

Số: 132/BC-BTC

Hà Nội, ngày 02 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO

Rà soát văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến việc xây dựng dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định 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.

Kính gửi: Bộ Tư pháp.

Thực hiện 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 giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý, khai thác; Bộ Tài chính được giao chủ trì, phối hợp với các Bộ, cơ quan có liên quan nghiên cứu, xây dựng, trình Chính phủ ban hành Nghị định của Chính phủ quy định 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 (sau đây gọi là dự thảo Nghị định).

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), Bộ Tài chính đã rà soát các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến việc xây dựng dự thảo Nghị định, kết quả cụ thể như sau:

I. CÁC VĂN BẢN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN NỘI DUNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH ĐƯỢC TIẾN HÀNH RÀ SOÁT

Các văn bản có liên quan đến việc xây dựng dự thảo Nghị định của Chính phủ quy định 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 bao gồm:

1. Các luật có liên quan

- Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017;
- Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;
- Luật Xây dựng năm 2014
- Luật Nhà ở năm 2014;
- Luật Đấu giá tài sản năm 2016;
- Luật Ngân sách nhà nước năm 2015;

- Luật Tổ chức Chính phủ năm 2015 (sửa đổi năm 2019);
- Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 (sửa đổi năm 2019);
- Luật Đất đai năm 2013;

2. Các Nghị định có liên quan

- Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.
- Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 hướng dẫn quản lý chất lượng thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.
- Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công
- Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 và Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 quy định về sắp xếp lại, xử lý tài sản công;
- Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 về công tác văn thư;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/5/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và Nghị định số 33/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.
- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/04/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

II. KẾT QUẢ RÀ SOÁT VÀ ĐỀ XUẤT HƯỚNG XỬ LÝ

Các nội dung rà soát cụ thể liên quan đến các văn bản quy phạm pháp luật nêu trên và dự kiến hướng xử lý trong dự thảo Nghị định được nêu tại Phụ lục kèm theo Báo cáo này.

Trên đây là Báo cáo rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến dự thảo Nghị định./.

Nơi nhận:

- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, QLCS. (06) *h*

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Đức Chi
Nguyễn Đức Chi

Phụ lục

BẢNG RÀ SOÁT CÁC VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC XÂY DỰNG NGHỊ ĐỊNH

(Kèm theo Báo cáo số 42./BC-BTC ngày 02./8/2023 của Bộ Tài chính)

STT	Quy định tại các VBQPPL có liên quan	Quy định tại pháp luật hiện hành	Đề xuất, kiến nghị	Ghi chú
1	Điều 1 Luật Kinh doanh bất động sản quy định: Luật này quy định về kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.	Việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản công phải thực hiện theo quy định theo Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật. Tuy nhiên, pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công hiện hành chưa có quy định cụ thể đối với việc quản lý, sử dụng và khai thác (theo hình thức cho thuê) đối với tài sản công là với nhà, công trình xây dựng không sử dụng vào mục đích để ở	Quy định cơ chế cụ thể về việc quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở theo các hình thức (1) cho thuê, (2) quản lý, sử dụng tạm thời đối với nhà, đất giao cho các Tổ chức có chức năng thực hiện nhiệm vụ này (quản lý, kinh doanh nhà, công trình xây dựng theo hình thức cho thuê).	
2	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.	Chưa có quy định đối với tài sản công là nhà, công trình xây dựng (gắn liền với quyền sử dụng đất) sử dụng vào mục đích quản lý, kinh doanh nhà và cơ chế hoạt động, trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ được giao của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà và các cơ quan, đơn vị chức năng tại địa phương được giao nhiệm vụ phối hợp trong công	Quy định cụ thể đối với tài sản công là nhà, công trình xây dựng (gắn liền với quyền sử dụng đất) sử dụng vào mục đích quản lý, kinh doanh nhà (theo hình thức cho thuê) và cơ chế hoạt động, trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ được giao của Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để bảo quản, phát huy nguồn lực từ	

STT	Quy định tại các VBQPPL có liên quan	Quy định tại pháp luật hiện hành	Đề xuất, kiến nghị	Ghi chú
3	<p>Tại Điều 1 Luật Nhà ở quy định: Luật này quy định về sở hữu, phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở; giao dịch về nhà ở; quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam. Đối với giao dịch mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở thương mại của các doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản thì thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p>	<p>Chưa có quy định đối với trường hợp nhà, công trình xây dựng là tài sản công không sử dụng vào mục đích để ở, tuy nhiên đã bố trí làm nhà ở.</p>	<p>Quy định cụ thể về việc chuyển tiếp khi Nghị định có hiệu lực thi hành đối với trường hợp đã bố trí nhà, công trình xây dựng không sử dụng vào mục đích để ở làm nhà ở để xử lý theo quy định của pháp luật về nhà ở, đất ở hoặc pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.</p>	<p>loại tài sản này; đồng thời, quy định trách nhiệm các cơ quan, đơn vị chức năng tại địa phương được giao nhiệm vụ phối hợp trong công tác quản lý, sử dụng và khai thác tài sản này.</p>
4	<p>Tại Điều 175 Luật Đất đai quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm</p>	<p>Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà cho thuê đất trả tiền hàng năm. Theo quy định của pháp luật về đất đai không quy định Tổ chức này được cho thuê lại quyền sử dụng đất.</p>	<p>Quy định cụ thể việc cho thuê chi áp dụng đối với nhà, công trình xây dựng trên đất (gắn với quyền sử dụng đất), không cho thuê đất. Cơ cấu giá cho thuê có mức tiền thuê đất. Việc cho thuê nhà, công trình xây dựng trên đất (gắn liền với quyền sử dụng đất) đảm bảo</p>	

STT	Quy định tại các VBQPPL có liên quan	Quy định tại pháp luật hiện hành	Đề xuất, kiến nghị	Ghi chú
5	<p>Tại Điều 42, 43, 44, 46 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP quy định việc sử dụng tài sản công tại đơn vị sự nghiệp công lập vào mục đích cho thuê</p>	<p>Chưa có quy định về việc sử dụng tài sản công là nhà, đất giao cho đơn vị sự nghiệp công lập có chức năng quản lý, kinh doanh nhà để cho thuê theo chức năng, nhiệm vụ của đơn vị sự nghiệp công lập (bảo quản, phát huy nguồn lực tài chính từ nhà, đất thông qua hình thức cho thuê).</p>	<p>Việc cho thuê tài sản công tại đơn vị sự nghiệp công lập theo quy định tại Nghị định số 151/2017/NĐ-CP áp dụng đối với (1) một phần diện tích nhà, đất chưa sử dụng hết công năng có thể cho thuê; (2) nhà, đất được đầu tư xây dựng, mua sắm để cho thuê mà không do ngân sách nhà nước đầu tư. Quy định tại dự thảo Nghị định quy định về việc cho thuê đối với tài sản công là nhà, đất sử dụng vào mục đích cho thuê theo chức năng, nhiệm vụ là cho thuê, kinh doanh của đơn vị sự nghiệp công lập.</p>	
6	<p>Tại khoản 2 Điều 33 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định việc khai thác kinh doanh, dịch vụ trong nhà chung cư phục vụ tái định cư.</p>	<p>Việc khai thác kinh doanh, dịch vụ đối với sản thương mại của chung cư tái định cư thuộc sở hữu Nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p>	<p>Quy định phạm vi điều chỉnh của Nghị định không bao gồm sản thương mại của chung cư tái định cư thuộc sở hữu Nhà nước.</p>	

STT	Quy định tại các VBQPPL có liên quan	Quy định tại pháp luật hiện hành	Đề xuất, kiến nghị	Ghi chú
7	Tại Điều 7 Nghị định số 167/2017/NĐ-CP quy định các hình thức xử lý nhà, đất khi thực hiện sắp xếp lại.	Chưa có quy định về hình thức xử lý đối với nhà, đất đang chờ thực hiện phương án xử lý đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt đang tạm giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà địa phương quản lý.	Quy định cụ thể các phương án xử lý (có thời hạn) trong thời gian gian Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà được giao tạm thời quản lý, khai thác đối với nhà, đất đang chờ thực hiện phương án xử lý đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.	
8	Điều 30, 32 Nghị định 06/2021/NĐ-CP quy định về kế hoạch, trình tự thực hiện bảo trì công trình xây dựng	Chưa có quy định về việc lập kế hoạch, dự toán thực hiện bảo trì nhà, công trình xây dựng do Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác vào mục đích không phải để ở	Quy định cụ thể việc bảo trì, cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới, nâng cấp, mở rộng nhà trên diện tích đất cho thuê đối với nhà, công trình xây dựng do Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác vào mục đích không phải để ở.	
9	Tại Phụ lục kèm theo Nghị định số 02/2022/NĐ-CP quy định về mẫu Hợp đồng thuê nhà ở, công trình xây dựng (Mẫu số 05)	Chưa có quy định về mẫu Hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng đối với nhà, công trình xây dựng là tài sản công sử dụng vào mục đích không để ở.	Quy định cụ thể về Hợp đồng thuê nhà, công trình xây dựng đối với nhà, công trình xây dựng là tài sản công sử dụng vào mục đích không để ở.	