

Số: 2768/TB-TTCTP

Hà Nội, ngày 07 tháng 8 năm 2026

THÔNG BÁO**Kết luận thanh tra về chuyên đề cơ sở nhà, đất dôi dư sau sắp xếp tại
Thành phố Hải Phòng**

Ngày 17/7/2026, Thanh tra Chính phủ ban hành Kết luận thanh tra số 438/KL-TTCTP về thanh tra chuyên đề cơ sở nhà, đất dôi dư sau sắp xếp tại Thành phố Hải Phòng.

Căn cứ quy định tại Điều 37 của Luật Thanh tra năm 2025, Thanh tra Chính phủ thông báo Kết luận thanh tra như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Hải Phòng là thành phố ven biển, nằm ở Vùng Đông Bắc đồng bằng sông Hồng, có đường bờ biển dài 125km; vùng biển Hải Phòng có diện tích 4.000km² với hơn 400 đảo; đầu mối giao thông quan trọng, cửa ngõ chính của cả miền Bắc, kết nối các tỉnh ven biển Đông Bắc Bộ, với thủ đô Hà Nội và các tuyến giao thông hàng hải; địa bàn có vị trí chiến lược về chính trị, kinh tế, an ninh, quốc phòng (khu vực biên giới biển) của vùng Bắc Bộ và cả nước. Thành phố Hải Phòng sau khi hợp nhất với tỉnh Hải Dương đã trở thành đô thị lớn thứ 3 cả nước, với dân số trên 4,6 triệu người và diện tích hơn 3.190 km², có 114 đơn vị hành chính (45 phường, 67 xã, 2 đặc khu).

Sau sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp, Ủy ban nhân dân Thành phố có 14 sở và tương đương; 10 đơn vị sự nghiệp công lập (giảm 04 đơn vị sự nghiệp). Các sở, ngành đã thực hiện sắp xếp 214 phòng thành 117 phòng chuyên môn nghiệp vụ và tương đương thuộc sở, ngành. Tổng số cơ sở nhà, đất Ủy ban nhân dân thành phố đang quản lý, đã được phê duyệt phương án xử lý là 3.769 cơ sở, trong đó: 3.109 cơ sở nhà, đất tiếp tục sử dụng; 297 cơ sở nhà, đất thực hiện điều hòa, điều chuyển/chuyển đổi công năng sử dụng vào các mục đích cơ sở giáo dục, cơ sở y tế, thiết chế văn hóa, kết cấu hạ tầng phục vụ lợi ích công cộng; 363 cơ sở nhà, đất dôi dư không có nhu cầu sử dụng được chuyển giao về Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố để quản lý, khai thác theo quy định của pháp luật.

II. KẾT LUẬN**1. Những kết quả đạt được**

Giai đoạn từ ngày 01/3/2025 đến ngày 30/4/2026, Thành ủy, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã chỉ đạo, triển khai thực hiện các quy định của pháp luật, Công điện của Thủ tướng Chính phủ, hướng dẫn của Bộ Tài chính trong việc quản lý, sử dụng, sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà, đất sau sắp

xếp đơn vị hành chính, sắp xếp tổ chức bộ máy, góp phần bảo đảm cho bộ máy sau khi sắp xếp, tinh gọn hoạt động thông suốt, không gián đoạn. Sau sáp nhập đơn vị hành chính, sắp xếp tổ chức bộ máy, về cơ bản các cơ sở nhà, đất trên địa bàn Thành phố Hải Phòng đã được rà soát, xây dựng phương án sắp xếp lại, xử lý cụ thể để trình người có thẩm quyền quyết định xử lý đảm bảo rõ chủ thể, rõ mục đích quản lý, sử dụng. Thông qua quá trình sắp xếp đã tạo được nguồn lực đất đai và các cơ sở vật chất khác cho các dịch vụ sự nghiệp công thiết yếu cho người dân (y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục, thể thao, ...) và tạo được nguồn lực cho đầu tư phát triển. Các cơ sở nhà, đất được sắp xếp lại, xử lý làm trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp đều được sử dụng có hiệu quả, giúp các cơ quan, đơn vị thực hiện các chức năng, nhiệm vụ được giao, không phải bố trí quỹ đất, đầu tư xây dựng mới.

- Việc quán triệt, ban hành văn bản chỉ đạo, kế hoạch, quy chế phối hợp, phân công nhiệm vụ trong rà soát, kiểm kê, lập phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà, đất dôi dư sau sắp xếp

Thực hiện Kết luận, Chỉ đạo của Bộ Chính trị, Ban Bí thư, Thủ tướng Chính phủ, hướng dẫn của Bộ Tài chính, Thành ủy, Ủy ban nhân dân Thành phố và Sở Tài chính đã ban hành 146 văn bản chỉ đạo, triển khai rà soát, bố trí, sắp xếp, xử lý các cơ sở nhà, đất. Trong đó, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Quyết định số 191/2025/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 về quản lý và phân cấp thẩm quyền quyết định quản lý tài sản công thuộc phạm vi quản lý của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng; Quyết định số 197/2025/QĐ-UBND ngày 24/10/2025 quy định phân cấp thẩm quyền quyết định tiêu chuẩn, định mức sử dụng diện tích chuyên dùng của các cơ quan, tổ chức, đơn vị và phân cấp thẩm quyền quyết định tiêu chuẩn, định mức diện tích công trình sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập (ngoài lĩnh vực y tế, giáo dục và đào tạo) thuộc phạm vi quản lý của thành phố Hải Phòng.

