ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ HÀ ĐÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:2261/QĐ-UBND	*Hà Đông, ngày 16 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án và đơn giá cho thuê đối với cơ sở nhà, đất do Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công xã Hà Đông quản lý, khai thác (Trụ sở Trạm Y tế xã Thanh Quang (điểm Trường Thành cũ))

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HÀ ĐÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý Thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật dự trữ Quốc gia, Luật xử lý vi phạm hành chính ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 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 Điều 1 Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ;

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

Căn cứ Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 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 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ về cơ chế, chính sách đặc thù trong xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư sau sắp xếp tổ chức bộ máy;

Căn cứ Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2025 của UBND thành phố Hải Phòng quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá; mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 22 tháng 5 năm 2026 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý đối với các cơ sở nhà đất của các cơ quan đơn vị thuộc thành phố quản lý do Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố quản lý, khai thác theo quy định của pháp luật về đất đai;

Căn cứ Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2026 của UBND thành phố Hải Phòng quy định hệ số điều chỉnh giá đất;

Căn cứ Thông báo số 580-TB-TU ngày 16 tháng 9 năm 2026 của Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương giao Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu thực hiện nhiệm vụ cho thuê ngắn hạn theo Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP đối với các cơ sở nhà, đất dôi dư đã chuyển giao về Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố;

Căn cứ Quyết định số 191/QĐ-CTUBND ngày 17 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về quản lý và phân cấp thẩm quyền quyết định quản lý tài sản công thuộc phạm vi quản lý của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;

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

Căn cứ Quyết định số 1847/QĐ-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2026 của UBND xã Hà Đông về việc bổ sung chức năng, nhiệm vụ cho Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công xã Hà Đông;

Căn cứ Quyết định số 2176/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2026 của UBND xã Hà Đông về việc giao quản lý, khai thác cơ sở nhà, đất cho Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công xã Hà Đông;

Theo đề nghị của Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công xã Hà Đông tại Tờ trình số 10/TTr-TTDVSNC ngày 11 tháng 11 năm về việc đề nghị cho ý kiến Phương án quản lý, khai thác cơ sở nhà, đất và phê duyệt giá sàn cho thuê nhà đối với Trụ sở Trạm Y tế xã Thanh Quang (điểm Trường Thành cũ).

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt phương án và đơn giá cho thuê đối với cơ sở nhà, đất do Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công xã Hà Đông quản lý, khai thác *(Chi tiết tại Phụ lục kèm theo).*

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công xã có trách nhiệm:

a) Tổ chức, thông báo công khai danh mục nhà, đất cho thuê và đơn giá cho thuê theo đúng quy định;

b) Tổ chức xác định người được quyền thuê nhà theo phương thức niêm chào giá cạnh tranh; ký kết, quản lý và theo dõi việc thực hiện hợp đồng thuê nhà theo quy định;

c) Quản lý, hạch toán, nộp và sử dụng số tiền thu được từ khai thác nhà, đất theo quy định của pháp luật;

d) Trường hợp có thay đổi về diện tích, hiện trạng, vị trí, đơn giá thuê đất hoặc yếu tố làm ảnh hưởng đến đơn giá đã được phê duyệt, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân xã xem xét, điều chỉnh trước khi thực hiện.

2. Phòng Kinh tế có trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quyết định này theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng, Trưởng phòng Kinh tế, Giám đốc Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công xã và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- TT. Đảng uỷ xã;
- TT. HĐND;
- Lãnh đạo UBND xã;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Hoàng Văn Đại

PHƯƠNG ÁN

Quản lý, khai thác các cơ sở nhà, đất tiếp nhận theo Quyết định số 2176/QĐ-UBND ngày 23/10/2026 của UBND xã Hà Đông

(Trụ sở Trạm Y tế xã Thanh Quang (điểm Trường Thành cũ))

I. CĂN CỨ XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 64/2020/QH14, Luật số 07/2022/QH15, Luật số 24/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15, Luật số 43/2024/QH15, Luật số 56/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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

Căn cứ Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 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 Điều 1 Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2025 của UBND thành phố Hải Phòng quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá; mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm và mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND của UBND thành phố Hải Phòng quy định hệ số điều chỉnh giá đất;

Căn cứ Quyết định số 916/QĐ-UBND tỉnh Hải Dương ngày 12 tháng 4 năm 2024 về việc chuyển giao tài sản công là trụ sở làm việc cũ của các đơn vị thuộc Sở Y tế về các địa phương để quản lý, xử lý;

Căn cứ Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 22 tháng 5 năm 2026 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý đối với các cơ sở nhà đất của các cơ quan đơn vị thuộc thành phố quản lý do Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố quản lý, khai thác theo quy định của pháp luật về đất đai;

Căn cứ Thông báo số 580-TB-TU ngày 16 tháng 9 năm 2026 của Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương giao Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu thực hiện nhiệm vụ cho thuê ngắn hạn theo Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP đối với các cơ sở nhà, đất dôi dư đã chuyển giao về Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố;

Căn cứ Quyết định số 191/QĐ-CTUBND ngày 17 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban

nhân dân thành phố về quản lý và phân cấp thẩm quyền quyết định quản lý tài sản công thuộc phạm vi quản lý của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;

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

Căn cứ Quyết định số 1847/QĐ-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2026 của UBND xã Hà Đông về việc bổ sung chức năng, nhiệm vụ cho Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công xã Hà Đông;

Căn cứ Quyết định số 2176/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2026 của UBND xã Hà Đông về việc giao quản lý, khai thác cơ sở nhà, đất cho Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công xã Hà Đông;

Căn cứ Biên bản bàn giao, tiếp nhận tài sản (Mẫu số 02/TSC-BBGN) ngày 23/10/2026 giữa Uỷ ban nhân dân xã Hà Đông và Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công xã Hà Đông.

Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công xã Hà Đông (sau đây gọi là Trung tâm) xây dựng Phương án quản lý, khai thác các cơ sở nhà, đất được giao theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP, với các nội dung như sau:

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÁC CƠ SỞ NHÀ, ĐẤT

1. Danh mục, số liệu tài sản

Số liệu theo Điều 1 Quyết định số 2176/QĐ-UBND ngày 23/10/2026 của UBND xã Hà Đông, phụ lục Quyết định số 3974/QĐ-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2026 của UBND thành phố Hải Phòng và Trích lục bản đồ địa chính ngày 09/11/2026 của Phòng Kinh tế xã:

STT	Danh mục tài sản	Diện tích đất (m²)	DT sàn XD (m²)	DT theo thực tế kiểm kê (m²)	Nguyên giá (đồng)	GTCL tại 31/12/2025 theo sổ TSCĐ (đồng)
I	**Trạm y tế xã Thanh Quang cũ (điểm Trường Thành cũ)**					
1	Đất	1.056				5.280.000.000
2	Nhà làm việc		634,0		4.031.848.000	2.479.352.700
-	*Nhà làm việc hai tầng*	222	444		3.179.950.000	2.331.963.000
-	*Nhà làm việc một tầng*	140	140		500.000.000	100.820.000
-	*Nhà vệ sinh*	50	50		185.000.000	39.894.500
-	*Tường bao phía đường + cổng*				166.898.000	6.675.200

Ghi chú về số liệu: Dòng "1.056 m²" tại phần số liệu theo Quyết định số 2176/QĐ-UBND ngày 23/10/2026 của UBND xã Hà Đông là phần diện tích được giao, thực tế diện tích là 1118,3 m² theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 09/11/2026 của Phòng Kinh tế xã.

2. Thông tin chung

- Địa chỉ: Thôn Trường Thành, xã Hà Đông, thành phố Hải Phòng

- Đơn vị được giao quản lý, khai thác: Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công xã Hà Đông.

- Cơ quan quản lý cấp trên trực tiếp: UBND xã Hà Đông.

- Nguồn gốc: Cơ sở nhà, đất dôi dư sau sắp xếp tổ chức bộ máy, sắp xếp đơn vị hành chính, đã chuyển giao về Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố; được UBND thành phố chuyển giao về UBND xã Hà Đông theo Quyết định số 3974/QĐ-UBND ngày 24/9/2026 và được UBND xã Hà Đông chuyển giao cho Trung tâm quản lý, khai thác theo Quyết định số 2176/QĐ-UBND ngày 23/10/2026.

- Hiện trạng: Cơ sở nhà, đất hiện để trống, chưa đưa vào khai thác.

- Hồ sơ pháp lý: Chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP, việc khai thác được thực hiện cả đối với cơ sở nhà, đất chưa có Giấy chứng nhận hoặc Giấy chứng nhận bị thất lạc và không phải đáp ứng yêu cầu phù hợp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn.

III. MỤC TIÊU VÀ SỰ CẦN THIẾT

1. Mục tiêu

- Quản lý chặt chẽ hồ sơ, hiện trạng nhà, đất và tài sản gắn liền với đất; không để xảy ra lấn chiếm, sử dụng sai mục đích, thất thoát tài sản công.

- Đẩy nhanh tiến độ đưa nhà, đất dôi dư vào khai thác theo chủ trương tại Thông báo số 580-TB-TU ngày 16/9/2026 của Ban Thường vụ Thành ủy và cơ chế đặc thù tại Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP; tạo nguồn thu hợp pháp cho ngân sách nhà nước.

2. Sự cần thiết

Các cơ sở nhà, đất nêu trên đang để trống sau sắp xếp. Nếu không có phương án quản lý, khai thác kịp thời, tài sản sẽ tiếp tục xuống cấp, phát sinh chi phí bảo vệ, bảo quản, có nguy cơ bị lấn chiếm và gây lãng phí tài sản công. Việc xây dựng phương án là cơ sở để Trung tâm báo cáo, xin ý kiến UBND xã, Phòng kinh tế và tổ chức khai thác mà không phải lập Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất theo Điều 9 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 286/2025/NĐ-CP), theo khoản 3 Điều 3 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP.

IV. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

1. Phương án quản lý tài sản

Trung tâm trực tiếp thực hiện:

- Tiếp nhận, lưu trữ hồ sơ tài sản theo Điều 7 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP; kê khai biến động tăng tài sản và cập nhật vào Cơ sở dữ liệu quốc gia về tài sản công; hạch toán tăng tài sản đã tiếp nhận theo Điều 1 Quyết định số 2176/QĐ-UBND.

- Kiểm tra, lập biên bản hiện trạng, đo vẽ diện tích đất, diện tích sàn sử dụng của

từng hạng mục nhà; kiểm tra hệ thống điện, nước, phòng cháy, chữa cháy và điều kiện an toàn của công trình.

- Thực hiện các biện pháp bảo vệ tài sản; phòng ngừa lấn chiếm, tự ý sửa chữa, thay đổi kết cấu hoặc sử dụng sai mục đích.

- Phối hợp với Phòng Kinh tế xã hoàn thiện hồ sơ đối chiếu, thống nhất số liệu diện tích, giá trị tài sản giữa Quyết định số 2176/QĐ-UBND và Trích lục bản đồ địa chính ngày 9/11/2026.

- Theo dõi, hạch toán số tiền thu được, chi phí và nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước theo chế độ kế toán áp dụng đối với đơn vị.

2. Danh mục nhà, đất theo hình thức khai thác (khoản 3 Điều 3 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP)

STT	Cơ sở nhà, đất	Hình thức khai thác	Phương thức	Thời hạn
1	Trụ sở Trạm Y tế xã Thanh Quang (điểm Trường Thành cũ)	Cho thuê nhà gắn với quyền sử dụng đất	Chào giá cạnh tranh (Điều 9 NQ 31)	02 năm

3. Phương án cho thuê – Trụ sở Trạm Y tế xã Thanh Quang (điểm Trường Thành cũ)

- Diện tích đất (Sđất): 1.056 m².

- Diện tích sàn xây dựng là 634 m², trong đó:

+ Diện tích sàn sử dụng nhà (Snhà): 584 m² (nhà làm việc hai tầng 444 m², nhà làm việc một tầng 140 m²)

+ Diện tích sàn Nhà vệ sinh 50 m²

- Diện tích nhà cho thuê: Toàn bộ diện tích sàn sử dụng của nhà làm việc hai tầng và nhà làm việc một tầng; cho thuê cho 01 tổ chức, cá nhân.

- Nhà vệ sinh không thuộc phạm vi tài sản cho thuê, vì vậy không tính vào diện tích cho thuê và không tính vào giá cho thuê tài sản. Nhà vệ sinh được bố trí cho bên thuê sử dụng chung trong thời hạn thuê, bên thuê có trách nhiệm sử dụng đúng mục đích, giữ gìn vệ sinh, bảo quản tài sản và không tự ý sửa chữa, cải tạo hoặc thay đổi hiện trạng khi chưa được Trung tâm chấp thuận bằng văn bản.

- Mục đích sử dụng nhà thuê: Hoạt động thương mại, dịch vụ phù hợp với công năng công trình; không sử dụng vào hoạt động bị pháp luật cấm, gây ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh, trật tự an toàn xã hội.

- Thời hạn cho thuê: 02 năm (trong giới hạn tối đa 10 năm theo khoản 1 Điều 6 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP); đơn giá cho thuê được ổn định 02 năm theo khoản 4 Điều 5 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP.

- Phương thức cho thuê: **Chào giá cạnh tranh** theo Điều 9 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP; không thực hiện đấu giá, đấu thầu (khoản 4 Điều 3). Lý do: phương

thức niêm yết giá chỉ áp dụng cho các trường hợp tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 286/2025/NĐ-CP) và Điều 6 Nghị định số 20/2026/NĐ-CP (khoản 1 Điều 8 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP), gồm: cho đối tượng ưu tiên thuê nhà; cho thuê có tiền thuê dưới 50 triệu đồng/năm; nhà, đất trong thời gian chờ xử lý. Cơ sở này có tiền thuê tối thiểu 199.253.792 đồng/năm (mục 4.4), lớn hơn 50 triệu đồng/năm, và không thuộc trường hợp chờ xử lý, nên áp dụng chào giá cạnh tranh. Trường hợp đối tượng ưu tiên đăng ký theo phương thức chào giá cạnh tranh thì không được áp dụng quyền ưu tiên và miễn, giảm tiền thuê nhà (khoản 1 Điều 9).

- Trách nhiệm của bên thuê: Sử dụng nhà, đất đúng mục đích, diện tích, thời hạn thuê; thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền thuê và chi phí điện, nước, dịch vụ phát sinh; tự bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường, an ninh trật tự, phòng cháy, chữa cháy; không chuyển nhượng hợp đồng, cho thuê lại; được chủ động cải tạo, sửa chữa bằng kinh phí của mình nếu không ảnh hưởng kết cấu cơ bản của công trình và được thỏa thuận trong Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng thuê nhà; hạng mục cải tạo, sửa chữa được chuyển giao lại không bồi hoàn, trừ trường hợp Trung tâm đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước hạn (Điều 11 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP); bàn giao lại tài sản khi hết hạn hoặc chấm dứt Hợp đồng.

- Ngoài các trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo Nghị định số 108/2024/NĐ-CP, Trung tâm chấm dứt Hợp đồng và thu hồi nhà khi bên thuê vi phạm quy định pháp luật về an ninh, quốc phòng, môi trường (khoản 5 Điều 3 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP).

4. Xác định đơn giá cho thuê nhà (giá sàn)

4.1. Đơn giá thuê đất hằng năm (Gtđ)

Căn cứ khoản 1 Điều 26 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP, đơn giá thuê đất hằng năm của mục đích cho thuê được xác định:

Gtđ = Tỷ lệ (%) × Giá đất trong Bảng giá đất × Hệ số điều chỉnh giá đất

Trong đó:

- Tỷ lệ (%) xác định đơn giá thuê đất trả tiền hằng năm đối với đất thương mại, dịch vụ là 1,3% (Quyết định số 238/2025/QĐ-UBND ngày 18/12/2025 của UBND thành phố Hải Phòng).

- Theo Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của HĐND thành phố Hải Phòng (mục 80 – Xã Hà Đông, STT 1038), vị trí 1, giá đất thương mại, dịch vụ: 1.500.000 đồng/m².

- Hệ số điều chỉnh giá đất theo Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND của UBND thành phố Hải Phòng là 1,0.

Gtđ = 1,3% × 1.500.000 × 1,0 = **19.500 (đồng/m²/năm)**

4.2. Giá trị hao mòn hằng năm của nhà, công trình (Ghm)

Theo Quyết định số 916/QĐ-UBND tỉnh Hải Dương ngày 12/4/2024 và Quyết

định số 2176/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2026 của UBND xã Hà Đông:

- Nhà làm việc hai tầng đưa vào sử dụng năm 2020, tỷ lệ hao mòn 4%/năm, giá trị còn lại tại 31/12/2025 là 2.331.963.000 đồng, bằng 73,33% nguyên giá, lớn hơn 02 năm hao mòn

- Nhà làm việc một tầng đưa vào sử dụng năm 2013, tỷ lệ hao mòn 6,67%/năm, giá trị còn lại tại 31/12/2025 là 100.820.000 đồng, bằng 20,16% nguyên giá, lớn hơn 02 năm hao mòn

Như vậy, cả 2 hạng mục đều có thời gian sử dụng để tính hao mòn còn lại lớn hơn thời hạn cho thuê nhà. Theo khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP: *Ghm = Mức hao mòn hàng năm của nhà*

STT	Hạng mục	Năm SD	Tỷ lệ HM	Nguyên giá (đồng)	GTCL 31/12/2025 (đồng)	Ghm (đồng/năm)
1	Nhà làm việc hai tầng	2020	4%	3.179.950.000	2.331.963.000	127.198.000
2	Nhà làm việc một tầng	2013	6,67%	500.000.000	100.820.000	33.350.000
	Cộng			3.679.950.000	2.432.783.000	160.548.000

4.3. Đơn giá cho thuê nhà (Gt)

Căn cứ khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP:

$$Gt = [Ghm + (Gtđ \times Sđất)] / Snhà \times (100\% + k)$$

Trong đó: Ghm = 160.548.000 đồng/năm; Gtđ = 19.500 đồng/m²/năm; Sđất = 1.056 m²; Snhà = 584 m²; k = 10% (hệ số chi phí quản lý, khai thác).

Gt = [160.548.000 + (19.500 × 1.056)] / 584 × 110% = [160.548.000 + 20.592.000] / 584 × 110% = **341.188 (đồng/m²/năm)**

4.4. Giá sàn cho thuê, tiền thuê và tiền đặt trước

STT	Chỉ tiêu	Cách xác định	Giá trị
1	Giá sàn cho thuê nhà (đồng/m²/năm)	Gt (mục 4.3) – khoản 3 Điều 5 NQ 31	**341.188**
2	Tiền thuê nhà tối thiểu 01 năm (đồng)	341.188 × 584 m²	**199.253.792**
3	Tiền thuê nhà tối thiểu cả thời hạn 02 năm (đồng)	(2) × 2	**398.507.584**
4	Tiền đặt trước (đồng)	5% × (3) – khoản 2 Điều 8 NQ 31	**19.925.379**
5	Tiền đặt cọc khi ký Hợp đồng (đồng)	03 tháng tiền thuê theo giá trúng, chuyển từ tiền đặt trước – điểm d khoản 8 Điều 9 NQ 31	*Xác định theo giá trúng*

- Giá sàn nêu trên do UBND xã xem xét, phê duyệt theo đề nghị của Giám đốc

Trung tâm (điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP); không phải ban hành Bảng giá cho thuê nhà. Đơn giá cho thuê là giá do người được quyền thuê đề xuất tại Phiếu đăng ký hợp lệ và không thấp hơn giá sàn.

- Trường hợp hết thời hạn thông báo (trong 7 ngày) mà không có người nộp Phiếu đăng ký thuê nhà, trong 02 ngày làm việc Trung tâm lập báo cáo và trình Chủ tịch UBND xã xem xét, phê duyệt điều chỉnh giảm 5% giá cho thuê nhà của lần thông báo trước liền kề và thông báo lại (khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP).

- Trường hợp chỉ có một người đăng ký thuê nhà hợp lệ thì người đó là người được quyền thuê nhà (khoản 5 Điều 9 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP).

- Trường hợp có nhiều người đăng ký thuê nhà hợp lệ (khoản 6 Điều 9 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP)

+ Nếu chỉ có một người đề xuất mức giá cao nhất tại Phiếu đăng ký thuê nhà thì người đó là người được quyền thuê nhà;

+ Nếu có nhiều người cùng đề xuất mức giá cao nhất tại Phiếu đăng ký thuê nhà thì tổ chức bốc thăm giữa những người có cùng đề xuất mức giá cao nhất để xác định người được quyền thuê nhà. Mỗi người đăng ký thuê nhà quy định tại điểm này được tổ chức quản lý, kinh doanh nhà phát 01 phiếu hoặc thẻ có số thứ tự để thực hiện bốc thăm. Người tham gia bốc thăm có phiếu/thẻ được lựa chọn theo kết quả bốc thăm công khai là người được quyền thuê nhà.

- Trường hợp người được quyền thuê nhà từ chối quyền thuê nhà ngay tại buổi xác định thì xử lý theo khoản 7 Điều 9 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP như sau:

+ Nếu thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 6 Điều này thì người đề xuất mức giá thấp hơn liền kề tại Phiếu đăng ký thuê nhà là người được quyền thuê nhà. Trường hợp có nhiều người cùng đề xuất mức giá thấp hơn liền kề thì thực hiện tương tự quy định tại điểm b khoản 6 Điều này.

+ Nếu thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 6 Điều này thì tổ chức bốc thăm giữa những người cùng đề xuất mức giá cao nhất còn lại (nếu số người còn lại từ 02 người trở lên) để xác định người được quyền thuê nhà; nếu chỉ còn lại 01 người thì người đó là người được quyền thuê nhà. Trường hợp tất cả người được quyền thuê nhà quy định tại điểm này từ chối quyền thuê nhà thì thực hiện tương tự quy định tại điểm a khoản này.

+ Việc xác định người được quyền thuê nhà theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này được thực hiện đến khi xác định được người được quyền thuê nhà. Trường hợp tất cả người được quyền thuê nhà đều từ chối quyền thuê nhà tại buổi xác định người được quyền thuê nhà thì xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị quyết này. Người từ chối quyền thuê nhà không được nhận lại số tiền đặt trước và không được tổ chức quản lý, kinh doanh nhà đó cho đăng ký thuê nhà của các lần tiếp theo.

- Trường hợp Trung tâm đã thực hiện giảm giá nhiều lần nhưng không có người

đăng ký thuê thì Trung tâm cần tổng hợp kết quả, đánh giá nguyên nhân, đề xuất Phương án quản lý, khai thác cho phù hợp với tình hình thực thế, báo cáo Chủ tịch UBND xã xem xét và cho ý kiến.

- Trường hợp Chính phủ quy định giảm tiền thuê đất cho đối tượng thuê nhà, tiền thuê nhà của năm hưởng ưu đãi được xác định theo khoản 5 Điều 5 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP.

V. PHƯƠNG ÁN TÀI CHÍNH

1. Dự kiến số thu tối thiểu (tính theo giá sàn): 199.253.792 đồng/năm; cả thời hạn 02 năm: 398.507.584 đồng. Số thu thực tế xác định theo giá trúng chào giá cạnh tranh (không thấp hơn giá sàn).

2. Quản lý số tiền thu được: Thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP và Nghị định số 108/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 286/2025/NĐ-CP). Trung tâm tổ chức thu tiền đặt trước, tiền thuê nhà, tiền chậm nộp (nếu có); lập chứng từ, theo dõi, hạch toán; sau khi trừ các khoản chi phí theo Điều 24 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP (nếu phát sinh), nộp đầy đủ số còn lại vào ngân sách nhà nước theo quy định.

3. Kinh phí hoạt động quản lý, khai thác: Trường hợp chưa được giao dự toán từ đầu năm, Trung tâm đề nghị giao bổ sung dự toán; trong thời gian chưa được giao bổ sung thì tạm ứng từ ngân sách xã theo quy định (khoản 3 Điều 10 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP).

VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Bước	Nội dung	Thời hạn	Căn cứ (NQ 31)
1	Lập biên bản hiện trạng, đo vẽ diện tích; thống nhất số liệu tài sản; hoàn thiện phương án	Trước khi trình	K3 Đ3
2	Báo cáo, xin ý kiến UBND xã, Phòng kinh tế về phương án; trình phê duyệt giá sàn cho thuê	Sau bước 1	K3 Đ3; điểm b K2 Đ5
3	Thông báo cho thuê (Mẫu số 01): niêm yết tại trụ sở Trung tâm, tại cơ sở nhà, đất; đăng Trang TTĐT của xã/Trung tâm	Trong 01 ngày làm việc từ ngày giá sàn được phê duyệt; thông báo liên tục 05–07 ngày	K1, K2 Đ7
4	Nhận Phiếu đăng ký thuê nhà (Mẫu số 03) do Trung tâm phát hành, đóng dấu treo; tiền đặt trước; hòm phiếu niêm phong	Trong thời hạn thông báo	K2 Đ9

Bước	Nội dung	Thời hạn	Căn cứ (NQ 31)
5	Mở hòm phiếu, xác định người được quyền thuê (giá cao nhất; bằng nhau thì bốc thăm); lập Biên bản	Trong 01 ngày làm việc từ ngày hết hạn thông báo	K3–K7 Đ9
6	Ký Hợp đồng thuê nhà (Mẫu số 06 NĐ 108); chuyển tiền đặt trước thành tiền đặt cọc 03 tháng, phần còn lại trừ vào tiền thuê; hoàn trả tiền đặt trước cho người không được quyền thuê	Ngay trong ngày xác định người được quyền thuê	K8 Đ9
7	Bàn giao nhà, đất cho bên thuê; theo dõi thực hiện Hợp đồng, thu tiền, hạch toán, nộp ngân sách	Theo Hợp đồng	Đ10
8	Kiểm tra định kỳ, báo cáo kết quả khai thác về UBND xã	Định kỳ/theo yêu cầu	K3 Đ3; K1 Đ12; Đ15

VII. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT

Qua các nội dung trên, Trung tâm kính đề nghị:

1. UBND xã, Phòng kinh tế xã Hà Đông cho ý kiến đối với Phương án quản lý, khai thác các cơ sở nhà, đất nêu trên (khoản 3 Điều 3 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP).

2. Chủ tịch UBND xã Hà Đông phê duyệt giá sàn cho thuê nhà đối với Trụ sở Trạm y tế xã Thanh Quang cũ (điểm Trường Thành cũ) theo đề nghị của Trung tâm (điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP).

Trung tâm Dịch vụ sự nghiệp công xã Hà Đông tổ chức triển khai ngay sau khi Phương án được cho ý kiến, bảo đảm công khai, minh bạch, đúng quy định và đúng tiến độ./.

PHỤ LỤC ĐƠN GIÁ DỰ KIẾN

STT	Cơ sở nhà đất	Địa chỉ	Nguyên giá (đồng)	Giá trị hao mòn hàng năm của nhà (Ghm) (đồng)	Đơn giá thuê đất hằng năm (Gtđ) (đồng)	Diện tích đất (Sđất) (m2)	Diện tích sàn sử dụng nhà (Snhà) (m2)	Đơn giá cho thuê nhà (Gt) (đồng)	Tiền thuê nhà tối thiểu 01 năm (đồng)	Ghi chú
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*
1	Trụ sở Trạm Y tế xã Thanh Quang (điểm Trường Thành cũ)	Thôn Trường Thành, xã Hà Đông, thành phố Hải Phòng	3.679.950.000	160.548.000	19.500	1.056	584	341.188	199.253.792	Cho thuê 2 năm