UBND XÃ SƠN MAI **PHÒNG KINH TẾ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 58/BC-KT	*Sơn Mai, ngày 11 tháng 11 năm 2026*

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH
Về việc thẩm định phê duyệt phương án, giá cho thuê, quản lý, khai thác các cơ sở nhà, đất được giao cho Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã quản lý

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Sơn Mai.

Trên cơ sở Tờ trình số 54/TTr-TT ngày 11/11/2026 của Trung tâm cung ứng dịch vụ công xã Sơn Mai về việc phê duyệt phương án Quản lý, khai thác các cơ sở nhà, đất được giao cho Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã quản lý với những nội dung thẩm định như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ THÔNG TIN CƠ BẢN

1. Căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

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; số 56/2024/QH15; số 90/2025/QH15;

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 01/7/2025 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 03/11/2025;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị quyết 31/2026/NQ-CP ngày 24/6/2026 về các cơ chế, chính sách đặc thù nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư sau sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính;

Căn cứ Thông tư 141/2025/TT-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn 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;

Căn cứ Quyết định số 46/2025/QĐ-CTUBND ngày 02/12/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về ban hành quy định về phân cấp thẩm quyền

quyết định việc quản lý, sử dụng tài sản công thuộc phạm vi quản lý của tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Nghị Quyết Số 40/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, ngày 30 tháng 12 năm 2025 Quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí từng loại đất, số lượng vị trí trong bảng giá đất; quyết định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 48/2026/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi Quy định 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 1569/QĐ-UBND ngày 08/6/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi 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 Quyết định số 397/QĐ-UBND ngày 04 tháng 02 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc chuyển giao nhà, đất về địa phương quản lý, xử lý;

Căn cứ Công văn số 2478/STC-QLGCS ngày 03/04/2026 của Sở Tài chính tỉnh về việc hướng dẫn trình tự, xử lý tài sản dôi dư sau sắp xếp đơn vị hành chính;

Căn cứ Thông báo Kết luận số 670/TB-UBND ngày 30/6/2026 của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Ngọc Sâm tại cuộc họp nghe báo cáo về xác định đơn giá thuê đất hằng năm của mục đích cho thuê theo quy định của pháp luật về đất đai;

Căn cứ Công văn số 7472/SNNMT-QLĐĐ ngày 01/7/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc 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 2016/QĐ-UBND ngày 06/8/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc giao cơ sở nhà, đất là Trụ sở làm việc Đội thuế Gò Vườn về Ủy ban nhân dân xã Sơn Mai quản lý, xử lý;

Căn cứ Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 07/5/2026 của UBND xã Sơn Mai về việc bổ sung chức năng, nhiệm vụ của Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Sơn Mai;

Căn cứ Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 07/5/2026 của UBND xã Sơn Mai về việc phê duyệt kế hoạch quản lý, khai thác và sử dụng các cơ sở nhà, đất dôi dư trên địa bàn xã Sơn Mai;

Căn cứ Quyết định số 605/QĐ-UBND ngày 22/5/2026 của UBND xã Sơn Mai về việc giao cơ sở nhà, đất dôi dư cho Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã quản lý, khai thác;

Căn cứ Quyết định số 913/QĐ- UBND ngày 21/8/2026 về việc giao cơ sở nhà, đất cho Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã Sơn Mai quản lý, khai thác;

Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 07/9/2026 về việc phê duyệt Kế hoạch Quản lý, khai thác và sử dụng các cơ sở nhà, đất dôi dư được giao cho Trung tâm cung ứng dịch vụ công xã Sơn Mai;

Căn cứ các biên bản kiểm tra thực tế để làm cơ sở đánh giá lại tài sản nhà, đất ngày 09/11/2026; Biên bản họp đánh giá lại tài sản nhà, đất trên địa bàn xã Sơn Mai ngày 10/11/2026;