Nhìn chung, việc triển khai các văn bản của Trung ương, ban hành văn bản chỉ đạo điều hành, văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến công tác quản lý, sử dụng, sắp xếp lại, xử lý và khai thác cơ sở nhà, đất dôi dư sau sắp xếp đơn vị hành chính, sắp xếp tổ chức bộ máy được thực hiện đồng bộ, góp phần đưa cơ sở nhà, đất dôi dư vào khai thác, sử dụng hiệu quả, chống lãng phí, khơi thông nguồn lực cho phát triển kinh tế - xã hội; việc ban hành các tiêu chuẩn, định mức, chế độ đã được Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện theo thẩm quyền quy định của pháp luật, cơ bản phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, trên cơ sở tiết kiệm, hiệu quả góp phần đẩy nhanh tiến độ xử lý, khai thác tài sản công.

- Việc giao đầu mối quản lý, theo dõi cơ sở nhà, đất dôi dư sau sắp xếp

Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành 03 văn bản, kế hoạch¹ phân công cụ thể trách nhiệm theo dõi, chỉ đạo, lãnh đạo việc sắp xếp, xử lý và khai thác cơ

¹ Quyết định số 32/QĐ-UBND ngày 06/01/2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố; Kế hoạch số 218/KH-UBND ngày 26/8/2025 phê duyệt phương án và tổ chức xử lý tài sản công là trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp dôi dư, không sử dụng, sử dụng kém hiệu quả, sử dụng không đúng mục đích của các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của thành phố Hải Phòng; Kế hoạch số 305/KH-UBND ngày 21/11/2025 về việc đẩy nhanh tiến độ sắp xếp lại, xử lý nhà, đất tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tăng cường quản lý, sử dụng nhà, đất của doanh nghiệp nhà nước.

sở nhà, đất dôi dư; phân định rõ trách nhiệm của cá nhân, cơ quan, tổ chức, đơn vị được giao quản lý, sử dụng cơ sở nhà, đất và các cơ quan có liên quan trong tham mưu xử lý, trong đó giao Sở Tài chính là đơn vị chủ trì tham mưu, đề xuất phương án xử lý, Trung tâm phát triển quỹ đất là đơn vị chủ trì, tham mưu, đề xuất phương án và triển khai thực hiện phương án khai thác các cơ sở nhà, đất; thành lập Ban Chỉ đạo, Tổ giúp việc Ban Chỉ đạo sắp xếp lại, xử lý nhà, đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng².

Việc giao đầu mối, phân công, phân định trách nhiệm người đứng đầu cơ quan, tổ chức, đơn vị được giao quản lý, sử dụng cơ sở nhà, đất; trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong tham mưu xử lý và khai thác cơ sở nhà, đất dôi dư sau sắp xếp đơn vị hành chính, sắp xếp tổ chức bộ máy cơ bản đảm bảo rõ người, rõ việc, rõ thời gian, rõ trách nhiệm, rõ sản phẩm, rõ thẩm quyền.

- Việc đôn đốc, giám sát, kiểm tra việc tổ chức thực hiện phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà, đất dôi dư đã được phê duyệt

Trong thời kỳ thanh tra, Ủy ban nhân dân Thành phố và các sở, ngành đã ban hành 51 văn bản đề đôn đốc, giám sát, kiểm tra việc tổ chức thực hiện phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà, đất dôi dư đã được phê duyệt. Ủy ban nhân dân Thành phố đã giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các sở, ngành thực hiện kiểm tra, giám sát thường xuyên việc tổ chức phương án sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất.

Đến nay, Ủy ban nhân dân Thành phố đã triển khai thực hiện sắp xếp, bố trí, điều hòa, điều chuyển trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp đảm bảo cho bộ máy sau khi sắp xếp, tinh gọn hoạt động thông suốt, không gián đoạn, cơ bản đã hoàn thành xử lý bước 1, xác định rõ chủ thể (đối tượng) quản lý, sử dụng.

