

Số: /TTr-SXD

Đà Nẵng, ngày tháng 3 năm 2026

## TỜ TRÌNH

### Về việc ban hành Quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

Kính gửi: UBND thành phố Đà Nẵng

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Sở Xây dựng kính trình UBND thành phố Đà Nẵng xem xét, ban hành Quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, với những nội dung sau:

## I. SỰ CẦN THIẾT VÀ CƠ SỞ BAN HÀNH VĂN BẢN

### 1. Sự cần thiết ban hành văn bản

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 và 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 ngày 24/7/2024 và đã bãi bỏ tại Quyết định số 1315/QĐ-UBND ngày 09/3/2025 của UBND thành phố về việc bãi bỏ các văn bản QPPL của UBND thành phố Đà Nẵng (cũ) và UBND tỉnh Quảng Nam.

Triển khai thực hiện quy định tại Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024, UBND tỉnh Quảng Nam (trước hợp nhất) 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, vẫn còn áp dụng theo Quyết định số 1316/QĐ-UBND của UBND thành phố về việc áp dụng văn bản QPPL trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, Quyết định số 37/2024/QĐ-UBND ngày 01/11/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam (trước hợp nhất) quy định đối tượng áp dụng thuộc địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Vì vậy, để đảm bảo sự đồng bộ về đơn giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (sau sáp nhập) việc ban hành Quyết định quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

là cần thiết.

## **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;

## **II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG VĂN BẢN**

### **1. Mục đích**

Việc xây dựng Quyết định ban hành Quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố Đà Nẵng theo Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ nhằm đảm bảo thực hiện theo đúng thẩm quyền, quy định pháp luật nhà ở.

## 2. Quan điểm

Việc xây dựng Quyết định phải đảm bảo yêu cầu tuân thủ đúng thẩm quyền, hình thức, trình tự thủ tục xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật; phù hợp với tình hình thực tiễn của thành phố; đảm bảo công khai, dân chủ trong việc tiếp nhận, phản hồi ý kiến, kiến nghị của các tổ chức, cá nhân trong quá trình xây dựng và ban hành Nghị quyết.

## III. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

### Điều 1: Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

#### 1. Phạm vi điều chỉnh:

Quyết định này quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn thành phố Đà Nẵng (gọi tắt là giá cho thuê nhà ở cũ).

#### 2. Đối tượng áp dụng:

a) Các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan đến công tác quản lý, vận hành cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

b) Các cá nhân, tổ chức đang thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

### Điều 2. Giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công:

1. 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> /tháng)	Giá chuẩn x K <sub>TLCB</sub>			

Trong đó:

a) 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.

b) K<sub>TLCB</sub> 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).

2. 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.

### **Điều 3. Phương pháp xác định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công**

#### **1. Đơn giá cho thuê 1m<sup>2</sup> diện tích sử dụng nhà ở:**

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

a) 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;

b) 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.

#### **2. Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng:**

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

#### **3. Điều chỉnh giảm giá cho thuê**

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 các xã, phường và Trung tâm quản lý và khai thác nhà Đà Nẵng 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 Quyết định này.

#### **Điều 4. Nguyên tắc thu tiền thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công**

1. Tiền thuê nhà được thu hàng tháng.
2. Các cơ quan quản lý vận hành nhà ở thu trực tiếp từ người sử dụng nhà hoặc bằng hình thức chuyển khoản thông qua ngân hàng.

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

Việc thực hiện miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn thành phố thực hiện theo quy định tại Điều 67 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 và các văn bản quy định của pháp luật hiện hành (nếu có).

### **Điều 6. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm triển khai, hướng dẫn thực hiện thống nhất Quyết định này trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Tổng hợp báo cáo, đề xuất UBND thành phố giải quyết những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện.

2. Kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, trường hợp Chính phủ điều chỉnh tăng tiền lương cơ sở thì giá thuê nhà được điều chỉnh tương ứng với tỷ lệ tăng lương cơ sở theo quy định. Giao đơn vị quản lý và ký hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công thực hiện điều chỉnh giá cho thuê trong hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công.

3. Người thuê nhà có trách nhiệm đóng tiền thuê nhà ở theo mức giá được quy định tại Quyết định này; ngoài ra còn phải nộp các khoản chi phí có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở, chi phí liên quan khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ (nếu có).

4. Thuê thành phố hướng dẫn, kiểm tra các tổ chức, cá nhân kê khai, nộp các khoản thuế liên quan đến hoạt động thuê nhà theo quy định.

5. UBND các xã, phường có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chức năng cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công thuộc cấp mình quản lý triển khai thực hiện việc ký lại hợp đồng thuê nhà; theo dõi, quản lý việc thu, nộp, sử dụng số tiền thuê nhà theo đúng quy định. Thực hiện quản lý, sử dụng nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn theo đúng quy định.

### **Điều 7. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực sau 60 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 37/2024/QĐ-UBND ngày 01/11/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam (nhằm có khoảng thời gian để thực hiện điều chỉnh đơn giá cho thuê tại các hợp đồng đã ký trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành).

2. Chánh Văn phòng UBND thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tư pháp; Chủ tịch UBND các phường, xã; Giám đốc Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

## **IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN**

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh; Sở Xây dựng đã nghiên cứu, xây dựng Dự thảo; đã tổ chức lấy ý kiến các sở, ngành, địa phương liên quan và thẩm định Sở Tư pháp; ý kiến thành viên UBND thành phố.

Trên đây là Tờ trình đề nghị 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 kính trình UBND thành phố xem xét, quyết định./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Các Sở, ban, ngành;
- UBND xã, phường, đặc khu;
- Lưu: VT, QLN (Hoa).

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Hà Nam**

