

Số: 384 /BC-UBND

Ba Dinh, ngày 4 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO

Kết quả thực hiện xử lý, sắp xếp cơ sở nhà, đất dôi dư trên địa bàn xã

Thực hiện Công văn số 5937/SXD-QLN ngày 3/8/2026 của Sở xây dựng về việc đôn đốc thực hiện xử lý, sắp xếp cơ sở nhà, đất dôi dư trên địa bàn; Ủy ban nhân dân xã Ba Dinh báo cáo kết quả cụ thể như sau:

I. Phê duyệt đơn giá cho thuê nhà theo quy định tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP

Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ và Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24/6/2026 của Chính phủ, UBND xã Ba Dinh đã 03 lần thực hiện phê duyệt và điều chỉnh giảm đơn giá theo quy định¹, theo đó Trung tâm Cung ứng Dịch vụ công đã 03 lần thông báo cho thuê tại trụ sở UBND xã, các điểm trường thôn có nhà, đất cho thuê, đồng thời đăng tải trên Trang thông tin điện tử xã Ba Dinh, Trang Facebook của Trung tâm Cung ứng dịch vụ công và phát trên Đài truyền thanh xã theo quy định để làm cơ sở tổ chức tiếp nhận hồ sơ và thực hiện các thủ tục cho thuê theo quy định của pháp luật. Đến thời điểm báo cáo, chưa phát sinh trường hợp liên hệ thuê.

II. Thực hiện các nội dung liên quan tại Kết luận thanh tra số 156/KL-TTR ngày 30/6/2026 của Chánh Thanh tra tỉnh và chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 7429/UBND-KTTH ngày 29/7/2026

1. Đối với các cơ sở nhà, đất tiếp tục sử dụng

UBND xã Ba Dinh đã rà soát hiện trạng quản lý, sử dụng đối với các cơ sở nhà, đất tiếp tục sử dụng. Qua rà soát, các cơ sở nhà, đất cơ bản đáp ứng tiêu chuẩn, định mức sử dụng theo quy định; được bố trí, quản lý, sử dụng đúng mục đích, đúng công năng, không có diện tích bỏ trống, sử dụng không hiệu quả hoặc sử dụng sai mục đích.

2. Đối với các cơ sở nhà, đất chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý đã hoàn thành việc xử lý (giao/điều chuyển/bố trí làm nhà ở/xử lý theo hình thức giao đất, cho thuê đất theo pháp luật về đất đai/xử lý khác)

¹ Quyết định số 92/QĐ-UBND ngày 13/7/2026 Về việc phê duyệt (điều chỉnh, bổ sung) Kế hoạch quản lý, khai thác và Đơn giá cho thuê nhà đối với cơ sở nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở đã giao Trung tâm Cung ứng Dịch vụ công quản lý, khai thác năm 2026. Quyết định số 556/QĐ-UBND ngày 22/7/2026 Về việc phê duyệt điều chỉnh đơn giá cho thuê nhà đối với các cơ sở nhà, đất do Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Ba Dinh quản lý, khai thác (lần 1). Quyết định số 579/QĐ-UBND ngày 31/7/2026 Về việc phê duyệt điều chỉnh đơn giá cho thuê nhà đối với các cơ sở nhà, đất do Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Ba Dinh quản lý, khai thác (lần 2).

Ngày 25/6/2026, UBND xã Ba Dinh ban hành Quyết định số 87/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 740/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND xã Ba Dinh giao Trung tâm Cung ứng dịch vụ công quản lý, khai thác 13 cơ sở nhà, đất dôi dư. Trong đó, 05 cơ sở nhà, đất được xử lý theo hình thức cho thuê nhà gắn liền với quyền sử dụng đất; UBND xã đã phê duyệt đơn giá cho thuê theo quy định hiện hành và Trung tâm Cung ứng dịch vụ công đang tổ chức quản lý, khai thác theo phương án được phê duyệt.

Các cơ sở nhà, đất đang trong quá trình xử lý: Đối với 08 cơ sở, quỹ đất còn lại, việc xử lý đang được triển khai theo phương án đã được phê duyệt. Cụ thể: 04 cơ sở nhà, đất nằm trong khu vực có nguy cơ sạt lở cao được tạm quản lý trong thời gian chờ thực hiện thanh lý; 03 quỹ đất đang thực hiện tham mưu trình cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch và chuyển mục đích sử dụng đất; 01 quỹ đất dự phòng phục vụ bố trí tái định cư và giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá đang được rà soát, hoàn thiện hồ sơ, trình tự, thủ tục theo quy định.

