

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HUẾ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ĐỀ ÁN
ĐỔI TÊN TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT THÀNH PHỐ
THÀNH TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT VÀ QUẢN LÝ
HẠ TẦNG THÀNH PHỐ TRÊN CƠ SỞ KIẾN TOÀN TỔ CHỨC,
BỔ SUNG CHỨC NĂNG, NHIỆM VỤ VÀ NÂNG CAO NĂNG LỰC
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT THÀNH PHỐ HUẾ
(Kèm theo Quyết định số 3229/QĐ-UBND ngày 30/9/2026
của Ủy ban nhân dân thành phố Huế)

PHẦN I
CƠ SỞ PHÁP LÝ, THỰC TRẠNG TỔ CHỨC, HOẠT ĐỘNG VÀ SỰ CẦN
THIỆT KIẾN TOÀN TỔ CHỨC, BỔ SUNG CHỨC NĂNG, NHIỆM VỤ VÀ
NÂNG CAO NĂNG LỰC TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15;
- Luật Viên chức số 129/2025/QH15 ngày 10/12/2025.
- Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;
- Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Luật số 56/2024/QH15 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;
- Luật số 90/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;
- Kết luận số 210-KL/TW ngày 12/11/2025 của BCH Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục xây dựng, hoàn thiện tổ chức và quản lý bộ máy của hệ thống chính trị trong thời gian tới;
- Nghị quyết số 105/NQ-CP ngày 08/4/2026 của Chính phủ ban hành Chương trình hành động thực hiện Kết luận số 210-KL/TW ngày 12/11/2025 của BCH Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục xây dựng, hoàn thiện tổ chức và quản lý bộ máy của hệ thống chính trị trong thời gian tới;

- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 108/2024/NĐ-CP 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;
- Nghị định số 03/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công là nhà, đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 60/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập và Nghị định số 111/2025/NĐ-CP ngày 22/5/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 60/2021/NĐ-CP;
- Nghị định số 186/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết 254/2025/QH15 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;
- Nghị định số 299/2026/NĐ-CP ngày 28/7/2026 của Chính phủ quy định tổ chức đơn vị sự nghiệp công lập;
- Nghị định số 259/2026/NĐ-CP ngày 30/6/2026 của Chính phủ quy định về tuyển dụng, sử dụng và quản lý viên chức;
- Nghị định số 235/2026/NĐ-CP ngày 26/6/2026 của Chính phủ về hợp đồng thực hiện công việc trong đơn vị sự nghiệp công lập;
- Nghị định số 232/2026/NĐ-CP ngày 26/6/2026 của Chính phủ quy định về vị trí việc làm viên chức;
- Quyết định số 2420/QĐ-UBND ngày 11/7/2026 của UBND thành phố về việc phê duyệt phương án tổng thể sắp xếp các đơn vị sự nghiệp theo Nghị quyết số 105/NQ-CP ngày 08/4/2026 của Chính phủ về ban hành Chương trình hành

động thực hiện Kết luận số 210-KL/TW ngày 12/11/2025 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục xây dựng, hoàn thiện tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị trong thời gian tới;

- Quyết định số 3042/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Huế về việc thành lập Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Huế trên cơ sở tổ chức lại Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường;

- Quyết định số 3494/QĐ-UBND ngày 12/11/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Ủy ban nhân dân thành phố.

II. THỰC TRẠNG TỔ CHỨC BỘ MÁY CỦA TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế được thành lập trên cơ sở tổ chức lại Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường theo Quyết định số 3042/QĐ-UBND ngày 23/9/2025 của UBND thành phố Huế. Chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Trung tâm thực hiện theo Quyết định số 3494/QĐ-UBND ngày 12/11/2025 của UBND thành phố Huế, cụ thể như sau:

1. Vị trí, chức năng

- Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế có chức năng quản lý quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 113 Luật Đất đai năm 2024; lập và thực hiện dự án tạo quỹ đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; lập, tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; lập dự án tạo quỹ đất để giao đất thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; xây dựng bảng giá đất; xác định giá đất cụ thể theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tổ chức thực hiện việc đầu tư xây dựng tạo lập và phát triển quỹ đất tái định cư để phục vụ Nhà nước thu hồi đất và phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương; tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; có chức năng quản lý, kinh doanh nhà; quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở theo quy định của Luật quản lý sử dụng tài sản công và pháp luật có liên quan và thực hiện các nhiệm vụ khác khi Ủy ban nhân dân thành phố giao.

- Trung tâm Phát triển quỹ đất có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng; được Nhà nước bố trí văn phòng, trang thiết bị làm việc và được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật.

2. Nhiệm vụ, quyền hạn

- Quản lý quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 113 Luật Đất đai 2024; lập phương án sử dụng quỹ đất, khai thác quỹ đất được giao quản lý trình cơ quan có thẩm quyền quyết định.

- Lập và thực hiện dự án tạo quỹ đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Lập, tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

- Lập dự án tạo quỹ đất để giao đất thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

- Xây dựng bảng giá đất; xác định giá đất cụ thể theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Tổ chức thực hiện việc đầu tư xây dựng tạo lập và phát triển quỹ đất tái định cư để phục vụ Nhà nước thu hồi đất và phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

- Lập, tổ chức thực hiện và quản lý đầu tư xây dựng dự án tạo quỹ đất theo quy định tại Điều 41 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và các quy định có liên quan.

- Lập, thẩm định, phê duyệt dự án tạo quỹ đất theo quy định tại Điều 42 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và các quy định có liên quan.

- Quản lý, khai thác quỹ đất ngắn hạn theo Điều 43 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và các quy định có liên quan.

- Tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (kể cả quỹ đất do các cơ quan khác tạo lập, phát triển).

- Tổ chức quản lý, vận hành trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp bố trí cho nhiều cơ quan, đơn vị, tổ chức sử dụng; quỹ nhà đất trụ sở, cơ sở hoạt động sự nghiệp dôi dư chờ xử lý do Ủy ban nhân dân thành phố giao theo quy định tại 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 các quy định có liên quan.

- Thực hiện các dịch vụ trong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và các dịch vụ khác trong lĩnh vực quản lý đất đai.

- Liên doanh, liên kết, hợp tác với các tổ chức kinh tế, cá nhân để thực hiện nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước; quy định của pháp luật về cơ chế tự chủ đối với đơn vị sự nghiệp công lập và quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Ký hợp đồng thuê các tổ chức, cá nhân làm tư vấn hoặc thực hiện các nhiệm vụ được giao theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện nhiệm vụ đo đạc và bản đồ; lập bản vẽ các khu nhà, đất để thực hiện công tác quản lý.

- Quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công bao gồm quỹ nhà ở, quỹ nhà công vụ, quỹ nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 59 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và các quy định có liên quan.

- Quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở theo quy định tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23/8/2024 của Chính phủ và các quy định có liên quan.

- Quản lý các khu nhà, đất là tài sản công không có nhu cầu tiếp tục sử dụng do dôi dư khi sắp xếp lại trụ sở, cơ sở hoạt động sự nghiệp của các đơn vị hành chính, đơn vị sự nghiệp công lập và các tổ chức hội được cấp có thẩm quyền giao, tạm giao, tạm thời quản lý chờ phương án xử lý; tham mưu lập phương án bán tài sản trên đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật quản lý sử dụng tài sản công; lập phương án xử lý theo quy định của luật đất đai, luật nhà ở và các quỹ nhà, đất khác do địa phương quản lý;

- Tổ chức thực hiện, quản lý và vận hành Trang thông tin về giao dịch bất động sản thành phố Huế (<http://batdongsan.hue.gov.vn>).

- Quản lý viên chức, người lao động, tài chính và tài sản thuộc Trung tâm Phát triển quỹ đất theo quy định của pháp luật; thực hiện chế độ báo cáo theo quy định về các lĩnh vực công tác được giao.

- Thực hiện việc thu phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để triển khai thực hiện nhiệm vụ được giao; hướng dẫn về chuyên môn nghiệp vụ cho các tổ chức, cá nhân liên quan đến nhiệm vụ được giao.

- Thực hiện các dịch vụ khác trong lĩnh vực đất đai trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ phù hợp với năng lực theo quy định của pháp luật; thực hiện công tác tư vấn đầu tư xây dựng cho các chủ đầu tư khác thông qua các hợp đồng kinh tế theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố giao và theo quy định của pháp luật.

3. Cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động

3.1. Cơ cấu tổ chức

*** Lãnh đạo Trung tâm**

- Trung tâm có Giám đốc và 02 Phó Giám đốc;

*** Các Phòng chuyên môn, nghiệp vụ:**

- Phòng Hành chính tổng hợp;

- Phòng Quản lý, khai thác quỹ nhà, đất;

- Phòng Dự án và Giải phóng mặt bằng.

3.2. Cơ chế hoạt động

Trung tâm chịu sự chỉ đạo, quản lý trực tiếp về tổ chức, số lượng người làm việc và hoạt động của UBND thành phố; đồng thời, chịu sự chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra về chuyên môn nghiệp vụ của các cơ quan liên quan thuộc Bộ Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan có thẩm quyền.

Trung tâm có tư cách pháp nhân, có con dấu và tài khoản riêng và được mở tài khoản tại kho bạc Nhà nước và Ngân hàng thương mại để hoạt động theo quy định của pháp luật.

Trung tâm làm việc theo chế độ Thủ trưởng, tập thể lãnh đạo, cá nhân phụ trách, phân công và phối hợp theo quy chế làm việc. Giám đốc Trung tâm là người đứng đầu cơ quan, điều hành mọi hoạt động của cơ quan trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc tập trung, dân chủ, phát huy vai trò cá nhân của lãnh đạo thông qua nhiệm vụ được phân công; đảm bảo tuân thủ quy chế làm việc và theo quy định của pháp luật.

4. Thực trạng về tổ chức bộ máy

4.1. Tổ chức bộ máy: Trung tâm hiện có 03 phòng chuyên môn, nghiệp vụ. Theo quy định, các phòng có Trưởng phòng và không quá 02 Phó Trưởng phòng. Hiện nay, Trung tâm có 01 đồng chí là Giám đốc chưa có Phó Giám đốc; có 02 đồng chí làm Phó Trưởng phòng được giao phụ trách 02 phòng; 01 phòng chưa có lãnh đạo phòng, hiện đang giao chuyên viên phụ trách điều hành công việc của Phòng.

4.2. Thực trạng người làm việc: Năm 2026, Trung tâm được giao biên chế gồm 19 người, trong đó: 18 viên chức, 01 hợp đồng theo Nghị định số 111/2022/NĐ-CP. Ngoài ra, Trung tâm đang hợp đồng 01 cán bộ làm công tác vận hành Trang thông tin giao dịch bất động sản (<https://batdongsan.hue.gov.vn>) bằng nguồn kinh phí do NSNN cấp.

Đơn vị/bộ phận	Thực trạng nhân lực	Nhiệm vụ chính
Lãnh đạo Trung tâm	01 Giám đốc	Chỉ đạo, điều hành chung
Phòng Hành chính tổng hợp	06 người	Hành chính, kế toán, văn thư, thủ quỹ, CNTT, tổng hợp, lái xe
Phòng Quản lý, khai thác quỹ nhà, đất	10 người	Quản lý, khai thác quỹ đất; quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công; quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công; tổ chức thực hiện các công việc liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất

Phòng Dự án và GPMB	03 người	Quản lý Dự án, bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng
---------------------	----------	--

Qua rà soát thực trạng có thể nhận thấy, mô hình 03 phòng nêu trên về cơ bản đã bao quát được các mảng công việc chính trong chuỗi giá trị quỹ đất, từ công tác hành chính - tổng hợp, đến quản lý, khai thác quỹ nhà, đất, và công tác dự án, giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, đây mới là sự phân công ở cấp độ phòng; trong nội bộ từng phòng, việc phân công, bố trí công việc cho từng viên chức, người lao động chủ yếu do Trưởng phòng trực tiếp điều hành theo tình hình thực tế phát sinh, chưa gắn với quy chế phối hợp liên phòng chính thức, chưa có cơ chế điều hành công việc theo dự án, chưa xây dựng bản mô tả vị trí việc làm chi tiết cho từng chức danh, và cũng chưa hình thành hệ thống chỉ số đánh giá hiệu quả công việc (KPI) để theo dõi, đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ. Đây là hạn chế cần được nhìn nhận, bởi với khối lượng 24 nhóm nhiệm vụ bao quát toàn bộ chuỗi giá trị quỹ đất mà Trung tâm đang đảm nhận, việc thiếu các công cụ quản trị nội bộ nêu trên sẽ gây khó khăn cho công tác phân công, theo dõi tiến độ và đánh giá hiệu quả công việc một cách rõ ràng, minh bạch. Nguyên nhân chủ yếu của thực trạng này là do Trung tâm vừa mới được tổ chức lại theo Quyết định số 3494/QĐ-UBND, các văn bản quản trị nội bộ phục vụ cho việc vận hành bộ máy hiện vẫn đang trong quá trình nghiên cứu, xây dựng, chưa được hoàn thiện đồng bộ.

5. Thực trạng các mặt nghiệp vụ công tác

5.1. Công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố chỉ thực hiện giải phóng mặt bằng một số dự án do UBND thành phố giao, về cơ bản đã hoàn thành các dự án được giao trong thời gian qua. Tuy nhiên, qua rà soát cho thấy quy trình thực hiện công tác này chưa được chuẩn hóa thành một bộ quy trình thống nhất, bao quát đầy đủ các bước từ thông báo thu hồi đất, kiểm đếm, xác nhận nguồn gốc đất, lập - thẩm định - phê duyệt phương án, chi trả bồi thường, đến bàn giao mặt bằng và cưỡng chế khi cần thiết. Công tác truyền thông, vận động, đối thoại với người dân bị ảnh hưởng cũng chưa được xây dựng thành kịch bản chuyên nghiệp, bài bản. Trung tâm hiện cũng chưa có công cụ theo dõi tiến độ theo thời gian thực cũng như cơ chế cảnh báo sớm đối với các trường hợp phát sinh vướng mắc. Đặc biệt, công tác xác nhận nguồn gốc đất hiện phụ thuộc rất lớn vào chính quyền phường, xã, dễ trở thành nút thắt làm chậm tiến độ chung của dự án.

Hiện nay, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố thực hiện công tác giải phóng mặt bằng đối với các dự án đầu tư ngoài ngân sách. Như vậy việc thực hiện nhiệm vụ giải phóng mặt bằng trên địa bàn thành phố sau này do 4 đơn vị làm đầu mối thực hiện (Các ban quản lý dự án và Trung tâm Phát triển quỹ đất).

5.2. Công tác lập và quản lý dự án tạo lập quỹ đất

Năng lực lập, thẩm định và quản lý dự án tạo lập quỹ đất theo quy định tại Điều 41, Điều 42 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Trung tâm hiện mới ở giai đoạn hình thành bước đầu, với nhân sự phụ trách mảng công việc này chỉ có 02 viên chức tính đến năm 2026. Trung tâm hiện chưa xây dựng được danh mục dự án tạo lập quỹ đất trung hạn 05 năm được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cũng chưa có bộ tiêu chí để lựa chọn, xếp hạng thứ tự ưu tiên giữa các dự án. Kinh nghiệm thực tiễn về quản lý đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên quỹ đất tạo lập của đội ngũ hiện có cũng còn khá ít. Đây được xác định là điểm yếu có tính chiến lược, cần được ưu tiên khắc phục sớm nhất trong số các hạn chế của Trung tâm, bởi toàn bộ mô hình hoạt động theo hướng chủ động tạo lập giá trị từ đất đai đều đặt nền tảng trên năng lực này.

5.3. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất

Trong công tác tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện toàn bộ thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất, quản lý, lập phương khai thác sử dụng dụng đối với quỹ nhà, đất được giao, chủ yếu là các quỹ nhà, đất ở trung tâm thành phố; đối với các quỹ nhà, đất phường, xã xa trung tâm thành phố (ở các huyện, thị xã cũ) và một số quỹ nhà đất ở trung tâm thành phố trước đây do Trung tâm Phát triển quỹ đất quận Thuận Hóa, Phú Xuân quản lý thì giao các Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng khu vực 1, 2, 3 quản lý, khai thác. Kết quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian qua phụ thuộc khá nhiều vào diễn biến chu kỳ thị trường bất động sản cũng như chất lượng công tác chuẩn bị quỹ đất trước khi đưa ra đấu giá, bao gồm tiến độ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các khu đất để kịp thời đưa quỹ đất ra đấu giá, công tác quy hoạch, công tác xác định giá. Hạn chế hiện nay là Trung tâm chưa có phương pháp luận để xác định thời điểm phù hợp đưa quỹ đất ra đấu giá; chưa nắm bắt được nhu cầu đầu tư của thị trường bất động sản; công tác truyền thông, tiếp thị quỹ đất đấu giá còn ở mức sơ khai, chưa có sự phối hợp chặt chẽ với các cơ quan liên quan trong xúc tiến đầu tư.

5.4. Quản lý, khai thác quỹ đất, quỹ nhà tài sản công

Trung tâm được giao quản lý quỹ đất theo quy định tại Điều 113 Luật Đất đai năm 2024, khai thác quỹ đất ngắn hạn theo quy định tại Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, cũng như quản lý trụ sở dùng chung, quỹ nhà, đất là tài sản công dôi dư (thuộc các nhóm nhiệm vụ NV1, NV9, NV11, NV17, NV18). Khối lượng công việc thuộc mảng này được dự báo sẽ tăng mạnh khi Trung tâm tiếp nhận thêm quỹ nhà, đất từ việc tiếp nhận chức năng quản lý, khai thác quỹ đất từ 3 Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực 1, 2 và 3.

