| | |
|---|---|
| UBND XÃ CẨM GIANG<br>**TRUNG TÂM DỊCH VỤ SỰ NGHIỆP CÔNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: 02/PA-TTDVSNC | *Cẩm Giang, ngày 11 tháng 11 năm 2026* |

# PHƯƠNG ÁN
## Quản lý, khai thác (cho thuê) cơ sở nhà, đất Kho dự trữ nhà nước Cẩm Giàng, xã Cẩm Giang

## I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

1. Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 ngày 21/6/2017, được sửa đổi, bổ sung bởi một số luật, trong đó có Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025;

2. Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15; Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội;

3. 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;

4. 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;

5. Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025;

6. Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24/6/2026 của Chính phủ về các 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;

7. Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố; Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị quyết số 10/2026/NQ-HĐND ngày 28/7/2026;

8. Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm trên địa bàn thành phố;

9. Quyết định số 3974/QĐ-UBND ngày 24/9/2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về việc chuyển giao 147 cơ sở nhà, đất về Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu để quản lý, khai thác;

10. Kế hoạch số 356/KH-UBND ngày 16/9/2026 và Công văn số 2459/UBND-TC ngày 16/10/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố; Văn bản số 9761/STC-QLCS ngày 23/9/2026 và Văn bản số 10142/STC-QLCS ngày 30/9/2026 của Sở Tài chính;

11. Công văn số 2832/UBND-VP ngày 19/10/2026 của Ủy ban nhân dân xã Cẩm Giang về việc đẩy nhanh tiến độ sắp xếp, xử lý và khai thác các cơ sở nhà, đất dôi dư trên địa bàn;

12. Quyết định số 1647/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân xã Cẩm Giang quy định vị trí, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công xã Cẩm Giang; Quyết định số 2082/QĐ-UBND ngày 06/11/2026 của Ủy ban nhân dân xã Cẩm Giang về việc bổ sung chức năng, nhiệm vụ của Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công xã Cẩm Giang;

13. Quyết định số 2083/QĐ-UBND ngày 06/11/2026 của Ủy ban nhân dân xã Cẩm Giang về việc chuyển giao tài sản công cho Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công xã Cẩm Giang để quản lý, khai thác; Biên bản bàn giao, tiếp nhận tài sản công ngày 14/10/2026 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố và Ủy ban nhân dân xã Cẩm Giang.

## II. HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

| Nội dung | Thông tin |
|---|---|
| Tên cơ sở | Kho dự trữ nhà nước Cẩm Giàng (STT 87, Phụ lục Quyết định số 3974/QĐ-UBND) |
| Địa chỉ | Thôn Cẩm Giàng Ga, xã Cẩm Giang, thành phố Hải Phòng (Quyết định số 2083/QĐ-UBND) |
| Vị trí | Vị trí 4 (VT4), Khu vực 3, đường trục chính thôn Cẩm Giàng Ga (NQ 85/NQ-HĐND, STT 1110). Cơ sở hiện chưa có lối đi riêng ra đường giao thông: lối từ đường Thạch Lam phải đi qua khu đất của Công ty Cổ phần Vinafoot; lối dọc hành lang an toàn đường sắt bị công trình nhà chờ án ngữ chỉ có lối 2m đi vào. Vị trí xác định theo tuyến đường gần nhất (khoản 6 Điều 10, sửa đổi tại Nghị quyết số 10/2026/NQ-HĐND) |
| Diện tích đất | 1.944 m² (Quyết định số 2083/QĐ-UBND) |

| Nội dung | Thông tin |
|---|---|
| Nhà, công trình | Kho cuốn diện tích 576 m²; sân kho diện tích 105 m² (theo Biên bản bàn giao, tiếp nhận tài sản công ngày 14/10/2026); năm xây dựng |
| Nguyên giá | Đất: 4.860.000.000 đồng; kho cuốn: 229.132.000 đồng; sân kho: 16.014.000 đồng (cộng nhà, công trình: 245.146.000 đồng) |
| Giá trị còn lại của nhà | 0 đồng đối với kho cuốn và sân kho (tính đến ngày 31/12/2025, theo Quyết định số 2083/QĐ-UBND) |
| Tình trạng kỹ thuật | Nhà kho xuống cấp trầm trọng |
| Hồ sơ pháp lý | Quyết định số 1909/QĐ-BTC ngày 06/9/2016 của Bộ Tài chính; Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 22/5/2026; Quyết định số 3974/QĐ-UBND ngày 24/9/2026; Biên bản bàn giao, tiếp nhận ngày 14/10/2026; Quyết định số 2083/QĐ-UBND ngày 06/11/2026 |
| Hiện trạng sử dụng | Không sử dụng, bỏ trống |

*Theo khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP, việc khai thác được thực hiện cả đối với cơ sở chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải đáp ứng yêu cầu phù hợp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.*

## III. SỰ CẦN THIẾT

1. Cơ sở đã được chuyển giao về địa phương để quản lý, khai thác nhưng chưa được sử dụng; nhà kho xuống cấp, nếu để lâu sẽ tiếp tục hư hỏng và nguy cơ bị lấn chiếm.

