

THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP THÚC ĐẨY SẮP XẾP, XỬ LÝ NHÀ, ĐẤT CỦA CÁC ĐƠN VỊ SỰ NGHIỆP VÀ DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC

NGUYỄN TÂN THỊNH - Cục trưởng Cục Quản lý công sản (Bộ Tài chính)

Bài viết đánh giá tổng quan về vai trò và mục tiêu sắp xếp lại, xử lý nhà, đất; thực trạng sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của các đơn vị sự nghiệp và doanh nghiệp nhà nước trong thời gian qua, trên cơ sở đó đề xuất giải pháp thúc đẩy việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của các đơn vị sự nghiệp và doanh nghiệp nhà nước thời gian tới.

Từ khóa: Tài sản công, doanh nghiệp nhà nước, kinh tế - xã hội

SITUATION AND SOLUTION TO PROMOTE REARRANGEMENT AND HANDLING OF LAND AND BUILDINGS OF STATE-OWNED ENTERPRISES AND NON-BUSINESS ENTITIES

Nguyen Tan Thinh

This paper provides an overview of the role and objectives of rearranging and handling buildings and land; the actual situation of rearranging and handling buildings and land of non-business entities and state-owned enterprises in recent years to form a basis for promoting the rearrangement and handling of buildings and land of non-business entities and state-owned enterprises in the future.

Keywords: Public property, state-owned enterprises, socio-economic

Ngày nhận bài: 5/4/2022

Ngày hoàn thiện biên tập: 19/4/2022

Ngày duyệt đăng: 26/4/2022

Vai trò và mục tiêu sắp xếp, xử lý nhà, đất

Tài sản công là nhà, đất do các cơ quan, tổ chức, đơn vị và doanh nghiệp quản lý, sử dụng chủ yếu nằm tại những vị trí trung tâm các đô thị có giá trị thương mại cao. Đây là khối tài sản có giá trị rất lớn trong tổng tài sản công.

Quá trình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước thời gian qua, đặc biệt là tốc độ phát triển đô thị hóa nhanh chóng tại các địa phương trong điều kiện

quản lý nhà nước về đất đai, về quy hoạch phát triển đô thị còn có bất cập làm phát sinh tình trạng có nơi sử dụng nhà, đất còn bị lãng phí, không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, không đúng mục đích... Thực trạng này đặt ra yêu cầu cần thực hiện sắp xếp lại việc quản lý, sử dụng nhà, đất công.

Trên cơ sở thực hiện thí điểm việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 (sau đó được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 28/10/2008, Quyết định số 71/2014/QĐ-TTg ngày 17/12/2014) quy định việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước áp dụng trên phạm vi cả nước.

Triển khai Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, 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 thay thế cho Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg, Quyết định số 86/2010/QĐ-TTg và các văn bản có liên quan. Để giải quyết khó khăn, vướng mắc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 167/2017/NĐ-CP.

Việc thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất hướng đến mục tiêu: (i) Chấn chỉnh và duy trì việc quản lý, sử dụng nhà, đất đảm bảo thực hiện theo đúng quy định của pháp luật; (ii) Quản lý, sử dụng nhà, đất phải tuân thủ đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng phát triển đô thị, sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm, nâng cao hiệu quả sử dụng nhà, đất; (iii) Hạn chế, khắc phục triệt để tình trạng sử dụng đất lãng phí, thất thoát tài sản công;



(iv) Thực hiện khai thác có hiệu quả nguồn lực tài chính từ nhà, đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, góp phần thúc đẩy chỉnh trang phát triển đô thị theo hướng văn minh, hiện đại, bền vững.

Đối tượng thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất bao gồm cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp (gồm doanh nghiệp cấp I, doanh nghiệp cấp II, doanh nghiệp cấp III) hiện đang quản lý, sử dụng nhà, đất thuộc phạm vi sắp xếp lại, xử lý nhằm đảm bảo việc sử dụng nhà, đất tiết kiệm, hiệu quả, tránh lãng phí tài sản công. Như vậy, đối tượng thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất không chỉ áp dụng đối với doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp thuộc đối tượng cổ phần hóa mà còn cả các cơ quan, tổ chức, đơn vị.

Mặt khác, trước thời điểm Nghị định số 59/2011/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì pháp luật về cổ phần hóa doanh nghiệp không có quy định liên quan đến việc phải thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất.

Từ khi Nghị định số 59/2011/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì mới quy định “phương án sử dụng đất của doanh nghiệp phải bảo đảm phù hợp với quy định về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ”; Nghị định số 140/2020/NĐ-CP quy định một trong những điều kiện để cổ phần hóa doanh nghiệp là: “Đối với doanh nghiệp thuộc đối tượng sắp xếp lại, xử lý nhà đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công phải có phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công”; Nghị định số 150/2020/NĐ-CP ngày 25/12/2020 quy định một trong những điều kiện chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần là phải có phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Thực trạng sắp xếp lại, xử lý nhà, đất

Quá trình hình thành và hoàn thiện hệ thống pháp luật về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất

Giai đoạn từ năm 2001 đến ngày 31/12/2017

Ngày 24/5/2001, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 80/2001/QĐ-TTg về việc sắp xếp lại nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh. Sau đó, trên cơ sở kết quả đạt được sau 06 năm thí điểm thực hiện; Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước trên phạm vi cả nước, Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008 sửa

đổi, bổ sung Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg. Việc sắp xếp nhà, đất áp dụng đối với các cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, các tổ chức, doanh nghiệp 100% vốn nhà nước, doanh nghiệp được phê duyệt phương án cổ phần hóa sau ngày Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg có hiệu lực.

Theo chính sách này, toàn bộ trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất kinh doanh được bố trí, sắp xếp lại theo nguyên tắc: (i) Cơ quan, tổ chức, đơn vị được chủ động sắp xếp lại nhà, đất hiện có theo đúng chức năng, nhiệm vụ, nhu cầu cho sản xuất kinh doanh, phù hợp tiêu chuẩn, định mức sử dụng trụ sở làm việc và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương; (ii) Sở nhà, đất dôi dư được phép bán nhà và chuyển nhượng hoặc chuyển mục đích sử dụng, từ đó đã tạo ra nguồn tài chính mới để đầu tư xây mới, cải tạo, nâng cấp trụ sở làm việc hoặc được sử dụng để đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh mới, đầu tư chiều sâu, tăng thêm năng lực sản xuất kinh doanh; giành quỹ đất có lợi thế thương mại cho hoạt động kinh doanh, thương mại, dịch vụ, du lịch; đồng thời, giành quỹ đất để xây dựng các công trình phúc lợi xã hội như trường học, bệnh viện và các công trình phúc lợi quan trọng khác của địa phương... góp phần chỉnh trang quy hoạch lại đô thị theo hướng hiện đại.

Trên cơ sở đó, chính sách đã quy định các phương thức để xử lý, sắp xếp lại nhà, đất như sau:

- Đối với cơ sở nhà, đất khi nhà nước thu hồi để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế theo quy định của Luật Đất đai thì việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

- Đối với cơ sở nhà, đất sử dụng không đúng quy định: Trường hợp bỏ trống, cho mượn thì Nhà nước sẽ thu hồi; trường hợp đang cho thuê toàn bộ hoặc một phần khuôn viên thì đơn vị phải chấm dứt việc cho thuê và sử dụng đúng mục đích, nếu không thực hiện Nhà nước sẽ thu hồi. Nhà, đất Nhà nước thu hồi sẽ sử dụng cho các đơn vị có nhu cầu, sử dụng để đầu tư các công trình công cộng, hoặc bán đấu giá thu tiền cho ngân sách nhà nước.

- Đối với nhà, đất đã bố trí làm nhà ở: Trường hợp đủ điều kiện theo quy định thì chuyển giao cho ngành nhà, đất địa phương để thực hiện bán nhà. Các trường hợp sử dụng cơ sở nhà, đất không đúng quy định khác thì Thủ trưởng đơn vị chịu trách nhiệm xử lý để sử dụng đúng quy định.