Tuy nhiên, hồ sơ về quỹ đất, quỹ nhà hiện chưa được kiểm kê, số hóa đầy đủ; một số quỹ đất chưa được đo vẽ, cập nhật số liệu diện tích theo thực trạng hiện nay. Hiện trạng các tài sản công được chuyển giao hiện nay đa số là trụ sở làm việc đã cũ, lịch sử trải qua nhiều đơn vị sử dụng. Hồ sơ tài liệu pháp lý liên

quan đa số không thể hiện đầy đủ hoặc không chính xác so với hiện trạng thực tế của tài sản. Một số trường hợp bị lấn chiếm, tranh chấp do người dân nguyên là cán bộ trước đây được các đơn vị bố trí vào ở tạm để thuận tiện cho công tác hoặc ranh giới không ổn định, không xác định được do trải qua quá trình sử dụng lâu dài mà không có tường rào bao quanh, hoặc bị hư hỏng. Nhiều cơ sở nhà, đất dôi dư chưa xây dựng được phương án khai thác cụ thể, gây lãng phí tài sản và phát sinh chi phí trông giữ, bảo vệ; phương án khai thác ngắn hạn như cho thuê hoặc tạm khai thác cũng chưa được triển khai một cách bài bản để tạo nguồn thu cho Trung tâm. Do vậy quá trình tiếp nhận, Trung tâm phải thực hiện việc đo vẽ, xác định lại ranh giới theo hiện trạng thực tế và xử lý các vướng mắc phát sinh nên số lượng quỹ đất, nhà đất đưa vào khai thác chưa kịp thời, hiệu quả.

Trung tâm Phát triển quỹ đất đang được giao quản lý 44 khu đất (*có 07 khu đất đã có quyết định thu hồi nhưng Trung tâm chưa được tiếp nhận do nhiều nguyên nhân*), 49 cơ sở nhà đất, 79 lô đất đấu giá, 50 lô đất bố trí tái định cư. Nhân sự đang thực hiện nhiệm vụ quản lý, khai thác quỹ nhà đất nói trên hiện có là 6 người, thực hiện toàn bộ các nhiệm vụ tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đến việc quản lý, lập phương án khai thác sử dụng dụng cho thuê quỹ đất ngắn hạn, cho thuê quỹ nhà đất không phải để ở. Quá trình thực hiện Trung tâm vẫn chưa chủ động, chưa có nhiều phương án quản lý, khai thác phù hợp đối với quỹ đất chưa có phương án xử lý, chưa đề xuất nhiều giải pháp để thu hồi đối với quỹ đất có vướng mắc về tài sản, người bị thu hồi đất không phối hợp bàn giao.

5.5. Công tác quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công

Công tác quản lý, vận hành cho thuê nhà ở thuộc tài sản công (nhóm nhiệm vụ NV16) được thực hiện từ năm 1991 đến nay trải qua 07 đơn vị quản lý (*từ Sở Xây dựng, Công ty Kinh doanh Nhà Thừa Thiên Huế, Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thừa Thiên Huế, Ban Đầu tư và Xây dựng tỉnh và chuyển giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường từ ngày 01/4/2011*). Quá trình vận hành cho thuê đã giải quyết nhu cầu về chỗ ở cho gần 230 hộ đã ở trên 30 năm. Hiện nay Trung tâm Phát triển quỹ đất đang quản lý 54 khu nhà ở cũ với 229 hộ đang sử dụng để ở, 08 căn nhà ở xã hội và 09 căn nhà ở công vụ. Số lượng nhân sự đảm nhận việc quản lý, vận hành cho thuê đối với quỹ nhà ở thuộc tài sản công này là 04 người. Tuy nhiên, việc quản lý có nhiều khó khăn, vướng mắc do thực tế lịch sử để lại kéo dài đến nay chưa được xử lý dứt điểm. Hầu hết các khu nhà đang quản lý, cho thuê để ở đã xây dựng từ lâu (trên 30 năm) hiện đã xuống cấp, hư hỏng, một số khu nhà nằm trong vùng di tích, quy hoạch giải tỏa nên các hộ gia đình chây ỳ, không nộp tiền thuê nhà; một số hộ khác có hoàn cảnh khó khăn nên không có khả năng thanh toán. Một số hộ gia đình không phối hợp ký hợp đồng thuê nhà; một số hộ gia đình trước đây được cơ quan chủ quản phân phối để ở nhưng nay

không cung cấp hoặc cung cấp không đủ giấy tờ liên quan để đủ thành phần hồ sơ ký hợp đồng thuê nhà theo quy định ... nên khó khăn trong việc quản lý.

5.6. Công tác xác định giá đất, đo đạc, bản đồ.

Trung tâm Phát triển quỹ đất được giao tham gia xây dựng bảng giá đất, xác định giá đất cụ thể và tổ chức đo đạc, lập bản vẽ các khu nhà, đất để thực hiện công tác quản lý (theo các nhóm nhiệm vụ NV5, NV15). Thời gian vừa qua việc xác định giá đất khởi điểm đầu giá có nhiều thay đổi từ việc xác định giá đất cụ thể đến việc tính giá áp dụng theo bảng giá đất, trong nhiệm vụ xây dựng bảng giá đất, xác định giá đất cụ thể, Trung tâm chưa triển khai được nhiệm vụ này, về nhân sự chưa được chuẩn bị đầy đủ, chưa được tổ chức đào tạo, bồi dưỡng bài bản. Riêng về công tác đo đạc, Trung tâm không có nhân sự để đăng ký hành nghề và thực hiện đo đạc. Hiện nay Trung tâm đang tập trung đẩy nhanh tiến độ đo đạc lập bản đồ địa chính; đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và xây dựng, hoàn thiện cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai theo chỉ đạo của UBND thành phố; việc có nhân sự thực hiện sẽ giúp Trung tâm chủ động hơn trong công tác đo đạc, lập bản vẽ các khu nhà, đất.

5.7. Công nghệ thông tin, dữ liệu và chất lượng phục vụ

Về lĩnh vực công nghệ thông tin, hiện chỉ có 01 nhân sự phụ trách, đang vận hành phần mềm cơ sở dữ liệu quỹ nhà, đất và Trang thông tin giao dịch bất động sản thành phố tại địa chỉ <http://batdongsan.hue.gov.vn>. Trung tâm hiện chưa xây dựng được bản đồ hệ thống thông tin địa lý (GIS) cho quỹ đất; chưa có bảng điều hành (dashboard) phục vụ công tác chỉ đạo, điều hành; chưa thực hiện liên thông dữ liệu với các cơ quan quản lý đất đai, cơ quan thuế, kho bạc nhà nước và các tổ chức đầu giá tài sản; đồng thời cũng chưa ban hành quy chế quản trị dữ liệu nội bộ. Về chất lượng phục vụ, Trung tâm chưa có kênh tiếp nhận và phản hồi tập trung dành cho người dân bị ảnh hưởng bởi công tác giải phóng mặt bằng cũng như cho nhà đầu tư, và cũng chưa tổ chức khảo sát mức độ hài lòng của các đối tượng phục vụ theo định kỳ.

5.8. Về công tác hành chính tổng hợp

Phòng Hành chính tổng hợp có chức năng tham mưu thực hiện công tác hành chính, tổng hợp; tổ chức cán bộ, viên chức và người lao động; văn thư, lưu trữ; thi đua, khen thưởng; cải cách hành chính, chuyển đổi số; quản trị, tài sản, cơ sở vật chất; tài chính - kế toán và các nhiệm vụ khác theo quy định và phân công của Giám đốc Trung tâm, với khối lượng công việc nhiều, tuy nhiên do số lượng nhân sự hạn chế (04 viên chức) phần nào ảnh hưởng đến việc thực hiện nhiệm vụ được giao. Cụ thể, Phòng Hành chính tổng hợp được bố trí 6 người trong đó có 4 viên chức gồm Phụ trách Phòng Hành chính tổng hợp, 01 kế toán, 01 chuyên viên, 01 thủ quỹ và 01 hợp đồng theo Nghị định 111/NĐ-CP (lái xe) và 01 hợp đồng làm nhiệm vụ quản trị, vận hành Phần mềm cơ sở dữ liệu quỹ nhà, đất và Trang thông tin giao dịch bất động sản (<http://batdongsan.hue.gov.vn>). Để nâng cao năng lực hoạt động, đáp ứng yêu

cầu nhiệm vụ công việc sau kiện toàn tổ chức Trung tâm, cần thiết bổ trí thêm các vị trí việc làm như pháp chế, hành chính-văn phòng (*phụ trách tổ chức cán bộ*), kế toán, công nghệ thông tin (*chuyển đổi số*)...

6. Thực trạng về tài chính

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế là đơn vị sự nghiệp công lập được giao quyền tự chủ tài chính thuộc (đơn vị nhóm 4) do ngân sách nhà nước đảm bảo chi thường xuyên tại Quyết định số 575/QĐ-UBND ngày 06/02/2026 của UBND thành phố Huế.

Năm 2026, tổng kinh phí ngân sách nhà nước giao cho Trung tâm là 12.629 triệu đồng, trong đó kinh phí chi thường xuyên theo định mức là 3.033 triệu đồng, chiếm khoảng 24,0%, còn lại 9.596 triệu đồng là kinh phí thực hiện các nhiệm vụ giao chi không thường xuyên. Bên cạnh nguồn ngân sách nhà nước cấp, nguồn thu dịch vụ sự nghiệp của Trung tâm còn rất hạn chế, dự kiến năm 2026 chỉ khoảng 302 triệu đồng. Nguồn thu này chủ yếu được sử dụng để chi trả các chi phí trực tiếp phục vụ hoạt động có thu như chi dịch vụ theo hợp đồng, chi hỗ trợ hoạt động cho thuê quỹ đất ngắn hạn và một số khoản chi khác; toàn bộ số thu dự kiến cơ bản được sử dụng hết cho các khoản chi tương ứng, không tạo được nguồn kết dư để bổ sung cho hoạt động thường xuyên của đơn vị.

Khả năng tự chủ tài chính của Trung tâm còn rất hạn chế, nguồn thu sự nghiệp chưa đủ khả năng bảo đảm chi phí hoạt động thường xuyên và chỉ có tính chất bổ trợ cho việc thực hiện một số nhiệm vụ có thu. Trung tâm vẫn cần được ngân sách nhà nước bảo đảm kinh phí chi thường xuyên để duy trì hoạt động và thực hiện các nhiệm vụ được giao. Trong điều kiện đặc thù của đơn vị, việc gia tăng nguồn thu sự nghiệp còn phụ thuộc vào khối lượng, tính chất và khả năng phát sinh các hoạt động dịch vụ được phép thực hiện; do đó, chưa có cơ sở để kỳ vọng nguồn thu sự nghiệp có thể thay thế hoặc giảm đáng kể sự bảo đảm của ngân sách nhà nước trong ngắn hạn. Cụ thể, tình hình hoạt động thu chi tài chính năm 2026, như sau:

- Nguồn kinh phí ngân sách cấp:

STT	Nội dung	Tổng kinh phí NSNN cấp	Trong đó	
			Kinh phí nhiệm vụ thường xuyên	Kinh phí nhiệm vụ không thường xuyên
1	Kinh phí thường xuyên giao theo định mức biên chế	3.033.000.000	3.033.000.000	
2	Kinh phí tiền thưởng theo NĐ 73/2024/CP	195.000.000		195.000.000
3	Kinh phí xúc tiến quỹ đất	1.031.000.000		1.031.000.000
4	Kinh phí thuê tổ chức đấu giá	1.822.760.000		1.822.760.000

5	Kinh phí quản lý nhà ở thuộc tài sản công	360.000.000		360.000.000
6	Kinh phí quản lý chung trụ sở 119 vạm Xuân	360.000.000		360.000.000
7	Kinh phí thuê bảo vệ các khu nhà đất UBND giao quản lý	1.530.000.000		1.530.000.000
8	Kinh phí hỗ trợ di dời giải tỏa các hộ gia đình, cá nhân tại khu nhà đất 48 Chi Lăng và khuôn viên trường THPT Gia Hội	3.939.500.000		3.939.500.000
9	Kinh phí mua sắm tài sản, sửa chữa tài sản	135.000.000		135.000.000
10	Kinh phí thực hiện một số nhiệm vụ khác	222.740.000		222.740.000
	Tổng cộng	12.629.000.000	3.033.000.000	9.596.000.000

- Nguồn thu hoạt động sự nghiệp:

STT	Nội dung	Tổng chi	Trong đó		
			Thu tổ chức thực hiện BT, HT& TĐC	Thu cho thuê tài sản công	Thu khác
1	Thu dịch vụ theo hợp đồng	200.000.000	200.000.000		
2	Thu hoạt động cho thuê quỹ đất ngắn hạn (phần để lại chi theo phương án được duyệt)	100.000.000		100.000.000	
3	Thu khác (lãi ngân hàng ...)	2.000.000			2.000.000
	Tổng cộng	302.000.000	200.000.000	100.000.000	2.000.000

- Tình hình chi kinh phí ngân sách cấp:

STT	Nội dung	Tổng chi kinh phí NSNN cấp	Trong đó	
			Chi kinh phí nhiệm vụ thường xuyên	Chi kinh phí nhiệm vụ không thường xuyên
1	Kinh phí thường xuyên giao theo định mức biên chế	3.033.000.000	3.033.000.000	
2	Kinh phí tiền thưởng theo NĐ 73/2024/CP	195.000.000		195.000.000
3	Kinh phí xúc tiến quỹ đất	1.031.000.000		1.031.000.000
4	Kinh phí thuê tổ chức đấu giá	1.822.760.000		1.822.760.000

5	Kinh phí quản lý nhà ở thuộc tài sản công	360.000.000		360.000.000
6	Kinh phí quản lý chung trụ sở 119 Vạn Xuân	360.000.000		360.000.000
7	Kinh phí thuê bảo vệ các khu nhà đất UBND giao quản lý	1.530.000.000		1.530.000.000
8	Kinh phí hỗ trợ di dời giải tỏa các hộ gia đình, cá nhân tại khu nhà đất 48 Chi Lăng và khuôn viên trường THPT Gia Hội	3.939.500.000		3.939.500.000
9	Kinh phí mua sắm tài sản, sửa chữa tài sản	135.000.000		135.000.000
10	Kinh phí thực hiện một số nhiệm vụ khác	222.740.000		222.740.000
	Tổng cộng	12.629.000.000	3.033.000.000	9.596.000.000

- Tình hình chi hoạt động sự nghiệp:

STT	Nội dung	Tổng chi
1	Chi công tác tổ chức thực hiện BT,HT&TĐC	200.000.000
2	Chi công tác hoạt động cho thuê quỹ đất ngắn hạn (phần để lại chi theo phương án được duyệt)	100.000.000
3	Chi phí khác	2.000.000
	Tổng cộng	302.000.000

7. Thực trạng cơ sở vật chất và trang thiết bị làm việc

7.1. Trụ sở làm việc:

Trung tâm Phát triển quỹ đất được bố trí trụ sở làm việc tại số 23 Trần Cao Vân, phường Thuận Hóa, thành phố Huế theo Quyết định số 2990/QĐ-UBND ngày 17/11/2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế).

Sau khi được bố trí trụ sở, Trung tâm Phát triển quỹ đất được cấp có thẩm quyền cho phép sửa chữa trên cơ sở nguyên trạng trụ sở. Trụ sở bố trí được 6 phòng làm việc, trong đó: 01 phòng Giám đốc, 01 phòng Phó Giám đốc, 03 phòng chuyên môn, 01 phòng họp, mỗi phòng diện tích quá nhỏ, không đảm bảo điều kiện chỗ ngồi làm việc cho viên chức và người lao động.

7.2. Trang thiết bị làm việc:

Được bố trí 01 xe ô tô phục vụ công tác theo Quyết định số 213/QĐ-UBND ngày 15/01/2026 của UBND thành phố Huế.

Hiện nay, có 20 máy tính và bàn, ghế làm việc đảm bảo cho 18 viên chức và 02 cán bộ hợp đồng. Các trang thiết bị, công cụ dụng cụ khác cơ bản đáp ứng đủ cho 20 viên chức, người lao động thực hiện nhiệm vụ.

III. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG ĐỀ ÁN ĐỔI TÊN TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT THÀNH PHỐ THÀNH TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT VÀ QUẢN LÝ HẠ TẦNG THÀNH PHỐ TRÊN CƠ SỞ KIẾN TOÀN TỔ CHỨC, BỔ SUNG CHỨC NĂNG, NHIỆM VỤ VÀ NÂNG CAO NĂNG LỰC CỦA TRUNG TÂM

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế là đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Huế, có chức năng tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công; quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công; tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tổ chức thực hiện các công việc liên quan đến đầu giá quyền sử dụng đất và cung cấp các dịch vụ khác trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật và phân công của cơ quan có thẩm quyền. Hoạt động của Trung tâm có liên quan trực tiếp đến tiến độ triển khai các dự án đầu tư, việc tạo lập quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, bố trí tái định cư, khai thác nguồn lực đất đai và bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi.

Sau khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính, tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp, Trung tâm vừa thực hiện nhiệm vụ tại cơ quan Trung tâm, vừa tổ chức thực hiện nhiệm vụ tiếp nhận và quản lý quỹ nhà, đất tại các địa phương chuyển giao Trung tâm quản lý; đồng thời phải bảo đảm sự phối hợp thường xuyên với Ủy ban nhân dân các xã, phường, các sở, ban, ngành, chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan. Đây vừa là cơ hội để Trung tâm Phát triển quỹ đất mở rộng địa bàn hoạt động, gia tăng nguồn thu, khẳng định vị thế; đồng thời cũng là áp lực, đòi hỏi Trung tâm phải khẩn trương kiện toàn tổ chức bộ máy, nâng cao năng lực nhân sự, đầu tư cơ sở vật chất, ứng dụng công nghệ để đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ ngày càng nặng nề, phức tạp trong tình hình mới.

Việc xây dựng Đề án nhằm hướng tới các mục tiêu hoàn thiện mô hình tổ chức và cơ chế quản trị của Trung tâm theo hướng bám sát toàn bộ chuỗi giá trị quỹ đất, từ khâu tạo lập, quản lý đến khai thác, sử dụng; nâng cao năng lực tài chính của Trung tâm, từng bước hướng tới tự chủ về tài chính; chuyên nghiệp hóa công tác giải phóng mặt bằng, bảo đảm tiến độ, chất lượng, đúng quy định pháp luật; thực hiện chuyển đổi số một cách toàn diện trong toàn bộ hoạt động của Trung tâm; phát triển nguồn nhân lực cả về số lượng và chất lượng, đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ mới.

Thực hiện chủ trương sắp xếp các đơn vị sự nghiệp theo Nghị quyết số 105/NQ-CP ngày 08/4/2026 của Chính phủ về ban hành Chương trình hành động thực hiện Kết luận số 210-KL/TW ngày 12/11/2025 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục xây dựng, hoàn thiện tổ chức bộ máy

của hệ thống chính trị trong thời gian tới, các cơ quan, đơn vị sự nghiệp công lập trên địa bàn thành phố Huế đang được rà soát, sắp xếp, hợp nhất theo hướng giảm đầu mối trung gian, tăng quy mô hoạt động và nâng cao mức độ tự chủ về tài chính, tổ chức bộ máy. Theo lộ trình sắp xếp tổ chức bộ máy chung của thành phố, Trung tâm sẽ tiếp tục tiếp nhận thêm quỹ nhà, đất, tài sản công, nhiệm vụ quản lý, phát triển quỹ đất từ việc hợp nhất với các đơn vị sự nghiệp công lập khác có chức năng, nhiệm vụ tương đồng, phù hợp; thực hiện công tác giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư ngoài Ngân sách. Do đó, việc xây dựng Đề án kiện toàn tổ chức, nâng cao năng lực Trung tâm Phát triển quỹ đất để thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Phương án được phê duyệt kèm theo Quyết định số 2420/QĐ-UBND ngày 11/7/2026 của UBND thành phố là cần thiết phù hợp theo quy định của Đảng, Nhà nước.

Đây là bước sắp xếp quan trọng, nhằm thống nhất đầu mối quản lý, tạo lập và khai thác quỹ đất trên phạm vi toàn thành phố, khắc phục tình trạng phân tán, chồng chéo về chức năng, nhiệm vụ giữa các đơn vị trước đây. Việc hợp nhất các đầu mối thực hiện nhiệm vụ phát triển quỹ đất về Trung tâm Phát triển quỹ đất vừa là một yêu cầu cấp thiết trên cơ sở thực tiễn hoạt động nhằm khắc phục những hạn chế, tồn tại về mô hình tổ chức, cơ chế hoạt động của 04 đơn vị trùng lặp về chức năng trên địa bàn thành phố. Ngoài ra, Trung tâm còn được giao thực hiện công tác giải phóng mặt bằng đối với các dự án đầu tư ngoài ngân sách góp phần giảm tải cho các Ban Quản lý dự án trong việc thực hiện công tác GPMB.

Việc kiện toàn tổ chức bộ máy, bổ sung chức năng, nhiệm vụ và nâng cao năng lực hoạt động của Trung tâm Phát triển quỹ đất, không chỉ xuất phát từ yêu cầu nội tại nhằm đáp ứng khối lượng công việc ngày càng lớn, tính chất ngày càng phức tạp, mà còn là một nhiệm vụ chính trị quan trọng, gắn liền chặt chẽ với tiến trình sắp xếp tổ chức bộ máy chung của hệ thống chính trị thành phố.

PHẦN II

PHƯƠNG ÁN KIẾN TOÀN TỔ CHỨC, BỔ SUNG CHỨC NĂNG, NHIỆM VỤ VÀ NÂNG CAO NĂNG LỰC TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT SAU KHI TIẾP NHẬN NHIỆM VỤ PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỪ CÁC BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG CÁC DỰ ÁN NGOÀI NGÂN SÁCH

I. MỤC TIÊU, YÊU CẦU

1. Mục tiêu

- Thống nhất đầu mối quản lý, chịu trách nhiệm toàn diện về công tác phát triển quỹ đất, quản lý hạ tầng sở hữu Nhà nước, nhiệm vụ giải phóng mặt bằng các dự án ngoài ngân sách; khắc phục tình trạng phân tán nguồn lực và nâng cao hiệu quả điều hành về lĩnh vực phát triển quỹ đất, quản lý hạ tầng và giải phóng mặt bằng để thu hút đầu tư trên toàn thành phố.

- Tổ chức thực hiện nhiệm vụ phát triển quỹ đất và giải phóng mặt bằng theo khu vực, tăng tính chủ động tại địa bàn.

- Tinh gọn bộ máy, giảm đầu mối trung gian, tập trung nguồn lực cho công tác chuyên môn theo Kết luận số 210-KL/TW ngày 12/11/2025 của BCH Trung ương Đảng khóa XIII và Nghị quyết số 105/NQ-CP ngày 08/4/2026 của Chính phủ.

- Nâng cao năng lực chuyên môn nghiệp vụ, hướng đến chuyên nghiệp hoá, đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ được giao trong tình hình mới.

2. Yêu cầu

- Việc sắp xếp, bổ sung nhân sự dựa trên nguồn lực hiện có, nhu cầu công việc theo vị trí việc làm, trên cơ sở khối lượng công việc được giao, việc phân bổ nguồn lực phải được thực hiện một cách hợp lý đảm bảo đủ số lượng và chất lượng từ đó giảm thiểu rủi ro và tăng cường hiệu suất làm việc.

- Bộ máy làm việc tinh gọn, hiệu quả, hợp nhất đầu mối thực hiện nhiệm vụ đảm bảo việc điều hành hoạt động được thông suốt.

- Thực hiện việc chuyển giao nguyên trạng hồ sơ, nhiệm vụ và tài sản, đảm bảo không làm gián đoạn các công trình, dự án đang triển khai.

II. NỘI DUNG KIẾN TOÀN

1. Tên gọi

Đổi tên Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố thành Trung tâm Phát triển quỹ đất và Quản lý hạ tầng thành phố.

2. Về chức năng, nhiệm vụ

a) Bổ sung các chức năng:

- Tham mưu, giúp UBND thành phố thực hiện quản lý, sử dụng, khai thác và bảo trì tài sản công trình hạ tầng trên địa bàn thành phố Huế.

- Tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng các khu tái định cư phục vụ cho công tác giải phóng mặt bằng.

b) Tiếp tục thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Trung tâm Phát triển quỹ đất đã quy định tại Quyết định số 3494/QĐ-UBND ngày 12/11/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố;

- Tiếp nhận khối lượng công việc quản lý, khai thác quỹ nhà, đất của các Ban Quản lý dự án ĐTXD thuộc thành phố sau khi 03 Ban sáp nhập theo Kế hoạch của UBND thành phố. Giao các Ban QLDA đầu tư xây dựng chủ động phối hợp bàn giao nguyên trạng nhiệm vụ phát triển quỹ đất, tài chính, tài sản... cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tiếp tục thực hiện. Trên cơ sở nguyên tắc sau:

- + Đối với quỹ đất ở phân lô: Đối với quỹ đất đã hợp đồng, đã đấu giá thành công nhưng chưa hoàn thiện các thủ tục giao cho người trúng đấu giá và quỹ đất đang thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, giao các Ban tiếp tục thực hiện đấu giá thu tiền sử dụng đất và hoàn thành hồ sơ bàn giao cho người trúng

đầu giá. Đối với quỹ đất chưa hoàn thành các thủ tục đầu tư xây dựng, giao các Ban QLDA tiếp tục đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật sau khi hoàn thành bàn giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất kịp thời xây dựng kế hoạch, tổ các thực hiện đầu giá quyền sử dụng đất cho các năm tiếp theo.

+ Đối với quỹ đất đất nhỏ hẹp không đủ điều kiện hình thành một thửa đất độc lập, đất tái định cư, đất xen ghép, giao UBND các phường, xã quản lý để thực hiện giao đất, cho thuê đất, bố trí tái định cư, đầu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

+ Đối với các khu đất đang thực hiện trồng cây để cải tạo phục hồi môi trường theo đề án đóng cửa mỏ mà các Ban QLDA đang quản lý: Giao UBND cấp xã nơi có đất quản lý, giám sát theo dõi cải tạo phục hồi môi trường.

+ Đối với quỹ nhà, đất đã có Quyết định thu hồi và giao cho các Ban quản lý nhưng chưa được tiếp nhận, giao các Ban, chính quyền địa phương chủ trì phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện các thủ tục liên quan để thu hồi đất và bàn giao cho Trung tâm quản lý.

- Thực hiện nhiệm vụ giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư vốn ngoài Ngân sách trên địa bàn thành phố (dự án mới triển khai hoặc một số dự án dở dang theo yêu cầu của lãnh đạo thành phố), các dự án đang triển khai giao các Ban tiếp tục thực hiện cho đến khi kết thúc dự án.

