

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 03/2021/TT-BTNMT

Hà Nội, ngày 12 tháng 5 năm 2021

THÔNG TƯ

Hướng dẫn nội dung chi tiết phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước; lập và phê duyệt phương án sử dụng đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập thực hiện chuyển đổi 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 tháng 4 năm 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 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;

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;

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 2014 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; lập và phê duyệt phương án sử dụng đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập thực hiện chuyển đổi 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 140/2020/NĐ-CP);

b) Lập và phê duyệt 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

Doanh nghiệp nhà nước, công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP và khoản 1 Điều 1 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP (sau đây gọi tắt là doanh nghiệp cổ phần hóa); 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 đơn vị sự nghiệp công lập chuyển đổi) và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 2. Nội dung chi tiết phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước

1. Tình hình hiện trạng quản lý, sử dụng đất của doanh nghiệp cổ phần hóa

Doanh nghiệp cổ phần hóa có trách nhiệm lập báo cáo hiện trạng quản lý, sử dụng đất của doanh nghiệp đang quản lý, sử dụng tính đến thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp gửi cơ quan chủ quản phê duyệt, bao gồm những nội dung chính như sau:

a) Tổng diện tích, số lượng thửa đất đang quản lý, sử dụng tại từng xã, phường, thị trấn và tài sản gắn liền với từng thửa đất;

b) Hình thức, diện tích sử dụng đất theo từng hình thức gồm: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước giao đất, cho thuê đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nhà nước

cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần; Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; đất do nhận chuyển nhượng hợp pháp từ các tổ chức, cá nhân khác;

c) Thời hạn sử dụng đất (thời hạn lâu dài, thời hạn sử dụng đất còn lại đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn);

d) Diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất; diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất (nêu rõ lý do chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất và kiến nghị);

đ) Diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích;

e) Diện tích đất sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất đã giao, cho thuê, cho mượn, góp vốn, liên doanh, liên kết, hợp tác không đúng quy định của pháp luật; diện tích đất có tranh chấp, lấn, chiếm; các trường hợp khác (nếu có);

g) Diện tích không được đưa vào sử dụng.

2. Đề xuất phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa

Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng (nếu có) của địa phương đã được phê duyệt và công bố; 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; chiến lược phát triển doanh nghiệp, doanh nghiệp cổ phần hóa đề xuất phương án sử dụng đất gồm: tổng diện tích, số lượng thửa đất đề nghị giữ lại sử dụng; trong đó thể hiện rõ diện tích, loại đất, hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng đất của từng thửa đất đề nghị giữ lại sử dụng tại từng xã, phường, thị trấn.

3. So sánh, đối chiếu phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng (nếu có), 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 theo các nội dung sau đây:

a) Diện tích các loại đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng (nếu có) và 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, phương án sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 118/2014/NĐ-CP;

b) Diện tích các loại đất không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng (nếu có), có thay đổi so với phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất 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 đã được phê duyệt.

c) Diện tích đất doanh nghiệp được giao, được thuê, do nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật phát sinh từ sau thời điểm phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất 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 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 (nếu có).

4. Đối với diện tích đất có thay đổi so với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng tại địa phương (nếu có) hoặc khác với mục đích sử dụng đất theo 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; diện tích không đưa vào phương án sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này thì việc xử lý được thực hiện theo quy định tại khoản 15 Điều 1 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP.

Nội dung Phương án sử dụng đất của doanh nghiệp cổ phần hóa và Biểu tổng hợp nội dung phương án sử dụng đất thực hiện theo Phụ lục I và Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 3. Lập và phê duyệt phương án sử dụng đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần

1. Đơn vị sự nghiệp công lập thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần có trách nhiệm lập phương án sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền quyết định

chuyển đổi đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần theo quy định tại Điều 39 Nghị định số 150/2020/NĐ-CP phê duyệt.

