

Số: /2025/QĐ-UBND

Sơn La, ngày

tháng 7 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về đối tượng, điều kiện được mua, thuê,
thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sơn La**

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025;

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

Căn cứ 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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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

Căn cứ Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ 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 và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

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;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 337/TTr-SXD ngày 21/7/2025, Báo cáo số 527/BC-SXD ngày 19/7/2025; Báo cáo thẩm định số 350/BC-STP ngày 12/7/2025 của Sở Tư pháp; Kết quả biểu quyết của Thành

viên UBND tỉnh tại Báo cáo số 677/BC-VPUB ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Văn phòng UBND tỉnh;

Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La ban hành Quy định về đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sơn La.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sơn La.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2025 và thay thế Quyết định số 27/2019/QĐ-UBND ngày 30 tháng 7 năm 2019 của UBND tỉnh ban hành Quy định về đối tượng, điều kiện và tiêu chí ưu tiên để lựa chọn đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sơn La.

Điều 3. Điều khoản thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ban, ngành của tỉnh; Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh; Giám đốc Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Văn phòng đăng ký đất đai/Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đặt tại các đơn vị hành chính cấp xã hoặc tại khu vực liên xã, phường; Chủ đầu tư các dự án bất động sản; Thủ trưởng cơ quan, đơn vị, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng (b/c);
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Như Điều 3;
- Văn phòng, các Ban Đảng tỉnh ủy;
- Văn phòng, các Ban của HĐND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh (LĐVP; CVCK);
- Báo và Phát thanh Truyền hình tỉnh;
- Trung tâm Thông tin tỉnh;
- Lưu: VT, KT. Giang58b.

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

Lê Hồng Minh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

QUY ĐỊNH

Về đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sơn La

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng năm 2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sơn La.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước, nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, bán cho các đối tượng theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023
2. Các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 76 của Luật Nhà ở năm 2023.
3. Các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức khác có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Chương II ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC MUA, THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI

Điều 3. Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh

Các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Sơn La theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, Điều 76 Luật Nhà ở năm 2023, cụ thể như sau:

1. Người có công với cách mạng, thân nhân liệt sĩ thuộc trường hợp được hỗ trợ cải thiện nhà ở theo quy định của Pháp lệnh Ưu đãi người có công với cách mạng.
2. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn.
3. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.

4. Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị.
5. Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị.
6. Công nhân, người lao động đang làm việc tại doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong và ngoài khu công nghiệp.
7. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, hạ sĩ quan thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân công an, công chức, công nhân và viên chức quốc phòng đang phục vụ tại ngũ; người làm công tác cơ yếu, người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước đang công tác.
8. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức.
9. Đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật này, trừ trường hợp bị thu hồi nhà ở công vụ do vi phạm quy định của Luật Nhà ở năm 2023.
10. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.
11. Học sinh, sinh viên đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; học sinh trường dân tộc nội trú công lập (*Đối tượng này chỉ được thuê nhà ở xã hội trong thời gian học tập*).

Điều 4. Điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Điều kiện về nhà ở (*theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP*)

a) Đối tượng tại khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 tại Điều 4 của quy định này được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình trên địa bàn tỉnh Sơn La, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức trên địa bàn tỉnh Sơn La hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15 m²/sàn/người; Trường hợp thuộc đối tượng quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 45 của Luật Nhà ở năm 2023 thì phải không đang ở nhà ở công vụ, được quy định như sau:

Trường hợp chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình được xác định khi đối tượng 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 và vợ hoặc chồng của đối tượng đó (nếu có) không có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Sơn La tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội.

Trường hợp đối tượng 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn 15m² sàn/người. Diện tích nhà ở bình quân đầu người được xác định trên cơ sở bao gồm: người đứng đơn, vợ (chồng) của người đó, cha, mẹ (nếu có) và các con của người đó (nếu có) đăng ký thường trú tại căn nhà đó.

b) Trường hợp đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 nêu tại Điều 4 quy định này được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải đáp ứng đủ các điều kiện về nhà ở quy định tại điểm a khoản 1 quy định này, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở quy định tại khoản 3 Điều 77 của Luật Nhà ở năm 2023, thuộc trường hợp hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo quy định của Chính phủ.

c) Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về nhà ở để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

2. Điều kiện về thu nhập *(theo quy định tại Điều 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP)*

a) Đối với các đối tượng tại khoản 5, 6 và 8 tại Điều 4 quy định này phải đảm bảo điều kiện về thu nhập như sau:

Trường hợp người đứng đơn là người độc thân thì có thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 15 triệu đồng tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận. Trường hợp người đứng đơn đã kết hôn theo quy định của pháp luật thì người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 30 triệu đồng tính theo Bảng tiền công, tiền lương do cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.

