

Số: /2026/NQ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

NGHỊ QUYẾT

**Về cơ chế, chính sách đặc thù để đẩy nhanh tiến độ xử lý, khai thác nhà, đất
dôi dư do sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp
đơn vị hành chính**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 64/2020/QH14, Luật số 07/2022/QH15, Luật số 24/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15, Luật số 43/2024/QH15, Luật số 56/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

Chính phủ ban hành Nghị quyết cơ chế, chính sách đặc thù để đẩy nhanh tiến độ xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư do sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính.

Chương I**QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị quyết này quy định một số cơ chế, chính sách đặc thù để đẩy nhanh tiến độ xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư do sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính (bao gồm sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã và sắp xếp đơn vị hành chính theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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. 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.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1

QUẢN LÝ, KHAI THÁC NHÀ, ĐẤT LÀ TÀI SẢN CÔNG KHÔNG SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH ĐỂ Ở CÓ NGUỒN GỐC LÀ NHÀ, ĐẤT DỜI DƯ GIAO CHO TỔ CHỨC CÓ CHỨC NĂNG QUẢN LÝ, KINH DOANH NHÀ ĐỊA PHƯƠNG QUẢN LÝ, KHAI THÁC

Điều 3. Trình tự, thủ tục giao nhà, đất có Quyết định chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác

Trường hợp nhà, đất có Quyết định chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý theo quy định tại Nghị định số 186/2025/NĐ-CP mà cơ quan tiếp nhận tài sản chuyển giao là tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương (sau đây gọi là tổ chức quản lý, kinh doanh nhà) thì không phải làm thủ tục giao nhà, đất theo quy định tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP. Sau khi bàn giao, tiếp nhận nhà, đất, tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm quản lý, khai thác nhà, đất này theo quy định tại Nghị quyết này, các nội dung khác không được quy định tại Nghị quyết này thì thực hiện theo quy định tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP và Điều 1 Nghị định số 286/2025/NĐ-CP.

Điều 4. Đơn giá cho thuê nhà

1. Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà xác định đơn giá cho thuê nhà theo công thức sau:

$$G_t = [(G_{hm} + T_{td})/S] * (100\% + k)$$

Trong đó:

- * G_t là đơn giá cho thuê nhà (*đồng/m²/năm*).
- * G_{hm} là giá trị hao mòn hằng năm của nhà, công trình gắn liền với đất (*đồng/năm*) và được xác định như sau:
 - Trường hợp thời gian sử dụng để tính hao mòn còn lại lớn hơn hoặc

bằng thời hạn cho thuê nhà:

G_{hm} = Mức hao mòn hàng năm của nhà, công trình gắn liền với đất (đồng/năm)

- Trường hợp thời gian sử dụng để tính hao mòn còn lại nhỏ hơn thời hạn cho thuê nhà mà giá trị còn lại trên sổ kế toán lớn hơn 10% nguyên giá:

$$G_{hm} = \frac{\text{Giá trị còn lại trên sổ kế toán của nhà, công trình gắn liền với đất (đồng)}}{\text{Thời hạn cho thuê nhà (năm)}};$$

- Trường hợp thời gian sử dụng để tính hao mòn còn lại nhỏ hơn thời hạn cho thuê nhà mà giá trị còn lại trên sổ kế toán nhỏ hơn hoặc bằng 10% nguyên giá:

$$G_{hm} = \frac{\text{Nguyên giá trên sổ kế toán của nhà, công trình gắn liền với đất (đồng)} \times 10\%}{\text{Thời hạn cho thuê nhà (năm)}}$$

Trường hợp nhà, công trình gắn liền với đất chưa được theo dõi trên sổ kế toán thì việc xác định nguyên giá, mức hao mòn hằng năm, giá trị còn lại thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

* T_{td} là đơn giá thuê đất hằng năm của cơ sở nhà, đất (đồng/năm) xác định theo mục đích cho tổ chức, cá nhân thuê theo quy định của pháp luật về đất đai.

* S là tổng diện tích sàn sử dụng nhà của cơ sở nhà, đất (m^2).

* k là chi phí quản lý, khai thác nhà, đất được xác định theo tỷ lệ phần trăm (%) do cơ quan chuyên môn về tài chính (Sở Tài chính, cơ quan chuyên môn về kinh tế thuộc Ủy ban nhân dân cấp xã) trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp xem xét, quyết định (tối đa là 10%). Trường hợp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp chưa quyết định thì được áp dụng mức 10%.

2. Căn cứ đơn giá cho thuê nhà được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này:

a) Thủ trưởng tổ chức quản lý, kinh doanh nhà xem xét, phê duyệt đơn giá cho thuê nhà đối với nhà, đất giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà là Công ty quản lý, kinh doanh nhà, đơn vị sự nghiệp công lập cấp tỉnh;

b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét, phê duyệt đơn giá cho thuê nhà đối với nhà, đất giao cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà là đơn vị sự nghiệp công lập cấp xã.

3. Đơn giá cho thuê nhà được phê duyệt tại khoản 2 Điều này là giá cho thuê nhà theo phương thức niêm yết giá hoặc là giá khởi điểm để cho thuê nhà theo phương thức đấu giá.

4. Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm niêm yết đơn giá cho thuê nhà tại trụ sở của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà, tại các địa điểm nhà, đất cho thuê, đồng thời đăng tải thông tin trên Cổng Thông tin điện tử của tỉnh, thành phố, Cổng (Trang) thông tin điện tử của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà và cơ

quan quản lý cấp trên (nếu có).

Thời hạn niêm yết và thông báo tối đa là 07 ngày liên tục kể từ ngày bắt đầu niêm yết và đăng tải thông tin; thời gian cụ thể do tổ chức quản lý, kinh doanh nhà quyết định.

5. Việc điều chỉnh giảm đơn giá cho thuê nhà được thực hiện như sau:

a) Đối với nhà cho thuê theo phương thức niêm yết giá, sau mỗi lần tổ chức niêm yết giá nhưng không có người đăng ký thuê nhà, người có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này xem xét, phê duyệt điều chỉnh giảm 5% giá cho thuê nhà của lần niêm yết trước liền kề theo phạm vi quản lý.

b) Đối với nhà cho thuê theo phương thức đấu giá, sau mỗi lần đấu giá không thành, người có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều này xem xét, phê duyệt điều chỉnh giảm 5% giá khởi điểm của lần đấu giá trước liền kề theo phạm vi quản lý.

6. Khi Hợp đồng thuê nhà hết hạn thì việc quản lý, khai thác nhà, đất được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP

Điều 5. Cải tạo, sửa chữa nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất tại nhà, đất cho thuê bằng kinh phí của tổ chức, cá nhân thuê nhà

1. Trong thời gian đang thuê nhà, tổ chức, cá nhân thuê nhà được chủ động cải tạo, sửa chữa bằng kinh phí của mình, đảm bảo không ảnh hưởng tới kết cấu cơ bản của công trình.

2. Tổ chức, cá nhân thuê nhà có văn bản gửi xin ý kiến tổ chức quản lý, kinh doanh nhà (trong đó phải nêu cụ thể các hạng mục cải tạo, sửa chữa dự kiến thực hiện). Trên cơ sở ý kiến thống nhất của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà, tổ chức, cá nhân thuê nhà thực hiện cải tạo, sửa chữa theo nội dung đã thống nhất.

3. Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê nhà không có nhu cầu tiếp tục thuê hoặc trong quá trình thuê sử dụng nhà, đất không đúng mục đích thuê, không đúng hạn thanh toán tiền thuê nhà, không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp đồng đã ký với tổ chức quản lý, kinh doanh nhà thì các hạng mục cải tạo, sửa chữa do tổ chức, cá nhân thuê nhà thực hiện được chuyển giao lại không bồi hoàn cho tổ chức quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác sau khi chấm dứt việc cho thuê với tổ chức, cá nhân đó.

4. Trường hợp tổ chức quản lý, kinh doanh nhà chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước thời hạn thì tổ chức quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm hoàn trả lại chi phí cải tạo, sửa chữa cho tổ chức, cá nhân thuê nhà; số tiền hoàn trả lại được xác định theo công thức sau:

$$G_{ht} = \frac{G_{ct}}{t_{th}} * t_{cl}$$

Trong đó:

G_{ht} là số tiền hoàn trả lại cho tổ chức, cá nhân thuê nhà (đồng).