2. Nội dung phương án sử dụng đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần

a) Tình hình hiện trạng quản lý, sử dụng đất của đơn vị sự nghiệp công lập thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần

Đơn vị sự nghiệp công lập thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần có trách nhiệm lập báo cáo hiện trạng quản lý, sử dụng đất bao gồm cả đất của các đơn vị sự nghiệp công lập cấp dưới, doanh nghiệp do đơn vị sự nghiệp công lập sở hữu 100% vốn điều lệ đang quản lý, sử dụng tính đến thời điểm xác định giá trị đơn vị sự nghiệp công lập chuyển đổi theo các nội dung quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 2 Thông tư này.

b) Đề xuất phương án sử dụng đất

Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng (nếu có) của địa phương đã được phê duyệt và công bố, phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, lĩnh vực hoạt động cung cấp dịch vụ sự nghiệp đề xuất phương án sử dụng đất theo các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 2 Thông tư này.

c) So sánh, đối chiếu phương án sử dụng đất với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng (nếu có), phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo các nội dung quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 3 Điều 2 Thông tư này.

Nội dung Phương án sử dụng đất của đơn vị sự nghiệp công lập thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần và Biểu tổng hợp nội dung phương án sử dụng đất thực hiện theo Phụ lục I và Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp

Trường hợp phải lập phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa theo quy định tại Nghị định số 140/2020/NĐ-CP, Nghị định số 150/2020/NĐ-CP mà đã được cơ

quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án sử dụng đất khi cô phần hóa thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã được phê duyệt; trường hợp chưa được phê duyệt thì phải thực hiện theo quy định tại Thông tư này.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 28 tháng 6 năm 2021.
2. Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này.
3. Tổng cục Quản lý đất đai chịu trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc thực hiện Thông tư này./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Lê Minh Ngân

Phụ lục I**Phương án sử dụng đất của doanh nghiệp cổ phần hóa/Đơn vị sự nghiệp
công lập thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BTNMT ngày 12 tháng 5 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

**Của... (Tên doanh nghiệp cổ phần hóa/Đơn vị sự nghiệp công lập thực hiện
chuyển đổi thành công ty cổ phần)**

Ngày... tháng... năm...

**Người đại diện theo pháp luật của
doanh nghiệp/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 LẬP

1. Tên doanh nghiệp/đơn vị sự nghiệp công lập.
2. Tên doanh nghiệp/đơn vị sự 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. TÌNH HÌNH HIỆN TRẠNG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA/ĐƠN VỊ SỰ NGHIỆP CÔNG LẬP THỰC HIỆN CHUYỂN ĐỔI THÀNH CÔNG TY CỔ PHẦN

PHẦN III. ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT

PHẦN IV. SO SÁNH, ĐỐI CHIẾU PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT VỚI QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, QUY HOẠCH XÂY DỰNG (NẾU CÓ), 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 118/2015/NĐ-CP

PHẦN V. KIẾN NGHỊ

- (11): Ghi rõ tên tài sản gắn liền với đất như: nhà, xưởng,...
- (14): Ghi lâu dài đối với trường hợp có thời hạn lâu dài; thời hạn sử dụng đất còn lại đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn
- (15), (25): 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
- (16): 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 của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai, không có giấy tờ pháp lý về đất đai
- (19): Ghi loại đất nếu theo phương án sử dụng đất quy định tại Nghị định số 118/2014/NĐ-CP hoặc mục đích sử dụng đất nếu theo phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất
- (20): Ghi rõ thửa đất này thuộc hình thức xử lý nào trong phương án sắp xếp lại, xử lý nhà đất (giữ lại, chuyển mục đích, bàn giao,...), trong phương án sử dụng đất quy định tại Nghị định số 118/2014/NĐ-CP
- (21): Bao gồm diện tích đất doanh nghiệp được giao, cho thuê, nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật phát sinh từ sau thời điểm phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất 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 đã được phê duyệt thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp/Thời điểm xác định giá trị đơn vị sự nghiệp công lập chuyển đổi và 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
- (29): Ghi rõ nguồn gốc đối với trường hợp các 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/Thời điểm xác định giá trị đơn vị sự nghiệp công lập chuyển đổi và các 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).