- Về công tác kiểm kê, rà soát, lập danh mục cơ sở nhà, đất thuộc phạm vi quản lý

Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, hướng dẫn của Bộ Tài chính³, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng và Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (trước đây) đã ban hành kế hoạch, văn bản thực hiện kiểm kê, rà soát, lập danh mục cơ sở nhà, đất thuộc phạm vi quản lý. Căn cứ kết quả kiểm kê, rà soát, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã thực hiện kiểm kê và lập danh mục theo dõi đối với 3.769 cơ sở nhà, đất thuộc phạm vi quản lý (trong đó có 82 cơ sở nhà, đất tiếp nhận từ các Bộ, ngành trung ương chuyển về). Phần lớn các cơ sở nhà, đất được theo dõi đầy đủ các chỉ tiêu như: tên cơ sở nhà, đất, địa chỉ; diện tích đất, diện tích nhà; tình trạng hồ sơ pháp lý; nguyên giá, giá trị còn lại của nhà... đảm bảo theo quy định.

² Quyết định số 3226/QĐ-UBND ngày 11/8/2025 của Chủ tịch UBND thành phố Hải Phòng về việc thành lập Ban Chỉ đạo sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất trên địa bàn Thành phố Hải Phòng và Quyết định số 99/QĐ-BCĐ ngày 12/9/2025 của Ban Chỉ đạo về việc thành lập Tổ giúp việc Ban Chỉ đạo sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất trên địa bàn Thành phố Hải Phòng.

³ Quyết định số 213/QĐ-TTg ngày 01/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án tổng kiểm kê tài sản công tại cơ quan, tổ chức, đơn vị, tài sản kết cấu hạ tầng do Nhà nước đầu tư, quản lý; Quyết định số 798/QĐ-BTC ngày 5/4/2025 của Bộ Tài chính ban hành Kế hoạch triển khai thực hiện Quyết định số 213/QĐ-TTg ngày 01/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ; Quyết định số 3531/QĐ-BTC ngày 17/10/2025 của Bộ Tài chính về Ban hành kế hoạch triển khai thực hiện tổng kiểm kê tài sản công tại cơ quan, tổ chức, đơn vị, tài sản kết cấu hạ tầng do nhà nước đầu tư, quản lý thời điểm 0h00 ngày 1/1/2026.

- Về việc cập nhật cơ sở dữ liệu về nhà, đất, hồ sơ địa chính, sổ kế toán, báo cáo kê khai tài sản công

Về cơ bản các cơ sở nhà, đất đã được cập nhật trên cơ sở dữ liệu về nhà, đất, hồ sơ địa chính và theo dõi trên hệ thống sổ kế toán, báo cáo tài chính tại các đơn vị đang quản lý, sử dụng; việc đối chiếu, cập nhật dữ liệu được thực hiện đồng thời với quá trình tổng kiểm kê tài sản công.

- Về việc phân loại cơ sở nhà, đất theo tình trạng sử dụng, nhu cầu sử dụng, khả năng khai thác, nhóm vướng mắc và nhóm phương án xử lý

Ngay sau khi thực hiện sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân Thành phố đã chỉ đạo Sở Tài chính chủ trì cùng các Sở, ngành, địa phương rà soát, xây dựng phương án sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất của các cơ quan, đơn vị đảm bảo theo đúng chỉ đạo của Trung ương theo nguyên tắc: thực hiện sắp xếp, bố trí ngay trụ sở làm việc cho bộ máy theo mô hình mới để không gián đoạn, không làm ảnh hưởng tới cung cấp dịch vụ công, giải quyết thủ tục hành chính cho người dân, doanh nghiệp; trong quá trình sắp xếp ưu tiên dành cho các mục đích y tế, giáo dục và đào tạo, văn hóa, thể thao và các mục đích công cộng khác, bảo đảm hiệu quả, phù hợp. Trường hợp vẫn còn dôi dư không bố trí vào các mục đích trên thì thực hiện chuyển giao về Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố để quản lý, khai thác, tạo nguồn lực phát triển kinh tế - xã hội.

Về cơ bản các cơ sở nhà, đất đã được rà soát, phân loại đánh giá tình trạng pháp lý, nhu cầu sử dụng, khả năng khai thác để thực hiện bố trí, điều chuyển/chuyển đổi công năng, đề xuất phương án xử lý đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Công tác lập, phê duyệt và tổ chức thực hiện phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà, đất dôi dư sau sắp xếp

Thực hiện Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), các quy định của Chính phủ, chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ⁴, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng sau sáp nhập đã chỉ đạo rà soát, phê duyệt phương án sắp xếp, điều hòa, điều chuyển các cơ sở nhà, đất giữa các cơ quan thuộc phạm vi quản lý cụ thể:

- Trong tổng số 3.769 cơ sở nhà, đất đang quản lý được phê duyệt phương án xử lý có 3.109 cơ sở nhà, đất tiếp tục sử dụng; có 297 cơ sở nhà, đất thực hiện điều hòa, điều chuyển/chuyển đổi công năng sử dụng vào các mục đích cơ sở giáo dục, cơ sở y tế, thiết chế văn hóa, kết cấu hạ tầng phục vụ lợi ích công cộng; có 363 cơ sở nhà đất không có nhu cầu sử dụng.

- Số cơ sở nhà, đất dôi dư sau sắp xếp lại, điều hòa, điều chuyển, chuyển đổi công năng giữa các cơ quan thuộc phạm vi quản lý, không còn nhu cầu sử dụng được chuyển giao về Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố: 363 cơ sở. Sau khi tiếp nhận, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố thực hiện nghiên cứu đề xuất, quản lý, khai thác theo quy định của pháp luật về đất đai, Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng

⁴ Nghị định số 03/2025/NĐ-CP ngày 01/01/2025 của Chính phủ quy định quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công là nhà, đất; Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công...

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 và Nghị định 286/2025/NĐ-CP ngày 03/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực quản lý, sử dụng tài sản công.

- Về hiện trạng quản lý, sử dụng, khai thác cơ sở nhà, đất

+ Về cơ bản các cơ sở nhà, đất của các cơ quan, đơn vị sau khi thực hiện sắp xếp tổ chức bộ máy, sáp nhập đơn vị hành chính các cấp được quản lý, sử dụng đúng mục đích, đúng đối tượng; cơ bản đảm bảo theo tiêu chuẩn, định mức sử dụng làm việc của các cơ quan, đơn vị. Thực tế, các cơ sở nhà, đất điều chuyển giữa các đơn vị của Thành phố Hải Phòng chủ yếu là các trụ sở, cơ sở hoạt động sự nghiệp được thiết kế với các mục đích sử dụng, quy mô khác nhau, do vậy có các trường hợp phát sinh phần diện tích lớn hơn so với tiêu chuẩn, định mức theo quy định, chủ yếu là trụ sở các xã, phường trung tâm được bố trí sử dụng trụ sở của cấp huyện cũ. Tuy nhiên, qua rà soát cho thấy các cơ sở nhà, đất được xem xét, quyết định giao, điều chuyển đều đã đánh giá đảm bảo phần diện tích vượt định mức giao, điều chuyển này cho các cơ quan, đơn vị là thấp nhất, phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 155/2025/NĐ-CP ngày 16/6/2025 của Chính phủ, phần diện tích vượt so với định mức này được bố trí tạm thời cho một số cơ quan, đơn vị của trung ương, địa phương sử dụng trong thời gian chờ sắp xếp⁵ và làm kho lưu trữ hồ sơ, tài liệu của địa phương sau sáp nhập.

+ Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân Thành phố: các cơ sở nhà, đất dôi dư sau sắp xếp trên địa bàn Thành phố không thực hiện việc cho thuê, cho mượn, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh.

+ Đối với 363 cơ sở nhà, đất dôi dư, không có nhu cầu sử dụng sau sắp xếp, Ủy ban nhân dân Thành phố đã quyết định chuyển giao về Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố để quản lý, khai thác theo các quy định của pháp luật.

- Đánh giá hiệu quả sử dụng cơ sở nhà, đất dôi dư

Sau sáp nhập đơn vị hành chính, sắp xếp tổ chức bộ máy, về cơ bản các cơ sở nhà, đất trên địa bàn Thành phố Hải Phòng đã được rà soát, xây dựng phương án sắp xếp lại, xử lý cụ thể để trình người có thẩm quyền quyết định xử lý đảm bảo rõ chủ thể, rõ mục đích quản lý, sử dụng. Các cơ sở nhà, đất được sắp xếp lại, xử lý làm trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp được sử dụng có hiệu quả, giúp các cơ quan, đơn vị thực hiện các chức năng, nhiệm vụ được giao, không phải bố trí quỹ đất, đầu tư xây dựng mới.

2. Một số tồn tại, hạn chế, thiếu sót

Trên cơ sở Báo cáo của Ủy ban nhân dân Thành phố và qua xem xét, rà soát công tác quản lý, sử dụng, điều hòa, điều chuyển và khai thác các cơ sở nhà, đất của Thành phố cho thấy còn một số tồn tại, hạn chế, thiếu sót:

- Có 176/363 cơ sở nhà, đất dôi dư chưa hoàn thiện hồ sơ pháp lý về đất đai, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Kế hoạch số 305/KH-UBND ngày 21/11/2025 của UBND Thành phố về việc đẩy nhanh tiến độ sắp xếp lại, xử lý nhà, đất tại cơ quan, tổ chức, đơn

⁵ Cơ quan thống kê cơ sở, Văn phòng đăng ký đất đai khu vực, Công an xã, Ban chỉ huy quận sự xã...

vị và tăng cường quản lý, sử dụng nhà, đất của doanh nghiệp nhà nước.

- Có 10/363 cơ sở nhà, đất thực hiện theo dõi trên sổ kế toán không xác định rõ nguyên giá và giá trị còn lại của tài sản trên đất theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 *"tài sản công do Nhà nước đầu tư phải được quản lý, khai thác, duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa, được thống kê, kế toán đầy đủ về hiện vật và giá trị"*.