- Đối với nhà, đất của các cơ quan hành chính sự nghiệp có thể điều chuyển từ nơi thừa sang nơi thiếu để đảm bảo sử dụng hiệu quả, tiết kiệm.

- Đối với cơ sở nhà, đất dôi dư, không có nhu cầu sử dụng thì các cơ quan, tổ chức, đơn vị có thể thực hiện bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất (đối với đất do doanh nghiệp đang quản lý). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện cho cả đất được giao không thu tiền, đất được giao có thu tiền và đất thuê của Nhà nước. Đây là một cơ chế đặc thù chưa có trong quy định của pháp luật được Thủ tướng Chính phủ cho phép áp dụng để tạo đòn bẩy về kinh tế, nhằm huy động được nguồn nội lực từ đất đai phục vụ cho đầu tư phát triển, tăng cường cơ sở vật chất và năng lực sản xuất kinh doanh.

- Đối với các cơ sở nhà, đất được sử dụng đúng mục đích, đúng quy định, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì được giữ lại tiếp tục sử dụng làm trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất kinh doanh.

Giai đoạn từ ngày 01/01/2018 đến nay

Triển khai Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 về sắp xếp lại, xử lý tài sản công thay cho Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 và Quyết định số 86/2010/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Để giải quyết khó khăn, vướng mắc trong việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 167/2017/NĐ-CP.

Một số nội dung chính của Nghị định số 167/2017/NĐ-CP và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP như sau:

(i) Về phạm vi áp dụng: Đất, nhà, công trình gắn liền với đất do cơ quan, tổ chức, đơn vị và doanh nghiệp đang quản lý, sử dụng, trừ nhà, đất không thuộc phạm vi áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị định số 167/2017/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 67/2021/NĐ-CP).

(ii) Về đối tượng áp dụng: Nghị định số 167/2017/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 67/2021/NĐ-CP) quy định đối tượng áp dụng đối với doanh nghiệp là doanh nghiệp cấp I do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ, doanh nghiệp cấp II là doanh nghiệp có vốn góp của doanh nghiệp cấp I mà tỷ lệ % vốn nhà nước tại doanh nghiệp cấp I nhân với (x) tỷ lệ % vốn góp của doanh nghiệp cấp I vào doanh nghiệp cấp II chiếm trên 50% vốn điều lệ; doanh nghiệp cấp III là doanh nghiệp có vốn góp của doanh nghiệp cấp II mà tỷ lệ % vốn nhà nước tại doanh nghiệp cấp I nhân với (x) tỷ lệ % vốn góp của doanh nghiệp cấp I vào doanh nghiệp cấp II nhân với (x) tỷ lệ % vốn góp của doanh nghiệp cấp II vào

doanh nghiệp cấp III chiếm trên 50% vốn điều lệ.

(iii) Hình thức sắp xếp lại, xử lý nhà, đất gồm 08 hình thức: (i) Giữ lại tiếp tục sử dụng; (ii) Thu hồi; (iii) Điều chuyển; (iv) Bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; (v) Chuyển mục đích sử dụng đất; (vi) Chuyển giao về địa phương để quản lý, xử lý; (vii) Tạm giữ lại tiếp tục sử dụng; (viii) 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; (ix) Hình thức khác theo quy định của pháp luật.

(iv) Về trình tự thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất:

- Doanh nghiệp trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất lập báo cáo kê khai đối với tất cả các cơ sở nhà, đất đang quản lý, sử dụng theo Mẫu số 01 tại Phụ lục kèm theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP.

Doanh nghiệp cấp III gửi doanh nghiệp cấp II để tổng hợp; doanh nghiệp cấp II tổng hợp (gồm cả nhà, đất do doanh nghiệp cấp II quản lý, sử dụng) gửi doanh nghiệp cấp I để tổng hợp; doanh nghiệp cấp I tổng hợp (gồm cả nhà, đất do doanh nghiệp cấp I quản lý, sử dụng), gửi cơ quan có thẩm quyền lập phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 167/2017/NĐ-CP.

