

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG
Số : /TTr-SXD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Đồng Nai, ngày tháng 8 năm 2026

TỜ TRÌNH

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 nhân dân thành phố Đồng Nai

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025; Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo 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) như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở pháp lý

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”.

2. Cơ sở thực tiễn

Phát triển nhà ở xã hội là nhiệm vụ cấp bách, quan trọng được Đảng, Nhà nước xác định là quyết tâm chính trị, đây là nhiệm vụ quan trọng của Đảng và cả

hệ thống chính trị, là trách nhiệm của các cấp ủy đảng, chính quyền đối với người dân, thể hiện đặc trưng, bản chất tốt đẹp của chế độ ta, là một trong những nhiệm vụ trọng tâm cần ưu tiên trong phát triển kinh tế - xã hội của đất nước nhằm bảo đảm quyền có chỗ ở của công dân.

Luật Nhà ở năm 2023 đã có các quy định mới về chính sách nhà ở xã hội, phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, tăng cường vai trò của chính quyền địa phương, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam trong việc chăm lo nhà ở cho người dân, công nhân lao động.

Ngày 03/4/2023, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 388/QĐ-TTg phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030", theo đó mục tiêu đến năm 2030 phải hoàn thành đầu tư xây dựng khoảng 1,06 triệu căn hộ nhà ở xã hội.

Ngày 27/02/2025, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 444/QĐ-TTg về việc giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội cho các địa phương năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội; tiếp đó, ngày 12/01/2026 Chính phủ ban hành Nghị quyết 07/NQ-CP về việc giao chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội cho các địa phương giai đoạn 2026 - 2030.

Ngày 29/5/2025, Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 201/2025/QH15 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội. Ngay sau khi Quốc hội thông qua các cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 155/NQ-CP ngày 01/6/2025 ban hành Kế hoạch của Chính phủ triển khai Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội để xác định rõ trách nhiệm, tiến độ thực hiện của các bộ, ngành, địa phương, bảo đảm thi hành kịp thời, hiệu quả, không để khoảng trống pháp lý hoặc chồng chéo, bảo đảm sự phối hợp chặt chẽ giữa các bộ, ngành, địa phương trong quá trình thực hiện.

Công tác phát triển nhà ở xã hội được Thành ủy, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân thành phố quan tâm chỉ đạo thực hiện. Đại hội Đảng bộ tỉnh (nay là Đảng bộ thành phố), Hội đồng nhân dân thành phố đã ban hành Nghị quyết, UBND thành phố đã ban hành Quyết định về mục tiêu nhà ở xã hội, trong đó đặt mục tiêu giai đoạn 2025-2030 Đồng Nai hoàn thành tối thiểu 65.000 căn nhà ở xã hội.

Bên cạnh công tác phát triển nhà ở, công tác xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội cũng cần phải được quan tâm thực hiện, đảm bảo người được bố trí nhà ở xã hội phải đúng đối tượng, đáp ứng các điều kiện theo quy định, bảo đảm quyền có chỗ ở của công dân để “an cư - lạc nghiệp”, thể hiện tình dân tộc, nghĩa đồng bào, “lá lành đùm lá rách”, nhất là người thu nhập thấp,

người yếu thế; đồng thời cũng phải bảo đảm không để xảy ra tình trạng trục lợi chính sách nhà ở xã hội.

Như vậy, để đảm bảo quyền lợi của các đối tượng, cần thiết phải quy định bổ sung liên quan đến việc mở rộng đối tượng và điều kiện thu nhập đối với các đối tượng đăng ký thuê, mua, thuê mua nhà ở xã hội.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích

- Ban hành 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).

- Tạo lập hành lang pháp lý để quản lý nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố công khai, minh bạch.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

- Xây dựng Văn bản trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành.
- Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố phù hợp với thẩm quyền ban hành của Ủy ban nhân dân thành phố, phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản 2010/UBND-KTN ngày 02/6/2026, trong đó giao Sở Xây dựng chủ trì, tham mưu UBND thành phố ban hành 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).

Ngày...../8/2026, Sở Xây dựng có văn bản/SXD-QLN&TTBĐS gửi các Sở, ban ngành, UBND các phường/xã phố để góp ý dự thảo Quyết định của UBND thành phố; đồng thời đã đăng tải công khai trên cổng Thông tin điện tử của UBND thành phố để lấy ý góp ý của người dân, doanh nghiệp và các đối tượng có liên quan trên địa bàn tỉnh.

Trên cơ sở tiếp thu ý kiến đóng góp của các tổ chức, cá nhân, Sở Xây dựng đã tổng hợp, hoàn chỉnh dự thảo và gửi Sở Tư pháp thẩm định.

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Văn bản số..... Sở Xây dựng đã tiếp thu, hoàn chỉnh Dự thảo 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).

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Bố cục của Dự thảo

- Dự thảo Quyết định gồm 05 Điều.

3. Nội dung cơ bản

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 3 (*Bổ sung đối tượng người có từ 02 con để trở lên được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Dân số*)

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2 Điều 5 (*bổ sung ưu tiên đối với người có từ 02 con để trở lên*).

Điều 3. Bổ sung Điều 5a sau Điều 5 (*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 có)*).

Điều 4. Hiệu lực thi hành

Điều 5. Trách nhiệm thi hành

V. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH QUYẾT ĐỊNH

1. Nguồn lực

a) Nguồn lực về biên chế Nhà nước: Việc ban hành Quyết định này sẽ không làm tăng biên chế, không tạo ra yêu cầu bổ sung nguồn nhân lực cho bộ máy Nhà nước;

b) Nguồn lực về tài chính: Không sử dụng ngân sách nhà nước.

2. Điều kiện đảm bảo cho việc thi hành

Ủy ban nhân dân thành phố giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai việc thi hành Quyết định.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo 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 kính trình Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai xem xét, ban hành.

Xin gửi kèm theo:

(1) Dự thảo Quyết định của UBND thành phố

(2) Báo cáo thẩm định.

(3) Báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định.

(4) Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân.

(5) Ý kiến của các Sở, ban, ngành và địa phương./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng UBND thành phố;
- Sở Tư pháp;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLN-TTBDS.Hòa

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương