|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ TÀI CHÍNH**  Số: /TTr-BTC  **DỰ THẢO XYK CÁC BỘ, NGÀNH, ĐỊA PHƯƠNG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày tháng năm 2023* |

**TỜ TRÌNH**

**Về việc ban hành Nghị định của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công (thay thế Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017, Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021) của Chính phủ**

Kính gửi: Chính phủ.

Căn cứ quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), căn cứ Công điện số 771/CĐ-TTg ngày 29/8/2023 của Thủ tường Chính phủ về việc rà soát việc xử lý tài sản, trụ sở làm việc của các cơ quan, tổ chức ở các đơn vị hành chính đã thực hiện sắp xếp giai đoạn 2019 - 2021 và phương án thực hiện cho giai đoạn 2023 – 2030, căn cứ Thông báo số 205/TB-VPCP ngày 03/6/2023 của Văn phòng Chính phủ về Kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại buổi làm việc với Ban Thường vụ Thành ủy Cần Thơ ngày 14/5/2023, Công văn số 6988/VPCP-CN ngày 12/9/2023, Công văn số 4859/VPCP-CN ngày 01/7/2023 của Văn phòng Chính phủ về ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà, Bộ Tài chính đã chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành và cơ quan, tổ chức có liên quan xây dựng dự thảo Nghị định quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công (thay thế Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công, Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 167/2017/NĐ-CP của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo quy trình rút gọn (sau đây gọi là dự thảo Nghị định).

Bộ Tài chính xin báo cáo Chính phủ những vấn đề cơ bản của dự thảo Nghị định như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH**

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 13 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công, Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 167/2017/NĐ-CP quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công về các nội dung: Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng, trình tự, thủ tục báo cáo kê khai, kiểm tra hiện trạng, lập phương án, phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất và tổ chức thực hiện phương án được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt; sắp xếp lại, xử lý xe ô tô, máy móc, thiết bị và tài sản công khác.

Qua hơn 20 năm triển khai, việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của các Bộ, cơ quan trung ương và địa phương (theo Quyết định số 80/2001/QĐ-TTg ngày 24/5/2001 của Thủ tướng Chính phủ về xử lý, sắp xếp lại nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 , Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008 của Thủ tướng Chính phủ, Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017, Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về sắp xếp lại, xử lý tài sản công) đã đạt được những kết quả quan trọng, cơ bản nắm được tổng thể nhà, đất do các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp nhà nước thuộc trung ương và địa phương đang quản lý; việc thực hiện các quy định đã góp phần nâng cao ý thức, trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp trong việc quản lý, sử dụng nhà, đất hiệu quả; tạo quỹ đất để xây dựng các công trình công cộng, đầu tư, phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở thương mại, khách sạn, dịch vụ... góp phần chỉnh trang đô thị mang lại hiệu quả kinh tế xã hội và tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước. Bên cạnh đó, tạo nguồn lực để đầu tư cải tạo, nâng cấp, đầu tư xây dựng mới theo hướng hiện đại hóa một số trụ sở của các Bộ, ngành, địa phương, doanh nghiệp.

Mặc dù chính sách về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã tương đối hoàn thiện từng thời kỳ, tuy nhiên do phạm vi sắp xếp và đối tượng áp dụng rộng, chính sách hiện hành chưa phân định rõ các trường hợp phải thực hiện sắp xếp và các trường hợp không thực hiện sắp xếp, trong khi nhà, đất liên quan đến nhiều pháp luật khác như pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, pháp luật về kinh doanh bất động sản,... Các hệ thống pháp luật này cũng đang trong quá trình hoàn thiện. Vì vậy, cần tiếp tục rà soát pháp luật về sắp xếp với các hệ thống pháp luật có liên quan để hoàn thiện đảm bảo thống nhất, không chồng chéo.

Bên cạnh đó, trong quá trình thực hiện vẫn còn có một số nội dung khác trong quy trình thực hiện có phát sinh vướng mắc, bất cập ảnh hưởng đến tiến độ sắp xếp; một số cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp và một số Bộ, cơ quan trung ương và địa phương chưa quan tâm, chỉ đạo quyết liệt việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất nên việc thực hiện còn chậm. Ngoài ra, việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất khá phức tạp do việc quản lý nhà, đất có nguồn gốc nhà, đất được hình thành qua nhiều giai đoạn, việc lưu giữ hồ sơ không đầy đủ, chưa được quan tâm nên bị thất lạc, ảnh hưởng đến tiến độ sắp xếp nhà, đất; đồng thời, việc xử lý cần kết hợp nhiều yếu tố thông tin như (quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhu cầu sử dụng phục vụ hoạt động của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp,…); thời gian thực hiện sắp xếp lại, xử lý đối với một số cơ sở nhà, đất có hồ sơ pháp lý, hiện trạng sử dụng phức tạp kéo dài. Việc giao cho cơ quan lập phương án và chủ trì tổ chức kiểm tra hiện trạng đối với các cơ sở nhà, đất ở trung ương quản lý còn có khó khăn vì số lượng người thực hiện công việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất ít trong khi số lượng cơ sở nhà, đất của các Bộ, ngành lớn và trải dài ở nhiều địa phương.

Thực tế, vẫn còn tình trạng quản lý, sử dụng nhà, đất chưa đúng quy định và không hiệu quả như: cho thuê, cho mượn, bố trí nhà ở, đất ở, sử dụng sai mục đích; một số cơ quan, tổ chức, đơn vị sau khi đã được địa phương giao đất, cho thuê đất tại vị trí mới để đầu tư xây dựng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp nhưng nhà, đất tại vị trí cũ còn để trống; một số cơ quan, đơn vị ở trung ương khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã theo Nghị quyết 595/NQ-UBTVQH15 ngày 12/9/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc tiếp tục thực hiện chủ trương sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã nhưng không đề xuất phương án đối với nhà, đất phải sắp xếp nên dẫn đến tình trạng hoang hóa.v.v...

Do vậy, để đẩy nhanh tiến độ sắp xếp lại, xử lý nhà, đất nhằm sớm đưa nhà, đất vào sử dụng hiệu quả, tránh thất thoát, lãng phí, tăng cường thực hành tiết kiệm, chống lãng phí, tại Nghị quyết số 74/2022/QH15 ngày 15/11/2022 của Quốc hội về việc đẩy mạnh việc thực hiện chính sách, pháp luật về thực hành tiết kiệm, chống lãng phí giao Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ: *“k) Chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương trong năm 2023, tập trung rà soát để đến năm 2025 hoàn thành việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất trên phạm vi cả nước; có các giải pháp xử lý cơ bản các cơ sở nhà, đất bị lấn chiếm, có tranh chấp, sử dụng sai mục đích, thiếu hồ sơ pháp lý chứng minh nguồn gốc. Kiểm tra việc thực hiện phương án sắp xếp các cơ sở đã được phê duyệt, nhất là các cơ sở nhà, đất phải thu hồi, đấu giá. Đẩy nhanh tiến độ sắp xếp lại, xử lý nhà, đất, tài sản các cơ quan, đơn vị sau sáp nhập và phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định, không để lãng phí, sai phạm, lấn chiếm, chuyển đổi, sử dụng sai mục đích hoặc để hoang hóa”.*

- Tại Thông báo số 205/TB-VPCP ngày 03/6/2023 của Văn phòng Chính phủ về việc thực hiện Kết luận của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tại buổi làm việc với Ban Thường vụ Thành ủy Cần Thơ, trong đó Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo: *Giao Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Minh Khái chỉ đạo Bộ Tài chính để chủ trì, phối hợp với các Bộ cơ quan liên quan nghiên cứu, sửa đổi Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021 của Chính phủ theo trình tự, thủ tục rút gọn (nội dung sửa đổi theo hướng tăng cường phân cấp cho các bộ, ngành và các địa phương trong việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất, tài sản công; giao thẩm quyền trong phê duyệt phương án xử lý và quyết định cho Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ và Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định), trình Chính phủ trong tháng 7 năm 2023;*

- Tại mục 3 Công điện số 771/CĐ-TTg ngày 29/8/2023 về việc rà soát việc xử lý tài sản, trụ sở làm việc của các cơ quan, tổ chức ở các đơn vị hành chính đã thực hiện sắp xếp giai đoạn 2019 - 2021 và phương án thực hiện cho giai đoạn 2023 – 2030, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính chỉ đạo: *Bộ trưởng Bộ Tài chính căn cứ vào yêu cầu thực tế, nghiên cứu, đề xuất xây dựng Nghị định thay thế Nghị định số 167/2017/NĐ-CP và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP của Chính phủ và các văn bản pháp luật có liên quan để tạo thuận lợi cho việc xử lý tài sản, trụ sở làm việc của các cơ quan, tổ chức ở các đơn vị hành chính thực hiện sắp xếp.*

Từ cơ sở trên, việc ban hành Nghị định thay thế Nghị định số 167/2017/NĐ-CP, Nghị định số 67/2021/NĐ-CP của Chính phủ theo hướng phân cấp mạnh thẩm quyền trong phê duyệt phương án xử lý và quyết định xử lý nhà, đất cho Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan trung ương và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là cần thiết và có cơ sở nhằm đẩy nhanh tiến độ sắp xếp lại, xử lý nhà, đất bảo đảm đến năm 2025 hoàn thành việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất trên phạm vi cả nước theo Nghị quyết số 74/2022/QH15 ngày 15/11/2022 của Quốc hội và xử lý các vướng mắc, bất cập trong quy trình thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất.

**II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ ĐỊNH**

**1. Mục đích**

Việc xây dựng Nghị định nhằm hoàn thiện cơ sở pháp lý, bổ sung các quy định nhằm điều chỉnh, giải quyết các vướng mắc phát sinh trong thực tiễn để đẩy nhanh tiến độ phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo Nghị quyết số 74/2022/QH15 ngày 15/11/2022 của Quốc hội.

**2. Quan điểm xây dựng Nghị định**

Thứ nhất, các nội dung sửa đổi, bổ sung phải phù hợp với đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước về thực hành tiết kiệm, chống lãng phí, phòng chống tham nhũng, tiêu cực, đẩy mạnh phân cấp thẩm quyền, cải cách thủ tục hành chính...

Thứ hai, các nội dung sửa đổi, bổ sung phải phân cấp mạnh cho các bộ, ngành và các địa phương trong việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất, tài sản công; giao thẩm quyền trong phê duyệt phương án xử lý và quyết định cho Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định đúng theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

Thứ ba, cải cách, rút ngắn quy trình, thủ tục lập, tổng hợp, phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý và tổ chức thực hiện xử lý phương án sau khi được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt.

Thứ tư, các nội dung sửa đổi, bổ sung tạo sự thống nhất, đồng bộ với quy định của các pháp luật có liên quan (như pháp luật về đất đai; pháp luật về doanh nghiệp; pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp; pháp luật về đầu tư công, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan; quy định về quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng;....).

**III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG NGHỊ ĐỊNH**

1. Bộ Tài chính đã có Công văn số 9736/BTC-QLCS ngày 12/9/2023 gửi các Bộ, cơ quan trung ương, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương về việc đánh giá triển khai thực hiện Nghị định số 167/2017/NĐ-CP, Nghị định số 67/2021/NĐ-CP của Chính phủ; đồng thời Bộ Tài chính đã rà soát các nội dung của Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017, Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ; các vướng mắc phát sinh theo phản ánh của các Bộ, ngành địa phương trong thực tiễn triển khai để xác định các nội dung cần sửa đổi, bổ sung.

2. Căn cứ Công điện số 771/CĐ-TTg ngày 29/8/2023 về việc rà soát việc xử lý tài sản, trụ sở làm việc của các cơ quan, tổ chức ở các đơn vị hành chính đã thực hiện sắp xếp giai đoạn 2019 - 2021 và phương án thực hiện cho giai đoạn 2023 – 2030, căn cứ Thông báo số 205/TB-VPCP ngày 03/6/2023 của Văn phòng Chính phủ về việc thực hiện Kết luận của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tại buổi làm việc với Ban Thường vụ Thành ủy Cần Thơ, căn cứ Công văn số 4859/VPCP-CN ngày 01/7/2023 của Văn phòng Chính phủ về việc ban hành Nghị quyết của Chính phủ đẩy nhanh tiến độ sắp xếp lại, xử lý nhà, đất do cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc Trung ương quản lý, căn cứ quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật về trình tự thủ tục xây dựng dự thảo Nghị định theo quy trình rút gọn, Bộ Tài chính đã dự thảo Nghị định thay thế Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017, Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ.

3. Do nội dung của Nghị định có tác động đến nhiều đối tượng liên quan, vì vậy, Bộ Tài chính đã gửi lấy ý kiến chính thức bằng văn bản của các Bộ, ngành, địa phương về dự thảo Nghị định.

4. Trên cơ sở tổng hợp ý kiến tham gia của các Bộ, ngành, địa phương, Bộ Tài chính đã hoàn thiện dự thảo gửi lấy ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp.

**IV. NỘI DUNG CƠ BẢN DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

**1. Chương I. Quy định chung:** Chương này gồm 02 Điều quy định các nội dung sau:

*a) Phạm vi điều chỉnh (Điều 1)*

Dự thảo Nghị định kế thừa phạm vi điều chỉnh của Nghị định 167/2017/NĐ-CP, Nghị định số 67/2021/NĐ-CP là 03 loại tài sản công phải sắp xếp lại, xử lý gồm: Đất, nhà, công trình khác gắn liền với đất của cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp; xe ô tô; máy móc, thiết bị và tài sản công khác tại cơ quan, tổ chức, đơn vị. Tuy nhiên, để thuận lợi trong thực hiện, tại dự thảo Nghị định quy định rõ, cụ thể hơn phạm vi của nhà, đất không phải thực hiện việc sắp xếp lại (22 trường hợp) [[1]](#footnote-1)do nhà, đất đó đã được điều chỉnh bởi các pháp luật có liên quan (như thu hồi nhà, đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai; tài sản kết cấu hạ tầng thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng; tài sản thuộc dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản...). Việc quản lý, sử dụng và xử lý đối với nhà, đất này thực hiện theo quy định của pháp luật liên quan.

Đồng thời để gắn trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản/cơ quan quản lý cấp trên/đại diện chủ sở hữu tại dự thảo Nghị định quy định: (i) Trường hợp cơ sở nhà, đất bị lấn, chiếm, cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng của địa phương để xử lý theo quy định của pháp luật, trường hợp sau khi được cơ quan, người có thẩm quyền quyết định xử lý việc lấn, chiếm và tài sản đó thuộc phạm vi, đối tượng sắp xếp lại, xử lý thì thực hiện sắp xếp lại, xử lý theo quy định tại Nghị định này; (ii) Trường hợp nhà, đất có phần diện tích bị lấn, chiếm được xử lý theo hình thức thu hồi, chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý, cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ tiếp nhận nhà, đất bị thu hồi hoặc chuyển giao có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương để tiếp tục xử lý; (iii) Tổ chức, cá nhân lấn, chiếm hoặc để nhà, đất bị lấn chiếm, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc xử lý hình sự theo quy định của pháp luật.

Đối với tài sản công đang được cơ quan, người có thẩm quyền xử lý tranh chấp thì việc xử lý tranh chấp thực hiện theo quy định của pháp luật; trường hợp sau khi được cơ quan, người có thẩm quyền quyết định việc xử lý tranh chấp mà tài sản đó thuộc phạm vi, đối tượng sắp xếp lại, xử lý theo quy định tại Nghị định này thì thực hiện sắp xếp lại, xử lý theo quy định tại Nghị định này. Đối với tài sản công đang sử dụng để góp vốn, liên doanh, liên kết theo đúng quy định của pháp luật thì thực hiện theo hợp đồng đã ký; trường hợp sau khi hợp đồng góp vốn, liên doanh, liên kết kết thúc (bao gồm cả trường hợp gia hạn hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật) mà tài sản đó thuộc phạm vi, đối tượng sắp xếp lại, xử lý theo quy định tại Nghị định này thì thực hiện sắp xếp lại, xử lý theo quy định tại Nghị định này.

*b) Về đối tượng áp dụng (Điều 2)*

- Dự thảo Nghị định kế thừa đối tượng áp dụng quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 67/2021/NĐ-CP của Chính phủ) và có cụ thể hơn loại hình của Tổng công ty Đầu tư, kinh doanh vốn nhà nước tại doanh nghiệp (SCIC), Ngân hàng Chính sách xã hội, Ngân hàng Phát triển Việt Nam; bổ sung thêm Doanh nghiệp cấp II gồm các *doanh nghiệp chuyển giao từ các Bộ, cơ quan trung ương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định của pháp luật về Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước do Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ.*

- Về tỷ lệ vốn để xác định đối tượng thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định tại Điều 2 dự thảo Nghị định, Bộ Tài chính trình Chính phủ 02 phương án:

*Phương án 1:* Tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2018 (ngày Luật Quản lý, sử dụng tài sản công có hiệu lực thi hành); trường hợp từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà có sự thay đổi tỷ lệ vốn nêu trên thì được xác định tại thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành.

*Phương án 2:* Tại thời điểm ngày 01 tháng 01 năm 2018; trường hợp từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 15 tháng 7 năm 2021 (ngày Nghị định số 67/2021/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) mà có sự thay đổi tỷ lệ vốn nêu trên thì được xác định tại thời điểm ngày 15 tháng 7 năm 2021.

*(Phương án cụ thể, Bộ Tài chính tổng hợp sau khi có ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương).*

- Việc quản lý, sử dụng, xử lý nhà, đất của các doanh nghiệp và đối tượng khác thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về doanh nghiệp và pháp luật có liên quan. Các tổ chức tài chính nhà nước ngoài ngân sách được áp dụng theo cơ chế tài chính của đơn vị, tổ chức nào thì thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của mô hình tương ứng quy định tại Nghị định này*.*

**2. Chương II. Quy định về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất; xử lý nhà, đất phải di dời theo quy hoạch hoặc do ô nhiễm môi trường:** Chương này gồm 24 Điều (từ Điều 3 đến Điều 26): Về cơ bản Chương này kế thừa các nội dung đã quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP, Nghị định số 67/2021/NĐ-CP và có sửa đổi, bổ sung một số nội dung sau:

*a) Về phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất (Điều 3)*

- Phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất là tập hợp các đề xuất về hình thức, xử lý nhà, đất để trình cơ quan, người có thẩm quyền xem xét, phê duyệt. Để đảm bảo tính minh bạch của phương án sắp xếp thì đối với mỗi phương án xử lý của từng cơ sở nhà, đất phải xác định cụ thể trường hợp áp dụng theo quy định tại dự thảo Nghị định. Đồng thời, dự thảo quy định cụ thể các trường hợp phải thực hiện sắp xếp: (i) Trường hợp cả nhà và đất đều thuộc phạm vi sắp xếp thì phải thực hiện sắp xếp lại, xử lý đồng thời cả nhà và đất; (ii) Trường hợp một cơ sở nhà, đất áp dụng nhiều hình thức xử lý thì phải phân định cụ thể diện tích đất, diện tích nhà theo từng hình thức xử lý; (iii) Trường hợp đất hoặc nhà thuộc phạm vi sắp xếp lại thì chỉ sắp xếp lại, xử lý đối với đất hoặc nhà; (iv) Trường hợp một cơ sở nhà, đất nhưng có một phần diện tích nhà, đất hoặc một phần diện tích đất hoặc một phần diện tích nhà thuộc phạm vi sắp xếp thì chỉ sắp xếp lại, xử lý đối với phần diện tích thuộc phạm vi đó; (v) Trường hợp nhà, đất do đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân quản lý, sử dụng thì khi xử lý theo các hình thức (phương án) ngoài hình thức giữ lại tiếp tục sử dụng hoặc tạm giữ lại tiếp tục sử dụng phải có quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền loại nhà, đất đó ra khỏi biên chế tài sản trước khi phê duyệt phương án; (vi) Tài sản khác (không gắn liền với đất) mà cơ quan, tổ chức, đơn vị không có nhu cầu sử dụng, trường hợp xử lý theo hình thức điều chuyển, chuyển giao thì thực hiện sắp xếp lại, xử lý đồng thời với tài sản là nhà, đất.

*b) Cơ quan lập phương án (Điều 3):* Trên cơ sở nguyên tắc phân cấp thẩm quyền theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 205/TB-VPCP nêu trên thì (i) Cơ quan lập phương án ở trung ương được phân cấp cho cơ quan quản lý tài sản công của Bộ, cơ quan trung ương hoặc cơ quan, đơn vị khác của Bộ, cơ quan trung ương; (ii) Cơ quan lập phương án ở địa phương: UBND cấp tỉnh giao Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan của địa phương lập phương án sắp xếp đối với nhà, đất (kể cả nhà, đất trên địa bàn địa phương khác); (iii)Riêng việc lập phương án sắp xếp lại, xử lý đối với nhà, đất thuộc tài sản đặc biệt tại đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân được thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an.

Ngoài ra để đẩy nhanh tiến độ sắp xếp theo quy định tại Nghị quyết số 74/2022/QH15 ngày 15/11/2022 của Quốc hội, tại Dự thảo Nghị định quy định trường hợp đối với các cơ sở nhà, đất có phát sinh vướng mắc mà chưa lập ngay được phương án sắp xếp thì cơ quan có thẩm quyền lập phương án tổng hợp, báo cáo Bộ, cơ quan trung ương (đối với các cơ sở nhà, đất thuộc trung ương quản lý), báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (đối với các cơ sở nhà, đất thuộc địa phương quản lý) để xử lý sau; đảm bảo không làm ảnh hưởng tới tiến độ sắp xếp lại, xử lý nhà, đất.

*c) Về kiểm tra hiện trạng (Điều 5, Điều 6):* Dự thảo quy định giao việc kiểm tra hiện trạng cho cơ quan có thẩm quyền lập phương án sắp xếp lại, xử lý. Tuy nhiên, do số lượng cơ sở nhà, đất chưa thực hiện sắp xếp của một số Bộ, ngành, địa phương nhiều và trải dài ở các địa phương; vì vậy, tại dự thảo Nghị định cho phép trường hợp cần thiết, các Bộ, cơ quan trung ương được giao cho cơ quan quản lý cấp trên của cơ quan, tổ chức, đơn vị/đại diện chủ sở hữu của doanh nghiệp có nhà, đất phải sắp xếp các Bộ, cơ quan trung ương chủ trì thực hiện kiểm tra hiện trạng quản lý, sử dụng nhà, đất; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho các Sở, ban, ngành cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện chủ trì kiểm tra hiện trạng quản lý, sử dụng nhà, đất của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp thuộc phạm vi quản lý. Việc giao chủ trì kiểm tra hiện trạng được thực hiện bằng văn bản và gửi cho Bộ Tài chính/Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (nơi có nhà, đất) để biết. Riêng nhà, đất thuộc tài sản đặc biệt tại đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân thì việc kiểm tra hiện trạng do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tự tổ chức thực hiện.

Căn cứ phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt, cơ quan, người có thẩm quyền quyết định xử lý đối với từng cơ sở nhà, đất theo thời hạn quy định. Việc quyết định xử lý nhà, đất được thực hiện bằng hình thức Quyết định hành chính. Đồng thời để giảm thủ tục hành chính, tại dự thảo Nghị định quy định:(i) Trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đồng thời là cơ quan, người có thẩm quyền quyết định xử lý nhà, đất thì việc ban hành quyết định xử lý được thực hiện đồng thời với việc phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất;(ii) Trường hợp cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất không đồng thời là cơ quan, người có thẩm quyền quyết định xử lý nhà, đất thì trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất, cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt phương án có trách nhiệm gửi Văn bản phê duyệt phương án sắp xếp, xử lý nhà, đất (kèm theo các hồ sơ có liên quan) tới cơ quan, người có thẩm quyền quyết định xử lý để ban hành Quyết định xử lý.

*d) Thẩm quyền phê duyệt phương án sắp xếp (Điều 7)*

Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 205/TB-VPCP ngày 03/6/2023 của Văn phòng Chính phủ, dự thảo Nghị định đã phân cấp toàn bộ thẩm quyền phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý và Quyết định xử lý nhà, đất (bao gồm cả nhà, đất tại đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân) cho Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan trung ương, UBND cấp tỉnh có nhà, đất (trong đó, đối với các cơ quan, tổ chức, có Hội đồng quản lý, Ban Thường vụ thì phải thông qua Hội đồng, Ban Thường vụ trước khi Thủ trưởng cơ quan, tổ chức quyết định hoặc trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định).Dự thảo Nghị định chỉ giữ lại một số thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng Bộ Tài chính đã được quy định tại Luật Quản lý, sử dụng tài sản công hoặc các trường hợp tương đồng theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc thực tế đang thực hiện, gồm:

*- Thủ tướng Chính phủ phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đối với:* (i) Nhà, đất đề xuất phương án bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức chỉ định; (ii) Điều chuyển nhà, đất thuộc tài sản đặc biệt tại đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân (trừ trường hợp điều chuyển giữa các đơn vị thuộc phạm vi quản lý của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an); nhà, đất điều chuyển từ các Bộ, ngành, địa phương sang Bộ Quốc phòng, Bộ Công an mà chưa có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh; (iii) Điều chuyển nhà, đất từ cơ quan, tổ chức, đơn vị sang các đối tượng khác; (iv) Nhà, đất của các Bộ, cơ quan trung ương sử dụng để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao; (v) Nhà, đất đề xuất phương án xử lý theo hình thức khác; (vi) Nhà, đất của cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp thuộc trung ương quản lý còn có ý kiến khác nhau về phương án xử lý giữa Bộ, cơ quan trung ương và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (nơi có nhà, đất).

