

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

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

Số: /SGDDT-KHTC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2025

V/v góp ý Đề án sử dụng tài sản
công vào mục đích cho thuê của
Trường Cao Đẳng Lý Tự Trọng
Thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: Trường Cao Đẳng Lý Tự Trọng Thành phố Hồ Chí Minh

Sở Giáo dục và Đào tạo có nhận Công văn số 666/LTT-KHTC ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Trường Cao Đẳng Lý Tự Trọng Thành phố Hồ Chí Minh về đề nghị thẩm định, phê duyệt Đề án sử dụng tài sản công tại đơn vị sự nghiệp công lập vào mục đích cho thuê (kèm Đề án số 470/ĐA-LTT-KHTC ngày 27 tháng 6 năm 2025).

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017; Luật Đất đai 2024; Nghị định 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

Qua nghiên cứu Đề án, Sở Giáo dục và Đào tạo có ý kiến như sau:

1. Tại Điều 114 Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quy định:

“1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

2. Bãi bỏ các văn bản quy phạm pháp luật sau đây:

a) Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

b) Nghị định số 114/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

c) Nghị định số 50/2025/NĐ-CP ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

d) Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 125/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 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.

đ) Điều 3 Nghị định số 127/2025/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân cấp thẩm quyền quản lý nhà nước trong lĩnh vực quản lý, sử dụng tài sản công.

3. Trường hợp các văn bản dẫn chiếu tại Nghị định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì thực hiện theo quy định tương ứng tại văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.”

Do đó, đề nghị bổ sung Nghị định 186/2025/NĐ-CP và bỏ Nghị định 151/2017/NĐ-CP; Nghị định số 114/2024/NĐ-CP và Nghị định số 50/2025/NĐ-CP trong Đề án.

2. Về hình thức trình bày các cơ sở pháp lý

- Đơn vị điều chỉnh thống nhất cách trình bày dẫn chứng về căn cứ pháp lý đối với mỗi văn bản pháp lý.

- Thứ tự các văn bản quy phạm pháp luật từ cao đến thấp: ví dụ Luật, Nghị định, Thông tư,...

3. Đề nghị đơn vị lập Đề án theo Mẫu số 03/TSC-ĐA ban hành kèm theo Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính.

4. Báo cáo tài chính 03 năm gần nhất

Đơn vị: Đồng

STT	Chi Tiêu	Mã số	Năm ...	Năm ...	Năm...
I	Hoạt động hành chính, sự nghiệp				
1	Doanh thu	01			
2	Chi phí	05			
3	Thặng dư/thâm hụt (09=01-05)	09			
II	Hoạt động sản xuất kinh doanh, dịch vụ				
1	Doanh thu	10			
2	Chi phí	11			

3	Thặng dư/ thâm hụt (12=10-11)	12			
III	Hoạt động tài chính				
1	Doanh thu	20			
	Trong đó:				
	+ Nguồn thu sự nghiệp				
	+ Nguồn thu cho thuê				
2	Chi phí	21			
	+ Nguồn thu sự nghiệp				
	+ Nguồn thu cho thuê				
3	Thặng dư/thâm hụt (22=20-21)	22			
IV	Hoạt động khác				
1	Thu nhập khác	30			
2	Chi phí khác	31			
3	Thặng dư/thâm hụt (32=30-31)	32			
V	Chi phí thuế TNDN	40			
VI	Thặng dư thâm hụt trong năm (50=09+12+22+32-40)	50			
1	Sử dụng kinh phí tiết kiệm của đơn vị hành chính	51			
2	Phân phối cho các quỹ	52			
2.1	<i>Quỹ phát triển HDSN</i>				
2.2	<i>Quỹ phúc lợi</i>				
2.3	<i>Quỹ khen thưởng</i>				
2.4	<i>Quỹ bổ sung thu nhập</i>				
3	Kinh phí cải cách tiền lương	53			
4	Phân phối khác	54			

5. Về thực trạng quản lý, sử dụng tài sản công tại đơn vị theo các nhóm tài sản: đề nghị đơn vị bổ sung biểu sau

ĐVT: đồng

STT	Loại tài sản	Số lượng	Giá trị theo sổ sách kế toán (tính đến thời điểm ngày)	
			Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Giá trị quyền sử dụng đất			
2	Nhà cửa, vật kiến trúc			
3	TSCĐ hữu hình khác			
4	TSCĐ vô hình (...)			

6. Về tài sản đang sử dụng vào mục đích cho thuê (nếu có): đề nghị đơn vị báo cáo theo biểu sau

STT	Tài sản cho thuê	Diện tích (m ²)	Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến ngày 31/12/2024 (đồng)	Thời hạn sử dụng cho thuê (tháng)	Mục đích cho thuê
1	Mặt bằng ...					
2	Phòng học số					
3						
	Tổng cộng					

Hình thức cho thuê:

Hồ sơ pháp lý:

Kết quả của việc sử dụng tài sản vào mục đích cho thuê của 3 năm liên trước năm xây dựng đề án:

STT	Nội dung	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Tổng nguồn thu sự nghiệp			(1)
2	Doanh thu từ việc cho thuê			
	-Trong đó: Thu cho thuê			
	Cho thuê bãi xe			
	Cho thuê sân bóng			
				
3	Chi phí từ nguồn thu cho thuê			
	-Trong đó: Chi cho thuê			
	Cho thuê bãi xe			
	Cho thuê sân bóng			
				
4	Thuế TNDN, Thuế GTGT			
	-Trong đó: Thuế cho thuê			
	Cho thuê bãi xe			
	Cho thuê sân bóng			
				
5	Chênh lệch thu chi từ nguồn cho thuê			
	-Trong đó lợi nhuận sau thuế			
	Cho thuê bãi xe			
	Cho thuê sân bóng			
				
6	Tỷ trọng doanh thu cho thuê/tổng nguồn thu sự nghiệp (5/1)			
	-Trong đó:			
	Cho thuê bãi xe, căn tin			
	Cho thuê ngắn hạn			
				

7. Tại mục 2.1 Phương án sử dụng tài sản công tại đơn vị đề nghị đơn vị trình bày chi tiết theo mẫu sau:

Vị trí	Mục đích cho thuê	Diện tích (m²)	Tỷ lệ nguyên giá tài sản cho thuê tổng nguyên giá tài sản
1	Mặt bằng sân bóng đá khu ... * Mục đích cho thuê: các hoạt động liên quan đến...		Tỷ lệ: (nguyên giá TS đưa vào cho thuê/nguyên giá đất) Thuyết minh số liệu: - Diện tích đất: - Nguyên giá đất: - Nguyên giá tài sản đưa vào cho thuê:
2	Phòng học số TầngKhu * Mục đích cho thuê: các hoạt động liên quan đến...		Tỷ lệ: (nguyên giá TS đưa vào cho thuê/nguyên giá đất) Thuyết minh số liệu: - Diện tích sàn xây dựng tòa nhà: - Nguyên giá tòa nhà (theo sổ sách kế toán năm ...): - Nguyên giá tài sản đưa vào cho thuê:

- Sự cần thiết của việc sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê:

- Thời gian thực hiện đề án cho thuê:năm, định kỳ ... năm tổ chức đấu giá lại theo quy định, số lần thực hiện đấu giá, đấu giá lại ... lần trong thời gian thực hiện đề án, giá cho thuê từng năm trong một kỳ đấu giá được điều chỉnh theo thỏa thuận giữa trường và đơn vị trúng đấu giá (sẽ được quy định cụ thể vào hồ sơ đấu giá và không được thấp hơn giá trúng đấu giá)

- Thời gian thực hiện đề án:

- Hình thức sử dụng tài sản vào mục đích cho thuê:

Đấu giá cho thuê được thực hiện theo quy định tại khoản 3, 4, 5 và 6 Điều 24 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 2017 và pháp luật liên quan.

Giá cho thuê:

Trình tự, thủ tục đấu giá cho thuê tài sản thực hiện theo quy định....

- Phương án tài chính của việc cho thuê

Dự kiến doanh thu, chi phí, các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước, chênh lệch thu chi, tỷ trọng nguồn thu từ việc sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê trong tổng nguồn thu sự nghiệp tại trường cụ thể như sau:

ĐVT: đồng

STT	Nội dung	Định mức	Doanh thu tháng	Tổng thu trong năm
1	Tổng doanh thu			
	Cho thuê sân bóng			
	Cho thuê phòng học			
				
2	Thuế TNDN, Thuế GTGT (10%)			
3	Chi phí khấu hao tài sản cố định			
4	Chi phí thâm định giá, đấu giá (...%)			
5	Chi phí (...%)			
6	Lợi nhuận sau thuế			(2)
7	Tỷ trọng doanh thu cho thuê/tổng nguồn thu sự nghiệp (%)	Lợi nhuận sau thuế từ việc cho thuê: Tổng dự toán nguồn thu sự nghiệp năm 2024 (theo sổ sách kế toán):		2 / 1

Số tiền thu được từ việc cho thuê tài sản: theo quy định...

Bảng giá cho thuê: trên cơ sở...

- Đánh giá sơ bộ hiệu quả của phương án cho thuê:

STT	Nội dung	Thời gian dự kiến thực hiện đề án ... năm (từ năm đến ...)	
		1 năm	...năm
I	Tổng doanh thu		
	Cho thuê sân bóng (khu nào?)		
	Cho thuê phòng học (ghi rõ phòng nào?)		
			
