

Số: /2021/TT-BTNMT
(Dự thảo)

Hà Nội, ngày tháng năm 2021

THÔNG TƯ

**Hướng dẫn nội dung chi tiết phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa
doanh nghiệp nhà nước, chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty
cổ phần**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 36/2017/NĐ-CP ngày 04/4/2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần;

Căn cứ Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.

Căn cứ Nghị định số 150/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần;

Căn cứ Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17 tháng 12 năm 2015 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp;

Theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai và Vụ trưởng Vụ Pháp chế;

Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư hướng dẫn nội dung chi tiết phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định về:

a) Phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định tại Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần (sau đây gọi tắt là Nghị định số 126/2017/NĐ-CP); Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp (sau đây gọi tắt là Nghị định số 140/2020/NĐ-CP).

b) Phương án sử dụng đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 150/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần (sau đây gọi tắt là Nghị định số 150/2020/NĐ-CP).

2. Đối tượng áp dụng

Các doanh nghiệp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 2 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP và khoản 1 Điều 1 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP; các đơn vị sự nghiệp công lập thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 150/2020/NĐ-CP (sau đây gọi tắt là doanh nghiệp cổ phần hóa), bao gồm:

a) Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ là công ty mẹ của tập đoàn kinh tế, công ty mẹ của tổng công ty nhà nước, công ty mẹ trong nhóm công ty mẹ - công ty con;

b) Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên độc lập do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ;

c) Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ;

d) Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;

đ) Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc các đơn vị thuộc bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;

e) Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

g) Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc cơ quan chuyên môn, tổ chức hành chính khác của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

h) Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương;

i) Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Đại học Quốc gia Hà Nội, Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh;

k) Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc đơn vị sự nghiệp công lập thuộc bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Đại học Quốc gia Hà Nội, Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh;

l) Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc doanh nghiệp do nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ;

m) Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc chuyển doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần, chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần.

Điều 2. Nội dung chi tiết phương án sử dụng đất

Nội dung chi tiết phương án sử dụng đất phải thể hiện được các nội dung sau:

1. Hiện trạng quản lý, sử dụng đất của doanh nghiệp cổ phần hóa đang quản lý, sử dụng tính đến thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp

Phân tích, đánh giá hiện trạng quản lý, sử dụng đất và làm rõ những mặt được, hạn chế, nguyên nhân của hạn chế theo những nội dung chính sau đây:

a) Tổng diện tích, số lượng thửa đất đang quản lý, sử dụng;

b) Tổng diện tích, số lượng thửa đất đang quản lý, sử dụng tại từng xã, phường, thị trấn, trong đó nêu cụ thể:

Diện tích đất sử dụng đúng mục đích; diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất không sử dụng; diện tích đất có tranh chấp, lấn chiếm;

Diện tích đất sử dụng theo từng loại đất; hình thức sử dụng đất (thuê đất trả tiền hàng năm, thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất); theo thời hạn sử dụng đất (thời hạn lâu dài, có thời hạn, thời hạn sử dụng đất còn lại);

Diện tích đất sử dụng có giấy tờ pháp lý về đất đai (Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, hợp đồng thuê đất, Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất), không có giấy tờ pháp lý về đất đai.

2. Đối chiếu diện tích đất doanh nghiệp cổ phần hóa đang quản lý, sử dụng tính đến thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp với 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, phương án sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 118/2014/NĐ-CP.

a) Diện tích đất không có thay đổi so với 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 và phương án sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 118/2014/NĐ-CP.

b) Diện tích đất có thay đổi so với phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất và phương án sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 118/2014/NĐ-CP đã được phê duyệt về sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng tại địa phương (nếu có), hình thức sử dụng đất, mục đích sử dụng đất

c) Diện tích đất doanh nghiệp được giao, nhận chuyển nhượng và thuê đất theo quy định của pháp luật phát sinh từ sau thời điểm phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất và phương án sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 118/2014/NĐ-CP đã được phê duyệt đến thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.

d) Diện tích đất không thuộc đối tượng sắp xếp lại, xử lý nhà đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và diện tích đất không thuộc phương án sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 118/2014/NĐ-CP của Chính phủ (nếu có).

3. Đề xuất phương án sử dụng đất đối với diện tích đất doanh nghiệp cổ phần hóa đề nghị giữ lại sử dụng phù hợp với phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, phương án sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 118/2014/NĐ-CP đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng (nếu có) của địa phương đã được phê duyệt và công bố; phù hợp với chiến lược phát triển doanh nghiệp theo các nội dung sau:

a) Tổng diện tích, số lượng thửa đất đề nghị giữ lại sử dụng;

b) Diện tích, vị trí, loại đất, hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng đất, giấy tờ pháp lý (nếu có) của từng thửa đất đề nghị giữ lại sử dụng tại từng xã, phường, thị trấn.

c) Đối với diện tích các loại đất khác ngoài diện tích đất đề nghị giữ lại cho doanh nghiệp sau cổ phần hóa tiếp tục sử dụng thực hiện theo phương án sắp xếp lại, quản lý nhà, đất đã được phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP; phương án sử dụng đất đã được cơ quan có

thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 118/2014/NĐ-CP.

