

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị định 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

(Phục vụ lấy ý kiến tham định của Bộ Tư pháp)

Kính gửi: Chính phủ.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ tại Công văn số 3543/VPCP-CN ngày 07/6/2022 của Văn phòng Chính phủ về việc xây dựng Nghị định 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; Bộ Tài chính đã phối hợp với các bộ, ngành, địa phương triển khai thực hiện và xin báo cáo Chính phủ như sau:

I. VỀ CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH**1. Tổng quan về tình hình quản lý, sử dụng và khai thác quỹ nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà**

Theo tổng hợp báo cáo của 63 tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương về tình hình quản lý, sử dụng và khai thác quỹ nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương, hiện nay, có 31/63 địa phương có quỹ nhà, đất giao cho Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà. Các Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà hoạt động dưới nhiều mô hình khác nhau (doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp, cơ quan nhà nước), đang thực hiện quản lý tổng số 87.664 cơ sở nhà, đất với tổng diện tích đất là 23.706.619,0m², tổng diện tích sàn là 5.237.139,6m².

Do quỹ nhà, đất để ở thuộc phạm vi điều chỉnh của các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở (do Bộ Xây dựng chủ trì xây dựng); việc tổng hợp tình hình quản lý, sử dụng và khai thác quỹ nhà ở, đất ở nói chung và quỹ nhà ở, đất ở giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý nói riêng để hoàn thiện chính sách thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Xây dựng. Vì vậy, tại Tờ trình này, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao về lĩnh vực quản lý, sử dụng tài sản công, Bộ Tài chính báo cáo Chính phủ đối với quỹ nhà, đất không sử dụng vào mục đích để ở (phục vụ mục đích cho thuê, kinh doanh); còn đối với các nội dung liên quan đến nhà ở, đất ở, Bộ Tài chính trình Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Xây dựng thực hiện đảm bảo phù hợp với chức năng, nhiệm vụ được giao.

2. Đối với quỹ nhà chuyên dùng (không sử dụng vào mục đích để ở):

Việc hình thành quỹ nhà chuyên dùng được bắt nguồn từ việc tiếp quản các quỹ nhà sau giải phóng Thủ đô và giải phóng Miền Nam, quỹ nhà thuộc đối tượng được xác lập quyền sở hữu toàn dân, sau đó Nhà nước giao cho các Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà quản lý để cho thuê; một phần nhà, đất được hình thành sau này do tiếp nhận quỹ nhà, đất dôi dư khi Nhà nước thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của các cơ quan, tổ chức, đơn vị của Nhà nước hoặc tiếp nhận từ các chủ đầu tư để giữ lại, bố trí cho các đơn vị của tỉnh, thành phố sử dụng, cho các tổ chức, cá nhân thuê để sử dụng làm trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp hoặc cơ sở sản xuất, kinh doanh.

Loại hình của “Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà”, phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà, phương thức khai thác, xử lý nhà, đất... hiện nay còn có sự khác nhau giữa các địa phương; như: Tại thành phố Hà Nội thì giao cho đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân 02 quận/thị xã, 02 doanh nghiệp (100% vốn Nhà nước) quản lý cho các Tổ hợp tác, hợp tác xã, tổ chức kinh tế của nhà nước thuê hoặc bố trí cho cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức sử dụng. Tại Thành phố Hồ Chí Minh thì: Trước ngày 06/6/2013, công tác quản lý nhà cũ thuộc sở hữu Nhà nước được giao cho Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các quận/huyện, Công ty TNHH Một thành viên Quản lý, kinh doanh nhà Thành phố và các Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích quận/huyện làm đơn vị quản lý, giữ hộ Nhà nước; từ năm 2007, với chủ trương xây dựng mô hình tập trung thống nhất một đầu mối quản lý toàn bộ và quỹ nhà, đất thuộc sở hữu toàn dân do địa phương quản lý, Ủy ban nhân dân Thành phố đã thành lập Trung tâm Quản lý nhà và giám định xây dựng (thuộc Sở Xây dựng) để tiếp nhận toàn bộ quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước của Thành phố để quản lý vận hành.

Mặc dù, pháp luật chuyên ngành có quy định về nguyên tắc quản lý chung cho tài sản công là nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước, nhưng chưa có quy định riêng đối với việc quản lý, sử dụng và khai thác quỹ nhà, đất chuyên dùng hiện giao cho các Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý nên thực tế các địa phương còn lúng túng trong công tác quản lý, vận hành, khai thác và xử lý đối với quỹ nhà, đất này. Bên cạnh đó, nhiều cơ sở nhà, đất sau khi thu hồi hoặc chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý nhưng chưa thể xử lý được ngay do phải điều chỉnh quy hoạch, nếu không đưa vào khai thác sẽ bị bỏ trống, lãng phí, trong khi nhu cầu thuê rất lớn, đặc biệt là cho thuê để thực hiện các chính sách của Nhà nước trong lĩnh vực xã hội hóa. Vì vậy, việc xây dựng cơ chế để điều chỉnh vấn đề này là cần thiết trong bối cảnh hiện nay.

3. Cơ sở pháp lý

Tại khoản 1 Điều 7 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quy định: *“Mọi tài sản công đều phải được Nhà nước giao quyền quản lý, quyền sử dụng và các hình thức trao quyền khác cho cơ quan, tổ chức, đơn vị và đối tượng khác theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan”*.

Tại khoản 2 Điều 19 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định:

“Điều 19. Nghị định của Chính phủ

Chính phủ ban hành nghị định để quy định:

...2. Các biện pháp cụ thể để tổ chức thi hành Hiến pháp, luật, nghị quyết của Quốc hội, pháp lệnh, nghị quyết của Ủy ban thường vụ Quốc hội, lệnh, quyết định của Chủ tịch nước; các biện pháp để thực hiện chính sách kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, tài chính, tiền tệ, ngân sách, thuế, dân tộc, tôn giáo, văn hóa, giáo dục, y tế, khoa học, công nghệ, môi trường, đối ngoại, chế độ công vụ, cán bộ, công chức, viên chức, quyền, nghĩa vụ của công dân và các vấn đề khác thuộc thẩm quyền quản lý, điều hành của Chính phủ; những vấn đề liên quan đến nhiệm vụ, quyền hạn của từ hai bộ, cơ quan ngang bộ trở lên; nhiệm vụ, quyền hạn, tổ chức bộ máy của các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và các cơ quan khác thuộc thẩm quyền của Chính phủ.”

Tại khoản 3 Điều 13 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quy định chức năng, quyền hạn của Chính phủ như sau: *“Quy định chi tiết về: quản lý vận hành, chuyển đổi công năng sử dụng tài sản công, khai thác tài sản công tại cơ quan, tổ chức, đơn vị; sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết; quản lý, sử dụng, khai thác tài sản kết cấu hạ tầng; sử dụng tài sản công để tham gia dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư; sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao; thủ tục xác lập quyền sở hữu toàn dân về tài sản đối với tài sản quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều 106 của Luật này; xử lý tài sản công; công cụ tài chính quản lý rủi ro đối với tài sản công; xử lý tài sản công trong trường hợp đấu giá không thành; quản lý, sử dụng số tiền thu được từ khai thác, xử lý tài sản công; thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; Hệ thống thông tin về tài sản công và Cơ sở dữ liệu quốc gia về tài sản công; khai thác kho số phục vụ quản lý nhà nước; sắp xếp lại việc quản lý, sử dụng tài sản công tại các cơ quan, tổ chức, đơn vị bảo đảm đúng mục đích, tiêu chuẩn, định mức”*.

Tại khoản 2 Chỉ thị số 32/CT-TTg ngày 10/12/2019 của Thủ tướng Chính phủ về đẩy mạnh triển khai thi hành Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật quy định:

“2. Bộ Tài chính, các bộ, cơ quan trung ương rà soát hoàn chỉnh các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, trong đó:

a) Bộ Tài chính rà soát để ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành đầy đủ các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14...”

Tại điểm a, điểm e khoản 9 Điều 2 Nghị định số 14/2023/NĐ-CP ngày 20/4/2023 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính quy định nhiệm vụ và quyền hạn của Bộ Tài chính về quản lý tài sản công như sau:

“a) Thống nhất quản lý nhà nước về tài sản công theo quy định của pháp luật; chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành và địa phương xây dựng, trình cấp có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng và khai

thác tài sản công theo quy định của pháp luật và trưng trưng mua trưng dụng tài sản;

... e) Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công theo quy định của pháp luật; tổng hợp tình hình quản lý, sử dụng tài sản công trong cả nước, báo cáo Chính phủ để trình Quốc hội.”

Thực hiện Chỉ thị 32/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ, căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao quy định tại điểm e khoản 9 Điều 2 Nghị định số 14/2023/NĐ-CP của Chính phủ, Bộ Tài chính đã phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương rà soát việc thi hành quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công nói chung, và quy định của pháp luật về việc quản lý, sử dụng và khai thác quỹ nhà, đất không sử dụng vào mục đích để ở giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý nói riêng; trên cơ sở đó tổng hợp tình hình thực hiện việc quản lý, sử dụng và khai thác quỹ nhà, đất này để báo cáo Thủ tướng Chính phủ và đề nghị xây dựng Nghị định chi tiết về vấn đề này. Thực tế cho thấy hiện nay, tại các địa phương còn tồn tại quỹ nhà, đất khá lớn giao cho các Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà theo các phương thức khác nhau; địa vị pháp lý và nhiệm vụ, quyền hạn của Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà cũng có sự khác nhau; trong khi đó, việc áp dụng các quy định chung về quản lý, sử dụng và khai thác tài sản công tại cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, doanh nghiệp vào trường hợp cụ thể của Tổ chức quản lý, kinh doanh nhà còn nhiều điều chưa phù hợp. Các địa phương có quỹ nhà, đất này cần hành lang pháp lý cụ thể để thực hiện việc quản lý, sử dụng và khai thác quỹ nhà, đất này thống nhất, có hiệu quả.

Tài sản là nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác là tài sản công. Tại Luật Quản lý, sử dụng tài sản công đã quy định việc giao tài sản công cho cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, doanh nghiệp và các tổ chức quản lý, sử dụng; trong đó, đối với tài sản công giao cho doanh nghiệp quản lý được thực hiện theo một trong 02 hình thức: (1) được tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp và (2) không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp. Đồng thời, giao Chính phủ quy định chi tiết về quản lý vận hành, chuyển đổi công năng, khai thác tài sản công tại cơ quan, tổ chức, đơn vị; sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết; xử lý tài sản công; quản lý, sử dụng số tiền thu được từ khai thác, xử lý tài sản công (khoản 3 Điều 13 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công).