- Đối với doanh nghiệp cấp I, cấp II, cấp III quản lý, sử dụng trên địa bàn các tỉnh, thành phố (trừ 05 thành phố Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Cần Thơ, Hải Phòng):

+ Bộ, cơ quan trung ương chủ trì tổ chức kiểm tra hiện trạng quản lý, sử dụng nhà, đất và lập thành Biên bản đối với từng cơ sở nhà, đất theo Mẫu số 02 tại Phụ lục kèm theo Nghị định số 67/2021/NĐ-CP.

+ Trên cơ sở kết quả kiểm tra hiện trạng, bộ, cơ quan trung ương xem xét, lập phương án sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất thuộc phạm vi quản lý, gửi lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà, đất.

+ Sau khi có ý kiến bằng văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (nơi có nhà, đất), Bộ, cơ quan trung ương có văn bản gửi Bộ Tài chính phê duyệt đối với nhà, đất do doanh nghiệp cấp I quản lý, sử dụng (trừ nhà, đất thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ) hoặc phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đối với nhà, đất của doanh nghiệp cấp II, cấp III theo thẩm quyền quy định tại Nghị định số 67/2021/NĐ-CP.

- Đối với nhà, đất do doanh nghiệp cấp I quản lý, sử dụng trên địa bàn 05 thành phố: Hà Nội, Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Cần Thơ, Hải Phòng:

+ Bộ, cơ quan trung ương lập phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của các doanh nghiệp cấp I thuộc phạm vi quản lý gửi Bộ Tài chính;

+ Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức kiểm tra hiện trạng quản lý, sử dụng nhà, đất và lập thành Biên bản đối với từng cơ sở nhà, đất;

+ Trên cơ sở kết quả kiểm tra hiện trạng, Bộ Tài chính dự kiến phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất, gửi lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà, đất;

+ Sau khi có ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà, đất, Bộ Tài chính xem xét, phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đối với nhà, đất do doanh nghiệp cấp I quản lý, sử dụng (trừ nhà, đất thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ).

(v) Về thẩm quyền phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất:

- Thủ tướng Chính phủ phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đối với nhà, đất tại đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý; nhà, đất của cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp cấp I thuộc các bộ, cơ quan trung ương còn có ý kiến khác nhau về phương án xử lý giữa Bộ Tài chính và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà, đất; nhà, đất của doanh nghiệp cấp II, cấp III thuộc trung ương quản lý mà các bộ, cơ quan trung ương không thống nhất với ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà, đất; nhà, đất đề xuất phương án bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức chỉ định; 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; nhà, đất đề xuất phương án xử lý theo hình thức khác quy định tại khoản 9 Điều 7 Nghị định số 167/2021/NĐ-CP.

- Bộ trưởng Bộ Tài chính phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý đối với nhà, đất do cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp cấp I thuộc trung ương quản lý và nhà, đất do cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp cấp I thuộc địa phương quản lý trên địa bàn địa phương khác (trừ nhà, đất thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ). Đối với nhà, đất chuyển mục đích sử dụng đất của doanh nghiệp cấp I thuộc trung ương quản lý, Bộ Tài chính có ý kiến bằng văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định tại Điều 12 Nghị định số 167/2021/NĐ-CP.

- Bộ, cơ quan trung ương phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất do doanh nghiệp cấp II, doanh nghiệp cấp III thuộc phạm vi quản lý.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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 (trừ nhà, đất thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài chính và các Bộ, cơ quan trung ương).

(vi) Về thẩm quyền quyết định xử lý:

- Về thẩm quyền quyết định thu hồi: Tại Nghị định số 67/2021/NĐ-CP quy định phân cấp cho UBND cấp tỉnh quyết định thu hồi đối với nhà, đất thuộc trung ương quản lý.

- Về thẩm quyền quyết định điều chuyển: Bộ trưởng Bộ Tài chính quyết định điều chuyển nhà, đất từ Bộ, cơ quan trung ương về địa phương quản lý, sử dụng và ngược lại.

