



UBND TỈNH ĐỒNG NAI  
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /TCBC-SXD

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

**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 17/2026/QĐ-UBND ngày 04/3/2026 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

**2. Hiệu lực thi hành:** Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 18 tháng 3 năm 2026.

**3. Sự cần thiết, mục đích ban hành:**

**1. Cơ sở pháp lý**

Căn cứ khoản 3 Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, quy định:

*“3. Trên cơ sở bảng giá chuẩn quy định tại Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị định này và giá thuê nhà ở đang được địa phương áp dụng trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quy định giá cho thuê cụ thể đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn, bảo đảm phù hợp với cấp đô thị, vị trí, tầng cao và điều kiện hạ tầng kỹ thuật của nhà ở cho thuê và phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương tại thời điểm xác định giá thuê theo quy định của Nghị định này.*

Căn cứ vào thời gian đã sử dụng, mức độ hư hỏng, xuống cấp của nhà ở cho thuê, mức độ mà người thuê nhà đã đầu tư sửa chữa các hư hỏng của nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh giảm giá cho thuê nhà ở nhưng mức giảm tối đa không được vượt quá 30% số tiền phải trả theo giá chuẩn quy định tại Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị định này.

*Trong trường hợp Nhà nước có điều chỉnh tiền lương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm điều chỉnh lại giá thuê nhà ở tương ứng với tỷ lệ điều chỉnh của tiền lương”.*

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15 quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định để quy định: “a) Chi tiết điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên

## 2. Cơ sở thực tiễn

Ngày 25 tháng 12 năm 2013, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 76/2013/QĐ-UBND ban hành giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (mức lương cơ sở là 1.150.000 theo Nghị định số 66/2013/NĐ-CP).

Ngày 30 tháng 6 năm 2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 73/2024/NĐ-CP quy định mức lương cơ sở là 2.340.000 đồng/tháng;

Ngày 24 tháng 7 năm 2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 95/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Đối chiếu với các quy định nêu trên thì đến nay Quyết định số 76/2013/QĐ-UBND ngày 25/12/2013 không còn phù hợp. Do đó, từ cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn nêu trên, việc đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định ban hành giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là đúng quy định và cần thiết.

## 4. Nội dung chủ yếu:

**4.1. Bố cục:** Quyết định được xây dựng gồm 06 Điều: Điều 1. Phạm vi điều chỉnh; Điều 2. Đối tượng áp dụng; Điều 3. Bảng giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại; Điều 4. Giá cho thuê nhà ở cụ thể cho một căn nhà; Điều 5. Miễn, giảm tiền thuê nhà và Điều 6. Điều khoản thi hành.

### 4.2. Nội dung cơ bản

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này ban hành giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công để áp dụng thu tiền thuê nhà ở thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo quy định tại khoản 3 Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

#### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Đối tượng được thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công theo quy định tại Điều 62 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

2. Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, vận hành nhà ở thuộc sở hữu tài sản công.

**Điều 3. Bảng giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại.**

Loại nhà	Biệt thự (hạng)				Nhà ở thông thường (cấp)			
Cấp, hạng nhà	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Giá (đồng/m <sup>2</sup> sử dụng/tháng)	49.000	58.500	68.500	107.500	29.500	27.300	26.400	17.800

Trong trường hợp Nhà nước có điều chỉnh tiền lương thì mức giá chuẩn cho thuê tại Bảng giá này được điều chỉnh tương ứng với tỷ lệ điều chỉnh của tiền lương.

Việc xác định diện tích sử dụng và phân cấp nhà ở cũ thuộc tài sản công thực hiện theo quy định tại Điều 72 Nghị định 95/2024/NĐ-CP.

