

Số: 31 /2024/QĐ-UBND

Đồng Tháp, ngày 31 tháng 10 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Quy định chi tiết và tổ chức thực hiện một số điều của Luật Nhà ở**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;  
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;  
Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;  
Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;  
Căn cứ 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;  
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3094/TTr-SXD ngày 31 tháng 10 năm 2024.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định chi tiết và tổ chức thực hiện một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 (sau đây gọi là Luật Nhà ở) trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp, bao gồm:

- Khoản 4 Điều 5 quy định cụ thể các địa điểm, vị trí phải phát triển nhà ở theo dự án.
- Điểm c khoản 3 Điều 57 quy định về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân.
- Khoản 1 Điều 77 quy định việc hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở.
- Khoản 3 Điều 83 quy định tiêu chí đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

5. Khoản 3 Điều 87 quy định khung giá thuê nhà ở xã hội, bao gồm cả kinh phí bảo trì nhà ở, do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thỏa thuận với bên thuê.

6. Khoản 5 Điều 87 quy định khung giá thuê nhà ở xã hội do cá nhân tự đầu tư xây dựng.

7. Điều 99 quy định khung giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp do bên cho thuê thỏa thuận với bên thuê.

8. Khoản 2 Điều 120 quy định việc phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và cơ quan quản lý nhà ở tại địa phương để bảo đảm thống nhất về các thông tin nhà ở, đất ở ghi trong hồ sơ nhà ở.

9. Khoản 7 Điều 151 quy định khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư để áp dụng thu kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư thuộc tài sản công trên địa bàn; làm cơ sở để các bên tham khảo khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với nhà ở không thuộc tài sản công hoặc trong trường hợp có tranh chấp về giá dịch vụ giữa đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì áp dụng mức giá trong khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp quy định tại Quyết định này.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến nhà ở quy định tại Quyết định này.

## **Chương II**

# **PHÁT TRIỂN NHÀ Ở THEO DỰ ÁN, ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐỂ PHƯƠNG TIỆN CHỮA CHÁY THỰC HIỆN NHIỆM VỤ CHỮA CHÁY TẠI NƠI CÓ NHÀ Ở NHIỀU TẦNG NHIỀU CÁN BỘ CỦA CÁ NHÂN CHO THUÊ**

## **Điều 3. Phát triển nhà ở theo dự án**

1. Đối với khu vực chưa là đô thị, nhưng nằm trong ranh giới đồ án quy hoạch đô thị đã được cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật

về quy hoạch đô thị, thì việc phát triển nhà ở chủ yếu được thực hiện theo dự án, có cơ cấu loại hình, diện tích nhà ở phù hợp với nhu cầu của thị trường.

2. Đối với khu vực còn lại, việc phát triển nhà ở theo quy định tại khoản 7 Điều 5 Luật Nhà ở.

**Điều 4. Đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân cho thuê**

Cá nhân có quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 54 của Luật Nhà ở, xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thì khu vực nhà ở này phải đảm bảo đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy quy định tại Mục 6.2 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình QCVN 06:2022/BXD được ban hành tại Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

### **Chương III**

## **HỖ TRỢ NHÀ Ở XÃ HỘI, TIÊU CHÍ CỦA DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI PHẢI DÀNH DIỆN TÍCH ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI**

**Điều 5. Hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội cho đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở**

Đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 76 của Luật Nhà ở được hỗ trợ giải quyết bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội.

**Điều 6. Dự án nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội**

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các khu vực đô thị không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật nhà ở phải dành 10% tổng diện tích đất ở (trừ đất ở hiện hữu, đất tái định cư) trong phạm vi dự án, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.

2. Các trường hợp bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác, ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội thì thực hiện như các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III theo quy định tại Điều 18, Điều 19 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.

### Chương IV

## KHUNG GIÁ THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI, NHÀ LƯU TRÚ CÔNG NHÂN, KHUNG GIÁ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

### Điều 7. Khung giá thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân

1. Giá thuê tối thiểu và tối đa nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp được xác định theo từng loại nhà được quy định tại bảng khung giá thuê nhà ở xã hội như sau:

**Bảng khung giá thuê nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân**

STT	Loại nhà	Giá tối thiểu (Đồng/m <sup>2</sup> sàn sử dụng/tháng)	Giá tối đa (Đồng/m <sup>2</sup> sàn sử dụng/tháng)
1	Nhà ở riêng lẻ 1 tầng	18.400	39.100
2	Nhà ở riêng lẻ từ 2 tầng	20.800	53.100
3	Nhà ở chung cư ≤ 5 tầng không có tầng hầm	21.900	53.300
4	Nhà ở chung cư ≤ 5 tầng có tầng hầm	25.600	60.000
5	Nhà ở chung cư 5 < số tầng ≤ 7 (không tầng hầm)	28.300	66.200
6	Nhà ở chung cư 5 < số tầng ≤ 7 (có tầng hầm)	30.200	70.900
7	Nhà ở chung cư 7 < số tầng ≤ 10 (không tầng hầm)	29.100	68.200
8	Nhà ở chung cư 7 < số tầng ≤ 10 (có tầng hầm)	30.500	71.400
9	Nhà ở chung cư 10 < số tầng ≤ 15 (không tầng hầm)	30.500	71.400
10	Nhà ở chung cư 10 < số tầng ≤ 15 (có tầng hầm)	31.300	73.500
11	Nhà ở chung cư 15 < số tầng ≤ 20 (không tầng hầm)	34.000	79.700

STT	Loại nhà	Giá tối thiểu (Đồng/m <sup>2</sup> sàn sử dụng/tháng)	Giá tối đa (Đồng/m <sup>2</sup> sàn sử dụng/tháng)
12	Nhà ở chung cư 15 < số tầng ≤ 20 (có tầng hầm)	34.500	80.900

2. Giá thuê nhà ở xã hội đã bao gồm chi phí bảo trì nhà và thuê giá trị gia tăng; chưa bao gồm chi phí quản lý vận hành và tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hỗ trợ tái định cư.

3. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; cá nhân tự đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thỏa thuận giá cho thuê với bên thuê nhà ở xã hội trong bảng khung giá này.

#### **Điều 8. Khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Giá tối thiểu và tối đa dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định theo từng loại nhà được quy định tại bảng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

**Bảng khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư**

STT	Loại nhà	Giá tối thiểu (Đồng/m <sup>2</sup> sàn sử dụng/tháng)	Giá tối đa (Đồng/m <sup>2</sup> sàn sử dụng/tháng)
1	Nhà chung cư có sử dụng thang máy	5.500	13.900
2	Nhà chung cư không có sử dụng thang máy	4.250	10.150

2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đã bao gồm: Chi phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, lợi nhuận định mức hợp lý, thuế giá trị gia tăng quy định tại Phụ lục VII Phương pháp xác định giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

### **Chương V**

#### **PHỐI HỢP CUNG CẤP THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở**

**Điều 9. Phối hợp cung cấp thông tin về nhà ở khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất**

1. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở nhà ở gắn liền với đất cho cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam; cộng đồng dân cư, có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại

khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Phòng Kinh tế và Hạ tầng (Phòng Quản lý đô thị) cấp huyện nơi đối tượng đăng ký để thiết lập hồ sơ nhà ở.

2. Văn phòng đăng ký đất đai khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở nhà ở gắn liền với đất cho tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn Tỉnh, có trách nhiệm cung cấp thông tin về nhà ở quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật Nhà ở cho Sở Xây dựng để thiết lập hồ sơ nhà ở.

### **Điều 10. Thời gian và hình thức cung cấp thông tin về nhà ở**

1. Thông tin cung cấp định kỳ hàng Quý vào những ngày cuối tháng (từ ngày 25) của tháng cuối Quý.

2. Cơ quan, tổ chức cung cấp thông tin có văn bản gửi cơ quan, đơn vị tiếp nhận thông tin đồng thời gửi kèm tệp dữ liệu (file số) thông tin về nhà ở đăng ký trong Quý.

## **Chương VI**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 11. Trách nhiệm của các Sở, ngành tỉnh**

1. Sở Xây dựng:

Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc, phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện, báo cáo, tham mưu Ủy ban nhân dân Tỉnh điều chỉnh bổ sung Quyết định này cho phù hợp, đúng quy định.

2. Ban quản lý khu kinh tế:

Quản lý, kiểm soát về chất lượng, tiêu chuẩn diện tích, giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

#### **Điều 12. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện**

1. Quản lý, kiểm soát việc phát triển nhà ở trên địa bàn theo quy định của pháp luật và quy định tại Điều 3 Quyết định này.

2. Quản lý, kiểm soát việc cấp Giấy phép xây dựng; kinh doanh nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân trên địa bàn phải đảm bảo quy định của pháp luật có liên quan và đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại Điều 4 Quyết định này.

3. Quản lý, kiểm soát giá cho thuê nhà ở xã hội trên địa bàn đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở xã hội hoặc sửa chữa, cải tạo làm nhà ở xã hội để đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê, đảm bảo trong khung giá tại Điều 7 Quyết định này.

4. Chỉ đạo Phòng Kinh tế và Hạ tầng (Phòng quản lý đô thị) thiết lập, lưu trữ hồ sơ nhà ở theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 120 Luật Nhà ở.

5. Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện; báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Tỉnh (thông qua Sở Xây dựng) để xem xét, điều chỉnh, bổ sung quy định này cho phù hợp.

**Điều 13. Trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, Ban quản trị nhà chung cư**

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư:

a) Tham khảo khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư tại Điều 8 Quyết định này khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được thì áp dụng mức giá trong khung giá nêu trên.

b) Định kỳ 06 tháng hoặc đột xuất khi có yêu cầu báo cáo tình hình quản lý hoạt động về Sở Xây dựng.

2. Ban quản trị nhà chung cư:

a) Tham khảo khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư tại Điều 8 Quyết định này khi thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành đối với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; trường hợp không thỏa thuận được thì áp dụng mức giá trong khung giá nêu trên.

b) Giám sát việc thực hiện hợp đồng của doanh nghiệp quản lý vận hành; niêm yết công khai việc thu, chi giá dịch vụ nhà chung cư cho các hộ dân biết theo định kỳ mỗi năm/01 lần.

c) Báo cáo tình hình quản trị nhà chung cư về Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư theo định kỳ hàng năm (trước ngày 15/12) hoặc đột xuất khi có yêu cầu.

**Chương VII**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 14. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2024.

2. Các Quyết định sau hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

a) Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND ngày 13 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quy định đối tượng, điều kiện, nguyên tắc xét duyệt và thứ tự ưu tiên cho các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;

b) Quyết định số 15/2023/QĐ-UBND ngày 13 tháng 3 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quy định khung giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội do hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

**Điều 15. Trách nhiệm thi hành**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Tỉnh; Giám đốc các Sở, ban, ngành Tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Tỉnh;
- TT/TU; TT/HĐND Tỉnh (b/c);
- CT, các PCT/UBND Tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thành phố;
- Sở Tư pháp;
- LĐVP/UBND Tỉnh;
- Cổng TTĐT tỉnh Đồng Tháp;
- Công báo Tỉnh;
- Lưu: VT, NC/ĐTQH.pltv.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Trần Trí Quang**