

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Phương án vận dụng tạm thời tổ chức quản lý, khai thác và sử dụng Nhà trưng bày, trao đổi, mua bán sản phẩm OCOP và các sản phẩm nông, lâm nghiệp đặc trưng và sản phẩm đặc trưng của xã gắn với chuyển đổi số thôn Bộc Bó, xã Bằng Thành, tỉnh Thái Nguyên

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ BẰNG THÀNH

Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14;

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19 tháng 6 năm 2023;

Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Chính phủ quy định về quản lý, sử dụng nhà, đất là tài sản công; Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Chính phủ quy định cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập;

Căn cứ Quyết định số 13/2025/QĐ-CTUBND ngày 10 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên Quy định về việc phân cấp thẩm quyền quyết định quản lý tài sản công tại các cơ quan, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của tỉnh Thái Nguyên; Căn cứ Quyết định số 68/2026/QĐ-CTUBND ngày 18/06/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 13/2025/QĐ-CTUBND;

Căn cứ Quyết định số 24/2026/QĐ-CTUBND ngày 07 tháng 05 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên quy định việc phân cấp thẩm quyền quyết định xác lập, quyền sở hữu toàn dân về tài sản và phê duyệt phương án xử lý tài sản được xác lập quyền sở hữu toàn dân thuộc phạm vi quản lý của tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 3075/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện Pác nặm Về việc phê duyệt quyết toán hoàn thành công trình nhà trưng bày, trao đổi, mua bán sản phẩm OCOP và các sản phẩm nông, lâm nghiệp đặc trưng;

Căn cứ Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ về các cơ chế, chính sách đặc thù nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư sau khi sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính;

Căn cứ Quyết định 2607/QĐ-UBND ngày 14/8/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Quy định giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ được đầu tư từ nguồn vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 15/8/2026 của UBND xã Bằng Thành Phê duyệt đơn giá cho thuê nhà, đất là tài sản công giao cho Trung tâm dịch vụ Tổng hợp xã quản lý, khai thác;

Căn cứ Quyết định số 1469/QĐ-UBND ngày 15/9/2026 của UBND xã Bằng Thành về việc phê duyệt điều chỉnh đơn giá cho thuê nhà, đất là tài sản công giao cho Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã quản lý, khai thác;

Căn cứ Kế hoạch số 39/KH-ĐU ngày 27/01/2026 của Đảng ủy xã Bằng Thành về việc thực hiện phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số trên địa bàn xã Bằng Thành năm 2026; Kế hoạch 25/KH-UBND ngày 30/01/2026 của UBND xã Bằng Thành Triển khai thực hiện Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị năm 2026 trên địa bàn xã Bằng Thành; Kế hoạch 55/KH-UBND ngày 18/03/2026 của UBND xã Bằng Thành Triển khai thực hiện Phương án phát triển khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số giai đoạn 2026 - 2030, năm 2026 trên địa bàn xã Bằng Thành;

Căn cứ thông báo số 371-TB/ĐU ngày 17/9/2026 của Đảng ủy xã bằng thành về Thông báo kết luận nội dung hội nghị Ban Thường vụ xã;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế tại tờ trình số 159/TTr-KT ngày 23/9/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án vận dụng tạm thời tổ chức quản lý, khai thác và sử dụng Nhà trưng bày, trao đổi, mua bán sản phẩm OCOP và các sản phẩm nông, lâm nghiệp đặc trưng và sản phẩm đặc trưng của xã gắn với chuyển đổi số thôn Bộc Bó, xã Bằng Thành, tỉnh Thái Nguyên.

(Có phương án kèm theo).

Điều 2. Giao tổ chức thực hiện:

1. Phòng Kinh tế xã

Chủ trì tham mưu UBND xã tổ chức thực hiện Phương án; hướng dẫn, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức hoạt động trưng bày, giới thiệu, quảng bá sản phẩm.

Tham mưu rà soát hiệu quả khai thác công trình; kịp thời đề xuất UBND xã điều chỉnh phương án quản lý, sử dụng khi cần thiết.

2. Trung tâm dịch vụ tổng hợp

Tổ chức quản lý, bảo vệ, vận hành và bảo quản tài sản tại công trình.

Phối hợp bố trí, sắp xếp khu vực, vị trí cho thuê phù hợp với các sản phẩm trưng bày; bảo đảm an toàn, vệ sinh và giữ gìn tài sản công; tổ chức ký kết hợp đồng với các cá nhân, doanh nghiệp, công ty, HTX khi có nhu cầu thuê. Theo dõi việc sử dụng tài sản của công trình;

Trung tâm Dịch vụ tổng hợp báo cáo định kỳ 06 tháng/lần và báo cáo đột xuất những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

3. Các hợp tác xã, tổ hợp tác, doanh nghiệp và chủ thể sản xuất

Chủ động đăng ký tham gia trưng bày, giới thiệu sản phẩm; cung cấp đầy đủ thông tin, hồ sơ liên quan đến sản phẩm theo yêu cầu.

Chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng, nguồn gốc, xuất xứ và các điều kiện liên quan đối với sản phẩm của mình.

4. Các cơ quan, đơn vị liên quan

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao phối hợp với Phòng Kinh tế; Trung tâm dịch vụ tổng hợp; Phòng Xây dựng nông nghiệp và môi trường; Phòng văn hoá – xã hội và các đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện hiệu quả Phương án.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng HĐND và UBND xã, Q.Trưởng Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Trưởng phòng Kinh tế xã, Giám đốc trung tâm dịch vụ tổng hợp, Thuế cơ sở 7 tỉnh Thái Nguyên và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (Thực hiện);
- Thường trực ĐU, HĐND xã;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- LĐVP;

Gửi bản giấy:

- Phòng Kinh tế;
- Trung tâm dịch vụ tổng hợp xã;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH



Cà Văn Thường



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

PHƯƠNG ÁN

Vận dụng tạm thời tổ chức quản lý, khai thác và sử dụng Nhà trưng bày, trao đổi, mua bán sản phẩm OCOP và các sản phẩm nông, lâm nghiệp đặc trưng và sản phẩm đặc trưng của xã gắn với chuyển đổi số thôn Bộc Bó, xã Bằng Thành, tỉnh Thái Nguyên.

(Kèm theo Quyết định số 153/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 2026 của UBND xã Bằng Thành)

I. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN

Nhà trưng bày, trao đổi, mua bán sản phẩm OCOP và các sản phẩm nông, lâm nghiệp đặc trưng của địa phương được đầu tư xây dựng nhằm phục vụ hoạt động giới thiệu, quảng bá, trưng bày và hỗ trợ tiêu thụ các sản phẩm OCOP, sản phẩm nông nghiệp, lâm nghiệp và các sản phẩm đặc trưng trên địa bàn.

Sau khi công trình hoàn thành và đưa vào sử dụng, UBND xã đã thực hiện giao đơn vị quản lý theo quy định. Tuy nhiên, trong điều kiện hiện nay, hoạt động khai thác công trình chưa phát huy hết công năng, hiệu quả sử dụng; việc tổ chức cho thuê đến nay chưa có hộ kinh doanh, hợp tác xã, doanh nghiệp hoặc tổ chức, cá nhân đăng ký thuê để khai thác công trình. Việc công trình chưa được khai thác thường xuyên, nếu kéo dài sẽ dẫn đến nguy cơ sử dụng tài sản công chưa hiệu quả, không phát huy đầy đủ mục tiêu đầu tư, đồng thời có thể ảnh hưởng đến chất lượng công trình trong quá trình quản lý, bảo quản. Để bảo đảm tài sản công được quản lý chặt chẽ, sử dụng đúng mục đích, phát huy hiệu quả công trình, tránh tình trạng để tài sản bỏ trống, xuống cấp, lãng phí; đồng thời tạo địa điểm chung phục vụ hoạt động trưng bày, giới thiệu, quảng bá và kết nối tiêu thụ sản phẩm của địa phương, việc xây dựng Phương án Vận dụng tạm thời tổ chức quản lý, khai thác và sử dụng công trình là cần thiết.

Việc khai thác công trình đồng thời từng bước gắn với thực hiện Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia, theo hướng ứng dụng công nghệ số trong quản lý, giới thiệu, quảng bá, truy xuất nguồn gốc và kết nối tiêu thụ sản phẩm.

II. Căn cứ pháp lý:

Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14 ngày 21 tháng 6 năm 2017;

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19 tháng 6 năm 2023;

Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Chính phủ quy định về quản lý, sử dụng nhà, đất là tài sản công; Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Chính phủ quy định cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập;

Căn cứ Quyết định số 13/2025/QĐ-CTUBND ngày 10 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên Quy định về việc phân cấp thẩm quyền quyết định quản lý tài sản công tại các cơ quan, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của tỉnh Thái Nguyên; Căn cứ Quyết định số 68/2026/QĐ-CTUBND ngày 18/06/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 13/2025/QĐ-CTUBND;

Căn cứ Quyết định số 24/2026/QĐ-CTUBND ngày 07 tháng 05 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên quy định việc phân cấp thẩm quyền quyết định xác lập, quyền sở hữu toàn dân về tài sản và phê duyệt phương án xử lý tài sản được xác lập quyền sở hữu toàn dân thuộc phạm vi quản lý của tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 3075/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện Pác nặm Về việc phê duyệt quyết toán hoàn thành công trình nhà trưng bày, trao đổi, mua bán sản phẩm OCOP và các sản phẩm nông, lâm nghiệp đặc trưng;

Căn cứ Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Căn cứ Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ về các cơ chế, chính sách đặc thù nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư sau khi sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính;

Căn cứ Quyết định 2607/QĐ-UBND ngày 14/8/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Quy định giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ được đầu tư từ nguồn vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 15/8/2026 của UBND xã Bằng Thành Phê duyệt đơn giá cho thuê nhà, đất là tài sản công giao cho Trung tâm dịch vụ Tổng hợp xã quản lý, khai thác;

Căn cứ Quyết định số 1469/QĐ-UBND ngày 15/9/2026 của UBND xã Bằng Thành về việc phê duyệt điều chỉnh đơn giá cho thuê nhà, đất là tài sản công giao cho Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã quản lý, khai thác;

Căn cứ Kế hoạch số 39/KH-ĐU ngày 27/01/2026 của Đảng ủy xã Bằng Thành về việc thực hiện phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số trên địa bàn xã Bằng Thành năm 2026; Kế hoạch 25/KH-UBND ngày 30/01/2026 của UBND xã Bằng Thành Triển khai thực hiện Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị năm 2026 trên địa bàn xã Bằng Thành; Kế hoạch 55/KH-UBND ngày 18/03/2026 của UBND xã Bằng Thành Triển khai thực hiện Phương án phát triển khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số giai đoạn 2026 - 2030, năm 2026 trên địa bàn xã Bằng Thành;

Căn cứ Thông Báo số 156/TB-UBND ngày 7/9/2026 của UBND xã Bằng Thành Kết luận cuộc họp của đồng chí Cà Văn Thường - Phó Bí thư Đảng ủy, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã ngày 07/9/2026;

Căn cứ kết quả thông báo lần 1 về việc đơn giá cho thuê nhà, đất là tài sản công giao cho Trung tâm dịch vụ Tổng hợp xã quản lý, khai thác ngày 17/8/2026; lần 2 ngày 22/8/2024 và lần 3 ngày 24/8/2026;

Căn cứ Báo cáo số 62/BC-TTĐVTH ngày 14/9/2026 của Trung tâm dịch vụ tổng hợp về Kết quả quản lý, khai thác tài sản công là cơ sở nhà, đất được giao cho Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Bằng Thành quản lý, khai thác;

Căn cứ thông báo số 371-TB/ĐU ngày 17/9/2026 của Đảng ủy xã bằng thành về Thông báo kết luận nội dung hội nghị Ban Thường vụ xã;

III. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích

Quản lý, bảo vệ và khai thác có hiệu quả Nhà trưng bày trong thời gian chưa tổ chức cho thuê hoặc chưa có tổ chức, cá nhân nhận khai thác.

Phát huy công năng của công trình, tránh để tài sản công bỏ trống, xuống cấp, gây lãng phí.

Tạo địa điểm chung để trưng bày, giới thiệu, quảng bá sản phẩm OCOP và các sản phẩm nông, lâm nghiệp đặc trưng của xã.

Hỗ trợ các hợp tác xã, tổ hợp tác, doanh nghiệp, hộ sản xuất, kinh doanh trên địa bàn giới thiệu và kết nối tiêu thụ sản phẩm.

Từng bước ứng dụng chuyển đổi số trong giới thiệu, quảng bá và tiêu thụ sản phẩm; góp phần phát triển kinh tế số, thương mại số và nông nghiệp gắn với ứng dụng công nghệ.

Tạo nguồn thu cho ngân sách địa phương.

2. Yêu cầu

Việc quản lý, khai thác và sử dụng công trình phải bảo đảm đúng công năng, mục đích đầu tư; quản lý chặt chẽ tài sản công, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả, công khai và minh bạch.

Không sử dụng công trình vào mục đích cá nhân hoặc hoạt động không phù hợp với chức năng, công năng của công trình.

IV. NỘI DUNG TẠM THỜI TỔ CHỨC QUẢN LÝ, KHAI THÁC VÀ SỬ DỤNG.

1. Thực trạng quản lý, sử dụng tài sản công

1.1. Thực trạng quản lý, sử dụng tài sản công tại đơn vị

Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã hiện đang quản lý, sử dụng các tài sản công được nhà nước giao theo quy định gồm: trụ sở làm việc, công trình sự nghiệp, nhà trưng bày sản phẩm OCOP và các sản phẩm nông lâm nghiệp đặc trưng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, chợ, các công trình văn hóa, thể thao và các tài sản khác.

Trong đó, Nhà trưng bày, giới thiệu, trao đổi, mua bán sản phẩm OCOP và các sản phẩm nông lâm nghiệp đặc trưng là công trình sự nghiệp được đầu tư từ nguồn vốn ngân sách nhà nước. Tháng 12 năm 2024, Ủy ban nhân dân huyện Pắc Nặm giao Ban Quản lý chợ và bến xe quản lý, sử dụng. Sau khi Ban Quản lý chợ và bến xe giải thể, toàn bộ tài sản, nhân sự và nhiệm vụ được chuyển giao cho Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã quản lý theo quyết định của cấp có thẩm quyền. Từ khi tiếp nhận đến nay, công trình chưa được đưa vào khai thác, sử dụng để trưng bày, kinh doanh hoặc cho thuê do đơn vị đang xây dựng Phương án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê trình cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt. Vì vậy, tài sản chưa phát huy hết công năng và hiệu quả sử dụng.

