

Số: /BC-SXD

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

## **BÁO CÁO**

### **Về nhóm vấn đề giải trình, chất vấn tại Phiên họp của Thường trực Hội đồng nhân dân**

Kính gửi: Các vị đại biểu Hội đồng nhân dân

Thực hiện yêu cầu tại Kế hoạch số 28/KH-TTHĐND ngày 24/8/2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh về việc chuẩn bị báo cáo giải trình, chất vấn và trả lời giải trình, chất vấn tại Phiên họp của Thường trực Hội đồng nhân dân, Sở Xây dựng xin trân trọng báo cáo Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh như sau:

**Vấn đề về công tác quản lý, khai thác nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước còn bất cập; nhiều căn nhà công sản đang để trống, chưa được khai thác, sử dụng hiệu quả, trong khi một số trường hợp cho thuê nhưng còn nợ tiền thuê kéo dài; làm rõ nguyên nhân để tài sản công lãng phí, số tiền phải truy thu và giải pháp thu hồi, xử lý.**

#### **1. Tình hình thực hiện thời gian qua**

##### **a) Trước sáp nhập tỉnh:**

- Tỉnh Bình Định: Sở Xây dựng được giao quản lý, sử dụng 177 căn nhà ở thuộc 47 khu nhà tập thể, chung cư; trong đó 150 căn có người ở (gồm: 75 căn có hợp đồng thuê nhà, 75 căn chưa có hợp đồng thuê nhà), 27 căn đang để trống, chủ yếu đã xuống cấp, không bảo đảm điều kiện an toàn để tiếp tục sử dụng hoặc thuộc diện phải di dời, thu hồi, xử lý theo chủ trương của UBND tỉnh, cụ thể: 04 căn tại nhà số 115 Phan Bội Châu đang xử lý theo chủ trương của UBND tỉnh; 22 căn tại các khu nhà tập thể, chung cư cũ thuộc Đề án di dời hoặc thuộc diện phải di dời, thu hồi để xử lý nên không tiếp tục bố trí cho thuê; 01 căn có nguồn gốc là nhà tái định cư tại vị trí sát chân núi Bà Hỏa, có nguy cơ sạt lở, đang được rà soát, xử lý theo hướng giao cho địa phương quản lý, xử lý theo quy định về quản lý sử dụng tài sản công.

- Tỉnh Gia Lai: Sở Xây dựng được giao quản lý, sử dụng 132 căn nhà ở. Trong đó: 117 căn đang cho thuê, 15 cơ sở nhà, đất đang để trống (gồm: 02 ngôi nhà riêng lẻ, 02 căn thuộc Chung cư Lê Lợi, 06 căn nhà ở công vụ và 05 lô đất để trống có nguồn gốc nhà ở đã sập). Các cơ sở nhà, đất để trống này được thu hồi từ các hộ thuê trước đây, sau khi thu hồi, theo quy định hiện hành không bố trí cho thuê đối với đối tượng mới.

##### **b) Sau sáp nhập tỉnh:**

Trước sáp nhập tỉnh là 309 căn; sau khi sáp nhập tỉnh, tổng số nhà ở do Sở Xây dựng quản lý sử dụng là 293 căn (Gia Lai Đông: 177 căn; Gia Lai Tây: 116

căn), giảm 16 căn so với tổng số trước sáp nhập (16 căn là Khu tập thể Khí tượng thủy văn khu vực Tây Nguyên, phường Pleiku đã thu hồi, tháo dỡ để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Cải tạo nút giao thông Phù Đồng). Trong đó, 172 căn đang cho thuê có hợp đồng, 46 đang để trống (gồm: 27 căn để trống trên địa bàn Gia Lai Đông, 19 cơ sở nhà, đất để trống trên địa bàn Gia Lai Tây), 75 căn đang có người sử dụng nhưng chưa ký hợp đồng.

Tính đến tháng 8/2026, tổng số tiền thuê nhà đã thu là 731.145.945 đồng; tổng số tiền bán nhà là 1.605.818.000 đồng; tổng số tiền thuê nhà từ các thời kỳ, giai đoạn trước chuyển sang sau khi thực hiện đơn đốc, thu hồi công nợ, số dư nợ còn lại là 700.514.212 đồng.