Căn cứ Phương án số 15/PA-TTCUDVC ngày 11/11/2026 của Trung tâm cung ứng dịch vụ công xã Sơn Mai về việc xây dựng Phương án Quản lý, khai thác các cơ sở nhà, đất được giao cho Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã quản lý;

Phòng Kinh tế xã Sơn Mai thẩm định Phương án Quản lý, khai thác các cơ sở nhà, đất được giao cho Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã quản lý, với một số nội dung như sau:

2. Thông tin cơ bản

PHẦN I. PHƯƠNG ÁN QUẢN LÝ, KHAI THÁC NHÀ, ĐẤT

1. DANH MỤC NHÀ, ĐẤT CHO THUÊ

STT	Tên tài sản	Diện tích đất (m^2)	Diện tích sàn sử dụng (m^2)	Phương thức cho thuê	Thời hạn cho thuê (Năm)
1	Điểm Trường Gò Gù (Gò Chè), thôn Long Sơn	133,5	70,9	Chào giá niêm yết	5
2	Điểm trường Biều Qua, thôn Sơn Châu	255,9	102,5	Chào niêm yết giá	5
3	Trụ sở làm việc Đội Thuế Gò Vườn (Thuế cơ sở 2 thuộc Thuế tỉnh Quảng Ngãi)	126	69,6	Chào giá niêm yết	5

2. TRÌNH TỰ LỰA CHỌN NGƯỜI THUÊ

Người đăng ký có phiếu trả giá hợp lệ (đề xuất đơn giá cao nhất) và tiền đặt trước bằng 5% (Giá cho thuê) sẽ được lựa chọn để quyền thuê tài sản. Nếu có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất bằng nhau, tổ chức quản lý kinh doanh nhà sẽ tổ chức bốc thăm để xác định người được thuê.

Trường hợp chỉ có một người đăng ký: Người đó đương nhiên được quyền thuê tài sản với mức giá đã niêm yết hoặc giá đã đề xuất (không thấp hơn giá sàn). Phiếu đăng ký thuê nhà theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24/06/2026 của Chính phủ. Những người không được đăng ký thuê nhà thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 8 Điều 29 Nghị định số 108/2024/NĐ-CP. Khi nộp Phiếu đăng ký thuê nhà, người đăng

ký thuê nhà bỏ Phiếu đăng ký thuê nhà vào hòm kín có niêm phong của tổ chức quản lý, kinh doanh nhà.

PHẦN II. ĐƠN GIÁ CHO THUÊ NHÀ, ĐẤT

1. THỰC TRẠNG CƠ SỞ NHÀ, ĐẤT DÔI DƯ

1.1 Điểm Trường Gò Gù (Gò Chè) thôn Long Sơn

- Tên tài sản: Điểm Trường Gò Gù (Gò Chè)

- Diện tích đất: 133,5m2

- Diện tích sàn xây dựng (nhà): 70,9 m2

- Vị trí: Mặt tiền đường Tỉnh lộ 628, có lợi thế thương mại, thuận tiện giao thông.

- Hiện trạng tài sản: Trụ sở cũ dôi dư không còn nhu cầu sử dụng; Tài sản trên đất gồm nhà cấp 4 (hiện trạng theo đánh giá của Hội đồng đánh giá lại tài sản).

1.2. Điểm trường Biều Qua thôn Sơn Châu

- Tên tài sản: Điểm trường Biều Qua

- Diện tích đất: 255,9 m2

- Diện tích sàn xây dựng (nhà): 102,5 m2

- Vị trí: Mặt tiền đường vào Hồ Biều Qua, nằm cạnh khu dân cư, có lợi thế thương mại, thuận tiện giao thông.

- Hiện trạng tài sản: Trụ sở cũ dôi dư không còn nhu cầu sử dụng. Tài sản trên đất gồm nhà cấp 4 (hiện trạng theo đánh giá của Hội đồng đánh giá lại tài sản).