Loại tài sản	Số lượng	Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại (đồng)
Nhà trưng bày, trao đổi, mua bán sản phẩm OCOP và các sản phẩm nông, lâm nghiệp đặc trưng (Tài sản cố định).	01 công trình	4.275.116.558	3.704.816.010

Nhà trưng bày, giới thiệu, trao đổi, mua bán sản phẩm OCOP và các sản phẩm nông, lâm nghiệp đặc trưng gồm 02 tầng.

Tầng 1 có 02 phòng với diện tích lần lượt là 81,93 m² và 61,15 m²; khu vực sân và không gian xung quanh phục vụ trưng bày, giới thiệu, quảng bá, trao đổi, mua bán sản phẩm OCOP, sản phẩm nông, lâm nghiệp đặc trưng và các hoạt động dịch vụ phù hợp theo quy định.

Tầng 2 có 02 phòng với diện tích lần lượt là 75,81 m² và 83,37 m², được bố trí để khai thác cho thuê phục vụ hoạt động kinh doanh, dịch vụ phù hợp. Hiện nay

tài sản được Trung tâm Dịch vụ tổng hợp quản lý, theo dõi trên sổ kế toán và phần mềm quản lý tài sản công theo quy định; tình trạng tài sản còn sử dụng tốt, đủ điều kiện đưa vào khai thác theo phương án.

1.2. Tài sản đang sử dụng vào mục đích kinh doanh/cho thuê/liên doanh, liên kết

Căn cứ Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ về các cơ chế, chính sách đặc thù nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư sau khi sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính;

Ủy ban nhân dân xã ban hành Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 15/8/2026 của UBND xã Bằng Thành về việc phê duyệt đơn giá cho thuê nhà, đất là tài sản công giao cho Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã quản lý, khai thác, trong đó đơn giá cho thuê như sau:

- Tiền thuê đất hằng năm (Gtd * Sđất): 2.148.900 đồng/năm.
- Đơn giá cho thuê (Gt): 2.083.287 đồng/m²/năm
- Tổng tiền thuê hằng năm (Gt * Snhà): 629.694.393 đồng/năm.

Trên cơ sở đó Trung tâm Dịch vụ tổng hợp đã tổ chức thực hiện đăng tải trên trang thông tin điện tử xã Bằng Thành, thông báo, niêm yết công khai đơn giá cho thuê Nhà trưng bày, trao đổi, mua bán sản phẩm OCOP và các sản phẩm nông, lâm nghiệp. Tuy nhiên, sau những lần thông báo về việc đơn giá cho thuê nhà, đất là tài sản công giao cho Trung tâm dịch vụ Tổng hợp xã quản lý, khai thác lần 1 ngày 17/8/2026; lần 2 ngày 22/8/2024 và lần 3 ngày 24/8/2026, đến nay chưa có hộ kinh doanh, hợp tác xã, công ty, doanh nghiệp hoặc tổ chức, cá nhân đăng ký thuê để khai thác công trình, với lý do đơn giá quá cao so với đơn giá thuê thực tế trên địa bàn.

Trước tình hình đó UBND xã đã ban hành Quyết định số 1469/QĐ-UBND ngày 15/9/2026 của UBND xã Bằng Thành về việc phê duyệt điều chỉnh đơn giá cho thuê nhà, đất là tài sản công giao cho Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã quản lý, khai thác. Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã tiếp tục thực hiện đăng tải công khai trên cổng thông tin điện tử của UBND xã. Tuy nhiên, sau thời gian thông báo rộng rãi vẫn không có cá nhân, đơn vị nào đăng ký tổ chức thực hiện thuê địa điểm. Việc công trình chưa được khai thác thường xuyên, nếu kéo dài sẽ dẫn đến nguy cơ sử dụng tài sản công chưa hiệu quả, lãng phí nguồn lực đầu tư, không phát huy đầy đủ mục tiêu đầu tư, đồng thời có thể ảnh hưởng đến chất lượng bảo quản, khai thác công trình trong quá trình quản lý.

Với những nội dung trên việc xây dựng phương án Vận dụng tạm thời tổ chức quản lý, khai thác và sử dụng Nhà trưng bày, trao đổi, mua bán sản phẩm

OCOP và các sản phẩm nông, lâm nghiệp đặc trưng và sản phẩm đặc trưng của xã gắn với chuyển đổi số thôn Bộc Bó, xã Bằng Thành, tỉnh Thái Nguyên là hết sức cần thiết và thiết thực nhằm trách lãnh phí tài sản dôi dư, tránh thất thu cho ngân sách nhà nước.