2. Thực hiện yêu cầu hoàn thành phương án khai thác trước ngày 31/12/2026 (Văn bản số 10142/STC-QLCS) và đưa vào khai thác trong Quý IV/2026 (Công văn số 2832/UBND-VP); xử lý dứt điểm tình trạng nhà, đất dôi dư bỏ hoang theo Kế hoạch số 356/KH-UBND.

3. Tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước; đáp ứng nhu cầu kho bãi, tập kết hàng hóa, nông sản của tổ chức, cá nhân trên địa bàn.

## IV. HÌNH THỨC CHO THUÊ

1. Cho thuê cơ sở nhà, đất (nhà gắn với quyền sử dụng đất) theo Nghị định số 108/2024/NĐ-CP và Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP.

2. Cho thuê nguyên khối toàn bộ cơ sở cho 01 tổ chức hoặc cá nhân, gồm: kho cuốn diện tích 576 m², sân kho diện tích 105 m² (theo Biên bản bàn giao, tiếp nhận tài sản công ngày 14/10/2026) và toàn bộ diện tích đất 1.944 m² trong khuôn viên.

3. Mục đích sử dụng: kho bãi, tập kết, bảo quản hàng hóa, nông sản, vật tư nông nghiệp, vật liệu. Không sử dụng vào hoạt động sản xuất gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn; không kinh doanh hàng hóa dễ cháy, nổ, hóa chất nguy hiểm.

4. Bên thuê được chủ động cải tạo, sửa chữa nhà bằng kinh phí của mình, bảo đảm không ảnh hưởng tới kết cấu cơ bản của công trình; hạng mục cải tạo được thỏa thuận cụ thể trong Hợp đồng thuê nhà và được chuyển giao lại không bồi hoàn khi hết hợp đồng (Điều 11 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP).

5. Trường hợp không có người đăng ký thuê nguyên khối sau 02 lần thông báo, Trung tâm báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã điều chỉnh phương án sang cho thuê theo từng gian.

6. Hiện trạng cơ sở chưa có lối đi riêng ra đường giao thông. Bên thuê tự thỏa thuận lối đi với các tổ chức, cá nhân liên quan và tự chịu chi phí; Trung tâm không bảo đảm lối đi và không giảm giá cho thuê vì lý do này.

## V. ĐỐI TƯỢNG THUÊ

Tổ chức, cá nhân, hộ kinh doanh, hợp tác xã có nhu cầu thuê nhà để sử dụng đúng mục đích nêu tại mục IV, trừ những người không được đăng ký thuê nhà theo quy định tại điểm b khoản 8 Điều 29 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP.

## VI. THỜI HẠN CHO THUÊ

1. Thời hạn cho thuê: 05 năm kể từ ngày ký Hợp đồng thuê nhà (thời hạn tối đa theo Điều 6 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP là 10 năm).

2. Khi hết hạn, bên thuê có nhu cầu tiếp tục thuê và đáp ứng điều kiện tại điểm a khoản 2 Điều 12 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP thì được gia hạn; thủ tục gia hạn thực hiện theo điểm b, điểm c khoản 2 Điều 12 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP.

3. Hợp đồng chấm dứt trước hạn khi bên thuê vi phạm pháp luật về an ninh, quốc phòng, môi trường (khoản 5 Điều 3 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP), các trường hợp theo Nghị định số 108/2024/NĐ-CP, hoặc khi cơ quan có thẩm quyền quyết định thu hồi, xử lý cơ sở nhà, đất; khi đó việc hoàn trả chi phí cải tạo thực hiện theo khoản 2 Điều 11 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP.

## VII. GIÁ CHO THUÊ

1. Cách tính (khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP): Tổng giá cho thuê cả cơ sở (đồng/năm) = [Ghm + (Gtđ × Sđất)] × (100% + k). Trong đó: Ghm là giá trị hao mòn hằng năm của nhà, công trình; Gtđ là đơn giá thuê đất hằng năm của mục đích cho thuê; Sđất là diện tích đất; k là hệ số chi phí quản

lý, khai thác bằng 10%. Do nhà kho đã xuống cấp trầm trọng, giá cho thuê được xác định và niêm yết theo tổng giá cả cơ sở nhà, đất, không niêm yết theo mét vuông sàn nhà.