Thời gian xác định điều kiện về thu nhập trong 01 năm liền kề (12 tháng liền), tính từ thời điểm đối tượng quy định tại điểm a khoản 2 điều này nộp hồ sơ hợp lệ cho chủ đầu tư để đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội.

b) Trường hợp đối tượng tại khoản 5 Điều 4 quy định này không có Hợp đồng lao động, nếu là người độc thân thì thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 15 triệu đồng, nếu đã kết hôn theo quy định của pháp luật thì người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 30 triệu đồng. UBND cấp xã, phường thực hiện việc xác nhận điều kiện về thu nhập trong 01 năm liền kề (12 tháng liền) tính từ thời điểm đối tượng quy định tại điểm này nộp hồ sơ hợp lệ cho chủ đầu tư để đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội.

c) Đối với đối tượng tại khoản 2, 3, 4 Điều 4 quy định này phải thuộc trường hợp hộ gia đình nghèo, cận nghèo theo chuẩn nghèo của Chính phủ.

d) Đối với đối tượng tại khoản 7 tại Điều 4 quy định này được quy định như sau:

Trường hợp người đứng đơn là người độc thân thì có thu nhập hàng tháng thực nhận không quá tổng thu nhập của sỹ quan có cấp bậc hàm Đại tá (gồm lương cơ bản và phụ cấp theo quy định) được cơ quan, đơn vị nơi công tác, quản lý xác nhận.

Trường hợp người đứng đơn đã kết hôn theo quy định của pháp luật:

Người đứng đơn và vợ (chồng) của người đó đều thuộc đối tượng tại khoản 7 tại Điều 4 quy định này thì có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 2,0 lần tổng thu nhập của sỹ quan có cấp bậc hàm Đại tá (gồm lương cơ bản và

phụ cấp theo quy định) được cơ quan, đơn vị nơi công tác, quản lý xác nhận;

Vợ (chồng) của người đứng đơn không thuộc đối tượng tại khoản 7 tại Điều 4 quy định này thì có tổng thu nhập hàng tháng thực nhận không quá 1,5 lần tổng thu nhập của sỹ quan có cấp bậc hàm Đại tá (gồm lương cơ bản và phụ cấp theo quy định) được cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp nơi đối tượng làm việc xác nhận.

Trường hợp vợ (chồng) của người đứng đơn không có Hợp đồng lao động thì UBND cấp xã thực hiện xác nhận điều kiện về thu nhập.

Thời gian xác nhận điều kiện về thu nhập trong 01 năm liên kế (12 tháng), tính từ thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ cho chủ đầu tư để đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội.

e) Mẫu giấy tờ chứng minh điều kiện về thu nhập để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 05/2024/TT-BXD.

3. Các đối tượng tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 và 11 nêu tại Điều 4 quy định này nếu thuê nhà ở xã hội thì không phải đáp ứng điều kiện về nhà ở và thu nhập theo quy định tại Quy định này và quy định của Luật Nhà ở năm 2023.

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 5. Sở Xây dựng

1. Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan kiểm tra danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án do chủ đầu tư dự án gửi đến.

2. Phối hợp với chủ đầu tư thực hiện nghiêm túc công bố thông tin, cập nhật danh sách các đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội lên cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng và Bộ Xây dựng.

3. Hướng dẫn các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng và bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và phù hợp với Điều kiện cụ thể trên địa bàn tỉnh.

4. Chủ trì, phối hợp cùng với các sở, ngành và đơn vị có liên quan đôn đốc, thanh tra, kiểm tra việc thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội; kiến nghị cấp có thẩm quyền xem xét xử lý các trường hợp vi phạm về lựa chọn đối tượng.

5. Tham mưu UBND tỉnh xem xét, giải quyết những khó khăn, vướng mắc, khiếu nại của người mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thẩm quyền. Báo cáo, đề xuất UBND tỉnh giải quyết đối với trường hợp vượt thẩm quyền.

