Ký bởi: Sở Tài chính
Email: stc@tphcm.gov.vn
Cơ quan: Thành phố Hồ Chí Minh
Thời gian ký: 12.09.2022 15:32:00

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI CHÍNH

Số: 6772/STC-CS

V/v có ý kiến thẩm định đối với Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê, liên doanh, liên kết tại các đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 9 năm 2022

TRƯỜNG MN THỊ TRẤN CỦ CHI 2
ĐẾN Số: 476
Ngày: 29.9.2022
Chuyển:
Lưu hồ sơ số:

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi

Tiếp nhận Công văn số 5428/UBND-TCKH ngày 17/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi về việc tiếp thu, hoàn thiện các Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết tại đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi (kèm theo 05 Đề án); theo đó:

"Qua rà soát các 05 Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết (đính kèm danh sách các đề án), Ủy ban nhân dân huyện nhận thấy các Đề án nêu trên đã có tiếp thu theo ý kiến thẩm định của Sở Tài chính Thành phố, đảm bảo sự phù hợp và cần thiết của việc cho thuê, liên doanh, liên kết có gắn với chức năng, nhiệm vụ của đơn vị, phù hợp với quy định của pháp luật về quản lý sử dụng tài sản công và pháp luật có liên quan; cam kết không ảnh hưởng đến việc thực hiện nhiệm vụ được Nhà nước giao của các đơn vị.

Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi kính trình Sở Tài chính xem xét, thẩm định."

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và Thông tư số 144/2017/TT-BTC ngày 29/12/2017 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ;

Sở Tài chính có ý kiến như sau:

Liên quan đến việc có ý kiến thẩm định đối với Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê, liên doanh, liên kết tại các đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi:

Sở Tài chính đã có Công văn số 6301/STC-CS ngày 05/11/2021 có ý kiến góp ý đối với 23 Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê, liên doanh, liên kết tại các đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi để các đơn vị chỉnh lý, hoàn thiện Đề án (trong đó nêu rõ nội dung nào tiếp thu và đã chỉnh sửa trong Đề án; nội dung nào không tiếp thu, giải trình cụ thể lý do,...); có văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi để xem xét, có ý kiến (Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi có ý kiến về toàn bộ nội dung Đề án, trong đó cam kết chịu trách nhiệm trong việc xác định mục đích sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê, liên doanh, liên kết mà các đơn vị đã xây dựng là đảm bảo sự

cần thiết, sự phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của các đơn vị, quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và pháp luật có liên quan; đáp ứng được điều kiện, yêu cầu quy định tại Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan), trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

Tuy nhiên, việc Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi và các đơn vị sự nghiệp công lập **sau khi hoàn chỉnh Đề án và gửi lại Sở Tài chính là chưa đúng quy trình** thực hiện theo quy định. Qua rà soát 05 Đề án kèm theo Công văn số 5428/UBND-TCKH ngày 17/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Sở Tài chính có ý kiến góp ý như sau:

I. Góp ý chung:

1. Đối với Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê:

Tại khoản 3 Điều 42 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP của Chính phủ, đơn vị sự nghiệp công lập chỉ được sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào mục đích cho thuê khi được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà tiền thuê đất đã nộp, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả bằng tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước được Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan trung ương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác nhận. Trường hợp các cơ sở nhà đất do đơn vị đang quản lý sử dụng có nguồn gốc sử dụng là nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì không được sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào mục đích cho thuê.

Do đó, đề nghị đơn vị xác định cụ thể tài sản công (mặt bằng trống, mặt bằng và sản gắn liền với đất...) sử dụng vào mục đích cho thuê để xây dựng Đề án cho phù hợp.

Mặt khác, trường hợp đơn vị có kế hoạch cho đơn vị thuê thực hiện đầu tư, sửa chữa, cải tạo mặt bằng thuê để phục vụ mục đích thuê thì nội dung này phải được thể hiện chi tiết trong Đề án (hạng mục, quy mô, giá trị đầu tư, phương án xử lý tài sản, vật kiến trúc trên đất do người thuê tự xây dựng sau khi hết thời hạn hợp đồng hoặc trong trường hợp Nhà nước thu hồi mặt bằng trước thời hạn, tránh trường hợp khiếu nại, khiếu kiện) và được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt. Tiền đầu tư, sửa chữa, cải tạo mặt bằng thuê không được khấu trừ vào tiền thuê mặt bằng; sau khi kết thúc Hợp đồng cho thuê, Nhà nước không có trách nhiệm phải hoàn trả các chi phí đã đầu tư hoặc trường hợp đơn vị thuê tháo dỡ dự án đầu tư thì phải khôi phục lại tình trạng ban đầu của tài sản công.

