

Đề xuất cho thuê nhà, đất dôi dư tối đa 5 năm

14:21 29/10/2026

Cả nước còn 11.909 cơ sở nhà, đất dôi dư chưa hoàn thành xử lý, trong đó gần 11.900 cơ sở đã có phương án nhưng chưa đưa vào sử dụng. Bộ Tài chính đề xuất cơ chế cho thuê ngắn hạn tối đa 5 năm trong thời gian chờ hoàn tất thủ tục đất đai, nhằm hạn chế lãng phí tài sản công.

Gần 12.000 cơ sở nhà, đất dôi dư chưa được khai thác

Theo số liệu Bộ Tài chính, tính đến ngày 15/10/2026, cả nước còn 11.909 cơ sở nhà, đất dôi dư chưa hoàn thành xử lý. Trong số này, 14 cơ sở chưa có phương án xử lý, còn 11.895 cơ sở đã có phương án nhưng chưa được đưa vào sử dụng.

Tình trạng trên cho thấy việc sắp xếp, xử lý tài sản công sau khi tổ chức bộ máy và đơn vị hành chính được kiện toàn vẫn còn nhiều vướng mắc. Không ít cơ sở đã được giao cho tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp nhận, quản lý nhưng chưa thể khai thác do phải hoàn thiện các thủ tục liên quan.

Các thủ tục cần thực hiện bao gồm rà soát quy hoạch, xác định mục đích sử dụng đất, đo đạc ranh giới, diện tích và xác định giá đất theo quy định. Trong thời gian chờ hoàn tất, nhà, đất chưa thể được sử dụng theo phương án dự kiến, tiềm ẩn nguy cơ gây lãng phí nguồn lực công.



Ảnh minh họa, nguồn: Internet

Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24/6/2026 của Chính phủ đã đưa ra một số cơ chế, chính sách đặc thù nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư. Tuy nhiên, thực tế triển khai tại các địa phương như Ninh Bình, Thanh Hóa, Đà Nẵng, Đồng Nai và Vĩnh Long cho thấy vẫn cần có quy định riêng cho giai đoạn chuyển tiếp.

Trọng tâm là xử lý những trường hợp tài sản đã được giao đầu mối quản lý nhưng chưa hoàn thành thủ tục giao đất hoặc cho thuê đất. Đây cũng là cơ sở để Bộ Tài chính đề xuất bổ sung cơ chế khai thác ngắn hạn, thay vì để nhà, đất tiếp tục bỏ trống trong thời gian chờ hoàn thiện hồ sơ pháp lý.

Cho thuê tối đa 5 năm, có thể chấm dứt hợp đồng trước hạn

Theo dự thảo Nghị quyết do Bộ Tài chính xây dựng, tổ chức phát triển quỹ đất có thể được cho thuê nhà, đất dôi dư đã tiếp nhận theo cơ chế áp dụng đối với tổ chức quản lý, kinh doanh nhà tại địa phương, nếu có đề nghị và được Chủ tịch UBND cấp tỉnh đồng ý. Thời hạn cho thuê tối đa là 5 năm, áp dụng trong thời gian chưa hoàn tất thủ tục giao đất, cho thuê đất theo pháp luật về đất đai.

Đáng chú ý, tổ chức phát triển quỹ đất không phải thực hiện thủ tục bổ sung nhiệm vụ quản lý, kinh doanh nhà để triển khai việc cho thuê. Quy định này được đề xuất nhằm tháo gỡ vướng mắc về chức năng, nhiệm vụ của đơn vị tiếp nhận tài sản, qua đó mở thêm phương án khai thác nhà, đất trong thời gian chờ hoàn thiện hồ sơ pháp lý.

Đối với nhà, đất dôi dư do UBND cấp xã tiếp nhận, dự thảo cũng đề xuất cơ chế tương tự. Khi có nhu cầu khai thác ngắn hạn, Chủ tịch UBND cấp xã được giao đơn vị sự nghiệp công lập trong lĩnh vực kinh tế trực thuộc thực hiện cho thuê theo cơ chế dành cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà. Đơn vị được giao không phải làm thủ tục bổ sung nhiệm vụ quản lý, kinh doanh nhà và thời hạn thuê tối đa cũng không quá 5 năm.