G_{ct} là chi phí theo chứng từ, hóa đơn của các hạng mục cải tạo, sửa chữa theo quy định của pháp luật (*đồng*).

t_{th} là thời hạn cho thuê nhà (*năm*).

t_{cl} là thời gian thuê nhà còn lại trong thời hạn cho thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà (*năm*).

Trường hợp thời gian thuê nhà còn lại không tròn năm thì tính theo tháng; thời gian không tròn tháng thì thời gian không tròn tháng từ 15 ngày trở lên được tính tròn 01 tháng, dưới 15 ngày thì không tính.

Mục 2

XỬ LÝ NHÀ, ĐẤT DÔI DƯ DO SẮP XẾP XẾP TỔ CHỨC BỘ MÁY, SẮP XẾP ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH CÁC CẤP

Điều 6. Xử lý nhà, đất dôi dư trong một số trường hợp đặc biệt

1. Đối với cơ sở nhà, đất dôi dư do sắp xếp tổ chức bộ máy, sắp xếp đơn vị hành chính các cấp thì trên cơ sở đề xuất của cơ quan, tổ chức, đơn vị có cơ sở nhà, đất, cơ quan, người có thẩm quyền quyết định chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công xem xét, quyết định chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý theo nguyên trạng (bao gồm cả trường hợp không có hoặc mất hồ sơ pháp lý về nhà, đất; đã bố trí làm nhà ở hoặc bị lấn chiếm); không phải thực hiện thủ tục lấy ý kiến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Cơ quan, tổ chức, đơn vị có cơ sở nhà, đất chịu trách nhiệm về việc không có hoặc mất hồ sơ và hiện trạng của cơ sở nhà, đất khi thực hiện chuyển giao; có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng của địa phương để xử lý các vấn đề liên quan đến cơ sở nhà, đất sau khi đã chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý.

2. Đối với cơ sở nhà, đất dôi dư chuyển đổi công năng sang mục đích công cộng (vườn hoa, sân chơi, công trình phục vụ cộng đồng khác) mà nhà, công trình gắn liền với đất hiện có không phù hợp với mục đích sử dụng mới và không thuộc trường hợp phải lập dự án đầu tư thì cơ quan, người có thẩm quyền quyết định chuyển đổi công năng theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 186/2025/NĐ-CP của Chính phủ quyết định việc phá dỡ, hủy bỏ nhà, công trình gắn liền với đất để thực hiện phương án sử dụng đất theo mục đích sử dụng mới.

Việc phá dỡ, hủy bỏ tài sản quy định tại khoản này được thực hiện kể cả trong trường hợp tài sản vẫn còn khả năng sử dụng, chưa hết thời gian khấu hao/hao mòn theo quy định.

3. Đối với cơ sở nhà, đất dôi dư thực hiện điều chuyển, chuyển giao, chuyển đổi công năng các cơ sở nhà, đất để làm trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, các mục đích công cộng, quốc phòng, an ninh thì việc cập nhật, điều

chính quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và các quy hoạch chuyên ngành (bao gồm cả quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh) được thực hiện sau khi cơ quan, người có thẩm quyền quyết định điều chuyển, chuyển giao, chuyển đổi công năng.

4. Đối với cơ sở nhà, đất dôi dư đã có quyết định chuyển giao về địa phương để quản lý, xử lý được xử lý theo hình thức giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì người được giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm hoàn trả cho Nhà nước giá trị còn lại của nhà, tài sản gắn liền với đất được cơ quan tiếp nhận tài sản chuyển giao theo dõi, hạch toán tại thời điểm giao đất, cho thuê đất (bao gồm cả trường hợp phá dỡ, hủy bỏ nhà, tài sản gắn liền với đất trước khi giao đất, cho thuê đất và trường hợp bán nhà, tài sản gắn liền với đất cho người được giao đất, cho thuê đất).