2. Phương án sử dụng:

2.1. Tài sản dự kiến sử dụng vào mục đích cho thuê:

Việc cho thuê được thực hiện theo hình thức cho thuê trực tiếp theo quy định của Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Chính phủ và Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 108/2024/NĐ-CP. Giá cho thuê Vận dụng tạm thời tính toán theo đơn giá được xác định tại Quyết định 2607/QĐ-UBND ngày 14/8/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Quy định giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ được đầu tư từ nguồn vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Tầng 1 gồm 02 phòng có diện tích lần lượt 81,93 m² và 61,15 m²; tầng 2 gồm 02 phòng có diện tích lần lượt 75,81 m² và 83,37 m². Tổng diện tích 04 phòng là 302,26 m², là diện tích làm cơ sở tính toán doanh thu dự kiến từ hoạt động cho thuê. Khu vực sân và không gian xung quanh công trình phục vụ các hoạt động chung, phù hợp với công năng của công trình và được quản lý, sử dụng theo quy định. Toàn bộ công trình được dự kiến sử dụng vào mục đích cho thuê; phần nguyên giá và giá trị còn lại của tài sản sử dụng vào mục đích cho thuê được xác định bằng 100% nguyên giá và 100% giá trị còn lại của công trình theo sổ kế toán tại thời điểm lập phương án.”

2.2. Sự cần thiết của việc sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê.

Việc sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 56 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công. Việc cho thuê được thực hiện theo quy định của Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Chính phủ và Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 108/2024/NĐ-CP, bảo đảm không ảnh hưởng đến việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ được Nhà nước giao cho Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã Bằng Thành; tài sản được khai thác, sử dụng đúng công năng, đúng mục đích, bảo đảm quản lý, sử dụng hiệu quả, bảo toàn và phát triển giá trị tài sản công; nguồn thu từ hoạt động cho thuê được quản lý, sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

Nhà trưng bày, trao đổi, mua bán sản phẩm OCOP và các sản phẩm nông, lâm nghiệp đặc trưng và sản phẩm đặc trưng của xã gắn với chuyển đổi số thôn Bộc Bó, xã Bằng Thành, tỉnh Thái Nguyên. Việc cho thuê là cần thiết nhằm khai thác hiệu quả tài sản công, tránh lãng phí nguồn lực đã đầu tư, tạo địa điểm trưng bày, giới thiệu, quảng bá, trao đổi, mua bán sản phẩm OCOP, sản phẩm nông, lâm

nghiệp đặc trưng của địa phương và các loại hình dịch vụ phù hợp theo quy định của pháp luật; đồng thời tạo nguồn thu để bù đắp chi phí quản lý, vận hành, bảo trì, bảo dưỡng công trình, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng tài sản công và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

2.3. Thời gian thực hiện kinh doanh/cho thuê.

Việc cho thuê Nhà trưng bày, giới thiệu, trao đổi, mua bán sản phẩm OCOP và các sản phẩm nông, lâm nghiệp đặc trưng được thực hiện sau khi Phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt và hoàn thành các thủ tục có liên quan theo quy định của Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Chính phủ và Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 108/2024/NĐ-CP. Trong thời gian thực hiện Phương án, việc cho thuê tài sản được thực hiện theo hình thức cho thuê trực tiếp theo quy định của pháp luật. Thời hạn cụ thể của hợp đồng cho thuê do các bên thỏa thuận, được ghi trong hợp đồng cho thuê tài sản và bảo đảm không vượt quá thời hạn thực hiện Phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp hợp đồng cho thuê chấm dứt trước thời hạn theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật, việc thanh lý hợp đồng, bàn giao, tiếp nhận tài sản, xử lý các khoản phải thu, phải trả và các quyền, nghĩa vụ có liên quan của các bên được thực hiện theo hợp đồng cho thuê tài sản và quy định của pháp luật hiện hành.

2.4. Hình thức/phương thức sử dụng tài sản công vào mục đích kinh cho thuê.

Hình thức sử dụng tài sản công: Cho thuê tài sản công.

Phương thức cho thuê: Thực hiện cho thuê trực tiếp theo quy định của Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Chính phủ và Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 108/2024/NĐ-CP, bảo đảm công khai, minh bạch, đúng trình tự, thủ tục, đúng thẩm quyền và phù hợp với quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Giá cho thuê tài sản Vận dụng tạm thời tính theo đơn giá tại Quyết định 2607/QĐ-UBND ngày 14/8/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Quy định giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ được đầu tư từ nguồn vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên. Trong thời gian thực hiện sẽ tiếp tục điều chỉnh đơn giá cho phù hợp với quy định, thực tế của địa phương.

Việc lựa chọn bên thuê, ký kết, thực hiện, theo dõi, quản lý và thanh lý hợp đồng cho thuê tài sản được thực hiện theo đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục quy

định tại Nghị định số 108/2024/NĐ-CP, Nghị định số 286/2025/NĐ-CP và các quy định pháp luật có liên quan.

2.5. Phương án tài chính của việc cho thuê.

- Dự kiến doanh thu:

Nhà trưng bày, giới thiệu, trao đổi, mua bán sản phẩm OCOP và các sản phẩm nông, lâm nghiệp đặc trưng có tổng diện tích dự kiến cho thuê là 302,26 m² (gồm 04 phòng).

