

**THÔNG TƯ số 20/2004/TT-BTC**  
**ngày 19/3/2004 hướng dẫn thực**  
**hiện việc xử lý, sắp xếp lại nhà**  
**đất thuộc sở hữu Nhà nước**  
**trên địa bàn thành phố Cần**  
**Thơ và tỉnh Hậu Giang.**

*Thực hiện ý kiến của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 1283/CP-CN ngày 23/9/2003 của Chính phủ về việc cho phép Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là thành phố Cần Thơ và tỉnh Hậu Giang được vận dụng Quyết định số 80/2001/QĐ-TTg ngày 24/5/2001 của Thủ tướng Chính phủ để xử lý, sắp xếp lại nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước của các cơ quan, đơn vị do thành phố Cần Thơ và tỉnh Hậu Giang quản lý;*

*Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện việc xử lý, sắp xếp lại nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn thành phố Cần Thơ và tỉnh Hậu Giang như sau:*

**I. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG**

**1. Phạm vi thực hiện:**

Các cơ quan quản lý nhà nước (kể cả xã, phường), đơn vị sự nghiệp (gọi chung là các cơ quan hành chính sự nghiệp) và các doanh nghiệp nhà nước thuộc tỉnh Cần Thơ nay là thành phố Cần Thơ và tỉnh Hậu Giang đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước

trên địa bàn thành phố Cần Thơ và tỉnh Hậu Giang đều phải thực hiện việc rà soát, kiểm tra để bố trí, sắp xếp lại nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước theo hướng dẫn tại Thông tư này.

**2. Đối tượng thực hiện:**

Toàn bộ nhà đất (gồm khuôn viên đất kèm theo nhà, khuôn viên đất không có nhà, khuôn viên đất đang xây dựng dở dang các công trình) thuộc sở hữu Nhà nước do các cơ quan hành chính sự nghiệp và doanh nghiệp nhà nước thuộc thành phố Cần Thơ và tỉnh Hậu Giang đang quản lý, sử dụng để làm trụ sở làm việc, giảng dạy, học tập, nghiên cứu khoa học, khám chữa bệnh, cơ sở văn hóa, thể dục thể thao, kho bãi, văn phòng đại diện; cơ sở sản xuất, kinh doanh... cơ sở nhà đất bố trí toàn bộ hoặc một phần làm nhà ở cho cán bộ công nhân viên mà tại thời điểm kê khai báo cáo chưa thực hiện bàn giao cho tổ chức kinh doanh nhà ở địa phương quản lý theo chính sách nhà ở, đất ở hiện hành.

**3. Các đối tượng không phải thực hiện xử lý, sắp xếp lại gồm:**

- Nhà đất mà cơ quan hành chính sự nghiệp và doanh nghiệp nhà nước đang thuê, mượn không thuộc sở hữu của Nhà nước.

- Nhà đất do cơ quan hành chính sự nghiệp và doanh nghiệp nhà nước thuộc trung ương quản lý đóng trên địa bàn thành phố Cần Thơ và tỉnh Hậu Giang.

- Nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước do cơ

quan hành chính sự nghiệp và doanh nghiệp nhà nước quản lý, sử dụng đã dùng vào góp vốn liên doanh với các tổ chức, cá nhân nước ngoài theo Luật Đầu tư nước ngoài.

- Nhà đất thuộc sở hữu nhà nước mà cơ quan hành chính sự nghiệp và doanh nghiệp nhà nước sử dụng vi phạm pháp luật đang trong quá trình điều tra là vật chứng của vụ án.

- Nhà đất của cơ quan hành chính sự nghiệp và doanh nghiệp nhà nước đã có quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để sử dụng vào mục đích phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

- Nhà đất của doanh nghiệp nhà nước đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất hoặc cho thuê đất để đầu tư xây dựng các công trình công cộng hoặc để tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án.

- Đất của doanh nghiệp nhà nước thuê tại các khu công nghiệp.