Đối với khu đất dự phòng phục vụ bố trí tái định cư, qua kiểm tra hồ sơ cho thấy còn một số nội dung cần được làm rõ về trình tự, thủ tục thực hiện trước đây. Cụ thể, ngày 13/01/2022, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 36/QĐ-UBND về việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện công trình Đầu tư di dời Trung tâm hành chính xã Ba Giang mới và Quyết định số 37/QĐ-UBND về việc giao đất cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Ba Tor thực hiện công trình. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện ngày 06/8/2021, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Ba Tor phối hợp với UBND xã Ba Giang (cũ) đã tổ chức bàn giao lô đất ngoài thực địa cho các hộ dân theo kết quả bốc thăm ngày 05/8/2021, trong khi thời điểm này UBND tỉnh chưa ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất và quyết định giao đất. Do đó, nội dung này cần được cơ quan có thẩm quyền xem xét, hướng dẫn để xử lý theo quy định.

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường, địa phương đang rà soát, tổng hợp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến khu Trung tâm hành chính xã Ba Giang (cũ) để gửi Sở nghiên cứu, hướng dẫn, làm cơ sở triển khai các bước xử lý tiếp theo theo quy định.

3. Đối với các cơ sở xây dựng phương án tạm quản lý trong thời gian chờ xử lý

Các cơ sở nhà, đất tại thôn Nước Lô (*Trung tâm hành chính xã Ba Giang cũ*)² sau khi Trung tâm hành chính xã được di dời đến địa điểm mới không còn nhu cầu sử dụng làm trụ sở làm việc. Qua kiểm tra hiện trạng, khu vực này nằm trong vùng có nguy cơ sạt lở cao, không bảo đảm điều kiện tiếp tục sử dụng; việc bố trí sử dụng vào mục đích khác hoặc khai thác theo hình thức cho thuê không bảo đảm an toàn và không phù hợp với điều kiện thực tế.

Trên cơ sở hiện trạng và quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, UBND xã xác định 04 cơ sở nhà, đất thuộc trường hợp dự kiến thanh lý theo

² Trạm Y tế, Trụ sở UBND xã Ba Giang, Trường Mầm non Ba Giang và Trường PTDTBT Tiểu học và THCS Ba Giang

hình thức phá dỡ, hủy bỏ. Tuy nhiên, do khu vực có địa hình phức tạp, nguy cơ sạt lở cao, chi phí phá dỡ lớn trong khi giá trị vật tư, vật liệu thu hồi thấp và địa phương chưa bố trí được nguồn kinh phí để thực hiện nên chưa thể triển khai thanh lý. Hiện nay, các cơ sở này được UBND xã giao Trung tâm Cung ứng dịch vụ công tiếp tục quản lý, bảo vệ hiện trạng; không đưa vào khai thác, sử dụng; thường xuyên phối hợp với các thôn kiểm tra, ngăn ngừa tình trạng lấn chiếm và xuống cấp tài sản trong thời gian chờ xử lý theo quy định.

Đối với quyền sử dụng đất, UBND xã đề xuất đối với phần diện tích không còn nhu cầu sử dụng làm đất xây dựng trụ sở cơ quan, dự kiến chuyển sang đất trồng cây lâu năm, phù hợp với điều kiện thực tế của khu vực.

4. Rà soát tổng thể cơ sở nhà, đất được chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý.

4.1 Các cơ sở nhà, đất đặt tại thôn Nước Lô (Trung tâm hành chính xã Ba Giang cũ – khu vực có nguy cơ sạt lở cao³)

4.1.1 Hiện trạng

Sau khi Trung tâm hành chính xã được chuyển đến địa điểm mới, toàn bộ công trình không còn nhu cầu sử dụng làm trụ sở làm việc.

Qua kiểm tra hiện trạng cho thấy khu vực nằm trong vùng có nguy cơ sạt lở cao, không bảo đảm điều kiện tiếp tục sử dụng; việc bố trí sử dụng vào mục đích khác hoặc khai thác theo hình thức cho thuê không bảo đảm an toàn và không phù hợp với điều kiện thực tế.