5. Phê duyệt phương án sử dụng đất

Cơ quan đại diện chủ sở hữu phê duyệt phương án sử dụng đất đối với diện tích đất được giữ lại tiếp tục sử dụng như sau:

a) Tổng diện tích, số lượng thửa đất doanh nghiệp sau cổ phần hóa được tiếp tục sử dụng;

b) Diện tích, vị trí, loại đất, hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng đất, giấy tờ pháp lý (nếu có) của từng thửa đất doanh nghiệp sau cổ phần hóa được tiếp tục sử dụng tại từng xã, phường, thị trấn.

c) Tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất

(Có mẫu số 01 về Phương án sử dụng đất; Mẫu số 02 về tổng hợp hiện trạng sử dụng đất kèm theo Thông tư này)

Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp

Trường hợp doanh nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo phương án sử dụng đất đã được phê duyệt và không phải lập lại phương án sử dụng đất theo quy định tại Thông tư này.

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực từ ngày tháng năm 2021.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc thì các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Bộ Tài nguyên và Môi trường để xem xét, giải quyết/.

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Website Chính phủ;
- Website Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Lưu: VT, TCQLĐĐ.

BỘ TRƯỞNG

Trần Hồng Hà

Mẫu số 01. Phương án sử dụng đất của doanh nghiệp cổ phần hóa

(Ban hành kèm theo Thông tư số /2021/TT-BTNMT ngày tháng năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường)

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

PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT KHI CỔ PHẦN HÓA
Của...

Ngày... tháng... năm...

**Người đại diện theo pháp luật/ Thủ
trưởng đơn vị**

(Ký, ghi rõ họ và tên, đóng dấu)

..., ngày ... tháng ... năm.....

PHẦN I. KHÁI QUÁT VỀ DOANH NGHIỆP/ĐƠN VỊ SỰ NGHIỆP CÔNG

1. Tên doanh nghiệp/đơn vị sự nghiệp công lập.
2. Tên doanh nghiệp sau cổ phần hóa.
3. Địa chỉ trụ sở chính.
4. Quyết định phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công hoặc phương án sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 118/2014/NĐ-CP đã được phê duyệt.

PHẦN II. HIỆN TRẠNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

1. Tổng diện tích, số lượng thửa đất đang quản lý, sử dụng;
2. Tổng diện tích, số lượng thửa đất đang quản lý, sử dụng tại từng xã, phường, thị trấn; trong đó nêu cụ thể:

Diện tích đất sử dụng đúng mục đích; diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất không sử dụng; diện tích đất có tranh chấp, lấn chiếm (*Phân tích, đánh giá về việc sử dụng không đúng mục đích; về việc không sử dụng đất và việc có tranh chấp, lấn chiếm*).

Diện tích đất sử dụng theo từng loại đất; hình thức sử dụng đất (thuê đất trả tiền hàng năm, thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất); theo thời hạn sử dụng đất (thời hạn lâu dài, có thời hạn).

Diện tích đất sử dụng có giấy tờ pháp lý về đất đai (Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, hợp đồng thuê đất, Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất), không có giấy tờ pháp lý về đất đai.

PHẦN III. ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI DIỆN TÍCH ĐẤT DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA ĐỀ NGHỊ GIỮ LẠI SỬ DỤNG

1. Tổng diện tích, số lượng thửa đất đề nghị giữ lại sử dụng;
2. Diện tích, vị trí, loại đất, hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng đất, giấy tờ pháp lý (nếu có) của từng thửa đất đề nghị giữ lại sử dụng tại từng xã, phường, thị trấn.
3. Diện tích đất không có thay đổi so với 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 và phương án sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 118/2014/NĐ-CP.

4. Diện tích đất có thay đổi so với phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất và phương án sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 118/2014/NĐ-CP đã được phê duyệt về sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng tại địa phương (nếu có), hình thức sử dụng đất, mục đích sử dụng đất

5. Diện tích đất doanh nghiệp được giao, nhận chuyển nhượng và thuê đất theo quy định của pháp luật phát sinh từ sau thời điểm phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất và phương án sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 118/2014/NĐ-CP đã được phê duyệt đến thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.

6. Diện tích đất không thuộc đối tượng sắp xếp lại, xử lý nhà đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công và diện tích đất không thuộc phương án sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 118/2014/NĐ-CP của Chính phủ (nếu có).

Mẫu số 02 (Ban hành kèm theo Thông tư số /2021/TT-BTNMT ngày tháng năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường)

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

Đơn vị báo cáo: Tên DN
Năm báo cáo:

TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT
Xã (Phường/Thị trấn): - Huyện (Quận/TX/TP thuộc tỉnh): - Tỉnh (Thành phố):

STT	Địa chỉ thửa đất	Số tờ ĐĐ	Số thửa	Diện tích hiện trạng (m ²)					Loại đất	Thời hạn SĐĐ (ghi ngày, tháng, năm hết hạn)	Hình thức SĐĐ	Giấy tờ pháp lý về thửa đất	Sự phù hợp của thửa đất với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	Đề xuất phương án xử lý	Ghi chú	
				Tổng số	Trong đó:											
					Diện tích đang SD đúng mục đích	Diện tích đang SD không đúng mục đích	Diện tích đất không SD	Diện tích có tranh chấp, lấn chiếm								
	Cộng:															

Ngày tháng năm
Người lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày tháng năm
Giám đốc doanh nghiệp lập biểu
(Ký, ghi rõ họ tên)