Ngoài ra, trong thời gian qua, Sở Xây dựng đã rà soát, báo cáo đề xuất UBND tỉnh thống nhất chủ trương bán 07 căn nhà (trong đó: UBND tỉnh đã ban hành quyết định bán 03 căn; 04 căn chưa có quyết định bán).

## **2. Tồn tại, hạn chế, nguyên nhân:**

Hiện tại, việc quản lý, sử dụng, vận hành nhà ở cũ thuộc tài sản công được thực hiện theo quy định. Tuy nhiên, vẫn còn một số tồn tại như nợ tiền thuê nhà; chậm nộp tiền thuê nhà; còn một số cơ sở nhà, đất còn để trống chưa xử lý, chưa ký hợp đồng từ những nguyên nhân sau:

- Tiền thuê nhà còn nợ do từ các thời kỳ, giai đoạn trước để lại.
- Một số trường hợp có hoàn cảnh kinh tế thực sự khó khăn, thu nhập thấp chỉ đủ trang trải các nhu cầu sinh hoạt thiết yếu; một số trường hợp phải nhận hỗ trợ của Nhà nước, không bảo đảm khả năng thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà.
- Một số trường hợp có kiến nghị khi nào Nhà nước giải quyết bán hóa giá nhà sẽ trả tiền thuê nhà còn nợ đầy đủ (hiện tại, các hộ vẫn đóng tiền thuê nhà hàng tháng).
- Các căn nhà để trống, chưa ký hợp đồng, lý do: **(1)** Các căn này nằm trong các khu chung cư, nhà tập thể vẫn còn căn hộ đang cho thuê, không thể xử lý độc lập được (hiện tại đã được UBND tỉnh phê duyệt Phương án thực hiện Đề án di dời, cho chủ trương bán đấu giá); **(2)** Trước đây, UBND tỉnh Bình Định có Văn bản số 1572/UBND-KT ngày 02/4/2018 có ý kiến không đặt vấn đề cho thuê đối với cơ sở nhà đất tại số 120 đường Lê Lợi, lý do: UBND tỉnh đang xin chủ trương Ban Thường vụ Tỉnh ủy để xử lý các chung cư cũ trên địa bàn thành phố Quy Nhơn; **(3)** Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng nhiều lần có văn bản thông báo mời các hộ làm thủ tục ký hợp đồng thuê nhà nhưng các hộ lấy lý do là căn hộ đang ở đã được mua từ Công ty mà họ đã làm việc trước đây đã bố trí nên không thực hiện thủ tục ký hợp đồng thuê (Nhà tập thể số 667 Trần Hưng Đạo, phường Quy Nhơn); **(4)** 11 căn nhà ở công vụ để trống trên địa bàn Gia Lai Tây (*phát sinh tăng so với 06 căn trước sáp nhập tỉnh là do các đối tượng thuê trả lại*), sau khi sáp nhập tỉnh, chuyển trung tâm hành chính mới, hạn chế đối tượng đủ điều kiện bố trí cho thuê theo quy định.

## **3. Giải pháp khắc phục thời gian đến:**

- a) Đối với những căn nhà đang để trống, chưa được khai thác, sử dụng hiệu quả:

- Đối với 22 căn nhà để trống, tập trung tại các chung cư, nhà tập thể đã xuống cấp tại số 42-44 Tầng Bạt Hồ (03 căn), tại số 120 đường Lê Lợi (16 căn), tại số 197 đường Tầng Bạt Hồ (03 căn):

Ngày 22/8/2026, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3622/QĐ-UBND phê duyệt Phương án thực hiện Đề án di dời các hộ dân đang sinh sống tại các khu nhà tập thể thuộc tài sản công thuộc Kế hoạch xây dựng lại các chung cư cũ đã xuống cấp, cụ thể tại số 42-44 Tầng Bạt Hồ, số 120 đường Lê Lợi, số 197 đường Tầng Bạt Hồ, số 667 Trần Hưng Đạo, số 67 Lê Hồng Phong, phường Quy Nhơn với mục tiêu: Thực hiện di dời theo quy định tại khoản 2 Điều 73 Luật Nhà ở năm 2023; để làm cơ sở lập phương án chi tiết di dời các hộ dân đang sinh sống tại các căn hộ thuộc tài sản công thuộc Kế hoạch xây dựng lại các chung cư cũ đã xuống cấp theo Đề án đã phê duyệt tại Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 26/01/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh; góp phần thực hiện hiệu quả chương trình cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, chỉnh trang đô thị và nâng cao chất lượng nhà ở cho người dân; khai thác hiệu quả quỹ đất các khu nhà tập thể, chung cư cũ sau khi di dời. Thời gian hoàn thành dự kiến trong năm 2027. Khi triển khai Phương án di dời nêu trên, sẽ thực hiện đối chiếu, xác định và thu hồi công nợ theo quy định trước khi thực hiện bố trí cho thuê căn hộ mới theo phương án chi tiết được duyệt.

