UBND XÃ HÀ TRUNG
TRUNG TÂM CUNG ỨNG DỊCH VỤ CÔNG
Số: 53 /PA-TTCUDVC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Trung, ngày 13 tháng 10 năm 2026

PHƯƠNG ÁN
QUẢN LÝ, KHAI THÁC TÀI SẢN CÔNG DÔI DƯ SAU SẮP XẾP ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH XÃ HÀ TRUNG

(Áp dụng đối với cơ sở nhà, đất: Trường Mầm non thị trấn Hà Trung khu A

I. CƠ SỞ THỰC HIỆN ĐỀ ÁN

1. Cơ sở pháp lý

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

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo 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 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ Quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở giao cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác; Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý, sử dụng tài sản công; Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Thông tư số 120/2025/TT-BTC ngày 18/12/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của 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 Công điện số 19/CĐ-TTg ngày 26/02/2026 của Thủ tướng Chính phủ Về việc nâng cao hiệu lực, hiệu quả sắp xếp, xử lý, khai thác tài sản công;

Căn cứ Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24/06/2026 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 Kết luận số 238/KL-TU ngày 11/03/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Thanh Hóa V/v sắp xếp, xử lý các cơ sở nhà đất trên địa bàn tỉnh sau sắp xếp, tinh gọn bộ máy;

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh Thanh Hóa V/v Quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 78/2024/QĐ-UBND ngày 11/11/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa V/v quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, Quyết định số 148/2025/QĐ-UBND ngày 01/12/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa sửa đổi Khoản 3 Điều 1 Quyết định số 78/2024/QĐ-UBND ngày 11/11/2024 của UBND tỉnh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ phần trăm (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND ngày 1/7/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

Căn cứ Quyết định số 2797/QĐ-UBND ngày 02/9/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa V/v chuyển giao tài sản công là cơ sở nhà đất cho UBND các xã phường quản lý, xử lý; Quyết định số 111/2025/QĐ-CTUBND ngày 29/08/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành quy định phân cấp thẩm quyền quyết định trong việc quản lý, sử dụng tài sản công tại các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số 7804/STC-QLCS-GS ngày 29/6/2026 của Sở Tài chính Thanh Hóa V/v hoàn thiện hồ sơ điều chuyển và chuyển đổi công năng sử dụng đối với các cơ sở nhà, đất dôi dư;

Căn cứ Quyết định số 1236/QĐ-UBND ngày 25/8/2026 của Chủ tịch UBND xã về việc về việc bổ sung chức năng, nhiệm vụ của Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Hà Trung;

Căn cứ Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 10/9/2026 của Chủ tịch UBND xã về việc giao quản lý, khai thác nhà, đất dôi dư cho Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Hà Trung.

Căn cứ Biên bản bàn giao tài sản dôi dư ngày 28/9/2026 giữa UBND xã Hà Trung và Trung tâm Cung ứng Dịch vụ công xã Hà Trung.

I. CƠ SỞ THỰC TIỄN

1. Chức năng, nhiệm vụ của đơn vị

1.1. Chức năng

Trung tâm cung ứng dịch vụ công xã Hà Trung (sau đây gọi tắt là Trung tâm) là đơn vị sự nghiệp công lập, thuộc UBND xã Hà Trung thực hiện các nhiệm

vụ được giao, trong đó có chức năng tham mưu giúp UBND, Chủ tịch UBND xã triển khai, thực hiện các nhiệm vụ liên quan về lĩnh vực quản lý, khai thác quỹ nhà, đất là tài sản công và các lĩnh vực khác theo quy định của pháp luật.

Trung tâm là đơn vị sự nghiệp công lập được NSNN đảm bảo chi thường xuyên; Trung tâm có tư cách pháp nhân, có con dấu và tài khoản riêng theo quy định của pháp luật.

1.2. Nhiệm vụ

- Quản lý, khai thác quỹ nhà, đất là tài sản công theo quy định tại Khoản 3, Điều 2, Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ được thay thế, bổ sung tại Điểm b, Khoản 16, Điều 1, Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03/11/2025 của Chính phủ.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Chủ tịch UBND xã.

II. NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA PHƯƠNG ÁN

1. Thực trạng quản lý, sử dụng tài sản công tại đơn vị

1.1. Thực trạng quản lý, sử dụng tài sản công tại đơn vị theo các nhóm tài sản:

a) Tài sản trên đất: Trường Mầm non thị trấn Hà Trung khu A

Địa chỉ tại: Thôn Đò Lèn, xã Hà Trung.

Đơn vị được giao quản lý, khai thác hiện nay: Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Hà Trung.