Điều 6. Sở Nông nghiệp và Môi trường

1. Xác minh về tình trạng sở hữu nhà ở của đối tượng dự kiến được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội khi nhận được văn bản đề nghị phối hợp xác minh

của Sở Xây dựng và đơn vị liên quan.

2. Hướng dẫn chủ đầu tư, người mua, thuê mua nhà ở xã hội thực hiện các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 7. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh

1. Phối hợp với Sở Xây dựng tiến hành rà soát, xác minh thông tin về các đối tượng đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội hiện đang làm việc tại doanh nghiệp trong các khu công nghiệp của tỉnh và chịu trách nhiệm về kết quả xác minh.

2. Tăng cường thực hiện việc tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn và hỗ trợ doanh nghiệp và công nhân lao động tại các doanh nghiệp trong các khu công nghiệp của tỉnh tiếp cận các thông tin, thực hiện các thủ tục mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, thủ tục vay vốn tại Ngân hàng chính sách xã hội theo quy định.

Điều 8. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh

1. Phối hợp với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội tăng cường phổ biến các quy định hỗ trợ cho vay và hướng dẫn về trình tự thủ tục, hồ sơ đăng ký vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội khi người mua, thuê mua nhà ở có nhu cầu; chủ động áp dụng linh hoạt các thủ tục trong việc xác định các đối tượng đủ điều kiện vay vốn.

2. Phối hợp, cung cấp kịp thời thông tin cho Sở Xây dựng về các đối tượng đăng ký vay vốn mua, thuê mua nhà ở xã hội không đủ điều kiện được mua, thuê mua nhà ở xã hội để thông báo cho chủ đầu tư dự án biết xóa tên trong danh sách theo quy định.

Điều 9. UBND các xã, phường

1. Chịu trách nhiệm rà soát, xác minh về tình trạng đã được Nhà nước hỗ trợ về nhà ở, đất ở, đối tượng, điều kiện nhà ở, điều kiện thu nhập và các giấy tờ khác có liên quan đến việc mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo đúng quy định, bảo đảm tính xác thực.

2. Công bố, công khai Quy định về đối tượng, điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên các phương tiện truyền thanh của địa phương để các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu biết và thực hiện.

3. Hướng dẫn, kiểm tra các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn thực hiện các quy định của pháp luật.

Điều 10. Văn phòng đăng ký đất đai/Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đặt tại các đơn vị hành chính cấp xã hoặc tại khu vực liên xã, phường

Thực hiện việc xác nhận cho đối tượng vào đơn đề nghị có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại tỉnh Sơn La theo quy định của pháp luật, bảo đảm tính xác thực, nhanh chóng và tạo điều kiện thuận lợi cho đối tượng khi có nhu cầu.

Điều 11. Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp có đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội

1. Tạo điều kiện và chịu trách nhiệm xác nhận về đối tượng, điều kiện thu nhập cho các đối tượng là người lao động tại đơn vị khi đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định.

2. Xác định đối tượng và mức thu nhập của người lao động do đơn vị mình quản lý theo đúng quy định. Nội dung xác nhận đảm bảo theo đúng mẫu quy định tại Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

Điều 12. Trách nhiệm của chủ đầu tư

1. Báo cáo Sở Xây dựng về các nội dung có liên quan việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo đúng quy định định kỳ hoặc đột xuất.

2. Thực hiện nghiêm túc việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo đúng quy định.

3. Tổ chức tiếp nhận và xem xét (xét duyệt) Hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội của các đối tượng theo đúng quy định; lập Danh sách đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án mình đang triển khai gửi về Sở Xây dựng để kiểm tra, xét duyệt.

4. Phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện nghiêm túc, đầy đủ và kịp thời việc công bố, công khai các thông tin có liên quan đến dự án nhà ở xã hội do mình làm chủ đầu tư và Danh sách đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội tại dự án.

Điều 13. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện, nếu cơ quan nhà nước cấp trên ban hành văn bản khác có quy định khác nội dung tại quy định này thì thực hiện theo văn bản của cơ quan nhà nước cấp trên ban hành. Trường hợp có phát sinh khó khăn, vướng mắc đề nghị phản ánh bằng văn bản về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.