng 8 năm 2026

V/v lấy ý kiến Dự thảo Tờ trình và Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định 08/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định tiêu chuẩn, đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai)

Kính gửi:

- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố;
- Bộ Chỉ huy quân sự thành phố;
- Công an thành phố;
- Các Sở, ban ngành thành phố;
- Báo và phát thanh, truyền hình Đồng Nai;
- UBND các xã, phường.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại điểm a khoản 2 Văn bản 2010/UBND-KTN ngày 02/6/2026.

Căn cứ khoản 13 Điều 76 Luật Nhà ở được bổ sung tại điểm a khoản 3 Điều 29 Luật Dân số năm 2025 (*bổ sung đối tượng mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội đối với người có từ hai con để trở lên*).

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 79 Luật Nhà ở được sửa đổi, bổ sung tại điểm h Điều 29 Luật Dân số (*bổ sung chính sách ưu tiên nhà ở xã hội đối với người có từ hai con để trở lên*).

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 30 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 136/2026/NĐ-CP: “*d) Căn cứ điều kiện, mức thu nhập của từng khu vực trên địa bàn, chính sách ưu đãi về nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, số lượng người phụ thuộc theo quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quyết định hệ số điều chỉnh mức thu nhập quy định tại điểm a, điểm b khoản này nhưng không vượt quá tỷ lệ giữa thu nhập bình quân đầu người tại địa phương so với thu nhập bình quân đầu người của cả nước; quyết định chính sách khuyến khích tiếp cận nhà ở xã hội đối với đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội có từ ba (03) người phụ thuộc trở lên trong cùng một hộ gia đình*”.

Sở Xây dựng Dự thảo Tờ trình của Sở Xây dựng và Quyết định của UBND thành phố sửa đổi, bổ sung Quyết định 08/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định tiêu chuẩn, đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai).

Sở Xây dựng đề nghị:

- Sở Tài chính, Thống kê thành phố: hỗ trợ cung cấp thông tin thu nhập bình quân đầu người của thành phố Đồng Nai và thu nhập bình quân đầu người của cả nước năm 2025 (làm cơ sở xác định hệ số điều chỉnh thu nhập). Hiện nay Sở Xây dựng tạm lấy số liệu thu nhập bình quân thành phố Đồng Nai năm 2025 là 7,174 triệu đồng/tháng¹ (nguồn: trang thông tin điện tử Báo Đồng Nai), mức thu nhập bình quân cả nước là 6,005 triệu đồng/tháng (nguồn: Niên giám Thống kê năm 2025 của Cục Thống kê). Do đó hệ số điều chỉnh thu nhập tối đa được phép là $7,174/6,005 = 1,195$.

Để đảm bảo trình tự, thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật đúng quy định, Sở Xây dựng đề nghị quý cơ quan, đơn vị có ý kiến góp ý bằng văn bản gửi về Sở Xây dựng trong thời hạn **10 ngày**, kể từ ngày nhận được dự thảo các văn bản kèm theo. Sau thời điểm này mà cơ quan được lấy ý kiến không có văn bản tham gia góp ý thì xin được xem như là đã thống nhất với nội dung Dự thảo (riêng đối với Sở Nội vụ, Sở Tư pháp, Sở Dân tộc và Tôn giáo, Thanh tra thành phố, Sở Tài chính, Ban Quản lý Các Khu công nghiệp, khu kinh tế, Thống kê thành phố vui lòng có văn bản góp ý gửi về cho Sở Xây dựng)

+ Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Đồng Nai và các thành viên của Mặt trận thực hiện phản biện xã hội đối với Dự thảo Quyết định Quy định tiêu chuẩn, đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đồng Nai theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025, Luật Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các Luật khác có liên quan.