2. Bảng tính:

| TT | Chỉ tiêu | Giá trị | Căn cứ |
|---|---|---|---|
| 1 | Giá đất thương mại, dịch vụ vị trí 4 (VT4) đường trục chính các thôn Cẩm Giàng Ga, Chợ Giằng, Thạch Lam (Khu vực 3); không chia tuyến | 750.000 đ/m² | NQ 85/NQ-HĐND, STT 1110; khoản 1 Điều 7, điểm d khoản 3 Điều 5, điểm c khoản 3 Điều 10 Quy định kèm theo NQ 33/2025/NQ-HĐND |
| 2 | Đơn giá thuê đất hằng năm Gtđ = (1) × 1,3% | 9.750 đ/m²/năm | QĐ 238/2025/QĐ-UBND, khoản 3 Điều 3; NĐ 103/2024/NĐ-CP |
| 3 | Tiền thuê đất hằng năm = (2) × 1.944 m² | 18.954.000 đ/năm | Diện tích theo QĐ 2083/QĐ-UBND |
| 4 | Hao mòn nhà, công trình hằng năm Ghm = (229.132.000 + 16.014.000) × 10% / 5 năm | 4.902.920 đ/năm | Khoản 1 Điều 5 NQ 31/2026/NQ-CP (giá trị còn lại bằng 0 theo Biên bản bàn giao, tiếp nhận ngày 14/10/2026 và QĐ 2083/QĐ-UBND, thuộc trường hợp giá trị còn lại không quá 10% nguyên giá nên Ghm = nguyên giá × 10% / thời hạn cho thuê, không xác định Ghm bằng 0) |
| 5 | Cộng (3) + (4) | 23.856.920 đ/năm | |
| 6 | Chi phí quản lý, khai thác k = 10% × (5) | 2.385.692 đ/năm | Khoản 1 Điều 5 NQ 31/2026/NQ-CP |
| **7** | **TỔNG GIÁ CHO THUÊ CẢ CƠ SỞ (giá sàn) = (5) + (6)** | **26.242.612 đ/năm** | **Khoản 1, khoản 3 Điều 5 NQ 31/2026/NQ-CP** |

3. Cơ sở hiện chưa có lối đi riêng ra đường giao thông: lối từ đường Thạch Lam phải đi qua khu đất của Công ty Cổ phần Vinafoot; lối dọc hành lang an toàn đường sắt bị công trình nhà chờ án ngữ. Tuyến đường thôn phía sau kho mới có trong quy hoạch, chưa hình thành. Theo khoản 3 Điều 5 Quy định kèm theo Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND, vị trí đất được xác định theo hiện trạng đường, ngõ; theo khoản 6 Điều 10 (sửa đổi tại Nghị quyết số 10/2026/NQ-

HĐND), vị trí được xác định theo tuyến đường gần nhất là đường trục chính thôn Cẩm Giàng Ga (Khu vực 3, STT 1110 Bảng giá đất). Thửa đất không đáp ứng tiêu chí vị trí 1, 2, 3 nên áp dụng vị trí 4 (VT4), là vị trí thấp nhất; giá đất thương mại, dịch vụ 750.000 đồng/m²; không chia tuyến (điểm c khoản 3 Điều 10).

4. Tổng giá cho thuê nêu trên là giá niêm yết, giá sàn để xác định người được quyền thuê (khoản 3 Điều 5 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP); do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã phê duyệt theo đề nghị của Giám đốc Trung tâm (điểm b khoản 2 Điều 5). Giá cho thuê được ổn định 05 năm theo thời hạn cho thuê (khoản 4 Điều 5).

5. Giá cho thuê chưa bao gồm tiền điện, nước, dịch vụ và các khoản thuế, phí mà bên thuê phải nộp theo quy định.

6. Khi tuyến đường thôn theo quy hoạch phía sau kho được đầu tư, đưa vào sử dụng, Trung tâm xác định lại vị trí đất và giá cho thuê khi gia hạn hoặc ký Hợp đồng mới.

## VIII. PHƯƠNG THỨC LỰA CHỌN NGƯỜI THUÊ

Áp dụng phương thức chào giá cạnh tranh theo Điều 9 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP; không thực hiện đấu giá, đấu thầu. Trình tự như sau:

1. Thông báo: trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã phê duyệt giá cho thuê, Trung tâm niêm yết thông báo (Mẫu số 01 Phụ lục Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP) tại trụ sở Trung tâm, tại cơ sở nhà, đất và đăng tải trên Cổng thông tin điện tử thành phố và Cổng thông tin điện tử xã. Thời hạn thông báo 07 ngày liên tục (Điều 7). Thông báo phải nêu rõ: cơ sở hiện chưa có lối đi riêng, bên thuê tự thỏa thuận lối đi và tự chịu chi phí liên quan.