- Về thẩm quyền quyết định bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại Nghị định số 67/2021/NĐ-CP quy định phân cấp cho các bộ, cơ quan trung ương quyết định bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức đấu giá đối với nhà, đất của doanh nghiệp thuộc phạm vi quản lý.

- Về thẩm quyền quyết định chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý

+ Bộ trưởng Bộ Tài chính quyết định chuyển giao nhà, đất từ các bộ, cơ quan trung ương về địa phương quản lý;

+ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định chuyển giao nhà, đất của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp thuộc địa phương quản lý cho các cơ quan chức năng của địa phương.

(viii) Về việc thay đổi phương án: Trường hợp cần thay đổi phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được phê duyệt, cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp báo cáo cơ quan quản lý cấp trên, chủ sở hữu (nếu có) để báo cáo cơ quan có thẩm quyền lập phương án xem xét, trình cơ quan, người có thẩm quyền xem xét, phê duyệt.

Kết quả đạt được trong công tác tổ chức thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất

Qua hơn 15 năm thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã đạt được những kết quả quan trọng, cơ bản đạt được mục tiêu của công tác sắp xếp nhà, đất, cụ thể:

a) Cơ bản từng bước nắm được số lượng, diện tích, hiện trạng sử dụng và tình trạng hồ sơ pháp lý của nhà, đất do các cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập công lập, các tổ chức; các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ, doanh nghiệp cấp II, doanh nghiệp cấp III đang quản lý, sử dụng.

Tính đến nay, các bộ, ngành, địa phương trong cả nước thực hiện báo cáo kê khai và đề xuất

phương án xử lý nhà đất đối với 202.647 cơ sở nhà đất, với tổng diện tích khoảng 7.287,1 triệu m² đất và 276,4 triệu m² nhà. Các cấp có thẩm quyền đã phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý đối với 159.870 cơ sở với tổng diện tích là 3.368,3 triệu m² đất; 230,1 triệu m² nhà.

Theo tổng hợp từ báo cáo kê khai về Bộ Tài chính, khối doanh nghiệp thuộc trung ương quản lý hiện nay đang quản lý, sử dụng khoảng 17.564 cơ sở nhà, đất tương ứng 130 triệu m² đất. Đến nay đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý đối với 15.976 cơ sở nhà, đất tương ứng 124 triệu m² đất.”

b) Việc thực hiện các quy định về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất 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, tiết kiệm và đúng mục đích.

c) Thông qua việc sắp xếp nhà, đất, cơ bản quỹ nhà đất đã bố trí làm nhà ở cho cán bộ, công nhân viên có khuôn viên độc lập đã được bàn giao cho địa phương quản lý theo đúng chính sách về nhà ở, đất ở. Các địa phương tiến hành bán cho người đang sử dụng hoặc bổ sung quỹ nhà ở để cho thuê. Bên cạnh việc tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước từ quỹ nhà, đất này, còn góp phần thực hiện đúng chính sách của nhà nước về quản lý nhà ở, đất ở và thực hiện việc quản lý, sử dụng nhà, đất tại các cơ quan, tổ chức đơn vị, doanh nghiệp đúng quy định, nhà đất là trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp và sản xuất kinh doanh không được bố trí làm nhà ở; điều chuyển từ nơi thừa sang nơi thiếu, thu hồi để sử dụng vào mục đích công, để bố trí cho các đơn vị khác, nhà đất dôi dư được cho phép bán, chuyển nhượng và chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Có quỹ đất dành lại cho các đơn vị tiếp tục sử dụng: Đối với cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp sử dụng nhà, đất theo tiêu chuẩn, định mức; đối với các doanh nghiệp sử dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương. Đồng thời giành quỹ đất để xây dựng các công trình phúc lợi xã hội như trường học, bệnh viện và các công trình phúc lợi quan trọng khác của địa phương... góp phần chỉnh trang quy hoạch lại đô thị theo hướng hiện đại. Tuy nhiên, có nhiều diện tích nhà, đất chỉ cho phép tạm giữ lại trong khi tiếp tục thực hiện sắp xếp (đầu tư xây dựng địa điểm mới, hoặc thực hiện thanh lý hợp đồng cho thuê...).

đ) Tạo nguồn tài chính từ quỹ đất để đầu tư xây mới, cải tạo, nâng cấp trụ sở làm việc cho cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, để đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh mới, đầu tư chiều

sâu, tăng thêm năng lực sản xuất kinh doanh cho doanh nghiệp và bổ sung nguồn thu cho NSNN.

Khó khăn, vướng mắc và nguyên nhân

Quá trình sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của các đơn vị sự nghiệp và doanh nghiệp nhà nước trong thời gian qua đã đạt được những kết quả tích cực nhưng bên cạnh đó vẫn còn tồn tại không ít khó khăn, vướng mắc, cụ thể:

(i) Thực trạng quản lý, sử dụng nhà, đất hiện nay còn phức tạp và khó xử lý.

Do lịch sử để lại, quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh chóng dẫn đến những trường hợp sử dụng nhà, đất chưa đúng quy định như bị lấn chiếm, bố trí làm nhà ở, cho thuê, liên doanh, liên kết... rất khó xử lý hoặc việc xử lý mất nhiều thời gian và cần sự phối hợp của nhiều cơ quan, các ngành, các cấp.

Quy định pháp luật về quản lý tài sản, cơ sở nhà, đất đối với khối doanh nghiệp nhà nước và doanh nghiệp có vốn nhà nước chi phối có sự thay đổi, nhất là khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước có giai đoạn quy định tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp, có giai đoạn (như hiện nay) thực hiện theo cơ chế thuê đất, không tính vào giá trị doanh nghiệp. Mặt khác, hồ sơ về đất đai của các doanh nghiệp nhà nước bảo quản qua các thời kỳ chưa được hoàn thiện; có trường hợp bị thất lạc hồ sơ hoặc không có hồ sơ gốc. Việc quản lý cơ sở nhà, đất của doanh nghiệp chưa chặt chẽ, có hiện tượng cho thuê, cho mượn hoặc lấn chiếm, sử dụng không đúng mục đích.

(ii) Các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp thuộc đối tượng sắp xếp lại, xử lý nhà, đất chưa thực hiện đầy đủ trong việc thực hiện sắp xếp nhà, đất và chính sách di dời của nhà nước, một số địa phương triển khai chậm, một số dự án kéo dài.

Cơ chế, chính sách sắp xếp lại nhà, đất và huy động nguồn lực từ đất đai tương đối đầy đủ, nhưng việc triển khai thực hiện chưa được quan tâm đúng mức. Công tác sắp xếp lại cơ sở nhà, đất của các doanh nghiệp nhà nước còn chậm. Có doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thuộc đối tượng sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg nhưng hơn 15 năm nay không kê khai báo cáo và triển khai thực hiện, mặc dù Bộ Tài chính đã có nhiều văn bản đôn đốc. Việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất là công việc khó khăn, phức tạp; quy trình sắp xếp nhà, đất cần có sự phối hợp của các ngành, các cấp. Một số doanh nghiệp không chủ động triển khai việc sắp xếp cơ sở nhà, đất, đợi đến thời hạn sắp cổ phần hóa mới bắt đầu thực hiện, dẫn đến

hiều bất cập và có thể ảnh hưởng đến tiến độ cổ phần hóa. Ngoài ra, một số doanh nghiệp đã được phê duyệt phương án nhưng không thực hiện theo đúng phương án đã được phê duyệt.

(iii) Quy hoạch sử dụng đất chậm được công bố, gây khó khăn cho việc sắp xếp nhà, đất và thực hiện di dời.

Việc sắp xếp lại nhà, đất, phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương. Tuy nhiên, nhiều địa phương chậm công bố quy hoạch hoặc quy hoạch chưa rõ, từ đó đã ảnh hưởng đến quá trình sắp xếp lại cơ sở nhà, đất, nhất là việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất thực hiện các dự án đầu tư. Có trường hợp dự án đầu tư đã chuẩn bị 5-7 năm nhưng không thực hiện được phương án sắp xếp nhà, đất theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg vì quy hoạch chưa được phê duyệt.