Như vậy, việc Bộ Tài chính (căn cứ chức năng nhiệm vụ quy định tại điểm e khoản 9 Điều 2 Nghị định số 14/2023/NĐ-CP) rà soát, tổng hợp tình hình quản lý, sử dụng và khai thác quỹ nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, trên cơ sở đó trình Chính phủ ban hành Nghị định quy định cụ thể về vấn đề này (căn cứ chức năng nhiệm vụ quy định tại điểm a khoản 9 Điều 2 Nghị định số 14/2023/NĐ-CP) là để cụ thể hóa biện pháp điều hành kinh tế - xã hội trong lĩnh vực tài chính nhằm đẩy mạnh triển khai Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, hướng tới góp phần quản lý chặt chẽ, sử dụng tiết kiệm, khai thác có hiệu quả tài sản công, phòng, chống thất

thoát, lãng phí, tham nhũng theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Chỉ thị số 32/CT-TTg.

Vì vậy, để đảm bảo thực hiện theo đúng nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều 7 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Chính phủ quy định tại khoản 3 Điều 13 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, việc Chính phủ ban hành Nghị định 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 quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác là cần thiết và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 19 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ ĐỊNH

1. Mục đích: Tạo lập hành lang pháp lý cho việc quản lý, sử dụng và khai thác quỹ 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 góp phần quản lý chặt chẽ, khai thác có hiệu quả nhà, đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

2. Quan điểm xây dựng Nghị định

Một là, việc xây dựng Nghị định cần cụ thể hóa các nguyên tắc quy định tại Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017, bảo đảm việc quản lý, sử dụng và khai thác phù hợp với đặc thù nhà, đất do các địa phương giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác.

Hai là, tuân thủ các quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Nhà ở và các quy định của pháp luật khác có liên quan để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật.

Ba là, quy định cụ thể về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các cơ quan tổ chức, đơn vị có liên quan trong việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất giao cho tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác.

III. TÊN GỌI, PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

1. Phạm vi điều chỉnh

1.1. Nghị định này quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công (không bao gồm nhà, đất 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.

1.2. Đối với các nhà, đất đã có pháp luật khác điều chỉnh thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này¹.

¹ Nhà, đất không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này gồm:

a) Nhà, đất được Nhà nước giao để sử dụng làm nhà làm việc, công trình sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công (kể cả nhà làm việc, công trình sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập). Việc quản lý, sử dụng (bao gồm cả việc sử dụng tài sản vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết), việc sắp xếp lại, xử lý đối với nhà, đất này thực hiện theo quy định tại Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Nghị định của Chính phủ quy định về sắp xếp lại, xử lý tài sản công và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Nhà, đất sử dụng làm văn phòng làm việc, cơ sở sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp mà giá trị của nhà, đất đó hoặc giá trị của nhà gắn liền với đất đó đã được tính thành phần vốn của nhà nước tại doanh nghiệp hoặc đất do doanh nghiệp thuê của Nhà nước và tài sản được đầu tư bằng nguồn vốn của doanh nghiệp.

c) Nhà ở, đất ở, nhà công vụ, diện tích sàn kinh doanh, dịch vụ của chung cư tái định cư thuộc sở hữu

2. Đối tượng áp dụng: Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh, cơ quan giúp UBND cấp tỉnh thực hiện quản lý nhà nước về lĩnh vực này, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương, các tổ chức, cá nhân khác có liên quan. Trong đó, để bảo đảm quỹ nhà, đất được quản lý chặt chẽ, bảo đảm tính chất “công”, Dự thảo quy định Tổ chức được giao quản lý, khai thác quỹ nhà, đất này phải là đơn vị sự nghiệp công lập trong lĩnh vực sự nghiệp kinh tế hoặc doanh nghiệp hiện có do UBND cấp tỉnh nắm giữ 100% vốn điều lệ. Không thành lập mới Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà. Việc giao tài sản được thực hiện theo hình thức ghi tăng tài sản, không ghi tăng vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

3. Về tên gọi: Tại Công văn số 3543/VPCP-CN ngày 07/6/2022 của Văn phòng Chính phủ, Lãnh đạo Chính phủ đã đồng ý giao Bộ Tài chính xây dựng “Nghị định của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý”. Tuy nhiên, sau khi rà soát phạm vi điều chỉnh của Nghị định nêu trên, để bảo đảm tên gọi thống nhất với phạm vi điều chỉnh của Nghị định; Bộ Tài chính trình Chính phủ cho điều chỉnh tên gọi thành: “*Nghị định 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*”.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA NGHỊ ĐỊNH

Nghị định được bố cục gồm 05 Chương với 24 Điều quy định các nội dung chủ yếu như sau:

1. Chương I. Quy định chung

Chương này gồm 04 Điều (từ Điều 1 đến Điều 4) quy định về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, nguyên tắc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất và trách nhiệm quản lý đối với nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác. Trong đó:

a) *Về nguyên tắc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác (Điều 3):* Dự thảo quy định về các nguyên tắc phải tuân thủ trong quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác. Trong đó: Việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất phải đảm bảo hiệu quả, giải quyết nhu cầu về nhà, đất phục vụ nhiệm vụ phát triển kinh tế, xã hội của địa phương, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt; công khai, minh bạch,

nhà nước.

d) Đất được Nhà nước giao, cho thuê theo quy định của pháp luật về đất đai.