Đơn giá cho thuê dự kiến là 54.000 đồng/m²/tháng (ví trí 01), 32.000 đồng/m²/tháng (ví trí 02), 20.000 đồng/m²/tháng (ví trí 03), được tạm xác định để làm cơ sở xây dựng Phương án, tính toán doanh thu dự kiến và đánh giá hiệu quả tài chính của việc cho thuê tài sản.

Trên cơ sở mức giá thuê dự kiến nêu trên, doanh thu dự kiến từ hoạt động cho thuê được xác định như sau:

Đối với vị trí 01: $302,26\text{m}^2 \times 54.000 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng} = 16.322.040 \text{ đồng/tháng}$, tương đương 195.864.480 đồng/năm.

Đối với vị trí 02: $302,26\text{m}^2 \times 32.000 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng} = 9.672.320 \text{ đồng/tháng}$, tương đương 116.067.840 đồng/năm.

Đối với vị trí 03: $302,26\text{m}^2 \times 20.000 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng} = 6.045.200 \text{ đồng/tháng}$, tương đương 72.542.400 đồng/năm.

Ghi chú:

- Đối với các vị trí cho thuê, đơn vị được giao quản lý, khai thác sử dụng cho thuê xác định mức độ vị trí theo thứ tự phù hợp với tình hình của Chợ, bến xe để từ đó cho thuê.

- Số liệu về khoản nộp ngân sách nhà nước trong Phương án được tính toán phục vụ việc đánh giá hiệu quả tài chính; khi triển khai thực hiện, nghĩa vụ tài chính được xác định và thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản chi phí liên quan đến hoạt động cho thuê:

- Chi phí khấu hao tài sản cố định cho thuê theo quy định của pháp luật;
- Chi phí khảo sát, xác định giá thuê, thuê tư vấn hoặc thẩm định giá tài sản (nếu phát sinh);
- Chi phí lập hồ sơ, ký kết hợp đồng thuê và thực hiện các thủ tục có liên quan đến việc cho thuê tài sản theo quy định (nếu phát sinh);
- Chi phí quản lý, vận hành tài sản trong thời gian cho thuê;

- Chi phí bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa tài sản thuộc trách nhiệm của đơn vị quản lý, sử dụng tài sản theo quy định;
- Chi phí kiểm tra, giám sát việc thực hiện hợp đồng thuê và xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình cho thuê (nếu có);
- Các khoản chi phí hợp lý, hợp lệ khác có liên quan trực tiếp đến hoạt động cho thuê tài sản theo quy định của pháp luật.

Các khoản chi phí phát sinh thực tế được xác định, hạch toán, quản lý và thanh toán theo đúng quy định của pháp luật về kế toán, tài chính, quản lý, sử dụng tài sản công và các quy định pháp luật có liên quan; bảo đảm có đầy đủ hồ sơ, hóa đơn, chứng từ hợp pháp, hợp lệ theo quy định.

3. Đánh giá sơ bộ hiệu quả của phương án cho thuê.

3.1. Hiệu quả về quản lý và sử dụng tài sản công

Phương án cho thuê tạo điều kiện đưa công trình vào sử dụng thường xuyên, đúng công năng, đúng mục đích đầu tư; tăng cường trách nhiệm của đơn vị được giao quản lý trong việc bảo vệ, vận hành, kiểm tra, bảo trì, bảo dưỡng và theo dõi tình trạng tài sản. Việc khai thác tài sản theo phương án được thực hiện công khai, minh bạch, có hợp đồng, có theo dõi doanh thu, chi phí và nghĩa vụ tài chính theo quy định; qua đó góp phần nâng cao hiệu quả quản lý tài sản công, hạn chế nguy cơ tài sản xuống cấp do không được sử dụng thường xuyên và tránh lãng phí nguồn lực đã đầu tư.

3.2. Hiệu quả về tài chính

Việc cho thuê tài sản công dự kiến tạo thêm nguồn thu hợp pháp cho Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã, góp phần bù đắp một phần chi phí quản lý, vận hành, bảo trì, bảo dưỡng và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc khai thác tài sản.

Trên cơ sở diện tích dự kiến cho thuê là 302,26 m² và mức giá thuê dự kiến theo từng vị trí, doanh thu từ hoạt động cho thuê được tính toán để làm cơ sở đánh giá hiệu quả tài chính của phương án. Tuy nhiên, doanh thu thực tế phụ thuộc vào khả năng thu hút tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê, thời gian thuê, diện tích thực tế được thuê và mức giá thuê được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Các khoản thu, chi phát sinh trong quá trình khai thác tài sản được quản lý, hạch toán và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định của pháp luật về tài sản công, ngân sách nhà nước, kế toán và các quy định có liên quan; bảo đảm công khai, minh bạch, tiết kiệm và hiệu quả.

