

Số: /TTr-TTCUDVC

Phước Giang, ngày 14 tháng 08 năm 2026

TỜ TRÌNH
Về việc phê duyệt đơn giá cho thuê nhà gắn liền với đất
đối với các cơ sở nhà, đất dôi dư năm 2026

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Phước 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 quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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 186/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Quản lý, sử dụng tài sản công được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2025;

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 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 40/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về ban hành Bảng giá đất;

Căn cứ Quyết định số 48/2026/QĐ-UBND ngày 11 tháng 05 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc thông qua 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 1569/QĐ-UBND ngày 08/6/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung phương án sắp xếp, bố trí, xử lý cơ sở nhà, đất của các cơ quan, tổ chức, đơn vị cấp xã;

Căn cứ Công văn số 7472/SNNMT-QLĐĐ ngày 01/7/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi về cách xác định đơn giá thuê đất hằng năm của mục đích cho thuê theo quy định của pháp luật về đất đai;

Căn cứ Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2025 của UBND xã Phước Giang về việc thành lập Trung tâm Cung ứng Dịch vụ công xã Phước Giang;

Căn cứ Quyết định số 756 /QĐ-UBND ngày 07 tháng 4 năm 2026 của UBND xã Phước Giang về việc ban hành, bổ sung, chức năng, nhiệm vụ, đối với Trung tâm Cung ứng Dịch vụ công xã Phước Giang;

Căn cứ Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2026 của UBND xã Phước Giang về việc giao tài sản công là các cơ sở nhà, đất dôi dư cho Trung tâm cung ứng dịch vụ công xã Phước Giang quản lý, sử dụng.

Căn cứ Quyết định số 955/QĐ-UBND ngày 05/6/2026 của UBND xã Phước Giang về việc phê duyệt Phương án quản lý, khai thác nhà, đất năm 2026 đối với cơ sở nhà, đất là tài sản công không phụ vụ vào mục đích để ở.

Căn cứ Biên bản bàn giao, tiếp nhận tài sản công giữa UBND xã Phước Giang và Trung tâm Cung ứng Dịch vụ công xã Phước Giang;

Trung tâm Cung ứng dịch vụ công kính trình Ủy ban nhân dân xã xem xét, phê duyệt đơn giá cho thuê nhà gắn liền với quyền sử dụng đất đối với 03 cơ sở nhà, đất dôi dư được giao quản lý với nội dung như sau:

I. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH ĐƠN GIÁ VÀ CƠ SỞ PHÁP LÝ

Thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP của Chính phủ, đơn giá cho thuê nhà hằng năm được xác định theo công thức pháp định:

$$G_t = \frac{G_{hm} + (G_{td} \times S_{đất})}{S_{nhà}} \times (100\% + k)$$

- Gt: Đơn giá cho thuê nhà, công trình gắn liền với đất (đồng/m²/năm).

- Gtd: Đơn giá thuê đất hằng năm tính cho mục đích cho thuê. Căn cứ Quyết định số 48/2026/QĐ-UBND ngày 11/5/2026 của UBND tỉnh về việc quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu hồi với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Công thức xác định: $G_{td} = \text{Đơn giá đất theo bảng giá tỉnh} \times 0,5\%$.

- Sđ/t và Snhđ: Diện tích đất và tổng diện tích sàn sử dụng nhà của cơ sở nhà, đất dôi dư căn cứ theo Biên bản bàn giao, tiếp nhận tài sản công giữa UBND xã và Phước Giang và Trung tâm cung ứng dịch vụ công

- k: Hệ số chi phí quản lý, khai thác nhà, đất (được quy định ấn định cố định là 10%).

- Ghm: Mức hao mòn hằng năm của nhà, công trình gắn liền với đất. Được xác định chi tiết theo trạng thái tài sản công tại Mục II.

II. PHƯƠNG ÁN TÍNH TOÁN CHI TIẾT ĐƠN GIÁ (KỲ HẠN THUÊ DỰ KIẾN 05 NĂM)

1. Cơ sở 1: Đội Thuế Hành Nhân

- Quy mô diện tích theo Biên bản bàn giao: Diện tích đất (Sđ/t): 83,7 m²; Diện tích sàn sử dụng nhà (Snhđ): 45,5 m².

- Hiện trạng hồ sơ kế toán và Thuyết minh hao mòn hằng năm (Ghm1): Toàn bộ công trình nhà đã hết thời gian tính khấu hao và có giá trị còn lại trên sổ kế toán bằng 0. Nguyên giá ghi nhận trên sổ sách kế toán trước đây được cập nhật là 25.000.000 đồng. Áp dụng công thức tính toán tài sản hết khấu hao theo Khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP:

$G_{hm1} = (\text{Nguyên giá gốc} \times 10\%) / \text{Thời hạn cho thuê} = (25.000.000 \times 10\%) / 5 \text{ năm} = 500.000 \text{ đồng/năm}$.