1.2. Đánh giá chung về tình hình sử dụng tài sản:

Đơn vị đã thực hiện tốt công tác quản lý tài sản công, đảm bảo đúng quy định theo Quyết định số 1296/QĐ-UBND ngày 10/9/2026 của Chủ tịch UBND xã về việc giao quản lý, khai thác nhà, đất dôi dư cho Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Hà Trung

Tình hình sử dụng: Hiện tại, toàn bộ tòa nhà và khuôn viên đất đang bỏ trống hoàn toàn, không sử dụng cho các mục đích công vụ. Không có tranh chấp, khiếu nại về ranh giới đất đai và không phát sinh hoạt động cho thuê hay cho mượn trái phép.

Đánh giá hao mòn công trình: Hệ thống hạ tầng nhà lớp học hiện đã hết thời gian trích hao mòn tài sản cố định.

1.3. Tài sản đang sử dụng vào mục đích cho thuê: Không.

2. Phương án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê

2.1. Phương án sử dụng tài sản công tại đơn vị

2.1.1. Tài sản dự kiến sử dụng vào mục đích cho thuê:

- Chủng loại, số lượng, nguyên giá như sau:

Số TT	Tên tài sản	Đơn vị tính	Số lượng	Năm đưa vào sử dụng	Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại (đồng)	Ghi chú
1	**Đất trụ sở trường MN thị trấn Hà Trung khu A**	m^2	2.665,4	1995	8.085.000.000	8.085.000.000	
2	**Tài sản trên đất**		**975**		**801.553.000**	**0**	
2.1	Nhà lớp học số 1	m^2	137,5	1995	164.553.000	0	Đã xuống cấp
2.2	Nhà lớp học số 2	m^2	234,6	2001	85.000.000	0	Đã xuống cấp
2.3	Nhà lớp học số 3	m^2	284,5	2004	442.000.000	0	Đã xuống cấp
2.4	Nhà lớp học số 4	m^2	89,5	1997	12.000.000	0	Đã xuống cấp
2.5	Nhà lớp học số 5	m^2	228,9	2004	98.000.000	0	Đã xuống cấp

- Phương án sử dụng đất khi sử dụng tài sản gắn liền với đất để cho thuê:

Trường MN thị trấn Hà Trung (khu A) có diện tích đất là 2.665,4m^2. Tổng diện tích xây dựng là 975 m^2, trong đó diện tích sàn sử dụng là 877,5m^2

Trong thời gian sử dụng tài sản gắn liền với đất để cho thuê: Đất phải được sử dụng đúng mục đích, hiệu quả. Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch mới, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội. Trung tâm và bên thuê sẽ lập tức chấm dứt hợp đồng. Bên thuê phải di dời tài sản và trả lại mặt bằng sạch trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận thông báo, không được quyền đòi hỏi bồi thường chi phí đầu tư hay tổn thất kinh doanh.

2.1.2. Sự cần thiết của việc sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê:

1. Tránh tình trạng tài sản công bị bỏ không, lãng phí.

Trường MN thị trấn Hà Trung (khu A) là tài sản được hình thành từ nguồn lực của Nhà nước, có giá trị về đất đai và công trình xây dựng. Hiện nay tài sản không còn nhu cầu sử dụng làm trụ sở nhưng vẫn phải thực hiện công tác quản lý, bảo vệ, duy tu, bảo dưỡng. Nếu tiếp tục để công sở không sử dụng trong thời gian dài sẽ dẫn đến nguy cơ xuống cấp công trình, giảm giá trị tài sản, đồng thời không phát huy được hiệu quả sử dụng nguồn lực đất đai và tài sản công. Việc đưa tài sản vào khai thác theo đúng quy định pháp luật sẽ góp phần hạn chế tình trạng tài

sản công để không, phù hợp với yêu cầu quản lý, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả và chống lãng phí.

2. Phát huy hiệu quả sử dụng tài sản công:

Do công sở không còn nhu cầu sử dụng cho nhiệm vụ quản lý nhà nước, việc nghiên cứu phương án cho thuê một phần hoặc toàn bộ diện tích phù hợp sẽ tạo điều kiện khai thác giá trị của tài sản thay vì tiếp tục để trống. Việc cho thuê dự kiến phục vụ hoạt động kinh doanh, dịch vụ của tổ chức hộ kinh doanh, cá nhân có nhu cầu, trên cơ sở bảo đảm phù hợp với các điều kiện theo quy định tại Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24/06/2026 của Chính phủ và các quy định pháp luật có liên quan. Việc khai thác tài sản phải bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quyền quản lý của Nhà nước đối với tài sản, không làm thất thoát tài sản công và không gây ảnh hưởng đến lợi ích công cộng.