2. Đối với việc xác định tiền thuê đất:

Ngày 05/01/2022, Cục Thuế Thành phố có Công văn số 70/CTTPHCM-QLĐ có ý kiến hướng dẫn việc xác định tiền thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết *(đính kèm)*.

Ngày 28/01/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 861/STNMT-KTĐ có ý kiến hướng dẫn việc xác định tiền thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng tài sản gắn liền với đất vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết *(đính kèm)*.

Ngày 28/3/2022, Sở Tài chính có Công văn số 1720/STC-CS trình Ủy ban nhân dân Thành phố như sau:

"1. Giao Thủ trưởng các đơn vị sự nghiệp công lập căn cứ quy định tại Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; hướng dẫn của Bộ Tài chính tại Thông tư số 144/2017/TT-BTC ngày 29/12/2017; hướng dẫn của Sở Tài chính tại Công văn số 4229/STC-CS ngày 11/7/2019 và Đề cương chi tiết Đề án do Sở Tài chính xây dựng trên cơ sở cụ thể hóa các nội dung theo Mẫu 02/TSC-ĐA ban hành kèm Nghị định 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ, để thực hiện lập Đề án và trình cơ quan quản lý cấp trên có ý kiến.

2. Giao các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và Ủy ban nhân dân các quận - huyện (cơ quan quản lý cấp trên của đơn vị sự nghiệp công lập) có ý kiến bằng văn bản (kèm Đề án của đơn vị sự nghiệp công lập); đồng thời cam kết chịu trách nhiệm trong việc thẩm định mục đích sử dụng tại các vị trí dự kiến kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết mà đơn vị đã xây dựng là đảm bảo sự cần thiết, sự phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của đơn vị, quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và pháp luật có liên quan; đáp ứng được điều kiện, yêu cầu quy định tại Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan; gửi Sở Tài chính để có ý kiến theo quy định.

3. Giao Sở Tài chính phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế Thành phố và cơ quan, đơn vị có liên quan có ý kiến thẩm định Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết tại đơn vị sự nghiệp công lập, làm cơ sở để đơn vị sự nghiệp công lập hoàn thiện Đề án, báo cáo cơ quan quản lý cấp trên trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét theo đúng quy định.

4. Sau khi Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh liên kết được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cơ quan quản lý cấp trên trực tiếp và Thủ trưởng đơn vị sự nghiệp công lập chịu trách nhiệm theo dõi, kiểm tra, giám sát trong việc tổ chức thực hiện Đề án, đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật."

Do đó, Sở Tài chính đề nghị đơn vị căn cứ ý kiến hướng dẫn tại Công văn nêu trên của Cục Thuế Thành phố và Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định tiền thuê đất và liên hệ Chi cục Thuế huyện Củ Chi để cung cấp đơn giá tính tiền thuê đất.

3. Về thời gian thực hiện Đề án:

Về nguyên tắc, thời hạn Hợp đồng cho thuê tài sản với tổ chức, cá nhân trúng đấu giá phải phù hợp và không được vượt quá thời hạn của Đề án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp không đồng nhất (thời hạn Hợp đồng ngắn hơn thời hạn theo Đề án được duyệt) thì khi hết hạn Hợp đồng không có quy định được gia hạn Hợp đồng cho thuê tài sản với tổ chức, cá nhân trúng đấu giá. Tuy nhiên, để Đề án cho thuê được thực hiện công khai, minh bạch, đem lại hiệu quả và nguồn thu cao nhất, đơn vị cần xác định cụ thể số lần thực hiện đấu giá, đấu giá lại để cho thuê trong thời gian thực hiện Đề án, phương thức tăng giá mỗi năm trong một kỳ đấu giá.

II. Góp ý riêng từng Đề án:

1. Tại Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê mặt bằng căn tin của Trường Tiểu học Nhuận Đức (số 117/THNĐ-ĐA ngày 06/5/2022):

1.1. Tại điểm c khoản 2 Mục I có báo cáo về kết quả thực hiện của đơn vị trong 03 năm gần nhất (2018, 2019, 2020). Tuy nhiên, Đề án của Trường Tiểu học Nhuận Đức được lập ngày 06/5/2022.