- Xác định đơn giá thuê đất (Gtd1): Đơn giá đất tại vị trí theo bảng giá của tỉnh là 552.000 đồng/m². Áp dụng mức tỷ lệ 0,5% tại Quyết định số 48/2026/QĐ-UBND:

$G_{td1} = 552.000 \times 0,5\% = 2.760 \text{ đồng}$

- Tính toán đơn giá kỹ thuật (Gt1):

$G_{t1} = [500.000 + (2.760 \times 83,7)] / 45,5 \times (100\% + 10\%)$

$G_{t1} = [500.000 + 231.012] / 45,5 \times 1,1$

$G_{t1} = 17.678 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$.

(Mức đơn giá đề xuất làm tròn áp dụng chính thức: 18.000 đồng/m²/năm).

2. Cơ sở 2: Trường Tiểu học thôn Kim Thành

- Quy mô diện tích theo Biên bản bàn giao: Diện tích đất (Sđ/t): 1.236,7 m²; Diện tích sàn sử dụng nhà (Snhđ): 140 m².

- Hiện trạng hồ sơ kế toán và Thuyết minh hao mòn hằng năm (Ghm2): Toàn bộ công trình nhà đã hết thời gian tính khấu hao và có giá trị còn lại trên sổ kế toán bằng 0. Nguyên giá ghi nhận trên sổ sách kế toán trước đây được cập nhật

là 180.000.000 đồng. Áp dụng công thức tính toán tài sản hết khấu hao theo Khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP:

$$\text{Ghm2} = (\text{Nguyên giá gốc} \times 10\%) / \text{Thời hạn cho thuê} = (180.000.000 \times 10\%) / 5 \text{ năm} = 3.600.000 \text{ đồng/năm.}$$

- Xác định đơn giá thuê đất (Gtd2): Đơn giá đất tại vị trí theo bảng giá của tỉnh là 692.000 đồng/m². Áp dụng mức tỷ lệ 0,5% tại Quyết định số 48/2026/QĐ-UBND:

$$\text{Gtd2} = 692.000 \times 0,5\% = 3.460 \text{ đồng/m}^2/\text{năm.}$$

- Tính toán đơn giá kỹ thuật (Gt2):

$$\text{Gt2} = [3.600.000 + (3.460 \times 1236.7)] / 140 \times (100\% + 10\%)$$

$$\text{Gt2} = [3.600.000 + 4.278.982] / 140 \times 1,1$$

$$\text{Gt2} = \approx 61.906 \text{ đồng/m}^2/\text{năm.}$$

(Mức đơn giá đề xuất làm tròn áp dụng chính thức: 62.000 đồng/m²/năm).

3. Cơ sở 3: Điểm trường mầm non Trung Mỹ.

- Quy mô diện tích theo Biên bản bàn giao: Diện tích đất (Sđ/t): 2601 m²; Diện tích sàn sử dụng nhà (Snhd): 185 m².

- Hiện trạng hồ sơ kế toán và Thuyết minh hao mòn hàng năm (Ghm1): Toàn bộ công trình nhà đã hết thời gian tính khấu hao và có giá trị còn lại trên sổ kế toán bằng 0. Nguyên giá ghi nhận trên sổ sách kế toán trước đây được cập nhật là 209.000.000 đồng. Áp dụng công thức tính toán tài sản hết khấu hao theo Khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP:

$$\text{Ghm3} = (\text{Nguyên giá gốc} \times 10\%) / \text{Thời hạn cho thuê} = (209.000.000 \times 10\%) / 5 \text{ năm} = 4.180.000 \text{ đồng/năm.}$$

- Xác định đơn giá thuê đất (Gtd3): Đơn giá đất tại vị trí theo bảng giá của tỉnh là 92.000 đồng/m². Áp dụng mức tỷ lệ 0,5% tại Quyết định số 48/2026/QĐ-UBND:

$$\text{Gtd3} = 92.000 \times 0,5\% = 460 \text{ đồng}$$

- Tính toán đơn giá kỹ thuật (Gt3):

$$\text{Gt3} = [4.180.000 + (460 \times 2601)] / 185 \times (100\% + 10\%)$$

$$\text{Gt3} = [4.180.000 + 1.196.460] / 185 \times 1,1$$

$$\text{Gt3} = \approx 31.968 \text{ đồng/m}^2/\text{năm.}$$

(Mức đơn giá đề xuất làm tròn áp dụng chính thức: 32.000 đồng/m²/năm).

4. Cơ sở 4: Trường mầm non thôn An Phước

- Quy mô diện tích theo Biên bản bàn giao: Diện tích đất (Sđ/t): 999,1 m²; Diện tích sàn sử dụng nhà (Snhd): 130 m².

- Hiện trạng hồ sơ kế toán và Thuyết minh hao mòn hằng năm (Ghm4): Toàn bộ công trình nhà đã hết thời gian tính khấu hao và có giá trị còn lại trên sổ kế toán bằng 0. Nguyên giá ghi nhận trên sổ sách kế toán trước đây được cập nhật là 104.000.000 đồng. Áp dụng công thức tính toán tài sản hết khấu hao theo Khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP:

$$\text{Ghm4} = (\text{Nguyên giá gốc} \times 10\%) / \text{Thời hạn cho thuê} = (104.000.000 \times 10\%) / 5 \text{ năm} = 2.080.000 \text{ đồng/năm.}$$

- Xác định đơn giá thuê đất (Gtd4): Đơn giá đất tại vị trí theo bảng giá của tỉnh là 368.000 đồng/m². Áp dụng mức tỷ lệ 0,5% tại Quyết định số 48/2026/QĐ-UBND:

$$\text{Gtd4} = 368.000 \times 0,5\% = 1.840 \text{ đồng}$$

- Tính toán đơn giá kỹ thuật (Gt4):

$$\text{Gt4} = [2.080.000 + (1.840 \times 999,1)] / 130 \times (100\% + 10\%)$$

$$\text{Gt4} = [2.080.000 + 1.838.344] / 130 \times 1,1$$

$$\text{Gt4} = \approx 33.115 \text{ đồng/m}^2/\text{năm.}$$

(Mức đơn giá đề xuất làm tròn áp dụng chính thức: 33.000 đồng/m²/năm).

5. Cơ sở 5: Điểm trường mầm non thôn Long Bằng Nam

- Quy mô diện tích theo Biên bản bàn giao: Diện tích đất (Sđ/t): 846,2 m²; Diện tích sàn sử dụng nhà (Snhd): 60 m².

- Hiện trạng hồ sơ kế toán và Thuyết minh hao mòn hằng năm (Ghm1): Toàn bộ công trình nhà đã hết thời gian tính khấu hao và có giá trị còn lại trên sổ kế toán bằng 0. Nguyên giá ghi nhận trên sổ sách kế toán trước đây được cập nhật là 195.000.000 đồng. Áp dụng công thức tính toán tài sản hết khấu hao theo Khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP:

$$\text{Ghm5} = (\text{Nguyên giá gốc} \times 10\%) / \text{Thời hạn cho thuê} = (195.000.000 \times 10\%) / 5 \text{ năm} = 3.900.000 \text{ đồng/năm.}$$

- Xác định đơn giá thuê đất (Gtd5): Đơn giá đất tại vị trí theo bảng giá của tỉnh là 460.000 đồng/m². Áp dụng mức tỷ lệ 0,5% tại Quyết định số 48/2026/QĐ-UBND:

$$\text{Gtd5} = 460.000 \times 0,5\% = 2.300 \text{ đồng}$$

- Tính toán đơn giá kỹ thuật (Gt5):

$$\text{Gt5} = [3.900.000 + (2.300 \times 846,2)] / 60 \times (100\% + 10\%)$$

$$\text{Gt5} = [3.900.000 + 1.946.260] / 60 \times 1,1$$

$$\text{Gt5} = \approx 107.181 \text{ đồng/m}^2/\text{năm.}$$

(Mức đơn giá đề xuất làm tròn áp dụng chính thức: 107.000 đồng/m²/năm).

III. PHƯƠNG ÁN ĐỀ XUẤT ĐƠN GIÁ PHÊ DUYỆT CHÍNH THỨC (GIÁ NIÊM YẾT / GIÁ SÀN)

Trung tâm đề xuất làm tròn đơn giá kỹ thuật kính trình UBND xã phê duyệt đơn giá cho thuê nhà gắn liền với đất áp dụng cho năm 2026 như sau:

STT	Tên cơ sở nhà, đất dôi dư	Diện tích nhà cho thuê (m²)	Đơn giá đề xuất (đồng/m²/năm)	Phương thức áp dụng khi công khai
1	Đội Thuế Hành Nhân	45,5	18.000	Giá niêm yết / Giá sàn chào giá cạnh tranh
2	Trường tiểu học thôn Kim Thành	140	62.000	Giá niêm yết / Giá sàn chào giá cạnh tranh
3	Điểm trường mầm non thôn Trung Mỹ	185	32.000	Giá niêm yết / Giá sàn chào giá cạnh tranh
4	Trường mầm non An Phước	130	33.000	Giá niêm yết / Giá sàn chào giá cạnh tranh
5	Điểm trường mầm non Long Bằng Nam	60	107.000	Giá niêm yết / Giá sàn chào giá cạnh tranh

IV. TỔ CHỨC TRIỂN KHAI SAU KHI PHÊ DUYỆT

1. Thời hạn ổn định đơn giá: Đơn giá cho thuê sau khi được phê duyệt chính thức sẽ được giữ vững ổn định trong suốt chu kỳ thời hạn 05 năm thuê theo quy định tại Khoản 4 Điều 5 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP.

2. Quy trình công khai: Trong thời hạn không quá 01 ngày làm việc kể từ ngày UBND xã ban hành văn bản chấp thuận, Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã sẽ ban hành và niêm yết công khai Thông báo cho thuê theo Mẫu số 01 liên tục từ 05 đến 07 ngày tại địa phương để bắt đầu thu nộp Phiếu đăng ký của các đối tượng nhu cầu.

Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã kính trình Ủy ban nhân dân xã Phước Giang xem xét, quyết định ban hành phê duyệt để đơn vị làm căn cứ pháp lý triển khai các bước kế tiếp theo quy định./.

Nơi nhận:

- UBND xã ;
- Phòng Kinh tế xã;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC

Phạm Tiến