- Đất doanh nghiệp nhà nước đang hoặc đã thế chấp tại các tổ chức tín dụng đến nay đã đến hạn không có khả năng thanh toán, các ngân hàng đang phát mại để thu hồi vốn vay.

- Nhà đất của doanh nghiệp nhà nước trong diện thực hiện cổ phần hóa đã được cấp có thẩm quyền xác định giá trị doanh nghiệp và quyết định giá trị doanh nghiệp để chuyển đổi sở hữu thành công ty cổ phần; doanh nghiệp nhà nước thực

hiện việc giao bán, khoán, cho thuê theo đúng quy định tại Nghị định số 103/1999/NĐ-CP ngày 01/9/1999 của Chính phủ về giao, bán, khoán kinh doanh, cho thuê doanh nghiệp nhà nước.

## II. NGUYÊN TẮC XỬ LÝ, SẮP XẾP LẠI NHÀ ĐẤT THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CẦN THƠ VÀ TỈNH HẬU GIANG

### 1. Đối với nhà đất của cơ quan hành chính sự nghiệp:

1.1. Cơ quan hành chính sự nghiệp có cơ sở nhà đất thì phải quy hoạch, sắp xếp lại diện tích nhà đất đang sử dụng, nếu có diện tích nhà đất dôi dư được kiến nghị bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất dôi ra cho các đối tượng có nhu cầu sử dụng phải phù hợp với quy hoạch của tỉnh, thành phố.

1.2. Các cơ quan hành chính sự nghiệp hiện đang sử dụng trụ sở làm việc quá chật hẹp hoặc không phù hợp với quy hoạch và yêu cầu công tác thì được kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc hoán đổi với các tổ chức, cá nhân để chuyển trụ sở đến nơi khác phù hợp với quy hoạch, đúng tiêu chuẩn, định mức sử dụng trụ sở làm việc của cơ quan hành chính sự nghiệp do Thủ tướng Chính phủ quy định và yêu cầu hoạt động của cơ quan.

1.3. Nhà đất dôi dư nhưng cơ quan hành chính sự nghiệp không kiến nghị phương án xử lý thì Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ và tỉnh Hậu Giang quyết định thu hồi để bố trí, sắp xếp nơi làm việc cho các cơ quan hành chính sự nghiệp chưa có trụ sở làm việc hoặc đã có trụ sở làm việc nhưng còn thiếu so với tiêu chuẩn, định mức hoặc quản lý để phục vụ nhu cầu chung của tỉnh.

1.4. Nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước mà cơ quan hành chính sự nghiệp đem cho thuê, cho mượn thì xử lý như sau:

Nhà đất cho thuê, cho mượn đang được sử dụng không hợp lý và không phù hợp quy hoạch thì cơ quan cho thuê, cho mượn phải chấm dứt hợp đồng cho thuê, cho mượn và thu hồi để bố trí, sắp xếp lại theo quy định tại điểm 1.1 Phần II Thông tư này.

1.5. Nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước mà các cơ quan hành chính sự nghiệp đang bố trí làm nhà ở cho cán bộ, công nhân viên được xử lý như sau:

- Nếu đã bố trí toàn bộ hoặc một phần diện tích nhà đất (nhưng có thể tách ra riêng biệt giữa khu nhà ở và nơi làm việc) làm nhà ở, đất ở cho cán bộ, công nhân viên từ trước năm 1995, nay phù hợp với quy hoạch khu dân cư thì được chuyển sang nhà ở, đất ở và thực hiện việc bán hoặc cho thuê theo quy định hiện hành. Trường hợp bố trí sau năm 1995 thì ưu tiên bán chỉ định cho các hộ gia đình đang ở theo giá thị trường, nếu phù hợp với quy hoạch.

- Nếu đã bố trí làm nhà ở cho cán bộ, công nhân viên nay không phù hợp với quy hoạch, trái với các quy định hiện hành của Nhà nước thì cơ quan hành chính sự nghiệp đang quản lý nhà đất phải đề xuất phương án di chuyển các hộ gia đình đến địa điểm khác theo quy định của pháp luật. Diện tích nhà đất thu hồi nếu không cần dùng hoặc dôi dư thì được bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các đối tượng có nhu cầu sử dụng phù hợp với quy hoạch của tỉnh.

1.6. Nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước mà cơ quan hành chính sự nghiệp đang sử dụng làm cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ hoặc giao cho các doanh nghiệp nhà nước sử dụng nay vẫn phù hợp với quy hoạch thì cho phép chuyển đổi công năng và thực hiện chế độ quản lý tài sản và quản lý đất đai theo quy định hiện hành.

Trường hợp diện tích nhà đất sử dụng làm cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ đan xen với diện tích làm trụ sở làm việc của các cơ quan hành chính sự nghiệp thì phải bố trí, sắp xếp lại để tách biệt giữa khu làm việc với cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trên cơ sở phù hợp với quy hoạch.

1.7. Đối với nhà khách, nhà nghỉ thì phải sắp xếp quy hoạch lại để chuyển nhà khách, nhà nghỉ sang hoạt động kinh doanh chỉ áp dụng theo chế độ quản lý nhà khách đối với các đối tượng được duy trì nhà khách do Thủ tướng Chính phủ quy định.

1.8. Cơ sở nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước giao cho các cơ quan hành chính sự nghiệp quản lý, sử dụng đã bị các tổ chức, cá nhân lấn chiếm trái phép toàn bộ hoặc một phần thì cơ quan hành chính sự nghiệp đang trực tiếp quản lý phải có trách nhiệm làm việc với cơ quan chức năng của địa phương để thu hồi lại diện tích nhà đất đó. Diện tích nhà đất đã thu hồi không cần dùng hoặc dôi dư thì được bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các đối tượng có nhu cầu sử dụng theo quy hoạch.

## **2. Đối với nhà đất của các doanh nghiệp nhà nước:**

2.1. Nhà đất mà doanh nghiệp nhà nước sử dụng làm cơ sở sản xuất kinh doanh không phù hợp với quy hoạch, quy mô kinh doanh hoặc công nghệ phải di chuyển đến địa điểm khác thì được bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bán nhà và chuyển nhượng quyền thuê đất cho các đối tượng sử dụng nhà đất đúng mục đích theo quy hoạch.

2.2. Nhà đất của các doanh nghiệp nhà nước dôi ra do sắp xếp lại thì được bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền thuê đất.

2.3. Nhà đất không cần dùng, chưa sử dụng thì doanh nghiệp nhà nước phải lập phương án sử dụng có hiệu quả diện tích nhà đất này. Nếu không có nhu cầu sử dụng thì được bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hoặc chuyển nhượng quyền thuê đất).

2.4. Trường hợp doanh nghiệp nhà nước có các cơ sở nhà đất cho thuê, cho mượn phù hợp với quy hoạch, nếu các đối tượng thuê, mượn có nhu cầu sử dụng thì được mua nhà và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền thuê đất.

Nếu không phù hợp với quy hoạch hoặc thuê không đúng theo quy định tại Nghị định số 103/1999/NĐ-CP ngày 01/9/1999 của Chính phủ về giao, bán, khoán kinh doanh, cho thuê doanh nghiệp nhà nước thì phải thu hồi. Diện tích nhà đất thu hồi phải được sắp xếp lại, nếu dôi dư thì được bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hoặc chuyển nhượng quyền thuê đất).

2.5. Nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước mà doanh nghiệp nhà nước đang bố trí làm nhà ở cho cán bộ, công nhân viên được xử lý như quy định tại điểm 1.5 Phần II Thông tư này.

2.6. Nhà đất của doanh nghiệp nhà nước, hiện sử dụng kém hiệu quả, nếu sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh khác đúng chức năng kinh doanh của doanh nghiệp có hiệu quả thì được phép chuyển đổi mục đích sử dụng theo quy hoạch.

