

Số: /TTr-SXD

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

## **TỜ TRÌNH**

**Dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 58/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 10591/UBND-XDCT ngày 14/8/2026 về việc liên quan đến điều kiện đăng ký mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh; Sở Xây dựng đã thực hiện quy trình dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 58/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai (gọi tắt là dự thảo Quyết định).

Sau khi rà soát, Sở Xây dựng kính trình dự thảo Quyết định như sau:

### **I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH**

#### **1. Cơ sở chính trị, pháp lý**

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 số 43/2024/QH15;

Luật Dân số 113/2025/QH15;

Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Nghị quyết số 66.15/2026/NQ-CP của Chính phủ về việc ban hành một số cơ chế xử lý khó khăn, vướng mắc do quy định của pháp luật về phát triển nhà ở xã hội;

Nghị định số 100/2024/NĐ-CP 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 bởi Nghị định số 261/2025/NĐ-CP;

Nghị định số 192/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành 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;

Nghị định số 261/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành 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;

Nghị định số 136/2026/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 261/2025/NĐ-CP và Nghị định số 54/2026/NĐ-CP);

Nghị định số 54/2026/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản.

## **2. Cơ sở thực tiễn**

Theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành (*Cụ thể: Tại khoản 1 Điều 78 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 29 và Điều 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP*), đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải đáp ứng đủ các điều kiện về nhà ở và thu nhập, không quy định điều kiện về cư trú.

UBND tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định số 58/2025/QĐ-UBND ngày 30/11/2025 quy định tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh, trong đó tại khoản 4 Điều 5 Quyết định quy định đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện trường hợp có đăng ký thường trú ngoài tỉnh Gia Lai phải đang làm việc tại tỉnh Gia Lai và có thời gian làm việc tối thiểu 12 tháng được kế thừa từ Quyết định số 35/2025/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND tỉnh Bình Định (trước khi sắp xếp) trên cơ sở điều kiện thực tế của địa phương theo quy định tại khoản 6 Điều 75 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

Qua thời gian triển khai thực hiện, quy định đối tượng có đăng ký thường trú ngoài tỉnh Gia Lai mua, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện là phải đang làm việc tại tỉnh Gia Lai và có thời gian làm việc tối thiểu 12 tháng, đã phát sinh những khó khăn trong việc bán, cho thuê mua căn hộ nhà ở xã hội của chủ đầu tư dự án, làm hạn chế khả năng tiếp cận chính sách nhà ở xã hội của một bộ phận người có nhu cầu thực tế, nhất là người mới chuyển đến tỉnh làm việc, công tác và người lao động tự do, kinh doanh tự do, hạn chế thu hút lao động từ các tỉnh khác có ý định đến làm việc tại tỉnh Gia Lai.

Thực tế triển khai cho thấy, người lao động, cán bộ, công chức, viên chức và các đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách nhà ở xã hội có thể mới chuyển đến tỉnh Gia Lai sinh sống, làm việc, có nhu cầu thực tế về nhà ở để ổn định cuộc sống, đáp ứng các điều kiện về nhà ở và thu nhập theo quy định của pháp luật, nhưng do chưa đủ thời gian làm việc 12 tháng tại tỉnh nên không đáp ứng điều kiện theo Quyết định số 58/2025/QĐ-UBND. Ngoài ra, đối với người lao động tự do, kinh doanh tự do, việc yêu cầu chứng minh thời gian làm việc bằng Hợp đồng lao động, xác nhận của cơ quan bảo hiểm xã hội hoặc các tài liệu tương tự cũng gây khó khăn hoàn chỉnh hồ sơ.

Mặt khác, một số chủ đầu tư phản ánh khả năng hấp thụ nhà ở xã hội tại một số dự án còn hạn chế, trong khi trên thực tế vẫn phát sinh nhu cầu từ người có đăng ký thường trú ngoài tỉnh đang sinh sống, làm việc tại Gia Lai. Việc duy trì điều kiện thời gian làm việc tối thiểu 12 tháng có thể tiếp tục thu hẹp nhóm đối tượng có khả năng tiếp cận nhà ở xã hội, ảnh hưởng đến khả năng hấp thụ sản phẩm, tiến độ bán hàng và hiệu quả khai thác quỹ nhà ở xã hội đã được đầu tư.

3. Căn cứ các cơ sở chính trị, pháp lý nêu trên và thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 10591/UBND-XDCT ngày 14/8/2026, việc UBND tỉnh ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 58/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai là cần thiết, có căn cứ pháp lý, phù hợp theo quy định của pháp luật.

