UBND THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
SỞ XÂY DỰNG

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

BIÊN BẢN
Kiểm tra tình hình quản lý, vận hành và khai thác nhà ở thuộc tài sản công trên địa bàn phường Hội An

Thực hiện Kế hoạch số 13436/KH-SXD ngày 21/7/2026 của Sở Xây dựng về kiểm tra tình hình quản lý, vận hành và khai thác nhà ở thuộc tài sản công trên địa bàn các phường: Tam Kỳ, Bàn Thạch, Hương Trà, Hội An, Hội An Tây.

Hôm nay, vào lúc 14h00 ngày 25/8/2026 tại UBND phường Hội An, 09 Trần Hưng Đạo - phường Hội An, thành phố Đà Nẵng. Đoàn kiểm tra của Sở Xây dựng tiến hành kiểm tra tình hình quản lý, vận hành và khai thác nhà ở thuộc tài sản công trên địa bàn phường Hội An.

I. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM

1. Thời gian: Bắt đầu từ 08h30, ngày 25/8/2026.

2. Địa điểm kiểm tra: Tại các cơ sở nhà ở thuộc tài sản công thuộc phạm vi quản lý, khai thác của phường Hội An.

II. THÀNH PHẦN KIỂM TRA

1. Đoàn kiểm tra Sở Xây dựng

- Ông Nguyễn Văn Mạnh, Phó Trưởng phòng QLN & TT BĐS – Trưởng đoàn;
- Bà Trần Thị Kim Huế, Phó Giám đốc Trung tâm Tư vấn và Giám định xây dựng Đà Nẵng;
- Ông Nguyễn Văn An, Phó phòng Quản lý nhà ở, Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng;
- Bà Trịnh Thị Thanh Hoa - Chuyên viên phòng Quản lý nhà & TT BĐS;
- Ông Trương Quý Lâm - Nhân viên Trung tâm Quản lý và Khai thác nhà Đà Nẵng.

2. Đại diện đơn vị được kiểm tra: UBND phường Hội An

- Ông Võ Đăng Phong, Phó Chủ tịch UBND phường Hội An.
- Ông Nguyễn Ngọc Quang, Phó Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Hội An;
- Ông Trần Lê Thành, Chuyên viên phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Hội An;

3. Đại diện đơn vị được giao quản lý, vận hành

- Ông Phạm Anh Thắng, Phó Giám đốc BQL Dự án ĐTXD phường Hội An;

III. NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ KIỂM TRA

Đoàn kiểm tra nghe UBND phường Hội An báo cáo tình hình quản lý, vận hành, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công, kiểm tra hồ sơ, số liệu có liên quan và hiện trạng thực tế tại 115 cơ sở nhà, đất thuộc phường Hội An. Kết quả như sau:

1. Tình hình quản lý quỹ nhà ở thuộc tài sản công

Theo báo cáo số 307/BC-UBND ngày 24/8/2026 của UBND phường Hội An, căn cứ Quyết định số 1893/QĐ-UBND ngày 13/8/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) về việc phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Hội An và Quyết định số 1981/QĐ-UBND ngày 23/8/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) về phê duyệt chi tiết hình thức xử lý khi thực hiện sắp xếp lại, xử lý quỹ nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn thành phố Hội An. Trong đó, trên địa bàn phường Hội An có tổng cộng là 108 ngôi nhà.

Tại thời điểm kiểm tra, UBND phường Hội An báo cáo tổng số quỹ nhà, đất đang quản lý là 115 cơ sở nhà, đất. Trong đó, số nhà ở cũ thuộc tài sản công là 108 cơ sở; số cơ sở nhà, đất được chuyển giao từ các đơn vị trực thuộc thành phố Hội An (cũ) về Phường quản lý là 07 cơ sở.

Đối với 07 cơ sở nhà, đất nhận chuyển giao từ các đơn vị trực thuộc thành phố Hội An (cũ), UBND phường Hội An đang trong thực hiện bổ sung hồ sơ pháp lý, hồ sơ quản lý, sử dụng và hồ sơ xác lập quyền sở hữu nhà nước hoặc quyền quản lý, sử dụng tài sản. Do đó, tại thời điểm kiểm tra, Đoàn kiểm tra chưa có đủ cơ sở để xác định các cơ sở này thuộc nhà ở cũ thuộc tài sản công hay thuộc loại tài sản công khác, trong đó có trụ sở, cơ sở nhà, đất dôi dư sau sắp xếp.