**Điều 4. Giá cho thuê nhà ở cụ thể cho một căn nhà**

1. Giá cho thuê nhà ở cụ thể cho 01 m<sup>2</sup> được xác định dựa trên bảng giá cho thuê quy định tại Điều 3 Quyết định này cùng với 04 nhóm hệ số sau đây:

Giá cho thuê 1m <sup>2</sup> diện tích sử dụng nhà ở	= Bảng giá cho thuê x (1 + K <sub>1</sub> + K <sub>2</sub> + K <sub>3</sub> + K <sub>4</sub> )
--	--

a) Hệ số cấp đô thị (K<sub>1</sub>):

Loại đô thị	Đặc biệt và loại I	II	III	IV	V
Hệ số K <sub>1</sub>	0,00	- 0,05	- 0,10	- 0,15	- 0,20

b) Hệ số vị trí xét theo khu vực (K<sub>2</sub>)

Khu vực	Trung tâm	Cận trung tâm	Ven nội
Hệ số K <sub>2</sub>	0,00	- 0,10	- 0,20

c) Hệ số tầng cao (K<sub>3</sub>):

Tầng nhà Hệ số	I	II	III	IV	V	VI trở lên
Trị số K <sub>3</sub>	+ 0,15	+ 0,05	0,00	- 0,10	- 0,20	- 0,30

- Những địa phương sử dụng khái niệm tầng trệt thì tầng trệt là tầng 1.
- Việc phân cấp nhà ở để thực hiện cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc tài sản công căn cứ vào Phụ lục số X, Phụ lục số XI kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

d) Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật ( $K_4$ ):

Điều kiện hạ tầng kỹ thuật Hệ số	Tốt	Trung bình	Kém
Trị số $K_4$	0,00	- 0,10	- 0,20

Các điều kiện hạ tầng kỹ thuật chủ yếu (gắn liền với nhà ở) để đánh giá nhà ở bao gồm: Điều kiện giao thông, điều kiện vệ sinh của nhà ở, điều kiện hệ thống cấp thoát nước, cụ thể:

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt khi đảm bảo cả ba điều kiện sau:
  - + Điều kiện 1: nhà ở có đường cho ô tô đến tận ngôi nhà;
  - + Điều kiện 2: có khu vệ sinh khép kín;
  - + Điều kiện 3: có hệ thống cấp thoát nước hoạt động bình thường.
- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại trung bình khi chỉ đảm bảo điều kiện 1 hoặc có đủ điều kiện 2 và 3.
- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại kém khi nhà ở chỉ có điều kiện 2 hoặc điều kiện 3 hoặc không đảm bảo cả 3 điều kiện trên.

2. Nguyên tắc áp dụng hệ số: Biệt thự các hạng và nhà ở các cấp áp dụng tối đa không vượt quá 4 hệ số quy định tại Phụ lục VI ban hành kèm Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, dấu (+) tăng thêm, dấu (-) giảm đi.

3. Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng

Tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng = tổng số	Giá cho thuê 01 m <sup>2</sup> sử dụng tính theo quy định tại khoản 1 Điều này	x	Diện tích sử dụng từng loại nhà tương ứng với giá cho thuê
--	--	---	--

Ghi chú:

- $K_1$ : hệ số cấp đô thị;
- $K_2$ : hệ số vị trí xét theo khu vực;
- $K_3$ : hệ số tầng cao;
- $K_4$ : hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật.

### **Điều 5. Miễn, giảm tiền thuê nhà**

Việc thực hiện miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh thực hiện theo quy định tại Điều 67 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

### **Điều 6. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 18 tháng 3 năm 2026 và thay thế Quyết định số 76/2013/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có 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 tỉnh Đồng Nai thông báo đến Văn phòng UBND tỉnh, các Sở, ban, ngành, UBND các phường, xã, cơ quan báo chí để tuyên truyền, phổ biến./.

#### **Nơi nhận:**

- Chủ tịch UBND tỉnh (báo cáo);
- Báo và Phát thanh – Truyền hình Đồng Nai;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành;
- Ban Giám đốc (b/c);
- UBND các phường, xã;
- Văn phòng Sở (đăng lên Trang Thông tin điện tử của SXD);
- Lưu: VT, Phòng QL&TTBĐS, Thu.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Thành Phương**