2. Đăng ký: người đăng ký nộp Phiếu đăng ký thuê nhà (Mẫu số 03) vào hòm phiếu kín có niêm phong của Trung tâm, ghi tổng giá đề xuất cho cả cơ sở (đồng/năm) không thấp hơn giá sàn; nộp tiền đặt trước bằng 5% tiền thuê cho cả thời hạn thuê, tạm tính 6.560.653 đồng (= 5% × 26.242.612 đồng × 5 năm).

3. Xác định người được quyền thuê: trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn thông báo, Trung tâm mở hòm phiếu với thành phần gồm đại diện Trung tâm, người đăng ký thuê và đại diện Phòng Kinh tế xã. Người có giá đề xuất cao nhất là người được quyền thuê; nhiều người cùng giá cao nhất thì bốc thăm; chỉ có 01 người đăng ký hợp lệ thì người đó được quyền thuê (khoản 5, khoản 6 Điều 9).

4. Ký hợp đồng: Trung tâm lập Biên bản xác định người được quyền thuê và ký Hợp đồng thuê nhà ngay trong ngày theo Mẫu số 06 Phụ lục Nghị định số 108/2024/NĐ-CP. Tiền đặt trước tương ứng 03 tháng tiền thuê được chuyển thành tiền đặt cọc; phần còn lại được trừ vào tiền thuê (khoản 8 Điều 9).

5. Trường hợp không có người đăng ký: trong 02 ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn thông báo, Trung tâm trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã phê duyệt điều chỉnh giảm 5% giá cho thuê và thông báo lại (khoản 3 Điều 7).

## IX. QUẢN LÝ SỐ TIỀN THU ĐƯỢC

1. Bên thuê nộp tiền thuê cho Trung tâm theo kỳ hạn ghi trong Hợp đồng (trả trước theo quý). Quá hạn phải nộp tiền chậm nộp theo quy định (khoản 1 Điều 23 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP).

2. Trung tâm nộp đầy đủ số tiền thu được từ cho thuê vào ngân sách nhà nước trước ngày 30 của tháng phát sinh (khoản 2 Điều 23 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP; Điều 10 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP).

3. Chi phí quản lý, khai thác (trông coi, bảo vệ, niêm yết, thẩm định giá nếu có, sửa chữa thường xuyên...) theo Điều 24 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP được Trung tâm lập dự toán, quyết toán theo Điều 27 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP.

4. Tiền đặt trước, tiền đặt cọc được quản lý, xử lý theo khoản 3 Điều 23 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP và Điều 8, Điều 9 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP.

5. Đề nghị Ủy ban nhân dân xã kiến nghị Sở Tài chính trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố quyết định áp dụng khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP (định mức chi hoạt động theo tỷ lệ % trên tổng số tiền thu) để bảo đảm kinh phí hoạt động của Trung tâm.

## X. HIỆU QUẢ DỰ KIẾN

1. Thu ngân sách nhà nước tối thiểu khoảng 26.242.612 đồng/năm, tương đương khoảng 131.213.060 đồng trong 05 năm (chưa tính phần chênh lệch nếu giá trúng cao hơn giá sàn).

2. Nhà kho được bên thuê cải tạo, sửa chữa bằng kinh phí của bên thuê, không sử dụng ngân sách nhà nước; tài sản được bảo vệ, chấm dứt tình trạng bỏ hoang, xuống cấp.

3. Phòng ngừa lấn chiếm của các hộ dân xung quanh.

4. Đáp ứng nhu cầu kho bãi, tập kết nông sản, hàng hóa cho tổ chức, cá nhân, hợp tác xã trên địa bàn xã.

## XI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công xã: chủ trì tổ chức thực hiện Phương án; ký và theo dõi Hợp đồng thuê nhà; thu, nộp tiền thuê vào ngân sách; kiểm tra định kỳ việc sử dụng nhà, đất của bên thuê; báo cáo Ủy ban nhân dân xã kết quả thực hiện.

2. Phòng Kinh tế xã: phối hợp xác định người được quyền thuê; hướng dẫn hạch toán, quản lý tiền thu; cập nhật Phần mềm theo dõi nhà, đất dôi dư; tổng hợp báo cáo Sở Tài chính.

3. Văn phòng HĐND và UBND xã: đăng tải thông báo trên Cổng thông tin điện tử xã; theo dõi, đôn đốc tiến độ.

4. Trưởng thôn nơi có cơ sở nhà, đất: phối hợp giám sát việc sử dụng nhà, đất của bên thuê; kịp thời báo cáo vi phạm.

***Nơi nhận:***
- Chủ tịch, các PCT UBND xã (để b/c);
- Phòng Kinh tế xã;
- Lưu: VT, TTDVSNC.

**GIÁM ĐỐC**

U.B.N.D XÃ CẨM GIANG T.P HẢI PHÒNG
TRUNG TÂM DỊCH VỤ SỰ NGHIỆP CÔNG

**Nguyễn Văn Bình**