ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 89 /2026/QĐ-UBND	*Hà Tĩnh, ngày 08 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Quy định phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP 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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5672/TTr-SXD ngày 22 tháng 9 năm 2026 (kèm theo báo cáo thẩm định và ý kiến bổ sung của Sở Tư pháp tại Văn bản số 406/BC-STP ngày 06 tháng 8 năm 2026 và Văn bản số 2532/STP-XDPL ngày 21 tháng 9 năm 2026) và báo cáo giải trình bổ sung tại Văn bản số 5974/SXD-QLN$_1$ ngày 05 tháng 10 năm 2026; ý kiến thống nhất của các Thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh và Ban Thường vụ Đảng ủy Ủy ban nhân dân tỉnh (bằng phiếu biểu quyết).

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh theo quy định tại mục 4.2 khoản 4 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư QCVN 04:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

2. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý và sử dụng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp.

Điều 2. Nguyên tắc xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp

1. Dân số cho nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải được tính toán thống nhất trong toàn bộ các bước lập hồ sơ thiết kế theo quy định, phải xác định phù hợp với chỉ tiêu dân số đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cho dự án đầu tư xây dựng.

2. Bảo đảm chất lượng môi trường sống, an toàn công trình và phù hợp khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu vực, tránh tập trung và quá tải về dân số đối với dự án và khu vực; hiệu lực, hiệu quả trong quản lý nhà nước về nhà ở.

Điều 3. Phương pháp xác định dân số đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp

1. Quá trình lập, thẩm tra, thẩm định, phê duyệt hồ sơ dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp, dân số được xác định theo chỉ tiêu người/loại căn hộ theo diện tích sử dụng như sau:

Diện tích căn hộ (m^2)	**Dân số** (người)
Diện tích từ 25m^2 đến 45m^2	01
Diện tích trên 45m^2 đến 55m^2	02
Diện tích trên 55m^2 đến 70m^2	03
Diện tích trên 70m^2 đến 125m^2	04
Diện tích trên 125m^2	05

2. Phương pháp xác định dân số quy định tại Quyết định này được áp dụng thống nhất trong quá trình đầu tư xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp, không làm căn cứ để cơ quan có thẩm quyền quản lý về cư trú.

Điều 4. Trách nhiệm thực hiện

1. Sở Xây dựng

a) Là cơ quan đầu mối tham mưu, hướng dẫn, theo dõi và kiểm tra việc triển khai thực hiện Quyết định này.

b) Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân các xã, phường và các cơ quan liên quan định kỳ rà soát, đánh giá việc áp dụng quy định trong quá trình thực hiện, những khó khăn, vướng mắc phát sinh (nếu có) để tham mưu, đề xuất sửa đổi, bổ sung theo quy định, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Ủy ban nhân dân các xã, phường

Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao có trách nhiệm:

a) Triển khai thực hiện Quyết định này trong các giai đoạn đầu tư xây dựng dự án nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn.

b) Phối hợp Sở Xây dựng trong việc rà soát, đánh giá, đề xuất sửa đổi, bổ sung Quyết định này trong quá trình thực hiện.

c) Kịp thời báo cáo các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện, gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Các sở, ban, ngành cấp tỉnh

Theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các xã, phường trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này; tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết các vấn đề phát sinh thuộc phạm vi quản lý ngành.

4. Chủ đầu tư dự án nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp

a) Tổ chức xác định dân số của dự án theo đúng phương pháp quy định tại Điều 3 Quyết định này; bảo đảm số liệu về dân số được xác định thống nhất trong hồ sơ dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

b) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của số liệu về số lượng, diện tích căn hộ và dân số được xác định trong hồ sơ dự án do mình lập hoặc tổ chức lập.

c) Trường hợp điều chỉnh dự án làm thay đổi số lượng, cơ cấu hoặc diện tích căn hộ thì phải tổ chức rà soát, xác định lại dân số theo phương pháp quy định tại Quyết định này.

5. Các tổ chức tư vấn và tổ chức, cá nhân có liên quan

Các tổ chức tư vấn lập dự án, thiết kế xây dựng và các tổ chức, cá nhân có liên quan trong phạm vi nhiệm vụ được giao có trách nhiệm áp dụng đúng phương pháp xác định dân số quy định tại Quyết định này; chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật đối với nội dung do mình thực hiện.

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

Các dự án nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch tổng mặt bằng (đã xác định số lượng, diện tích các căn hộ và dân số) và các dự án đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở/Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng (có nhận xét về sự phù hợp quy mô dân số so với quy hoạch xây dựng) trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành thì khi triển khai các bước tiếp theo về đầu tư, xây dựng không phải xác định lại dân số theo Quyết định này.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 11 năm 2026.

2. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc, Thủ trưởng các sở, ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 6;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục KTVB và TCTHPL, Bộ Tư pháp;
- TTr Tỉnh ủy, TTr HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ban Pháp chế HĐND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Báo và Phát thanh truyền hình tỉnh;
- Trung tâm Thông tin và xúc tiến, hỗ trợ đầu tư tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, XD1.

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

Trần Báu Hà