- Đến thời điểm thanh tra, các cơ sở nhà, đất chưa thực hiện cập nhật lại giá trị quyền sử dụng đất, chưa hạch toán, theo dõi giá trị quyền sử dụng đất sau cập nhật trên sổ kế toán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 99 và khoản 2 Điều 100 Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công⁷.

- Một số cơ sở nhà, đất chưa được các đơn vị thực hiện rà soát đầy đủ nhu cầu quản lý, sử dụng phải đề xuất điều chỉnh, thay đổi phương án sau khi đã lập hồ sơ xử lý tài sản (*từ không có nhu cầu thành có nhu cầu và ngược lại*) dẫn đến việc ban hành quyết định xử lý tài sản bị kéo dài do phải hoàn thiện lại hồ sơ theo quy định.

- Một số cơ sở nhà, đất có phương án điều chuyển cho cơ quan Trung ương đóng trên địa bàn Thành phố thực hiện còn chậm do phải rà soát trao đổi lại giữa cơ quan Trung ương và địa phương nhiều lần.

- Đối với 363 cơ sở nhà, đất dôi dư, không có nhu cầu sử dụng sau sắp xếp, theo báo cáo của địa phương, Ủy ban nhân dân Thành phố đang tập trung chỉ đạo Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố và các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát, đề xuất phương án khai thác. Ủy ban nhân dân Thành phố, Trung tâm phát triển quỹ đất và các sở, ngành, đơn vị có liên quan vẫn chưa hoàn thành việc đưa các cơ sở nhà, đất này vào khai thác hoặc xử lý triệt để (bước 2) theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 39/CĐ-TTg ngày 14/5/2026 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy nhanh tiến độ khai thác, xử lý các cơ sở nhà, đất dôi dư khi thực hiện sắp xếp, tổ chức bộ máy, sắp xếp đơn vị hành chính các cấp, theo đó: các địa phương phải hoàn thành xử lý, khai thác, sử dụng các cơ sở nhà, đất dôi dư trong Quý II năm 2026.

- Việc đưa các cơ sở nhà, đất vào sử dụng sau giao, điều chuyển tại một số cơ sở nhà, đất thực hiện điều chuyển công năng chưa phát huy hiệu quả sử dụng tối đa: do phần lớn các cơ sở nhà, đất dôi dư là các trụ sở làm việc của cơ quan nhà nước, theo thiết kế mô hình trụ sở, phòng làm việc cũ khi chuyển đổi công năng sang các mục đích khác thì đều phải thực hiện cải tạo, sửa chữa hoặc phá dỡ

⁶ (1) Trạm y tế phường Bắc Sơn cũ; (2) Trụ sở Đảng ủy - HDND - UBND phường Dư Hàng (cũ); (3) Trụ sở phòng Y tế huyện Kiến Thụy cũ; (4) Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Kiến Thụy (cũ); (5) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Kiến Thụy (cũ); (6) Trụ sở hạt giao thông huyện Ninh Giang cũ; (7) Trụ sở trường mầm non Tự Cường (khu lẻ): thôn Mỹ Ngự xã Quyết Thắng; (8) Trường mầm non Liên Phong; (9) Nhà trẻ Bắc Phong; (10) Nhà Trẻ Nam Phong 2.

⁷ Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, theo đó: tại điểm a khoản 1 Điều 99 quy định cơ quan, tổ chức, đơn vị phải thực hiện điều chỉnh giá trị quyền sử dụng đất để hạch toán trong các trường hợp sau: "a) Thực hiện điều chỉnh theo định kỳ 05 năm một lần kể từ năm 2026 khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố bảng giá đất lần đầu theo quy định của Luật Đất đai năm 2024; ...d) Khi kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản công theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền." và tại khoản 2 Điều 100 quy định: "Giá trị quyền sử dụng đất được hạch toán vào giá trị tài sản và theo dõi trên sổ kế toán theo quy định của pháp luật kế toán".

đầu tư mới để đảm bảo sau khi tiếp nhận có thể sử dụng được vào các mục đích mới. Trong thời gian chưa bố trí được nguồn lực, thì các cơ sở mới chỉ được sử dụng tạm, chưa phát huy được hiệu quả sử dụng cao.

3. Về nguồn lực khôi thông

Đối với 363 cơ sở nhà đất dôi dư sau sắp xếp, được Ủy ban nhân dân Thành phố chuyển giao về Trung tâm phát triển quỹ đất hiện đều chưa hoàn thành việc đưa các cơ sở nhà, đất này vào khai thác hoặc xử lý triệt để (bước 2) theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ. Trường hợp 363 cơ sở nhà đất hoàn thành việc đưa vào khai thác hoặc xử lý triệt để (bước 2) thì sẽ khôi thông được nguồn lực lớn cho phát triển kinh tế - xã hội, trong đó: tổng diện tích đất là 515.235 m² và tổng diện tích sàn xây dựng là 239.623 m².

4. Về phương án xử lý cơ sở nhà, đất dôi dư

- Đến thời điểm thanh tra, về cơ bản các cơ sở nhà, đất dôi dư đã được Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố phối hợp cùng Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường lập phương án khai thác hoặc xử lý triệt để đảm bảo phát huy hiệu quả cao nhất cho phát triển kinh tế - xã hội, cụ thể:

- Đấu giá đất ở 192 cơ sở nhà, đất (thực hiện được ngay 107 cơ sở; cần điều chỉnh quy hoạch 85 cơ sở);

+ Đấu giá đất thương mại dịch vụ 51 cơ sở nhà, đất (thực hiện được ngay 20 cơ sở; cần điều chỉnh quy hoạch 31 cơ sở);

+ Cho thuê ngắn hạn: 120 cơ sở nhà, đất.

- Việc đề xuất phương án khai thác hoặc xử lý triệt để được thực hiện theo nguyên tắc: trên cơ sở rà soát hồ sơ, thông tin quy hoạch và hiện trạng các cơ sở nhà, đất, đối với các cơ sở nhà đất đủ điều kiện để đấu giá quyền sử dụng đất, phù hợp quy hoạch thì đề xuất phương án đấu giá đất ở hoặc đấu giá đất thương mại dịch vụ, trường hợp không phù hợp với quy hoạch nhưng tính khả thi, hiệu quả kinh tế - xã hội cao thì vẫn đề xuất phương án đấu giá đồng thời rà soát, điều chỉnh quy hoạch; đối với các cơ sở nhà đất đang phải chờ quy hoạch tổng thể, không đủ điều kiện đấu giá thì đề xuất phương án cho thuê ngắn hạn để sớm đưa vào khai thác, sử dụng.

5. Nguyên nhân, khó khăn, vướng mắc

- Các cơ sở nhà, đất là trụ sở làm việc được xây dựng từ lâu, quá trình quản lý sử dụng, bàn giao qua nhiều cơ quan, đơn vị; các đơn vị sau quá trình sắp xếp, hợp nhất, sáp nhập có khối lượng lớn các hồ sơ, thủ tục cần giải quyết để đảm bảo đưa bộ máy vào vận hành ổn định nên chưa quan tâm đến công tác quản lý, cập nhật hồ sơ đất đai, chưa kịp thời hoàn thiện các thủ tục về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất.

- Cán bộ làm công tác quản lý tài sản công nhất là ở cấp xã được điều chuyển từ các lĩnh vực khác sang, chưa có kinh nghiệm và ở một số đơn vị có sự thay đổi cán bộ (do chuyển công tác hoặc nghỉ chế độ) trong thời gian ngắn nên cần có thời gian để làm quen, tiếp cận và cập nhật những chính sách, chế độ về quản lý, sử dụng tài sản công.

- Ngay sau khi sáp nhập, hợp nhất, các cơ quan đơn vị phải rà soát, đề xuất

phương án đối với cơ sở nhà đất do đơn vị mình quản lý dẫn đến có cơ sở nhà, đất đề xuất phương án chưa phù hợp với nhu cầu và tình hình thực tế tại địa phương hoặc không phù hợp với tiêu chuẩn, định mức theo quy định; sau khi Lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố kiểm tra hiện trạng thực tế phải điều chỉnh phương án cho phù hợp dẫn đến việc ban hành quyết định sắp xếp, xử lý bị kéo dài do phải hoàn thiện lại hồ sơ theo quy định.

- Do có việc thay đổi trong nhu cầu tiếp nhận của cơ quan Trung ương, dẫn đến việc phải rà soát lại để đảm bảo theo định mức; việc xác định, lựa chọn vị trí, cơ sở tiếp nhận phù hợp phụ thuộc vào kết quả đánh giá, rà soát của cơ quan Trung ương.

- Việc sửa chữa và cải tạo các cơ sở nhà, đất được chuyển đổi công năng cần thời gian và việc lập dự toán chi ngân sách được xây dựng theo hướng tiết kiệm tối đa, ưu tiên cho các nhiệm vụ chi thực sự cần thiết để dành nguồn lực cho các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng; việc bố trí kinh phí để cải tạo sửa chữa lớn (phát sinh trong năm) phải bố trí từ dự phòng hoặc chờ sang năm ngân sách tiếp theo mới có căn cứ bố trí thực hiện.

