

Số: 927/ĐA-PKT

Vĩnh An, ngày 13 tháng 7 năm 2026

ĐỀ ÁN
KHAI THÁC TÀI SẢN KẾT CẤU HẠ TẦNG CHỢ TÂN PHÚ
(Phương thức: Cho thuê quyền khai thác tài sản)

I. SỰ CẦN THIẾT THỰC HIỆN ĐỀ ÁN:

1. Cơ sở pháp lý:

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
- Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 64/2020/QH14, Luật số 07/2022/QH15, Luật số 24/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15, Luật số 43/2024/QH15, Luật số 56/2024/QH15 và Luật số 90/2025/QH15;
- Căn cứ Nghị định số 60/2024/NĐ-CP ngày 05/6/2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ;
- Căn cứ Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2025 của UBND tỉnh An Giang về việc Công bố thủ tục hành chính nội bộ được chuẩn hóa lĩnh vực công thương thuộc phạm vi chức năng quản lý của Sở Công thương tỉnh An Giang.
- Căn cứ Quyết định số 24/2026/QĐ-UBND ngày 08 tháng 5 năm 2026 của UBND tỉnh An Giang về việc Ban hành Quy định một số nội dung về phát triển và quản lý chợ trên địa bàn tỉnh An Giang;
- Căn cứ Các văn bản pháp luật có liên quan về khai thác kết cấu hạ tầng chợ, đầu giá tài sản, thẩm định giá và phòng cháy, chữa cháy.

2. Cơ sở thực tiễn

2.1. Thông tin về cơ quan/đơn vị lập phương án khai thác tài sản.

2.1. Thông tin về cơ quan

- Tên đơn vị: **Phòng Kinh tế xã Vĩnh An.**
- Người đại diện: **Đào Thành Vọng** Chức vụ: **Trưởng phòng.**
- Địa chỉ: Ấp Vĩnh Lộc, xã Vĩnh An, tỉnh An Giang.
- Số tài khoản: 3511.0.1147759.00000
- Mở tại: Kho bạc Nhà nước khu vực XX - Phòng Giao dịch số 10

a) Chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức bộ máy của cơ quan/đơn vị lập đề án khai thác tài sản theo quy định của pháp luật

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương được Quốc hội thông qua ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức bộ máy của Phòng Kinh tế:

- Trình Ủy ban nhân dân xã:

+ Dự thảo nghị quyết của Hội đồng nhân dân xã (nếu có), dự thảo quyết định của Ủy ban nhân dân xã liên quan đến lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý của phòng và các văn bản khác theo phân công của Ủy ban nhân dân xã;

+ Dự thảo kế hoạch phát triển lĩnh vực; chương trình, biện pháp tổ chức thực hiện các nhiệm vụ về lĩnh vực trên địa bàn xã trong phạm vi quản lý của phòng;

+ Dự thảo quyết định quy định cụ thể chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức bộ máy của phòng.

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã dự thảo quyết định và các văn bản khác về tài chính - kế hoạch, nông nghiệp và môi trường, xây dựng và công thương thuộc thẩm quyền ban hành của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã.

- Giúp Ủy ban nhân dân xã thực hiện và chịu trách nhiệm về việc thẩm định, đăng ký, cấp các loại giấy phép, giấy chứng nhận và các loại giấy tờ có giá trị tương đương thuộc phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của cơ quan chuyên môn theo quy định của pháp luật và theo phân công của Ủy ban nhân dân xã.

- Tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật, quy hoạch, kế hoạch sau khi được phê duyệt; thông tin, tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về các lĩnh vực thuộc phạm vi quản lý được giao; theo dõi thi hành pháp luật.

- Lĩnh vực tài chính - kế hoạch gồm: Tài chính - ngân sách nhà nước; kế hoạch và đầu tư; thống kê; đăng ký hộ kinh doanh, tổ hợp tác, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã; hỗ trợ doanh nghiệp, tổ chức kinh tế tập thể; cụ thể: 5.1. Hướng dẫn các cơ quan, đơn vị dự toán thuộc xã xây dựng dự toán ngân sách hằng năm, tổng hợp trình Ủy ban nhân dân xã theo quy định.

