

Số: /TTr-STC

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

**DỰ THẢO**

**TỜ TRÌNH**

**Ban hành Quyết định quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn thành phố Hải Phòng**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19/2/2025; Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở giao cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác (được sửa đổi, bổ sung Nghị định số 286/2025NĐ-CP ngày 03/11/2025). Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân thành phố dự thảo Quyết định quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn thành phố Hải Phòng, với các nội dung như sau:

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

**1. Cơ sở pháp lý**

- Tại điểm a khoản 2 Điều 10 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03/11/2025 của Chính phủ) quy định:

“a) Cho các đối tượng ưu tiên thuê nhà, gồm:

*Tổ chức hội do Đảng, Nhà nước giao nhiệm vụ theo văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền thuê để làm trụ sở làm việc trong trường hợp chưa có trụ sở làm việc;*

*Cơ sở thực hiện xã hội hóa trong lĩnh vực giáo dục – đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường thuộc danh mục chi tiết các loại hình và đáp ứng tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn do Thủ tướng Chính phủ quyết định;*

*Hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, tổ hợp tác đáp ứng các tiêu chí để được thụ hưởng chính sách hỗ trợ của Nhà nước theo quy định tại Luật Hợp tác xã, Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Hợp tác xã thuê để làm trụ sở, nhà kho, cửa hàng mua bán, trưng bày, giới thiệu sản phẩm phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh.”*

- Tại khoản 2 Điều 16 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 8 Điều 1 Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03/11/2025 của Chính phủ) quy định:

*“2. Căn cứ thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 Nghị định này. ...”*

- Tại điểm b khoản 2 Điều 21 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15) thì: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định đề quy định: *“Biện pháp thi hành Hiến pháp, luật, văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên, nghị quyết của Hội đồng nhân dân cùng cấp về phát triển kinh tế - xã hội, ngân sách, quốc phòng, an ninh ở địa phương”*.

Theo đó, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn thành phố Hải Phòng là cơ sở pháp lý.

## **2. Cơ sở thực tiễn**

Thực hiện Kế hoạch số 09/KH-UBND ngày 12/01/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng kế hoạch tổng thể xử lý quỹ nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở do Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng (*sau đây viết tắt là Công ty Nhà*) quản lý theo quy định tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP, theo đó, tổng số cơ sở nhà, đất là tài sản công do Công ty Nhà quản lý tính đến tháng 12/2025: 273 cơ sở nhà, trong đó: tổng số cơ sở nhà thu hồi theo quy định tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ: 159 cơ sở; Các cơ sở nhà đất thực hiện thu hồi theo hình thức khởi kiện tại Tòa án và chờ thi hành án: 59 cơ sở; Các điểm nhà đất đang thực hiện xử lý theo hình thức khác: 55 cơ sở (nhà trống đang trông coi, đang thực hiện xử lý, sắp xếp: 32 cơ sở; Các điểm nhà sắp xếp theo Thông báo số 20/TB-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố (chưa thực hiện xử lý, sắp xếp): 20 cơ sở; Các điểm Hội đặc thù thuê và được thuê tiếp (chưa thực hiện xử lý, sắp xếp): 03 cơ sở).

Từ quy định nêu trên và thực tế tình hình sắp xếp các cơ sở nhà đất dôi dư trong quá trình sắp xếp đơn vị hành chính các cấp cũng như nhu cầu sử dụng trụ sở làm việc của tổ chức hội do Đảng và Nhà nước giao nhiệm vụ, các cơ sở thực hiện xã hội hóa, Hợp tác xã, Liên hiệp hợp tác xã. Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn thành phố Hải Phòng thuê bằng hình thức văn bản quy phạm pháp luật là cần thiết và phù hợp với quy định pháp luật.

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

**1. Mục đích:** Quy định cụ thể nội dung được giao tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03/11/2025 của Chính phủ) để kịp thời tổ chức thực hiện theo đúng quy định.

**2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản:** Quyết định quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn thành phố Hải Phòng phải phù hợp với các quy định của pháp luật, tình hình thực tiễn của địa phương, vừa tạo điều kiện về trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động cho các đối tượng ưu tiên vừa góp phần giải quyết một số cơ sở nhà, đất công dôi dư được tiếp tục đưa vào sử dụng hiệu quả, tránh xuống cấp, hư hỏng, lãng phí.

### III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

#### 1. Về tổ chức soạn thảo và lấy ý kiến các đơn vị liên quan

Căn cứ Quyết định số 918/QĐ-UBND ngày 13/3/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt đăng ký xây dựng văn bản quy phạm pháp luật quy định chính sách ưu đãi tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03/11/2025 của Chính phủ), Sở Tài chính đã soạn thảo dự thảo Tờ trình, Quyết định quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Sở Tài chính có Văn bản số /STC-QLCS ngày 17/3/2026 về việc đăng tải và lấy ý kiến vào dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố gửi Ban biên tập Cổng thông tin điện tử thành phố đăng tải thông tin dự thảo Quyết định quy định chính sách miễn, giảm tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn thành phố Hải Phòng để các cơ quan, tổ chức, cá nhân góp ý kiến.

Đồng thời, có các Văn bản số /STC-QLCS ngày 17/3/2026 gửi các sở, ban, ngành, tổ chức, đơn vị, địa phương, đề nghị Sở Nội vụ cho ý kiến về việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp và nguồn nhân lực; Sở Tư pháp cho ý kiến về tính hợp hiến, tính hợp pháp và tính thống nhất với hệ thống pháp luật; Sở Khoa học và Công nghệ cho ý kiến về việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số. Các sở ngành, đơn vị, tổ chức, cá nhân, đơn vị căn cứ chức năng nhiệm vụ cho ý kiến dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố.