II	Tổng chi phí		
1	Thuế TNDN, Thuế GTGT (10%)		
2	Chi phí khấu hao tài sản cố định		
3	Chi phí thâm định giá, đấu giá tạm tính (...%) (định kỳ .. năm đấu giá một lần)		
5	Chi phí (...%)		
III	Số tiền thu được từ việc cho thuê		
7	Tỷ trọng doanh thu cho thuê/tổng nguồn thu sự nghiệp (%)		

8. Về phương án sử dụng đất khi sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê: đề nghị Trường Cao Đẳng Lý Tự Trọng Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ những pháp lý sau:

- Luật Đất đai 2024 của Quốc hội, tại khoản 3 Điều 30 - Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất, quy định:

“3. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được lựa chọn chuyển

sang hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích đó.”

- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tại khoản 3 Điều 30 quy định:

“3. Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập **lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm** theo quy định tại khoản 3 Điều 30 Luật Đất đai thì tính tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.

Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập **không lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm** mà sử dụng nhà, công trình gắn liền với đất để kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, **không phải nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.**”

- Tại Khoản 4 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 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025), quy định:

“4. Tính đủ khấu hao tài sản cố định, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác với Nhà nước theo quy định của pháp luật, gồm:

a) Chi phí khấu hao tài sản cố định đối với các tài sản công trực tiếp sử dụng vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết theo hướng dẫn của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị.

b) Nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước **một khoản tiền tối thiểu bằng 2% doanh thu đơn vị sự nghiệp công lập thu được từ hoạt động kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết** (ngoài các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác theo quy định tại điểm đ khoản này). **Vào cuối năm tài chính**, đơn vị sự nghiệp công lập có trách nhiệm xác định mức nộp cụ thể căn cứ vào tỷ lệ nộp cụ thể trong Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt và doanh thu thực tế từ hoạt động kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết **để nộp ngân sách nhà nước** theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước tại Kho bạc nhà nước nơi đơn vị mở tài khoản.

c) **Các đối tượng không phải nộp khoản tiền quy định tại điểm b khoản này:**

Đơn vị sự nghiệp công lập thuộc lĩnh vực văn hóa, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục, thể thao, khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo, môi trường;

Đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn chuyển sang hình thức nhà nước cho thuê đất và thực hiện nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

d) Các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật. Trong đó, đơn vị sự nghiệp công lập không phải nộp tiền thuê đất khi sử dụng tài sản gắn liền với đất vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết, trừ trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn chuyển sang thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai và thực hiện nộp tiền thuê đất cho Nhà nước. ”

Theo quy định nêu trên, Trường Cao Đẳng Lý Tự Trọng Thành phố Hồ Chí Minh lựa chọn hình thức thực hiện nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước một khoản tiền tối thiểu bằng 2% doanh thu đơn vị sự nghiệp công lập thu được từ hoạt động cho thuê theo quy định tại Khoản 4 Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

9. Đề nghị đơn vị bổ sung thêm phần Quy trình thực hiện đề án, trong đó nêu rõ Sở Giáo dục và Đào tạo đã có công văn góp ý.

Ngoài ra, Trường Cao Đẳng Lý Tự Trọng Thành phố Hồ Chí Minh cần lưu ý thêm các nội dung sau để điều chỉnh, bổ sung trong Đề án cho phù hợp:

- 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. Các số liệu này sẽ được tính toán, xác định lại theo đúng quy định của pháp luật sau khi Đề án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ được sử dụng phần diện tích sử dụng chưa hết công suất để cho thuê. Phải bảo đảm việc sử dụng tài sản để cho thuê 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.

- Có 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,

ngoại trừ phần diện tích lập Đề án và đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

- Về nguyên tắc, thời hạn Hợp đồng cho thuê tài sản với tổ chức, cá nhân trúng đấu giá với đơn vị 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.

Đề nghị Hiệu trưởng Trường Cao Đẳng Lý Tự Trọng Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ các quy định pháp lý đã nêu tại phần đầu văn bản này và các văn bản có liên quan để chỉnh sửa, bổ sung Đề án.

Sau khi hoàn thiện Đề án, Trường Cao Đẳng Lý Tự Trọng Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản báo cáo, giải trình rõ nội dung tiếp thu, đã chỉnh sửa trong Đề án và nội dung giữ nguyên có thuyết minh giải trình lý do.

Cam kết chịu trách nhiệm trong việc xác định mục đích sử dụng tại các vị trí dự kiến cho thuê mà Trường đã xây dựng là đảm bảo sự cần thiết, sự phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của Trường, 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); 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.

Trên đây là ý kiến của Sở Giáo dục và Đào tạo đề Trường Cao Đẳng Lý Tự Trọng Thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu, hoàn thiện Đề án./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Lưu: VT, KHTC (Nh).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Thị Nhật Hằng