4.1.2 Giai đoạn 1: Xử lý tài sản gắn liền với đất

Căn cứ hiện trạng công trình và quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, UBND xã xác định 04 cơ sở nhà, đất thuộc trường hợp phải thanh lý theo hình thức phá dỡ, hủy bỏ.

Phương án thanh lý được thực hiện bằng hình thức thuê tổ chức, doanh nghiệp có đủ điều kiện, năng lực thực hiện phá dỡ công trình theo quy định tại khoản 3, Điều 30 Nghị định 186/2025/NĐ-CP. Đối với vật tư, vật liệu thu hồi còn giá trị sử dụng, thực hiện bán theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; đối với phế thải xây dựng không còn giá trị sử dụng, thực hiện vận chuyển, xử lý đúng quy định hoặc tận dụng làm vật liệu san lấp các công trình công cộng nếu bảo đảm yêu cầu kỹ thuật.

Tuy nhiên, do khu vực có nguy cơ sạt lở cao, địa hình phức tạp, việc tổ chức phá dỡ phát sinh chi phí lớn, trong khi giá trị vật tư, vật liệu thu hồi thấp; hiện nay địa phương chưa bố trí được nguồn kinh phí để triển khai thực hiện.

Vì vậy, trước mắt UBND xã tiếp tục giao Trung tâm Cung ứng dịch vụ công quản lý, bảo vệ hiện trạng các công trình; không bố trí đưa vào khai thác, sử dụng; thường xuyên kiểm tra, ngăn ngừa lấn chiếm và xuống cấp tài sản. Khi được bố trí nguồn kinh phí hoặc có nguồn kinh phí hợp pháp khác, Trung tâm Cung ứng dịch

³ Trụ sở UBND xã Ba Giang cũ, Trạm Y tế, Trường Mầm non Ba Giang và Trường PTDTBT TH Và THCS Ba Giang

vụ công tổ chức thực hiện phương án thanh lý nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

4.1.3 Giai đoạn 2: Xử lý quyền sử dụng đất

UBND xã đề xuất điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; sau khi quy hoạch được điều chỉnh, tiếp tục thực hiện các thủ tục điều chỉnh mục đích sử dụng đất theo quy định. Đối với phần diện tích không còn nhu cầu sử dụng làm đất xây dựng trụ sở cơ quan, dự kiến chuyển sang đất trồng cây lâu năm phù hợp với điều kiện thực tế của khu vực.

4.2. Phương án xử lý đối với 05 cơ sở nhà, đất tiếp tục quản lý, khai thác theo hình thức cho thuê

Qua rà soát hiện trạng, 05 cơ sở nhà, đất là các điểm trường cũ hiện không còn nhu cầu sử dụng cho mục đích giáo dục nhưng công trình vẫn còn khả năng khai thác. UBND xã đã xây dựng phương án quản lý, khai thác theo hình thức cho thuê nhà gắn liền với quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP nhằm phát huy hiệu quả sử dụng tài sản công, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước và hạn chế tình trạng tài sản bỏ không, xuống cấp.

Tuy nhiên, các cơ sở đều nằm tại khu vực vùng sâu, vùng xa, dân cư thưa, nhu cầu thuê nhà không cao nên khả năng khai thác theo hình thức cho thuê còn nhiều khó khăn. Do đó, ngoài việc tiếp tục thực hiện phương án cho thuê, UBND xã đồng thời xác định phương án xử lý tiếp theo đối với từng cơ sở trong trường hợp hết thời hạn khai thác nhưng không có tổ chức, cá nhân đăng ký thuê hoặc việc khai thác không còn hiệu quả, cụ thể như sau:

4.2.1. Điểm trường thôn Ba Nhà (Trường PTDTBT Tiểu học và THCS Ba Giang)

Đề xuất điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất từ đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất ở để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định, góp phần khai thác hiệu quả quỹ đất và tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

4.2.2. Hai điểm trường thôn Kách Lang (Trường Mầm non Ba Dinh và Trường Tiểu học Ba Dinh)

Hai cơ sở nhà, đất nằm liền kề nhau, đều đang được quản lý, khai thác theo hình thức cho thuê nhà gắn liền với quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do vị trí ở khu vực vùng sâu, vùng xa nên khả năng khai thác cho thuê không cao. Đề xuất điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất từ đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất công cộng (*đất khu vui chơi, giải trí công cộng*) và thực hiện thanh lý tài sản trên đất bằng hình thức phá dỡ, hủy bỏ. Đồng thời hợp nhất hai khu đất để đầu tư xây dựng sân bóng mini phục vụ cộng đồng, việc hợp nhất hai khu đất sẽ tạo quỹ đất có quy mô phù hợp, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa, thể dục thể thao của Nhân dân; đồng thời địa phương đã thực hiện đăng ký

nhu cầu kinh phí dự kiến khoảng 120 triệu đồng để đầu tư sân bóng mini tại thôn Kách Lang⁴.

4.2.3. Điểm trường thôn Kà La (Nước Tiên cũ) - Trường Mầm non Ba Dinh

Đề xuất điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất từ đất xây dựng công trình sự nghiệp sang đất ở, thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất công.

4.2.4. Điểm trường thôn Nước Lang - Trường Mầm non Ba Dinh

Đề xuất điều chỉnh quy hoạch và chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cơ sở sự nghiệp giáo dục sang đất công cộng (đất xây dựng cơ sở văn hóa); đồng thời chuyển đổi công năng công trình hiện có thành nhà bếp phục vụ các hoạt động sinh hoạt cộng đồng của Nhân dân tại Nhà văn hóa thôn. Do công trình nằm gần Nhà văn hóa thôn nên việc chuyển đổi công năng và mục đích sử dụng đất sẽ đáp ứng nhu cầu tổ chức hội họp, sinh hoạt cộng đồng, phục vụ các hoạt động văn hóa, lễ hội của địa phương, đồng thời tiếp tục khai thác hiệu quả tài sản công hiện có mà không phát sinh chi phí đầu tư xây dựng mới.

4.3. Phương án xử lý đối với các khu đất không còn tài sản gắn liền với đất

Sau khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính, trên địa bàn xã còn một số khu đất không còn tài sản gắn liền với đất. Hiện nay, các khu đất này không còn nhu cầu sử dụng theo mục đích ban đầu, nếu tiếp tục giữ nguyên hiện trạng sẽ không phát huy hiệu quả sử dụng đất, đồng thời tiềm ẩn nguy cơ lấn chiếm, sử dụng sai mục đích.

Căn cứ hiện trạng sử dụng đất, điều kiện tự nhiên, nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và định hướng quy hoạch trong thời gian tới, UBND xã đề xuất phương án xử lý đối với từng khu đất như sau:

4.3.1. Khu đất điểm trường Gò Lút

Khu đất hiện không còn nhu cầu sử dụng cho mục đích giáo dục; vị trí nằm trên khu vực đồi núi, địa hình dốc, không thuận lợi để phát triển khu dân cư hoặc đầu tư xây dựng công trình công cộng.

Qua rà soát hiện trạng và điều kiện thực tế, việc tiếp tục duy trì mục đích sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp là không còn phù hợp. Vì vậy, UBND xã đề xuất chuyển mục đích sử dụng khu đất sang đất trồng cây lâu năm. Việc chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với điều kiện tự nhiên, góp phần tăng diện tích đất lâm nghiệp, nâng cao hiệu quả quản lý đất công, hạn chế tình trạng đất bỏ hoang và phù hợp với định hướng phát triển lâm nghiệp của địa phương.

4.3.2. Khu đất điểm trường Gò Xuyên

Khu đất hiện không còn nhu cầu sử dụng cho mục đích giáo dục. Tổ Gò Xuyên thuộc thôn Bà Nhà. Mặc dù thôn Bà Nhà đã có Nhà văn hóa, tuy nhiên do

⁴ Công văn số 1153/UBND –VHXH ngày 16/6/2026 của UBND xã Ba Dinh về việc rà soát, đề xuất nhu cầu thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia về phát triển văn hóa năm 2026 và kế hoạch đầu tư công giai đoạn 2026-2030.

địa hình đồi núi chia cắt, khoảng cách từ Tổ Gò Xuyên đến Nhà văn hóa thôn khá xa, nhiều tuyến đường dốc, nhỏ và đi lại khó khăn, đặc biệt vào mùa mưa thường trơn trượt, gây trở ngại cho việc tập trung đông người để tổ chức các hoạt động văn hóa, hội họp. Vì vậy, việc đầu tư xây dựng Nhà văn hóa tại Tổ Gò Xuyên là cần thiết nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người dân tham gia sinh hoạt cộng đồng.

UBND xã đề xuất chuyển mục đích sử dụng khu đất sang đất xây dựng công trình sự nghiệp (*đất văn hóa*) để đầu tư xây dựng Nhà văn hóa thôn. Việc chuyển mục đích sử dụng đất sẽ đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa, hội họp của Nhân dân, góp phần hoàn thiện hệ thống thiết chế văn hóa cơ sở, nâng cao đời sống tinh thần của người dân và khai thác hiệu quả quỹ đất công hiện có.

4.3.3. Khu đất dự phòng tại Trung tâm hành chính xã Ba Giang cũ

+ Phương án 1: Bố trí tái định cư đối với các hộ dân sinh sống tại khu vực có nguy cơ sạt lở cao.

+ Phương án 2: Trường hợp không sử dụng hết quỹ đất để bố trí tái định cư, thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với cá nhân thường trú trên địa bàn xã chưa có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật; ưu tiên xem xét giải quyết cho 08 hộ dân tại vùng Khâm đang sinh sống trong khu vực thường xuyên bị chia cắt do thiên tai, thuộc khu vực rừng phòng hộ, theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai năm 2024. UBND xã sẽ tổ chức rà soát, xác định đối tượng đủ điều kiện để thực hiện giao đất theo đúng quy định của pháp luật.

4.3.4. Khu đất điểm trường Gò Khôn

Khu đất điểm trường Gò Khôn hiện không còn nhu cầu sử dụng cho mục đích giáo dục. Khu vực Gò Khôn hiện chưa có quỹ đất và công trình phục vụ các hoạt động sinh hoạt cộng đồng, vui chơi, giải trí của Nhân dân. Do nằm ở khu vực miền núi, điều kiện kinh tế - xã hội còn nhiều khó khăn nên khu đất không có giá trị khai thác thương mại cao.

UBND xã đề xuất chuyển mục đích sử dụng khu đất sang đất sử dụng vào mục đích công cộng để đầu tư xây dựng khu vui chơi, khu sinh hoạt cộng đồng hoặc các công trình công cộng khác khi cân đối được nguồn lực đầu tư. Việc chuyển mục đích sử dụng đất nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất công, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng của Nhân dân.

(Có danh mục đính kèm theo)

III. Một số khó khăn, vướng mắc

1. Các cơ sở nhà, đất dôi dư nằm rải rác nhiều nơi, vị trí không thuận lợi, xa khu dân cư tập trung, khó thu hút các tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng thuê khai thác nên việc xây dựng phương án cho thuê tài sản công để tạo nguồn thu ngân sách khó có thể thực hiện. Không thuận lợi trong việc định hướng xử lý để tiếp tục bố trí sử dụng hoặc thu hút đầu tư phát triển kinh tế - xã hội đảm bảo phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng trên địa bàn xã.

2. Ngân sách địa phương còn hạn chế, chưa bảo đảm nguồn kinh phí để thực hiện công tác bảo vệ tài sản, duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa hoặc đầu tư cải tạo nhằm đưa các cơ sở dôi dư vào khai thác sử dụng. Một số cơ sở nhà, đất thuộc trường hợp dự kiến thanh lý theo hình thức phá dỡ, hủy bỏ nhưng nằm trong khu vực có địa hình phức tạp, nguy cơ sạt lở cao, chi phí phá dỡ lớn trong khi giá trị vật tư, vật liệu thu hồi thấp và địa phương chưa bố trí được nguồn kinh phí để thực hiện nên chưa thể triển khai thanh lý

3. Nguồn lực địa phương còn hạn chế, còn 04 cơ sở nhà, đất được hình thành từ lâu nên thiếu hồ sơ pháp lý; việc hướng dẫn xử lý đối với một số loại tài sản còn chưa thống nhất (đối với khu đất dự phòng phục vụ bố trí tái định cư).

4. Trung tâm Cung ứng dịch vụ công không có nhân sự có trình độ chuyên môn về quản lý đất đai, còn thiếu kinh nghiệm thực tiễn trong hoạt động quản lý, khai thác tài sản công.

Trên đây là báo cáo kết quả thực hiện xử lý, sắp xếp cơ sở nhà, đất dôi dư trên địa bàn xã Ba Đình. Kính báo cáo Sở Xây dựng theo dõi và chỉ đạo thực hiện./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng;
- CT, các PCT UBND xã;
- Văn phòng HĐND và UBND xã;
- Phòng Kinh tế;
- Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phạm Văn Nhung