

Số: /BC-TC

Hải Phòng, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO

Đánh giá thực trạng quản hệ xã hội có liên quan đến 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

Thực hiện quy định 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 bởi Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03/11/2025 của Chính phủ); Sở Tài chính đã tiến hành đánh giá thực trạng quản hệ xã hội có liên quan đến dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn thành phố Hải Phòng (dự thảo Quyết định). Kết quả như sau:

I. BỐI CẢNH THỰC HIỆN ĐÁNH GIÁ

Việc quản lý, khai thác và sử dụng nhà, đất là tài sản công nhằm nâng cao hiệu quả, tránh lãng phí, đồng thời khai thác tốt nguồn lực phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

Theo 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 8 Điều 1 Nghị định số 286/2025/NĐ-CP), quy định:

“8. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 16 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“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...

b) Bổ sung khoản 2a vào sau khoản 2 Điều 16 như sau:

“2a. Trường hợp Chính phủ quy định giảm tiền thuê đất cho một số đối tượng để thực hiện các biện pháp điều hành kinh tế - xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai năm 2024 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giảm tiền thuê nhà cho các đối tượng thuê nhà nhưng không vượt quá mức giảm tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ”.

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). Do đó, việc xây dựng và ban hành đầy đủ các quy định theo Nghị định nêu trên nhằm thống nhất, tạo thuận lợi trong quá trình tổ chức thực hiện là cần thiết.

Từ tình hình nêu trên, 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 cần thiết nhằm cụ thể hoá chủ trương của Chính phủ tại thời điểm hiện nay.

II. THỰC TRẠNG QUAN HỆ XÃ HỘI

1. Quan hệ xã hội chưa có pháp luật điều chỉnh liên quan đến dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn thành phố

Trên địa bàn thành phố hiện có một số hội do Đảng, Nhà nước giao nhiệm vụ thuộc phạm vi thành phố quản lý đang thực hiện thuê nhà là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở làm 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 và hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, tổ hợp tác có nhu cầu thuê cơ sở nhà, đất để làm trụ sở, nhà kho, cửa hàng mua bán, trưng bày, giới thiệu sản phẩm phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh. Tuy nhiên, chưa có quy định cụ thể của địa phương về việc miễn, giảm tiền thuê nhà cho các đối tượng này, làm cho mối quan hệ xã hội phát sinh giữa Nhà nước – đơn vị quản lý tài sản công – đối tượng thuê nhà chưa được thống nhất, dẫn đến thiếu cơ sở pháp lý khi xem xét miễn, giảm tiền thuê nhà theo quy định.

Do vậy, quan hệ thuê – cho thuê nhà (là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở) của các đối tượng ưu tiên trên địa bàn tỉnh hiện chưa có văn bản quy phạm pháp luật cấp tỉnh điều chỉnh.

2. Lý do cần có quy định của pháp luật để điều chỉnh quan hệ xã hội

- Để bảo đảm thực hiện đầy đủ 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 điểm a khoản 8 Điều 1 Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03/11/2025 của Chính phủ) và điểm a khoản 2 Điều 10 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ (được sửa đổi tại khoản 5 Điều 1 Nghị định 286/2025/NĐ CP ngày

03/11/2025 của Chính phủ), góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản công; Hỗ trợ hoạt động của các hội; khuyến khích các cơ sở xã hội hóa tham gia cung ứng dịch vụ trong lĩnh vực giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường; hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, tổ hợp tác, giới thiệu sản phẩm và tăng cường hiệu quả trong hoạt động sản xuất, kinh doanh.

- Tăng tính minh bạch, thống nhất trong quản lý, tạo cơ sở pháp lý rõ ràng cho cơ quan quản lý và đối tượng thụ hưởng.

3. Thẩm quyền ban hành các quy định của pháp luật để điều chỉnh quan hệ xã hội

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

“Điều 16. *Tiền thuê nhà*

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....”.*

Căn cứ quy định trên, việc 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 thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố.

4. Những nội dung khác (nếu có): không có.

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Đề xuất ban hành Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố quy 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.

Trên đây là nội dung đánh giá thực trạng quan hệ xã hội có liên quan đến Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố 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 trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc sở);
- PGĐ: Nguyễn Đồng Kim;
- Lưu: VT, QLCS.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Đồng Kim

Phụ lục

1. Chủ trương, đường lối của Đảng có liên quan đến chính sách/dự thảo

CHỦ TRƯỞNG, ĐƯỜNG LỐI CỦA ĐẢNG	CHÍNH SÁCH/ QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO	ĐÁNH GIÁ (Đã thể chế đầy đủ hoặc một phần)	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ

2. Văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến chính sách/dự thảo

QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN	QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH CÓ LIÊN QUAN	ĐÁNH GIÁ (Tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất)	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ
Quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn thành phố Hải Phòng	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; Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực quản lý, sử dụng tài sản công	Đảm bảo tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất	Ban hành Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn thành phố Hải Phòng

3. Điều ước quốc tế có liên quan đến chính sách/dự thảo

QUY ĐỊNH CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN	QUY ĐỊNH CỦA ĐIỀU ƯỚC QUỐC TẾ CÓ LIÊN QUAN	ĐÁNH GIÁ (Tính tương thích)	ĐỀ XUẤT XỬ LÝ