Quy hoạch sử dụng đất đối với các cơ quan, đơn vị, tổ chức, doanh nghiệp thuộc diện phải dời cũng ảnh hưởng đến tiến độ sắp xếp, xử lý, vì không những liên quan đến xử lý đất cũ mà còn liên quan đến địa điểm mới để di dời đến.

(iv) Một số bộ, ngành, địa phương, tập đoàn, tổng công ty nhà nước chưa quan tâm đúng mức đến việc quản lý nhà, đất nói chung và sắp xếp xử lý nhà, đất nói riêng. Các bộ, ngành, địa phương chưa tổng hợp được số liệu một cách kịp thời, thường xuyên, liên tục, chưa theo dõi được sự biến động đối với tình hình sắp xếp lại, xử lý nhà, đất. Số liệu của Bộ Tài chính cơ bản dựa trên số liệu báo cáo của các bộ, ngành, địa phương; số liệu của các bộ, địa phương dựa trên báo cáo của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp; vì vậy, cơ sở dữ liệu chưa được cập nhật đầy đủ.

Đề xuất giải pháp

Thời gian tới, nhằm thúc đẩy việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của các đơn vị sự nghiệp và doanh nghiệp nhà nước, cần chú trọng các nhóm giải pháp sau:

Về cơ chế, chính sách

- Tiếp tục thực hiện rà soát để hoàn thiện chính sách, pháp luật về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất và chính sách về cổ phần hóa doanh nghiệp đảm bảo tháo gỡ khó khăn, vướng mắc và đẩy nhanh tiến độ cổ phần hóa doanh nghiệp; cụ thể:

+ Sửa quy định về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo hướng sau khi được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt phương án “giữ lại tiếp tục sử dụng” thì việc quản lý, sử dụng nhà, đất thực hiện theo pháp luật về đất đai, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về quản lý, sử dụng vốn vào sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp và pháp luật khác có liên quan; không

thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà đất nhiều lần.

+ Sửa đổi quy định về điều kiện chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần tại Nghị định số 150/2020/NĐ-CP ngày 25/12/2020 theo hướng đơn vị sự nghiệp có phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công đối với nhà, đất thuộc phạm vi sắp xếp lại xử lý theo quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP.

- Đề nghị sớm sửa đổi Luật Đất đai theo hướng các doanh nghiệp khi chuyển sang cổ phần hóa thì chỉ được áp dụng hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; không được thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất sau cổ phần hóa. Trường hợp doanh nghiệp không có nhu cầu sử dụng thì trả lại cho Nhà nước và sẽ được bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

Về công tác tổ chức thực hiện

Các bộ, cơ quan trung ương, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố, các Tập đoàn, Tổng công ty khẩn trương đôn đốc các doanh nghiệp trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất kê khai báo cáo, lập phương án sắp xếp lại các cơ sở nhà, đất theo quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo thẩm quyền; xử lý trách nhiệm của người đứng đầu doanh nghiệp chậm kê khai, báo cáo đề xuất phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất.

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương sớm có ý kiến về phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của các doanh nghiệp của trung ương đóng trên địa bàn theo đề nghị của Bộ Tài chính, các bộ, cơ quan trung ương để bảo đảm tiến độ phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất phục vụ việc xây dựng phương án sử dụng đất khi thực hiện cổ phần hóa.

Xây dựng cơ sở dữ liệu để theo dõi, quản lý tiến độ kê khai, báo cáo, lập, phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất và tổ chức xử lý nhà, đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp. 

Tài liệu tham khảo:

1. Chính phủ, Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công;
2. Chính phủ, Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công thay thế cho Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg;
3. Thủ tướng Chính phủ, Quyết định số 80/2001/QĐ-TTg ngày 24/5/2001 về việc sắp xếp lại nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh.