

KẾ HOẠCH

V/v triển khai thực hiện Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ về các cơ chế, chính sách đặc thù nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư sau khi sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Thực hiện Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ về 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 và hướng dẫn của Bộ Tài chính tại Công văn số 9200/BTC-QLCS ngày 01 tháng 7 năm 2026;

Trên cơ sở báo cáo, đề xuất của Sở Tài chính tại Công văn số 18893/STC-QLCS ngày 14 tháng 7 năm 2026;

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Kế hoạch triển khai thực hiện Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ về các cơ chế, chính sách đặc thù nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư sau khi sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích

- Tổ chức tuyên truyền, phổ biến rộng rãi các quy định tại Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP đến các cơ quan, tổ chức, đơn vị trong hệ thống chính trị và cả doanh nghiệp, người dân có nhu cầu tham gia khai thác nhà, đất dôi dư, đảm bảo các đối tượng chịu sự tác động của văn bản nắm bắt đầy đủ, chính xác, kịp thời nội dung chính sách để triển khai thực hiện đúng quy định, tiết kiệm, hiệu quả, đảm bảo tiến độ xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư.

- Khai thác tối đa hiệu quả nguồn lực tài sản công (nhà, đất dôi dư sau sắp xếp bộ máy, đơn vị hành chính), tránh lãng phí, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

- Công khai rộng rãi, đầy đủ thông tin về các cơ sở nhà, đất dôi dư của địa phương thông qua các phương thức khác nhau, đặc biệt là các phương tiện thông tin đại chúng để thu hút các doanh nghiệp, người dân cùng tham gia và giám sát.

2. Yêu cầu

- Xác định cụ thể nội dung công việc, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong việc triển khai Nghị quyết.

- Thủ tục hành chính phải tinh gọn (không phải thực hiện đấu giá/đấu thầu, không nhất thiết phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải đáp ứng yêu cầu phù hợp quy hoạch khi thực hiện việc khai thác).

- Đảm bảo sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan, đơn vị trong việc thực hiện các nhiệm vụ được giao; kịp thời đôn đốc, hướng dẫn và tháo gỡ những vướng mắc, khó khăn trong quá trình tổ chức thực hiện.

II. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG VÀ THỜI GIAN THỰC HIỆN

1. Phạm vi điều chỉnh

1.1. Quản lý, khai thác nhà, đất dôi dư do cơ quan, người có thẩm quyền có Quyết định giao, điều chuyển, chuyển giao cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương (sau đây gọi là tổ chức quản lý, kinh doanh nhà) kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2025 mà chưa đưa vào khai thác.

1.2. Xử lý 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 (bao gồm cả nhà, đất của đơn vị không còn nhu cầu sử dụng trước thời điểm sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy 2 của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính và sau thời điểm sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính vẫn tiếp tục xác định là dôi dư).

2. Đối tượng áp dụng

2.1. Đối tượng quy định tại Điều 2 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở giao cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác, được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực quản lý, sử dụng tài sản công.

2.2. Đối tượng quy định tại Điều 2 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; Điều 2 Nghị định số 52/2026/NĐ-CP ngày 02 tháng 02 năm 2026 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng tài sản tại cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam.

2.3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc 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.

3. Thời gian thực hiện: theo thời hạn quy định tại Điều 14 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP.

III. NHIỆM VỤ CỤ THỂ

Mục 1. QUẢN LÝ, KHAI THÁC NHÀ, ĐẤT DÔI DƯ

1. Lập và phê duyệt Phương án quản lý, khai thác nhà, đất

1.1 Nội dung thực hiện:

a) Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà chủ động lập phương án quản lý, khai thác nhà, đất được giao quản lý (trong đó xác định cụ thể danh mục nhà, đất bố trí sử dụng tạm thời; danh mục nhà, đất cho thuê theo từng phương thức, thời hạn cho thuê).

b) Báo cáo cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) để báo cáo, xin ý kiến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp về phương án.

c) Trên cơ sở ý kiến đồng ý của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà thực hiện việc quản lý, khai thác.

1.2. Thời gian thực hiện: Thường xuyên liên tục.

1.3. Sản phẩm:

- Phương án quản lý, khai thác của Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà;
- Văn bản chấp thuận phương án của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố/cấp xã theo thẩm quyền.

1.4. Đối tượng thực hiện:

- Đơn vị thực hiện: Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà cấp tỉnh/cấp xã.
- Thẩm quyền phê duyệt: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố/cấp xã theo thẩm quyền.
- Hình thức phê duyệt: Văn bản.

2. Xác định và phê duyệt đơn giá cho thuê nhà

2.1. Nội dung thực hiện:

a) Xác định đơn giá cho thuê nhà theo công thức quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị quyết 31/2026/NQ-CP.

- Đơn giá cho thuê nhà: được ổn định theo thời hạn cho thuê nhà (nếu thời hạn cho thuê nhà dưới 05 năm), được ổn định 05 năm (nếu thời hạn cho thuê nhà từ 05 năm trở lên); trường hợp thời hạn cho thuê nhà từ 05 năm trở lên thì sau thời hạn ổn định, đơn giá cho thuê nhà của chu kỳ ổn định tiếp theo được xác định theo quy định của pháp luật áp dụng tại thời điểm xác định đơn giá cho thuê nhà của chu kỳ ổn định tiếp theo đó.

- Thời hạn cho thuê nhà tối đa là 10 năm và được gia hạn không khống chế số lần nếu đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP. Trường hợp địa phương có nhu cầu cho thuê nhà trên 10 năm thì cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định tại khoản 3, khoản 6 Điều 22 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP quyết định thu hồi hoặc chuyển giao nhà, đất về địa phương quản lý, xử lý hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh lại Quyết định giao, điều chuyển, chuyển giao, giao nhiệm vụ tiếp nhận theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP để thực hiện giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc xử lý tài sản gắn liền với đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP.

b) Xem xét giảm tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu đãi, ưu tiên giảm tiền đất theo khoản 5 Điều 5 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP của Chính phủ và hướng dẫn của Sở Xây dựng.

2.2. Thời gian thực hiện: Trong vòng 05 ngày sau khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận phương án quản lý, khai thác.

2.3. Sản phẩm: văn bản phê duyệt đơn giá cho thuê nhà (Giá niêm yết/Giá sàn).

2.4. Đối tượng thực hiện: Thủ trưởng Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà cấp tỉnh/ Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt theo thẩm quyền.

3. Thông báo về việc cho thuê nhà

3.1. Nội dung thực hiện:

a) Niêm yết công khai danh mục nhà, đất cho thuê, giá niêm yết/giá sàn cho thuê tại trụ sở của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà và vị trí nhà, đất cho thuê.

b) Đăng tải thông tin trên Cổng thông tin điện tử của Thành phố, Trang thông tin điện tử của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà và cơ quan quản lý cấp trên (nếu có).

c) Giảm giá tiền thuê nhà trong trường hợp hết thời hạn thông báo mà không có người nộp Phiếu đăng ký thuê nhà theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP.

3.2. Thời gian thực hiện:

- Thời hạn niêm yết: Trong vòng 01 ngày làm việc kể từ ngày đơn giá cho thuê nhà được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt.

- Thời hạn thông báo: Tối thiểu 05 ngày và tối đa 07 ngày liên tục kể từ ngày bắt đầu thông báo.

- Thời hạn thực hiện điều chỉnh đơn giá cho thuê nhà: trong vòng 02 ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn thông báo.

3.3. Sản phẩm: Thông báo về việc cho thuê nhà theo Mẫu số 01 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP.

3.4. Đối tượng thực hiện:

- Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà cấp tỉnh, cấp xã.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã theo thẩm quyền.

4. Tổ chức xác định người được quyền thuê nhà

4.1. Nội dung thực hiện:

a) Mở hòm phiếu công khai (với sự tham gia của các bên: đại diện tổ chức quản lý, kinh doanh nhà; người đăng ký thuê nhà, thành phần khác (nếu cần)).

b) Xác định người trúng quyền thuê theo phương thức niêm yết giá hoặc chào giá cạnh tranh.

c) Ký Hợp đồng thuê nhà.

4.2. Thời gian thực hiện: Trong vòng 01 ngày làm việc sau khi hết hạn thông báo.

4.3. Sản phẩm: Biên bản xác định người được quyền thuê nhà; Hợp đồng thuê nhà.

4.4. Đối tượng thực hiện:

a) Đơn vị chủ trì: Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà.

b) Đơn vị phối hợp: Đại diện người đăng ký thuê nhà, các cơ quan giám sát liên quan.

5. Quản lý số tiền thu được từ khai thác nhà, đất: Thực hiện xử lý theo Điều 10 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP của Chính phủ.

6. Cải tạo, sửa chữa nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất: Thực hiện xử lý theo Điều 11 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP của Chính phủ.

Mục 2. XỬ LÝ NHÀ, ĐẤT DÔI DƯ TRONG MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP ĐẶC BIỆT

Thực hiện xử lý theo Điều 12 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP của Chính phủ.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Giao Thủ trưởng các Sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu; Người đứng đầu các đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố; Chủ tịch Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố và Người đứng đầu các hội do Đảng và Nhà nước giao nhiệm vụ:

1.1. Chủ động triển khai, phổ biến kịp thời các quy định tại Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP của Chính phủ đến cán bộ, công chức, viên chức, người lao động tại cơ quan, các đơn vị trực thuộc, doanh nghiệp, người dân có nhu cầu tham gia khai thác nhà, đất dôi dư.

1.2. Thực hiện việc quản lý, sử dụng, xử lý các cơ sở nhà, đất thuộc phạm vi quản lý đảm bảo việc quản lý, sử dụng, xử lý hiệu quả, tiết kiệm và phù hợp tiêu chuẩn, định mức theo quy định pháp luật quản lý, sử dụng tài sản công.

1.3. Rà soát, xử lý các nhà, đất dôi dư sau khi sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy, sắp xếp đơn vị hành chính thực hiện theo quy định tại Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 286/2025/NĐ-CP); không phải thực hiện trình tự, thủ tục sắp xếp lại, xử lý theo quy định tại Nghị định số 03/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 286/2025/NĐ-CP); ưu tiên chuyển đổi công năng để bố trí sử dụng vào mục đích y tế, giáo dục, văn hóa và các mục đích công cộng khác.

2. Giao Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà cấp tỉnh, cấp xã và Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã: thực hiện đầy đủ các trách nhiệm, nhiệm vụ được quy định tại Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP, trong đó lưu ý việc lập phương án khai thác, xác định đơn giá cho thuê nhà, phê duyệt đơn giá cho thuê nhà, thông báo ký hợp đồng cho thuê, định kỳ hàng quý báo cáo kết quả thực hiện cho Sở Tài chính, Sở Xây dựng và cơ quan có liên quan (nếu có).

3. Giao Sở Tài chính

3.1. Là cơ quan đầu mối giúp Ủy ban nhân dân Thành phố triển khai thực hiện Kế hoạch, tham mưu phương án xử lý các cơ sở nhà, đất; báo cáo Bộ Tài chính kết quả sắp xếp, xử lý, khai thác nhà, đất dồi dư theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

3.2. Hướng dẫn Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà về việc quản lý, sử dụng số tiền thu được từ khai thác nhà, đất.

3.3. Theo dõi, đôn đốc và tổng hợp vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai để tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố xử lý kịp thời.

4. Giao Sở Xây dựng

4.1. Chỉ đạo Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng phương án quản lý, khai thác hiệu quả các cơ sở nhà, đất được giao quản lý và phê duyệt đơn giá cho thuê nhà đối với các cơ sở nhà, đất thực hiện quản lý, khai thác.

4.2. Có ý kiến về phương án quản lý, khai thác do Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng lập; báo cáo xin ý kiến Ủy ban nhân dân Thành phố.

4.3. Tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành đầy đủ, kịp thời quy định các nội dung về việc hỗ trợ thuê nhà, đất là tài sản công cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa, doanh nghiệp công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp đổi mới sáng tạo¹, chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên² để làm cơ sở tổ chức quản lý, khai thác các cơ sở nhà, đất dồi dư, bảo đảm các đối tượng thuộc đối tượng ưu tiên tiếp cận được chính sách của Nhà nước.

4.4. Kịp thời hướng dẫn, giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh liên quan đến việc quản lý, khai thác nhà, đất do Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà quản lý.

5. Giao Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Sở Nông nghiệp và Môi trường

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ lĩnh vực được giao, có trách nhiệm phối hợp Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện cập nhật, điều chỉnh quy hoạch Thành phố, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy hoạch khác có liên quan sau khi chuyển đổi công năng các cơ sở nhà, đất (đã chuyển đổi công năng trước khi điều chỉnh quy hoạch).

6. Giao Sở Y tế, Sở Giáo dục và Đào tạo, Sở Văn hóa và Thể thao

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ lĩnh vực được giao, có trách nhiệm phối hợp Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc chuyển đổi công năng sử dụng các cơ sở nhà, đất dồi dư để sử dụng vào mục đích y tế, giáo dục và đào tạo, văn hóa, thể thao và các mục đích công cộng khác theo quy định pháp luật chuyên ngành.

7. Giao Sở Nội vụ

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ lĩnh vực được giao, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố:

¹ Theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 20/2026/NĐ-CP ngày 15/01/2026 của Chính phủ

² Theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03/11/2025 của Chính phủ).

7.1. Xây dựng hệ thống chỉ tiêu đánh giá kết quả thực hiện (KPI) theo đúng tinh thần chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 39/CĐ-TTg ngày 14 tháng 5 năm 2026 về việc đẩy nhanh tiến độ khai thác, xử lý các cơ sở nhà, đất dôi dư khi thực hiện sắp xếp tổ chức bộ máy, sắp xếp đơn vị hành chính³, lấy kết quả xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư là một trong tiêu chí quan trọng để đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ của người đứng đầu.

7.2. Khen thưởng kịp thời các tổ chức, cá nhân có thành tích trong thực hiện Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP.

Trên đây là Kế hoạch triển khai các nội dung được quy định tại Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ, đề nghị Thủ trưởng các Sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu; Người đứng đầu các đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố; Chủ tịch Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố và Người đứng đầu các hội do Đảng và Nhà nước giao nhiệm vụ nghiêm túc triển khai thực hiện. Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp có khó khăn, vướng mắc thì báo cáo về Ủy ban nhân dân Thành phố (thông qua Sở Tài chính) để được xem xét, giải quyết và chỉ đạo kịp thời./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTTU;
- TT HĐND;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPTU;
- VP ĐDBQH&HĐNDTP;
- UBMTTQ VN TP;
- Các Sở, ban, ngành Thành phố;
- UBND các xã, phường, đặc khu;
- Các đơn vị sự nghiệp thuộc UBNDTP;
- Hội do Đảng và Nhà nước giao nhiệm vụ;
- Doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ thuộc TP;
- VPUB: CVP, các PCVP;
- Các phòng NCTH;
- Lưu: VT, (KT/Vpdiem).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Công Vinh

³ Khoản 3 quy định “...Việc thực hiện công tác quản lý, khai thác, xử lý nhà, đất dôi dư là một trong những tiêu chí để đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ (KPI) đối với người đứng đầu Bộ, cơ quan trung ương, tỉnh, thành phố, xã, phường, đặc khu và cơ quan, tổ chức, đơn vị.”