2.7. Cơ sở nhà đất đã thế chấp tại tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế, cá nhân để vay vốn sản xuất kinh doanh thì thực hiện theo hợp đồng thế chấp đã ký kết.

2.8. Cơ sở nhà đất đã liên doanh với các tổ chức, cá nhân trong nước theo quy

định của pháp luật thì thực hiện theo hợp đồng liên doanh đã ký kết.

2.9. Nhà đất dôi dư nhưng doanh nghiệp nhà nước không kiến nghị phương án xử lý, sắp xếp lại thì xử lý như quy định tại điểm 1.3 Phần II Thông tư này.

2.10. Cơ sở nhà đất đã bị các tổ chức, cá nhân lấn chiếm trái phép toàn bộ hoặc một phần thì xử lý như quy định tại điểm 1.8 Phần II Thông tư này.

**3. Cơ sở nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước được cấp có thẩm quyền cho phép bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất (hoặc chuyển nhượng quyền thuê đất) phải là các cơ sở nhà đất không có tranh chấp và phải tuân thủ các quy định sau:**

3.1. Hồ sơ cần có để thực hiện bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất (hoặc chuyển nhượng quyền thuê đất) gồm:

- Giấy tờ chứng minh nguồn gốc sở hữu nhà, quyền sử dụng đất (nếu chưa có thì phải lập lại hồ sơ để trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định);

- Sơ đồ mặt bằng hiện trạng khuôn viên nhà đất theo quy định của các cơ quan, chức năng (nếu chưa có thì đo vẽ lại);

- Ý kiến bằng văn bản của Sở Xây dựng về quy hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3.2. Giá bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất (hoặc chuyển nhượng quyền thuê đất) phải được xác định theo giá

chuyển nhượng nhà đất phổ biến trên thị trường và thực hiện thông qua hình thức đấu giá. Giá sàn làm cơ sở cho việc bán đấu giá đối với các cơ sở nhà đất thuộc đối tượng được bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức đấu giá do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ và tỉnh Hậu Giang phê duyệt.

Trường hợp đặc biệt không bán đấu giá (hoặc chỉ có một tổ chức hoặc cá nhân đăng ký mua) thì thực hiện bán chỉ định. Giá bán chỉ định được xác định theo giá bán tại thị trường địa phương ở thời điểm bán và do Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ và tỉnh Hậu Giang phê duyệt.

3.3. Mọi tổ chức, cá nhân mua nhà và công trình gắn liền với đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật hiện hành.

**4. Đối với nhà đất được chuyển mục đích sử dụng làm nhà ở, đất ở thì cơ quan hành chính sự nghiệp và doanh nghiệp nhà nước đang trực tiếp quản lý thực hiện bàn giao cho tổ chức có chức năng quản lý của địa phương.**

**5. Đối với việc hoán đổi nhà đất được thực hiện theo quyết định của cấp có thẩm quyền và thỏa thuận thống nhất giữa các bên.**

### III. QUẢN LÝ, SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ VIỆC BÁN NHÀ VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN THUÊ ĐẤT)

**1. Số tiền thu được từ việc bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoán đổi nhà đất; chuyển mục đích sử dụng đất sau khi trừ đi các chi phí đo vẽ nhà đất, chi phí để tổ chức thực hiện bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các chi phí khác có liên quan, phải nộp vào ngân sách nhà nước và được sử dụng cho các mục đích sau:**

a) Đối với cơ quan hành chính sự nghiệp được sử dụng để di chuyển cơ quan, đơn vị, các hộ gia đình; để đầu tư, cải tạo, sửa chữa, nâng cấp hoặc xây dựng mới trụ sở làm việc của cơ quan, đơn vị theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định về quản lý đầu tư xây dựng cơ bản hiện hành.

