

Số: 02/ĐA-KTC

Quang Hưng, ngày 29 tháng 9 năm 2026

**ĐỀ ÁN KHAI THÁC TÀI SẢN KẾT CẤU HẠ TẦNG CHỢ TỪA,
XÃ QUANG HƯNG**

(Phương thức: Cho thuê quyền khai thác tài sản)

I. SỰ CẦN THIẾT THỰC HIỆN ĐỀ ÁN

1. Cơ sở pháp lý

1.1. Cơ sở pháp lý chung (Luật hướng dẫn thi hành) gồm:

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/06/2025;
- Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 29/11/2024;
- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024;
- Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015;

1.2. Văn bản hướng dẫn thi hành luật gồm:

- Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;
- Nghị định số 125/2025/NĐ-CP ngày 11/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Tài Chính;
- Nghị định số 60/2024/NĐ-CP ngày 05/6/2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ;
- Nghị định số 139/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Công thương;
- Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản;
- Nghị định số 362/2025/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật phí và lệ phí.
- Thông tư số 01/2025/TT-BTC ngày 09/01/2025 của Bộ Tài chính quy định chế độ quản lý, tính hao mòn, trích khấu hao tài sản kết cấu hạ tầng chợ;

1.3. Cơ sở pháp lý của tỉnh, xã:

- Quyết định số 05/2026/QĐ-UBND ngày 10/02/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên ban hành Quy định một số nội dung về phát triển và quản lý chợ trên địa bàn tỉnh Hưng Yên

- Quyết định số 141/2025/QĐ-CTUBND ngày 24/10/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Hưng Yên quy định phân cấp thẩm quyền quyết định trong quản lý, sử dụng, khai thác, xử lý tài sản công tại các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của tỉnh Hưng Yên;

- Quyết định số 136/2025/QĐ-UBND ngày 13/10/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên ban hành quy định phân cấp, phân công nhiệm vụ trong hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

- Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành quy định phân công nghiệp vụ thực hiện công tác quản lý nhà nước về giá trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

- Quyết định số 1170/QĐ-UBND ngày 08/5/2026 của UBND xã Quang Hưng V/v Thành lập Ban chuyên đổi mô hình quản lý chợ.

2. Cơ sở thực tiễn

2.1. Thông tin về cơ quan lập Đề án khai thác tài sản

2.1.1. Cơ cấu tổ chức

Phòng Kinh tế xã gồm 01 Trưởng phòng, 03 Phó trưởng phòng và 07 chuyên viên.

2.1.2. Chức năng, nhiệm vụ liên quan đến việc lập Đề án

Phòng Kinh tế là cơ quan tham mưu UBND xã trong công tác quản lý nhà nước đối với lĩnh vực chợ, hạ tầng kỹ thuật và hoạt động khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ; chủ trì hoặc phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc rà soát hồ sơ pháp lý, đánh giá hiện trạng tài sản, xây dựng đề án khai thác tài sản, tham mưu UBND xã tổ chức thực hiện việc cho thuê quyền khai thác tài sản theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, Phòng Kinh tế phối hợp với các phòng chuyên môn, đơn vị quản lý tài sản và các cơ quan liên quan trong quá trình tổ chức đấu giá, ký kết, theo dõi, kiểm tra, giám sát việc thực hiện hợp đồng khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ theo thẩm quyền.

2.1.3. Phương thức khai thác tài sản đang áp dụng

UBND xã quản lý và khai thác tài sản.

2.2. Hồ sơ pháp lý về tài sản dự kiến thực hiện phương thức cho thuê quyền khai thác tài sản:

- Trích lục thửa đất:

+ Thửa đất số 56, tờ bản đồ số: 25.

+ Địa chỉ: thôn Trần Cao, xã Quang Hưng, tỉnh Hưng Yên,

+ Diện tích: 2.862,3 m²

+ Đơn vị được giao quyền sử dụng đất: UBND xã Quang Hưng.

+ Mục đích sử dụng đất: Đất chợ.

- Các Quyết định của UBND thị trấn Trần Cao: số 60/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 về việc phê duyệt Báo cáo KTKT xây dựng công trình Nâng cấp, cải tạo chợ Tòa thị trấn Trần Cao; số 83/QĐ-UBND ngày 09/5/2017 về việc phê duyệt điều chỉnh dự toán công trình Nâng cấp, cải tạo chợ Tòa thị trấn Trần Cao; số 156/QĐ-UBND ngày 29/10/2018 về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình: Mở rộng chợ Tòa thị trấn Trần Cao.

- Quyết định số 102/QĐ-UBND ngày 09/6/2018 của UBND thị trấn Trần Cao về việc phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành: Nâng cấp, cải tạo chợ Tòa thị trấn Trần Cao; Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 28/6/2019 của UBND thị trấn Trần Cao về việc phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành: Mở rộng chợ Tòa thị trấn Trần Cao.

2.3. Đánh giá thực trạng về hiệu quả quản lý, khai thác tài sản

a) Đánh giá thực trạng quản lý, khai thác

Chợ Tòa được UBND thị trấn Trần Cao (ĐVHC trước 01/7/2025) trực tiếp quản lý. Tuy nhiên, để tài sản được đưa vào khai thác có hiệu quả, cần lựa chọn đơn vị có năng lực để trực tiếp tổ chức vận hành, khai thác, bảo trì, duy tu tài sản và thực hiện đầy đủ các yêu cầu về vệ sinh môi trường, an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy và quản lý hoạt động chợ.

b) Thực trạng lao động đang làm việc tại tổ chức quản lý chợ trước khi chuyển đổi

Lao động đang làm việc tại chợ chủ yếu thuộc đơn vị quản lý hiện tại, với hình thức hợp đồng hoặc khoán việc. Chất lượng lao động chưa đồng đều, phương thức quản lý còn mang tính thủ công, chưa đáp ứng yêu cầu quản lý theo mô hình chuyên nghiệp.

c) Kết quả thực hiện việc khai thác tài sản của 2 năm liền trước của cơ quan, đơn vị được giao quản lý tài sản.

Đơn vị tính: đồng.

STT	Năm	Doanh thu	Chi phí	Số tiền nộp ngân sách	Ghi chú
	(1)	(2)	(3)	(4) = (2)-(3)	(5)
1	2024	11.000.000	6.000.000	5.000.000	
2	2025	0	0	0	
	Cộng:			5.000.000	

d) Kế hoạch phát triển trong các năm tiếp theo.

Tổ chức, doanh nghiệp hoặc hợp tác xã có trách nhiệm thực hiện việc sửa chữa, bảo trì công trình để khắc phục các hư hại (nếu có) của tài sản.

III. NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA ĐỀ ÁN

1. Thông tin chủ yếu về tài sản

- **Tên tài sản:** Chợ Từa, xã Quang Hưng.
- **Địa chỉ:** Thôn Trần Cao, xã Quang Hưng, tỉnh Hưng Yên.
- **Loại công trình:** Công trình hạ tầng kỹ thuật.
- **Cấp công trình:** Cấp IV.
- **Năm xây dựng:** 2017
- **Năm đưa vào sử dụng:** 2019
- **Diện tích:** 2.862,3 m²
- **Số điểm kinh doanh:** 30 điểm
- **Giá trị tài sản:** 2.635.215.000 đồng
- **Tình trạng tài sản:** Đang sử dụng.

2. Thời hạn cho thuê quyền khai thác tài sản

Dự kiến là **05 năm** (năm năm), bảo đảm phù hợp với hiện trạng tài sản, đề án khai thác và quy định của pháp luật hiện hành.

3. Phương thức cho thuê quyền khai thác tài sản

- Việc cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ được thực hiện thông qua “**phương thức đấu giá**” để đảm bảo hiệu năng, hiệu quả trong quản lý, sử dụng tài sản công. Đảm bảo tính trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bên có tài sản (đang quản lý tài sản), người thuê tài sản và tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành.

- Một số nội dung cơ bản về đấu giá:

+ *Đấu giá tài sản* là hình thức trả giá, chấp nhận giá có từ 02 doanh nghiệp/hợp tác xã trở lên tham gia theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định tại Luật này.

+ *Tài sản đấu giá* là tài sản được phép giao dịch theo quy định của pháp luật.

+ *Giá khởi điểm* là giá ban đầu thấp nhất của tài sản đấu giá trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên;

+ *Bước giá* là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

+ *Phương thức trả giá lên* là phương thức đấu giá, theo đó doanh nghiệp/hợp tác xã tham gia đấu giá trả giá từ thấp lên cao cho đến khi xác định được đơn vị trả giá cao nhất so với giá khởi điểm.

+ *Đơn vị trúng đấu giá* là doanh nghiệp/hợp tác xã trả giá cao nhất so với giá khởi điểm hoặc bằng giá khởi điểm trong trường hợp không có người trả giá cao hơn giá khởi điểm khi đấu giá theo phương thức trả giá lên;

- Thời gian tổ chức đấu giá: Quý IV/2026.

4. Cơ sở và phương pháp xác định giá khởi điểm để cho thuê quyền khai thác tài sản

Việc xác định giá khởi điểm để đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ phải căn cứ ít nhất vào một trong các căn cứ sau:

+ Giá cho thuê quyền khai thác tài sản trên thị trường của tài sản cùng loại hoặc có cùng tiêu chuẩn kỹ thuật, chất lượng, công năng sử dụng tại thời điểm xác định (nếu có);

+ Doanh thu ước tính, chi phí ước tính từ việc khai thác tài sản trong thời gian cho thuê quyền khai thác tài sản;

+ Bảo đảm bù đắp chi phí thực tế hợp lý, hợp lệ để hình thành, quản lý tài sản, phù hợp với chủ trương, chính sách phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước trong từng thời kỳ.

+ Phù hợp với mặt bằng giá thị trường của tài sản cùng loại hoặc có cùng tiêu chuẩn kỹ thuật, chất lượng tại thời điểm cho thuê, cho chuyển nhượng và tương đương về mục đích cho thuê, cho chuyển nhượng.

+ Phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, định mức chi, định mức kinh tế - kỹ thuật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

- Giá khởi điểm để cho thuê quyền khai thác tài sản căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá và Báo cáo thẩm định giá của đơn vị tư vấn đủ điều kiện kinh doanh, cung cấp dịch vụ thẩm định giá.

- Thuê Doanh nghiệp thẩm định giá độc lập áp dụng các phương pháp định giá tài sản phù hợp để thẩm định giá xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền khai thác tài sản theo hướng dẫn xác định giá khởi điểm để đấu giá cho thuê, chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ do nhà nước đầu tư;

- Dựa trên chứng thư hoặc báo cáo thẩm định giá, người đứng đầu cơ quan quản lý tài sản ban hành quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá.

5. Phương thức thanh toán tiền thuê tài sản

- **Phương thức thanh toán:** Tiền thuê quyền khai thác tài sản được thanh toán bằng hình thức chuyển khoản theo nội dung quy định tại hợp đồng thuê quyền khai thác tài sản và quy định của pháp luật. Số tiền thu được từ cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ được nộp vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc Nhà nước của Phòng Kinh tế xã Quang Hưng theo Quy định tại Điều 32, Nghị định số 60/2024/NĐ-CP ngày 05/6/2024 của Chính phủ.

- **Thời hạn nộp tiền:** Đơn vị trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền thuê quyền khai thác tài sản theo thời hạn, phương thức và tiến độ được quy định trong hồ sơ đấu giá và hợp đồng thuê quyền khai thác tài sản.

6. Dự kiến nguồn thu từ khai thác tài sản

- Phòng Kinh tế chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tham mưu UBND xã xác định, lập, phê duyệt dự toán đối với các khoản chi phí liên quan đến việc khai thác tài sản như chi phí liên quan đến khai thác tài sản kết cấu hạ tầng

chợ gồm: Chi phí kiểm kê; chi phí xác định giá khởi điểm; chi phí tổ chức đấu giá và chi phí khác có liên quan.

- Quản lý, sử dụng được hạch toán theo quy định hiện hành (*luật Kế toán, luật Quản lý thuế, luật Quản lý, sử dụng tài sản công, luật đầu tư, luật ngân sách*) và quy định khác có liên quan.

- Căn cứ mặt bằng, giá thị trường của tài sản cùng loại, tương đương về mục đích cho thuê, cho chuyển nhượng; kết quả thực hiện việc khai thác tài sản của 2 năm liền trước của cơ quan, đơn vị được giao quản lý tài sản. Dự kiến doanh thu: 20.000.000 đồng/năm x 05 năm = 100.000.000 đồng.

- Các chi phí liên quan:

+ *Chi phí xác định giá khởi điểm: 10.000.000 đồng.*

+ *Chi phí tổ chức đấu giá: 12.000.000 đồng.*

- Giá trị nộp lại ngân sách: 78.000.000 đồng.

7. Nguyên tắc xử lý khi kết thúc thời hạn cho thuê quyền khai thác

Khi kết thúc thời hạn cho thuê quyền khai thác tài sản theo hợp đồng, bên thuê có trách nhiệm bàn giao lại tài sản cho cơ quan, đơn vị có thẩm quyền theo đúng hiện trạng, điều kiện và nội dung đã cam kết trong hợp đồng.

Việc bàn giao, tiếp nhận tài sản phải được lập thành biên bản, làm căn cứ để thanh lý hợp đồng và tiếp tục quản lý, khai thác tài sản theo quy định.

7.1. Trách nhiệm của Bên thuê

Khi kết thúc thời hạn cho thuê quyền khai thác tài sản theo hợp đồng, Bên thuê quyền khai thác tài sản có trách nhiệm như sau:

- Chuyển giao lại quyền khai thác tài sản cho Bên cho thuê kể từ ngày kết thúc thời hạn theo hợp đồng hoặc kết thúc thời hạn kéo dài của Hợp đồng quy định, kể cả trường hợp chưa hoàn thành việc thanh lý hợp đồng, chưa bàn giao lại tài sản cho Bên cho thuê.

- Phối hợp với Bên cho thuê thực hiện kiểm kê, xác định tình trạng sử dụng của tài sản; việc kiểm kê, xác định tình trạng sử dụng của tài sản phải được lập thành biên bản.

- Thực hiện việc sửa chữa, bảo trì công trình để khắc phục các hư hại (nếu có) của tài sản.

- Phối hợp với Bên cho thuê thực hiện việc thanh lý hợp đồng theo quy định của pháp luật sau khi hoàn thành khắc phục các hư hại (nếu có) của tài sản, hoàn thành việc thanh toán tiền thuê quyền khai thác tài sản (bao gồm cả khoản tiền nộp bổ sung (nếu có) và Bên thuê có văn bản cam kết tài sản không trong tình trạng cầm cố, thế chấp hoặc thực hiện các biện pháp đảm bảo nghĩa vụ dân sự khác.

- Thực hiện bàn giao lại tài sản cho Bên cho thuê.

- Nhận lại số tiền ký quỹ quy định (nếu có). Trường hợp tại thời điểm kết thúc thời hạn cho thuê quyền khai thác tài sản mà Bên thuê chưa hoàn thành việc thanh

toán tiền thuê quyền khai thác tài sản thì số tiền ký quỹ được sử dụng để trừ vào nghĩa vụ mà Bên thuê phải thanh toán, phần còn thừa (nếu có) được xử lý theo quy định của pháp luật về dân sự.

7.2. Trách nhiệm của Bên cho thuê

- Thông báo và phối hợp với Bên thuê tổ chức kiểm kê, xác định hiện trạng tài sản; lập biên bản kiểm kê, bàn giao theo quy định.

- Tiếp nhận tài sản, hồ sơ, tài liệu liên quan do Bên thuê bàn giao; trường hợp tài sản hư hỏng, mất mát do lỗi của Bên thuê thì yêu cầu Bên thuê sửa chữa, khắc phục hoặc bồi thường theo quy định.

- Tiếp nhận, quản lý và bảo vệ tài sản sau khi hoàn thành bàn giao theo quy định của pháp luật và phương án quản lý, khai thác được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối chiếu, xác nhận các nghĩa vụ tài chính của Bên thuê; thực hiện xử lý tiền ký quỹ và hoàn trả cho Bên thuê phần còn lại (nếu có) theo Hợp đồng và quy định của pháp luật.

- Phối hợp với Bên thuê thực hiện thanh lý Hợp đồng sau khi hoàn thành việc bàn giao tài sản và các nghĩa vụ có liên quan.

- Trường hợp Bên thuê không bàn giao tài sản đúng thời hạn, lập biên bản và yêu cầu Bên thuê thực hiện bàn giao; đồng thời xử lý theo Hợp đồng và quy định của pháp luật.

IV. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Các cơ quan, đơn vị có liên quan thường xuyên quan tâm, chỉ đạo việc tổ chức khai thác tài sản đảm bảo sử dụng có hiệu quả, bảo đảm trật tự hoạt động chợ, vệ sinh môi trường, an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy, an toàn thực phẩm và tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước./.

TRƯỞNG PHÒNG



Vũ Việt Cường