1.3. Trụ sở làm việc Đội Thuế Gò Vườn thuộc Chi cục Thuế huyện Minh Long, Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi cũ (Thuế cơ sở 2 thuộc Thuế tỉnh Quảng Ngãi)

- Tên tài sản: Trụ sở làm việc Đội Thuế Gò Vườn thuộc Chi cục Thuế huyện Minh Long, Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi cũ (Thuế cơ sở 2 thuộc Thuế tỉnh Quảng Ngãi)

- Diện tích đất: 126 m2

- Diện tích sàn xây dựng (nhà): 69,6 m2

- Vị trí: Mặt tiền đường tỉnh lộ 624, có lợi thế thương mại, thuận tiện giao thông.

- Hiện trạng tài sản: Trụ sở cũ dôi dư không còn nhu cầu sử dụng. Tài sản trên đất gồm nhà làm việc cấp 4 (hiện trạng theo đánh giá của Hội đồng đánh giá lại tài sản).

2. TÍNH ĐƠN GIÁ CHO THUÊ NHÀ, ĐẤT

(Theo Điều 5 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24/06/2026)

2.1. Điểm Trường Gò Gù (Gò Chè) thôn Long Sơn

$$G_t = \frac{Ghm + (Gtd\ x\ S\text{đất})}{Snh\text{à}} \text{ x (100 \% + K)}$$

Trong đó thông số đầu vào của cơ sở nhà, đất:

- G_t : là đơn giá cho thuê nhà (đồng/m2/năm)

- G_{hm}: là giá trị hao mòn hằng năm của nhà, công trình gắng liền với đất (đồng/năm) và được tính như sau: Theo kết quả đánh giá lại tài sản này thì thời gian sử dụng để tính hao mòn còn lại (04 năm) nhỏ hơn thời hạn cho thuê nhà (05 năm), giá trị còn lại trên sổ kế toán (theo đánh giá lại 15.000.000 đồng) lớn hơn (10% nguyên giá theo đánh giá lại: 5.625.000 đồng (Nguyên giá đánh giá lại là 56.250.000 đồng)

$$\text{Vậy } G_{hm} = \frac{15.000.000}{5} = 3.000.000 \text{ đồng/năm}$$

- G_{td}: là đơn giá thuê đất hằng năm của mục đích cho thuê (đồng/m2/năm)

- G_{td} = giá đất x Tỷ lệ phần trăm (%) ***(Theo Nghị quyết 40/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi - Đất mặt tiền đường Tỉnh lộ 628 đoạn từ cầu Biều đến cầu Bản Hố Đồng Tre là (72.000đồng/m2) và Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 48/2026/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Ngãi đối với địa bàn xã Sơn Mai, Số thứ tự 69 là 0,25%).***

Vậy G_{td} = 72.000 đồng x 0,25% = 180 (đồng/m²/năm)

- $S_{đất}$ Diện tích đất của cơ sở : 133,5 m2

- $S_{nhà}$ Tổng diện tích sàn sử dụng nhà : 70,9 m2

- K là hệ số chi phí quản lý, khai thác nhà, đất và được xác định là 10%.

Thay các số liệu cố định vào công thức, ta có:

$$G_t = \frac{3.000.000 + (180\ x\ 133,5)}{70,9} \text{ x (100 \% + 10\%)}$$

$$= \frac{3.024.000}{70,9} \text{ x } 1,1 = 46.917(\text{đồng/m}^2\text{/năm})$$

Tiền thuê 01 năm : 46.917 (đồng/m2/năm) x 70,9 m2 = 3.326.415 đồng

Tiền thuê 05 năm: 16.632.000 đồng

2.2. Điểm trường Biều Qua thôn Long Sơn

$$G_t = \frac{Ghm + (Gtd\ x\ S\text{đất})}{Snh\text{à}} \text{ x (100 \% + K)}$$

Trong đó thông số đầu vào của cơ sở nhà, đất:

- G_t : là đơn giá cho thuê nhà (đồng/m_2/năm)

- G_{hm}: là giá trị hao mòn hằng năm của nhà, công trình gắng liền với đất (đồng/năm) và được tính như sau: Theo kết quả đánh giá lại tài sản này thì thời gian sử dụng để tính hao mòn còn lại (04 năm) nhỏ hơn thời hạn cho thuê nhà (05 năm), giá trị còn lại trên sổ kế toán (theo đánh giá lại 12.000.000 đồng) lớn hơn (10% nguyên giá theo đánh giá lại: 4.500.000 đồng (Nguyên giá đánh giá lại là 45.000.000 đồng)

$$\text{Vậy } G_{hm} = \frac{12.000.000}{5} = 2.400.000 \text{ đồng/năm}$$

- G_{td}: là đơn giá thuê đất hằng năm của mục đích cho thuê (đồng/m_2/năm)

- G_{td} = giá đất x Tỷ lệ phần trăm (%) ***(Theo Nghị quyết 40/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi - Các vị trí đất khác còn lại là (36.000đồng/m_2) và Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 48/2026/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Ngãi đối với địa bàn xã Sơn Mai, Số thứ tự 69 là 0,25%).***

Vậy G_{td} = 36.000 đồng x 0,25% = 90 (đồng/m^2/năm)

- $S_{đất}$ Diện tích đất của cơ sở : 255,9 m_2

- $S_{nhà}$ Tổng diện tích sàn sử dụng nhà : 102,5 m_2

- K là hệ số chi phí quản lý, khai thác nhà, đất và được xác định là 10%.

Thay các số liệu cố định vào công thức, ta có:

$$G_t = \frac{2.400.000 + (90\ x\ 255,9)}{102,5} \text{ x } (100\ \% + 10\%)$$

$$= \frac{2.423.031}{102,5} \text{ x } 1,1 = 26.003 \text{ (đồng/}m^2\text{/năm)}$$

Tiền thuê 01 năm : 26.003 (đồng/m_2/năm) x 102,5 m2 = 2.665.308 đồng

Tiền thuê 05 năm: 13.327.000 đồng

2.3. Trụ sở làm việc Đội Thuế Gò Vườn thuộc Chi cục Thuế huyện Minh Long, Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi cũ (Thuế cơ sở 2 thuộc Thuế tỉnh Quảng Ngãi)

$$G_t = \frac{Ghm + (Gtd\ x\ S\text{đất})}{Snh\text{à}} \text{ x } (100\ \% + K)$$

Trong đó thông số đầu vào của cơ sở nhà, đất:

- G_t : là đơn giá cho thuê nhà (đồng/m_2/năm)

- G_{hm}: là giá trị hao mòn hằng năm của nhà, công trình gắng liền với đất (đồng/năm) và được tính như sau: Theo kết quả đánh giá lại tài sản này thì thời gian sử dụng để tính hao mòn còn lại (04 năm) nhỏ hơn thời hạn cho thuê nhà

(05 năm), giá trị còn lại trên sổ kế toán (theo đánh giá lại 25.000.000 đồng) lớn hơn (10% nguyên giá theo đánh giá lại: 9.375.000 đồng (Nguyên giá đánh giá lại là 93.750.000 đồng)

Vậy $G_{hm} = \frac{25.000.000}{5} = 5.000.000$ đồng/năm

- G_{td}: là đơn giá thuê đất hằng năm của mục đích cho thuê (đồng/m_2/năm)

- G_{td} = giá đất x Tỷ lệ phần trăm (%) ***(Theo Nghị quyết 40/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi - Đất mặt tiền đường Tỉnh lộ 624 đoạn từ cầu giáp nhà ông Ngọc đến hết nhà Ông Nam bà Thành (gò Vườn) là (180.000đồng/m_2) và Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 48/2026/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Ngãi đối với địa bàn xã Sơn Mai, Số thứ tự 69 là 0,25%).***

- Vậy G_{td} = 180.000 đồng x 0,25% = 450 (đồng/m²/năm)

- $S_{đất}$ Diện tích đất của cơ sở : 126 m_2

- $S_{nhà}$ Tổng diện tích sàn sử dụng nhà : 69,6 m_2

- K là hệ số chi phí quản lý, khai thác nhà, đất và được xác định là 10%.

Thay các số liệu cố định vào công thức, ta có:

$$G_t = \frac{5.000.000 + (450\ x\ 126)}{69,6} \text{ x } (100\ \% + 10\%)$$

$$= \frac{5.056.700}{69,6} \text{ x } 1,1 = 79.919(\text{đồng/m}^2\text{/năm})$$

Tiền thuê 01 năm : 79.919 (đồng/m_2/năm) x 69,6 m2 = 5.562.362 đồng

Tiền thuê 05 năm: 27.812.000 đồng

3. TỔNG HỢP ĐƠN GIÁ CHO THUÊ

STT	Tên tài sản	Đơn giá (đồng/m²/năm)	Diện tích sàn sử dụng (m²)	Tiền thuê 01 năm (đồng)	Tiền thuê 05 năm (đồng)
1	Điểm Trường Gò Gù (Gò Chè), thôn Long Sơn	46.917	70,9	3.326.415	16.632.000
2	Điểm trường Biều Qua, thôn Sơn Châu	26.003	102,5	2.665.308	13.327.000
3	Trụ sở làm việc Đội Thuế Gò Vườn (Thuế cơ sở 2 thuộc Thuế tỉnh Quảng Ngãi)	79.919	69,6	5.562.362	27.812.000

4. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Sau khi Phương án được chủ tịch UBND xã Sơn Mai phê duyệt:

- Trung tâm cung ứng Dịch vụ công xã Sơn Mai chịu trách nhiệm thực hiện niêm yết công khai danh mục nhà đất, mức giá thuê niêm yết tại trụ sở đơn vị và địa điểm cho thuê; đồng thời phối hợp đăng tải thông tin theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 7 và Điều 8 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP.

- Phương án ưu tiên các ngành nghề dịch vụ thương mại hoặc kinh doanh quán cà phê, dịch vụ ăn uống giải khát … mua bán sạch sẽ, văn minh.

- Hạn chế các ngành nghề kinh doanh dễ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các loại hình dịch vụ nhạy cảm làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị và nếp sống văn minh trên địa bàn xã.

- Tiến hành tiếp nhận Phiếu đăng ký thuê nhà, xét duyệt hồ sơ hợp lệ và thực hiện ký kết hợp đồng thuê tài sản với tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật hiện hành.

5. TỔ CHỨC THẨM ĐỊNH:

a) Đơn vị thẩm định

Đơn vị thẩm định là: Phòng Kinh tế xã Sơn Mai.

6. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kiến nghị

- Đề nghị Trung tâm cung ứng dịch vụ xã Sơn Mai kiểm tra, rà soát cập nhật giá trị các phần công việc, đơn giá trước khi triển khai nhằm tiết kiệm, tránh lãng phí trong quá trình thực hiện; đồng thời trong quá trình tổ chức thực hiện rà soát, cập nhật kịp thời các văn bản, hướng dẫn hiện hành để công tác thực hiện đảm bảo tuân thủ theo quy định.

- Phòng Kinh tế Báo cáo kết quả thẩm định thẩm định và phê duyệt phương án Quản lý, khai thác các cơ sở nhà, đất đượcgiao cho Trung tâm Cung ứng dịch vụ công xã quản lý, với các nội dung trên.

Kính trình CT. UBND xã Sơn Mai xem xét, phê duyệt để có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- CT, các PCT UBND xã;
- TT CU dịch vụ công xã;
- T, PTP Kinh tế;
- Lưu: VT.

TRƯỞNG PHÒNG

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
PHÒNG KINH TẾ
X.SƠN MAI - T.QUẢNG NGÃI

Trần Văn Lịch