



Số: /TCBC-SXD

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

THÔNG CÁO BÁO CHÍ
Văn bản quy phạm pháp luật do Ủy ban nhân dân tỉnh ban
hành trong lĩnh vực xây dựng

Căn cứ Quyết định số 977/QĐ-TTg ngày 11/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Tăng cường năng lực tiếp cận pháp luật của người dân”.

Thực hiện Kế hoạch số 106/KH-UBND ngày 28/3/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh về thực hiện Đề án "Tăng cường năng lực tiếp cận pháp luật của người dân" trên địa bàn trong năm 2024.

Sở Xây dựng ban hành Thông cáo báo chí về văn bản quy phạm pháp luật do Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ban hành trong lĩnh vực xây dựng.

1. Tên văn bản quy phạm pháp luật: Quyết định số 08/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định tiêu chuẩn, đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Hiệu lực thi hành: Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

3. Sự cần thiết, mục đích ban hành:

3.1. Cơ sở pháp lý

- Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 37 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: “Căn cứ điều kiện của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể quy định việc ưu tiên các đối tượng được thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công trên địa bàn”.

- Căn cứ Khoản 6 Điều 75 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 quy định trách nhiệm của UBND tỉnh: “Quy định cụ thể và công bố công khai các tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với điều kiện của từng địa phương”.

- Căn cứ 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. Tại khoản 2 Điều 9 Nghị quyết có nội dung: “Căn cứ điều kiện thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết về trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội”.

3.2. 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 tiếp cận nhà ở của người dân, quyền có nhà ở của công dân để “an cư - lạc nghiệp”, thể hiện tình dân tộc, nghĩa đồng bào, “lá lành đùm lá rách”. Đây vừa là chính sách an sinh xã hội cho người thu nhập thấp, người trẻ dưới 35 tuổi, người nghèo, người yếu thế, cũng là một động lực phát triển kinh tế - xã hội, góp phần tăng đầu tư, tiêu dùng, bảo đảm sự tiến bộ và công bằng xã hội.

Ngày 29/5/2025, Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 201/2025/QH15 thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển 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 tiếp cận nhà ở của người dân, quyền có nhà 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, việc Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định tiêu chuẩn, đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là cần thiết và đúng thẩm quyền.

4. Nội dung chủ yếu:

4.1. Bố cục: Quyết định được xây dựng gồm 07 Điều: Điều 1. Phạm vi điều chỉnh; Điều 2. Đối tượng áp dụng; Điều 3. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; Điều 4. Điều kiện mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; Điều 5. Tiêu chuẩn ưu tiên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; Điều 6. Hiệu lực thi hành; Điều 7. Trách nhiệm thi hành.

4.2. Nội dung cơ bản

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; tiêu chuẩn ưu tiên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Những nội dung không quy định cụ thể tại Quyết định này được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

- Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân liên quan đến việc thuê, mua, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức khác có liên quan.

- Điều 3. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Đối tượng quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Điều 76 Luật Nhà ở được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

2. Đối tượng quy định tại khoản 11 Điều 76 Luật Nhà ở được thuê nhà ở xã hội theo quy định.

3. Đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội được thuê nhà ở xã hội để bố trí cho cán bộ, công chức, viên chức, công nhân, người lao động của mình ở theo quy định tại Nghị quyết 201/2025/QH15.

4. Đối tượng thuộc trường hợp bị giải tỏa, phá dỡ nhà ở để giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư công, dự án trọng điểm, cấp bách, dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện bố trí tái định cư.

- Điều 4. Điều kiện mua, thuê, thuê mua, nhà ở xã hội

1. Đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở và thu nhập quy định tại Điều 78 Luật Nhà ở; Điều 29, Điều 30 Nghị định 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, quản lý nhà ở xã hội và Điều 9 Nghị quyết số 201/2025/QH15.

2. Đối tượng thuê nhà ở xã hội không phải nộp hồ sơ xác nhận điều kiện về nhà ở và thu nhập.

3. Đối tượng thuộc trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội là trường hợp có khoảng cách từ nhà ở đến địa điểm làm việc từ 20 km trở lên. Khoảng cách từ địa điểm làm việc đến vị trí nhà ở xã hội đối tượng đăng ký mua, thuê mua phải gần hơn so với nhà ở đang sở hữu. Cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc có trách nhiệm xác nhận nội dung này.

4. Đối tượng thuộc trường hợp bị giải tỏa, phá dỡ nhà ở để giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư công, dự án trọng điểm, cấp bách, dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện bố trí tái định cư thì không phải đáp ứng điều kiện về thu nhập.

- Điều 5. Tiêu chuẩn ưu tiên mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Ưu tiên các trường hợp thuê nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công theo thứ tự sau:

a) Người có công với cách mạng; thân nhân liệt sĩ;

b) Người khuyết tật;

c) Cán bộ, công chức, viên chức thuộc tỉnh Bình Phước (cũ) khi sáp nhập tỉnh phải di chuyển nơi làm việc sang tỉnh Đồng Nai; cán bộ, công chức, viên chức thuộc trường hợp điều động, luân chuyển;

d) Cán bộ, công chức, viên chức;

đ) Mẹ đơn thân;

e) Nữ giới;

g) Người dưới 35 tuổi;

h) Đối tượng có khó khăn về nhà ở khác: Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét cho từng trường hợp cụ thể để quyết định việc cho thuê.

2. Ưu tiên các trường hợp mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội do các doanh nghiệp đầu tư xây dựng theo thứ tự sau:

- a) Người có công với cách mạng; thân nhân liệt sĩ;
- b) Người khuyết tật;
- c) Đối tượng quy định tại khoản 10 Điều 76 Luật Nhà ở, kể cả đối tượng thuộc trường hợp bị giải tỏa, phá dỡ nhà ở để giải phóng mặt bằng thực hiện các dự án đầu tư công, dự án trọng điểm, cấp bách, dự án thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện bố trí tái định cư.
- d) Cán bộ, công chức, viên chức thuộc tỉnh Bình Phước (cũ) khi sáp nhập tỉnh phải di chuyển nơi làm việc sang tỉnh Đồng Nai; cán bộ, công chức, viên chức thuộc trường hợp điều động, luân chuyển;
- đ) Mẹ đơn thân;
- e) Nữ giới;
- g) Người dưới 35 tuổi.

3. Việc xác định tỷ lệ đối tượng thuộc diện ưu tiên tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không phải bốc thăm để được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 38 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

4. Trường hợp đối tượng quy định tại điểm a, điểm b và điểm c và điểm d khoản 2 Điều này thì không phải bốc thăm cạnh tranh với các nhóm đối tượng khác, trừ trường hợp số hồ sơ đăng ký của bốn nhóm đối tượng này nhiều hơn số căn hộ nhà ở xã hội dùng để bán, cho thuê, cho thuê mua.

- Điều 6. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

Điều 7. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Trưởng Ban Quản lý các Khu công nghiệp và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Trên đây là Thông cáo báo chí về văn bản quy phạm pháp luật do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành trong lĩnh vực xây dựng; Sở Xây dựng gửi đến Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tư pháp, UBND các phường, xã, cơ quan báo chí để tuyên truyền, phổ biến./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND tỉnh (báo cáo);
- Báo - Phát thanh và Truyền hình Đồng Nai;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- UBND các phường, xã;
- Trang Thông tin điện tử của SXD: (Văn phòng Sở đăng tải);
- Lưu: VT, Phòng QLN-TTBDS, Th.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương