SAO Y; VĂN PHÒNG, ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG; 21/10/2026; 9:46:43 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2493 /UBND-TC	*Hải Phòng, ngày 21 tháng 10 năm 2026*

V/v triển khai thực hiện Kế hoạch 08-KHLT/BTGTU-ĐUUBND ngày 14/10/2026 của Ban Tuyên giáo Thành uỷ và Đảng uỷ Uỷ ban nhân dân thành phố

Kính gửi:
- Các Sở, ban, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp, Ban Quản lý Khu kinh tế, Văn hoá, Thể thao và Du lịch, Công an thành phố, Thanh tra thành phố;
- Uỷ ban nhân dân các phường: Hồng Bàng, Lê Chân, Gia Viên, Ngô Quyền, Kiến An, Hồng An, An Biên;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố;
- Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng;
- Cổng thông tin điện tử thành phố;
- Báo và phát thanh, truyền hình Hải Phòng.

Ban Tuyên giáo Thành uỷ và Đảng uỷ Uỷ ban nhân dân thành phố ban hành Kế hoạch số 08-KHLT/BTGTU-ĐUUBND ngày 14/10/2026 về việc tuyên truyền thực hiện Kế hoạch số 09/KH-UBND ngày 12/01/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về 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 quản lý (Kế hoạch số 08),

Uỷ ban nhân dân thành phố có ý kiến như sau;

1. Giao các Sở, ban, ngành, địa phương, đơn vị liên quan nghiên cứu, phối hợp tổ chức triển khai Kế hoạch số 08 (tài liệu gửi kèm); thực hiện việc tổng hợp, chế độ báo cáo theo quy định.

2. Giao Sở Tài chính đôn đốc các cơ quan, đơn vị thực hiện, phối hợp với Ban Tuyên giáo Thành uỷ tổng hợp, báo cáo theo quy định.

(Gửi kèm Kế hoạch số 08-KHLT/BTGTU-ĐUUBND ngày 14/10/2026 của Ban Tuyên giáo Thành uỷ và Đảng uỷ Uỷ ban nhân dân thành phố và tài liệu)

Thừa lệnh Uỷ ban nhân dân thành phố, Văn phòng Uỷ ban nhân dân thành phố thông báo để các Sở, ngành, địa phương, đơn vị liên quan thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- TTTU (để b/c);
- Các đ/c Uỷ viên Ban Thường vụ Thành uỷ;
- Đảng uỷ UBND TP;
- Đảng uỷ MTTQ, các đoàn thể thành phố;
- Ban Tuyên giáo Thành uỷ;
- Đảng uỷ các phường: Hồng Bàng, Lê Chân, Gia Viên, Ngô Quyền, Kiến An, Hồng An, An Biên;
- Công an các phường: Hồng Bàng, Lê Chân, Gia Viên, Ngô Quyền, Kiến An, Hồng An, An Biên;
- Đoàn Luật sư thành phố;
- Hội nhà báo Hải Phòng;
- Hiệp hội Doanh nghiệp thành phố;
- CT, PCT Lê Trung Kiên;
- CVP, PCVP Nguyễn Thanh Hùng;
- Phòng: TC, NV&KTGS;
- Lưu: VT, Đ.D.Vượng.

TL. UỶ BAN NHÂN DÂN
KT. CHÁNH VĂN PHÒNG
PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG

Nguyễn Thanh Hùng

THÀNH ỦY HẢI PHÒNG - ĐẢNG BỘ TP HẢI PHÒNG
BAN TUYÊN GIÁO - ĐẢNG ỦY ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
*
Số: 08 -KHLT/BTGTU-ĐUUBND

ĐẢNG CỘNG SẢN VIỆT NAM

Hải Phòng, ngày 14 tháng 10 năm 2026

VĂN PHÒNG UBND TP HẢI PHÒNG
ĐẾN Số: 83396
Ngày: 19/10/2026
Chuyển: .....
Số và ký hiệu HS: .....

ĐƠN VỊ	CHỦ TRÌ	THAM GIA
CT Đ.T.Trung		X
PCT TT L.A.Quân		X
PCT L.T.Kiên	X	
PCT Đ.T.Đức		X
PCT N.M.Hùng		X
PCT T.V.Quân		X
PCT H.M.Cường		X
Q.CVP N.H.Long		X
PCVP T.V.Thiện		
PCVP N.T.Hùng	X	
PCVP P.A.Tuấn		
PCVP P.H.Hoàng		
PCVP T.N.Hưng		
P. NV&KTGS		
P. NC		
P. NN&MT		
P. TC	X	
P. TH		
P. VX		
P. XD&CT		
Ban TCDTP		
P. HC-QT		
TTPVHCC		
TTHN&NKTP		
Cổng TTĐTTP		

KẾ HOẠCH

tuyên truyền thực hiện Kế hoạch số 09/KH-UBND ngày 12/01/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về 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 quản lý

Thực hiện Kết luận số 302-KL/TU ngày 08/7/2026 của Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố; Thông báo số 585-TB/TU ngày 19/9/2026 của Ban Thường vụ Thành ủy về kết quả rà soát tổng thể 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 gọi là Công ty Kinh doanh nhà) quản lý; Kế hoạch số 09/KH-UBND ngày 12/01/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố (sau đây gọi là Kế hoạch số 09/KH-UBND), Ban Tuyên giáo Thành ủy và Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Kế hoạch tuyên truyền như sau:

I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích

- Tạo sự thống nhất nhận thức và hành động trong cấp ủy, chính quyền, Mặt trận Tổ quốc, các tổ chức chính trị - xã hội, cán bộ, đảng viên về chủ trương thu hồi, sắp xếp, xử lý quỹ nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở; góp phần hoàn thành Kế hoạch số 09/KH-UBND trong năm 2026 theo Kết luận số 302-KL/TU.

- Cung cấp kịp thời, đầy đủ, chính xác thông tin về căn cứ pháp lý, trình tự, thủ tục, phương án xử lý đến từng nhóm, từng điểm nhà, đất và quyền, nghĩa vụ hợp pháp của tổ chức, cá nhân thuê nhà; tạo đồng thuận xã hội, hạn chế phát sinh khiếu kiện, điểm nóng.

- Chủ động định hướng dư luận, không để khoảng trống thông tin; kịp thời đấu tranh, phản bác thông tin sai sự thật, xuyên tạc.

2. Yêu cầu

- Tuyên truyền phải đi trước một bước, đi cùng và gắn với kết quả giải quyết thực chất từng kiến nghị; không thay thế việc giải quyết kiến nghị.

- Bảo đảm **"một đầu mối, một thông điệp, một số liệu"**: số liệu do Sở Tài chính cung cấp, cập nhật; nội dung pháp lý thống nhất theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền; không tự diễn giải chính sách.

- Kiên định chủ trương, minh bạch thông tin, thấu tình đạt lý; phân biệt rõ ý kiến phản biện, kiến nghị chính đáng của tổ chức, cá nhân (lắng nghe, trả lời đến cùng) với thông tin sai sự thật, xuyên tạc (xử lý theo quy định của pháp luật).

- Thực hiện đúng quy định về phát ngôn và cung cấp thông tin cho báo chí, bảo vệ bí mật nhà nước; không bình luận, định hướng kết quả đối với các vụ việc Tòa án đang thụ lý, giải quyết; không công khai thông tin cá nhân, hoàn cảnh riêng của hộ gia đình, cá nhân trái quy định.

- Phân công bảo đảm **"6 rõ"**: rõ người, rõ việc, rõ thời gian, rõ trách nhiệm, rõ sản phẩm, rõ thẩm quyền (chi tiết tại Phụ lục 1); người đứng đầu cơ quan, đơn vị chịu trách nhiệm về kết quả nhiệm vụ được giao.

II. NỘI DUNG TUYÊN TRUYỀN TRỌNG TÂM

1. Chủ trương đúng, nhất quán, vì lợi ích chung

- Chủ trương thu hồi quỹ nhà, đất không sử dụng vào mục đích để ở để sắp xếp, xử lý lại do Ban Thường vụ Thành ủy và Ủy ban nhân dân thành phố đề ra, được triển khai thực hiện từ năm 2018 (Văn bản số 4800/VP-TC ngày 15/10/2018; Văn bản số 263/CV-BCSĐ ngày 11/8/2021 của Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân thành phố; Thông báo số 378-TB/TU ngày 24/8/2021 của Ban Thường vụ Thành ủy; Văn bản số 6440/UBND-XD ngày 13/9/2021...); được Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố xác định tại Kết luận số 302-KL/TU; Ban Thường vụ Thành ủy cơ bản thống nhất kết quả rà soát tổng thể tại Thông báo số 585-TB/TU.

- Mục đích: chống thất thoát, lãng phí tài sản công; bảo đảm công bằng trong thuê, sử dụng nhà, đất công; bổ sung nguồn lực, tăng thu ngân sách, chỉnh trang đô thị. Quỹ nhà, đất sau thu hồi ưu tiên sử dụng vào mục đích công cộng phục vụ Nhân dân; trường hợp không sử dụng được vào mục đích công cộng thì đấu giá công khai theo quy định.

2. Bản chất và căn cứ pháp lý

- Đây là việc thu hồi nhà cho thuê là tài sản công theo Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03/11/2025), **không phải trường hợp Nhà nước thu hồi đất** theo pháp luật về đất đai; Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện quyền, trách nhiệm đại diện chủ sở hữu tài sản công theo Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

- Hợp đồng thuê hết thời hạn mà không được gia hạn thuộc trường hợp thu hồi nhà cho thuê theo điểm a khoản 1 Điều 17 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP. Việc xác

định nhà, đất không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định (điểm e khoản 2 Điều 1) phải đáp ứng đủ 03 điều kiện và thuộc trách nhiệm, thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (Văn bản số 12400/BTC-QLCS ngày 13/8/2026 của Bộ Tài chính); qua rà soát hồ sơ tại đối thoại ngày 20 - 21/8/2026, các doanh nghiệp có kiến nghị không đáp ứng đủ các điều kiện này.

- Đối với nội dung về áp dụng quy định xử lý chuyển tiếp (Điều 31 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP), chỉ tuyên truyền theo ý kiến, hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

3. Thực hiện đúng trình tự, thủ tục

- Công ty Kinh doanh nhà đã thông báo không gia hạn hợp đồng thuê từ năm 2020; thông báo thu hồi nhà với thời hạn bàn giao 30 ngày theo khoản 2 Điều 17 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP. Cưỡng chế chỉ áp dụng khi bên thuê không bàn giao theo thời hạn (khoản 3 Điều 17), theo Quy trình 05 bước tại Văn bản số 586/UBND-TC ngày 30/3/2026 và Quyết định số 1139/QĐ-UBND ngày 30/3/2026 ủy quyền cho Ủy ban nhân dân các phường ban hành quyết định cưỡng chế; Quyết định số 3716/QĐ-UBND ngày 15/9/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ủy quyền ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà. Các trường hợp đã khởi kiện do Tòa án xem xét, quyết định theo quy định của pháp luật.

4. Không xử lý máy móc; phân loại và hỗ trợ trong khuôn khổ pháp luật

- 273 điểm nhà, đất được phân thành 06 nhóm: nhóm 1 tiếp tục cho thuê 44 điểm; nhóm 2 chuyển sang cho thuê để ở 06 điểm (chủ yếu là hộ gia đình chính sách); nhóm 3 đã có phương án xử lý 08 điểm; nhóm 4 chuyển về địa phương xử lý theo pháp luật đất đai 07 điểm (có hộ dân ở ổn định); nhóm 5 dự kiến đấu giá quyền sử dụng đất ở 173 điểm; nhóm 6 đấu giá đất thương mại, dịch vụ 35 điểm. Trường hợp tiếp tục cho thuê được thông báo công khai, ưu tiên tổ chức, cá nhân đang thuê nếu có nhu cầu và đáp ứng điều kiện.

- 39 hộ (05 hộ chính sách, 34 hộ không có nhà ở nào khác trên địa bàn thành phố) được xem xét bố trí thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nếu đủ điều kiện. Chi phí đầu tư xây dựng, cải tạo hợp pháp, có hồ sơ chứng minh được kiểm toán xác nhận được xem xét khấu trừ vào tiền thuê nhà theo khoản 6 Điều 31 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP (đến 28/9/2026 mới có 24/242 cơ sở nộp hồ sơ). Thông tin nhu cầu tuyển dụng 4.367 lao động tại các khu công nghiệp và quỹ trụ sở dôi dư để tổ chức, cá nhân có nhu cầu tham gia thuê, đấu giá theo quy định.

5. Tổ chức đối thoại, lắng nghe và giải quyết triệt để

- Thành phố đã tổ chức đối thoại ở cấp phường; 03 lần đối thoại do Sở Tài chính chủ trì (04/6, 31/7, 20 - 21/8/2026); Hội nghị đối thoại do lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố chủ trì ngày 02/10/2026 với sự tham dự của đại diện cơ quan Trung ương; có văn bản trả lời 10 nhóm kiến nghị. Tiếp tục làm việc với từng doanh nghiệp cổ

phần hóa (Sở Tài chính tham mưu), từng hộ gia đình, cá nhân (Công an thành phố rà soát, thẩm tra); kiến nghị vượt thẩm quyền được tổng hợp, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, giải quyết; quyền khiếu nại, khởi kiện của tổ chức, cá nhân được tôn trọng.

6. Công khai, minh bạch kết quả và trách nhiệm

- Công khai danh mục, phương án sử dụng sau thu hồi (sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt) và tiến độ đến từng điểm. Kết quả: 148/159 điểm thu hồi theo Nghị định số 108/2024/NĐ-CP đã bàn giao nhà trống hoặc ký cam kết bàn giao (21 + 127 điểm); 15 điểm đã có bản án, đã thi hành xong 13 điểm; 62/68 điểm nhà trống đã chuyển giao Trung tâm Phát triển quỹ đất.

- Không để tài sản bị bỏ trống, xuống cấp sau thu hồi; thông tin theo thẩm quyền kết quả thanh tra việc quản lý quỹ nhà cho thuê, thu, chi tiền thuê nhà, thuê đất; xử lý nghiêm tổ chức, cá nhân sai phạm (nếu có).

(Số liệu tính đến ngày 30/9/2026 theo Báo cáo số 10193/STC-QLCS ngày 01/10/2026 của Sở Tài chính; được Sở Tài chính cập nhật định kỳ).

III. ĐỐI TƯỢNG, HÌNH THỨC, PHÂN KỲ

1. Đối tượng: (1) Cán bộ, đảng viên, trước hết ở các cơ quan liên quan và các phường có nhà, đất; (2) tổ chức, cá nhân đang thuê, sử dụng nhà, đất (doanh nghiệp cổ phần hóa, hộ kinh doanh, hộ chính sách, hộ không có nơi ở khác, hộ dân trong khuôn viên) và người lao động; (3) cộng đồng doanh nghiệp, Nhân dân, dư luận xã hội.

2. Hình thức: Thông tin nội bộ, hội nghị báo cáo viên; báo chí (tin, bài, chuyên mục, tọa đàm, thông cáo báo chí); Cổng Thông tin điện tử thành phố, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường; tài liệu hỏi - đáp, infographic phát tận tay; gặp gỡ, đối thoại trực tiếp; không gian mạng.

3. Phân kỳ:

- *Giai đoạn 1 (đến 31/10/2026):* Ban hành tài liệu tuyên truyền; thông tin kết quả Hội nghị đối thoại ngày 02/10/2026 và hướng xử lý tiếp theo; công khai danh mục, phương án xử lý từng điểm sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- *Giai đoạn 2 (tháng 11 - 12/2026):* Tuyên truyền đồng hành với thu hồi, cưỡng chế, xét xử, kết quả làm việc với từng doanh nghiệp, hộ dân; thông tin kết luận thanh tra theo thẩm quyền.

- *Giai đoạn 3 (từ tháng 01/2027, sau khi hoàn thành thu hồi):* Tuyên truyền kết quả khai thác, sử dụng sau thu hồi, đóng góp ngân sách, chỉnh trang đô thị; biểu dương tổ chức, cá nhân chấp hành tốt.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

(Thời hạn, sản phẩm, thẩm quyền của từng nhiệm vụ tại Phụ lục 1; kịch bản truyền thông theo tình huống tại Phụ lục 2).

1. Ban Tuyên giáo Thành ủy

Chủ trì theo dõi, đôn đốc thực hiện Kế hoạch; chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tư pháp biên soạn tài liệu tuyên truyền, tài liệu hỏi - đáp, infographic; đưa nội dung vào thông tin nội bộ, hội nghị báo cáo viên; định hướng báo chí; phối hợp với Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch chỉ đạo công tác tuyên truyền theo Thông báo số 604/TB-VP ngày 03/10/2026; hướng dẫn Đảng ủy các phường tổ chức tuyên truyền; nắm, tổng hợp dư luận xã hội, báo cáo Thường trực Thành ủy định kỳ hằng tuần; chủ trì sơ kết, tổng kết.

2. Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố

Lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố gắn việc thực hiện Thông báo số 585-TB/TU với công tác thông tin, tuyên truyền: xác định người phát ngôn và đầu mối cung cấp thông tin; công khai danh mục 273 điểm, phương án xử lý và tiến độ từng điểm; thực hiện cam kết làm việc với từng doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân sau đối thoại, bảo đảm "nói đi đôi với làm"; mỗi cuộc cưỡng chế phải có kịch bản truyền thông; chuẩn hóa ngôn ngữ văn bản trả lời kiến nghị (đúng pháp luật, dễ hiểu, thể hiện rõ trách nhiệm hỗ trợ trong khuôn khổ pháp luật); bố trí kinh phí. Lãnh đạo, chỉ đạo các tổ chức đảng, cơ quan, đơn vị thuộc Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện các nhiệm vụ sau:

- **Sở Tài chính:** Đầu mối số liệu; cung cấp số liệu chốt định kỳ cho Ban Tuyên giáo Thành ủy và báo chí; chủ trì nội dung chuyên môn của tài liệu tuyên truyền; tham mưu công khai danh mục, phương án từng điểm; cung cấp thông tin sau mỗi mốc quan trọng; cung cấp thông tin, giải đáp nội dung thuộc lĩnh vực quản lý chuyên ngành về cơ chế quản lý, thu hồi, xử lý và cho thuê quỹ nhà, đất. Chủ trì tổng hợp khó khăn, vướng mắc trong quá trình áp dụng Điều 17, Điều 22, Điều 31 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 286/2025/NĐ-CP); phối hợp với các cơ quan liên quan nghiên cứu, đề xuất phương án xử lý, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố xin ý kiến Bộ Tài chính hoặc cơ quan có thẩm quyền khi cần thiết.

- **Sở Tư pháp:** Phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan liên quan rà soát căn cứ pháp lý, tham gia ý kiến đối với những vấn đề pháp lý thuộc chức năng, nhiệm vụ được giao trong quá trình thực hiện Kế hoạch; phối hợp tuyên truyền, phổ biến pháp luật khi cần thiết; tham gia tọa đàm theo chức năng, nhiệm vụ.

- **Sở Xây dựng:** Hướng dẫn cụ thể người thuê lập hồ sơ chi phí đầu tư hợp pháp theo khoản 6 Điều 31 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP; thông tin kết quả xem xét bố trí nhà ở cho các hộ đủ điều kiện.

- **Sở Nông nghiệp và Môi trường:** Chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất thông tin việc tiếp nhận, quản lý, khai thác, đấu giá các điểm nhà, đất sau thu hồi.

- **Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch:** Phối hợp với các cơ quan báo chí có hợp tác truyền thông với thành phố tăng cường tin, bài, phóng sự tuyên truyền. Đẩy mạnh tuyên truyền trên báo chí, hệ thống thông tin cơ sở và các trang mạng xã hội. Phối hợp với các cơ quan chức năng tham mưu, đề xuất và kịp thời xử lý thông tin trên báo chí, mạng xã hội sai sự thật theo quy định.

- **Thanh tra thành phố:** Công khai kết luận thanh tra việc quản lý quỹ nhà cho thuê, thu, chi tiền thuê nhà, thuê đất theo quy định.

- **Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng:** Thông báo nhu cầu tuyển dụng lao động tại các khu công nghiệp đến người lao động bị ảnh hưởng.

- **Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố:** Chỉ đạo mở chuyên mục tuyên truyền trên Cổng Thông tin điện tử thành phố.

- **Công ty Kinh doanh nhà:** Chuẩn hóa thông báo, hồ sơ; đối chiếu công nợ minh bạch; tác phong ứng xử đúng mực với người thuê; phối hợp các phường phát tài liệu đến từng tổ chức, cá nhân thuê nhà.

3. Các cơ quan, tổ chức phối hợp

- **Công an thành phố:** Nắm chắc tình hình; rà soát, thẩm tra kiến nghị của hộ gia đình, cá nhân theo kết luận ngày 02/10/2026; bảo đảm an ninh, trật tự khi cưỡng chế; xử lý thông tin sai sự thật đúng pháp luật, đúng đối tượng.

- **Báo và Phát thanh, Truyền hình Hải Phòng; Hội Nhà báo thành phố:** Xây dựng chuyên mục hằng tuần, thực hiện loạt bài, tọa đàm tuyên truyền chủ trương của thành phố, việc triển khai Kế hoạch số 09/KH-UBND; phản ánh các điểm nhà, đất sau thu hồi được đưa vào sử dụng hiệu quả; định hướng hội viên thông tin khách quan, có trách nhiệm.

- **Đảng ủy Mặt trận Tổ quốc, các đoàn thể thành phố:** Tuyên truyền, vận động đoàn viên, hội viên; tham gia tổ vận động ở cơ sở; giám sát, phản biện xã hội; tập hợp, phản ánh tâm tư, nguyện vọng của Nhân dân, người lao động.

- **Hiệp hội Doanh nghiệp thành phố:** Thông tin đến hội viên; tập hợp ý kiến doanh nghiệp, chuyển cơ quan có thẩm quyền.

4. Đảng ủy, Ủy ban nhân dân các phường

Đảng ủy các phường Hồng Bàng, Lê Chân, Gia Viên, Ngô Quyền, Kiến An trực tiếp lãnh đạo công tác tuyên truyền, vận động; Ủy ban nhân dân các phường thực hiện theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố: củng cố tổ vận động; gặp gỡ trực tiếp từng hộ chính sách, hộ không có nơi ở khác; cung cấp tài liệu hỏi - đáp tận tay người thuê; đối thoại tại cơ sở; kịp thời nắm, báo cáo diễn biến tư tưởng. Các phường Hồng Bàng, Ngô Quyền, Gia Viên, Lê Chân, Hồng An, An Biên (có điểm

nhà dự kiến tiếp tục cho thuê) thông tin cho người đang thuê về phương án tiếp tục cho thuê.

5. Chế độ thông tin, báo cáo; kinh phí

- Các cơ quan, đơn vị báo cáo kết quả, tình hình dư luận về Ban Tuyên giáo Thành ủy và Sở Tài chính trước 15 giờ thứ Năm hằng tuần; báo cáo ngay khi phát sinh vụ việc phức tạp. Ban Tuyên giáo Thành ủy tổng hợp, báo cáo Thường trực Thành ủy; sơ kết sau Giai đoạn 2 (trước 15/01/2027), tổng kết khi hoàn thành Kế hoạch số 09/KH-UBND.

- Kinh phí thực hiện từ dự toán ngân sách được giao của các cơ quan, đơn vị và nguồn kinh phí do Ủy ban nhân dân thành phố bố trí (Sở Tài chính tham mưu).

Quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, các cơ quan, đơn vị phản ánh về Ban Tuyên giáo Thành ủy và Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố để phối hợp xử lý./.

T/M BAN THƯỜNG VỤ ĐẢNG ỦY **ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ** **PHÓ BÍ THƯ**	**BAN TUYÊN GIÁO THÀNH ỦY** **TRƯỞNG BAN**
Lê Anh Quân	**Nguyễn Quang Phúc**

Nơi nhận:
- Thường trực Thành ủy (để b/c);
- Các đ/c Ủy viên Ban Thường vụ Thành ủy (để b/c);
- Ủy ban nhân dân thành phố;
- Đảng ủy MTTQ, các đoàn thể thành phố; Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố;
- Các sở, ngành: Tài chính, Tư pháp, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Công an thành phố; Thanh tra thành phố; Ban Quản lý Khu kinh tế; Văn phòng UBND TP;
- Đảng ủy, UBND các phường: Hồng Bàng, Lê Chân, Gia Viên, Ngô Quyền, Kiến An, Hồng An, An Biên;
- Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Hải Phòng; Hội Nhà báo TP;
- Hiệp hội Doanh nghiệp thành phố;
- Đoàn Luật sư thành phố;
- Lưu: BTGTU, VP Đảng ủy UBND TP.

PHỤ LỤC 1
PHÂN CÔNG NHIỆM VỤ

(Kèm theo Kế hoạch số 08 -KHLT/BTGTU-ĐUUBND ngày 14 /10/2026 của Ban Tuyên giáo Thành ủy và Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố)

TT	Nhiệm vụ	Cơ quan chủ trì	Cơ quan phối hợp	Thời hạn	Sản phẩm	Thẩm quyền
A. BAN TUYÊN GIÁO THÀNH ỦY						
1	Biên soạn Tài liệu tuyên truyền và tài liệu hỏi - đáp (trên cơ sở 10 nhóm kiến nghị đã được trả lời theo Kế hoạch số 374/KH-UBND ngày 25/9/2026), ngôn ngữ dễ hiểu	Ban Tuyên giáo Thành ủy	Sở Tài chính (số liệu, nội dung chuyên môn); Sở Tư pháp (rà soát căn cứ pháp lý); Sở Xây dựng	Trước 20/10/2026	Tài liệu tuyên truyền; tài liệu hỏi - đáp	Ban Tuyên giáo ban hành; nội dung chuyên môn do sở thẩm định
2	Thiết kế infographic: lộ trình thực hiện, 06 nhóm phương án, quyền và nghĩa vụ của người thuê	Ban Tuyên giáo Thành ủy	Sở Tài chính; Báo và PT-TH Hải Phòng	Trước 25/10/2026	01 bộ infographic (bản in và bản điện tử)	Ban Tuyên giáo
3	Đưa nội dung vào Thông tin nội bộ, hội nghị báo cáo viên Thành ủy	Ban Tuyên giáo Thành ủy	Sở Tài chính	Tháng 10/2026; cập nhật theo giai đoạn	Bản tin thông tin nội bộ; chuyên đề báo cáo viên	Ban Tuyên giáo
4	Định hướng báo chí thành phố và cơ quan báo chí Trung ương thường trú tại thành phố	Ban Tuyên giáo Thành ủy	Sở VHTTDL; Hội Nhà báo thành phố	Tại giao ban báo chí và khi phát sinh	Nội dung định hướng	Lãnh đạo, định hướng báo chí của Ban Tuyên giáo
5	Hướng dẫn Đảng ủy các phường tổ chức tuyên truyền, vận động	Ban Tuyên giáo Thành ủy	Đảng ủy các phường	Trước 25/10/2026	Văn bản hướng dẫn	Ban Tuyên giáo
6	Nắm, tổng hợp dư luận xã hội; báo cáo Thường trực Thành ủy, thông báo UBND thành phố	Ban Tuyên giáo Thành ủy	Công an TP; Sở VHTTDL; các phường	Hằng tuần (thứ Sáu) và đột xuất	Báo cáo dư luận xã hội	Tham mưu Thường trực Thành ủy
7	Theo dõi, đôn đốc; sơ kết, tổng kết Kế hoạch	Ban Tuyên giáo Thành ủy	Đảng ủy UBND thành phố; các cơ quan	Sơ kết trước 15/01/2027; tổng kết khi hoàn thành KH 09	Báo cáo sơ kết, tổng kết	Báo cáo Ban Thường vụ Thành ủy

TT	Nhiệm vụ	Cơ quan chủ trì	Cơ quan phối hợp	Thời hạn	Sản phẩm	Thẩm quyền
B. ĐẢNG ỦY ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ						
8	Lãnh đạo xác định người phát ngôn và đầu mối cung cấp thông tin về Kế hoạch số 09/KH-UBND (Sở Tài chính là đầu mối số liệu)	Đảng ủy UBND thành phố	Văn phòng UBND TP; Sở Tài chính	Ngay sau khi Kế hoạch được ban hành	Văn bản xác định người phát ngôn, đầu mối	UBND thành phố quyết định theo quy định về phát ngôn
9	Lãnh đạo công khai trên Cổng TTĐT và niêm yết tại các phường danh mục 273 điểm, phương án xử lý (sau khi được phê duyệt), tiến độ từng điểm	Đảng ủy UBND thành phố	Sở Tài chính; Văn phòng UBND TP; các phường; Công ty KD nhà	Trước 31/10/2026; cập nhật hằng tháng	Danh mục công khai; chuyên mục trên Cổng TTĐT	UBND thành phố quyết định nội dung công khai
10	Lãnh đạo thực hiện cam kết sau đối thoại: làm việc với từng doanh nghiệp cổ phần hóa, hộ gia đình, cá nhân; xem xét trình tự, thời điểm cưỡng chế đối với trường hợp đang làm việc	Đảng ủy UBND thành phố	Sở Tài chính; Công an TP; các phường	Tháng 10 - 11/2026	Kết quả làm việc từng trường hợp; thông tin cho Ban Tuyên giáo, báo chí	UBND thành phố
11	Lãnh đạo chuẩn hóa ngôn ngữ văn bản trả lời kiến nghị	Đảng ủy UBND thành phố	Sở Tài chính, Tư pháp, Xây dựng; Công ty KD nhà	Từ tháng 10/2026, thường xuyên	Văn bản trả lời đúng pháp luật, dễ hiểu	Thủ trưởng cơ quan ban hành văn bản
12	Lãnh đạo bố trí kinh phí tuyên truyền	Đảng ủy UBND thành phố	Sở Tài chính	Tháng 10/2026	Quyết định bố trí kinh phí	UBND thành phố
C. CÁC SỞ, NGÀNH, ĐƠN VỊ THUỘC UBND THÀNH PHỐ						
13	Cung cấp số liệu chốt, cập nhật về kết quả thực hiện KH 09 cho Ban Tuyên giáo Thành ủy và báo chí	Sở Tài chính	Công ty KD nhà; Trung tâm Phát triển quỹ đất	Ngày 15 và 30 hằng tháng; khi có mốc mới	Bản số liệu chốt	Đầu mối số liệu
14	Phát hành thông cáo báo chí sau mỗi mốc quan trọng (phê duyệt phương án, hoàn thành từng đợt thu hồi, chuyển giao)	Sở Tài chính	Ban Tuyên giáo; Báo và PT-TH Hải Phòng	Trong 02 ngày làm việc sau mỗi mốc	Thông cáo báo chí	Người phát ngôn được giao

TT	Nhiệm vụ	Cơ quan chủ trì	Cơ quan phối hợp	Thời hạn	Sản phẩm	Thẩm quyền
15	Tổng hợp khó khăn, vướng mắc trong áp dụng Điều 17, Điều 22, Điều 31 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 286/2025/NĐ-CP); nghiên cứu, đề xuất phương án xử lý và tham mưu xin ý kiến Bộ Tài chính hoặc cơ quan có thẩm quyền khi cần thiết	Sở Tài chính	Sở Tư pháp; Sở Xây dựng; Công ty KD nhà	Trước 31/10/2026 và khi phát sinh vướng mắc	Báo cáo tổng hợp vướng mắc, đề xuất phương án xử lý; văn bản xin ý kiến cơ quan có thẩm quyền (nếu cần)	Sở Tài chính chủ trì tổng hợp, tham mưu; Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định việc xin ý kiến cơ quan có thẩm quyền
16	Cung cấp thông tin, giải đáp nội dung thuộc lĩnh vực quản lý chuyên ngành về cơ chế quản lý, thu hồi, xử lý và cho thuê quỹ nhà, đất; phối hợp rà soát căn cứ pháp lý, tham gia ý kiến và tuyên truyền, phổ biến pháp luật khi cần thiết; tham gia tọa đàm	Sở Tài chính	Sở Tư pháp; Sở Xây dựng; Công ty KD nhà; Đoàn Luật sư thành phố; các phường liên quan	Tháng 10 - 12/2026; thường xuyên khi phát sinh yêu cầu	Thông tin, nội dung giải đáp; tài liệu và hoạt động tuyên truyền, phổ biến pháp luật	Sở Tài chính chủ trì cung cấp thông tin chuyên ngành; Sở Tư pháp phối hợp rà soát căn cứ - pháp lý, tham gia ý kiến về vấn đề thuộc chức năng, nhiệm vụ
17	Hướng dẫn người thuê lập hồ sơ chi phí đầu tư hợp pháp (khoản 6 Điều 31 NĐ 108); thông tin kết quả bố trí nhà ở cho các hộ đủ điều kiện	Sở Xây dựng	Công ty KD nhà; các phường	Hướng dẫn trước 31/10/2026; thông tin theo tiến độ	Tờ hướng dẫn; thông tin kết quả bố trí	Sở Xây dựng
18	Chỉ đạo Trung tâm.Phát triển quỹ đất thông tin việc tiếp nhận, quản lý, khai thác, đấu giá các điểm sau thu hồi	Sở Nông nghiệp và Môi trường	Trung tâm Phát triển quỹ đất; Sở Tài chính	Theo tiến độ tiếp nhận, đấu giá	Thông tin trên Cổng TTĐT, báo chí	Theo pháp luật đất đai
19	Quản lý thông tin trên báo chí, mạng xã hội; phối hợp xử lý thông tin sai sự thật	Sở VHTTDL	Ban Tuyên giáo; Công an thành phố; Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Sở Xây dựng; Công ty KD nhà; các phường liên quan	Thường xuyên	Báo cáo kết quả rà soát, xử lý	Quản lý nhà nước về báo chí, thông tin điện tử

TT	Nhiệm vụ	Cơ quan chủ trì	Cơ quan phối hợp	Thời hạn	Sản phẩm	Thẩm quyền
20	Phối hợp tuyên truyền với các cơ quan báo chí có hợp tác truyền thông với thành phố	Sở VHTTDL	Các cơ quan báo chí có hợp tác truyền thông với thành phố	Thường xuyên	Tin, bài, phóng sự	Cơ quan ký kết hợp tác truyền thông
21	Công khai kết luận thanh tra việc quản lý quỹ nhà cho thuê, thu, chi tiền thuê nhà, thuê đất	Thanh tra thành phố	Sở Tài chính; Ban Tuyên giáo	Sau khi có kết luận	Kết luận thanh tra được công khai	Theo pháp luật về thanh tra
22	Thông báo nhu cầu tuyển dụng lao động tại các khu công nghiệp đến người lao động bị ảnh hưởng	Ban Quản lý Khu kinh tế	Các phường; Công ty KD nhà	Tháng 10/2026; cập nhật hằng quý	Thông báo tuyển dụng	Ban Quản lý Khu kinh tế
23	Mở chuyên mục về Kế hoạch số 09/KH-UBND trên Cổng TTĐT thành phố	Văn phòng UBND TP	Sở Tài chính	Trước 31/10/2026	Chuyên mục trên Cổng TTĐT	Văn phòng UBND TP
24	Chuẩn hóa thông báo, hồ sơ; đối chiếu công nợ minh bạch; phối hợp phát tài liệu đến từng người thuê	Công ty KD nhà	Các phường; Sở Tài chính	Thường xuyên; phát tài liệu xong trước 15/11/2026	100% tổ chức, cá nhân thuê nhận tài liệu	Đơn vị được giao quản lý tài sản công
D. ĐỀ NGHỊ CÁC CƠ QUAN, TỔ CHỨC PHỐI HỢP						
25	Nắm tình hình; rà soát, thẩm tra kiến nghị của hộ gia đình, cá nhân; bảo đảm an ninh, trật tự khi cưỡng chế; xử lý thông tin sai sự thật	Công an thành phố	Các phường; Ban Tuyên giáo; Sở VHTTDL	Theo kết luận ngày 02/10/2026; từng đợt cưỡng chế	Báo cáo kết quả rà soát; phương án bảo đảm an ninh, trật tự	Theo chức năng của Công an
26	Mở chuyên mục, loạt bài, tọa đàm; phản ánh các điểm sau thu hồi được sử dụng hiệu quả	Báo và PTTH Hải Phòng	Sở Tài chính, Tư pháp, Xây dựng	Mở chuyên mục trước 20/10/2026; tọa đàm mỗi giai đoạn	01 chuyên mục hằng tuần; ít nhất 01 tọa đàm/giai đoạn; loạt bài	Cơ quan báo chí theo Luật Báo chí
27	Định hướng hội viên thông tin khách quan, có trách nhiệm	Hội Nhà báo thành phố	Ban Tuyên giáo	Thường xuyên	Nội dung quán triệt hội viên	Theo Điều lệ Hội

TT	Nhiệm vụ	Cơ quan chủ trì	Cơ quan phối hợp	Thời hạn	Sản phẩm	Thẩm quyền
28	Tuyên truyền, vận động đoàn viên, hội viên; tham gia tổ vận động; giám sát, phản biện; phản ánh tâm tư, nguyện vọng của Nhân dân, người lao động	Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố	Các tổ chức chính trị - xã hội; MTTQ các phường	Thường xuyên	Báo cáo tình hình Nhân dân	Theo Luật MTTQ Việt Nam, điều lệ
29	Thông tin đến hội viên; tập hợp ý kiến doanh nghiệp, chuyển cơ quan có thẩm quyền	Hiệp hội Doanh nghiệp thành phố	Sở Tài chính	Thường xuyên	Văn bản tổng hợp ý kiến doanh nghiệp	Theo Điều lệ Hiệp hội
Đ. ĐẢNG ỦY, ỦY BAN NHÂN DÂN CÁC PHƯỜNG						
30	Củng cố tổ vận động; gặp gỡ trực tiếp từng hộ chính sách, hộ không có nơi ở khác; phát tài liệu hỏi - đáp tận tay; đối thoại tại cơ sở; báo cáo diễn biến tư tưởng.. Địa bàn (số điểm/273): Hồng Bàng 145; Lê Chân 53; Gia Viên 50; Ngô Quyền 17; Kiến An 01	Đảng ủy, UBND các phường	MTTQ, Công an phường; Công ty KD nhà	Phát tài liệu xong trước 15/11/2026; báo cáo trước 15 giờ thứ Năm hằng tuần	100% tổ chức, cá nhân thuê được tiếp cận tài liệu; báo cáo tuần	Ban hành quyết định cưỡng chế theo ủy quyền (QĐ số 1139/QĐ-UBND ngày 30/3/2026; QĐ số 3716/QĐ-UBND ngày 15/9/2026)
31	Thông tin cho người đang thuê về phương án tiếp tục cho thuê, ưu tiên người đang thuê đủ điều kiện. Địa bàn: Hồng Bàng, Ngô Quyền, Gia Viên, Lê Chân (số điểm theo danh mục do Sở Tài chính cung cấp); Hồng An 06; An Biên 01	UBND phường Hồng Bàng, Ngô Quyền, Gia Viên, Lê Chân, Hồng An, An Biên	Công ty KD nhà	Trước 30/11/2026	Người thuê được thông tin đầy đủ	UBND phường

Ghi chú: Số điểm theo địa bàn căn cứ danh mục 273 điểm (Phụ lục 4) kèm Báo cáo số 8378/STC-QLCS ngày 22/8/2026 của Sở Tài chính.

PHỤ LỤC 2
KỊCH BẢN TRUYỀN THÔNG THEO TÌNH HUỐNG

(Kèm theo Kế hoạch số 08 -KHLT/BTGTU-ĐUUBND ngày 14/10/2026 của Ban Tuyên giáo Thành ủy và Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố)

TT	Tình huống	Thông điệp chính	Người phát ngôn / đầu mối	Thời điểm cung cấp thông tin	Phối hợp
1	Tổ chức cưỡng chế từng điểm (trước hết 06 điểm chưa ký cam kết bàn giao: 05 doanh nghiệp, 01 hộ gia đình)	Thực hiện đúng Quy trình 05 bước; đã thông báo, vận động, đối thoại; cưỡng chế là biện pháp cuối cùng; bảo đảm an toàn, kiểm kê, bảo quản tài sản	UBND phường ban hành quyết định cưỡng chế theo ủy quyền (QĐ số 1139/QĐ-UBND ngày 30/3/2026); người phát ngôn của UBND phường	Trước khi tổ chức (theo quy trình) và ngay trong ngày hoàn thành	Công an TP; Sở Tài chính; Công ty KD nhà; Ban Tuyên giáo
2	Tòa án xét xử, tuyên án; thi hành án	Tôn trọng phán quyết của Tòa án; không bình luận trước khi có bản án; thông tin bản án đã có hiệu lực theo quy định	Theo quy định của ngành Tòa án, Thi hành án dân sự; Công ty KD nhà thông tin phần việc của đương sự	Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật	Ban Tuyên giáo; Sở Tư pháp
3	Đơn thư gửi cơ quan Trung ương; tập trung đông người	Kiến nghị được tiếp nhận, giải quyết theo thẩm quyền; đã đối thoại nhiều cấp; kiến nghị vượt thẩm quyền được báo cáo Trung ương	Sở Tài chính (nội dung chuyên môn); Ban Tiếp công dân thành phố	Trong 24 giờ khi dư luận, báo chí quan tâm	Công an TP; các phường
4	Thông tin nóng, sai sự thật trên mạng xã hội	Phản hồi bằng thông tin chính thống, dẫn chiếu văn bản cụ thể; không tranh luận cảm tính	Ban Tuyên giáo (định hướng); người phát ngôn UBND TP/Sở Tài chính (cung cấp thông tin)	Trong 24 giờ kể từ khi phát hiện	Sở VHTTDL; Công an TP
5	Phê duyệt phương án, đấu giá, đưa vào sử dụng điểm nhà, đất sau thu hồi	Tài sản công được khai thác công khai, hiệu quả, phục vụ lợi ích chung	Sở Tài chính; Sở Nông nghiệp và Môi trường	Ngay sau khi có quyết định	Trung tâm Phát triển quỹ đất; Báo và PT-TH Hải Phòng
6	Công bố kết luận thanh tra quản lý quỹ nhà cho thuê	Công khai, khách quan; xử lý nghiêm sai phạm (nếu có); công bằng với cả người thuê và đơn vị quản lý	Thanh tra thành phố	Theo quy định về công khai kết luận thanh tra	Ban Tuyên giáo; Sở Tài chính

TT	Tình huống	Thông điệp chính	Người phát ngôn / đầu mối	Thời điểm cung cấp thông tin	Phối hợp
7	Báo chí đăng tải thông tin chưa chính xác, chưa đầy đủ về việc thực hiện Kế hoạch số 09/KH-UBND	Cung cấp thông tin chính thống, đầy đủ, có dẫn chiếu văn bản; tôn trọng hoạt động báo chí; thực hiện phản hồi, đề nghị cải chính theo Điều 34, Điều 36 Luật Báo chí năm 2025	Ban Tuyên giáo Thành ủy (định hướng, phối hợp với cơ quan chủ quản báo chí); người phát ngôn UBND thành phố, Sở Tài chính (văn bản phản hồi)	Ngay khi phát hiện; văn bản phản hồi trong thời gian sớm nhất	Sở VHTTDL; Sở Tư pháp

TÀI LIỆU HỎI - ĐÁP

về việc thực hiện Kế hoạch số 09/KH-UBND ngày 12/01/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về 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 quản lý

I. VỀ CHỦ TRƯƠNG VÀ CĂN CỨ

Câu 1. Vì sao thành phố thu hồi các nhà, đất đang cho thuê kinh doanh?

Đây là tài sản công. Qua nhiều thời kỳ, việc quản lý còn nhiều bất cập: 147 điểm bị cải tạo, xây mới (116 điểm không có giấy phép xây dựng), nhiều điểm hợp khối với nhà tư nhân, ranh giới tài sản công không còn rõ; tiền thuê còn nợ lớn. Thu hồi để sắp xếp, xử lý lại nhằm lập lại kỷ cương, chống thất thoát, lãng phí, tăng thu ngân sách, chỉnh trang đô thị, bảo đảm công bằng trong tiếp cận tài sản công. Tài sản sau thu hồi ưu tiên dùng vào mục đích công cộng; nơi nào không dùng được vào mục đích công cộng thì đấu giá công khai.

Câu 2. Chủ trương này có từ khi nào? Có phải là quyết định của cá nhân lãnh đạo nào không?

Chủ trương có từ năm 2018 và được thực hiện liên tục qua nhiều thời kỳ: Văn bản số 4800/VP-TC ngày 15/10/2018; Thông báo số 176/TB-UBND ngày 17/4/2019; Văn bản số 3592/UBND-DN ngày 03/6/2021; Thông báo số 225/TB-UBND ngày 11/6/2021; Văn bản số 263/CV-BCSĐ ngày 11/8/2021 của Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân thành phố; Thông báo số 378-TB/TU ngày 24/8/2021 của Ban Thường vụ Thành ủy; Văn bản số 6440/UBND-XD ngày 13/9/2021; Thông báo số 406/TB-UBND ngày 27/9/2021; Thông báo số 176/TB-UBND ngày 15/4/2022; Thông báo số 239/TB-VP ngày 18/8/2023; Thông báo số 24/TB-VP ngày 17/01/2025; Thông báo số 203/TB-VP ngày 14/4/2025. Năm 2026, Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố xác định mục tiêu phấn đấu hoàn thành trong năm 2026 (Kết luận số 302-KL/TU ngày 08/7/2026); Ban Thường vụ Thành ủy cơ bản thống nhất kết quả rà soát tổng thể (Thông báo số 585-TB/TU ngày 19/9/2026). Đây là quyết định của tập thể cấp ủy, chính quyền theo đúng thẩm quyền.

Câu 3. Căn cứ pháp lý của việc thu hồi là gì?

Luật Quản lý, sử dụng tài sản công (Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu tài sản công); Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024

của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03/11/2025), trong đó: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, phân loại, quyết định tiếp tục cho thuê hoặc xử lý (khoản 1 Điều 31, điểm a khoản 3 Điều 32); các trường hợp và trình tự thu hồi nhà cho thuê (Điều 17); Nghị định số 186/2025/NĐ-CP; Bộ luật Dân sự năm 2015 về hợp đồng thuê tài sản.

Câu 4. Đây có phải là "Nhà nước thu hồi đất" không?

Không. Đây là việc bên cho thuê (đơn vị được giao quản lý tài sản công) chấm dứt cho thuê, thu hồi nhà cho thuê khi hợp đồng đã hết hạn. Người thuê là bên thuê tài sản theo hợp đồng có thời hạn, không phải người sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đất, nên không áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Quyền lợi hợp pháp của người thuê được bảo đảm theo các quy định riêng (xem Câu 14 đến Câu 19).

II. VỀ VIỆC ÁP DỤNG NGHỊ ĐỊNH SỐ 108/2024/NĐ-CP

Câu 5. Có ý kiến cho rằng Điều 17 chỉ áp dụng cho các trường hợp phát sinh sau ngày 15/10/2024, còn hợp đồng ký trước đó phải xử lý theo khoản 3 Điều 31 (quy định chuyển tiếp) và các bên "phải ký" lại hợp đồng. Có đúng không?

Không đúng. Khoản 3 Điều 31 chỉ yêu cầu ký hợp đồng "nếu tổ chức, cá nhân đang thuê đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định này và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà". Điểm a khoản 2 Điều 12 quy định: "Trường hợp Nhà nước có nhu cầu sử dụng nhà, đất đang cho thuê vào mục đích khác hoặc bố trí cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định này sử dụng tạm thời hoặc xử lý theo quy định của pháp luật thì không gia hạn thời hạn cho thuê". Thành phố đã quyết định sắp xếp, xử lý lại quỹ nhà, đất nên các điểm thuộc diện xử lý không đáp ứng điều kiện này (trừ các điểm tiếp tục cho thuê). Chính đoạn 2 khoản 3 Điều 31 quy định: trường hợp không đáp ứng đủ điều kiện tại khoản 2 Điều 12 thì tổ chức quản lý, kinh doanh nhà "chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và thu hồi lại nhà, đất đang cho thuê". Việc thu hồi theo trình tự Điều 17 là thủ tục đang có hiệu lực tại thời điểm thu hồi; Nghị định không có quy định nào giới hạn Điều 17 chỉ áp dụng cho hợp đồng ký sau ngày 15/10/2024.

Câu 6. Vậy thành phố có thực hiện quy định chuyển tiếp tại Điều 31 không?

Có. Thành phố đã tổ chức rà soát, phân loại quỹ nhà, đất; dự kiến xác định điểm tiếp tục cho thuê (44 điểm), điểm chuyển sang cho thuê để ở (06 điểm), điểm chuyển

về địa phương cho hộ dân đang ở theo điểm a khoản 7 Điều 31 (07 điểm); xử lý chi phí đầu tư của người thuê theo khoản 6 Điều 31; các điểm còn lại không đáp ứng điều kiện gia hạn thì chấm dứt hợp đồng, thu hồi theo khoản 3 Điều 31 và trình tự Điều 17. Pháp luật phải được áp dụng đầy đủ, đúng điều kiện, không thể trích một vế và bỏ vế còn lại.

Câu 7. Hợp đồng có điều khoản tự động gia hạn 06 tháng/lần, Công ty vẫn thu tiền, phát hành hóa đơn. Như vậy hợp đồng có còn hiệu lực không?

Không. Điều khoản tự động gia hạn chỉ áp dụng khi các bên không có ý chí chấm dứt. Từ năm 2020, Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng (Công ty Kinh doanh nhà) đã nhiều lần thông báo bằng văn bản không gia hạn hợp đồng, chấm dứt cho thuê và yêu cầu bàn giao nhà, nên không còn cơ sở coi hợp đồng tự động gia hạn. Một số bản án của Tòa án đã xác định việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty là có căn cứ. Việc thu tiền trong thời gian chưa trả nhà là thu tiền sử dụng theo khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Văn bản số 1077/UBND-GT2 ngày 21/02/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố, không phải ký lại hay gia hạn hợp đồng.

Câu 8. Nếu thành phố không có nhu cầu tiếp tục cho thuê thì theo điểm b khoản 1 Điều 31 phải xử lý theo "pháp luật có liên quan", không theo Nghị định số 108/2024/NĐ-CP. Vậy việc áp dụng Điều 17 có sai không?

Không sai. Điểm b khoản 1 Điều 31 quy định về việc xử lý nhà, đất sau khi địa phương xác định không tiếp tục khai thác cho thuê - đây chính là căn cứ để các điểm sau thu hồi được chuyển Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý, đấu giá theo pháp luật đất đai. Quy định này không làm phát sinh quyền tiếp tục thuê. Còn việc chấm dứt hợp đồng, thu hồi nhà đang cho thuê vẫn do tổ chức quản lý, kinh doanh nhà thực hiện theo Nghị định số 108/2024/NĐ-CP (khoản 3 Điều 31, Điều 17; điểm c khoản 3 Điều 22).

Câu 9. Theo điểm a khoản 3 Điều 22, thu hồi nhà, đất vì lợi ích công cộng phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo pháp luật đất đai. Vì sao không áp dụng?

Điểm a khoản 3 Điều 22 áp dụng khi Nhà nước thu hồi nhà, đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; việc bồi thường theo pháp luật đất đai dành cho người sử dụng đất bị thu hồi. Đối với nhà, đất đang cho thuê, điểm c khoản 3 Điều 22 quy định tổ chức quản lý,

kinh doanh nhà chấm dứt hợp đồng thuê. Người thuê nhà là tài sản công không phải người sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đất. Quyền lợi về chi phí đầu tư của người thuê được xử lý theo khoản 6 Điều 31 (Câu 14).

Câu 10. Khi Nghị định số 108/2024/NĐ-CP có hiệu lực, vì sao thành phố vẫn dùng chủ trương từ năm 2018?

Thành phố không áp dụng máy móc chủ trương cũ. Sau khi Nghị định có hiệu lực, thành phố đã chỉ đạo áp dụng Nghị định để thu hồi (Thông báo số 24/TB-VP ngày 17/01/2025), tổ chức rà soát, phân loại lại theo khoản 1 Điều 31, ban hành Kế hoạch số 09/KH-UBND ngày 12/01/2026 trên cơ sở Nghị định số 108/2024/NĐ-CP và Nghị định số 186/2025/NĐ-CP, được Ban Chấp hành Đảng bộ và Ban Thường vụ Thành ủy cho ý kiến năm 2026. Chủ trương xuyên suốt không thay đổi; cách thực hiện tuân thủ quy định mới.

III. VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA VÀ CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ

Câu 11. Doanh nghiệp cổ phần hóa có được kế thừa quyền thuê nhà không giới hạn thời gian không?

Không. Công ty cổ phần kế thừa quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp nhà nước, tức là kế thừa hợp đồng thuê có thời hạn. Theo khoản 1 Điều 14 Nghị định số 109/2007/NĐ-CP (được Cục Phát triển doanh nghiệp nhà nước - Bộ Tài chính dẫn chiếu tại Văn bản số 2991/DNNN-NV4 ngày 07/9/2026), tài sản doanh nghiệp đi thuê không tính vào giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa; trước khi chuyển đổi, doanh nghiệp phải thống nhất với chủ sở hữu để kế thừa hợp đồng đã ký hoặc thanh lý. Qua rà soát của Sở Tài chính, các nghị định về cổ phần hóa và quyết định phê duyệt phương án cổ phần hóa không có nội dung cho công ty cổ phần thuê nhà, đất công vĩnh viễn. Việc ký lại hợp đồng sau khi hết hạn thực hiện theo pháp luật về tài sản công, Bộ luật Dân sự và nhu cầu tiếp tục cho thuê của bên cho thuê.

Câu 12. Nhà, đất doanh nghiệp cổ phần hóa đang thuê có thuộc trường hợp "không thuộc phạm vi điều chỉnh" của Nghị định số 108/2024/NĐ-CP (điểm e khoản 2 Điều 1) không?

Theo Văn bản số 12400/BTC-QLCS ngày 13/8/2026 của Bộ Tài chính, phải đáp ứng **đủ 03 điều kiện**: (i) nhà, đất chưa được tính thành vốn nhà nước tại tổ chức quản lý, kinh doanh nhà; (ii) doanh nghiệp thuê trước ngày 08/3/2007 và thuộc đối tượng sắp xếp lại, xử lý nhà, đất (theo tỷ lệ vốn nhà nước trên 50% vốn điều lệ quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP, được sửa đổi tại Nghị định số 67/2021/NĐ-

CP); (iii) đã đầu tư, cải tạo, sửa chữa toàn bộ tài sản trên đất trước ngày 01/01/2018 và hạch toán vào tài sản cố định. Việc xác định thuộc thẩm quyền Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Qua rà soát hồ sơ cụ thể tại đối thoại ngày 20 - 21/8/2026, các doanh nghiệp có kiến nghị không đáp ứng đủ các điều kiện này.

Câu 13. Việc thu hồi có trái với Nghị quyết số 68-NQ/TW, Nghị quyết số 198/2025/QH15 và Nghị định số 20/2026/NĐ-CP về hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa thuê nhà, đất là tài sản công không?

Không. Theo Điều 6 Nghị định số 20/2026/NĐ-CP ngày 15/01/2026, việc hỗ trợ được thực hiện thông qua việc thuê nhà, đất của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà theo Nghị định số 108/2024/NĐ-CP, bằng hình thức cho thuê theo phương thức niêm yết giá và giảm tiền thuê, bảo đảm đúng đối tượng, công bằng, công khai, minh bạch. Chính sách này không quy định doanh nghiệp đang thuê được giữ nguyên vị trí, cũng không loại trừ quyền của địa phương quyết định xử lý tài sản công. Đối với 44 điểm tiếp tục cho thuê, doanh nghiệp nhỏ và vừa đủ điều kiện được hưởng hỗ trợ theo quy định. Đưa tài sản công ra khai thác công khai là tạo cơ hội bình đẳng cho mọi doanh nghiệp tư nhân.

IV. VỀ QUYỀN LỢI CỦA NGƯỜI THUÊ

Câu 14. Tôi đã bỏ tiền cải tạo, xây dựng nhà thuê thì được xử lý thế nào?

Theo khoản 6 Điều 31 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP: (a) đầu tư, cải tạo được cơ quan, người có thẩm quyền cho phép thì bên thuê cung cấp hồ sơ chứng minh chi phí hợp pháp (được Kiểm toán Nhà nước hoặc đơn vị kiểm toán độc lập xác nhận) để khấu trừ vào tiền thuê nhà phải nộp, trừ trường hợp đã có thỏa thuận, cam kết không khấu trừ, không hoàn trả; khi chấm dứt hợp đồng, bên thuê chuyển giao không bồi hoàn toàn bộ nhà, công trình; (b) xây dựng, cải tạo trái phép thì bên thuê tự chịu chi phí, phá dỡ hoặc chuyển giao không bồi hoàn. Công ty Kinh doanh nhà đã 03 lần thông báo (10/4, 22/4, 20/8/2026) đề nghị bên thuê của 242 cơ sở nộp hồ sơ; đến 28/9/2026 mới có 24 cơ sở nộp. Đề nghị bên thuê khẩn trương nộp đủ hồ sơ để được xem xét.

Câu 15. Quyết định số 2389 QĐ/XD ngày 11/10/1996 của Ủy ban nhân dân thành phố còn được áp dụng không?

Quyết định này đã hết hiệu lực từ ngày 15/01/2017 (bãi bỏ tại Quyết định số 3425/2016/QĐ-UBND ngày 30/12/2016). Khi còn hiệu lực, việc áp dụng phải có

hợp đồng kinh tế, hợp đồng liên doanh giữa bên thuê và bên cho thuê. Qua rà soát, hồ sơ hiện có chưa chứng minh trường hợp nào đáp ứng đủ điều kiện.

Câu 16. Gia đình chính sách, hộ không còn chỗ ở nào khác được giải quyết thế nào?

Qua rà soát có 39 hộ (05 hộ chính sách, 34 hộ không có nhà ở nào khác trên địa bàn thành phố). Ủy ban nhân dân thành phố đã giao Sở Xây dựng chủ trì cùng Công ty Kinh doanh nhà xem xét bố trí cho các hộ đủ điều kiện được thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. 06 điểm có hộ chính sách hoặc chủ yếu sử dụng để ở được chuyển sang cho thuê nhà để ở; 07 điểm đã bố trí cho người dân làm nhà ở được chuyển về địa phương xử lý theo pháp luật đất đai.

Câu 17. Nhà tôi thuộc nhóm tiếp tục cho thuê thì sao?

Thành phố xác định cụ thể phương án khai thác, giá thuê, thời gian và thông báo công khai; tổ chức, cá nhân đang thuê, sử dụng được ưu tiên tiếp tục thuê nếu có nhu cầu và đáp ứng điều kiện; chỉ khi không có nhu cầu mới mở rộng đối tượng thuê. Giá thuê được xác định theo Bảng giá cho thuê nhà do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành theo Điều 13 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP.

Câu 18. Tôi có được mua lại nhà đang thuê mà không qua đấu giá không?

Không. Theo điểm b khoản 3 Điều 5 Luật số 56/2024/QH15, hình thức bán không được áp dụng đối với tài sản công là đất, tài sản gắn liền với đất. Các vị trí đưa ra đấu giá được tổ chức công khai; mọi tổ chức, cá nhân đủ điều kiện, kể cả người đang thuê, đều có quyền tham gia.

Câu 19. Thành phố có bố trí địa điểm kinh doanh mới không? Người lao động bị ảnh hưởng được hỗ trợ gì?

Đây không phải trường hợp thu hồi đất nên pháp luật không quy định Nhà nước phải bố trí địa điểm kinh doanh thay thế. Thành phố cung cấp thông tin về quỹ trụ sở dôi dư sau sắp xếp để tổ chức, cá nhân có nhu cầu tham gia đấu giá thuê, đấu giá mua. Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng thông báo nhu cầu tuyển dụng tại các khu công nghiệp (hiện cần 4.367 lao động) để người lao động đăng ký nếu có nhu cầu.

Câu 20. Hợp đồng đã hết hạn, vì sao tôi vẫn phải trả tiền thuê nhà, tiền thuê đất?

Bên thuê không trả nhà mà tiếp tục sử dụng thì phải trả tiền trong thời gian sử dụng theo Điều 481, khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Văn bản số

1077/UBND-GT2 ngày 21/02/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố. Công ty Kinh doanh nhà mời bên thuê đối chiếu, xác nhận số tiền; hồ sơ tiền thuê đất được chuyển cơ quan thuế ra thông báo thu theo quy định.

Câu 21. Tôi đã ký biên bản bàn giao, cam kết tạm sử dụng thì có được tiếp tục sử dụng không?

Có. Bên thuê đã ký biên bản được tạm sử dụng theo cam kết trong thời gian chưa thực hiện phương án sắp xếp, xử lý, và có trách nhiệm bàn giao khi có yêu cầu. Thành phố đang xem xét phương án quản lý, khai thác trong thời gian chuyển tiếp để không để tài sản bỏ trống; khi có quyết định sẽ thông báo đến từng tổ chức, cá nhân. Việc đã ký bàn giao không làm mất quyền khiếu nại, khởi kiện theo quy định của pháp luật.

V. VỀ TRÌNH TỰ, ĐỐI THOẠI VÀ CÔNG KHAI

Câu 22. Trình tự thu hồi thực hiện thế nào? Khi nào phải cưỡng chế?

Công ty Kinh doanh nhà gửi thông báo thu hồi nêu rõ lý do; bên thuê bàn giao trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận thông báo, có kiểm kê tài sản, xác định nghĩa vụ thanh toán (khoản 2 Điều 17). Chỉ khi không bàn giao theo thời hạn mới áp dụng cưỡng chế (khoản 3 Điều 17) theo Quy trình 05 bước (Văn bản số 586/UBND-TC ngày 30/3/2026); quyết định cưỡng chế do Ủy ban nhân dân phường ban hành theo ủy quyền (Quyết định số 1139/QĐ-UBND ngày 30/3/2026; Quyết định số 3716/QĐ-UBND ngày 15/9/2026). Cưỡng chế là biện pháp cuối cùng.

Câu 23. Vì sao có điểm khởi kiện ra Tòa án, có điểm thu hồi theo Nghị định số 108/2024/NĐ-CP?

Do bên thuê không trả nhà theo các thông báo không gia hạn Hợp đồng thuê nhà, chấm dứt việc cho thuê và yêu cầu bàn giao trả nhà của Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng, trước thời điểm có quy định về trình tự thủ tục thu hồi nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở, Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng thực hiện thủ tục khởi kiện để đòi nhà theo trình tự tố tụng tại Tòa án có thẩm quyền.

Kể từ khi có quy định về trình tự, thủ tục thu hồi nhà, đất nói trên tại Nghị định số 108/2024/NĐ - CP của Chính phủ có hiệu lực ngày 15/10/2024, Ủy ban nhân dân thành phố đã điều chỉnh nội dung chỉ đạo: Thực hiện thu hồi nhà, đất theo quy định tại Nghị định số 108/2024/NĐ- CP, thực hiện thủ tục khởi kiện ra Tòa án đối với một số trường hợp phức tạp (Văn bản số 1267/VP - TCNS ngày 21/02/2025); Danh

sách các trường hợp này được thống kê tại Thông báo số 203/TB - VP ngày 14/4/2025.

Vì vậy, có trường hợp thu hồi bằng khởi kiện tại Tòa án, có trường hợp thu hồi theo quy định tại Nghị định số 108/2024/NĐ - CP.

Câu 24. Nhà, đất sau thu hồi được sử dụng vào việc gì? Người dân biết bằng cách nào?

Phương án dự kiến đã xác định đến từng điểm: 44 điểm tiếp tục cho thuê; 06 điểm chuyển sang cho thuê để ở; 08 điểm đã có phương án xử lý (dự án, cải tạo chung cư...); 07 điểm chuyển về địa phương xử lý cho hộ dân đang ở; 173 điểm diện tích nhỏ, xen kẹp dự kiến đấu giá quyền sử dụng đất ở; 35 điểm diện tích lớn đấu giá đất thương mại, dịch vụ. 26 điểm đã được phê duyệt phương án tại Quyết định số 1907/QĐ-UBND ngày 25/5/2026; 62/68 điểm nhà trống đã chuyển Trung tâm Phát triển quỹ đất. Danh mục, phương án, tiến độ từng điểm sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt sẽ được công khai trên Cổng Thông tin điện tử thành phố và niêm yết tại Ủy ban nhân dân các phường.

Câu 25. Thành phố có lắng nghe, đối thoại với người thuê không?

Có. Thành phố đã đối thoại ở cấp phường; 03 lần đối thoại do Sở Tài chính chủ trì (04/6, 31/7, 20 - 21/8/2026); Hội nghị đối thoại do lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố chủ trì ngày 02/10/2026, có đại diện cơ quan Trung ương; có văn bản trả lời 10 nhóm kiến nghị; xin ý kiến Bộ Tài chính và tạm dừng cưỡng chế đối với 04 doanh nghiệp trong thời gian chờ ý kiến. Sau Hội nghị, thành phố tiếp tục làm việc với từng doanh nghiệp cổ phần hóa (Sở Tài chính tham mưu), từng hộ gia đình, cá nhân (Công an thành phố rà soát); kiến nghị vượt thẩm quyền được báo cáo cấp có thẩm quyền. Đối thoại để làm rõ đúng - sai theo pháp luật; kiến nghị không có căn cứ thì phải được trả lời rõ là không có căn cứ.

Câu 26. Có ý kiến cho rằng việc "tự nguyện" bàn giao là do sức ép, có sự tham gia của lực lượng công an. Thực tế thế nào?

Việc tuyên truyền, vận động có sự phối hợp của Ủy ban nhân dân, Công an các phường là nhiệm vụ được giao công khai tại Kế hoạch số 09/KH-UBND nhằm giải thích chính sách, bảo đảm an ninh, trật tự, hạn chế tối đa việc phải cưỡng chế. Người đã ký bàn giao vẫn có đầy đủ quyền khiếu nại, khởi kiện; mọi hành vi vi phạm của cán bộ (nếu có, có căn cứ) đều được xem xét, xử lý theo quy định.

6440/UBND-XD ngày 13/9/2021; Thông báo số 24/TB-VP ngày 17/01/2025 (áp dụng Nghị định số 108/2024/NĐ-CP để thu hồi); Thông báo số 203/TB-VP ngày 14/4/2025 (tiếp tục khởi kiện thu hồi 44 điểm nhà). Các văn bản chỉ đạo liên quan khác gồm: Thông báo số 225/TB-UBND ngày 11/6/2021, Thông báo số 406/TB-UBND ngày 27/9/2021, Thông báo số 176/TB-UBND ngày 15/4/2022 và Thông báo số 239/TB-VP ngày 18/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố xác định mục tiêu phấn đấu hoàn thành trong năm 2026 tại Kết luận số 302-KL/TU ngày 08/7/2026. Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 585-TB/TU ngày 19/9/2026 cơ bản thống nhất kết quả rà soát tổng thể; yêu cầu thực hiện đúng quy định, khai thác hiệu quả, không để thất thoát, lãng phí, phát sinh khiếu kiện; không để tình trạng thu hồi xong mới nghiên cứu phương án xử lý, để tài sản bỏ trống, xuống cấp.

2. **Căn cứ pháp lý**

+ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

+ Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

+ Bộ luật Dân sự năm 2015 về hợp đồng thuê tài sản.

+ 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 (có hiệu lực từ ngày 15/10/2024, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03/11/2025). Theo đó:

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm rà soát, phân loại nhà, đất công hiện có; giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác hoặc quyết định, chỉ đạo xử lý theo pháp luật có liên quan (điểm a khoản 3 Điều 32).

- Hết thời hạn thuê nhà theo hợp đồng mà người thuê không được gia hạn là một trong các trường hợp thu hồi nhà cho thuê (điểm a khoản 1 Điều 17); bên thuê phải bàn giao lại nhà trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo (khoản 2 Điều 17); trường hợp không bàn giao theo thời hạn thì báo cáo cơ quan, người có thẩm quyền cưỡng chế thu hồi (khoản 3 Điều 17).

3. **Bản chất của việc thu hồi.** Đây là việc bên cho thuê (đại diện chủ sở hữu tài sản công) chấm dứt cho thuê và thu hồi nhà cho thuê, **không phải trường hợp Nhà nước thu hồi đất** theo pháp luật về đất đai. Ủy ban nhân dân thành phố thực

hiện quyền, trách nhiệm đại diện chủ sở hữu đối với tài sản công theo khoản 1 Điều 18 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Công ty Kinh doanh nhà thực hiện quyền, nghĩa vụ của tổ chức được giao quản lý tài sản công theo khoản 1 Điều 22 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

III. NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA KẾ HOẠCH SỐ 09/KH-UBND VÀ PHƯƠNG ÁN XỬ LÝ

1. Kế hoạch số 09/KH-UBND ngày 12/01/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố xác định 273 cơ sở nhà, đất; trong đó 159 cơ sở thu hồi theo Nghị định số 108/2024/NĐ-CP; 59 cơ sở thu hồi bằng hình thức khởi kiện tại Tòa án và thi hành án (đã khởi kiện trước khi Nghị định có hiệu lực); 55 cơ sở xử lý theo hình thức khác. Kế hoạch yêu cầu: thực hiện đúng trình tự, thủ tục; bảo đảm an toàn tuyệt đối về người và tài sản; công khai, minh bạch, dân chủ; tuyên truyền, giải thích đầy đủ để tạo đồng thuận.

2. Quy trình cưỡng chế thu hồi nhà thuê gồm 05 bước được thống nhất tại Văn bản số 586/UBND-TC ngày 30/3/2026; Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho Ủy ban nhân dân các phường Hồng Bàng, Lê Chân, Ngô Quyền, Gia Viên, Kiến An ban hành quyết định cưỡng chế tại Quyết định số 1139/QĐ-UBND ngày 30/3/2026; Quyết định số 3716/QĐ-UBND ngày 15/9/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ủy quyền ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi nhà.

3. Phương án xử lý dự kiến đối với 273 điểm (được Ban Thường vụ Thành ủy cơ bản thống nhất), phân thành 06 nhóm:

- Nhóm 1 - tiếp tục cho thuê: 44 điểm (gồm 16 điểm thuộc công trình kiến trúc có giá trị cần giữ gìn, bảo tồn theo Quyết định số 2799/QĐ-UBND ngày 05/8/2024; các điểm giữ lại chưa sắp xếp theo Thông báo số 20/TB-UBND ngày 19/01/2020; điểm của hội đặc thù và điểm chỉ có tầng 2 hoặc tầng 3).

- Nhóm 2 - chuyển sang cho thuê nhà để ở: 06 điểm (05 điểm có hộ gia đình chính sách).

- Nhóm 3 - đã có phương án xử lý: 08 điểm (thực hiện dự án, cải tạo chung cư...).

- Nhóm 4 - chuyển về địa phương xử lý theo pháp luật đất đai: 07 điểm đã bố trí toàn bộ hoặc một phần diện tích cho người dân làm nhà ở (theo điểm a khoản 7 Điều 31 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP).

- Nhóm 5 - dự kiến đấu giá quyền sử dụng đất ở: 173 điểm có diện tích nhỏ, xen kẹp giữa các hộ dân.

- Nhóm 6 - dự kiến đấu giá đất thương mại, dịch vụ: 35 điểm có diện tích lớn, nằm trên các trục đường có nhiều công trình công cộng, thương mại, dịch vụ.

Phương án sau thu hồi, sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt, sẽ được công khai đến từng điểm nhà, đất để Nhân dân biết, giám sát.

IV. QUYỀN, LỢI ÍCH HỢP PHÁP CỦA NGƯỜI THUÊ ĐƯỢC BẢO ĐẢM

1. Được thông báo, giải thích, đối thoại; kiến nghị được tiếp nhận, trả lời; quyền khiếu nại, khởi kiện được tôn trọng. Sau Hội nghị đối thoại ngày 02/10/2026, thành phố tiếp tục làm việc với từng doanh nghiệp cổ phần hóa (Sở Tài chính tham mưu) và từng hộ gia đình, cá nhân (Công an thành phố rà soát, thẩm tra); kiến nghị vượt thẩm quyền được tổng hợp, báo cáo cấp có thẩm quyền.

2. Đối với điểm nhà tiếp tục cho thuê: thông báo công khai; ưu tiên tổ chức, cá nhân đang thuê nếu có nhu cầu và đáp ứng điều kiện theo quy định.

3. 39 hộ (05 hộ thuộc diện chính sách, 34 hộ không có nhà ở nào khác trên địa bàn thành phố) được xem xét bố trí thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước nếu đủ điều kiện, bảo đảm có nơi ở ổn định.

4. Chi phí đầu tư xây dựng, cải tạo hợp pháp được xem xét khấu trừ vào tiền thuê nhà theo khoản 6 Điều 31 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP khi có hồ sơ chứng minh được kiểm toán xác nhận.

5. Người lao động bị ảnh hưởng được cung cấp thông tin về nhu cầu tuyển dụng (hiện các khu công nghiệp có nhu cầu tuyển dụng 4.367 lao động); tổ chức, cá nhân có nhu cầu địa điểm kinh doanh được thông tin về quỹ trụ sở dôi dư để tham gia thuê, đấu giá theo quy định.

V. KẾT QUẢ THỰC HIỆN (đến ngày 30/9/2026)

- **Rà soát, phân loại đến từng điểm:** 273 điểm được phân thành 06 nhóm: tiếp tục cho thuê 44 điểm; chuyển sang cho thuê để ở 06 điểm (chủ yếu hộ chính sách); đã có phương án xử lý 08 điểm; chuyển về địa phương xử lý cho hộ dân đang ở 07 điểm; dự kiến đấu giá quyền sử dụng đất ở 173 điểm; đấu giá đất thương mại, dịch vụ 35 điểm.

- **Chuẩn hóa quy trình:** Quy trình cưỡng chế 05 bước (Văn bản số 586/UBND-TC ngày 30/3/2026); ủy quyền cho Ủy ban nhân dân các phường ban hành quyết định cưỡng chế (Quyết định số 1139/QĐ-UBND ngày 30/3/2026; Quyết định số 3716/QĐ-UBND ngày 15/9/2026).

- Thận trọng, cầu thị, xin ý kiến Trung ương: Sở Tài chính đề nghị Bộ Tài chính hướng dẫn; Bộ Tài chính trả lời tại Văn bản số 12400/BTC-QLCS ngày 13/8/2026 và Văn bản số 12181/BTC-QLCS ngày 10/8/2026 (trả lời trực tiếp doanh nghiệp); Cục Phát triển doanh nghiệp nhà nước có Văn bản số 2991/DNNN-NV4 ngày 07/9/2026. Trong thời gian chờ ý kiến Bộ Tài chính, Ủy ban nhân dân phường Hồng Bàng đã tạm dừng cưỡng chế đối với 04 doanh nghiệp.

- Đối thoại nhiều cấp: cấp phường; 03 lần do Sở Tài chính chủ trì (04/6, 31/7, 20 - 21/8/2026); Hội nghị đối thoại do lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố chủ trì ngày 02/10/2026, có đại diện cơ quan Trung ương tham dự; có văn bản trả lời 10 nhóm kiến nghị. Sau Hội nghị, thành phố tiếp tục làm việc với từng doanh nghiệp cổ phần hóa, từng hộ gia đình, cá nhân.

- Bảo đảm quyền lợi hợp pháp: 39 hộ (05 hộ chính sách, 34 hộ không có nhà ở khác) được xem xét bố trí thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; chi phí đầu tư hợp pháp được xem xét khấu trừ theo khoản 6 Điều 31 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP; thông tin nhu cầu tuyển dụng 4.367 lao động tại các khu công nghiệp. Thanh tra thành phố được giao thanh tra việc quản lý quỹ nhà cho thuê, thu, chi tiền thuê, làm rõ trách nhiệm tổ chức, cá nhân liên quan.

- Kết quả (đến 30/9/2026):

Đối với 159 điểm thu hồi theo Nghị định số 108/2024/NĐ-CP: 148 điểm đã bàn giao nhà trống hoặc ký cam kết bàn giao (21 điểm bàn giao nhà trống; 127 điểm đã ký biên bản bàn giao, cam kết tạm sử dụng trong thời gian chưa thực hiện phương án sắp xếp); 03 điểm đang rà soát vướng mắc pháp lý về đất đai; 02 điểm chuyển sang khởi kiện; 06 điểm đã có quyết định cưỡng chế, đang tiếp tục tuyên truyền, vận động.

Đối với 59 điểm thu hồi qua khởi kiện tại Tòa án: 15 điểm đã có bản án, đã thi hành xong 13 điểm; 04 điểm tự nguyện bàn giao, 01 điểm ký cam kết bàn giao trong quá trình khởi kiện; 37 điểm Tòa án đang thụ lý, giải quyết.

62/68 điểm nhà trống đã chuyển giao Trung tâm Phát triển quỹ đất để quản lý, khai thác theo pháp luật đất đai.

Thành phố đã tổ chức đối thoại ở cấp phường; 03 lần đối thoại do Sở Tài chính chủ trì (ngày 04/6, 31/7 và 20 - 21/8/2026); Hội nghị đối thoại do lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố chủ trì ngày 02/10/2026; có văn bản trả lời 10 nhóm kiến nghị của tổ chức, cá nhân thuê nhà.

TÀI LIỆU TUYÊN TRUYỀN

thực hiện Kế hoạch số 09/KH-UBND ngày 12/01/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về 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 quản lý

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI THU HỒI, SẮP XẾP, XỬ LÝ LẠI QUỸ NHÀ, ĐẤT

1. Quỹ nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở được thành phố giao Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng (sau đây gọi là Công ty Kinh doanh nhà) quản lý, cho các tổ chức, cá nhân thuê làm địa điểm sản xuất, kinh doanh, dịch vụ. Tại thời điểm tháng 8/2021, Công ty báo cáo có 311 điểm nhà đang có hợp đồng cho thuê kinh doanh; tại thời điểm 31/12/2025 - thời điểm xây dựng Kế hoạch số 09/KH-UBND - Công ty đang quản lý 273 điểm nhà, đất, tập trung chủ yếu tại các phường Hồng Bàng, Lê Chân, Gia Viên, Ngô Quyền.

2. Quá trình quản lý qua nhiều thời kỳ còn nhiều bất cập: nhiều cơ sở đã bị cải tạo, phá dỡ, xây dựng lại, xây dựng không phép, hợp khối với nhà thuộc sở hữu tư nhân (147 điểm có cải tạo, sửa chữa, xây mới, trong đó 116 điểm không có giấy phép xây dựng); có điểm phát sinh việc bố trí người dân vào ở trong khuôn viên từ nhiều năm; ranh giới giữa tài sản công, phần bên thuê tự xây dựng và tài sản tư nhân tại nhiều điểm không còn rõ ràng. Tiền thuê nhà còn phải thu khoảng 120,328 tỷ đồng; tiền thuê đất đã tính phải thu khoảng 137,19 tỷ đồng.

3. Thực trạng trên đòi hỏi phải rà soát, phân loại và xử lý lại theo quy định của pháp luật hiện hành, bảo đảm công bằng trong việc thuê, sử dụng nhà, đất công trên địa bàn thành phố. Việc thu hồi để sắp xếp, xử lý lại là yêu cầu khách quan nhằm chống thất thoát, lãng phí tài sản công, bổ sung nguồn lực, tăng thu ngân sách, chỉnh trang đô thị và lập lại kỷ cương trong quản lý tài sản công.

II. CHỦ TRƯƠNG CỦA THÀNH PHỐ VÀ CĂN CỨ PHÁP LÝ

1. Chủ trương nhất quán

Chủ trương thu hồi quỹ nhà, đất không sử dụng vào mục đích để ở để sắp xếp, xử lý lại được thành phố xác định từ năm 2018 và được cụ thể hóa liên tục qua nhiều thời kỳ: Văn bản số 4800/VP-TC ngày 15/10/2018; Thông báo số 176/TB-UBND ngày 17/4/2019; Văn bản số 3592/UBND-DN ngày 03/6/2021; Văn bản số 263/CV-BCSĐ ngày 11/8/2021 của Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân thành phố; Thông báo số 378-TB/TU ngày 24/8/2021 của Ban Thường vụ Thành ủy; Văn bản số

Kết quả trên cho thấy đại đa số tổ chức, cá nhân thuê nhà đã đồng thuận, chấp hành; đây là cơ sở thực tiễn quan trọng khẳng định tính đúng đắn của chủ trương.

VI. LÀM RÕ MỘT SỐ Ý KIẾN, KIẾN NGHỊ CHƯA ĐÚNG VỚI QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT

Luận điểm 1: "Điều 17 chỉ áp dụng cho trường hợp phát sinh sau ngày 15/10/2024; các hợp đồng trước đó phải xử lý theo khoản 3 Điều 31 và các bên "phải ký" lại hợp đồng; thành phố bỏ qua quy định chuyển tiếp".

Đây là cách trích dẫn **không đầy đủ**. Khoản 3 Điều 31 chỉ yêu cầu ký hợp đồng "nếu tổ chức, cá nhân đang thuê đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định này và có nhu cầu tiếp tục thuê nhà". Điểm a khoản 2 Điều 12 - phần mà các bài viết không trích - quy định rõ: "Trường hợp Nhà nước có nhu cầu sử dụng nhà, đất đang cho thuê vào mục đích khác hoặc bố trí cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định này sử dụng tạm thời hoặc xử lý theo quy định của pháp luật thì không gia hạn thời hạn cho thuê". Thành phố đã quyết định sắp xếp, xử lý lại quỹ nhà, đất (đấu giá, sử dụng vào mục đích công cộng...), nên các trường hợp thuộc diện xử lý **không đáp ứng điều kiện** tại khoản 2 Điều 12, trừ các điểm thuộc phương án tiếp tục cho thuê. Ngay đoạn 2 khoản 3 Điều 31 (cũng được chính các bài viết dẫn lại) quy định: trường hợp "không đáp ứng đủ điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 12... thì tổ chức quản lý, kinh doanh nhà chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và thu hồi lại nhà, đất đang cho thuê".

Như vậy, thành phố **đã áp dụng đúng và đầy đủ** quy định chuyển tiếp: rà soát, phân loại theo khoản 1 Điều 31; xác định điều kiện theo khoản 3 Điều 31 và khoản 2 Điều 12; việc thu hồi được thực hiện theo trình tự Điều 17 - quy định về thủ tục đang có hiệu lực tại thời điểm thu hồi (thông báo thu hồi ban hành từ tháng 01/2026). Không có quy định nào nói Điều 17 chỉ áp dụng cho hợp đồng ký sau ngày 15/10/2024; Điều 17 còn quy định trường hợp thu hồi nhà cho thuê "để xử lý nhà, đất theo quy định tại Điều 22" (điểm đ khoản 1). Lập luận "chọn điều khoản có lợi hơn để áp dụng" là không đúng nguyên tắc: pháp luật phải được áp dụng đầy đủ, đúng điều kiện, không được trích một vế để bỏ vế còn lại.

Luận điểm 2: "Hợp đồng có điều khoản tự động gia hạn 06 tháng/lần, Công ty vẫn thu tiền, phát hành hóa đơn nên hợp đồng vẫn còn hiệu lực".

Điều khoản tự động gia hạn chỉ áp dụng khi các bên không có ý chí chấm dứt. Từ năm 2020, Công ty Kinh doanh nhà đã nhiều lần ban hành thông báo không gia

hạn hợp đồng, chấm dứt cho thuê và yêu cầu bàn giao nhà; khi bên cho thuê đã thể hiện bằng văn bản ý chí không gia hạn thì không còn cơ sở coi hợp đồng "tự động gia hạn". Một số bản án của Tòa án đã xác định việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty là có căn cứ. Việc thu tiền trong thời gian bên thuê chưa trả nhà là thực hiện khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015 (bên thuê chậm trả tài sản thuê phải trả tiền thuê trong thời gian chậm trả) và Văn bản số 1077/UBND-GT2 ngày 21/02/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố - **thu tiền sử dụng, không phải ký lại hay gia hạn hợp đồng**. Nếu không thu, chính điều đó mới là gây thất thoát ngân sách.

Luận điểm 3: "Nếu thành phố không có nhu cầu cho thuê thì phải xử lý theo pháp luật khác (điểm b khoản 1 Điều 31), theo khoản 3 Điều 22 và pháp luật đất đai, phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; thành phố đang "thu hồi trắng"".

Điểm b khoản 1 Điều 31 quy định nhà, đất địa phương không có nhu cầu tiếp tục khai thác thì việc **xử lý** thực hiện theo pháp luật có liên quan - chính là căn cứ để các điểm nhà sau thu hồi được chuyển giao Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý, khai thác, đấu giá theo pháp luật đất đai. Quy định này không làm phát sinh quyền tiếp tục thuê, cũng không biến việc chấm dứt cho thuê thành "Nhà nước thu hồi đất". Điểm a khoản 3 Điều 22 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo pháp luật đất đai áp dụng khi Nhà nước thu hồi nhà, đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; còn đối với nhà, đất đang cho thuê, điểm c khoản 3 Điều 22 quy định tổ chức quản lý, kinh doanh nhà chấm dứt hợp đồng thuê. Người thuê là bên thuê tài sản công theo hợp đồng dân sự có thời hạn, không phải người sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi đất. Quyền lợi về chi phí đầu tư của người thuê được pháp luật xử lý riêng tại khoản 6 Điều 31: đầu tư được phép, có hồ sơ được kiểm toán xác nhận thì được khấu trừ vào tiền thuê nhà; xây dựng trái phép thì tự chịu chi phí. Công ty Kinh doanh nhà đã 03 lần thông báo (10/4, 22/4, 20/8/2026) đề nghị bên thuê của 242 cơ sở nộp hồ sơ; đến 28/9/2026 mới có 24 cơ sở nộp. Cùng với đó là bố trí nhà ở cho các hộ khó khăn, chuyển 06 điểm sang cho thuê để ở, chuyển 07 điểm về địa phương cho hộ dân đang ở. **"Thu hồi trắng" là cách nói sai sự thật.**

Luận điểm 4: "Thành phố dùng chủ trương cũ từ năm 2018 cho tình hình mới; các thời kỳ lãnh đạo trước đã không tiếp tục chủ trương này".

Chủ trương không "bị bỏ" mà được thực hiện liên tục: năm 2019 (Thông báo số 176/TB-UBND ngày 17/4/2019), năm 2021 (Văn bản số 3592/UBND-DN, Thông báo số 225/TB-UBND, Văn bản số 263/CV-BCSĐ, Thông báo số 378-TB/TU của

Ban Thường vụ Thành ủy, Văn bản số 6440/UBND-XD, Thông báo số 406/TB-UBND), năm 2022 (Thông báo số 176/TB-UBND ngày 15/4/2022), năm 2023 (Thông báo số 239/TB-VP), trước khi Nghị định số 108/2024/NĐ-CP có hiệu lực, Công ty đã khởi kiện đòi nhà tại Tòa án đối với nhiều điểm; năm 2025 (Thông báo số 24/TB-VP, số 203/TB-VP). Khi Nghị định số 108/2024/NĐ-CP có hiệu lực, thành phố **không áp dụng máy móc chủ trương cũ** mà tổ chức rà soát, phân loại lại theo đúng khoản 1 Điều 31, ban hành Kế hoạch số 09/KH-UBND năm 2026 trên cơ sở Nghị định số 108/2024/NĐ-CP và Nghị định số 186/2025/NĐ-CP, được Ban Chấp hành Đảng bộ, Ban Thường vụ Thành ủy cho ý kiến năm 2026. Đây là quyết định của tập thể theo quy định, không phụ thuộc ý chí cá nhân của bất kỳ đồng chí lãnh đạo nào.

Luận điểm 5: "Doanh nghiệp cổ phần hóa được kế thừa quyền thuê nhà không giới hạn thời gian; quyền thuê được tính vào giá cổ phần; nhà, đất các doanh nghiệp này thuê không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 108/2024/NĐ-CP".

Công ty cổ phần kế thừa quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp nhà nước, tức là kế thừa **hợp đồng thuê có thời hạn**, không phải quyền thuê vĩnh viễn; không nghị định về cổ phần hóa và không quyết định phê duyệt phương án cổ phần hóa nào của thành phố quy định công ty cổ phần được thuê nhà, đất công vô thời hạn. Theo khoản 1 Điều 14 Nghị định số 109/2007/NĐ-CP (được Cục Phát triển doanh nghiệp nhà nước dẫn chiếu tại Văn bản số 2991/DNNN-NV4), tài sản doanh nghiệp đi thuê không tính vào giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa; trước khi chuyển đổi, doanh nghiệp phải thống nhất với chủ sở hữu để kế thừa hợp đồng đã ký hoặc thanh lý hợp đồng. Bộ Tài chính khẳng định việc ký lại hợp đồng sau khi hết hạn thực hiện theo pháp luật về tài sản công, Bộ luật Dân sự và **nhu cầu tiếp tục cho thuê của bên cho thuê.**

Về điểm e khoản 2 Điều 1, Bộ Tài chính (Văn bản số 12400/BTC-QLCS) xác định phải đáp ứng **đủ 03 điều kiện**: nhà, đất chưa được tính thành vốn nhà nước tại tổ chức quản lý, kinh doanh nhà; doanh nghiệp thuê trước ngày 08/3/2007 và thuộc đối tượng sắp xếp lại, xử lý nhà, đất (doanh nghiệp có vốn nhà nước trên 50% vốn điều lệ theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP, được sửa đổi tại Nghị định số 67/2021/NĐ-CP); đã đầu tư, cải tạo toàn bộ tài sản trên đất trước ngày 01/01/2018 và hạch toán vào tài sản cố định; việc xác định thuộc thẩm quyền Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Qua rà soát hồ sơ cụ thể tại đối thoại ngày 20 - 21/8/2026, các doanh nghiệp

có kiến nghị không đáp ứng đủ điều kiện. Chẳng hạn, một trường hợp được nêu nhiều trên mạng xã hội có phần vốn nhà nước 34,85% vốn điều lệ; hạng mục sửa chữa năm 2014 là sửa chữa nguyên trạng (trát tường, thay cửa), không phải đầu tư, cải tạo toàn bộ tài sản trên đất.

Luận điểm 6: "Thu hồi là đi ngược Nghị quyết số 68-NQ/TW, Nghị quyết số 198/2025/QH15 và Nghị định số 20/2026/NĐ-CP về hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa thuê nhà, đất là tài sản công".

Theo Điều 6 Nghị định số 20/2026/NĐ-CP ngày 15/01/2026, việc hỗ trợ thuê nhà, đất là tài sản công "được thực hiện thông qua việc thuê nhà, đất của tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương theo Nghị định số 108/2024/NĐ-CP", dưới hình thức cho thuê theo phương thức niêm yết giá và giảm tiền thuê; nguyên tắc là đúng đối tượng, công bằng, công khai, minh bạch. Chính sách này **không** quy định doanh nghiệp đang thuê được giữ nguyên vị trí, càng không loại trừ quyền của địa phương quyết định xử lý tài sản công. Ngược lại, việc thu hồi để đưa tài sản ra khai thác công khai, minh bạch tạo cơ hội bình đẳng cho mọi doanh nghiệp tư nhân - đúng tinh thần Nghị quyết số 68-NQ/TW. Đối với 44 điểm tiếp tục cho thuê, doanh nghiệp nhỏ và vừa đáp ứng điều kiện được hưởng hỗ trợ theo quy định. Đem đối lập yêu cầu quản lý chặt chẽ tài sản công với chủ trương phát triển kinh tế tư nhân là **đánh tráo vấn đề**.

Luận điểm 7: "Thu hồi khi chưa có phương án sử dụng; mục đích chỉnh trang đô thị không thuyết phục vì nhiều điểm là nhà ống, xen kẹp".

Phương án dự kiến đã được xác định đến từng điểm theo 06 nhóm, được báo cáo tại Hội nghị đối thoại ngày 02/10/2026 và sẽ được niêm yết, công bố trên Cổng Thông tin điện tử thành phố. Chính những điểm diện tích nhỏ, xen kẹp (173 điểm) được xác định đấu giá quyền sử dụng đất ở - nghĩa là mục đích là khai thác hiệu quả, tăng thu ngân sách, chấm dứt tình trạng tài sản công bị chia cắt, sử dụng manh mún; 35 điểm diện tích lớn trên các trục đường chính được đấu giá thương mại, dịch vụ hoặc ưu tiên công trình công cộng. 26 điểm đã có quyết định phê duyệt phương án; 62/68 điểm nhà trống đã chuyển Trung tâm Phát triển quỹ đất. Thông báo số 585-TB/TU yêu cầu không để thu hồi xong mới nghiên cứu phương án, không để tài sản bỏ trống - thành phố đang tập trung triển khai thực hiện yêu cầu đó.

Luận điểm 8: "Thành phố không đối thoại, cưỡng chế bất chấp; Hội nghị ngày 02/10 mang tính "phân định thắng - thua"; doanh nghiệp ký bàn giao "tự nguyện" là do sức ép".

Thực tế thành phố đã đối thoại ở nhiều cấp như đã nêu; tạm dừng cưỡng chế 04 doanh nghiệp để chờ ý kiến Bộ Tài chính; các đơn gửi Trung ương đều được chuyển về thành phố giải quyết theo thẩm quyền; các nhóm kiến nghị đã được trả lời bằng văn bản. Đối thoại là để làm rõ đúng - sai theo pháp luật; khi kiến nghị không có căn cứ pháp lý thì cơ quan nhà nước phải trả lời rõ là không có căn cứ - đó là thượng tôn pháp luật, không phải "phân định thắng - thua". Tinh thần "phục vụ doanh nghiệp" được thể hiện bằng việc lắng nghe, giải thích đến cùng, hỗ trợ trong khuôn khổ pháp luật, chứ không phải đáp ứng mọi yêu cầu trái quy định. Việc lực lượng chức năng tham gia tuyên truyền, vận động, bảo đảm an ninh, trật tự là nhiệm vụ được giao công khai tại Kế hoạch số 09/KH-UBND; người đã ký bàn giao vẫn có đầy đủ quyền khiếu nại, khởi kiện theo pháp luật. 148/159 điểm đã bàn giao hoặc cam kết bàn giao là con số thực tế, không thể phủ nhận bằng suy diễn.

Luận điểm 9: So sánh với các vụ việc thu hồi đất trước đây; bình luận cá nhân các đồng chí lãnh đạo; gợi mở khả năng "phát sinh tiêu cực".

Mỗi vụ việc có bản chất pháp lý riêng: đây là việc chấm dứt cho thuê tài sản công khi hợp đồng đã hết hạn, có quy trình 05 bước, có đối thoại, có xin ý kiến Trung ương, có Tòa án giải quyết các vụ khởi kiện; không phải trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo pháp luật đất đai, nên việc so sánh là không tương đồng. So sánh như vậy là **khập khiễng về bản chất pháp lý**, nhằm tạo tâm lý lo ngại. Chủ trương là quyết định của tập thể cấp ủy, chính quyền qua nhiều nhiệm kỳ; việc suy diễn động cơ cá nhân, gán ghép "tiêu cực" khi không có căn cứ là không đúng mực. Thành phố đã giao Thanh tra thành phố thanh tra toàn bộ việc quản lý quỹ nhà cho thuê; mọi sai phạm (nếu có) đều được xử lý nghiêm, công khai theo quy định.

VII. NHẬN THỨC VÀ TRÁCH NHIỆM

1. Chủ trương thu hồi, sắp xếp, xử lý lại quỹ nhà, đất là **đúng đắn, nhất quán, có đầy đủ cơ sở chính trị, pháp lý**; việc thực hiện bảo đảm trình tự, thủ tục, công khai, có phân loại và hỗ trợ trong khuôn khổ pháp luật. Thành phố không dừng chủ trương nhưng không xử lý máy móc, tiếp tục xem xét thấu đáo từng trường hợp cụ thể.

2. Phân biệt rõ: ý kiến góp ý, kiến nghị chính đáng của tổ chức, cá nhân được lắng nghe, trả lời đến cùng; việc trích dẫn pháp luật không đầy đủ, suy diễn, quy chụp; gây hoang mang dư luận cần được làm rõ, phản bác bằng căn cứ pháp lý và kết quả thực tế; thông tin sai sự thật được xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Cán bộ, đảng viên nắm vững nội dung tài liệu, thống nhất nhận thức "kiên định chủ trương - minh bạch thông tin - thấu tình đạt lý"; tuyên truyền, vận động gia đình, người thân và Nhân dân nơi cư trú chấp hành; không chia sẻ, bình luận thông tin chưa được kiểm chứng. Cán bộ, đảng viên có liên quan đến việc thuê, sử dụng nhà, đất phải gương mẫu chấp hành.

4. Cấp ủy, chính quyền các phường tiếp tục tuyên truyền, vận động, nắm chắc tình hình tư tưởng, kịp thời giải quyết những vấn đề phát sinh ngay từ cơ sở; chủ động cung cấp thông tin chính thống, đấu tranh với thông tin sai sự thật, xuyên tạc.

BAN TUYÊN GIÁO THÀNH ỦY - ĐẢNG ỦY ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

BẢNG TỔNG HỢP TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý

vào dự thảo Kế hoạch liên tịch, Tài liệu tuyên truyền và Tài liệu hỏi - đáp thực hiện Kế hoạch số 09/KH-UBND ngày 12/01/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố

I. TÌNH HÌNH GÓP Ý

Ban Tuyên giáo Thành ủy nhận được văn bản góp ý của 18 cơ quan, đơn vị, địa phương. Trong đó, 10 đơn vị nhất trí: Hội Nông dân thành phố, Hội LHPN thành phố, Đảng ủy MTTQ, các đoàn thể thành phố, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thanh tra thành phố, Báo và Phát thanh, Truyền hình Hải Phòng, Đảng ủy phường Kiến An, Ủy ban nhân dân các phường An Biên (cơ bản nhất trí), Gia Viên, Lê Chân. 08 đơn vị có ý kiến cụ thể: Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Xây dựng, Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố, Đảng ủy phường Hồng Bàng, Đảng ủy phường Ngô Quyền, Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng. Chưa nhận được văn bản góp ý của: Ban Quản lý Khu kinh tế, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Công an thành phố, Hội Nhà báo thành phố, Đảng ủy, Ủy ban nhân dân phường Hồng An.

II. NỘI DUNG TIẾP THU, GIẢI TRÌNH

Cơ quan, đơn vị	Nội dung góp ý	Tiếp thu/ Giải trình	Kết quả chỉnh sửa
Sở Tài chính (Văn bản số 10618/STC-QLCS ngày 09/10/2026)	KH: bổ sung Thông báo số 378-TB/TU ngày 24/8/2021 vào mục 1 phần II	Tiếp thu	Đã bổ sung (KH, mục 1 phần II)
	KH: bổ sung Quyết định số 3716/QĐ-UBND ngày 15/9/2026 vào mục 3 phần II	Tiếp thu	Đã bổ sung; đồng bộ tại Phụ lục 1 (nhiệm vụ 30), Tài liệu tuyên truyền (mục 2 phần III; phần V), Tài liệu hỏi - đáp (Câu 22)
	KH: bổ sung các phường có điểm dự kiến tiếp tục cho thuê (Hồng Bàng, Ngô Quyền, Gia Viên, Lê Chân) vào mục 4 phần IV	Tiếp thu	Đã bổ sung mục 4 phần IV và nhiệm vụ 31 Phụ lục 1. Số điểm của từng phường này chưa có trong hồ sơ nên ghi "theo danh mục do Sở Tài chính cung cấp"
	Hỏi - đáp Câu 2 và Tài liệu tuyên	Tiếp thu	Đã bổ sung theo trình tự thời gian; đồng

	truyền mục 1 phần II: bổ sung TB 378-TB/TU; TB 225/TB-UBND ngày 11/6/2021; TB 406/TB-UBND ngày 27/9/2021; TB 176/TB-UBND ngày 15/4/2022; TB 239/TB-VP ngày 18/8/2023		bộ vào phần phản bác Luận điểm 4 (Tài liệu tuyên truyền)
	Sửa ngày Thông báo số 203/TB-VP từ 24/4/2025 thành 14/4/2025	Tiếp thu	Đã sửa tại Hỏi - đáp Câu 2 và Tài liệu tuyên truyền mục 1 phần II
	Tài liệu tuyên truyền mục 2 phần III: bổ sung Quyết định số 3716/QĐ-UBND	Tiếp thu	Đã bổ sung
Sở Tư pháp (Văn bản số 5043/STP-QLXLVPHC&KTTDTHPL ngày 10/10/2026)	Sở Tư pháp không có thẩm quyền giải thích, hướng dẫn áp dụng Nghị định; đề nghị điều chỉnh: cơ quan đầu mối quản lý chuyên ngành tổng hợp vướng mắc, đề xuất, tham mưu xin ý kiến; Sở Tư pháp phối hợp rà soát căn cứ pháp lý	Tiếp thu	Chuyển nhiệm vụ chủ trì sang Sở Tài chính (mục 2 phần IV; nhiệm vụ 15 Phụ lục 1); Sở Tư pháp phối hợp. Sửa mục 2 phần II: "chỉ tuyên truyền theo ý kiến, hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền"
	Nhiệm vụ "Phổ biến, tư vấn pháp luật cho người thuê" cần do cơ quan quản lý chuyên ngành làm đầu mối; Sở Tư pháp phối hợp	Tiếp thu	Sửa nhiệm vụ 16 Phụ lục 1: Sở Tài chính chủ trì cung cấp thông tin, giải đáp; Sở Tư pháp phối hợp
	Bổ sung Quyết định số 3716/QĐ-UBND	Tiếp thu	Như ý kiến Sở Tài chính
Sở VHTTDL (Văn bản số 6748/SVHTTDL-TTBCXB ngày 09/10/2026)	Sửa nhiệm vụ của Sở tại phần IV theo nội dung đề xuất	Tiếp thu	Đã thay toàn văn theo đề xuất của Sở
	Phụ lục: bổ sung đơn vị phối hợp nhiệm vụ quản lý thông tin (Sở Tài	Tiếp thu	Đã sửa nhiệm vụ 19, 20 Phụ lục 1

	chính, Tư pháp, Xây dựng; Công ty KD nhà; các phường liên quan); sửa nhiệm vụ phối hợp với "các cơ quan báo chí có hợp tác truyền thông với thành phố"		
Đảng ủy UBND thành phố	Bổ sung TB 378-TB/TU vào các phần nêu chủ trương; bổ sung QĐ 3716/QĐ-UBND vào điểm 3 mục II KH	Tiếp thu	Đã bổ sung tại cả 03 văn bản
Sở Xây dựng (Văn bản số 12156/SXD-QLN ngày 12/10/2026)	Cập nhật nội dung báo cáo của Sở Tài chính tại Văn bản số 10625/STC-QLCS ngày 09/10/2026	Chưa thực hiện	Văn bản số 10625/STC-QLCS không có trong hồ sơ. Đề nghị giữ nguyên số liệu chốt 30/9/2026 theo Báo cáo số 10193/STC-QLCS
Đảng ủy phường Hồng Bàng (Công văn số 811-CV/ĐU ngày 12/10/2026; tổng hợp ý kiến của Ủy ban nhân dân phường và Đảng ủy Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng)	KH: bổ sung Quyết định số 3716/QĐ-UBND ngày 15/9/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân các phường ban hành quyết định cưỡng chế vào mục 3 phần II	Tiếp thu	Như ý kiến Sở Tài chính
	Hỏi - đáp phần V, Câu 23: đề nghị điều chỉnh đúng với nội dung thực hiện: trước thời điểm có quy định về trình tự, thủ tục thu hồi nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở, Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng khởi kiện để thu hồi nhà theo trình tự tố tụng tại Tòa án; kể từ khi Nghị định số 108/2024/NĐ-CP có hiệu lực (ngày 15/10/2024), thực hiện	Tiếp thu	Chỉnh sửa Câu 23 theo nội dung đề xuất (thống nhất với ý kiến của Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng)

	thu hồi nhà, đất theo Nghị định, khởi kiện ra Tòa án đối với một số trường hợp phức tạp (Văn bản số 1267/VP-TCNS ngày 21/02/2025; danh sách tại Thông báo số 203/TB-VP ngày 14/4/2025)		
	Tài liệu tuyên truyền: cơ bản nhất trí; bổ sung Quyết định số 3716/QĐ-UBND vào phần V, mục Chuẩn hóa quy trình	Tiếp thu	Như ý kiến Sở Tài chính (đã đồng bộ tại phần V Tài liệu tuyên truyền)
Đảng ủy phường Ngô Quyền (Báo cáo số 367-BC/ĐU ngày 13/10/2026)	KH mục 5 phần II: điều chỉnh tên mục "Lắng nghe, đối thoại, giải quyết đến cùng" thành "Tổ chức đối thoại, lắng nghe và giải quyết triệt để"	Tiếp thu	Sửa tên mục 5 phần II KH theo đề xuất
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng (Văn bản số 958/QL&KDN-QLN ngày 12/10/2026)	Hỏi - đáp phần V, Câu 23: đề nghị điều chỉnh đúng với nội dung thực hiện (nội dung đề xuất như ý kiến Đảng ủy phường Hồng Bàng)	Tiếp thu	Như ý kiến Đảng ủy phường Hồng Bàng

ng nhất mốc thời gian tại tiêu đề Phần V.