- Việc chậm phê duyệt phương án khai thác và chưa đưa các cơ sở nhà, đất dôi dư sau sắp xếp vào khai thác, xử lý triệt để (bước 2) trong đó có một số nguyên nhân, khó khăn vướng mắc chính như:

- + Một số cơ sở nhà, đất mới tiếp nhận từ các cơ quan trung ương chuyển về (cuối tháng 4 năm 2026, đầu tháng 5 năm 2026); công tác lập kế hoạch khai thác, tổ chức đấu giá, cho thuê tại Trung tâm Phát triển quỹ đất và các đơn vị phối hợp đôi khi còn chậm; việc chuẩn bị hồ sơ pháp lý của một số cơ sở chưa hoàn tất kịp thời do phải thực hiện đo vẽ, lập trích đo cho các cơ sở được chuyển giao, tiếp nhận;

- + Việc đưa các cơ sở nhà, đất dôi dư vào khai thác, xử lý triệt để (đấu giá đất ở, đấu giá đất thương mại dịch vụ, cho thuê ngắn hạn...) cần thực hiện nhiều quy trình, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và nông thôn, đấu giá, đấu thầu, định giá tài sản nên thời gian để thực hiện tương đối dài.

- + Một số vị trí nhà, đất nằm ở khu vực xa trung tâm, thị trường bất động sản biến động, nhu cầu của nhà đầu tư tại một số khu vực chưa cao nên gặp khó khăn trong việc đánh giá nhu cầu để xác định nhà, đất thực hiện đấu giá hay cho thuê ngắn hạn; công tác xây dựng giá cho thuê tài sản ngắn hạn chưa có hướng dẫn chung để áp dụng, đơn vị còn phải vận dụng tham khảo để thực hiện.

- + Một số cơ sở nhà, đất dôi dư thu hồi, chuyển giao về Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện phương án đấu giá, cho thuê đất theo pháp luật về đất đai thì giá bán, cho thuê bao gồm giá trị tài sản trên đất bảo đảm phù hợp với giá trị thực tế còn lại của tài sản; tuy nhiên, thực tế tài sản gắn liền với đất thường không phù hợp với mục đích sử dụng của người trúng đấu giá, cho thuê đất nên việc xác định lại giá để bán tài sản sẽ khó thu hút được người quan tâm, đồng thời phải có thời gian, chi phí để thực hiện xác định giá.

6. Trách nhiệm đối với những tồn tại, hạn chế, thiếu sót

Đối với những tồn tại, hạn chế, thiếu sót nêu trên, trong đó có trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng và trách nhiệm tham mưu, thực hiện của Trung tâm phát triển quỹ đất; các sở, ngành: Nông nghiệp và Môi trường,

Xây dựng, Tài chính; Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan cần có biện pháp xử lý, chấn chỉnh, khắc phục kịp thời.

III. KIẾN NGHỊ

Trên cơ sở Kết luận nêu trên, Tổng Thanh tra Chính phủ kiến nghị:

1. Kiến nghị Thủ tướng Chính phủ

1.1. Chỉ đạo Bộ Tài chính chủ trì tham mưu Chính phủ xây dựng, ban hành cơ chế cho phép Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khi phê duyệt phương án khai thác sử dụng cơ sở nhà, đất theo quy định pháp luật về đất đai thì đương nhiên được cập nhật, điều chỉnh quy hoạch liên quan đến đất đai, xây dựng, đô thị, nông thôn theo mục đích sử dụng đất được phê duyệt tại phương án khai thác, sử dụng nhằm đẩy nhanh tiến độ khai thác, xử lý nhà, đất dôi dư sau khi sắp xếp tổ chức bộ máy, sắp xếp đơn vị hành chính.

1.2. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng:

- Tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo để sớm hoàn thành các phương án xử lý, đưa các cơ sở nhà, đất dôi dư vào khai thác, sử dụng hiệu quả; yêu cầu các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và các tổ chức, cá nhân có liên quan thuộc phạm vi quản lý có biện pháp xử lý, chấn chỉnh, khắc phục kịp thời đối với những tồn tại, hạn chế, thiếu sót nêu trên.

- Chỉ đạo cơ quan chức năng tiến hành thanh tra, xử lý đối với các cơ sở nhà đất bỏ trống, không được sử dụng quá thời hạn 12 tháng liên tục (nếu có); xác định rõ tính chất, mức độ, hậu quả, nguyên nhân, trách nhiệm, xử lý nghiêm vi phạm, sai phạm theo quy định pháp luật; có phương án, biện pháp sớm đưa cơ sở nhà, đất vào khai thác, sử dụng, tránh lãng phí; báo cáo kết quả thực hiện về Thanh tra Chính phủ. Trong quá trình thực hiện, nếu phát hiện có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự thì chuyển cơ quan chức năng để xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Đối với Ủy ban nhân dân thành phố, Chủ tịch UBND thành phố Hải Phòng

2.1. Căn cứ các tồn tại, hạn chế, thiếu sót nêu tại Kết luận thanh tra, UBND thành phố rà soát, làm rõ tính chất, mức độ, hậu quả, nguyên nhân và trách nhiệm cụ thể của từng tổ chức, cá nhân có liên quan qua từng thời kỳ; trên cơ sở kết quả rà soát, nếu có đủ căn cứ, cơ sở theo quy định thì tổ chức xem xét trách nhiệm để xử lý nghiêm theo quy định pháp luật; kết quả thực hiện Kết luận thanh tra báo cáo Thanh tra Chính phủ để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

2.2. Tăng cường sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan, đơn vị có tài sản và đơn vị có nhu cầu sử dụng tài sản trong việc rà soát, cập nhật nhu cầu sử dụng nhà, đất của các cơ quan, đơn vị để hạn chế việc phải điều chỉnh phương án sắp xếp, xử lý sau khi đã phê duyệt.