3.3. Hiệu quả về kinh tế - xã hội

Việc đưa Nhà trưng bày vào khai thác sẽ tạo địa điểm chung để các hợp tác xã, tổ hợp tác, doanh nghiệp, hộ sản xuất và các chủ thể OCOP trên địa bàn giới

thiệu sản phẩm, kết nối với người tiêu dùng, doanh nghiệp và các tổ chức phân phối. Thông qua hoạt động trưng bày, giới thiệu và kết nối tiêu thụ, phương án góp phần nâng cao khả năng quảng bá các sản phẩm nông nghiệp, lâm nghiệp, sản phẩm OCOP và sản phẩm đặc trưng của xã; hỗ trợ mở rộng thị trường, thúc đẩy sản xuất hàng hóa, tạo thêm cơ hội tiêu thụ sản phẩm và nâng cao giá trị sản phẩm địa phương.

Đồng thời, Nhà trưng bày có thể được kết hợp làm điểm giới thiệu sản phẩm phục vụ các hoạt động văn hóa, du lịch, xúc tiến thương mại, du lịch cộng đồng, du lịch trải nghiệm và du lịch nông nghiệp của địa phương, qua đó góp phần quảng bá hình ảnh, sản phẩm và tiềm năng của xã Bằng Thành.

3.4. Hiệu quả trong ứng dụng khoa học, công nghệ và chuyển đổi số

Phương án từng bước gắn hoạt động của Nhà trưng bày với ứng dụng khoa học, công nghệ và chuyển đổi số; xây dựng cơ sở dữ liệu, danh mục số về sản phẩm OCOP và sản phẩm đặc trưng; cập nhật thông tin về chủ thể sản xuất, nguồn gốc, quy trình sản xuất và các thông tin cần thiết về sản phẩm.

Khuyến khích các chủ thể sản xuất áp dụng mã QR, số hóa hình ảnh, thông tin sản phẩm và sử dụng các nền tảng số phù hợp để quảng bá, giới thiệu và kết nối tiêu thụ sản phẩm. Qua đó từng bước hình thành mô hình kết nối giữa sản xuất - trưng bày - quảng bá - tiêu thụ sản phẩm trên môi trường số, phù hợp với định hướng thực hiện Nghị quyết số 57-NQ/TW của Bộ Chính trị và các kế hoạch chuyển đổi số của xã.

3.5. Đánh giá chung

Trên cơ sở các nội dung nêu trên, phương án cho thuê Nhà trưng bày có khả năng mang lại hiệu quả trên cả phương diện quản lý, sử dụng tài sản công, tài chính và phát triển kinh tế - xã hội. Phương án vừa tạo điều kiện khai thác công trình đã được đầu tư, vừa hỗ trợ hoạt động quảng bá, tiêu thụ sản phẩm địa phương và từng bước gắn với chuyển đổi số.

Tuy nhiên, do hiện nay nhu cầu thuê thực tế trên địa bàn còn hạn chế và chưa có tổ chức, cá nhân đăng ký thuê, hiệu quả tài chính của phương án cần được đánh giá trên cơ sở kết quả khai thác thực tế. Trong quá trình thực hiện, Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã có trách nhiệm theo dõi tình hình đăng ký thuê, doanh thu, chi phí, công suất sử dụng và hiệu quả khai thác; định kỳ báo cáo UBND xã để xem xét, điều chỉnh mức giá, phương thức khai thác hoặc phương án quản lý, sử dụng cho phù hợp với tình hình thực tế và quy định của pháp luật.

Việc thực hiện phương án không làm thay đổi mục đích sử dụng, công năng của tài sản; không làm ảnh hưởng đến nhiệm vụ Nhà nước giao cho đơn vị và phải

bảo đảm nguyên tắc khai thác tài sản công đúng quy định, công khai, minh bạch, tiết kiệm, hiệu quả, bảo toàn và phát triển giá trị tài sản công.

4. Việc đáp ứng các yêu cầu theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công

Việc cho thuê được thực hiện đúng mục đích sử dụng của tài sản, phù hợp với công năng của công trình, góp phần khai thác hiệu quả tài sản công, tránh lãng phí tài sản do Nhà nước đầu tư.

Phương án cho thuê được xây dựng phù hợp với quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Chính phủ, Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ và các quy định pháp luật có liên quan. Việc xác định giá cho thuê, lựa chọn đối tượng thuê, ký kết hợp đồng, quản lý, sử dụng nguồn thu từ hoạt động cho thuê và thực hiện các nghĩa vụ tài chính được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Nguồn thu từ hoạt động cho thuê được quản lý, hạch toán, thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công, pháp luật về ngân sách nhà nước và các quy định có liên quan. Đơn vị có trách nhiệm quản lý, bảo vệ tài sản, thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa theo quy định, bảo đảm tài sản được khai thác an toàn, hiệu quả và phát huy công năng trong suốt thời gian cho thuê.

5. Thời hạn thực hiện

Thời gian bắt đầu triển khai: Dự kiến trong tháng 10 năm 2026, sau khi Phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt đồng thời hoàn tất các thủ tục để thông báo cho các cá nhân, doanh nghiệp, công ty, HTX tham gia đăng ký và ký kết hợp đồng cho thuê tài sản.