Do đó, Sở Tài chính đề nghị điều chỉnh, bổ sung số liệu báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ được giao trong 03 năm liền kề trước năm lập Đề án (trong đó bao gồm công tác chuyên môn; doanh thu từ việc kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết và thu sự nghiệp) và kế hoạch phát triển trong các năm tiếp theo.

1.2. Tại điểm a khoản 1 Mục II có nội dung:

"- Tổng số ngôi nhà, vật kiến trúc và tài sản khác gắn liền với đất là 01."

Qua đối chiếu với sơ đồ vị trí kèm theo Đề án (gồm có Khối văn phòng, phòng học, nhà ăn, 02 nhà xe, nhà đa năng,...), Sở Tài chính đề nghị bổ sung chính xác số ngôi nhà trên khuôn viên đất.

Thêm vào đó, sơ đồ vị trí chưa thể hiện rõ vị trí nhà, đất (quá mờ) : Đề nghị bổ sung, cập nhật bản đồ hiện trạng vị trí chính xác nhà, đất.

1.3. Tại khoản 1 Mục II thiếu nội dung: *"b) Tài sản đang sử dụng vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết (nếu có)"*: Đề nghị bổ sung.

1.4. Tại điểm a khoản 2 Mục II có nội dung:

"Thời gian thực hiện phương án là 3 năm (2021-2023)"

Tuy nhiên, Đề án của Trường Tiểu học Nhuận Đức được lập ngày 06/5/2022.

Do đó, Sở Tài chính đề nghị cập nhật, điều chỉnh số liệu và xác định thời gian thực hiện Đề án.

1.5. Về Bảng số liệu phương án tài chính cho thuê mặt bằng căn tin:

Căn cứ quy định tại Điều 46 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ (Sử dụng tài sản công tại đơn vị sự nghiệp công lập vào mục đích cho thuê):

"...

6. Chi phí hợp lý có liên quan đến việc cho thuê tài sản gồm:

a) Chi phí khấu hao tài sản cố định cho thuê;

b) Chi phí định giá, thẩm định giá, đấu giá tài sản cho thuê;

c) Chi phí quản lý, vận hành tài sản trong thời gian cho thuê;

d) Chi phí hợp lý khác có liên quan.

7. Số tiền thu được từ việc cho thuê tài sản, sau khi chi trả các chi phí hợp lý có liên quan, trả nợ vốn vay, vốn huy động (nếu có), thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, phần còn lại, đơn vị sự nghiệp công lập được quản lý, sử dụng theo quy định của Chính phủ về cơ chế tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập."

Thec quy định nêu trên, phần còn lại của số tiền thu được từ việc cho thuê tài sản sau khi chi trả các chi phí hợp lý có liên quan, trả nợ vốn vay, vốn huy động (nếu có), thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, đề nghị chỉ ghi là quản lý, sử dụng theo quy định của Chính phủ về cơ chế tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập.

2. Tại Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê mặt bằng căn tin của Trường Tiểu học Phước Hiệp (số 121/ĐA-THPH ngày 28/4/2022):

2.1. Tại khoản 1 Mục II có nội dung:

"- Tổng số ngôi nhà, vật kiến trúc và tài sản khác gắn liền với đất là một ngôi nhà.

..."

Qua đối chiếu với bản vẽ hoàn công ngày 12/12/2017 kèm theo Đề án (gồm có Khối nhà chính, nhà ăn, 02 nhà xe, nhà tập đa năng,...), Sở Tài chính đề nghị làm rõ nội dung chỉ có 01 ngôi nhà trên khuôn viên đất; thêm vào đó, đơn vị chưa xác định vị trí căn tin trên bản vẽ, đề nghị bổ sung.

2.2. Tại khoản 2 Mục II có nội dung:

"Thời gian thực hiện phương án 04 năm (2022-2025)

Thời gian thực hiện cho thuê mặt bằng là 02 năm. Sau 02 năm sẽ tiến hành đấu thầu lại lần

Hình thức/phương thức cho thuê mặt bằng căn tin, bách hóa là hình thức đấu giá

Giá khởi điểm đấu giá là 90.000.000 đồng/10 tháng, bình quân 10.000.000 đồng/tháng. Giá trúng thầu 140.000.000 đồng/10 tháng cho năm đầu. Mỗi năm sẽ tăng lên 10% giá trị hợp đồng. Đến thời gian đấu thầu tiếp thêm tăng lên 20% với số tiền khởi điểm: 168.000.000 đồng/10 tháng".

Sở Tài chính đề nghị đơn vị xác định rõ nội dung thực hiện cho thuê mặt bằng căn tin là đấu giá hay đấu thầu.

Thêm vào đó, giá cho thuê phải phù hợp với giá thực tế cho thuê trên thị trường và thực hiện đấu giá cho thuê tài sản theo quy định tại Khoản 3 Điều 57 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và Khoản 3, Khoản 4 Điều 46 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP (giá cho thuê được điều chỉnh tăng theo biến động của thị trường và không được thấp hơn giá trúng đấu giá). Theo Đề án, đơn vị xác định giá khởi điểm là 90.000.000 đồng/10 tháng; trong khi thực hiện đấu giá đơn vị đã xác định giá cho thuê dự kiến là 140.000.000 đồng/10 tháng cho năm đầu, đề nghị đơn vị nêu cơ sở, căn cứ chứng minh giá cho thuê là phù hợp với thị trường theo quy định.

Mặt khác, khi thực hiện đấu giá sẽ phát sinh các chi phí liên quan đến việc cho thuê tài sản gồm chi phí định giá, thẩm định giá, đấu giá cho thuê tài sản. Tuy nhiên, khi ước tính chênh lệch thu chi từ việc sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê, đơn vị chưa ước tính các chi phí định giá, thẩm định giá, đấu giá cho thuê. Do đó, đề nghị đơn vị xác định đầy đủ các khoản chi phí khi thực hiện cho thuê (nghĩa vụ tài chính với nhà nước về tiền thuê đất, thuế, phí, lệ phí...; chi phí khấu hao tài sản; chi phí định giá, thẩm định giá, đấu giá; chi phí quản lý, vận hành tài sản và các chi khí khác có liên quan...) làm cơ sở để hoàn chỉnh phương án tài chính (dự kiến doanh thu, chi phí, chênh lệch thu chi, tỷ trọng nguồn thu từ việc sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê).

3. Tại Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê mặt bằng căn tin, bãi xe và Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích liên kết đào tạo của Trường Trung học cơ sở Thị trấn 2 (số 131/ĐA-THCSTT2 và số 129/ĐA-THCSTT2 ngày 06/5/2022):

3.1. Đề án chưa thể hiện đầy đủ diện tích, hiện trạng sử dụng nhà, đất của đơn vị, chưa xác định phần diện tích sử dụng chưa hết công suất để cho thuê, liên kết; không có bản đồ hiện trạng vị trí, định vị các vị trí được bố trí trụ sở làm việc, đang cho thuê, dự kiến cho thuê, liên kết. Do đó, Sở Tài chính đề nghị đơn vị bổ sung và xác định:

- Hiện trạng sử dụng, xác định tỷ lệ, hình thức cho thuê, liên doanh, liên kết, xác định vị trí cho thuê và bổ sung hồ sơ liên quan đến nhà đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản đồ hiện trạng vị trí, định vị các vị trí được bố trí trụ sở làm việc, đang cho thuê, dự kiến cho thuê), sự phù hợp với phương án sắp xếp lại, xử lý nhà đất được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ được sử dụng phần diện tích sử dụng chưa hết công suất để cho thuê, liên doanh, liên kết. Phải bảo đảm việc sử dụng tài sản để cho thuê, liên doanh, liên kết không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ do Nhà nước giao; không làm mất quyền sở hữu tài sản công, bảo toàn và phát triển vốn, tài sản Nhà nước giao; sử dụng tài sản đúng mục đích được giao, được đầu tư xây dựng, mua sắm.

- Tài sản sử dụng vào mục đích cho thuê, liên doanh, liên kết phải phục vụ cho việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ và các hoạt động phụ trợ, hỗ trợ trực

tiếp cho việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của đơn vị theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 144/2017/TT-BTC ngày 29/12/2017 của Bộ Tài chính. Đảm bảo quy hoạch, an ninh trật tự, an toàn xã hội và công tác phòng cháy chữa cháy.

- Đối với phần diện tích còn lại (ngoài phần diện tích lập Đề án cho thuê, liên doanh, liên kết), các đơn vị có trách nhiệm cam kết quản lý, sử dụng theo đúng mục đích làm công trình sự nghiệp (không được sử dụng để kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết với bất kỳ hình thức nào).

3.2. Tại khoản 2.2 Mục II (cuối trang 10) Đề án cho thuê số 131/ĐA-THCSTT2 có nội dung:

"- Thời gian thực hiện cho thuê mặt bằng là: 440.000.000đ (Bắt đầu từ ngày 07/9/2020 đến hết ngày 31/5/2023)".

Qua rà soát, tại Hợp đồng Dịch vụ số 213/HĐ-THCSTT2 ngày 07/9/2020 giữa Trường Trung học cơ sở Thị trấn 2 (Bên A) và Nhà thầu căn tin – xe đạp (Bên B - đại diện là bà Nguyễn Thị Thắm) thể hiện Hợp đồng có thời hạn đến năm 2023 và không có điều khoản Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi cơ quan có thẩm quyền có quyết định khác.

Thêm vào đó, đơn vị lập Đề án ngày 06/5/2022 nhưng thời gian thực hiện cho thuê mặt bằng từ ngày 07/9/2020 đến hết ngày 31/5/2023 là chưa phù hợp.

Do đó, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi và Trường Trung học cơ sở Thị trấn 2 rà soát, điều chỉnh Đề án cho phù hợp, đồng thời xử lý Hợp đồng cho thuê nêu trên.

3.3. Tại Đề án liên kết số 129/ĐA-THCSTT2 không thể hiện thời gian thực hiện Đề án và không có số liệu báo cáo doanh thu từ việc liên doanh, liên kết và kế hoạch phát triển trong các năm tiếp theo: Đề nghị đơn vị bổ sung.

Thêm vào đó, qua rà soát Hợp đồng đào tạo số 66/2020/HĐĐT/VAAC ngày 26/8/2020 giữa Trường Trung học cơ sở Thị trấn 2 (Bên A) và Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục hợp tác Việt Mỹ (Bên B) và Hợp đồng hợp tác số 14-CC-HCM/HĐ-2020 ngày 04/01/2021 giữa Trường Trung học cơ sở Thị trấn 2 (Bên A) và Công ty cổ phần Phát triển Giáo dục Quốc tế GAIA (Bên B); Sở Tài chính đề nghị:

- Đơn vị cần xác định hình thức sử dụng tài sản công để liên doanh, liên kết theo khoản 4 Điều 47 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ: không thành lập pháp nhân mới hay có hình thành pháp nhân mới; xác định tài sản và tỷ lệ đóng góp của các bên tham gia liên doanh, liên kết, chi phí và chia kết quả từ hoạt động liên doanh, liên kết theo Hợp đồng, cơ sở xác định giá trị góp vốn giữa các bên, xây dựng phương án quản lý, sử dụng tài sản công để liên doanh, liên kết (trong đó cần lưu ý tài sản tham gia liên doanh, liên kết của đơn vị sự nghiệp công lập là quyền sử dụng đất, công trình sự nghiệp và các tài sản khác gắn liền với đất sau khi hết thời hạn liên doanh, liên kết thuộc về Nhà nước; trường hợp các bên tham gia trong liên doanh, liên kết tự nguyện chuyển giao không bồi hoàn quyền sở hữu phần tài sản của mình cho

Nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập báo cáo cơ quan, người có thẩm quyền quy định tại khoản 4 Điều 107 của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quyết định xác lập quyền sở hữu toàn dân theo quy định của Chính phủ về trình tự, thủ tục xác lập quyền sở hữu toàn dân về tài sản và xử lý đối với tài sản được xác lập quyền sở hữu toàn dân).

- Đơn vị cần xác định việc liên doanh, liên kết này là hình thức sử dụng tài sản công để thực hiện liên doanh, liên kết hay là phương thức liên kết đào tạo dạy ngoại ngữ cho học sinh theo chương trình đào tạo và hướng dẫn của cơ quan chuyên ngành; trường hợp sử dụng tài sản công để thực hiện liên doanh, liên kết thì cần xác định thời gian và hình thức thực hiện việc liên doanh, liên kết và thời gian hoạt động của Trung tâm Ngoại ngữ và lớp kỹ năng sống; lấy ý kiến chuyên môn của Sở Giáo dục và Đào tạo liên quan đến điều kiện cấp giấy phép hoạt động cho Trung tâm Ngoại ngữ và lớp kỹ năng sống tại vị trí dự kiến liên doanh, liên kết.