2.3. Chỉ đạo các sở, ban ngành, xã, phường, đặc khu tiếp tục rà soát việc quản lý, sử dụng các cơ sở nhà, đất theo định mức, tiêu chuẩn để kịp thời xử lý, điều hòa, điều chuyển hoặc sắp xếp sử dụng chung giữa các cơ quan, đơn vị đối với phần diện tích dôi dư (nếu có) đảm bảo hiệu quả sử dụng cao nhất.

2.4. Chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở,

ban, ngành thành phố, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và các đơn vị có liên quan rà soát, hoàn thiện hồ sơ pháp lý về đất đai đối với cơ sở nhà, đất không đủ hồ sơ pháp lý, thiếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; tập trung triển khai, đẩy nhanh tiến độ đo đạc lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính để hoàn thiện cơ sở dữ liệu đất đai ở địa phương đảm bảo tiến độ theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 13/02/2026 về việc khẩn trương tập trung nguồn lực đẩy nhanh tiến độ đo đạc lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai; lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

2.5. Chỉ đạo Sở Tài chính hướng dẫn, đôn đốc các cơ quan, tổ chức, đơn vị nghiêm túc thực hiện thống kê, cập nhật đầy đủ, chính xác dữ liệu về các cơ sở nhà, đất do đơn vị quản lý vào hệ thống sổ kế toán và cập nhật đầy đủ thông tin vào Cơ sở dữ liệu quốc gia về tài sản công để phục vụ công tác theo dõi, quản lý của cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

2.6. Chỉ đạo Trung tâm phát triển quỹ đất chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan khẩn trương hoàn thành phương án khai thác hoặc xử lý triệt để (bước 2) đối với các cơ sở nhà, đất dôi dư không có nhu cầu sử dụng đã chuyển giao về Trung tâm phát triển quỹ đất theo quy định của pháp luật về đất đai, Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ và Nghị định 286/2025/NĐ-CP ngày 03/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực quản lý, sử dụng tài sản công để sớm khơi thông nguồn lực lớn cho phát triển kinh tế - xã hội. Trường hợp có thay đổi phương án khai thác hoặc xử lý triệt để các cơ sở nhà, đất dôi dư sau sắp xếp, Ủy ban nhân dân Thành phố căn cứ theo thẩm quyền quyết định phù hợp với quy định của pháp luật và thực tế tại địa phương để phát huy tối đa nguồn lực cho phát triển kinh tế - xã hội.

2.7. Ưu tiên bố trí nguồn kinh phí từ ngân sách nhà nước và huy động các nguồn hợp pháp khác để cải tạo, sửa chữa, chuyển đổi công năng các cơ sở nhà, đất đã được giao, điều chuyển để phát huy tối đa hiệu quả khai thác, sử dụng cơ sở nhà, đất.

2.8. Tăng cường đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ chuyên môn làm công tác quản lý tài sản công, đặc biệt là cán bộ cấp xã và các đơn vị mới được giao nhiệm vụ.

Ngày 04/8/2026, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 7710/VPCP-V.I thông báo ý kiến của Phó Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo Bộ Tài chính, UBND thành phố Hải Phòng, Thanh tra Chính phủ và các cơ quan, đơn vị có liên quan về thực hiện Kết luận thanh tra số 438/KL-TTCTP ngày 17/7/2026 của Thanh tra Chính phủ.

Thực hiện chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ tại văn bản nêu trên, Tổng Thanh tra Chính phủ đề nghị Bộ Tài chính, UBND thành phố Hải Phòng và các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền thực hiện Kết luận thanh tra số 438/KL-TTCTP ngày 17/7/2026 của Thanh tra Chính phủ, bảo đảm đúng quy định của pháp luật; báo cáo kết quả thực hiện gửi Thanh tra Chính phủ để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

Thanh tra Chính phủ trân trọng thông báo./.

Nơi nhận:

- Tổng Thanh tra Chính phủ (để b/c);
- Phó Tổng TTCP Lê Tiến Đạt;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- UBND thành phố Hải Phòng;
- TTCP: Cục I, Cục XIV;
- Văn phòng TTCP (để đăng tải trên Cổng TTĐT);
- Báo Thanh tra (để đăng tải);
- Lưu: VT, Hồ sơ ĐTT.

KT. TỔNG THANH TRA
~~PHÓ TỔNG THANH TRA~~



Lê Tiến Đạt