Tuy nhiên, thời hạn thuê tối đa 5 năm không đồng nghĩa bên thuê được sử dụng tài sản liên tục trong toàn bộ thời gian này. Nếu Nhà nước triển khai kế hoạch sử dụng đất trong thời hạn hợp đồng, việc thuê phải chấm dứt trước hạn và xử lý theo quy định tại Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP.

Cơ chế này nhằm tạo điều kiện khai thác tài sản trong giai đoạn chuyển tiếp, đồng thời bảo đảm việc cho thuê không làm ảnh hưởng đến kế hoạch sử dụng đất và các quyết định quản lý của Nhà nước.

Làm rõ điều kiện ưu tiên thuê nhà, tăng tiền đặt trước

Bên cạnh việc bổ sung cơ chế cho thuê ngắn hạn, dự thảo Nghị quyết cũng làm rõ điều kiện để các cơ sở thực hiện xã hội hóa được ưu tiên thuê nhà.

Theo đề xuất, cơ sở muốn được hưởng chính sách ưu tiên phải thuộc danh mục loại hình xã hội hóa do Thủ tướng Chính phủ ban hành, đồng thời đã đáp ứng hoặc đăng ký sẽ đáp ứng các tiêu chí về quy mô, tiêu chuẩn theo quy định. Nhà thuê phải được sử dụng phù hợp với lĩnh vực, loại hình xã hội hóa của cơ sở.

Các đơn vị đề nghị hưởng ưu tiên phải có bản thuyết minh về việc đáp ứng tiêu chí và chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung kê khai. Trường hợp cơ quan chức năng phát hiện bên thuê không đủ điều kiện, đơn vị phải hoàn trả khoản tiền thuê đã được miễn, giảm và nộp khoản tiền tương đương tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế đối với thời gian không đáp ứng điều kiện. Bên thuê cũng không được tiếp tục hưởng chính sách ưu tiên trong thời gian còn lại của hợp đồng.

Một nội dung khác là điều chỉnh mức tiền đặt trước nhằm bảo đảm tương xứng hơn với giá trị hợp đồng thuê. Nếu khoản tiền đặt trước thấp hơn tiền thuê nhà của 3 tháng theo đơn giá đã niêm yết, công khai, mức đặt trước được xác định bằng tiền thuê 3 tháng. Với hợp đồng thuê có thời hạn từ 3 tháng trở xuống, tiền đặt trước bằng tổng số tiền thuê của cả thời hạn hợp đồng.

Đối với nhà, đất dôi dư có công trình viễn thông được lắp đặt trước thời điểm bàn giao, đơn vị tiếp nhận có thể kế thừa hợp đồng đã ký hoặc tiếp tục khai thác theo quy định. Dự thảo cũng đề xuất các quy định chuyển tiếp đối với

trường hợp đã thực hiện một phần thủ tục cho thuê đất ngắn hạn hoặc đã được phê duyệt kế hoạch quản lý, khai thác nhà, nhằm hạn chế việc phải thực hiện lại những thủ tục không cần thiết.

Việc bổ sung các cơ chế trên hướng tới giải quyết tình trạng tài sản công đã có phương án xử lý nhưng vẫn chưa thể khai thác do vướng thủ tục đất đai. Nếu được Chính phủ thông qua, đề xuất sẽ tạo thêm cơ sở pháp lý để các địa phương chủ động khai thác nhà, đất dôi dư trong giai đoạn chuyển tiếp, đồng thời xác định rõ thẩm quyền, thời hạn thuê và trách nhiệm của các bên liên quan.

Dù vậy, đây vẫn là nội dung trong dự thảo Nghị quyết, chưa phải quy định đã có hiệu lực. Việc triển khai cụ thể sẽ phụ thuộc vào nội dung được Chính phủ xem xét, thông qua.

Phúc Hưng (t/h)