

Số: 9761 /STC-QLCS
V/v quản lý, khai thác nhà, đất dôi dư
giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh
nhà trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã

Hải Phòng, ngày 23 tháng 9 năm 2026

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu

Căn cứ 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 tại 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);

Căn cứ Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24/6/2026 của Chính phủ về cơ chế, chính sách đặc thù nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư sau khi sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính,

Sở Tài chính hướng dẫn các cơ quan, đơn vị triển khai thực hiện việc bàn giao, tiếp nhận, quản lý và khai thác đối với các cơ sở nhà đất chuyển giao về Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu để quản lý, khai thác theo Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP, Nghị định số 108/2024/NĐ-CP như sau:

1. Về bàn giao, tiếp nhận tài sản

- Tại Khoản 6 Điều 37 Nghị định 186/2025/NĐ-CP quy định:

“6. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có Quyết định chuyển giao của cơ quan, người có thẩm quyền (đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 36 Nghị định này) hoặc kể từ ngày có văn bản giao nhiệm vụ của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (đối với trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 36 Nghị định này), cơ quan được giao quản lý, sử dụng tài sản công có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng của địa phương (theo Quyết định chuyển giao hoặc văn bản giao nhiệm vụ của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) thực hiện bàn giao, tiếp nhận tài sản; thực hiện hạch toán giảm tài sản, giá trị tài sản chuyển giao. Việc bàn giao, tiếp nhận tài sản được lập thành Biên bản theo Mẫu số 02/TSC-BBGN ban hành kèm theo Nghị định này.”

- Căn cứ quy định nêu trên, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định chuyển giao của cơ quan, người có thẩm quyền, Trung tâm phát triển quỹ đất, cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng tài sản công và Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu cùng phối hợp thực hiện bàn giao, tiếp nhận các cơ sở nhà, đất chuyển giao. Việc bàn giao, tiếp nhận tài sản được lập thành Biên bản theo Mẫu số 02/TSC-BBGN ban hành kèm theo Nghị định 186/2025/NĐ-CP.

2. Về quy trình, thủ tục sau khi tiếp nhận tài sản

- Tại Điều b Khoản 7 Điều 37 Nghị định 186/2025/NĐ-CP quy định:

“7. Sau khi thực hiện việc tiếp nhận, cơ quan tiếp nhận tài sản chuyển giao căn cứ hồ sơ của từng trường hợp cụ thể để tham mưu hoặc đề nghị cơ quan có trách nhiệm tham mưu, báo cáo cơ quan, người có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật như sau:

...

b) Trường hợp giao cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác thì thực hiện theo quy định của Chính phủ về 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.”

- Tại Khoản 1, 2, 4 Điều 6 Nghị định 108/2024/NĐ-CP (được sửa đổi bởi Khoản 4, điểm a Khoản 16 Điều 1 Nghị định 286/2025/NĐ-CP) quy định:

“Điều 6. Thẩm quyền, trình tự, thủ tục giao nhà, đất cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác

1. ...Đối với nhà, đất quy định tại các khoản 2, 3, 5 và 6 Điều 5 Nghị định này thì thẩm quyền, trình tự, thủ tục giao nhà, đất cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác được thực hiện theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này.

2. Ủy ban nhân dân các cấp quyết định giao nhà, đất cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác; trừ trường hợp pháp luật có liên quan đã quy định thẩm quyền giao, điều chuyển nhà, đất cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác.

4. Trình tự, thủ tục giao nhà, đất quy định tại khoản 5 Điều 5 Nghị định này cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác:

a) Cơ quan, đơn vị tiếp nhận tài sản chuyển giao theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cùng cấp, gồm:

Tờ trình của cơ quan, đơn vị tiếp nhận tài sản chuyển giao: 01 bản chính;

Văn bản ý kiến của cơ quan chuyên môn về tài chính: 01 bản chính;

Danh mục nhà, đất (trong đó gồm các thông tin: địa chỉ nhà, đất; số thứ tự thửa đất, tờ bản đồ; năm xây dựng nhà, năm đưa nhà vào sử dụng; diện tích đất, diện tích sàn xây dựng nhà, diện tích sàn sử dụng nhà; nguyên giá, giá trị còn lại; hiện trạng sử dụng) đề nghị giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác chia theo từng mục đích quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định này do cơ quan, đơn vị tiếp nhận tài sản chuyển giao lập: 01 bản chính;

Quyết định chuyển giao nhà, đất: 01 bản sao;

Biên bản bàn giao, tiếp nhận nhà, đất: 01 bản sao;

Các hồ sơ pháp lý về nhà, đất (nếu có): 01 bản sao.”

- Căn cứ các quy định trên, sau khi tiếp nhận các cơ sở nhà, đất chuyển giao, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu có trách nhiệm thực hiện quy trình, thủ tục theo quy định trên để giao cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác theo Nghị định số 108/2024/NĐ-CP và Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP.

3. Về quản lý, khai thác nhà, đất dôi dư giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà

- Về việc lập phương án quản lý, khai thác nhà, đất được giao quản lý:

Tại khoản 3 Điều 3 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP quy định:

“3. Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà được chủ động lập phương án quản lý, khai thác nhà, đất được giao quản lý (trong đó xác định cụ thể danh mục nhà, đất đề xuất bố trí cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời; danh mục nhà, đất cho thuê theo từng phương thức, thời hạn cho thuê đối với từng cơ sở nhà, đất), báo cáo cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) để báo cáo, xin ý kiến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp về phương án; trên cơ sở ý kiến đồng ý của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà thực hiện việc quản lý, khai thác mà không phải lập, điều chỉnh, bổ sung kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 286/2025/NĐ-CP), bảo đảm tiến độ đưa nhà, đất vào khai thác. Việc lập, xin ý kiến về phương án có thể thực hiện đối với từng cơ sở nhà, đất hoặc nhiều cơ sở nhà, đất để bảo đảm thời hạn đưa vào khai thác theo yêu cầu của cơ quan, người có thẩm quyền.”

Ngày 16/09/2026, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Kế hoạch số 356/KH-UBND về việc triển khai thực hiện Kết luận số 438/KL-TTCTP ngày 17/07/2026 của Thanh tra Chính phủ về việc Thanh tra chuyên đề cơ sở nhà, đất dôi dư sau sắp xếp tại Thành phố Hải Phòng.

Theo Kế hoạch, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu được giao bổ sung chức năng, nhiệm vụ quản lý, kinh doanh nhà cho đơn vị cấp xã; tổ chức quản lý, khai thác đối với các cơ sở nhà, đất do Ủy ban nhân dân thành phố chuyển giao theo quy định tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP, Nghị định số 286/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực quản lý, sử dụng tài sản công và Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP của Chính phủ về cơ chế, chính sách đặc thù nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư sau khi sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính; thời hạn hoàn thành trước ngày **30/09/2026**.

Đồng thời, hoàn thành phương án khai thác hoặc xử lý triệt để (Bước 2) đối với các cơ sở nhà, đất dôi dư không có nhu cầu sử dụng đã chuyển giao về địa phương theo quy định tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP, Nghị định số 286/2025/NĐ-CP và Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP của Chính phủ. Trường hợp có thay đổi phương án khai thác để xử lý các cơ sở nhà, đất dôi dư sau sắp xếp, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định theo thẩm quyền; thời hạn thực hiện trước ngày **31/12/2026** đối với các cơ sở trực tiếp khai thác và trước ngày **31/10/2026** đối với các cơ sở thay đổi phương án khai thác.

- Về phương thức cho thuê nhà:

Tại khoản 4 Điều 3 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP quy định:

“4. Việc cho thuê nhà gắn với quyền sử dụng đất (sau đây gọi là cho thuê nhà) do tổ chức quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác được thực hiện theo phương thức niêm yết giá, phương thức chào giá cạnh tranh quy định tại Điều 8, Điều 9 Nghị quyết này; không phải thực hiện đấu giá, đấu thầu.”

- Về chấm dứt Hợp đồng thuê nhà, thu hồi lại nhà cho thuê:

Việc thu hồi nhà cho thuê thực hiện theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 286/2025/NĐ-CP) và khoản 5 Điều 3 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP: *“5. Ngoài các trường hợp chấm dứt Hợp đồng thuê nhà, thu hồi lại nhà cho thuê quy định tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 286/2025/NĐ-CP), tổ chức, cá nhân thuê nhà vi phạm quy định của pháp luật về an ninh, quốc phòng, môi trường thì tổ chức quản lý, kinh doanh nhà chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và thu hồi lại nhà cho thuê.”*

- Về đơn giá và tiền cho thuê nhà, thời hạn cho thuê nhà, thông báo về việc cho thuê nhà thực hiện theo quy định tại Điều 5, 6, 7 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP.

- Việc xác định người được quyền thuê nhà theo phương thức niêm yết giá và phương thức chào giá cạnh tranh thực hiện theo quy định tại Điều 8, 9 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP.

- Trường hợp chưa sử dụng được nhà, đất vào mục đích cho thuê mà có cơ quan, đơn vị có nhu cầu sử dụng nhà, đất tạm thời để đáp ứng yêu cầu thực hiện nhiệm vụ được giao, các đơn vị thực hiện theo trình tự, thủ tục tại Điều 20 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP của Chính phủ để quyết định việc bố trí sử dụng tạm thời, đảm bảo đúng mục đích, yêu cầu nhiệm vụ và tiết kiệm, hiệu quả.

4. Về quản lý số tiền thu được từ khai thác nhà, đất

- Việc thu nộp số tiền thu được từ khai thác, nhà đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 286/2025/NĐ-CP):

“2. Số tiền thu được từ khai thác nhà, đất (tiền thuê nhà, tiền chậm nộp, chi phí sử dụng nhà, đất tạm thời theo quy định tại khoản 1 Điều này), số tiền thu được do lắp đặt công trình viễn thông trên nhà, đất của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà theo quy định của pháp luật về viễn thông phát sinh trong tháng được nộp đầy đủ vào ngân sách nhà nước trước ngày 30 của tháng đó (đối với tổ chức quản lý, kinh doanh nhà là đơn vị sự nghiệp công lập); được nộp vào ngân sách nhà nước sau khi trừ các khoản chi phí quy định tại Điều 25 Nghị định này (nếu phát sinh) trước ngày 31 tháng 12 năm đó (đối với tổ chức quản lý, kinh doanh nhà là Công ty quản lý, kinh doanh nhà).”

- Tại khoản 7 Điều 4 Nghị quyết số 31/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố phân cấp nguồn thu, nhiệm vụ chi và tỷ lệ phần trăm (%) phân chia các khoản thu giữa ngân sách thành phố và ngân sách cấp xã thành phố Hải Phòng năm 2026 quy định:

“Điều 4. Các khoản thu ngân sách cấp xã hưởng 100%

7. Thu nộp ngân sách nhà nước từ khai thác, xử lý tài sản công do cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc cấp xã quản lý, xử lý theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.”

- Về nội dung chi phí quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất trong trường hợp tổ chức quản lý, kinh doanh nhà là đơn vị sự nghiệp công lập thực hiện theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP:

“1. Chi hoạt động phục vụ công tác quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất theo chức năng, nhiệm vụ được cơ quan, người có thẩm quyền giao: Tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp theo lương; các khoản trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các khoản trích nộp khác theo quy định hiện hành; chi thanh toán dịch vụ công cộng: tiền điện, nước, vệ sinh môi trường và các dịch vụ khác; chi thuê dịch vụ đấu giá cho thuê nhà; chi niêm yết cho thuê nhà; chi mua công cụ, dụng cụ phục vụ cho hoạt động của đơn vị; chi bảo dưỡng, sửa chữa thường xuyên tài sản cố định (bao gồm cả nhà để cho thuê); chi phí trông coi, bảo quản

tài sản trong thời gian chờ cho thuê, chờ xử lý; chi phí thuê doanh nghiệp thẩm định giá để tư vấn xác định giá cho thuê nhà và các khoản chi khác theo quy định của pháp luật.

2. Chi mua sắm tài sản cố định, cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng nhà, công trình gắn liền với đất và các khoản chi khác theo quy định của pháp luật.

3. Các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp theo quy định của pháp luật; các chi phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật (nếu có). ”

- Về mức chi đối với các nội dung chi phí quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất: Thực hiện theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều 26 Nghị định số 108/2024/ND-CP như sau:

“1. Đối với các nội dung chi đã có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá do cơ quan, người có thẩm quyền quy định thì thực hiện theo quy định hiện hành.

2. Đối với các nội dung chi thanh toán dịch vụ công cộng thì được thanh toán theo hóa đơn thực tế hoặc xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện và mức giao khoán thỏa thuận trong Hợp đồng dịch vụ.

3. Đối với các nội dung chi dịch vụ thuê ngoài được thực hiện theo Hợp đồng ký kết. Việc lựa chọn đơn vị cung cấp dịch vụ được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

4. Đối với các khoản thuế, phí, lệ phí phải nộp được xác định theo quy định của pháp luật về thuế, phí, lệ phí.

5. Đối với các nội dung chi không thuộc quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này, người đứng đầu/người đại diện theo pháp luật của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà xem xét, quyết định bảo đảm phù hợp với chế độ quản lý tài chính hiện hành của Nhà nước, dự toán được cơ quan, người có thẩm quyền giao và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.”

- Việc lập dự toán, quyết toán thu, chi đối với hoạt động quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà:

+ Tại Điều 27 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 13 Điều 1, Điểm c, đ, i Khoản 16 Điều 1 Nghị định 286/2025/NĐ-CP) quy định:

“1. Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà lập dự toán thu, chi đối với hoạt động quản lý, khai thác nhà, đất được giao quản lý theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật khác có liên quan, báo cáo cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) để xem xét, có ý kiến về dự toán thu, chi hoạt động quản lý, khai thác nhà, đất do tổ chức quản lý, kinh doanh nhà lập, gửi cơ quan chuyên môn về tài

chính thẩm định, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

2. Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà thực hiện quyết toán thu, chi hoạt động quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất được giao quản lý theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, báo cáo cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) để cơ quan quản lý cấp trên xem xét, có ý kiến về báo cáo quyết toán thu, chi hoạt động quản lý, khai thác nhà, đất do tổ chức quản lý, kinh doanh nhà lập, gửi cơ quan chuyên môn về tài chính thẩm định, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp.

Việc phê duyệt quyết toán thu, chi hoạt động quản lý, khai thác nhà, đất thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật khác có liên quan.

+ Tại khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP quy định:

“3. Trường hợp tổ chức quản lý, kinh doanh nhà là đơn vị sự nghiệp công lập chưa được giao dự toán từ đầu năm thì được giao bổ sung dự toán, trong thời gian chưa được giao bổ sung dự toán thì thực hiện tạm ứng từ nguồn ngân sách nhà nước cùng cấp theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.”

5. Bảo trì, cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất tại nhà, đất cho thuê: Thực hiện theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 10 Điều 1 Nghị định 286/2025/NĐ-CP)

6. Cải tạo, sửa chữa nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất tại nhà, đất cho thuê bằng kinh phí của tổ chức, cá nhân thuê nhà: thực hiện theo quy định tại Điều 11 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP.

Sở Tài chính đề nghị các cơ quan, đơn vị nghiên cứu, triển khai thực hiện theo quy định./.

(Gửi kèm Nghị định số 108/2024/NĐ-CP; Nghị định số 186/2025/NĐ-CP;

Nghị định số 286/2025/NĐ-CP; Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP)

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP (để báo cáo);
- Giám đốc;
- P.G.Đ Nguyễn Đồng Kim;
- Lưu: VT, QLCS.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Đồng Kim