Sở Tài chính đã tiếp thu ý kiến các cơ quan có liên quan chính lý, hoàn thiện dự thảo Quyết định.

#### 2. Về việc thẩm định dự thảo Quyết định

Sở Tư pháp đã thẩm định và có Báo cáo số /BC-STP ngày / /2026 về việc thẩm định dự thảo Quyết định quy định chính sách miễn, giảm tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn thành phố Hải Phòng; Sở Tài chính đã thực hiện tiếp thu, chỉnh sửa theo các ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp.

Trong quá trình xây dựng dự thảo Quyết định, cơ quan chủ trì soạn thảo là Sở Tài chính đã tiến hành xây dựng dự thảo Quyết định theo đúng trình tự và quy định thực hiện xây dựng văn bản quy phạm pháp luật.

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

##### **1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng**

###### **1.1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03/11/2025 của Chính phủ) khi thuê nhà (gắn với quyền sử dụng đất) của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà được UBND thành phố Hải Phòng giao nhiệm vụ (sau đây gọi là thuê nhà), theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03/11/2025 của Chính phủ).

###### **1.2. Đối tượng áp dụng**

a) Các đối tượng ưu tiên quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ, bao gồm:

- Hội do Đảng, Nhà nước giao nhiệm vụ thuộc phạm vi quản lý của thành phố Hải Phòng thuê để làm trụ sở làm việc trong trường hợp chưa có trụ sở làm việc.

- Cơ sở thực hiện xã hội hóa trong lĩnh vực giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường thuộc danh mục chi tiết các loại hình và đáp ứng tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

- Hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, tổ hợp tác đáp ứng các tiêu chí để được thụ hưởng chính sách hỗ trợ của Nhà nước theo quy định tại Luật Hợp tác xã, Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Hợp tác xã thuê để làm trụ sở, nhà kho, cửa hàng mua bán, trưng bày, giới thiệu sản phẩm phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh.

b) Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà được UBND thành phố Hải Phòng giao nhiệm vụ.

c) Các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp và cá nhân có liên quan.

##### **2. Bố cục dự thảo Quyết định**

Dự thảo Quyết định gồm 6 Điều như sau:

**Điều 1.** Phạm vi điều chỉnh

**Điều 2.** Đối tượng áp dụng

**Điều 3.** Chính sách ưu đãi tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên.

**Điều 4.** Quy định chuyển tiếp

**Điều 5.** Hiệu lực thi hành

**Điều 6.** Trách nhiệm thi hành

### **3. Nội dung cơ bản của Dự thảo**

Từ các quy định nêu trên, chính sách miễn, giảm tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn thành phố Hải Phòng với nội dung cơ bản như sau:

#### **3.1. Chính sách ưu đãi tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên.**

a) Hội do Đảng, Nhà nước giao nhiệm vụ thuộc phạm vi quản lý của thành phố Hải Phòng thuê nhà là tài sản công để làm trụ sở làm việc được **giảm tiền thuê nhà** theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 10 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ.

b) Cơ sở thực hiện xã hội hóa thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 2 Quyết định này nếu thuê nhà để làm cơ sở hoạt động được **miễn, giảm tiền thuê nhà bằng mức miễn, giảm tiền thuê đất** tại khoản 7 Điều 5 Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 của Chính phủ.

c) Hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, tổ hợp tác đáp ứng các tiêu chí để được thụ hưởng chính sách hỗ trợ của Nhà nước theo quy định tại Luật Hợp tác xã, Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Hợp tác xã thuê để làm trụ sở, nhà kho, cửa hàng mua bán, trưng bày, giới thiệu sản phẩm phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh được **giảm 50% tiền thuê nhà bằng mức giảm tiền thuê đất** tại khoản 8 Điều 5 Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 của Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền thuê đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024.

#### **3.2. Quy định chuyển tiếp**

- Đối với các cơ sở nhà đất đang cho thuê theo Hợp đồng ký trước ngày Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ có hiệu lực thi hành và thuộc phạm vi điều chỉnh, trường hợp xử lý chuyển tiếp theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP thì được hưởng chính sách quy định tại Điều 3 Quyết định này kể từ ngày Quyết định có hiệu lực thi hành.

- Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan, đơn vị tổ chức thực hiện Quyết định.

**V. NHỮNG NỘI DUNG BỔ SUNG MỚI SO VỚI DỰ THẢO VĂN BẢN GỬI THẨM ĐỊNH (NẾU CÓ):** Không có

**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 đảm bảo cho việc thi hành Quyết định

Quyết định này ban hành quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên cơ sở các cơ sở nhà, đất dôi dư không còn nhu sử dụng của các cơ quan, đơn vị giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà được Ủy ban nhân dân các cấp giao nhiệm vụ quản lý, khai thác, dựa trên nguồn lực sẵn có; không làm phát sinh tăng chi từ ngân sách nhà nước.

Quyết định khi ban hành được sử dụng các cơ quan, đơn vị, không phát sinh thêm tổ chức bộ máy, biên chế mới.

2. Thời gian ban hành Quyết định: Tháng 5 năm 2026.

## VII. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN: Không có

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Sở Tài chính kính trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định./.

*(Gửi kèm theo:*

- Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố;
- Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý dự thảo Quyết định;
- Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp, báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định; Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý kèm theo)

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở Tư pháp;
- Giám đốc Sở;
- PGĐ: Nguyễn Đồng Kim;
- Lưu: VT, QLCS.

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Ngọc Tú**