- Lĩnh vực xây dựng và công thương, gồm: Quy hoạch xây dựng, kiến trúc; hoạt động đầu tư xây dựng; phát triển đô thị; hạ tầng kỹ thuật đô thị (bao gồm: cấp nước, thoát nước đô thị; cơ sở sản xuất vật liệu xây dựng; chiếu sáng đô thị, cây xanh đô thị; quản lý nghĩa trang, trù nghĩa trang liệt sĩ; quản lý xây dựng ngầm đô thị; quản lý sử dụng chung cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị); nhà ở; công sở; vật liệu xây dựng; giao thông; tiểu thủ công nghiệp; công nghiệp; thương mại;

- Lĩnh vực Nông nghiệp và Môi trường, gồm: Đất đai; tài nguyên nước; tài nguyên khoáng sản; môi trường; nông nghiệp; lâm nghiệp; diêm nghiệp; thủy lợi; thủy sản; phát triển nông thôn; phòng, chống thiên tai; giảm nghèo; chất lượng, an toàn thực phẩm đối với nông sản, lâm sản, thủy sản, muối; phát triển kinh tế hộ, kinh tế trang trại nông thôn, kinh tế tập thể, nông, lâm, ngư, diêm nghiệp gắn với ngành nghề, làng nghề nông thôn.

- Thực hiện công tác thông tin, báo cáo định kỳ và đột xuất tình hình thực hiện nhiệm vụ được giao về các lĩnh vực tài chính - kế hoạch, nông nghiệp và môi trường, xây dựng và công thương theo quy định của Ủy ban nhân dân xã và Sở.

- Quản lý tổ chức bộ máy, biên chế công chức, ngạch công chức và xếp ngạch công chức, vị trí việc làm, cơ cấu viên chức theo chức danh nghề nghiệp và số lượng người làm việc trong các đơn vị sự nghiệp công lập; thực hiện chế độ tiền lương và chính sách, chế độ đãi ngộ, đào tạo, bồi dưỡng, khen thưởng, kỷ luật đối với công chức, viên chức và người lao động thuộc phạm vi quản lý theo quy định của pháp luật, theo phân công của Ủy ban nhân dân xã.

- Quản lý và chịu trách nhiệm về tài chính, tài sản của phòng theo quy định của pháp luật. Thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn khác theo phân cấp, ủy quyền, phân định thẩm quyền của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác do UBND, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã giao và theo quy định của pháp luật.

- Cơ cấu tổ chức bộ máy của cơ quan/đơn vị lập Đề án khai thác tài sản theo quy định của pháp luật gồm Trưởng phòng, Phó trưởng phòng, chuyên viên và cán bộ không chuyên trách.

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

- Lập Đề án: Phòng Kinh tế xã được giao quản lý tài sản lập Đề án cho thuê quyền khai thác tài sản theo Mẫu số 04A Phụ lục I Nghị định 60/2024/NĐ-CP.

- Đối với tài sản kết cấu hạ tầng chợ được giao cho chuyên môn quản lý, lập Đề án, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ do cấp mình quản lý.

2.3. Đánh giá thực trạng về hiệu quả quản lý, khai thác tài sản đang thực hiện đối với từng công trình thuộc phạm vi quản lý. Trong đó, đối với tài sản đề xuất dự kiến cho thuê quyền khai thác, cần nêu cụ thể các thông tin:

- Kết quả thực hiện phương án cho thuê quyền khai thác chợ Tân Phú trong 03 năm liền trước năm xây dựng đề án. Đảm bảo cung ứng và tiêu thụ hàng hóa thiết yếu, thúc đẩy sản xuất và tiêu thụ địa phương. Tạo điều kiện cho hàng hóa sản xuất tại địa phương (nông sản, thủ công nghiệp) được tiêu thụ nhanh chóng, góp phần nâng cao thu nhập cho người sản xuất và kinh doanh.

Khai thác hiệu quả tài sản kết cấu hạ tầng chợ và các dịch vụ đi kèm để tăng thu từ phí, lệ phí và các nguồn thu khác cho ngân sách nhà nước hoặc đơn vị quản lý chợ, thu hút và bố trí hợp lý các hộ kinh doanh cá thể, tạo ra việc làm ổn định cho người lao động tại địa phương. Kiểm soát nguồn gốc, chất lượng hàng hóa và đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường, VSATTP trong phạm vi chợ.

- Năm 2024: Số tiền thu được nộp vào ngân sách: 156 triệu đồng.

- Năm 2025: Số tiền thu được nộp vào ngân sách: 156 triệu đồng.

- Kế hoạch phát triển trong các năm tiếp theo: Đầu tư nâng cấp và phát triển các chợ dân sinh bán lẻ tổng hợp tại các khu đô thị, các xã, cụm xã. Phát triển chợ đầu mối và các loại hình chợ khác phù hợp với quy hoạch, xóa bỏ các điểm kinh doanh tự phát.

+ Chuyển đổi mô hình quản lý chợ từ Ban quản lý sang doanh nghiệp, HTX hoặc tổ chức được giao quản lý tài sản hạ tầng chợ, nhằm nâng cao tính chuyên nghiệp trong vận hành và khai thác. Tăng cường vai trò quản lý của các cơ quan nhà nước trong quy hoạch và giám sát hoạt động. Hiện đại hóa và Ứng dụng Công nghệ

+ Khuyến khích xã hội hóa, huy động đa dạng các nguồn lực (từ doanh nghiệp, cá nhân, hộ kinh doanh) để duy trì, phát triển và khai thác hiệu quả hệ thống hạ tầng chợ. Nhà nước hỗ trợ đầu tư về mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật hoặc hỗ trợ vốn để cùng doanh nghiệp, cá nhân tham gia xây dựng chợ.

II. NỘI DUNG CỦA PHƯƠNG ÁN:

1. Thông tin chủ yếu về tài sản, gồm:

- Tên tài sản: Chợ Tân Phú
- Địa chỉ: Chợ Tân Phú thuộc ấp Tân Lợi, xã Vĩnh An, tỉnh An Giang.
- Chợ Tân Phú nằm tại ấp Tân Lợi có diện tích 6000m², trong đó nhà lồng có diện tích 1490 m², ngoài nhà lồng 4510m².
- Tổng số điểm kinh doanh tại chợ Tân Phú 96 hộ, cố định trong nhà lồng và hộ gia đình 68 hộ, không cố định 28 hộ.

Trong đó: Kinh doanh bách hóa tổng hợp, ăn uống và rau củ, quả: Bố trí 18 tiểu thương kinh doanh cố định và 10 tiểu thương kinh doanh không cố định.

Khu vực bán vãng lai, hàng chạy chợ: Bố trí 20 tiểu thương kinh doanh không cố định.

Khu vực cá, thịt: Bố trí 48 tiểu thương kinh doanh cố định và không cố định.

- Có bố trí bãi trông giữ xe cố định trong khu vực chợ, tránh tình trạng tiểu thương và người dân đậu xe chiếm lối đi chung trong khu vực chợ. Bãi giữ xe diện tích 220m².

- Có xe thu gom rác của Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng môi trường xanh thu gom và xử lý rác theo quy định.

- Có hệ thống cấp nước sạch, điện đảm bảo cho hoạt động mua bán của tiểu thương.

- Hệ thống thoát nước tại chợ đảm bảo, không chảy tràn ra khu vực chợ làm ảnh hưởng đến môi trường.

- Hệ thống điện đảm bảo an toàn.

2. Thời hạn cho thuê quyền khai thác tài sản: 03 năm

- Hình thức: Cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ.

- Thời hạn cho thuê: 03 năm kể từ ký Hợp đồng cho thuê quyền khai thác.

3. Phương thức tổ chức thực hiện việc cho thuê quyền khai thác tài sản: Tổ chức đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản theo quy định.

Cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng Chợ được thực hiện thông qua hình thức đấu giá.

- Mức giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ được quy định như sau:
- + Đối với điểm kinh doanh cố định 30.000 đồng/m²/tháng.
- + Đối với điểm kinh doanh không cố định, không thường xuyên tại chợ (ngoài nhà lồng chợ): 1.000 đồng/m²/ngày.

Ngoài các điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản, tổ chức tham gia đấu giá thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Có Quyết định quy định về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của cơ quan, người có thẩm quyền đối với đơn vị sự nghiệp công lập hoặc có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã đối với doanh nghiệp, hợp tác xã theo quy định tại khoản 13, khoản 14 Điều 3 Nghị định số 60/2024/NĐ-CP ngày 05/6/2024 của Chính phủ.

b) Có khả năng tài chính, có năng lực, kinh nghiệm quản lý, vận hành và khai thác chợ.

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

Tổ chức xác định giá khởi điểm cho thuê quyền khai thác tài sản theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 60/2024/NĐ-CP ngày 05/6/2024 của Chính phủ.

Giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ là khoản tiền tổ chức thuê quyền khai thác có thời hạn quyền khai thác tài sản phải trả cho Nhà nước theo giá trúng đấu giá để được sử dụng, khai thác tài sản theo Hợp đồng ký kết.

Thuê doanh nghiệp thẩm định giá để xác định giá trị tài sản theo Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam

Giá khởi điểm để đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ là giá ban đầu thấp nhất khi đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ.

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:

a) 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);

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

c) Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá theo quy định của pháp luật về giá hoặc kết quả xác định giá của Hội đồng xác

định giá quy định tại khoản 3 Điều này. Việc sử dụng Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện theo quy định của pháp luật về giá.

5. Phương thức thanh toán:

Số tiền thu được từ cho thuê quyền khai thác có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ được nộp một lần vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc Nhà nước khu vực XX - Phòng giao dịch số 10;

Hình thức thanh toán tiền thuê quyền khai thác: Bên trúng đấu giá (Bên thuê) sẽ thanh toán tiền thuê quyền khai thác theo từng năm hoặc từng kỳ hạn đã được quy định cụ thể trong Hợp đồng, Hợp đồng sẽ quy định rõ ngày thanh toán của kỳ đầu tiên và các kỳ tiếp theo.

6. Dự kiến nguồn thu từ khai thác tài sản:

a) Số tiền thu được từ cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ được quản lý, sử dụng theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 60/2024/NĐ-CP ngày 05/6/2024 của Chính phủ.

b) Chi phí có liên quan đến việc cho thuê quyền khai thác tài sản:

- Chi phí lập đề án: Phòng Kinh tế tham mưu.

- Chi phí xác định giá khởi điểm: **5.000.000** đồng/năm.

- Chi phí tổ chức đấu giá:

- + Giá dịch vụ đấu giá tài sản: **7.000.000** đồng.

- + Chi phí đấu giá tài sản: **3.000.000** đồng/01 Hợp đồng/từng lần thông báo đấu giá tài sản.

c) Số tiền nộp ngân sách nhà nước: **468.000.000** đồng.

7. Phòng cháy, chữa cháy và an toàn:

- Bên thuê chịu trách nhiệm PCCC, đảm bảo đường thoát hiểm.

- Định kỳ phối hợp các ngành (Công an xã, Phòng Kinh tế,...) kiểm tra công tác an toàn cháy nổ và vệ sinh môi trường trong chợ.

8. Nguyên tắc xử lý khi kết thúc thời hạn cho thuê quyền khai thác tài sản:

a) Căn cứ vào Hợp đồng Cho thuê Quyền khai thác (Nguyên tắc thỏa thuận):

- + Đây là nguyên tắc quan trọng nhất. Việc xử lý quyền và nghĩa vụ của các bên, đặc biệt là việc bàn giao tài sản, xử lý các công trình, vật kiến trúc do bên thuê đầu tư, và xử lý các khoản tài chính (tiền ký quỹ, nợ chưa thanh toán) sẽ được thực hiện theo đúng các điều khoản đã cam kết trong hợp đồng

- + Hợp đồng phải quy định rõ ràng về thời hạn bàn giao lại tài sản, tình trạng tài sản khi bàn giao (hoàn trả nguyên trạng, trừ hao mòn tự nhiên), và trách nhiệm của các bên khi chấm dứt hợp đồng.

b) Nguyên tắc Bàn giao Tài sản:

Sau khi kết thúc hợp đồng, Bên thuê phải chuyển giao nguyên trạng tài sản bao gồm cả hạng mục công trình đã được cải tạo, nâng cấp, bổ sung công năng (nếu có) lại Bên cho thuê và không được bồi hoàn.

Bên thuê quyền khai thác tài sản có trách nhiệm:

a) Chuyển giao lại quyền khai thác tài sản cho Bên cho thuê kể từ ngày kết thúc thời hạn theo hợp đồng, kể cả trường hợp chưa hoàn thành việc thanh lý hợp đồng, chưa bàn giao lại tài sản cho Bên cho thuê.

b) 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.

c) Khắc phục các hư hại (nếu có) của tài sản.

d) 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 nợ khác.

đ) Thực hiện bàn giao lại tài sản cho Bên cho thuê.

e) Nhận lại số tiền ký quỹ quy định. 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.

Khi kết thúc thời hạn cho thuê theo hợp đồng, Bên cho thuê có trách nhiệm:

a) Tiếp nhận để quản lý, sử dụng và khai thác tài sản theo quy định tại Nghị định này kể từ thời điểm Bên thuê chuyển giao lại quyền khai thác tài sản theo quy định.

b) Thực hiện việc bảo trì tài sản theo quy định kể từ thời điểm Bên thuê chuyển giao lại quyền khai thác tài sản (trừ thời gian Bên nhận thuê phải khắc phục các hư hại của tài sản theo quy định).

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ ĐỂ THỰC HIỆN ĐỀ ÁN:

- Sau khi Đề án được Ủy ban nhân dân xã phê duyệt, Phòng Kinh tế chịu trách nhiệm tổ chức xác định giá khởi điểm, tổ chức đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản; Ký Hợp đồng cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng chợ Tân Phú theo quy định.

Thực hiện các khoản thu, chi và nộp ngân sách nhà nước đối với nguồn kinh phí thu được từ việc cho thuê quyền khai thác, sử dụng tài sản kết cấu hạ tầng chợ và thực hiện thủ tục bàn giao theo quy định.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện, Phòng Kinh tế xã cần quy định trách nhiệm của người trúng đấu giá chợ khi tham gia đấu giá, phải có nghĩa vụ phối hợp với địa phương thực hiện nâng cấp, bảo trì khi tiểu thương có yêu cầu, các yêu cầu về vật chất hạ tầng chợ hư hỏng, kios, các quy định về phòng, chống cháy nổ; các điều kiện an

toàn khi khai thác kios trong chợ... nhằm đảm bảo cho quá trình tiểu thương mua bán và người dân đi chợ. Doanh nghiệp tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện về năng lực, kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh kết cấu hạ tầng chợ theo quy định của pháp luật chuyên ngành kinh doanh chợ và pháp luật có liên quan.

- Phòng Kinh tế phối hợp với các bên có liên quan để thực hiện đề án; chịu trách nhiệm giám sát, kiểm tra, tổng hợp báo cáo định kỳ kết quả thực hiện đề án; Phối hợp với cơ quan chuyên môn bảo đảm tuân thủ quy định về quản lý tài sản công và an toàn phòng cháy chữa cháy, an toàn tại các kios tại chợ.

Phòng Kinh tế xã Vĩnh An trình Ủy ban nhân dân xã phê duyệt Đề án để làm cơ sở tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Lãnh đạo UBND xã;
- Phòng kinh tế;
- Lưu: VT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Trần Thị Đèo