Sau khi di dời các chung cư cũ nêu trên, Sở Xây dựng sẽ chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát, đề xuất phương án quy hoạch, mục đích sử dụng cụ thể, để có phương án khai thác, sử dụng quỹ nhà, đất sau khi thu hồi bảo đảm hiệu quả; Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tiếp nhận, quản lý, đề xuất khai thác quỹ đất theo quy định.

- Đối với 04 căn hộ để trống tại ngôi nhà số 115 đường Phan Bội Châu, phường Quy Nhơn: Ngôi nhà có quy mô 03 tầng, nhiều hộ ở, đã bán hóa giá một phần cho các hộ đang thuê; Sở Xây dựng đã đề xuất UBND tỉnh thống nhất giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổ chức bán đấu giá, hiện tại Trung tâm đang xây dựng phương án bán đấu giá.

- Đối với 01 căn có nguồn gốc là nhà tái định cư tại Khu tái định cư Xóm Tiêu: Sở Xây dựng rà soát, đề xuất xử lý theo hướng giao cho địa phương quản lý, xử lý theo quy định về quản lý sử dụng tài sản công.

- Đối với 04 cơ sở nhà, đất để trống trên địa bàn Gia Lai Tây (gồm: 01 ngôi nhà riêng lẻ và 03 lô đất trống có nguồn gốc nhà ở đã sập): Sở Xây dựng tiếp tục rà soát, đề xuất UBND tỉnh xem xét có chủ trương bán đấu giá theo quy định.

- Đối với 01 căn thuộc Chung cư Lê Lợi (Trước sáp nhập tỉnh là 02 căn, sau khi sáp nhập tỉnh, đã bố trí 01 căn cho 01 trường hợp ảnh hưởng thu hồi Khu tập thể Khí tượng thủy văn khu vực Tây Nguyên, phường Pleiku): Sở Xây dựng tiếp tục quản lý cùng 50 căn đang cho thuê.

- Đối với 03 cơ sở nhà, đất để trống trên địa bàn Gia Lai Tây (gồm: 01 căn có nhà, 02 lô đất trống có nguồn gốc nhà ở đã sập): Sở Xây dựng đã đề xuất UBND tỉnh thống nhất chủ trương bán đấu giá theo quy định.

- Đối với 11 căn nhà ở công vụ để trống trên địa bàn Gia Lai Tây: Hiện tại khu nhà ở công vụ này còn 01 trường hợp đang thuê, Sở Xây dựng sẽ làm việc cụ thể trường hợp này theo hướng chấm dứt hợp đồng thuê nhà, thu hồi, sau đó đề

xuất UBND tỉnh xử lý theo quy định pháp luật về quản lý sử dụng tài sản công.

b) Đối với các trường hợp chưa ký hợp đồng:

Trong số 75 căn chưa ký hợp đồng, có 37 căn sẽ thực hiện theo Quyết định số 3622/QĐ-UBND ngày 22/8/2026 của UBND tỉnh phê duyệt Phương án thực hiện Đề án di dời các hộ dân đang sinh sống tại các khu nhà tập thể thuộc tài sản công thuộc Kế hoạch xây dựng lại các chung cư cũ đã xuống cấp; 38 căn còn lại nằm rải rác tại các ngôi nhà nhiều tầng nhiều hộ ở trên địa bàn phường Quy Nhơn, Sở Xây dựng sẽ rà soát, phân loại, hoàn thiện hồ sơ và đề xuất xử lý theo quy định.

c) Đối với các trường hợp nợ tiền thuê nhà, chậm nộp tiền thuê nhà ở thuộc tài sản công.

- Đối với trường hợp thuộc diện được miễn, giảm tiền thuê nhà ở: Sở Xây dựng đã có Văn bản số 5831/SXD-QLN ngày 25/7/2026 gửi Sở Nội vụ, UBND các phường: Quy Nhơn, Pleiku, Diên Hồng để xác minh các trường hợp có thuộc đối tượng thuộc đối tượng là người có công với cách mạng, hộ nghèo, cận nghèo, người khuyết tật, người cao tuổi thuộc diện bảo trợ xã hội và đối tượng đặc biệt khó khăn về nhà ở tại đô thị thuộc diện miễn, giảm tiền thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công theo quy định tại Điều 67 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP. Hiện tại, Sở Xây dựng đang phối hợp với UBND các phường hoàn thiện, củng cố hồ sơ, xác định chính xác đối tượng, thời gian được hưởng và số tiền được miễn, giảm; sau đó xác định lại chính xác số tiền còn phải nộp, đề xuất UBND tỉnh xem xét giải quyết.

- Đối với trường hợp có hoàn cảnh kinh tế thực sự khó khăn nhưng không thuộc diện miễn, giảm: Tiếp tục vận động, đối thoại và xây dựng lộ trình thanh toán phù hợp trong phạm vi pháp luật và hợp đồng cho phép; đồng thời yêu cầu cam kết cụ thể về thời gian, số tiền thanh toán, không để nợ tiếp tục phát sinh.

- Đối với trường hợp không có hoàn cảnh kinh tế khó khăn nhưng không đóng tiền thuê nhà: (1) Đối với quỹ nhà do Sở Xây dựng trực tiếp quản lý vận hành, Sở Xây dựng đã ban hành Thông báo số 447/TB-SXD ngày 23/6/2026 đề nghị nộp tiền thuê nhà; (2) Đối với quỹ nhà ở giao cho Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng quản lý vận hành, hàng tháng Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng ban hành Thông báo đề nghị nộp tiền thuê gửi cho từng hộ. Trường hợp các hộ không trả đủ tiền thuê nhà ở theo hợp đồng từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng, Sở Xây dựng sẽ tham mưu, đề xuất UBND tỉnh thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở theo quy định.

- Tăng cường quản lý tiền thuê, không để phát sinh nợ mới, cụ thể: Yêu cầu Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng đối chiếu công nợ đến từng hợp đồng, từng hộ định kỳ hằng tháng; thông báo nghĩa vụ tiền thuê định kỳ và cảnh báo ngay khi phát sinh nợ từ tháng đầu tiên; khi nợ đến tháng thứ hai phải trực tiếp làm việc với người thuê nhà để xác định nguyên nhân. Trường hợp đủ điều kiện theo điểm e khoản 1 Điều 127 Luật Nhà ở năm 2023 (*bên thuê, thuê mua nhà ở không trả đủ tiền thuê nhà ở theo hợp đồng từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng*) thì thực hiện quy trình xử lý thu hồi, không để nợ kéo dài nhiều năm; báo cáo định kỳ số tiền phải thu, đã thu, còn nợ, nợ phát sinh mới và kết quả xử lý theo định kỳ hằng tháng.

- Tiếp tục rà soát, phân loại, hoàn thiện hồ sơ và đề xuất xử lý đối với quỹ nhà ở cũ thuộc tài sản công được giao quản lý sử dụng theo đúng thẩm quyền và quy định.

#### **4. Trách nhiệm của đơn vị có liên quan**

a) Sở Xây dựng định kỳ kiểm tra việc thực hiện; trường hợp để nhà ở trống, nợ tiền thuê kéo dài thì xác định trách nhiệm của tập thể, cá nhân liên quan, có biện pháp chấn chỉnh.

b) Đối với Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng có trách nhiệm theo dõi việc thực hiện hợp đồng đã ký kết, thu tiền thuê, đôn đốc thu hồi nợ, kiểm tra hiện trạng; thường xuyên, liên tục kịp thời báo cáo ngay các trường hợp thuộc diện thu hồi.

Trên đây là Báo cáo về nhóm vấn đề giải trình, chất vấn tại Phiên họp của Thường trực Hội đồng nhân dân, Sở Xây dựng trân trọng báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- HĐND tỉnh;
- UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VP, P.QLN.

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Trường Sơn**