

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án cho thuê nhà, đất và giá khởi điểm cho thuê nhà, đất năm 2026 của Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Trà Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ TRÀ GIANG

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

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017;

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

Căn cứ Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở giao cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác; Căn cứ Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực quản lý, sử dụng tài sản công; Căn cứ Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ về các cơ chế, chính sách đặc thù nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư sau khi sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính;

Căn cứ Quyết định số 48/2026/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 04 tháng 02 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về phê duyệt phương án sắp xếp, bố trí, xử lý trụ sở, tài sản dôi dư của các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của tỉnh Quảng Ngãi (đợt 3); Căn cứ Quyết định số 43/QĐ-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc chuyển giao nhà, đất về địa phương quản lý;

Căn cứ Quyết định số 1039/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Trà Giang về bổ sung quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Trà Giang;

Căn cứ Quyết định số 1143/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2026 và Quyết định số 1266/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Trà Giang về việc giao nhà, đất cho Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Trà Giang để quản lý, khai thác; Căn cứ Quyết định số 1286/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6

năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Trà Giang về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất năm 2026 của Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Trà Giang;

Xét Tờ trình số 43/TTr-TTCUDVC ngày 07 tháng 7 năm 2026 của Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Trà Giang; Tờ trình số 246/TTr-PKT ngày 07 tháng 7 năm 2026 của phòng Kinh tế xã.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án cho thuê nhà, đất năm 2026 và giá khởi điểm cho thuê nhà, đất đối với 05 cơ sở nhà, đất do Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Trà Giang quản lý, khai thác để tổ chức công khai thông tin và chào giá cạnh tranh, cụ thể như sau:

STT	Cơ sở nhà, đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích sàn nhà (m ²)	Hình thức khai thác	Thời hạn tối đa	Giá khởi điểm tối thiểu/tạm tính	Tiền đặt trước tối thiểu	Ghi chú
1	Trụ sở làm việc, Hội trường UBND xã Nghĩa Thọ (cũ)	3.310,0	648,0	Cho thuê nhà gắn với quyền sử dụng đất	Tối đa 05 năm	413.721.440 đồng/năm (34.476.787 đồng/tháng)	103.430.360 đồng (03 tháng)	Thiếu hồ sơ; xác định lại nguyên giá, giá trị còn lại trước khi tổ chức thông báo chính thức.
2	Đội Thuế xã Nghĩa Lâm (cũ)	128,0	46,0	Cho thuê nhà gắn với quyền sử dụng đất	Tối đa 05 năm	619.520 đồng/năm (51.627 đồng/tháng)	154.880 đồng (03 tháng)	Nhà xuống cấp; cho thuê theo hiện trạng; mặt tiền tình lộ. Đây là mức sàn tối thiểu, giá thông báo chính thức phải căn cứ khảo sát/thẩm định giá thị trường nếu cao hơn.
3	Đội Thuế xã Nghĩa Thắng (cũ)	108,0	47,0	Cho thuê nhà gắn với quyền sử dụng đất	Tối đa 05 năm	665.280 đồng/năm (55.440 đồng/tháng)	166.320 đồng (03 tháng)	Nhà xuống cấp; cho thuê theo hiện trạng; mặt tiền tình lộ. Đây là mức sàn tối thiểu,

				dụng đất				giá thông báo chính thức phải căn cứ khảo sát/thăm định giá thị trường nếu cao hơn.
4	Trạm Y tế xã Nghĩa Thắng (Cơ sở Nghĩa Thọ cũ)	1.039,0	411,4	Cho thuê nhà gắn với quyền sử dụng đất	Tối đa 05 năm	248.744.100 đồng/năm (20.728.675 đồng/tháng)	62.186.025 đồng (03 tháng)	Thiếu hồ sơ xây dựng; xác định lại nguyên giá, giá trị còn lại trước khi tổ chức thông báo chính thức.
5	Trường Mầm non Nghĩa Thắng - Điểm Ar Hòa Bắc	1.645,7	188,0	Cho thuê nhà gắn với quyền sử dụng đất	Tối đa 05 năm	15.269.254 đồng/năm (1.272.438 đồng/tháng)	3.817.314 đồng (03 tháng)	Có giá trị còn lại công trình theo hồ sơ: 51.303.000 đồng.

Ghi chú: Giá khởi điểm nêu trên là mức tối thiểu/tạm tính để tổ chức chào giá cạnh tranh, được xác định trên cơ sở số liệu hiện có và nguyên tắc tính theo Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP. Giá ký hợp đồng thuê là giá trúng chào giá cạnh tranh được phê duyệt/công nhận, không thấp hơn giá khởi điểm.

Riêng đối với Đội Thuế xã Nghĩa Lâm (cũ) và Đội Thuế xã Nghĩa Thắng (cũ), do có vị trí mặt tiền tuyến tỉnh lộ, có lợi thế khai thác thương mại, dịch vụ, mức giá tại bảng là mức sàn tối thiểu. Trước khi phát hành thông báo cho thuê, Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã phải khảo sát tối thiểu 03 mức giá thuê nhà, đất có vị trí tương đồng hoặc thuê đơn vị có chức năng thẩm định giá; trường hợp kết quả khảo sát/thăm định giá cao hơn mức sàn tối thiểu thì sử dụng mức cao hơn làm giá khởi điểm chính thức để thông báo chào giá cạnh tranh, sau khi có ý kiến thẩm tra của Phòng Kinh tế.

Điều 2. Phê duyệt các nội dung chủ yếu của Phương án cho thuê

1. Hình thức khai thác: cho thuê nhà gắn với quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc một phần diện tích nhà, đất của từng cơ sở, tùy điều kiện thực tế và nhu cầu của tổ chức, cá nhân đăng ký thuê.

2. Phương thức lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê: chào giá cạnh tranh công khai theo Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP và quy định có liên quan. Trường hợp có từ hai người đăng ký hợp lệ trở lên thì lựa chọn người có mức giá đề xuất hợp

lệ cao nhất và đáp ứng đầy đủ điều kiện thuê; trường hợp chỉ có một người đăng ký hợp lệ thì thực hiện xác định người thuê theo quy định.

3. Thời hạn cho thuê: tối đa 05 năm đối với từng hợp đồng thuê; việc gia hạn hoặc ký hợp đồng mới thực hiện theo quy định hiện hành và tình hình quản lý, sử dụng tài sản tại thời điểm xem xét.

4. Ngành nghề, mục đích sử dụng: ưu tiên văn phòng, điểm giao dịch, giáo dục - đào tạo, dịch vụ thương mại, kho hàng sạch, dịch vụ y tế, chăm sóc sức khỏe, dịch vụ phục vụ cộng đồng; không cho thuê đối với ngành nghề gây ô nhiễm, cháy nổ, mất an ninh trật tự, ảnh hưởng công trình công cộng, quốc phòng, an ninh hoặc không phù hợp quy hoạch, mục đích sử dụng đất.

Điều 3. Nguyên tắc xác định và sử dụng giá khởi điểm

1. Giá khởi điểm cho thuê nhà, đất được xác định theo Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP và các văn bản có liên quan. Đối với phần đất, mức tỷ lệ tính đơn giá thuê đất hằng năm tại xã Trà Giang theo Quyết định số 48/2026/QĐ-UBND là 0,50%/năm; hệ số chi phí quản lý, khai thác $k = 10\%$ trong công thức xác định giá khởi điểm giữ nguyên khi áp dụng phương thức chào giá cạnh tranh.

2. Đối với phần nhà, công trình gắn liền với đất, Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Trà Giang có trách nhiệm rà soát hồ sơ nguyên giá, giá trị còn lại, thời gian sử dụng còn lại, hiện trạng công trình và lập bảng tính giá khởi điểm theo quy định. Trường hợp chưa có hồ sơ hoặc chưa có đủ thông tin về nguyên giá, giá trị còn lại thì lập biên bản xác nhận hiện trạng hồ sơ, hiện trạng tài sản; phối hợp Phòng Kinh tế và các cơ quan liên quan tổ chức xác định lại nguyên giá, giá trị còn lại theo Thông tư số 141/2025/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2025 và các quy định có liên quan, làm cơ sở hạch toán, quản lý tài sản và xác định phần giá thuê nhà.

3. Việc thiếu hồ sơ gốc không làm dừng việc tổ chức khai thác theo cơ chế tháo gỡ tại Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP; tuy nhiên, trước khi công khai thông báo cho thuê và ký kết hợp đồng, phải có đủ căn cứ về giá khởi điểm, hiện trạng tài sản, điều kiện sử dụng, trách nhiệm sửa chữa và các nghĩa vụ tài chính, bảo đảm công khai, minh bạch, không làm thất thoát tài sản công và ngân sách nhà nước.