Thời hạn thực hiện hợp đồng: Theo thỏa thuận.

6. Phương án xử lý tài sản sau khi kết thúc thời gian hợp đồng

Khi kết thúc thời hạn hợp đồng cho thuê: Sau khi kết thúc thời gian cho thuê hoặc hợp đồng cho thuê chấm dứt trước thời hạn theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận trong hợp đồng, do yêu cầu đột xuất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (phục vụ nhiệm vụ chính trị, quốc phòng, an ninh): Đơn vị sẽ thông báo bằng văn bản cho bên thuê theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng, bên thuê có trách nhiệm bàn giao lại toàn bộ tài sản cho Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã theo đúng hiện trạng đã được ghi nhận khi bàn giao, trừ hao mòn tự nhiên do quá trình sử dụng.

Trung tâm Dịch vụ tổng hợp xã tổ chức kiểm tra, đánh giá hiện trạng tài sản, lập biên bản bàn giao và tiếp nhận tài sản theo quy định. Trường hợp tài sản bị hư

hỏng, mất mát hoặc thay đổi hiện trạng do lỗi của bên thuê thì bên thuê có trách nhiệm sửa chữa, khôi phục hoặc bồi thường theo quy định của pháp luật và các điều khoản của hợp đồng thuê.

Việc thanh lý hợp đồng, bàn giao, tiếp nhận tài sản và xử lý các vấn đề phát sinh (nếu có) được thực hiện theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Nghị định số 108/2024/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Chính phủ, Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ và các quy định pháp luật có liên quan.

IV. KINH PHÍ THỰC HIỆN

Kinh phí phục vụ công tác quản lý, bảo vệ, vận hành và tổ chức các hoạt động tại Nhà trưng bày được thực hiện từ nguồn kinh phí hợp pháp theo quy định của pháp luật và khả năng cân đối của ngân sách địa phương.

Việc quản lý, sử dụng kinh phí phải bảo đảm tiết kiệm, hiệu quả, công khai, minh bạch và đúng quy định hiện hành.

Khuyến khích huy động các nguồn lực hợp pháp để hỗ trợ hoạt động giới thiệu, quảng bá sản phẩm và ứng dụng chuyển đổi số.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Phòng Kinh tế xã

Chủ trì tham mưu UBND xã tổ chức thực hiện Phương án; hướng dẫn, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức hoạt động trưng bày, giới thiệu, quảng bá sản phẩm.

Tham mưu rà soát hiệu quả khai thác công trình; kịp thời đề xuất UBND xã điều chỉnh phương án quản lý, sử dụng khi cần thiết.

2. Trung tâm dịch vụ tổng hợp

Tổ chức quản lý, bảo vệ, vận hành và bảo quản tài sản tại công trình.

Phối hợp bố trí, sắp xếp khu vực, vị trí cho thuê phù hợp với các sản phẩm trưng bày; bảo đảm an toàn, vệ sinh và giữ gìn tài sản công; tổ chức ký kết hợp đồng với các cá nhân, doanh nghiệp, công ty, HTX khi có nhu cầu thuê. Theo dõi việc sử dụng tài sản của công trình;

Trung tâm Dịch vụ tổng hợp báo cáo định kỳ 06 tháng/lần và báo cáo đột xuất những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

3. Các hợp tác xã, tổ hợp tác, doanh nghiệp và chủ thể sản xuất

Chủ động đăng ký tham gia trưng bày, giới thiệu sản phẩm; cung cấp đầy đủ thông tin, hồ sơ liên quan đến sản phẩm theo yêu cầu.

Chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng, nguồn gốc, xuất xứ và các điều kiện liên quan đối với sản phẩm của mình.

4. Các cơ quan, đơn vị liên quan

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao phối hợp với Phòng Kinh tế; Trung tâm dịch vụ tổng hợp; Phòng Xây dựng nông nghiệp và môi trường; Phòng văn hoá – xã hội và các đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện hiệu quả Phương án.

VI. THỜI GIAN THỰC HIỆN

Phương án này được thực hiện Vận dụng tạm thời kể từ ngày được UBND xã phê duyệt cho đến khi UBND xã có phương án khác về quản lý, khai thác, sử dụng hoặc tổ chức cho thuê, giao khai thác công trình theo quy định.

Trong quá trình thực hiện, căn cứ tình hình thực tế và hiệu quả khai thác công trình, Phòng Kinh tế chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu UBND xã xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.

Trên đây là Phương án Vận dụng tạm thời tổ chức quản lý, khai thác và sử dụng Nhà trưng bày, trao đổi, mua bán sản phẩm OCOP và các sản phẩm nông, lâm nghiệp đặc trưng và sản phẩm đặc trưng của xã gắn với chuyển đổi số thôn Bộc Bó, xã Bằng Thành, tỉnh Thái Nguyên./.