*- Bộ trưởng Bộ Tài chính:* (i) Phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý đối với nhà, đất thực hiện điều chuyển giữa các bộ, cơ quan trung ương, giữa trung ương và địa phương, giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, trừ các trường hợp điều chuyển thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ; (ii) Trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đối với trường hợp điều chuyển nhà, đất từ cơ quan, tổ chức, đơn vị sang các đối tượng khác.

*- Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan trung ương, Ban lãnh đạo của các tổ chức:* Phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất do cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp thuộc phạm vi quản lý, trừ các trường hợp thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng Bộ Tài chính.

*- UBND cấp tỉnh:* Phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất do cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp thuộc địa phương quản lý (kể cả các cơ sở nhà, đất do cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp thuộc phạm vi quản lý của địa phương đó trên địa bàn địa phương khác), trừ các trường hợp thuộc thẩm quyền của Thủ trướng Chính phủ, Bộ trưởng Bộ Tài chính.

*đ) Trình tự, thủ tục (từ Điều 4 đến Điều 18):* Trên cơ sở phân cấp thẩm quyền lập, phê duyệt phương án sắp xếp nêu trên, để thuận lợi trong tổ chức, thực hiện, dự thảo Nghị định tách quy định việc kiểm tra hiện trạng, lập phê duyệt phương án đối với nhà, đất ở trung ương và nhà, đất ở địa phương thành 02 Điều riêng, trong đó, quy định trách nhiệm của UBND cấp tỉnh nơi có nhà, đất phải có ý kiến trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất (như quy định trước đây); tuy nhiên để ràng buộc trách nhiệm của địa phương, tại dự thảo Nghị định bổ sung thêm quy định: Trường hợp quá thời hạn quy định mà Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (nơi có nhà, đất) chưa có ý kiến bằng văn bản, cơ quan có thẩm quyền lập phương án trình Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan trung ương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xem xét, phê duyệt phương án theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt phương án xử lý. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (nơi có nhà, đất) chịu trách nhiệm nếu phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất không phù hợp với các nội dung thuộc chức năng quản lý nhà nước của địa phương. Việc bổ sung quy định này nhằm đẩy nhanh tiến độ sắp xếp lại, xử lý nhà, đất do thời gian vừa qua các tỉnh có ý kiến chậm, có địa phương từ năm 2019 đến nay vẫn chưa có ý kiến đối với phương án sắp xếp nhà, đất của trung ương khi Bộ Tài chính gửi lấy ý kiến.

Đồng thời dự thảo Nghị định đã bổ sung quy định rõ trách nhiệm của cơ quản quản lý cấp trên của đơn vị trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất; doanh nghiệp cấp II, doanh nghiệp cấp I trong việc rà soát, đối chiếu hồ sơ pháp lý và các thông tin do đơn vị trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất đã đề xuất, báo cáo kê khai nhằm đảm bảo tăng cường trách nhiệm trong quá trình tổng hợp, đề xuất phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất cũng như khi tham gia kiểm tra hiện trạng. (bổ sung tại khoản 4 Điều 4 dự thảo).

*e) Về hình thức xử lý (Điều 8):* Dự thảo Nghị định giữ nguyên 09 hình thức xử lý nhà, đất khi thực hiện sắp xếp theo quy định hiện hành, gồm: (1) Giữ lại tiếp tục sử dụng; (2) Thu hồi; (3) Điều chuyển; (4) Bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; (4) Chuyển mục đích sử dụng đất; (6) Chuyển giao về địa phương để quản lý, xử lý; (7) Tạm giữ lại tiếp tục sử dụng; (8) Sử dụng nhà, đất để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao; (9) Hình thức khác do Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Tuy nhiên, dự thảo Nghị định quy định riêng đối với: Cơ quan, tổ chức, đơn vị có 08 hình thức (trừ chuyển mục đích sử dụng đất); Doanh nghiệp có 07 hình thức (trừ điều chuyển; sử dụng nhà, đất để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao).

g) Về trường hợp áp dụng, thẩm quyền quyết định, tổ chức thực hiện, quyết định xử lý tài sản được quy định cụ thể tại các Điều 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 và 17, cụ thể:

*- Về các trường hợp áp dụng*: Về cơ bản dự thảo Nghị định giữ quy định về các trường hợp áp dụng đối với từng hình thức xử lý như quy định trước đây, có sửa đổi, bổ sung thêm trường hợp áp dụng đối với:

+ Hình thức giữ lại tiếp tục sử dụng (Điều 9) quy định cụ thể hơn: Việc giữ lại tiếp tục sử dụng được áp dụng đối với nhà, đất đang sử dụng phù hợp với mục đích được Nhà nước giao, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, đầu tư xây dựng, mua sắm.

+ Hình thức chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 13) quy định chặt chẽ hơn: Hình thức chuyển mục đích sử dụng đất chỉ áp dụng đối với nhà, đất do doanh nghiệp quản lý, sử dụng và thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai. Việc chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Riêng việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản chỉ áp dụng đối với doanh nghiệp đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan. Đồng thời, quy định phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt là một trong những căn cứ để UBND cấp tỉnh xem xét, quyết định việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

+ Hình thức chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý (Điều 14): Bổ sung quy định cụ thể về trình tự, thủ tục quyết định, việc bàn giao, tiếp nhận nhà, đất chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý thực hiện. Đồng thời, để đảm bảo công khai, minh bạch trong xử lý tài sản sau khi thực hiện việc tiếp nhận tài sản chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý, dự thảo Nghị định quy định cơ quan tiếp nhận tài sản chuyển giao căn cứ hồ sơ của từng trường hợp cụ thể để xử lý hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật, cụ thể: (i) Trường hợp giao, điều chuyển cho cơ quan, tổ chức, đơn vị quản lý, sử dụng thì thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; (i) Trường hợp xử lý theo chính sách nhà ở, đất ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan; (iii) Trường hợp chuyển giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà của địa phương quản lý, khai thác thì thực hiện theo quy định của Chính phủ về quản lý, sử dụng và khai thác nhà, đất không kinh doanh vào mục đích để ở giao cho Tổ chức có chức năng quản lý, kinh doanh nhà quản lý, khai thác; (iv) Trường hợp thực hiện giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đấu giá, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

+ Hình thức tạm giữ lại tiếp tục sử dụng (Điều 15) bổ sung trường hợp áp dụng: Nhà, đất bị lấn chiếm một phần; nhà, đất cho mượn, cho thuê, kinh doanh, liên doanh, liên kết và các hình thức sử dụng khác không đúng quy định mà không thể tách phần diện tích sử dụng không đúng quy định thành cơ sở độc lập; đồng thời bỏ 02 trường hợp tại Nghị định số 67/2021/NĐ-CP gồm: *(i) Nhà, đất thuộc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phục vụ mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng phải thu hồi nhưng chưa có quyết định thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai; (ii) Nhà, đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp mà chưa đưa vào sử dụng và không thuộc trường hợp phải thu hồi* để phù hợp với các trường hợp nhà, đất không phải thực hiện sắp xếp quy định tại khoản 2 Điều 1 dự thảo Nghị định.