đ) Đất và tài sản gắn liền với đất do Nhà nước thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai.

e) Nhà, đất thuê, thuê lại, nhận góp vốn, nhận giữ hộ, mượn của các tổ chức, cá nhân khác và nhà, đất khác không phải của đơn vị, doanh nghiệp.

g) Nhà, đất (chưa xác định giá trị để giao vốn cho Công ty quản lý, kinh doanh nhà) do doanh nghiệp thuê của Công ty quản lý, kinh doanh nhà trước ngày 08 tháng 3 năm 2007 mà doanh nghiệp **thuộc đối tượng sắp xếp lại, xử lý nhà, đất** đã đầu tư, cải tạo, sửa chữa toàn bộ tài sản trên đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2018 và hạch toán giá trị đầu tư, cải tạo, sửa chữa vào giá trị tài sản cố định.

đúng pháp luật; Việc giao nhà, đất cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác được thực hiện theo hình thức ghi tăng tài sản và giá trị tài sản, không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp; Tổ chức, cá nhân được thuê nhà phải chấp hành nghiêm quy định của pháp luật và hợp đồng ký kết; nộp tiền thuê đầy đủ, đúng hạn, trả lại nhà, đất khi hết thời hạn thuê hoặc đề xử lý theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền; Mọi hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác phải được phát hiện kịp thời, xử lý nghiêm minh, đúng pháp luật.

b) Về trách nhiệm quản lý đối với nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quản lý (Điều 4): Dự thảo quy định UBND cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý quỹ nhà, đất của địa phương giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác. Cơ quan được giao thực hiện nhiệm vụ quản lý tài sản công quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 19 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công có trách nhiệm giúp UBND cấp tỉnh thực hiện quản lý nhà nước đối với nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác. Tại dự thảo cũng quy định trách nhiệm cụ thể của từng cơ quan liên quan và phân công, phân cấp của UBND cấp tỉnh.

2. Chương II. Quản lý nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác

Chương này gồm 10 Điều (từ Điều 5 đến Điều 14) quy định về: giao nhà, đất; hạch toán, theo dõi, bảo trì, cải tạo, sửa chữa, xây dựng, quản lý, khai thác, xử lý nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác. Một số nội dung cơ bản như sau:

2.1. Quỹ nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác (Điều 5), gồm: (i) Nhà, đất đã có văn bản của UBND cấp tỉnh giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành; (ii) Nhà, đất thực tế Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà đã quản lý, khai thác trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có văn bản giao tài sản của UBND cấp tỉnh; (iii) Nhà, đất được giao cho cơ quan, đơn vị, doanh nghiệp khác quản lý, khai thác nhưng nay được UBND cấp tỉnh quyết định giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác theo quy định tại Nghị định này; (iv) Nhà, đất của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp có Quyết định thu hồi của cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; (v) Nhà, đất có Quyết định chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý của cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; (v) Quỹ nhà, đất khác do địa phương quản lý.

2.2. Về hình thức quản lý, khai thác nhà, đất (Điều 8): Dự thảo quy định ba hình thức quản lý, khai thác nhà, đất (cho thuê nhà; bố trí cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời; quản lý theo nguyên trạng trong thời gian chờ thực hiện xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật). Tùy thuộc vào loại nhà, đất và yêu cầu quản lý trong từng giai đoạn, địa phương sẽ quyết định hình thức cụ thể nhằm quản lý chặt chẽ, khai thác có hiệu quả nhất.

2.3. Về Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất (Điều 9), gồm: Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất hàng năm và Kế hoạch điều chỉnh bổ sung hàng năm. Để thực hiện tốt vai trò là đại diện chủ sở hữu, thống nhất quản lý đối với quỹ nhà, đất của địa phương, kiểm soát tình hình quản lý, khai thác, kiểm soát việc thu, nộp tiền thuê nhà, tránh nợ đọng như diễn ra ở một số địa phương thời gian vừa qua, đồng thời tăng cường tính chủ động, sáng tạo, tự chịu trách nhiệm của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà, dự thảo quy định hàng năm, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà phải lập Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất để trình UBND cấp tỉnh xem xét, phê duyệt; Kế hoạch được điều chỉnh, bổ sung khi phát sinh các yếu tố làm thay đổi dự kiến ban đầu. Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch và Kiến trúc (nếu có), Cục Thuế, UBND cấp huyện có liên quan và các đơn vị có liên quan khác (nếu cần) thẩm định Kế hoạch này trước khi trình UBND cấp tỉnh xem xét, phê duyệt. Kế hoạch phải đánh giá đầy đủ thực trạng của năm hiện tại và kế hoạch, giải pháp của năm tiếp theo.

2.4. Cho thuê nhà (Điều 10):

a) *Phương thức cho thuê:* Việc cho thuê nhà (gắn liền với quyền sử dụng đất) của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà phải thực hiện theo phương thức đấu giá; trừ các trường hợp được áp dụng theo phương thức niêm yết giá: (i) Cho các tổ chức hội có tính chất đặc thù theo quy định của pháp luật về hội thuê trong trường hợp chưa có trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, (ii) trường hợp cho thuê nhà có số tiền thuê nhà xác định tại thời điểm xác định giá để cho thuê dưới 50 triệu đồng/năm, (iii) cho thuê nhà đối với nhà, đất tạm quản lý trong thời gian chờ xử lý theo quy định của pháp luật. Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quyết định phương thức cho thuê đối với từng trường hợp cụ thể.

a1) *Cho thuê nhà theo phương thức niêm yết giá:*

- Sau khi được UBND cấp tỉnh quyết định giao nhà, đất để quản lý, khai thác, đối với quỹ nhà, đất được giao để sử dụng vào mục đích cho thuê (quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 dự thảo Nghị định), Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm thuê doanh nghiệp thẩm định giá để xác định giá cho thuê nhà đối với từng cơ sở nhà, đất được giao quản lý, khai thác; trên cơ sở đó, trình Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị khác có liên quan, cơ quan quản lý cấp trên (nếu có) của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà thẩm định, trình UBND cấp tỉnh quyết định ban hành Bảng giá cho thuê nhà đối với toàn bộ quỹ nhà được sử dụng để cho thuê. Trong cơ cấu đơn giá cho thuê nhà phải xác định cụ thể mức tiền thuê đất (tương ứng với loại đất thương mại, dịch vụ) và tỷ lệ (%) tiền thuê đất của 01m² nhà (sản sử dụng) cho thuê được công bố.

Bảng giá cho thuê nhà: (i) Được ban hành dưới hình thức Văn bản hành chính. (ii) Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm niêm yết Bảng giá cho thuê nhà tại trụ sở của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà, tại các địa điểm nhà, đất được giao quản lý, khai thác và công khai trên Cổng Thông tin điện tử của tỉnh, thành phố, Công (Trang) thông tin điện tử của Tổ chức

có chức năng quản lý, kinh doanh nhà và cơ quan quản lý cấp trên (nếu có). (iii) Bảng giá cho thuê nhà do UBND cấp tỉnh ban hành được ổn định trong thời hạn 05 năm; trường hợp trong thời hạn ổn định Bảng giá cho thuê nhà, nếu giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai (bao gồm cả trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền ban hành hệ số điều chỉnh giá đất) của cơ sở nhà, đất có diện tích cho thuê có thay đổi thì giá cho thuê nhà tại cơ sở nhà, đất đó phải được điều chỉnh tương ứng (không phải điều chỉnh Bảng giá cho thuê nhà).

- Trường hợp cho thuê đối với quỹ nhà, đất được giao để sử dụng vào mục đích “tạm quản lý trong thời gian chờ xử lý theo quy định của pháp luật” (quy định tại điểm b khoản 1 Điều 1 dự thảo Nghị định) hoặc trường hợp tại thời điểm cho thuê nhà theo Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất được UBND cấp tỉnh phê duyệt mà UBND cấp tỉnh chưa ban hành Bảng giá cho thuê nhà hoặc trường hợp Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà được giao bổ sung nhà, đất để quản lý thì việc xác định giá cho thuê nhà đối với từng cơ sở nhà, đất được giao quản lý, khai thác được thực hiện theo quy định xây dựng Bảng giá cho thuê nhà (nêu trên); trên cơ sở đó, UBND cấp tỉnh quyết định giá cho thuê nhà dưới hình thức Văn bản hành chính.

a2) Cho thuê nhà theo phương thức đấu giá:

- Xác định giá khởi điểm: Trường hợp UBND cấp tỉnh đã ban hành Bảng giá cho thuê nhà, giá khởi điểm được xác định theo giá cho thuê nhà trong Bảng giá (bao gồm cả trường hợp điều chỉnh). Trường hợp cho thuê nhà chưa có trong Bảng giá, việc xác định giá khởi điểm được thực hiện tương tự việc xác định giá cho thuê theo hình thức niêm yết giá trong trường hợp nhà cho thuê nhà chưa có trong Bảng giá.

- Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà thuê tổ chức đấu giá tài sản để tổ chức đấu giá. Việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trường hợp không thuê được tổ chức đấu giá tài sản thì thành lập Hội đồng để đấu giá.

- Trình tự, thủ tục đấu giá cho thuê nhà thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm giám sát toàn bộ quá trình đấu giá và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều 47 Luật Đấu giá tài sản trong trường hợp thuê tổ chức đấu giá để thực hiện đấu giá. Trường hợp tổ chức, cá nhân trúng đấu giá không ký Hợp đồng thuê nhà theo thời hạn quy định thì xử lý theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- Giá cho thuê nhà là giá trúng đấu giá. Trong đó, mức tiền thuê đất trong đơn giá cho thuê nhà trúng đấu giá được xác định theo mức tiền thuê đất trong giá khởi điểm nhân (x) với tỷ lệ (%) giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm.

Trường hợp trong thời gian thuê mà UBND cấp tỉnh điều chỉnh Bảng giá đất (bao gồm cả trường hợp ban hành hệ số điều chỉnh giá đất), nếu mức tiền thuê đất theo giá đất trong Bảng giá đất sau khi điều chỉnh cao hơn so với mức tiền thuê đất trong giá trúng đấu giá thì phải điều chỉnh lại như trường hợp cho

thuê theo hình thức niêm yết giá.

b) Thời hạn cho thuê: Tối đa là 05 năm. Trường hợp cho thuê đối với nhà, đất tạm quản lý trong thời gian chờ xử lý theo quy định của pháp luật, thời hạn tối đa là 01 năm. Trường hợp gia hạn cho thuê theo quy định tại khoản 6 Điều 10 dự thảo Nghị định, thời hạn gia hạn không vượt quá thời hạn thuê lần đầu.

c) Gia hạn thời hạn cho thuê nhà:

- Việc gia hạn thời hạn cho thuê nhà được áp dụng trong trường hợp tổ chức, cá nhân đang thuê nhà có nhu cầu tiếp tục thuê mà trong quá trình thuê sử dụng nhà, đất đúng mục đích thuê, thực hiện đầy đủ, đúng hạn việc thanh toán tiền thuê nhà và các khoản nghĩa vụ tài chính khác theo Hợp đồng ký với Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà. Trường hợp Nhà nước có nhu cầu sử dụng nhà, đất đang cho thuê vào mục đích khác hoặc bố trí cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị hoặc xử lý theo quy định của pháp luật thì không gia hạn thời hạn cho thuê.

- Trường hợp được gia hạn thời hạn thuê nhà, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà và tổ chức, cá nhân được gia hạn thời hạn thuê nhà ký Phụ lục Hợp đồng thuê nhà. Giá cho thuê nhà được xác định theo Bảng giá cho thuê (bao gồm cả trường hợp điều chỉnh) nhà có hiệu lực tại thời điểm gia hạn; trường hợp giá cho thuê nhà theo Bảng giá (bao gồm cả trường hợp điều chỉnh) thấp hơn giá cho thuê nhà trước đó thì áp dụng theo đơn giá thuê nhà trước đó.

d) Căn cứ thực tế của địa phương, UBND cấp tỉnh báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp có chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà cho các tổ chức hội có tính chất đặc thù được cơ quan, người có thẩm quyền quyết định hỗ trợ cơ sở vật chất theo quy định của pháp luật về hội.

đ) Thanh toán tiền thuê nhà và xử lý vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà:

Tiền thuê nhà được thanh toán hàng quý trước ngày mùng 10 của tháng đầu quý đó. Trường hợp quá thời hạn quy định mà người thuê nhà không thanh toán đủ tiền thuê nhà thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ áp dụng các chế tài cần thiết như: nộp khoản tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế; bị chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà và thu hồi lại nhà, đất đã cho thuê; bị cưỡng chế thu hồi nhà theo trình tự, thủ tục cưỡng chế thu hồi đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.5. Bố trí nhà, đất cho cơ quan, tổ chức, đơn vị sử dụng tạm thời (Điều 11)

Thực tế thời gian vừa qua cho thấy, trong khi Nhà nước có quỹ nhà, đất tạm thời nhàn rỗi nhưng các cơ quan, tổ chức, đơn vị của Nhà nước có nhu cầu sử dụng tạm thời trong thời gian chờ thực hiện dự án đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, nâng cấp, cải tạo trụ sở, cơ sở hoạt động sự nghiệp hoặc chờ tiếp nhận trụ sở, cơ sở hoạt động sự nghiệp để quản lý, sử dụng lại phải đi thuê trụ sở bên ngoài, vừa phát sinh thêm chi phí, vừa ảnh hưởng tới hoạt động. Để giải quyết vấn đề này, Dự thảo quy định trường hợp Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có quỹ nhà chưa cho thuê thì được bố trí cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị của Nhà nước sử dụng tạm thời. Sau khi hết thời hạn sử dụng tạm thời,

cơ quan, tổ chức, đơn vị có trách nhiệm bàn giao lại tài sản cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác theo quy định tại Nghị định này. Trong thời gian được bố trí sử dụng tạm thời, cơ quan, tổ chức, đơn vị có trách nhiệm sử dụng nhà, đất đúng mục đích được bố trí; thực hiện chi trả chi phí điện, nước, nhân công phục vụ, chi phí sửa chữa (nếu có) và các chi phí khác có liên quan.

2.6. Quản lý theo nguyên trạng trong thời gian chờ thực hiện xử lý theo quy định của pháp luật (Điều 12)

Để chuyên nghiệp hóa việc quản lý quỹ nhà, đất trong thời gian chờ xử lý theo quy định của pháp luật, Dự thảo giao Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà có trách nhiệm quản lý theo nguyên trạng (tổ chức thực hiện trông coi, bảo vệ tài sản, không được đề lấn chiếm) đối với quỹ nhà, đất này. Trường hợp có nhu cầu cho thuê trong thời gian chưa thực hiện xử lý, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà tổng hợp vào Kế hoạch quản lý, khai thác nhà, đất để báo cáo UBND cấp tỉnh phê duyệt. Việc cho thuê chỉ được thực hiện ngắn hạn và khi có quyết định xử lý tài sản của cấp có thẩm quyền thì phải chấm dứt hợp đồng, thu hồi lại nhà, đất để xử lý theo quy định.

2.7. Bảo trì, cải tạo, sửa chữa, xây dựng trên diện tích đất cho thuê (Điều 13)

Việc bảo trì tài sản được thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo trì công trình. Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà trực tiếp thực hiện việc bảo trì hoặc thuê đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì tài sản.

Hàng năm, Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà thực hiện đánh giá lại hiện trạng nhà, các công trình khác gắn liền với đất tại cơ sở nhà, đất thực hiện cho thuê; lập kế hoạch và dự toán cải tạo, sửa chữa thuộc trách nhiệm của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà, tổng hợp chung vào dự toán ngân sách hàng năm, báo cáo cơ quan, người có thẩm quyền tổng hợp, thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước và pháp luật có liên quan. Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê nhà ứng trước tiền thuê nhà cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để thực hiện cải tạo, sửa chữa nhà được thuê thì số tiền ứng trước được trừ vào tiền thuê nhà phải trả; trường hợp chưa trừ hết mà tổ chức, cá nhân thuê nhà được gia hạn Hợp đồng cho thuê nhà thì được trừ vào tiền thuê nhà của thời gian được gia hạn Hợp đồng thuê nhà; trường hợp người thuê không tiếp tục được gia hạn Hợp đồng cho thuê nhà thì được Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà hoàn trả lại số tiền chưa trừ hết cho người thuê. Các hạng mục cải tạo, sửa chữa do người thuê nhà thực hiện được chuyển giao lại không bồi hoàn cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để quản lý, khai thác sau khi chấm dứt việc cho thuê với tổ chức, cá nhân đó (kể cả trường hợp chấm dứt Hợp đồng cho thuê nhà trước hạn).

Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà tổ chức sửa chữa đột xuất công trình trong một số trường hợp cần thiết. Việc chi trả chi phí sửa chữa đột xuất được thực hiện bằng chi phí dự phòng sửa chữa đột xuất tại dự toán cải tạo, sửa chữa đối với từng cơ sở nhà, đất hoặc do tổ chức, cá nhân thuê nhà ứng

trước tiên thuê nhà cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để chi trả trong trường hợp dự toán được giao của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà không đảm bảo chi trả.

Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án, kế hoạch, dự toán và tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng nhà, công trình trên diện tích đất cho thuê được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

2.8. Xử lý nhà, đất (Điều 14)

Đối với nhà, đất do cơ quan, người có thẩm quyền giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà tạm thời quản lý trong thời gian chờ xử lý theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền, việc xử lý được thực hiện theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền và quy định của pháp luật có liên quan. Đối với nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để cho thuê, việc xử lý được thực hiện theo các hình thức sau: (i) Thu hồi; (ii) Điều chuyển; (iii) Thanh lý; (iv) Chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý.

Dự thảo Nghị định quy định trách nhiệm của UBND tỉnh trong trường hợp chuyển mô hình hoạt động của đơn vị sự nghiệp công lập thành doanh nghiệp (bao gồm cả trường hợp cổ phần hóa đơn vị sự nghiệp công lập), cổ phần hóa Công ty quản lý, kinh doanh nhà thì không được tính giá trị nhà, đất vào phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp chuyển đổi. Khi có quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền về chuyển mô hình hoạt động của đơn vị sự nghiệp công lập thành doanh nghiệp, quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền về việc cổ phần hóa Công ty quản lý, kinh doanh nhà; cụ thể: (i) Giao cho doanh nghiệp tiếp tục quản lý, khai thác nhà, đất theo quy định tại Nghị định trong trường hợp doanh nghiệp được chuyển đổi từ đơn vị sự nghiệp công lập là doanh nghiệp do UBND cấp tỉnh nắm giữ 100% vốn điều lệ và được UBND cấp tỉnh giao nhiệm vụ quản lý, khai thác cho thuê nhà, đất quy định tại khoản 1 Điều 1 dự thảo Nghị định; (ii) Giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà khác (nếu có) của địa phương để quản lý, khai thác; (iii) Quyết định hoặc báo cáo cơ quan, người có thẩm quyền quyết định xử lý nhà, đất theo một trong các hình thức (Thu hồi; Điều chuyển; Thanh lý; Chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý). Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà khi chuyển đổi mô hình thành doanh nghiệp hoặc cổ phần hóa có trách nhiệm tổ chức thực hiện xử lý tài sản theo quyết định cơ quan, người có thẩm quyền. Trường hợp đã hoàn thành việc chuyển đổi đơn vị sự nghiệp công lập thành doanh nghiệp hoặc Công ty quản lý, kinh doanh nhà đã chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty cổ phần mà chưa xử lý xong tài sản theo quy định tại thời điểm này thì UBND cấp tỉnh giao cho cơ quan quản lý cấp trên của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà hoặc Sở Xây dựng tiếp tục thực hiện các nội dung chưa hoàn thành theo quy định.

Việc quản lý, sử dụng số tiền thu được từ xử lý nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà được thực hiện tương tự quy định và quản lý, sử dụng số tiền thu được từ xử lý tài sản công áp dụng đối với cơ quan nhà nước quy định tại Điều 48 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

3. Chương III. Quản lý, sử dụng số tiền thu được từ khai thác nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà

Chương này gồm 05 Điều (từ Điều 15 đến Điều 19) quy định về: Quản lý số tiền thu được từ khai thác nhà, đất (Điều 15); chi phí quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất trong trường hợp Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà là đơn vị sự nghiệp công lập (Điều 16); chi phí quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất trong trường hợp Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà là Công ty quản lý, kinh doanh nhà (Điều 17); mức chi (Điều 18); lập dự toán, quyết toán thu, chi đối với hoạt động quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà (Điều 19).

4. Chương IV. Trách nhiệm của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà; tổ chức, cá nhân thuê nhà và cơ quan, tổ chức, đơn vị được bố trí nhà, đất sử dụng tạm thời

Chương này gồm 03 Điều (từ Điều 20 đến Điều 22) quy định cụ thể về: Trách nhiệm của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà (Điều 20); trách nhiệm của tổ chức, cá nhân thuê nhà (Điều 21); trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, đơn vị được bố trí nhà đất sử dụng tạm thời (Điều 22).

5. Chương V. Tổ chức thực hiện

Chương này gồm 02 Điều (Điều 23 và Điều 24) quy định cụ thể về: Xử lý chuyển tiếp; hiệu lực thi hành và trách nhiệm thi hành.