+ Các cơ quan, đơn vị, địa phương còn lại nghiên cứu, góp ý đối với Dự thảo Quyết định Quy định tiêu chuẩn, đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Đề nghị Báo và phát thanh, truyền hình Đồng Nai quan tâm, phối hợp đăng dự thảo Quyết định trên Cổng thông tin điện tử của thành phố để lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân góp ý kiến trong thời hạn **10 ngày**, kể từ ngày đăng tải thông tin để Sở Xây dựng tổng hợp, tham mưu UBND thành phố theo đúng quy định.

¹ <https://baodongnai.com.vn/media/infographic/202607/infographic-dong-nai-dung-thu-3-ca-nuoc-ve-muc-thu-nhap-binh-quan-dau-nguoi-nam-2025-e761b43/>

Đề nghị quý cơ quan, đơn vị quan tâm phối hợp thực hiện và có ý kiến bằng văn bản về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND thành phố xem xét.

(Đính kèm Dự thảo Tờ trình của Sở Xây dựng và Quyết định của UBND thành phố)

Trân trọng. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLNN&TTBĐS.Hòa

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Thành Phương

PHỤ LỤC THUYẾT MINH NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH

(Kèm theo văn bản số/SXD-QLN&TTBĐS ngày 06/8/2026 của Sở Xây dựng)

Cơ sở pháp lý/Cơ sở thực tiễn	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Giải trình
Căn cứ khoản 13 Điều 76 Luật Nhà ở được bổ sung tại điểm a khoản 3 Điều 29 Luật Dân số năm 2025 (<i>bổ sung đối tượng mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội là người có từ hai con để trở lên</i>).	Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 3: “1. Đối tượng quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 và 13 Điều 76 Luật Nhà ở (đã được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 3 Điều 29 Luật Dân số) được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.	
Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 79 Luật Nhà ở được sửa đổi, bổ sung tại điểm h Điều 29 Luật Dân số (<i>bổ sung chính sách ưu tiên nhà ở xã hội đối với người có từ hai con để trở lên</i>).	Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2 Điều 5 (<i>bổ sung ưu tiên đối với người có từ 02 con để trở lên</i>).	
Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 30 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 136/2026/NĐ-CP: “d) Căn cứ điều kiện, mức thu nhập của từng khu vực trên địa bàn, chính sách ưu đãi về nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức, số lượng người phụ thuộc theo quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được quyết định hệ số điều chỉnh mức thu nhập quy định tại	Bổ sung Điều 5a: Quy định hệ số điều chỉnh mức thu nhập là 1,15; quy định chính sách khuyến khích tiếp cận nhà ở xã hội đối với đối tượng có từ ba (03) người phụ thuộc trở lên trong cùng một hộ gia đình được áp dụng hệ số điều chỉnh mức thu nhập là 1,195 và được ưu tiên lựa chọn căn hộ có diện tích lớn hoặc căn hộ có từ 02 phòng ngủ trở lên (nếu	Mức thu nhập bình quân đầu người thành phố Đồng Nai năm 2025 là 7.174 triệu đồng/người (<i>nguồn: trang thông tin điện tử Báo Đồng Nai</i>), mức thu nhập bình quân cả nước năm 2025 là 6,005 triệu đồng/tháng (<i>nguồn: niên giám thống kê 2025 của Cục Thống kê</i>). Do đó hệ số điều chỉnh thu nhập tối đa được phép là $7,174/6,005 = 1,195$. Sở Xây dựng đề xuất hệ số điều chỉnh thu nhập là 1,15. Đối với đối tượng có từ ba (03)

điểm a, điểm b khoản này nhưng không vượt quá tỷ lệ giữa thu nhập bình quân đầu người tại địa phương so với thu nhập bình quân đầu người của cả nước; quyết định chính sách khuyến khích tiếp cận nhà ở xã hội đối với đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội có từ ba (03) người phụ thuộc trở lên trong cùng một hộ gia đình”.	có).	người phụ thuộc trở lên trong cùng một hộ gia đình được áp dụng hệ số điều chỉnh mức thu nhập là 1,195
---	-------------	---