Trường hợp nhà, tài sản gắn liền với đất chưa được theo dõi, hạch toán trên sổ kế toán thì việc xác định giá trị còn lại của nhà, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

5. Đối với nhà, tài sản gắn liền với đất được đầu tư xây dựng trên đất của tổ chức, cá nhân khác mà đơn vị được giao quản lý, sử dụng không còn nhu cầu sử dụng:

a) Trường hợp tổ chức, cá nhân có đất có nhu cầu tiếp nhận lại nhà, tài sản gắn liền với đất thì cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng tài sản ban hành Quyết định bàn giao nhà, tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân có đất; trên cơ sở đó, tổ chức thực hiện việc bàn giao, tiếp nhận tài sản. Tổ chức, cá nhân có đất nhận bàn giao tài sản có trách nhiệm hoàn trả cho Nhà nước giá trị còn lại của nhà, tài sản gắn liền với đất theo sổ kế toán tại thời điểm quyết định; trường hợp tổ chức có đất là cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và tổ chức chính trị - xã hội thuộc Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thì không phải hoàn trả giá trị còn lại của nhà, tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp nhà, tài sản gắn liền với đất chưa được theo dõi, hạch toán trên sổ kế toán thì việc xác định giá trị còn lại của nhà, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

b) Trường hợp tổ chức, cá nhân có đất không có nhu cầu tiếp nhận lại tài sản thì cơ quan, đơn vị được giao quản lý, sử dụng tài sản được thanh lý tài sản

theo hình thức phá dỡ, hủy bỏ và bàn giao lại mặt bằng cho tổ chức, cá nhân có đất. Thẩm quyền, trình tự, thủ tục quyết định thanh lý và xử lý vật tư, vật liệu thu hồi được từ phá dỡ, hủy bỏ được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 186/2025/NĐ-CP, 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.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.
2. Thời hạn thực hiện các cơ chế, chính sách đặc thù quy định tại Nghị quyết này là 05 năm.

Sau khi kết thúc thời hạn thực hiện các cơ chế, chính sách đặc thù, các cơ sở nhà, đất đang triển khai thực hiện theo các cơ chế, chính sách đặc thù quy định tại Chương II của Nghị quyết này được tiếp tục triển khai thực hiện cho đến khi hoàn thành việc xử lý hoặc kết thúc thời hạn cho thuê (đối với các cơ sở nhà, đất được khai thác, cho thuê).

3. Trường hợp có quy định khác nhau về cùng một vấn đề giữa Nghị quyết này với văn bản quy phạm pháp luật liên quan thì áp dụng theo quy định của Nghị quyết này. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau ngày Nghị quyết này có hiệu lực thi hành có quy định cơ chế, chính sách ưu đãi hoặc thuận lợi hơn Nghị quyết này thì áp dụng theo văn bản quy phạm pháp luật quy định cơ chế, chính sách ưu đãi hoặc thuận lợi hơn.

4. Người đứng đầu cơ quan, đơn vị, người tham gia xây dựng Nghị quyết này và tham gia triển khai thực hiện Nghị quyết này được xem xét loại trừ, miễn trách nhiệm trong trường hợp đã tuân thủ đầy đủ các quy trình, quy định liên quan và không vụ lợi trong quá trình thực hiện nhiệm vụ nhưng vẫn xảy ra thiệt hại.

Các tổ chức, cá nhân có thành tích trong thực hiện Nghị quyết này được khen thưởng theo quy định của pháp luật. Xử lý nghiêm các hành vi tham nhũng, trục lợi, nhũng nhiễu của cán bộ, công chức, viên chức trong quá trình triển khai thực hiện Nghị quyết này.

Điều 8. Trách nhiệm thi hành

1. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

2. Bộ Tài chính là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ tiếp nhận, tổng hợp, xử lý các vấn đề liên quan; chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành liên quan kịp thời theo dõi, hướng dẫn, giải đáp nhằm tháo gỡ vướng mắc, khó khăn trong quá trình thực hiện Nghị quyết này.

3. Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố có trách nhiệm tổ chức thực hiện Nghị quyết trong phạm vi địa phương mình, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

4. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan trung ương khác và chính quyền địa phương đề cao trách nhiệm, nhất là trách nhiệm của người đứng đầu trong lãnh đạo, chỉ đạo tổ chức triển khai thực hiện các nội dung, chính sách quy định tại Nghị quyết này, bảo đảm công khai, minh bạch, hiệu quả, khả thi và tiến độ; không để trục lợi chính sách, thất thoát, lãng phí./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (2).

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Lê Minh Hưng