Điều 4. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Trà Giang chịu trách nhiệm trực tiếp quản lý, bảo quản tài sản; rà soát, hoàn thiện hồ sơ pháp lý, hồ sơ tài sản, hồ sơ kế toán; tổ chức khảo sát/thẩm định giá khi cần thiết; công khai thông tin cho thuê; tiếp nhận Phiếu đăng ký thuê nhà; tổ chức chào giá cạnh tranh; xác định tổ chức, cá nhân được quyền thuê; ký kết, quản lý hợp đồng; thu, nộp, quản lý và sử dụng nguồn thu từ khai thác nhà, đất theo đúng quy định.

2. Đối với cơ sở Đội Thuế xã Nghĩa Lâm (cũ) và Đội Thuế xã Nghĩa Thắng (cũ), do nhà, công trình đã xuống cấp, Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Trà Giang phải thông báo rõ việc cho thuê theo hiện trạng; yêu cầu tổ chức, cá nhân

đăng ký thuê tự khảo sát, tự đánh giá hiện trạng và tự chịu trách nhiệm về quyết định thuê. Trường hợp người thuê có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhỏ để sử dụng thì phải có văn bản đề nghị và chỉ được thực hiện sau khi được bên cho thuê chấp thuận bằng văn bản; mọi chi phí do người thuê tự chi trả, không được khấu trừ vào tiền thuê, không được yêu cầu hoàn trả khi hết hạn hoặc chấm dứt hợp đồng và không được làm thay đổi kết cấu chính, công năng, mục đích sử dụng, quy hoạch, ranh giới, hiện trạng pháp lý của nhà, đất.

3. Phòng Kinh tế xã Trà Giang có trách nhiệm hướng dẫn, thẩm tra, kiểm tra, theo dõi việc triển khai Phương án; thẩm tra giá khởi điểm, phương thức chào giá cạnh tranh, kết quả xác định người thuê; kịp thời tham mưu Ủy ban nhân dân xã xử lý các khó khăn, vướng mắc phát sinh và báo cáo cấp có thẩm quyền theo quy định.

4. Các cơ quan, đơn vị, thôn có liên quan có trách nhiệm phối hợp với Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Trà Giang trong việc bảo vệ hiện trạng tài sản, cung cấp hồ sơ, thông tin liên quan, bảo đảm việc khai thác nhà, đất công khai, minh bạch, đúng mục đích, đúng thẩm quyền.

Điều 5. Điều khoản thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 6. Chánh Văn phòng HĐND và UBND xã; Trưởng phòng Kinh tế xã; Giám đốc Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Trà Giang; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Trang thông tin điện tử xã;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Võ Đình Hưng

PHỤ LỤC

BẢNG TÍNH GIÁ KHỞI ĐIỂM TỐI THIỂU/TẠM TÍNH CHO THUÊ NHÀ, ĐẤT NĂM 2026

(Kèm theo Quyết định số 1353/QĐ-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Trà Giang)

STT	Cơ sở nhà, đất	GTCL công trình (đồng)	Phân bổ GTCL/năm (đồng)	Giá trị QSDĐ TMDV (đồng)	Tiền thuê đất/năm 0,50% (đồng)	Giá khởi điểm tối thiểu/tạm tính (đồng/năm)	Tương đương (đồng/tháng)
1	Trụ sở làm việc, Hội trường UBND xã Nghĩa Thọ (cũ)	1.844.142.000	368.828.400	1.456.400.000	7.282.000	413.721.440	34.476.787
2	Đội Thuế xã Nghĩa Lâm (cũ)	0	0	112.640.000	563.200	619.520	51.627
3	Đội Thuế xã Nghĩa Thắng (cũ)	0	0	120.960.000	604.800	665.280	55.440
4	Trạm Y tế xã Nghĩa Thắng (Cơ sở Nghĩa Thọ cũ)	1.119.226.000	223.845.200	457.160.000	2.285.800	248.744.100	20.728.675
5	Trường Mầm non Nghĩa Thắng - Điểm An Hòa Bắc	51.303.000	10.260.600	724.108.000	3.620.540	15.269.254	1.272.438

Cách tính tạm tính: Giá khởi điểm tối thiểu/tạm tính = (Phân bổ giá trị còn lại công trình/năm + tiền thuê đất/năm) x 110%. Riêng Đội Thuế xã Nghĩa Lâm (cũ) và Đội Thuế xã Nghĩa Thắng (cũ) chưa có giá trị còn lại công trình nên số liệu tại bảng là giá sàn tối thiểu theo phân đất và chi phí quản lý; khi khảo sát/thẩm định giá thị trường cao hơn thì áp dụng mức cao hơn để thông báo chào giá cạnh tranh.