## **II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH**

### **1. Mục đích ban hành Quyết định**

Việc ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 58/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai để phù hợp tình hình thực tế hiện tại của tỉnh, đảm bảo

quy định pháp luật hiện hành, khắc phục những khó khăn, bất cập phát sinh trong quá trình triển khai và tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người dân tiếp cận chính sách nhà ở xã hội.

## **2. Quan điểm xây dựng Quyết định**

Phù hợp với đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước; đảm bảo tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất với hệ thống pháp luật.

## **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG QUYẾT ĐỊNH**

Trong quá trình xây dựng dự thảo Quyết định nêu trên, Sở Xây dựng đã thực hiện các bước sau:

- Tổ chức soạn thảo dự thảo Quyết định;
- Lấy ý kiến dự thảo Quyết định:
  - + Có Văn bản số .../SXD-QLN ngày .../8/2026 gửi lấy ý kiến rộng rãi của các cơ quan, đơn vị;
  - + Có Văn bản số .../SXD-QLN ngày .../8/2026 đề nghị Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh, thông tin trên Web Sở Xây dựng để lấy ý kiến rộng rãi của các tổ chức, cá nhân;
  - Trên cơ sở ý kiến tham gia góp ý của các cơ quan, đơn vị, UBND các xã, phường (...), Sở Xây dựng đã rà soát, tiếp thu, hoàn thiện Dự thảo và có Văn bản số .../SXD-QLN ngày .../8/2026 gửi Sở Tư pháp thẩm định; đồng thời đã đăng tải Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân trên Website Sở Xây dựng.
  - Theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số .../BC-STP ngày .../8/2026, Sở Xây dựng đã rà soát, tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định tại Báo cáo số .../BC-SXD ngày .../8/2026.
  - Hoàn thiện dự thảo, trình UBND tỉnh xem xét, ban hành theo thẩm quyền quy định.

## **IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA QUYẾT ĐỊNH**

### **1. Bố cục của dự thảo Quyết định**

Gồm 02 điều, cụ thể:

- **Điều 1.** Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 58/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai.
- **Điều 2.** Điều khoản thi hành.

## **2. Nội dung cơ bản**

### **2.1. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:**

#### **“Điều 5. Điều kiện 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, 13 Điều 76 Luật số 27/2023/QH15 được bổ sung bởi điểm a khoản 3 Điều 29 Luật số 113/2025/QH15 được mua, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở và thu nhập theo quy định tại khoản 1 Điều 78 Luật số 27/2023/QH15; Điều 29, Điều 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP 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 bởi Nghị định số 261/2025/NĐ-CP, Nghị định số 136/2026/NĐ-CP và Nghị định số 54/2026/NĐ-CP.

2. Đối tượng quy định tại khoản 6, 7, 8 Điều 76 Luật số 27/2023/QH15 trường hợp có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng cách xa địa điểm làm việc được mua, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại Quyết định số 16/2025/QĐ-UBND 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 trên địa bàn tỉnh Gia Lai được sửa đổi, bổ sung bởi Quyết định số 12/2026/QĐ-UBND.

3. Đối tượng thuê nhà ở xã hội quy định tại khoản 1, 2 Điều 4 Quyết định này thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập quy định tại khoản 1, 2 Điều này.”.

### **2.2. Bổ sung điểm d vào khoản 1 Điều 6 như sau:**

“d) Trường hợp đối tượng có địa chỉ thường trú ngoài tỉnh Gia Lai thì sẽ xem xét giải quyết nhu cầu nhà ở sau các đối tượng thuộc diện được hưởng chính sách về nhà ở xã hội có địa chỉ thường trú tại địa bàn tỉnh Gia Lai”.

## **V. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI DỰ THẢO VĂN BẢN GỬI THẨM ĐỊNH: Không.**

## **VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN TRÌNH THÔNG QUA/BAN HÀNH:**

1. Dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Quyết định: Dự kiến khi Quyết định được ban hành, về cơ bản, các cơ quan, tổ chức, cá nhân vẫn sử dụng nguồn lực tài chính và nguồn nhân lực hiện hành.

2. Thời gian trình thông qua: Dự kiến trong tháng 08/2026.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 58/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Gia Lai./. (Xin gửi kèm theo: (i) Dự thảo

*Quyết định, (ii) Văn bản tham gia ý kiến của các cơ quan, đơn vị, (iii) Bảng tiếp thu, giải trình, (iv) Bản thuyết minh, (v) Kết quả thẩm định của Sở Tư pháp, (vi) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định và các tài liệu có liên quan)*

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, P.QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Lê Đăng Tuấn**