Trong đó, về xử lý chuyển tiếp (Điều 23): Trên cơ sở thực tế và kiến nghị của các địa phương, dự thảo Nghị định quy định UBND cấp tỉnh chỉ đạo rà soát lại toàn bộ quỹ nhà, đất công đang giao cho các cơ quan, đơn vị, tổ chức, doanh nghiệp quản lý vào các mục đích quy định dự thảo Nghị định để phân loại và quản lý, xử lý; đồng thời, quy định xử lý chuyển tiếp đối với các trường hợp phát sinh phổ biến trong thực tế gồm: (i) Nhà, đất đang cho thuê theo Hợp đồng ký trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà tổ chức, cá nhân thuê nhà sử dụng đúng mục đích theo quy định của pháp luật, không thuộc trường hợp phải xử lý thu hồi do vi phạm quy định của pháp luật theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền thì tiếp tục cho thuê theo Hợp đồng đã ký; (ii) Nhà đang cho thuê nhưng chưa ký Hợp đồng hoặc đã ký hợp đồng nhưng đã hết hạn thuê; (iii) Xử lý trường hợp tổ chức, cá nhân thuê nhà còn nợ tiền thuê nhà và các khoản nghĩa vụ tài chính khác với Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà phát sinh trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành; (iv) Nhà, đất đang cho thuê trước ngày ban hành Nghị định này nhưng qua rà soát, thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra, kiểm toán đã phát hiện không thực hiện đúng quy định của pháp luật; (v) Xử lý tổ chức, cá nhân thuê nhà đã đầu tư xây dựng công trình mới, nâng cấp, mở rộng, cải tạo công trình hiện hữu được thuê trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành; (vi) Xử lý trường hợp nhà, đất đã bố trí làm nhà ở trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành; (vii) Xử lý trường hợp nhà, đất do các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp khác quản lý, cho thuê trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nay được giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác theo quy định tại Nghị định

này; (viii) Xử lý đối với chi phí quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất phát sinh trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được dự toán, sử dụng và quyết toán; (ix) Xử lý đối với số tiền thu được từ khai thác nhà, đất phát sinh trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa sử dụng hoặc chưa nộp ngân sách nhà nước.

V. NGUỒN LỰC BẢO ĐẢM THỰC HIỆN NGHỊ ĐỊNH

Hiện nay, tại các địa phương có quỹ nhà, đất được khai thác vào mục đích không phải để ở thì địa phương đã và đang giao cho các Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương (đơn vị sự nghiệp công lập, doanh nghiệp 100% vốn nhà nước do UBND cấp tỉnh nắm giữ vốn điều lệ) quản lý; các Tổ chức này đang hiện hữu và hoạt động theo cơ chế của từng địa phương; ngoài quản lý nhà, đất khai thác vào mục đích không phải để ở thì các Tổ chức này còn quản lý, khai thác nhà, đất vào mục đích để ở (ký túc xá, nhà công vụ, nhà ở công nhân...), quỹ nhà, đất khai thác vào mục đích không phải để ở chỉ chiếm một phần khối lượng công việc của các Tổ chức này. Tại Nghị định này quy định việc giao nhà, đất cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà hiện có; không thành lập mới doanh nghiệp hoặc đơn vị sự nghiệp công lập để các Tổ chức này có căn cứ pháp lý thực hiện. Nguồn tài chính để thực hiện Nghị định được sử dụng từ nguồn thu khai thác, cho thuê nhà và các nguồn kinh phí khác được phép sử dụng của các Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà như hiện nay. Tuy nhiên, với việc tạo hành lang pháp lý cho việc xác định, điều chỉnh giá cho thuê, đấu giá, niêm yết giá khi cho thuê, cho phép khai thác quỹ nhà, đất tạm quản lý... sẽ tạo ra nguồn lực tài chính lớn hơn cho Nhà nước cũng như nguồn kinh phí cho hoạt động của các Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà.

VI. VỀ Ý KIẾN CỦA CÁC BỘ, NGÀNH, ĐỊA PHƯƠNG

Theo quy trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Tài chính đã xây dựng dự thảo Nghị định và có Công văn số 12013/BTC-QLCS ngày 16/11/2022 gửi lấy ý kiến bằng văn bản của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan khác ở Trung ương, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam; đồng thời, đăng tải dự thảo trên Cổng thông tin điện tử Chính phủ, Cổng thông tin điện tử Bộ Tài chính và Trang thông tin về tài sản công để lấy ý kiến rộng rãi của các tổ chức, cá nhân về dự thảo Nghị định. Đến nay, Bộ Tài chính đã nhận được ý kiến bằng văn bản của 41 Bộ, ngành, 58 địa phương.

Về cơ bản các ý kiến tham gia đều thống nhất với sự cần thiết ban hành Nghị định và nội dung của dự thảo Nghị định. Các ý kiến tham gia bổ sung đã được Bộ Tài chính tổng hợp, giải trình, tiếp thu đầy đủ và hoàn thiện dự thảo Nghị định (đính kèm).

VII. VỀ ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG

1. Dự thảo Nghị định không phát sinh vấn đề giới.
2. Đối với tác động chính sách, thủ tục hành chính trong dự thảo Nghị định theo quy định: Bộ Tài chính đã thực hiện đánh giá tác động theo đúng quy định.

Trên cơ sở đó, Bộ Tài chính xin gửi kèm theo Tờ trình này:

- (1) Dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất 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;
- (2) Báo cáo rà soát văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến việc xây dựng dự thảo Nghị định;
- (3) Báo cáo đánh giá tác động chính sách;
- (4) Báo cáo đánh giá tác động thủ tục hành chính trong dự thảo Nghị định;
- (5) Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý về dự thảo Nghị định;
- (6) Bản chụp ý kiến góp ý của các Bộ, ngành, địa phương.

*

* *

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị định 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, Bộ Tài chính xin kính trình Chính phủ xem xét, quyết định. TC

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, QLCS. (06) TC

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Đức Chi