3. Tạo nguồn thu và giảm chi phí quản lý tài sản:

Trong thời gian công sở bỏ không, Nhà nước vẫn phải bố trí nguồn lực để quản lý, bảo vệ và duy trì hiện trạng tài sản. Nếu được cấp có thẩm quyền cho phép sử dụng vào mục đích cho thuê theo đúng trình tự, thủ tục, việc khai thác tài sản có thể tạo nguồn thu từ tiền cho thuê, đồng thời góp phần bù đắp các chi phí hợp lý liên quan đến việc quản lý, bảo vệ, duy trì tài sản theo quy định. Nguồn thu từ việc khai thác tài sản công phải được quản lý, hạch toán và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định pháp luật; tuyệt đối không để xảy ra thất thoát, sử dụng sai mục đích hoặc làm giảm giá trị tài sản công.

4. Phù hợp với yêu cầu sắp xếp, xử lý tài sản công sau khi thay đổi tổ chức bộ máy chính quyền địa phương 2 cấp:

Sau quá trình sắp xếp tổ chức bộ máy và đơn vị hành chính, việc rà soát, phân loại và xử lý các trụ sở dôi dư là cần thiết nhằm bảo đảm sử dụng hiệu quả nguồn lực nhà nước. Đối với trụ sở Trường MN thị trấn Hà Trung (khu A) không còn nhu cầu sử dụng làm trụ sở, cần xem xét phương án xử lý phù hợp. Trong trường hợp tài sản chưa cần thiết phải thu hồi, điều chuyển hoặc bán và vẫn có khả năng khai thác hiệu quả, việc nghiên cứu phương án cho thuê là một giải pháp cần được xem xét trên cơ sở quy định pháp luật và quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

5. *Đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế, dịch vụ tại địa phương*

Việc cho thuê tài sản công được thực hiện đúng quy định tạo thêm địa điểm cho các tổ chức, hộ kinh doanh, cá nhân tổ chức hoạt động kinh doanh, dịch vụ phù hợp, góp phần khai thác lợi thế về vị trí của công sở và phục vụ nhu cầu của người dân. Đồng thời, việc đưa công trình vào sử dụng sẽ góp phần hạn chế tình trạng nhà, đất bỏ trống, tạo cảnh quan và tăng hiệu quả sử dụng quỹ đất, tài sản

hiện công.

2.1.3. Thời gian thực hiện cho thuê:

Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Hà Trung đề xuất thời gian cho thuê dự kiến: 5 năm/lần thuê.

Thời gian cho thuê được quy định chi tiết trong hợp đồng cho thuê giữa các bên. Hết thời hạn thuê, bên thuê được quyền ưu tiên thuê tiếp nếu đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật.

2.1.4. Hình thức/phương thức sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê:

Áp dụng tại Điều 9, Nghị định số 31/2026/NĐ-CP ngày 24/06/2026 của Chính phủ, quy định cụ thể như sau:

"Điều 9. Xác định người được quyền thuê nhà theo phương thức chào giá cạnh tranh.

2.1.5. Xác định giá cho thuê

Áp dụng tại khoản 1 Điều 5, Nghị định số 31/2026/NĐ-CP ngày 24/06/2026 của Chính phủ, quy định cụ thể như sau:

$$\text{Gt} = \frac{Ghm + (Gt\text{đ} * S\text{đất})}{Snh\text{à}} * (\,100\% + k)$$

Trong đó:

* Gt, là đơn giá cho thuê nhà (đồng/m²/năm).

* Ghm là giá trị hao mòn hằng năm của nhà, công trình gắn liền với đất (đồng/năm) và được xác định như sau:

- Trường hợp thời gian sử dụng để tính hao mòn còn lại lớn hơn hoặc bằng thời hạn cho thuê nhà:

Ghm = Mức hao mòn hằng năm của nhà, công trình gắn liền với đất (đồng/năm)

- Trường hợp thời gian sử dụng để tính hao mòn còn lại nhỏ hơn thời hạn cho thuê nhà mà giá trị còn lại trên số kế toán lớn hơn 10% nguyên giá:

$$\text{Ghm} = \frac{\text{Giá trị còn lại trên sổ kế toán của nhà,công trình gắn liền với đất (đồng)}}{\text{Thời hạn cho thuê nhà (năm)}}$$

- Trường hợp thời gian sử dụng để tính hao mòn còn lại nhỏ hơn thời hạn cho thuê nhà mà giá trị còn lại trên sổ kế toán nhỏ hơn hoặc bằng 10% nguyên giá:

$$\text{Ghm} = \frac{\text{Giá trị còn lại trên sổ kế toán của nhà, công trình gắn liền với đất (đồng)} \; x \; 10\%}{\text{Thời hạn cho thuê nhà (năm)}}$$

Trường hợp nhà, công trình gắn liền với đất chưa được theo dõi trên sổ kế toán thì việc xác định nguyên giá, mức hao mòn hằng năm, giá trị còn lại được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu

hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

* Gtđ là đơn giá thuê đất hằng năm của mục đích cho thuê theo quy định của pháp luật về đất đai (đồng/m²/năm).

* Sđất là diện tích đất của cơ sở nhà, đất (m²) theo các hồ sơ pháp lý có liên quan hoặc theo diện tích đo vẽ thực tế của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà.

* Snhà là tổng diện tích sàn sử dụng nhà của cơ sở nhà, đất (m²) theo các hồ sơ pháp lý có liên quan hoặc theo diện tích đo vẽ thực tế của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà.

* k là hệ số chi phí quản lý, khai thác nhà, đất và được xác định là 10%.

2.1.6. Giá cho thuê:

Từ công thức nêu trên và theo số liệu sổ sách kế toán, đơn giá cho thuê theo hình thức Chào giá cạnh tranh. Cụ thể như sau:

$\text{Ghm} = 0$ (đồng)

Gtđ = 23.480 (đồng)

Sđất = 2.665,4 (m2)

Snhà = 877,5 (m2)

k = 10%

$$\text{Gt} = \frac{0+(23.480 * 2.665,4)}{877,5} * (100\% + 10\%) = 78.452 \text{ (đồng)}$$

+ Đơn giá thuê khởi điểm bình quân là 78.452 đồng/m²/ năm (chưa bao gồm chi phí vận hành, điện tiêu thụ riêng của đơn vị thuê…).

Doanh thu cho thuê dự kiến hàng năm:

78.452 VNĐ/m²/năm × 877,5 m² = 68.841.630 VNĐ/năm

(Bằng chữ: Sáu mươi tám triệu tám trăm bốn mươi mốt nghìn sáu trăm ba mươi đồng.

Ghi chú: Mức giá khởi điểm trên chưa bao gồm các loại thuế phát sinh (nếu có) và tiền điện, nước, internet, thu gom rác thải phục vụ hoạt động riêng biệt tại mặt bằng do đơn vị trúng thầu tự thanh toán trực tiếp cho nhà cung cấp.

***2.1.7.* Phương án tài chính, quản lý và sử dụng nguồn thu:**

Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Hà Trung chịu trách nhiệm mở tài khoản theo dõi, ghi chép riêng biệt toàn bộ dòng tiền phát sinh từ phương án cho thuê này. Khách hàng thực hiện thanh toán tiền thuê theo hình thức chuyển khoản theo chu kỳ 01 năm/lần vào đầu mỗi niên độ hợp đồng.

Thực hiện nghiêm chỉnh quy định tại Khoản 7, Điều 46 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP của Chính phủ. Toàn bộ 100% số tiền thu được từ việc cho thuê

(sau khi trừ các chi phí hành chính hợp pháp nếu có) được nộp vào Ngân sách Nhà nước.

3. Thời hạn thực hiện Đề án

- Thời hạn 5 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng cho thuê.

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ ĐỂ THỰC HIỆN ĐỀ ÁN

Để kịp thời giải quyết triệt để bài toán lãng phí tài sản công dôi dư sau quá trình sắp xếp đơn vị hành chính, ngăn chặn tình trạng xuống cấp, hư hỏng tự nhiên của công trình kiến trúc cũ, đồng thời phát huy tối đa giá trị kinh tế, hiệu suất sử dụng của nguồn lực đất đai nhằm tạo thêm nguồn thu hợp pháp cho ngân sách địa phương.

Kính đề nghị UBND xã Hà Trung thẩm định Phương án "Sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê để khai thác có hiệu quả trụ sở Trường MN thị trấn Hà Trung (khu A)" để đơn vị có căn cứ cơ sở thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

***Nơi nhận*:**
- Chủ tịch UBND xã (b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND xã (b/c);
- Phòng Kinh tế (P/h);
- Lưu: VT;

GIÁM ĐỐC

U.B.N.D XÃ HÀ TRUNG T.THANH HÓA
TRUNG TÂM CUNG ỨNG DỊCH VỤ CÔNG

Trần Văn Toản