- Đối với Đề án có phát sinh thu tiền học sinh tại Trung tâm Ngoại ngữ và lớp kỹ năng sống: đề nghị Trường Trung học cơ sở Thị trấn 2 làm rõ cơ sở xác định số thu này và cách thức thực hiện.

- Đề án liên doanh, liên kết chưa tính tiền thuê đất vào chi phí trong phương án tài chính: đề nghị Trường Trung học cơ sở Thị trấn 2 bổ sung.

4. Đối với Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê mặt bằng tại Đội Quản lý Bến xe Củ Chi (số 01/ĐA-BX ngày 11/4/2022):

4.1. Trước đây, tại Công văn số 4894/UBND-TCKH ngày 28/5/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi không đính kèm Đề án của Đội Quản lý bến xe Củ Chi nên Sở Tài chính chưa góp ý tại Công văn số 6301/STC-CS ngày 05/11/2021.

4.2. Đối với tài sản của Bến xe Củ Chi, Sở Tài chính có ý kiến như sau:

Căn cứ Nghị định số 33/2019/NĐ-CP ngày 23/4/2019 của Chính phủ quy định việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; theo đó, tại Điều 4 quy định:

"Điều 4. Tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ

1. Tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ (bao gồm đất gắn với tài sản) gồm:

...

g) Bến xe;

..."

Theo quy định nêu trên, Bến xe Củ Chi là tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, được quản lý, sử dụng theo quy định tại Nghị định số 33/2019/NĐ-CP ngày 23/4/2019 của Chính phủ.

Do đó, Sở Tài chính đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi và Đội Quản lý Bến xe Củ Chi nghiên cứu quy định tại Nghị định số 33/2019/NĐ-CP ngày 23/4/2019 của Chính phủ để báo cáo Sở Giao thông Vận tải (là cơ quan chuyên môn quản lý tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ)

III. Ý kiến của Sở Tài chính:

Qua các nội dung nêu trên, Sở Tài chính đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi chỉ đạo các đơn vị đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc căn cứ các cơ sở pháp lý và Đề cương chi tiết khi xây dựng Đề án của Sở Tài chính lập, ý kiến hướng dẫn việc xác định tiền thuê đất của Cục Thuế Thành phố và Sở Tài nguyên và Môi trường; đồng thời, nghiên cứu, tiếp thu ý kiến góp ý nêu trên của Sở Tài chính để chỉnh lý, hoàn thiện Đề án (cần nêu rõ nội dung nào tiếp thu và đã chỉnh sửa trong Đề án; nội dung nào không tiếp thu, giải trình cụ thể lý do,...); có văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi để xem xét, có ý kiến (Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi có ý kiến về toàn bộ nội dung Đề án, trong đó cam kết chịu trách nhiệm trong việc xác định mục đích sử dụng tại các vị trí dự kiến cho thuê, liên doanh, liên kết mà đơn vị đã xây dựng là đảm bảo sự cần thiết, sự phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của đơn vị, quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và pháp luật có liên quan; đáp ứng được điều kiện, yêu cầu quy định tại Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan) và trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định, cụ thể:

- Việc sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê, liên doanh, liên kết tại đơn vị sự nghiệp công lập phải bảo đảm các yêu cầu quy định tại Điều 55, Điều 57, Điều 58 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017 và Điều 42, Điều 43, Điều 46, Điều 47 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ.

- Chịu trách nhiệm về các số liệu, tài liệu làm căn cứ xác định, cũng như kết quả tính toán các khoản doanh thu, chi phí và hiệu quả kỳ vọng tại Đề án. Sau khi Đề án được phê duyệt, đơn vị thực hiện tính toán, xác định lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Chỉ được sử dụng phần diện tích sử dụng chưa hết công suất để cho thuê, liên doanh, liên kết. Phải bảo đảm việc sử dụng tài sản để cho thuê, liên doanh, liên kết không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ do Nhà nước giao; không làm mất quyền sở hữu về tài sản công, bảo toàn và phát triển vốn, tài sản Nhà nước giao; sử dụng tài sản đúng mục đích được giao, được đầu tư xây dựng, mua sắm theo quy định tại Điều 55 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

- Đối với phần diện tích còn lại (ngoài phần diện tích lập Đề án cho thuê, liên doanh, liên kết). Đơn vị có trách nhiệm cam kết quản lý, sử dụng tài sản công theo đúng mục đích, chức năng, nhiệm vụ được giao làm công trình sự nghiệp (không được sử dụng để kinh doanh, cho thuê, liên doanh liên kết với bất cứ hình thức nào).

- Việc sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê, liên doanh, liên kết phải đảm bảo phục vụ cho việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của đơn vị phục vụ hoạt động phụ trợ, hỗ trợ trực tiếp cho việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của đơn vị (phục vụ cho cán bộ, công chức, viên chức, người lao động của đơn vị, khách đến giao dịch, công tác, sử dụng dịch vụ công) theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 144/2017/TT-BTC ngày 29/12/2017 của Bộ Tài chính.

- Sau khi Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê, liên doanh, liên kết được phê duyệt, đơn vị có trách nhiệm:

+ Xác định giá cho thuê phù hợp với giá cho thuê phổ biến tại thị trường và thực hiện đấu giá cho thuê tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 57 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và khoản 3, khoản 4 Điều 46 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP (giá cho thuê được điều chỉnh tăng theo biến động của thị trường và không được thấp hơn giá trúng đấu giá). Trình tự, thủ tục đấu giá cho thuê tài sản thực hiện theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ và pháp luật về đấu giá tài sản, đảm bảo công khai, minh bạch hiệu quả, tránh lãng phí.

+ Việc cho thuê phải lập thành Hợp đồng thuê theo quy định của pháp luật, Hợp đồng phải có điều khoản ràng buộc thời gian đơn vị thuê phải giao trả mặt bằng khi Nhà nước thu hồi, đảm bảo phải thu hồi mặt bằng trong thời gian sớm nhất, không để tình trạng khiếu kiện, khiếu nại, chiếm dụng, sử dụng tài sản công sai quy định; Đồng thời xây dựng cơ chế, chế tài xử lý trong trường hợp đơn vị thuê tài sản không thực hiện đúng, đầy đủ, kịp thời việc thanh toán tiền thuê và các quy định khác trong hợp đồng. Sau khi hết thời gian cho thuê, yêu cầu đơn vị trúng đấu giá hoàn trả nguyên trạng tài sản công để quản lý theo quy định.

+ Có trách nhiệm liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường và cơ quan thuế để kê khai và nộp các khoản thuế, nghĩa vụ tài chính khác từ việc cho thuê theo quy định của Luật Quản lý thuế; nộp tiền thuê đất (tương ứng với thời gian sử dụng, tỷ lệ diện tích nhà, công trình sử dụng vào mục đích cho thuê) theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất.

+ Đảm bảo thực hiện đúng các quy định hiện hành về giá trông giữ xe, giá kinh doanh các dịch vụ ăn uống, có niêm yết công khai giá theo quy định và phải đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm; đồng thời đảm bảo phù hợp quy hoạch, an ninh trật tự, an toàn xã hội và công tác phòng cháy chữa cháy.

+ Số tiền thu được từ việc cho thuê, liên doanh, liên kết, sau khi chi trả các chi phí hợp lý có liên quan, thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, phần còn lại, đơn vị quản lý, sử dụng theo quy định của Chính phủ về cơ chế tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập và phải được hạch toán đầy đủ vào sổ sách kế toán theo quy định tại Điều 46, Điều 47 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP.

Đơn vị chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê, liên doanh, liên kết đảm bảo theo đúng quy định của pháp

luật. Trường hợp có thay đổi về các nội dung Đề án đã được phê duyệt, đơn vị có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi để xem xét trình Ủy ban nhân dân Thành phố và chỉ được thực hiện những thay đổi đó sau khi có văn bản thống nhất của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi:

+ Chịu trách nhiệm theo dõi, kiểm tra, giám sát trong việc tổ chức thực hiện Đề án sử dụng mặt bằng, tài sản gắn liền với đất vào mục đích cho thuê, liên doanh, liên kết của các đơn vị đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc, đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

- Chịu trách nhiệm xem xét, thẩm định, báo cáo về những đề xuất, đề nghị của các đơn vị đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc trong thời gian thực hiện Đề án, trình Ủy ban nhân dân Thành phố có ý kiến chỉ đạo.

Sở Tài chính có ý kiến với nội dung nêu trên đến Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBNDTP (để b/c);
- GĐ, PGĐ/K;
- Lưu: VP, CS (M)

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI CHÍNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Trần Phú