*- Về thẩm quyền quyết định xử lý:* Dự thảo Nghị định phân cấp thẩm quyền quyết định xử lý theo hướng cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt phương án thì cũng đồng thời là cơ quan, người có thẩm quyền quyết định xử lý (trừ một số trường hợp đặc biệt như điều chuyển, bán tài sản trên đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà, đất tại cơ quan của Đảng và đơn vị sự nghiệp của Đảng. Thẩm quyền quyết định thực hiện theo quy định tại Nghị định số 165/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ).

*- Về trình tự, thủ tục quyết định xử lý:* Tại Dự thảo Nghị định bổ sung quy định khi lập phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất trường hợp cần phải có các hồ sơ để phục vụ cho việc phê duyệt phương án xử lý và quyết định xử lý theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì khi lập phương án, tổng hợp trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án xử lý thì cơ quan lập phương án phải có đầy đủ các hồ sơ liên quan theo quy định.

*- Về việc tổ chức thực hiện:* Về cơ bản, dự thảo Nghị định giữ như quy định hiện hành; đồng thời bổ sung thêm nội dung về việc khai thác nhà, đất của cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp sau khi có quyết định thu hồi của cơ quan, người có thẩm quyền để đảm bảo phù hợp với quy định tại Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 151/2017/NĐ-CP của Chính phủ.

*- Về việc thay đổi phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được phê duyệt (Điều 18 dự thảo):* Tại Điều 18 dự thảo Nghị định quy định bổ sung trường hợp thay đổi phương án thì cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp báo cáo cơ quan quản lý cấp trên (nếu có), cơ quan đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu để báo cáo cơ quan có thẩm quyền lập phương án xem xét, tổ chức kiểm tra hiện trạng, tổng hợp, gửi lấy ý kiến, báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án điều chỉnh. Đồng thời, tại dự thảo Nghị định quy định cụ thể các trường hợp không phải làm thủ tục thay đổi phương án để thống nhất trong thực hiện, gồm:

(1) Đối với nhà, đất được phê duyệt phương án giữ lại tiếp tục sử dụng, việc quản lý, sử dụng (trong đó có xử lý) nhà, đất thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, pháp luật có liên quan (đối với cơ quan, tổ chức, đơn vị), thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp và pháp luật có liên quan (đối với doanh nghiệp)

(2) Trường hợp nhà, đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án sắp xếp, nhưng trong quá trình sử dụng có sự thay đổi diện tích nhưng không thay đổi phương án đã được phê duyệt như: được Ủy ban nhân cấn cấp tỉnh giao thêm, do giải phóng mặt bằng, do bị thu hồi một phần diện tích nhà, đất theo quy định của pháp luật đất đai thì cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp thực hiện cập nhật lại thông tin theo dõi tài sản trên hồ sơ, sổ kế toán theo quy định của pháp luật về kế toán, pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan

(3) Trường hợp tên gọi của cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất có sự thay đổi hoặc chuyển đổi mô hình hoạt động đối với đơn vị sự nghiệp công lập, doanh nghiệp nhà nước theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền mà pháp nhân mới được kế thừa quyền, nghĩa vụ về tài sản (nhà, đất) theo quy định của pháp luật thì pháp nhân sau khi thay đổi tên gọi và pháp nhân mới được chuyển đổi từ đơn vị sự nghiệp công lập, doanh nghiệp nhà nước được tiếp tục kế thừa phương án xử lý nhà, đất đã được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt;

(4) Trường hợp phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt nhưng sau đó tên gọi địa chỉ nhà, đất có sự thay đổi theo văn bản của cơ quan, người có thẩm quyền mà không thay đổi vị trí nhà, đất; hoặc thay đổi diện tích nhà, đất do đo đạc lại hoặc hiện trạng sử dụng nhà, đất có thay đổi do nâng cấp, cải tạo, sửa chữa thì cơ quan, tổ chức, đơn vị được tiếp tục thực hiện theo phương án được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt theo tên gọi, địa chỉ nhà, đất và diện tích nhà, đất mới. Trường hợp việc thay đổi hiện trạng sử dụng nhà, đất gắn với hành vi vi phạm quy định của pháp luật thì việc xử lý hành vi vi phạm theo quy định của pháp luật có liên quan.

*- Về việc quản lý, sử dụng số tiền (các Điều 19, 20, 21, 24, 25 và 26):* Về cơ bản dự thảo Nghị định giữ như quy định hiện hành, có bổ sung thêm quy định:

(1) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nộp tiền vào tài khoản tạm giữ, cơ quan, tổ chức, đơn vị có trách nhiệm có văn bản đề nghị gia hạn thời hạn thanh toán hoặc có văn bản xác nhận không phát sinh chi phí. Người đứng đầu cơ quan được giao nhiệm vụ tổ chức bán tài sản chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc chậm gửi hồ sơ, văn bản và tính chính xác của khoản chi đề nghị thanh toán để ràng buộc trách nhiệm của cơ quan được giao nhiệm vụ tổ chức bán tài sản.

(2) Định kỳ 06 tháng (trước ngày 30/6 và 31/12 hàng năm), chủ tài khoản tạm giữ thực hiện nộp số tiền còn lại vào ngân sách theo quy định của pháp luật về ngân sách để sử dụng:

- Đối với cơ quan, tổ chức, đơn vị được sử dụng vào mục đích đầu tư phát triển và ưu tiên bố trí trong dự toán chi đầu tư phát triển của NSNN theo quy định của pháp luật về NSNN, pháp luật về đầu tư công và pháp luật khác có liên quan để chi đầu tư xây dựng, nâng cấp, cải tạo trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp. Đối với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an ngoài việc được sử dụng để chi cho các nội dung chi nêu trên còn được ưu tiên để chi cho các mục tiêu, nhiệm vụ công tác đặc biệt quan trọng theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

- Riêng đối với doanh nghiệp nhà nước, công ty cổ phần thì việc quản lý, sử dụng số tiền được thu được từ bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quản lý, sử dụng theo nguyên tắc:

+ Trường hợp tài sản trên đất đã được giao vốn cho doanh nghiệp hoặc tài sản được hình thành từ nguồn vốn của doanh nghiệp nhà nước thì doanh nghiệp nhà nước được sử dụng số tiền bán tài sản trên đất theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp.