Lý do:

Trên cơ sở báo cáo của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thuộc thành phố, hiện nay các Ban đang thực hiện **24 dự án ngoài ngân sách**, trong đó: Ban 1 thực hiện 09 dự án; Ban 2 thực hiện 07 dự án, (có 01 dự án chủ đầu tư đề nghị dừng thực hiện (Dự án Khu dân cư Tứ Hạ - Hương Vân); Ban 3 thực hiện 09 dự án.

Qua rà soát cho thấy, các dự án nêu trên đang trong quá trình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng. Tiến độ triển khai giữa các dự án chưa đồng đều; một số dự án còn gặp khó khăn, vướng mắc trong công tác kiểm kê, xác định và áp giá bồi thường, hỗ trợ; hoàn thiện hồ sơ trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án; cũng như trong quá trình tuyên truyền, vận động, giải quyết các kiến nghị, khiếu nại của người dân.

Công tác giải phóng mặt bằng có tính chất phức tạp, liên quan đến nhiều lĩnh vực, nhiều cơ quan, đơn vị và cần cán bộ chuyên môn theo dõi xuyên suốt từ những thủ tục đầu tiên đến khi hoàn thành việc bàn giao mặt bằng và quyết toán kinh phí thực hiện. Trong trường hợp tiếp nhận các hồ sơ đang được các Ban xử lý dở dang, Trung tâm có thể gặp một số khó khăn trong việc xác định đầy đủ khối lượng công việc đã thực hiện, phần việc còn tồn tại và trách nhiệm xử lý tiếp theo.

Bên cạnh đó, hồ sơ bàn giao trong quá trình thực hiện có thể chưa đầy đủ hoặc còn có sự chênh lệch về số liệu, diện tích, nguồn gốc sử dụng đất, tài sản

trên đất so với hiện trạng. Trong quá trình tiếp nhận có thể phát sinh các trường hợp thay đổi chủ sử dụng đất, chuyển nhượng, thừa kế, khiếu nại, kiến nghị của người dân hoặc các nội dung đã được trao đổi, xử lý với đơn vị trước nhưng chưa được cập nhật đầy đủ trong hồ sơ. Do đó, việc tiếp nhận ngay các dự án đang thực hiện dở dang có thể phát sinh thời gian rà soát, đối chiếu, hoàn thiện hồ sơ, ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng chung của dự án trên địa bàn thành phố.

Để bảo đảm tính liên tục, không làm gián đoạn công tác giải phóng mặt bằng, đồng thời từng bước thực hiện đúng định hướng xây dựng Trung tâm Phát triển quỹ đất trở thành lực lượng nòng cốt, đầu mối trong công tác giải phóng mặt bằng các dự án ngoài ngân sách.

b) Chuyển nhiệm vụ: “*Quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công bao gồm quỹ nhà ở, quỹ nhà công vụ, quỹ nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 59 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và các quy định có liên quan*” trên địa bàn các xã, phường sang UBND cấp xã để giao đơn vị sự nghiệp của địa phương quản lý vận hành nhà ở phù hợp và đúng theo quy định của Pháp luật (trừ những nhà ở phải đấu thầu lựa chọn đơn vị quản lý vận hành quy định tại điểm 1, Điều 59, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ).

** Cơ sở pháp lý:*

Theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Trung tâm phát triển quỹ đất không có chức năng, nhiệm vụ quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công.

Theo quy định tại khoản 1a Điều 58 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP được bổ sung tại Điều 21 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ: “*1a. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp, ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã làm đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công thì Ủy ban nhân dân cấp xã đồng thời là cơ quan quản lý nhà ở thuộc tài sản công.*”

Hiện nay UBND thành phố đã ủy quyền cho UBND cấp xã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn, thẩm quyền của UBND thành phố trong lĩnh vực nhà ở, cụ thể là “*Trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công là UBND cấp tỉnh quy định tại khoản 1 Điều 15 Luật Nhà ở năm 2023 (Khoản 2, Điều 9 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP).*” quy định tại khoản 2 Điều 1 Quyết định 824/QĐ-UBND ngày 09/3/2026 của UBND thành phố.

Tại điểm b khoản 1 Điều 15 Luật Nhà ở năm 2023 về Trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công là: “*b) Lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở, đơn vị bảo trì nhà ở*”;

Tại khoản 1 Điều 59 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định: “**Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công là đơn vị được cơ quan đại diện**

chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công giao thực hiện quản lý vận hành nhà ở theo quy định tại khoản 5 Điều 125 của Luật Nhà ở.” và điểm a khoản 5 Điều 125 Luật Nhà ở năm 2023 quy định: “5. Việc quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công được thực hiện như sau:

a) **Do tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực chuyên môn về quản lý vận hành nhà ở thực hiện và được hưởng các cơ chế ưu đãi như đối với dịch vụ công ích; ...**”

Như vậy, UBND cấp xã trên địa bàn thành phố Huế là đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công đồng thời là cơ quan quản lý nhà ở thuộc tài sản công; UBND cấp xã có trách nhiệm lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở, đơn vị bảo trì nhà ở.

** Cơ sở thực tiễn:*

Công tác quản lý nhà ở thuộc tài sản công (trước đây thuộc sở hữu nhà nước) được chuyển giao từ Ban Đầu tư và Xây dựng tỉnh sang Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) theo Quyết định số 692/QĐ-UBND ngày 25/3/2011 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế).

Thời gian qua, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố đã nỗ lực thực hiện tốt việc quản lý vận hành quỹ nhà ở thuộc tài sản công với cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công là UBND thành phố (theo quy định khoản 4 Điều 14 Luật Nhà ở 2023) và cơ quan quản lý nhà ở thuộc tài sản công là Sở Xây dựng (theo điểm b khoản 1 Điều 58 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ).

Hiện nay, thực hiện theo Quyết định số 824/QĐ-UBND ngày 09/3/2026 UBND thành phố đã ban hành về việc ủy quyền, giao thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn, thẩm quyền của UBND thành phố trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản UBND cấp xã là đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công, đồng thời là cơ quan quản lý nhà ở thuộc tài sản công, trong khi hồ sơ quản lý nhà ở và đơn vị quản lý vận hành nhà ở hiện đang là Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố (đơn vị cấp tỉnh).

Qua rà soát thực tế, quỹ nhà ở thuộc tài sản công này nằm rải rác tại địa bàn của 05 phường: Phú Xuân, Thuận Hóa, Thủy Xuân, An Cựu, Vỹ Dạ nên việc báo cáo, phối hợp thực hiện công tác vận hành nhà ở nói trên, Trung tâm Phát triển quỹ đất phải thực hiện với cả 05 phường; công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy định về thuê nhà ở theo Hợp đồng (chuyển nhượng trái phép, cho người khác sử dụng, xây dựng, cải tạo trái phép, không thực hiện thủ tục ký lại hợp đồng khi hết hạn, nộp tiền thuê nhà không đúng hạn...) chưa được sát sao.

Do đó, để thực hiện công tác quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công theo đúng quy định, thuận tiện cho việc quản lý vận hành nhà ở “gần dân, sát

dân”, kịp thời xử lý các vướng mắc phát sinh trong việc cho thuê nhà ở thuộc tài sản công, nên việc xem xét chuyển giao nhiệm vụ quản lý vận hành quỹ nhà ở này về cho UBND cấp xã (Đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc cấp xã) là cần thiết.

Giải pháp này không chỉ đưa dịch vụ hành chính đến “gần dân, sát dân”, mà còn giúp giải quyết dứt điểm các “điểm nghẽn” trong công tác quản lý tài sản công tại cơ sở hiện nay khi thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến bán, cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công theo quy định tại Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 18/5/2026 của UBND thành phố về việc Công bố danh mục thủ tục hành chính mới ban hành, được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực nhà ở thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Xây dựng.

Khi nhiệm vụ vận hành được phân cấp trực tiếp cho các Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc 05 phường trọng điểm (Phú Xuân, Thuận Hóa, Thủy Xuân, An Cựu, Vỹ Dạ), quy trình kiểm tra, giám sát sẽ được thực hiện thường xuyên và chặt chẽ hơn. Từ đó, địa phương có thể kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý dứt điểm các hành vi vi phạm Hợp đồng như chuyển nhượng trái phép, tự ý cải tạo, hoặc chậm nộp tiền thuê nhà. Đồng thời, mô hình này giúp cắt giảm tối đa các tầng nấc thủ tục hành chính trung gian, rút ngắn thời gian xử lý hồ sơ ký lại hợp đồng khi hết hạn và tạo điều kiện thuận lợi nhất cho người dân trong sinh hoạt thường nhật.

3. Về cơ cấu tổ chức, số lượng người làm việc

3.1. Cơ cấu tổ chức: Kiện toàn tổ chức bộ máy phải bám sát Quyết định số 3494/QĐ-UBND ngày 12/11/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố, đồng bộ với lộ trình sắp xếp đơn vị sự nghiệp công lập chung của thành phố; kế thừa cấu trúc 03 phòng đã ban hành, không gây xáo trộn đối với các nhiệm vụ đang triển khai thực hiện, tùy nhiệm vụ và khối lượng công việc có thể phân nhóm công việc thành các Tổ/bộ phận chuyên môn để chuyên môn hóa thực thi nhiệm vụ. Cơ cấu này bảo đảm quản lý thống nhất nhưng cần được bổ sung đầu mối tổ chức thực hiện theo địa bàn khi nhiệm vụ được mở rộng.

- Lãnh đạo Trung tâm: Giám đốc và không quá 02 Phó Giám đốc
- Các phòng chuyên môn: Phòng Hành chính tổng hợp; Phòng Quản lý, khai thác quỹ nhà, đất; Phòng Giải phóng mặt bằng; Phòng Dự án và Quản lý, khai thác hạ tầng.
- Các Chi nhánh: Chi nhánh khu vực phía Bắc; Chi nhánh khu vực phía Nam. Chi nhánh không phải là đơn vị sự nghiệp trực thuộc Trung tâm Phát triển quỹ đất và Quản lý hạ tầng thành phố (không có con dấu, không có tài khoản) có trụ sở riêng phù hợp với địa bàn hoạt động.

**** Sự cần thiết thành lập Chi nhánh***

Trung tâm Phát triển quỹ đất và Quản lý hạ tầng thành phố Huế là tổ chức phát triển quỹ đất, đơn vị sự nghiệp công lập thực hiện các nhiệm vụ quản lý,

phát triển và khai thác quỹ đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng; tổ chức thực hiện các dự án tạo lập và phát triển quỹ đất và các nhiệm vụ khác theo quy định.

Trong quá trình tổ chức thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp, yêu cầu phát triển quỹ đất, giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng khu tái định cư và các dự án tạo quỹ đất trên địa bàn thành phố ngày càng lớn. Trung tâm đồng thời được giao thêm nhiệm vụ phát triển quỹ đất và giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư ngoài Ngân sách trên địa bàn.

Đặc điểm của nhóm nhiệm vụ này là địa bàn rộng, dự án phân tán, liên quan trực tiếp đến người dân, tổ chức và chính quyền cơ sở; yêu cầu xử lý hồ sơ, phối hợp, kiểm kê, xác định nguồn gốc đất, lập và thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, bàn giao mặt bằng và quản lý dự án phải được thực hiện thường xuyên tại địa bàn.

Do đó, cần có mô hình tổ chức theo khu vực để tăng tính chủ động, rút ngắn luân chuyển hồ sơ, xác định rõ đầu mối chịu trách nhiệm và nâng cao hiệu quả thực hiện nhiệm vụ.

** Địa bàn hoạt động của các Chi nhánh:*

- Trung tâm Phát triển quỹ đất và Quản lý hạ tầng thành phố Huế: Trực tiếp và quản lý toàn diện về chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của các phòng chuyên môn và các Chi nhánh; đồng thời phụ trách công tác quản lý, khai thác quỹ nhà, đất; xây dựng khu tái định cư và giải phóng mặt bằng tại các địa bàn: *Phú Xuân; Kim Long; Hương An, Thuận Hóa; Thủy Xuân; An Cựu; Vỹ Dạ; Mỹ Thượng; Dương Nỗ; Thuận An.*

- Chi nhánh Khu vực phía Bắc: chịu sự quản lý trực tiếp của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Quản lý hạ tầng thành phố, phụ trách công tác quản lý, khai thác quỹ nhà, đất; xây dựng khu tái định cư và giải phóng mặt bằng tại các địa bàn: *Hóa Châu; Quảng Điền; Đan Điền; Hương Trà; Kim Trà; Phong Thái; Phong Điền; Phong Dinh; Phong Phú; Phong Quảng; A Lưới 1; A Lưới 2; A Lưới 3; A Lưới 4; A Lưới 5; Bình Điền.*

- Chi nhánh Khu vực phía Nam: chịu sự quản lý trực tiếp của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Quản lý hạ tầng thành phố, phụ trách công tác quản lý, khai thác quỹ nhà, đất; xây dựng khu tái định cư và giải phóng mặt bằng tại các địa bàn: *Phú Hồ; Phú Vang; Phú Vinh; Thanh Thủy; Hương Thủy; Phú Bài; Hưng Lộc; Lộc An; Phú Lộc; Vinh Lộc; Chân Mây - Lăng Cô; Khe Tre; Nam Đông; Long Quảng.*

** Cơ cấu tổ chức, và cơ chế hoạt động của Chi nhánh*

- Cơ cấu tổ chức như sau:

+ Lãnh đạo Chi nhánh: Trưởng Chi nhánh và 01 Phó trưởng Chi nhánh

+ Các bộ phận chuyên môn: Bộ phận Quản lý, khai thác quỹ nhà, đất; Bộ phận Dự án và Giải phóng mặt bằng.

- Cơ chế hoạt động: Chi nhánh hoạt động như 1 phòng chuyên môn thuộc Trung tâm Phát triển quỹ đất, thực hiện các nhiệm vụ do Trung tâm Phát triển quỹ đất giao, (không có tư cách pháp nhân, không có con dấu riêng); được bố trí phòng, trang thiết bị làm việc.

- Chức danh Trưởng Chi nhánh và Phó trưởng Chi nhánh tương đương với chức danh Trưởng phòng và Phó trưởng phòng. Trưởng Chi nhánh, Phó Trưởng Chi nhánh do Giám đốc Trung tâm quyết định bổ nhiệm, bổ nhiệm lại, miễn nhiệm, điều động, luân chuyển, biệt phái và thực hiện các chế độ, chính sách theo quy định của pháp luật và phân cấp quản lý.

3.2. Nhu cầu số lượng người làm việc

Trong điều kiện hiện nay Trung tâm chỉ có 18 viên chức nhưng đảm nhận nhiều nhóm nhiệm vụ chuyên môn đặc thù, việc kiêm nhiệm là khó tránh khỏi. Đây là con số thấp hơn đáng kể so với yêu cầu thực tế đặt ra từ khối lượng 24 nhóm nhiệm vụ mà Trung tâm đang đảm nhận. Một số nhiệm vụ cần chuyên môn sâu, khối lượng lớn hoặc yêu cầu phối hợp liên ngành, dẫn đến nguy cơ quá tải và khó bảo đảm đồng đều về tiến độ, chất lượng. Đáng chú ý, tại các mảng công việc như định giá đất, tài chính dự án, quản lý đầu tư xây dựng, đo đạc và hệ thống thông tin địa lý (GIS) hiện chưa có nhân sự thực hiện hoặc chỉ có 1 người đảm nhiệm, không có nhân sự dự phòng, dẫn đến nguy cơ gián đoạn công việc rất cao nếu phát sinh biến động về nhân sự. Về cơ cấu chuyên môn, đội ngũ hiện có của Trung tâm còn thiên nhiều về lĩnh vực quản lý đất đai và công tác hành chính, trong khi còn thiếu vắng các vị trí quan trọng khác như kỹ sư kinh tế xây dựng, chuyên viên phân tích tài chính - đầu tư và chuyên viên dữ liệu, chuyên viên pháp chế đây đều là những vị trí có vai trò ngày càng quan trọng trong bối cảnh Trung tâm chuyển sang mô hình hoạt động chủ động, chuyên nghiệp hơn.

Thực trạng nêu trên xuất phát từ một số nguyên nhân cơ bản, trước hết, chỉ tiêu biên chế sự nghiệp được giao cho Trung tâm hiện vẫn đang bị khống chế theo quy định chung về tinh giản biên chế của hệ thống chính trị. Bên cạnh đó, mức thu nhập hiện hành của đơn vị sự nghiệp công lập chưa đủ sức hấp dẫn để thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao từ thị trường lao động, đặc biệt là ở các vị trí chuyên môn sâu, đòi hỏi kỹ năng đặc thù như định giá, tài chính, đầu tư. Ngoài ra, Trung tâm hiện vẫn chưa hoàn thành việc xây dựng Đề án vị trí việc làm theo mô hình tổ chức mới, đây là căn cứ quan trọng, cần thiết để làm cơ sở cho việc tuyển dụng nhân sự theo hình thức hợp đồng lao động, thực hiện chuyên môn, nghiệp vụ theo quy định tại Nghị định số 235/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

Trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức, khối lượng công việc và định hướng phát triển trong thời gian đến tiếp nhận khối lượng công việc quản lý, phát triển quỹ nhà, đất từ 03 Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thuộc thành phố chuyển giao và thực hiện công tác giải phóng mặt bằng các Dự án ngoài Ngân sách trên địa bàn thành phố (Các dự án triển khai mới), Trung tâm xác

định nhu cầu nhân lực theo vị trí việc làm đối với từng phòng nghiệp vụ cụ thể như sau:

a) Nhân sự thực hiện nhiệm vụ quản lý, phát triển quỹ nhà, đất:

Trung tâm Phát triển quỹ đất đang được giao quản lý 44 khu đất, 49 cơ sở nhà đất, 79 lô đất đấu giá, 50 lô đất bố trí tái định cư. Nhân sự đang thực hiện nhiệm vụ quản lý, khai thác quỹ nhà đất nói trên hiện có là 6 người, thực hiện toàn bộ các nhiệm vụ tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý, lập phương khai thác sử dụng dụng cho thuê quỹ đất ngắn hạn, cho thuê quỹ nhà đất không phải để ở. Theo Báo cáo của 3 Ban QLDA, số lượng nhà, đất dự kiến chuyển giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tiếp nhận tổng cộng 1.543 lô đất, 106 khu nhà, đất, cụ thể như sau:

- Ban QLDA ĐTXD Khu vực 1: 282 lô đất, 29 khu đất và 2 khu nhà đất;

- Ban QLDA ĐTXD Khu vực 2: 464 lô đất, 50 khu nhà, đất;

- Ban QLDA ĐTXD Khu vực 3: 794 lô đất đã hoàn thành dự án, 133 lô đất đang đầu tư, 28 khu nhà, đất

Toàn bộ quỹ đất nêu trên được phân bố trải dài và rộng khắp toàn thành phố, quỹ đất đa dạng với nhiều đặc điểm khác nhau, thực trạng và tình hình xử lý khác nhau,... đòi hỏi phải cần nhân sự đủ sức quản lý, khai thác quỹ nhà, đất này, trong khi số lượng nhân sự dự kiến chuyển giao là 11 (*trong đó Ban QLDA ĐTXD Khu vực 1 là 09, Ban QLDA ĐTXD Khu vực 2 là 02, Ban QLDA ĐTXD Khu vực 3 không có*). Do vậy đề xuất phải tăng số lượng người làm công việc quản lý, phát triển quỹ nhà, đất dự kiến số lượng người làm việc cho nhiệm vụ này tăng khoảng 25 người.

b) Nhân sự bộ phận giải phóng mặt bằng: Hiện tại có 03 nhân sự, dự kiến kiện toàn nhiệm vụ tại Trung tâm và các Chi nhánh khoảng 45 người cốt lõi thực hiện công tác này.

c) Nhân sự hành chính tổng hợp: Hiện nay có 06 người sau khi kiện toàn các chức danh theo quy định số lượng người tăng thêm khoảng 10 người, tổng số 16 người.

d) Vị trí lãnh đạo: Trung tâm thiếu 02 Phó Giám đốc; Trưởng phòng, phó trưởng phòng thiếu 04 người

Nhu cầu nhân sự Trung tâm Phát triển quỹ đất sau kiện toàn: Trên cơ sở khối lượng công việc và định hướng phát triển trong thời gian đến, Trung tâm xác định nhu cầu nhân lực theo vị trí việc làm là 92 người.

TT	Vị trí việc làm	Số VTVL	Nhu cầu người làm việc
I	Lãnh đạo, quản lý	04	09
1	Giám đốc	01	01

2	Phó Giám đốc	01	02
3	Trưởng phòng	01	03
4	Phó Trưởng phòng	01	03
II	Chuyên môn, nghiệp vụ	10	69
1	Địa chính viên hạng (bậc 4)	01	02
2	Địa chính viên hạng III (bậc 3)	01	08
3	Đo đạc bản đồ	01	02
4	Quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công	01	03
5	Quản lý, khai thác nhà, đất là tài sản công	01	05
6	Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất	01	05
7	Quản lý Dự án đầu tư xây dựng (bậc 4)	01	01
8	Quản lý Dự án đầu tư xây dựng (bậc 3)	01	01
9	Tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	01	40
10	Tư vấn xác định giá đất cụ thể	01	02
III	Hỗ trợ, phục vụ	8	10
1	Kế toán trưởng	01	01
2	Kế toán viên	01	03
3	Chuyên viên về Tổng hợp.	01	01
4	Hành chính - văn phòng.	01	01
5	Chuyên viên về pháp chế	01	01
6	Chuyên viên công nghệ thông tin.	01	01
7	Chuyên viên Thủ quỹ	01	01
8	Văn thư viên Trung cấp	01	01
IV	Tổng cộng	22	88
V	Hợp đồng lao động	3	4
8	Phục vụ	01	01
9	Bảo vệ	01	02
10	Lái xe	01	01
	Tổng cộng (IV) + (V)	25	92

Trong năm 2026, 2027: Trung tâm phân công viên chức làm nhiệm vụ chuyên môn kiêm nhiệm thực hiện các nhiệm vụ này, do vậy cần thiết phải bổ sung thêm số lượng người làm việc để đảm bảo phân công công việc rõ người, rõ việc, rõ thời gian, rõ trách nhiệm, rõ sản phẩm, rõ thẩm quyền tránh quá tải, không đảm bảo hoàn thành nhiệm vụ. Giao Sở Nội vụ xem xét tham mưu bổ sung 20 biên chế (bổ sung biên chế viên chức hoặc bổ sung số lượng người lao động làm chuyên môn nghiệp vụ) cho các vị trí, lĩnh vực sau:

- Bổ sung nhân sự 02 Phó Giám đốc (01 Phó Giám đốc giúp Giám đốc chỉ đạo, điều hành, phụ trách lĩnh vực phát triển quỹ đất, đấu giá quyền sử dụng đất, khai thác quỹ đất, nhà đất và tài sản công, dịch vụ sự nghiệp công; 01 Phó Giám đốc giúp Giám đốc chỉ đạo, điều hành, phụ trách lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng, tạo lập quỹ đất tái định cư và quản lý dự án

- Bổ sung nhân sự cốt lõi cho thực hiện nhiệm vụ lĩnh vực phát triển quỹ đất, đấu giá quyền sử dụng đất, khai thác quỹ đất, nhà đất và tài sản công, dịch vụ sự nghiệp công là 10 người;

- Bổ sung nhân sự cốt lõi cho việc triển khai thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng các Dự án ngoài Ngân sách, tạo lập quỹ đất tái định cư và quản lý dự án trên địa bàn là 08 người.

- Số lượng người làm việc còn thiếu, sẽ có báo cáo đề xuất cụ thể qua từng năm, từng lĩnh vực nhiệm vụ công tác được giao

4. Cơ chế tài chính

- Thực hiện theo Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21/6/2021 của Chính phủ quy định cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập và Nghị định số 111/2025/NĐ-CP ngày 22/5/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 60/2021/NĐ-CP.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện:

- Chịu trách nhiệm trước UBND thành phố, Chủ tịch UBND thành phố và pháp luật về việc tổ chức triển khai thực hiện Đề án.

- Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành thành phố, UBND cấp xã triển khai các nội dung của Đề án đã được UBND thành phố phê duyệt.

- Chủ trì, phối hợp với UBND cấp xã và các cơ quan liên quan sửa đổi, bổ sung Quy chế phối hợp tại Quyết định số 26/2026/QĐ-UBND ngày 13/4/2026.

- Tổng hợp, báo cáo UBND thành phố kết quả thực hiện Đề án.

2. Sở Nội vụ có trách nhiệm:

- Tham mưu sắp xếp, bổ sung số lượng người làm việc, bổ sung biên chế viên chức lãnh đạo quản lý, viên chức thực hiện nhiệm vụ chuyên môn đảm bảo phù hợp chức năng nhiệm vụ được giao;

- Tham mưu Quyết định quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Trung tâm.

- Tham mưu bố trí hợp đồng làm việc công tác chuyên môn bằng nguồn ngân sách Nhà nước cấp để kịp thời thực hiện nhiệm vụ giải phóng mặt bằng các dự án Ngoài ngân sách được giao.

3. Sở Tài chính có trách nhiệm:

- Tham mưu bố trí trụ sở làm việc, sơ sở vật chất đảm bảo điều kiện làm việc cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và các Chi nhánh trên cơ sở đề xuất của Trung tâm; hướng dẫn các đơn vị chuyển giao tài chính, tài sản, quyết toán dự án đang thực hiện để tổ chức bàn giao theo quy định.

- Hướng dẫn Trung tâm xây dựng Đề án tự chủ tài chính theo lộ trình phù hợp.

4. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng có trách nhiệm

- Chủ động phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện bàn giao nguyên trạng nhiệm vụ phát triển quỹ đất, tài chính, tài sản... cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và quản lý hạ tầng tiếp tục thực hiện.

- Bàn giao một số nhiệm vụ giải phóng mặt bằng các dự án dở dang cho Trung tâm theo yêu cầu của lãnh đạo thành phố.

5. UBND các xã, phường có trách nhiệm:

- Phối hợp chặt chẽ với Trung tâm trong thực thi công vụ theo Quy chế phối hợp đã được phê duyệt tại Quyết định số 26/2026/QĐ-UBND ngày 13/4/2026 của UBND thành phố Huế, đồng thời phối hợp nghiên cứu điều chỉnh bổ sung phù hợp.

- Tiếp nhận nhiệm vụ: *“Quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công bao gồm quỹ nhà ở, quỹ nhà công vụ, quỹ nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 59 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và các quy định có liên quan”* từ Trung tâm chuyển giao để thực hiện giao đơn vị sự nghiệp của địa phương quản lý vận hành nhà ở phù hợp và đúng theo quy định của pháp luật./.