

UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /SXD-QLN

Đà Nẵng, ngày tháng 4 năm 2026

V/v lấy ý kiến góp ý dự thảo Quyết định của UBND thành phố ban hành Quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

Kính gửi: Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà

Hiện nay, UBND thành phố giao Sở Xây dựng tham mưu ban hành Quyết định quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Thực hiện nhiệm vụ được giao, Sở Xây dựng đã xây dựng dự thảo Quyết định và có Công văn số 4392/SXD-QLN ngày 26/3/2026 về việc góp ý dự thảo Quyết định của UBND thành phố ban hành Quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Theo đó, giao Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà tham gia ý kiến đối với dự thảo Quyết định; tổ chức niêm yết công khai giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố Đà Nẵng từ ngày 26/3/2026 đến hết ngày 10/4/2026, tổng hợp ý kiến của người đang thuê nhà (nếu có) báo cáo Sở Xây dựng.

Để kịp thời cung cấp thông tin và lấy ý kiến đối tượng chịu tác động của chính sách, Sở Xây dựng đề nghị Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà khẩn trương tổ chức niêm yết công khai thông tin về dự thảo Quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (đính kèm) tại các khu nhà ở cũ thuộc tài sản công do Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng đang quản lý, từ ngày 15/4/2026 đến hết ngày 25/4/2026; tổng hợp ý kiến của người đang thuê nhà (nếu có), báo cáo Sở Xây dựng trước ngày 30/4/2026.

Đây là nội dung quan trọng tác động trực tiếp đến đời sống của người dân đang thuê nhà, Sở Xây dựng yêu cầu Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà khẩn trương huy động nguồn lực triển khai đảm bảo tiến độ, chất lượng theo yêu cầu nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trang TTĐT Sở Xây dựng;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Lưu: VT, QLN (TH).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Văn Tuấn

CUNG CẤP THÔNG TIN VÀ LẤY Ý KIẾN
Dự thảo Quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công
trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

Hiện nay, UBND thành phố đang giao Sở Xây dựng tham mưu ban hành Quyết định quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Sở Xây dựng đã xây dựng dự thảo Quy định và đã có văn bản lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị liên quan. Sở Xây dựng cung cấp thông tin và đề nghị hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố tham gia ý kiến đối với dự thảo Quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố Đà Nẵng như sau:

1. Sự cần thiết ban hành văn bản

Đối với khu vực tỉnh Quảng Nam (trước hợp nhất), triển khai quy định tại Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, UBND tỉnh Quảng Nam (trước hợp nhất) đã ban hành Quyết định số 37/2024/QĐ-UBND ngày 01/11/2024 quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Đến nay, tiếp tục áp dụng theo Quyết định số 1316/QĐ-UBND của UBND thành phố.

Đối với thành phố Đà Nẵng (trước hợp nhất): UBND thành phố Đà Nẵng đã ban hành Quyết định số 45/2013/QĐ-UBND ngày 30/12/2013 về việc quy định đơn giá cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Đến nay, chưa ban hành đơn giá cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại theo quy định tại Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

Sau khi thành phố Đà Nẵng và tỉnh Quảng Nam hợp nhất, cần thiết phải rà soát, ban hành đơn giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (sau sáp nhập) nhằm đảm bảo đồng bộ chính sách, phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.

2. Cơ sở pháp lý

Theo quy định tại Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở:

“Điều 66. Giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công

1. Đối với nhà ở được bố trí sử dụng trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, sau đây gọi tắt là Nghị định số 61/CP) mà chưa được cải tạo, xây dựng lại thì giá thuê nhà ở được xác định theo giá cho thuê nhà ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Đối với nhà ở được bố trí sử dụng từ trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 mà đã được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại hoặc nhà ở không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì giá thuê nhà ở được áp dụng như giá thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công.

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 Nghị định số 73/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở và chế độ tiền thưởng đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

3. Giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công:

- Giá cho thuê nhà ở đã bố trí sử dụng trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 mà chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn thành phố Đà Nẵng như sau:

Loại nhà	Nhà ở thông thường (cấp)			
	I	II	III	IV
Cấp, hạng nhà				
	6.800	6.300	6.100	4.100
Giá chuẩn (đồng/m ² sử dụng/tháng)	Theo Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ			
Giá thuê nhà điều chỉnh theo tiền lương cơ sở (đồng/m ² /tháng)	Giá chuẩn x K _{TLCB}			

Trong đó:

Việc xác định cấp, hạng nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 72 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở;

K_{TLCB} là tỷ lệ tăng lương cơ bản được xác định bởi mức lương tối thiểu do Chính phủ quy định tại thời điểm hiện hành so với lương tối thiểu được Chính phủ quy định năm 2008 (lương tối thiểu được Chính phủ quy định năm

2008 áp dụng theo Nghị định số 166/2007/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2007 của Chính phủ).

- Giá cho thuê nhà ở được bố trí sử dụng từ trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 mà đã được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại; nhà ở hoặc nhà không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng làm nhà ở từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì giá thuê nhà ở được áp dụng như giá thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công.

4. Phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công

- Đơn giá cho thuê 1m² diện tích sử dụng nhà ở:

$$\text{Giá cho thuê nhà ở} = \left| \begin{array}{c} \text{Giá chuẩn x} \\ K_{\text{TLCB}} \end{array} \right| \times \left| \begin{array}{c} 1 + (K1 + K2 \\ + K3 + K4) \end{array} \right| \begin{array}{c} \text{đồng/m}^2 \\ \text{sử} \\ \text{dụng/tháng} \end{array}$$

+ Hệ số K1, K2, K3, K4 được quy định tại Biểu số 1, 2, 3 và 4 Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ. Trong đó:

K1: Hệ số cấp đô thị;

K2: Hệ số vị trí xét theo các khu vực trong đô thị;

K3: Hệ số tầng cao;

K4: Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật;

+ Giá cho thuê nhà ở cũ được tính trên cơ sở giá quy định tại Điều 2, được điều tiết tăng (+), giảm (-) với các hệ số, theo nguyên tắc biệt thự các hạng và nhà ở các cấp áp dụng tối đa không vượt quá 04 hệ số.

- Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng:

$$\text{Tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích sử dụng} = \text{tổng số} \left| \begin{array}{c} \text{Giá cho thuê 1m}^2 \text{ sử} \\ \text{dụng tính theo quy} \\ \text{định khoản 1 Điều 3} \end{array} \right| \times \left| \begin{array}{c} \text{Diện tích sử dụng} \\ \text{từng loại nhà tương ứng} \\ \text{với giá cho thuê} \end{array} \right|$$

5. Bảng giá cho thuê dự kiến

(gửi kèm dự kiến bảng giá cho thuê)

Sở Xây dựng công bố thông tin và đề nghị hộ gia đình, cá nhân đang thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố nghiên cứu, tham gia ý kiến đối với Quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, gửi về Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà (số 06 đường Trần Quý Cáp, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng) trước ngày 25/4/2026 để tổng hợp, gửi Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định./.