+ Trường hợp giá trị quyền sử dụng đất đã được giao vốn cho doanh nghiệp thì doanh nghiệp nhà nước được sử dụng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương ứng với mục đích sử dụng đất khi giao vốn và thời hạn sử dụng đất còn lại theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà n.

+ Các trường hợp không thuộc quy định nêu trên thì chủ tài khoản tạm giữ thực hiện nộp số tiền còn lại vào ngân sách trung ương (đối với tiền thu được từ bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước thuộc trung ương quản lý), ngân sách địa phương (đối với tiền thu được từ bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước thuộc địa phương quản lý) để quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

- Về xử lý nhà, đất phải di dời theo quy hoạch hoặc do ô nhiễm môi trường: Về cơ bản dự thảo Nghị định giữ như quy định hiện hành. Việc quản lý, sử dụng số tiền thu được từ bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước, công ty cổ phần phải di dời theo quy hoạch hoặc do ô nhiễm môi trường thực hiện như điểm (3) nêu trên.

**3. Chương III. Sắp xếp lại, xử lý tài sản công khác:** Chương này gồm 02 Điều (Điều 27, Điều 28) quy định về việc sắp xếp lại, xử lý xe ô tô và sắp xếp lại, xử lý máy móc, thiết bị và tài sản công khác. Nội dung của Chương này giữ như quy định hiện hành.

**4. Chương IV. Tổ chức thực hiện:** Chương này gồm 04 Điều (từ Điều 29 đến Điều 32) để quy định các nội dung chuyển tiếp sau đây:

4.1. Quy định cụ thể để thống nhất trong thực hiện đối với các trường hợp xử lý chuyển tiếp (Điều 29):

(1) Đối với nhà, đất đang thực hiện sắp xếp lại, xử lý theo quy định tại Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007, Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008, Quyết định số 71/2014/QĐ-TTg ngày 17/12/2014 của Thủ tướng Chính phủ, Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017, Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ, Quyết định số 46/QĐ-TTg ngày 2010/QĐ-TTg ngày 24/6/2010 của Thủ tướng Chính phủ (sau đây gọi là quy định về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất) đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt phương án sắp xếp thì xử lý như sau: (i) Trường hợp không thuộc phạm vi, đối tượng sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định tại Nghị định này thì không phải tiếp tục thực hiện sắp xếp; cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp có trách nhiệm quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng và pháp luật có liên quan; (ii) Trường hợp thuộc phạm vi, đối tượng sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định tại Nghị định này thì cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định này; (iii) Trường hợp phương án đã đề xuất không còn phù hợp với quy định tại Nghị định này thì cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp thực hiện điều chỉnh lại phương án cho phù hợp. Đồng thời, dự thảo quy định giao Bộ Tài chính quy định chi tiết khoản này.

(2) Đối với nhà, đất đã được phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý theo các quy định của pháp luật về sắp xếp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, nay không thuộc phạm vi, đối tượng sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định tại Nghị định này thì không thực hiện theo phương án đã được phê duyệt; việc quản lý, sử dụng nhà, đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng và pháp luật có liên quan.

(3) Đối với nhà, đất đã được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt phương án xử lý theo quy định về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa hoàn thành việc thực hiện phương án (nay vẫn thuộc phạm vi, đối tượng sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định tại Nghị định này) thì xử lý chuyển tiếp đối với từng hình thức cụ thể: (i) Nhà, đất được phê duyệt phương án giữ lại tiếp tục sử dụng; (ii) Nhà, đất đã được phê duyệt phương án thu hồi; (iii) Nhà, đất đã được phê duyệt phương án điều chuyển; (iv) Nhà, đất đã được phê duyệt phương án bán; (v) Nhà, đất đã được phê duyệt phương án chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngoài ra, dự thảo Nghị quy định chuyển tiếp đối với trường hợp các doanh nghiệp phải di dời liên doanh với nhà đầu tư khác thành lập pháp nhân mới để thực hiện dự án đầu tư có chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 86/2010/QĐ-TTg ngày 22/12/2010, khoản 2 Điều 7 Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 46/2010/QĐ-TTg 24/6/2010 của Thủ tướng Chính phủ mà trong quá trình thực hiện dự án có thay đổi cơ cấu vốn do cơ quan, người có thẩm quyền quyết định điều chỉnh (tăng/giảm) dẫn đến tỷ lệ vốn góp ban đầu của doanh nghiệp phải di dời giảm xuống dưới 26% trong vốn điều lệ của pháp nhân mới thì doanh nghiệp phải di dời vẫn được hưởng lợi nhuận phân chia theo tỷ lệ góp vốn ban đầu vào pháp nhân mới nhưng không thấp hơn 26%; doanh nghiệp phải di dời không phải thực hiện góp thêm vốn để đảm bảo theo tỷ lệ 26 % trong vốn điều lệ tại pháp nhân mới. Trường hợp tổng vốn đầu tư của dự án tăng lên theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp (ngoài phần tỷ lệ vốn góp tối thiểu 26% theo quy định thì doanh nghiệp phải di dời được hưởng lợi nhuận phân chia theo tỷ lệ tương ứng với số vốn góp hiện có của doanh nghiệp trong vốn điều lệ của pháp nhân mới.

4.2. Trách nhiệm thi hành(Điều 32): Dự thảo Nghị định quy định cụ thể trách nhiệm của (1) Bộ Tài chính; (2) Bộ, cơ quan trung ương, UBND cấp tỉnh; (3) Cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất. Trong đó, để đẩy nhanh tiến độ sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo Nghị quyết số 74/2022/QH 15 của Quốc hội, dự thảo Nghị định bổ sung trách nhiệm của Bộ, cơ quan trung ương, UBND cấp tỉnh trong việc định kỳ hàng quý, trước ngày mùng 05 tháng đầu của quý sau, các Bộ, cơ quan trung ương, UBND cấp tỉnh tổng hợp kết quả thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất, báo cáo theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này, gửi Bộ Tài chính để báo cáo cấp có thẩm quyền (khi có yêu cầu). Kết quả báo cáo là căn cứ để đánh giá việc thực hiện nhiệm vụ quản lý, sử dụng tài sản công của các Bộ, cơ quan trung ương, các địa phương hàng năm.

Ngoài ra, UBND cấp tỉnh chỉ đạo các cơ quan chức năng tại địa phương có trách nhiệm tiếp nhận thông tin, xem xét, giải quyết các trường hợp hoàn thiện hồ sơ pháp lý về nhà, đất của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp thuộc địa phương và trung ương quản lý trên địa bàn. Đối với các cơ sở nhà, đất thiếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các cơ quan chức năng của địa phương căn cứ nguồn gốc, hồ sơ pháp lý có liên quan và quy định của pháp luật về đất đai để xem xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng theo đúng quy định của pháp luật, không chờ đến khi sắp xếp lại, xử lý xong mới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gây khó khăn cho các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp trong quá trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý về nhà, đất;

**V. Về các Mẫu biểu đính kèm Nghị định:** Nghị định sửa đổi, bổ sung 04 Mẫu biểu để cụ thể các chỉ tiêu, thông tin tại Báo cáo kê khai (đối với cơ quan,tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất); Mẫu tổng hợp phương án sắp xếp của cơ quan quản lý cấp trên; Mẫu tổng hợp phương án sắp xếp của cơ quan lập phương án; Mẫu Biên bản kiểm tra hiện trạng, Mẫu báo cáo tổng hợp kết quả thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất hàng Quý.

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

**VII. Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA BỘ TƯ PHÁP**

Dự thảo Nghị định (đính kèm)

Kính trình Chính phủ xem xét, ban hành./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận***:  - Như trên;  - Văn phòng Chính phủ;  - Bộ Tư pháp;  - Lưu: VT, QLCS. | **BỘ TRƯỞNG**  **Hồ Đức Phớc** |

1. *(1) 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 cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp;*

   *(2) Đất (bao gồm cả tài sản gắn liền với đất (nếu có)) thuộc trách nhiệm quản lý của Ủy ban nhân dân cấp xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định của pháp luật về đất đai;*

   *(2) Đất, tài sản gắn liền với đất thuộc đất đã có Quyết định thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai trước thời điểm lập phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất (bao gồm cả trường hợp nhà, đất sau khi thu hồi giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý theo quy định của pháp luật về đất đai);*

   *(4) Đất, tài sản gắn liền với đất thuộc nhóm đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai;*

   *(5) Nhà, đất thuộc dự án đầu tư kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;*

   *(6) Đất, tài sản gắn liền với đất thuộc tài sản kết cấu hạ tầng: giao thông đường bộ, đường sắt, đường thủy nội địa, hàng hải, hàng không, thủy lợi, đê điều, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống xử lý chất thải, trạm xử lý rác thải, trạm trung chuyển rác, hệ thống cấp điện, dẫn điện (bao gồm cả các trạm điện), hệ thống dẫn xăng dầu, hệ thống dẫn khí, thông tin liên lạc, chợ, ngư nghiệp, lâm nghiệp, điện chiếu sáng đô thị và các loại hạ tầng khác;*

   *(7) Đất, tài sản gắn liền với đất thuộc: khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất;*

   *(8) Đất, tài sản gắn liền với đất thuộc: đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, mặt nước chuyên dùng; đất có mặt nước nội địa; đất có mặt nước ven biển; đất bãi bồi ven sông, ven biển; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, công viên, khu vui chơi, giải trí công cộng, đất công trình công cộng khác do Nhà nước quản lý; đất để thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản và khu vực các công trình phụ trợ cho hoạt động khoáng sản và hành lang an toàn trong hoạt động khoáng sản;*

   *(9) Nhà, đất của doanh nghiệp đã nộp đơn yêu cầu phá sản hoặc đã thông báo việc giải thể doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp;*

   *(10) Nhà, đất được hình thành bằng nguồn quỹ phúc lợi của doanh nghiệp, quỹ công đoàn của các cơ quan, tổ chức, đơn vị;*

   *(11) Nhà, đất thuộc nhà chung cư, nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở xã hội, nhà ở cũ, nhà lưu trú công nhân, nhà ở sinh viên theo quy định của pháp luật về nhà ở; quỹ nhà, đất tiếp nhận từ dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị bàn giao lại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;*

   *(12) Nhà, đất của các ngân hàng thương mại mà các ngân hàng thương mại này được Ngân hàng Nhà nước Việt Nam mua lại bắt buộc hoặc chuyển giao bắt buộc theo quy định của pháp luật về tổ chức tín dụng và quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền;*

   *(13) Nhà, đất mà cả nhà và quyền sử dụng đất hoặc nhà hoặc quyền sử dụng đất được sử dụng làm tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật về dân sự, pháp luật về giao dịch bảo đảm và pháp luật khác có liên quan;*

   *(14) Đất được Nhà nước giao/cho thuê/nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư nhưng chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật;*

   *(15) Nhà, đất quốc phòng, an ninh do đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân đang quản lý thuộc quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; đất, tài sản gắn liền với đất (trừ nhà, đất quốc phòng, an ninh do đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân đang quản lý, sử dụng nêu trên) thuộc quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai (kể cả trường hợp đến thời điểm lập phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất chưa có Quyết định thu hồi của cơ quan, người có thẩm quyền);*

   *(16) Đất thuộc trường hợp thu hồi theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế (nếu có);*

   *(17) Nhà, đất thuộc trường hợp thu hồi theo kết luận thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, bản án của cơ quan chức năng theo quy định của pháp luật; nhà, đất đang trong quá trình tố tụng hình sự;*

   *(18) Nhà, đất là tài sản phục vụ công tác quản lý của từng dự án sử dụng vốn nhà nước và tài sản là kết quả của dự án sử dụng vốn nhà nước chưa giao/điều chuyển cho cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp quản lý, sử dụng;*

   *(19) Nhà, đất điều chuyển khi có sự thay đổi về cơ quan quản lý, cơ cấu tổ chức, phân cấp quản lý theo quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 42 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công. Thẩm quyền, trình tự thủ tục, phương án xử lý thực hiện theo quy định tại pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công;*

   *(20) Nhà, đất thuộc đối tượng mua, bán, xử lý nợ của các tổ chức tín dụng hoặc doanh nghiệp mua bán nợ; nhà, đất do tổ chức, cá nhân trả cho doanh nghiệp thay cho nghĩa vụ trả nợ theo quy định của pháp luật.*

   *(21) Phần diện tích đất do Nhà nước quản lý trong các khu đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24/6/2023 của Quốc hội.*

   *(22) Đất có nguồn gốc là đất ở do doanh nghiệp nhận chuyển nhượng để sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh.* [↑](#footnote-ref-1)