2. Tình trạng sử dụng của từng cơ sở nhà, đất:

Qua báo cáo của UBND phường và kiểm tra thực tế tại hiện trường, Đoàn kiểm tra ghi nhận:

- Quỹ nhà ở cũ thuộc tài sản công đang được quản lý, khai thác theo các hình thức cho thuê không thông qua đấu giá và cho thuê thông qua đấu giá.

- Một số cơ sở nhà, đất được Thành phố chuyển giao về địa phương quản lý chưa được xác định đầy đủ về nguồn gốc hình thành, loại hình tài sản, hiện trạng và phương án quản lý, sử dụng.

- Một số cơ sở nhà, đất chưa bố trí cho thuê *(cơ sở nhà được thu hồi, do người thuê không thuộc đối tượng cho thuê)*; Nguyên nhân: Địa phương đang triển khai công tác đấu giá cho thuê theo đúng quy định.

- Nhà số 02 đường Ngô Gia Tự dự kiến lập thủ tục thanh lý, tháo dỡ để thực hiện dự án Cải tạo cảnh quan khu đất đường Lý Thường Kiệt - Ngô Gia Tự - Thái Phiên.

(Chi tiết số lượng, địa chỉ, hiện trạng và tình hình sử dụng từng cơ sở nhà, đất được thể hiện tại Phụ lục danh mục nhà ở kiểm tra kèm theo Biên bản này)

3. Việc chấp hành quy định pháp luật về nhà ở

Theo Báo cáo, hiện có 25 trường hợp đã hết thời hạn hợp đồng thuê nhà nhưng chưa ký gia hạn hợp đồng. Nguyên nhân:

- 16 trường hợp đã được địa phương ban hành quyết định thu hồi nhà, không tiếp tục cho thuê;

- 09 trường hợp được xác định đủ điều kiện tiếp tục cho thuê nhưng chưa thực hiện ký hợp đồng do người thuê mất năng lực, cần tiếp tục rà soát hồ sơ và xác định người đại diện hợp pháp theo quy định.

4. Công tác quản lý, vận hành

Trên cơ sở Quyết định số 2820/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, UBND phường Hội An đã ban hành Công văn số 1403/UBND ngày 17/6/2026 về việc chuyển giao nhiệm vụ quản lý, khai thác, vận hành nhà ở cũ thuộc tài sản công và tài sản công là mặt bằng trên địa bàn phường Hội An.

5. Hiện trạng chất lượng công trình và công tác sửa chữa, bảo trì

Đoàn kiểm tra đã tiến hành kiểm tra thực tế hiện trạng một số cơ sở nhà ở thuộc tài sản công trên địa bàn phường Hội An.

Qua kiểm tra, các cơ sở nhà ở nằm trong khu phố cổ Hội An có hiện trạng chất lượng công trình khác nhau; một số công trình còn sử dụng được, một số công trình có dấu hiệu xuống cấp, cần tiếp tục đánh giá cụ thể về chất lượng, mức độ an toàn và nhu cầu sửa chữa, bảo trì.

Về công tác sửa chữa, bảo trì theo báo cáo của địa phương: Đối với các hư hỏng nhỏ, người thuê tự sửa chữa và tự chịu chi phí sau khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép. Đối với các hạng mục sửa chữa, duy tu có tính chất phức tạp, Trung tâm Bảo tồn Di sản Văn hóa thế giới Hội An thực hiện từ nguồn ngân sách nhà nước theo chức năng, nhiệm vụ và quy định có liên quan.

6. Tình hình khai thác, sử dụng nhà ở

Qua báo cáo và kiểm tra thực tế, Đoàn kiểm tra ghi nhận một số cơ sở nhà, đất chưa bố trí cho thuê (do đang trong quá trình tổ chức đấu giá); một số nhà ở thuộc tài sản công được sử dụng kết hợp để ở và kinh doanh, dịch vụ.

7. Hoạt động kinh doanh, dịch vụ tại nhà ở

Qua kiểm tra thực tế, hầu hết các nhà ở thuộc tài sản công được sử dụng kết hợp để ở và kinh doanh, dịch vụ.

III. KẾT LUẬN CỦA ĐOÀN KIỂM TRA

Căn cứ kết quả kiểm tra, Đoàn kiểm tra yêu cầu UBND phường Hội An thực hiện các nội dung sau:

- Rà soát, thống nhất toàn bộ số liệu quỹ nhà ở thuộc tài sản công, cơ sở nhà, đất đang quản lý, sử dụng; phân loại rõ nhà ở cũ thuộc tài sản công, cơ sở nhà, đất được chuyển giao và các loại tài sản công khác. Hoàn thiện phụ lục danh mục kèm theo Biên bản để bảo đảm thống nhất về số lượng, địa chỉ, loại hình tài sản, hiện trạng và tình hình sử dụng.

- Rà soát toàn bộ tình trạng sử dụng, mục đích sử dụng, đối tượng thuê và hiện trạng từng cơ sở nhà, đất; kịp thời xử lý các trường hợp sử dụng không đúng mục đích, không đúng đối tượng hoặc không bảo đảm điều kiện theo quy định.

- Báo cáo cụ thể tình hình thực hiện các quyết định thu hồi nhà của UBND thành phố Hội An trước đây; xác định rõ số trường hợp đã thu hồi, số trường hợp chưa thực hiện, nguyên nhân và phương án xử lý đối với từng trường hợp.

- Rà soát các trường hợp đã hết thời hạn hợp đồng thuê nhưng chưa ký lại hợp đồng; thực hiện việc gia hạn hoặc ký kết hợp đồng thuê nhà theo đúng quy định. Đối với trường hợp người thuê mất năng lực, cần xác định người đại diện hợp pháp và hoàn thiện hồ sơ theo quy định trước khi ký hợp đồng.

- Xây dựng kế hoạch kiểm tra, theo dõi, bảo trì, sửa chữa hằng năm đối với các cơ sở nhà ở thuộc tài sản công; xác định cụ thể hiện trạng, chất lượng, nhu cầu sửa chữa, bảo trì của từng cơ sở, bảo đảm an toàn công trình và hiệu quả quản lý, khai thác tài sản.

- Tăng cường kiểm tra, theo dõi tình trạng quản lý, sử dụng quỹ nhà ở thuộc tài sản công; kịp thời phát hiện và xử lý các trường hợp sử dụng không đúng quy định; thường xuyên rà soát, đôn đốc và tổ chức thu, quản lý, sử dụng tiền thuê nhà theo đúng quy định.

- Đối với 07 cơ sở nhà, đất được chuyển giao về địa phương quản lý, đề nghị UBND phường Hội An hoàn thiện hồ sơ, tài liệu, làm rõ nguồn gốc hình thành, thời điểm đầu tư xây dựng, căn cứ xác lập quyền sở hữu nhà nước hoặc quyền quản lý, sử dụng tài sản, quá trình quản lý, sử dụng, bố trí nhà ở, đối tượng sử dụng và hiện trạng từng cơ sở để xác định đúng loại hình tài sản và phương án quản lý, sử dụng theo quy định.

- Đối với các cơ sở nhà, đất UBND phường đề xuất giao lại cho địa phương quản lý, khai thác, đề nghị địa phương tiếp tục rà soát hồ sơ, tài liệu và đối chiếu quy định về "nhà ở thuộc tài sản công" tại khoản 1 Điều 13 và "nhà ở cũ" tại khoản 10 Điều 2 của Luật Nhà ở năm 2023 để xác định loại hình tài sản. Trường hợp xác định là nhà ở cũ thuộc tài sản công, thực hiện quản lý, sử dụng theo đúng quy định pháp luật và thẩm quyền được giao, ủy quyền. Trên cơ sở xác định loại tài sản để thực hiện tính giá cho thuê theo quy định và theo thẩm quyền và thực hiện quản lý, sử dụng theo đúng quy định của pháp luật và thẩm quyền được ủy quyền tại Quyết định số 2820/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 của UBND thành phố.

- Tiếp tục thực hiện quản lý, vận hành và khai thác nhà ở thuộc tài sản công theo đúng quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ, Quyết định số 2820/QĐ-UBND ngày 02/12/2025 của UBND thành phố và các văn bản có liên quan.

IV. Ý KIẾN CỦA UBND PHƯỜNG

Đại diện UBND phường Hội An: Thống nhất nội dung Biên bản.

Biên bản kết thúc vào lúc 17 giờ 00 phút cùng ngày.

Biên bản được lập thành 02 bản có giá trị như nhau; Đoàn Kiểm tra giữ 01 bản, UBND phường Hội An giữ 01 bản.

Các thành viên tham gia đã đọc lại Biên bản, thống nhất nội dung và cùng ký xác nhận./.

KÝ XÁC NHẬN CỦA CÁC THÀNH VIÊN
ĐOÀN KIỂM TRA

Trương Quý Lâm **Trịnh Thị Thanh Hoa** **Nguyễn Văn An** **Trần Thị Kim Huế** **Nguyễn Văn Mạnh**

ĐẠI DIỆN UBND PHƯỜNG HỘI AN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Võ Đăng Phong

ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ ĐƯỢC GIAO QUẢN LÝ, VẬN HÀNH

Phùng Thị Tuyết Ngọc