b) Đối với các doanh nghiệp nhà nước là vốn Nhà nước đầu tư cho doanh nghiệp để sử dụng vào:

- Đầu tư xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh tại nơi mới đối với trường hợp phải di chuyển cho phù hợp với quy hoạch, quy mô kinh doanh hoặc công nghệ;

- Làm vốn đầu tư cải tạo mở rộng hoặc đổi mới công nghệ, đầu tư chiều sâu để tăng thêm năng lực sản xuất, kinh doanh;

- Đối với doanh nghiệp nhà nước thuộc

diện thua lỗ nhưng có phương án sản xuất kinh doanh có hiệu quả do cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được bổ sung làm vốn phát triển sản xuất kinh doanh. Trường hợp doanh nghiệp nhà nước thuộc diện thua lỗ kéo dài, không có khả năng phục hồi sản xuất lâm vào tình trạng phá sản theo quy định của Luật Phá sản doanh nghiệp thì phải nộp toàn bộ số tiền thu được từ việc bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền thuê đất vào ngân sách nhà nước.

**2. Kho bạc Nhà nước thành phố Cần Thơ và tỉnh Hậu Giang chỉ thực hiện việc thanh toán cho các cơ quan hành chính sự nghiệp và doanh nghiệp nhà nước hoặc các Ban Quản lý dự án (nếu có) theo đúng quy định về chế độ quản lý, cấp phát, quyết toán vốn đầu tư xây dựng cơ bản hiện hành, khi có các điều kiện:**

- Phương án xử lý, sắp xếp lại nhà đất và phương án sử dụng số tiền thu được đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định về quản lý, đầu tư xây dựng cơ bản hiện hành.

- Kho bạc Nhà nước thành phố Cần Thơ và tỉnh Hậu Giang thực hiện cấp phát và thanh toán theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước hiện hành.

**3. Trong quá trình triển khai thực hiện các dự án, nếu có thay đổi việc bố trí**

nguồn vốn đầu tư vượt so với dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì các Sở, ngành chủ quản, Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ và tỉnh Hậu Giang quyết định trong phạm vi nguồn thu được từ việc xử lý, sắp xếp lại nhà đất.

4. Khi các dự án đầu tư đã kết thúc căn cứ báo cáo quyết toán được duyệt theo quy định về quản lý vốn đầu tư xây dựng cơ bản hiện hành, cơ quan hành chính sự nghiệp và doanh nghiệp nhà nước trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản có trách nhiệm báo cáo cơ quan chủ quản tổng hợp báo cáo Sở Tài chính ghi tăng tài sản và giá trị tài sản (tăng vốn) thực hiện chế độ quản lý tài sản theo quy định hiện hành.

#### IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Căn cứ thực tế tình hình quản lý, sử dụng nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước theo hướng dẫn tại Thông tư này; Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ và tỉnh Hậu Giang có trách nhiệm chỉ đạo thực hiện và quyết định phương án xử lý, sắp xếp lại nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước của các cơ quan hành chính sự nghiệp và doanh nghiệp nhà nước thuộc cấp mình quản lý cho phù hợp.

2. Sở Tài chính thành phố Cần Thơ và tỉnh Hậu Giang có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chủ trì hướng dẫn

thực hiện các quyết định xử lý của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố theo hướng dẫn tại Thông tư này.

3. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH

*Thứ trưởng*

**Huỳnh Thị Nhân**

**QUYẾT ĐỊNH của Bộ trưởng Bộ Tài chính số 28/2004/QĐ-BTC ngày 23/3/2004 về việc phát hành trái phiếu Chính phủ đợt II năm 2004 để đầu tư một số công trình giao thông, thủy lợi quan trọng của đất nước.**

**BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI CHÍNH**

*Căn cứ Nghị định số 77/2003/NĐ-CP ngày 01/7/2003 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;*

*Căn cứ Quyết định số 235/2003/QĐ-TTg ngày 13/11/2003 của Thủ tướng Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền*