

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THANH TRA THÀNH PHỐ

KẾT LUẬN THANH TRA

Việc quản lý, sử dụng 02 mặt bằng nhà đất
của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn
Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên



Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 8 năm 2024

Số: 329 /KL-TTTP-P5

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2024

KẾT LUẬN THANH TRA

Về thanh tra việc quản lý, sử dụng 02 mặt bằng nhà đất của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 229/UBND-KT ngày 15 tháng 01 năm 2024 về thực hiện Kết luận số 2323/KL-TTTP ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Thanh tra Chính phủ, Chánh Thanh tra Thành phố ban hành Quyết định số 44/QĐ-TTTP-P5 ngày 20 tháng 3 năm 2024 về thanh tra việc quản lý, sử dụng 02 mặt bằng nhà đất của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (sau đây gọi tắt là Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn) gồm: nhà đất số 01 đường Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình và số 301 đường Hải Thượng Lãn Ông, Phường 13, Quận 5.

Ngay sau khi công bố quyết định thanh tra, Thanh tra Thành phố đã tiến hành thanh tra trực tiếp tại Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn và kiểm tra, xác minh tại các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan từ ngày 26 tháng 3 năm 2024 đến ngày 30 tháng 5 năm 2024. Thời hạn thanh tra là 45 ngày, thời kỳ thanh tra: theo thời kỳ phát sinh vụ việc.

Căn cứ hồ sơ, tài liệu đã thu thập được, kết quả xác minh và nội dung giải trình của đối tượng thanh tra; đối chiếu các quy định pháp luật có liên quan, xét Báo cáo kết quả thanh tra của Trưởng Đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra Thành phố kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn tiền thân là Công ty Du lịch Thành phố Hồ Chí Minh, là doanh nghiệp Nhà nước, được thành lập theo Quyết định số 1833/QĐ-UB-KT ngày 30 tháng 3 năm 1999 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Năm 2010, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn được chuyển đổi thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu, hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con theo Quyết định số 3137/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300625210 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 01 tháng 9 năm 2010 (thay đổi lần thứ 11 ngày 08 tháng 11 năm 2023), vốn điều lệ: 6.410.755.000.000 đồng (theo Quyết định số 4849/QĐ-UBND ngày 01 tháng 01 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố), vốn chủ sở hữu tính đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 8.190 tỷ đồng.

Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn có 14 đơn vị thành viên phụ thuộc⁽¹⁾, đầu tư trực tiếp vào 10 Công ty con và 43 đơn vị là các Công ty liên doanh, Công ty trách nhiệm hữu hạn và Công ty cổ phần khác. Ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh khách sạn (kể cả dịch vụ quản lý thuê khách sạn, nhà hàng, cơ sở lữ hành, khu nghỉ dưỡng); kinh doanh nhà hàng; dịch vụ nhà hàng có ca nhạc; tổ chức các cuộc hội thảo, hội nghị quốc tế; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; dịch vụ vũ trường, sauna - massage, karaoke; kinh doanh vui chơi, giải trí, bãi tắm biển; hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí; tổ chức biểu diễn nghệ thuật; dịch vụ ăn uống cố định, lưu động và theo hợp đồng; lữ hành nội địa, quốc tế, vận chuyển khách du lịch.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Đối với mặt bằng nhà, đất số 301 đường Hải Thượng Lãn Ông, Phường 13, Quận 5:

a) Về nguồn gốc, pháp lý:

Nhà, đất số 301 đường Hải Thượng Lãn Ông, Phường 13, Quận 5 được xác nhận đã xác lập sở hữu nhà nước tại Văn bản số 5509/CV-QLN ngày 21 tháng 5 năm 1998 của Sở Nhà đất; Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận cho thuê đất tại Quyết định số 4606/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2009, khu đất có diện tích 996,9m² (trong đó: 536,8m² sử dụng chung và 460,1m² sử dụng riêng) thuộc thửa số 113,116, Tờ bản đồ số 3, bộ địa chính Phường 13, Quận 5 (theo tài liệu năm 2003), địa chỉ số 301 đường Hải Thượng Lãn Ông, Phường 13, Quận 5, để làm nhà hàng, với thời hạn sử dụng 50 năm kể từ ngày 18 tháng 9 năm 2007. Trong đó, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn được sử dụng tạm thời đối với diện tích 367,2m² thuộc phạm vi lộ giới đường cho đến khi Nhà nước thực hiện quy hoạch, không được đầu tư xây dựng mới.

Trên cơ sở đó, Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất số 9243/HĐ-TNMT-ĐKKTĐ ngày 21 tháng 12 năm 2009 với Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn cho thuê diện tích 1.364,1m² (996,9m² + 367,2m²) theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 55051-1/KĐ/CN-TNMT đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt ngày 11 tháng 8 năm 2009, theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm.

Sau đó, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*gọi tắt là Giấy chứng nhận*), cụ thể: Giấy chứng nhận số BA 489721 (số vào sổ CT 00119) ngày 23 tháng 02 năm 2010 cho khu đất diện tích 749,7m² thuộc thửa đất số 113, Tờ bản đồ số 3, bộ địa chính Phường 13, Quận 5 (theo tài liệu năm 2003) và Giấy chứng nhận số BA 489722 (số vào sổ CT 00118) ngày 23 tháng 02 năm 2010 cho khu đất diện tích 247,2m² thuộc thửa đất số 116, Tờ bản đồ số 3, bộ địa chính

¹ Gồm: Văn phòng Tổng Công ty, Khách sạn Bến Thành, Khách sạn Cửu Long, Khách sạn Đồng Khởi, Khách sạn Hoàn Cầu, Khách sạn Kim Đô, Khách sạn Oscar Sài Gòn, Khách sạn Thiên Hồng, Khách sạn Đồng Khánh, Khách sạn Đệ Nhất, Chi nhánh Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn tại Côn Đảo, Chi nhánh Sài Gòn Móng Cái, Làng Du lịch Bình Quới, Trường trung cấp Du lịch và Khách sạn Saigontourist, hoạt động theo phân cấp của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên được quyền tự chủ hoạt động kinh doanh, có mã số thuế, có con dấu riêng nhưng hạch toán kế toán phụ thuộc.

Phường 13, Quận 5 (theo tài liệu năm 2003). Tổng diện tích được giao là 996,9m² (không thể hiện phần diện tích đất thuộc phạm vi lộ giới đường).

Khi chuyển đổi hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, ngày 15 tháng 10 năm 2014, Sở Tài nguyên và Môi trường ký Phụ lục hợp đồng số 7399/PLHĐ-STNMT-QLSDĐ để điều chỉnh tên đơn vị sử dụng đất từ “Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn” thành “Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn TNHH Một thành viên”.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 9825/TTr-TNMT-QLSDĐ ngày 07 tháng 12 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 7062/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2015 chấp thuận cho Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn được chuyển sang thuê đất, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất còn lại đối với khu đất số 301 đường Hải Thượng Lãn Ông, Phường 13, Quận 5.

Đến nay, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Thông báo số 2143/TB-CT ngày 25 tháng 01 năm 2018 của Cục thuế Thành phố với tổng số tiền là 52.672.779.320 đồng (tính từ ngày 28 tháng 12 năm 2015 đến ngày 18 tháng 9 năm 2018).

b) Quá trình quản lý, hiện trạng sử dụng:

Từ đầu năm 2003, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn đã ký Hợp đồng số 106/HĐKT ngày 11 tháng 3 năm 2003 với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Vạn Phúc cho thuê toàn bộ Nhà hàng Á Đông đang phục vụ kinh doanh ăn uống tại địa chỉ số 301 đường Hải Thượng Lãn Ông, Phường 13, Quận 5 (số cũ 22-23 đường Hải Thượng Lãn Ông), diện tích khuôn viên 206m², diện tích sử dụng 3.669m², thời hạn thuê là 12 năm tính từ ngày ký hợp đồng, đơn giá 01 tỷ đồng/năm (mỗi năm tăng 5%).

Đến ngày 27 tháng 4 năm 2006, Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xuất nhập khẩu Vạn Phúc không tiếp tục thuê mà chuyển nhượng quyền thuê cho Công ty Cổ phần Khách sạn Quê Hương. Theo đó, 03 Công ty cùng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê Nhà hàng Á Đông số 91/HĐKT với nội dung: “*Với sự đồng ý của bên A (Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn), bên B (Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xuất nhập khẩu Vạn Phúc) chuyển quyền thuê tài sản cho bên C (Công ty Cổ phần Khách sạn Quê Hương) được thuê Nhà hàng Á Đông thể hiện tại Hợp đồng thuê Nhà hàng Á Đông số 106/HĐKT ngày 11/3/2003 được ký giữa Bên A và Bên B với một sửa đổi về Chủ thể bên thuê...*”.

Ngày 19 tháng 12 năm 2012, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn và Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty ký Bản thanh lý hợp đồng chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê Nhà hàng Á Đông số 91/HĐKT, đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 hai bên đã bàn giao hiện trạng và trang thiết bị.

Ngày 20 tháng 12 năm 2012, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn và Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 957/HĐHTKD-TCT.12. Theo đó, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn góp bằng giá trị còn lại của Nhà hàng Á Đông 7,5 tỷ đồng tương đương tỷ lệ vốn góp 20%, (theo Chứng thư thẩm định giá số 1377/12/CT.SACC ngày 12 tháng 12 năm 2012 của Công ty cổ phần Tư

vấn Thẩm định giá Đông Nam); Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty sẽ chịu toàn bộ chi phí cải tạo, nâng cấp, sửa chữa và đầu tư các trang thiết bị cho Nhà hàng, các chi phí kinh doanh, kinh nghiệm quản lý, vốn lưu động và đưa vào sử dụng một mặt bằng liền kề với Nhà hàng Á Đông có diện tích đất là 48m² và diện tích sàn xây dựng là 159,84m² để mở rộng diện tích khu vực kinh doanh nhà hàng ăn uống theo hình thức hợp tác kinh doanh (không thành lập pháp nhân mới, hạch toán sổ sách riêng, được đăng ký điểm kinh doanh trực thuộc pháp nhân Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty) mức chia lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp. Thời hạn hợp đồng là 25 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2037. Tại Hợp đồng quy định: Tỷ lệ chia lãi là cố định trong suốt thời hạn hợp đồng (Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn 20%, Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty 80%) không phụ thuộc kết quả kinh doanh⁽²⁾, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn nhận mức lãi sau thuế không thấp hơn 1.075.353.000 đồng/năm và mức sàn phải chia được xác định là năm sau tăng thêm 5% so với năm liền kề trước đó. Việc chia lãi được thực hiện theo mỗi quý một lần; việc tổ chức quản lý, ban hành quy chế hoạt động kinh doanh, phương án nâng cao hiệu quả kinh doanh, quy chế lao động, tuân thủ quy định về môi trường do Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty chịu trách nhiệm.

Ngày 02 tháng 11 năm 2021, Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty bàn giao lại mặt bằng Nhà hàng Á Đông tại số 301 đường Hải Thượng Lãn Ông, Phường 13, Quận 5 cho Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn.

Ngày 03 tháng 5 năm 2024, Thanh tra Thành phố tiến hành kiểm tra và ghi nhận hiện trạng sử dụng như sau:

- Về công trình trên đất: Khu nhà, đất số 301 đường Hải Thượng Lãn Ông, Phường 13, Quận 5 có quy mô là 5 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng 3.982,4m² (theo Biên bản bàn giao giữa Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn và Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty ngày 02 tháng 11 năm 2021);

- Về hiện trạng sử dụng: Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn đang quản lý một phần tầng 1, 2, 3, 4, 5. Trong đó: một phần tầng 1 đang sử dụng làm nhà xe, xưởng sản xuất bánh trung thu Đồng Khánh (theo mùa vụ), một phần các tầng còn lại để trống.

Nhận xét:

- Từ năm 2018 đến nay, sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước về tiền thuê đất, đơn vị chưa liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục kê khai, đăng ký đất đai là chưa thực hiện đúng khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013.

- Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn được Ủy ban nhân dân Thành phố cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê hàng năm để sử dụng làm Nhà hàng nhưng ký các Hợp đồng cho thuê lại mặt bằng (Hợp đồng cho thuê số 106/HĐKT ngày 11 tháng 3 năm 2003 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê Nhà hàng Á Đông số 91/HĐKT ngày 27 tháng 4 năm 2006) và sau đó là liên doanh, liên kết (Hợp đồng

² Tại điểm 4.2.1 Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 957/HĐHTKD-TCT.12 ngày 20 tháng 12 năm 2012, trong trường hợp kinh doanh không có lãi, Bên A không chịu trách nhiệm chia sẻ khoản lỗ này với Bên B, Bên B phải tự bù đắp khoản lỗ này.

hợp tác kinh doanh số 957/HĐHTKD-TCT.12 ngày 20 tháng 12 năm 2012 với Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty là Công ty liên kết với Tổng Công ty) nhưng không cử nhân sự tham gia trong quá trình quản lý, điều hành và nhận khoản lợi nhuận không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, thực chất là cho thuê lại mặt bằng³), là sử dụng đất không đúng quy định theo Điều 22 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ; khoản 24 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ và không thực hiện đúng Điều 2⁴) Quyết định số 4606/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận số BA 489721 ngày 23 tháng 02 năm 2010 cho khu đất diện tích 749,7m² và Giấy chứng nhận số BA 489722 ngày 23 tháng 02 năm 2010 cho khu đất diện tích 247,2m²) có tổng diện tích 996,9m² nhưng chưa thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản là chưa thực hiện đúng quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Đất đai năm 2003.

- Từ ngày 02 tháng 11 năm 2021 đến nay, sau khi tiếp nhận bàn giao lại từ Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty, nhà đất nêu trên đang được bỏ trống và Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn vẫn chưa xây dựng phương án, kế hoạch cụ thể để khai thác kinh doanh mặt bằng, nhà đất này.

2. Đối với mặt bằng nhà, đất số 01 đường Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình:

a) Về nguồn gốc, pháp lý:

Cuối năm 1995, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 7242/QĐ-UB-QLĐT ngày 21 tháng 10 năm 1995 chấp thuận cho Công ty Dịch vụ và Du lịch Tân Bình được góp vốn liên doanh với nước ngoài xây dựng tòa nhà làm căn hộ, văn phòng cho thuê và kinh doanh các dịch vụ văn phòng, nhà ở. Theo đó, liên doanh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 121/QSĐĐ/1996 (000120/1a) ngày 02 tháng 8 năm 1996 cho Công ty TNHH Trung tâm Việt Nam Kingsway được quyền sử dụng 2.575m² tại Phường 4, quận Tân Bình thuộc thửa số 1-5-81, Tờ bản đồ số 1, thời hạn thuê là 35 năm, hết hạn vào ngày 14 tháng 3 năm 2030.

Ngày 10 tháng 12 năm 2001, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 8291/QĐ-UB, theo đó “*chấm dứt việc sử dụng 2.575 m² đất tại Phường 4, quận Tân Bình của Công ty Dịch vụ và Du lịch Tân Bình để góp vốn liên doanh*”

³ Điểm 6 khoản 1 Điều 44 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính quy định: “*Nếu Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, trường hợp này mặc dù hình thức pháp lý của hợp đồng là BCC nhưng bản chất của hợp đồng là thuê tài sản*”.

⁴ Điều 2 Quyết định số 4606/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định: “*... Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn phải quản lý sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật đất đai; ... không được chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, ...*”.

trong Công ty TNHH Trung tâm Việt Nam Kingsway theo Quyết định số 7242/QĐUB-QLĐT ngày 21 tháng 10 năm 1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố. cho Khách sạn Đệ Nhất thuộc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn được tiếp tục thuê khu đất trên để kinh doanh nhà hàng, khách sạn". Vị trí và ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ số 21159/GĐ tỷ lệ 1/1000 và 1/500 do Sở Địa chính, kiểm duyệt ngày 22 tháng 9 năm 1995. Thời hạn thuê đất kể từ ngày 12 tháng 12 năm 1998 đến ngày 01 tháng 01 năm 2046.

Ngày 26 tháng 10 năm 2004, Sở Tài nguyên và Môi trường cập nhật thay đổi trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 121/QSDD/1996 (000120/1a) ngày 02 tháng 8 năm 1996 và ký Hợp đồng thuê đất số 7027/HĐTD-ĐKKTD ngày 28 tháng 10 năm 2004 cho Khách sạn Đệ Nhất thuê đất diện tích 2.575m² tại Phường 4, quận Tân Bình để kinh doanh nhà hàng, khách sạn, thời hạn thuê từ ngày 12 tháng 12 năm 1998 đến ngày 01 tháng 01 năm 2046, hình thức thuê đất trả tiền hàng năm.

b) Quá trình quản lý, hiện trạng sử dụng:

Khu đất 2.575m² tại Phường 4, quận Tân Bình gồm: Nhà, đất số 01 đường Hoàng Việt và số 431A đường Hoàng Văn Thụ, Phường 4, quận Tân Bình được Ủy ban nhân dân quận Tân Bình đổi thành Nhà số 01 đường Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình theo Quyết định đổi số nhà số 15694/QĐ-UB-QLĐT ngày 31 tháng 8 năm 2005. Công trình gồm 03 khối nhà, quy mô gồm 01 trệt, 05 lầu; diện tích xây dựng: 2.192,1m², tổng diện tích sàn xây dựng: 10.454,81m².

Trong quá trình quản lý, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn đã ký 04 hợp đồng với Công ty TNHH Khu mua sắm Đệ Nhất Phan Khang (gọi tắt là Công ty Phan Khang) cho thuê mặt bằng cụ thể:

- Hợp đồng số 818/HĐKT-TCT.2005 ngày 30 tháng 11 năm 2005 cho thuê một phần mặt bằng tòa nhà (tài sản) tại địa chỉ 01 đường Hoàng Việt để mua bán, lắp đặt, bảo hành thiết bị điện tử, diện tích thuê là 1.802m² gồm: tầng trệt (901m²), lầu 1 (901m²), thời hạn thuê 8 năm kể từ ngày chính thức bàn giao, giá thuê 10.000 USD /tháng và các phụ lục hợp đồng bổ sung gồm: thuê tiếp một phần mặt bằng lầu 2 (679,4m²), tăng thời hạn thuê, tăng tiền thuê, thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán.

- Hợp đồng thuê số 895/HĐKT-TCT.2008 ngày 05 tháng 11 năm 2008 cho thuê một phần tầng trệt và toàn bộ lầu 1, lầu 2 của mặt bằng nhà hàng Hoa sứ đỏ tại số 01 đường Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình để làm nơi mua bán, lắp đặt, bảo hành thiết bị điện tử..., diện tích thuê là 2.350m² gồm: tầng trệt (380m²), lầu 1 (985m²), lầu 2 (985m²). Giá thuê 14.100 USD/tháng. Thời hạn thuê 15 năm. Các phụ lục hợp đồng bổ sung gồm: thuê tiếp một phần mặt bằng lầu 2 (679,4m²), tăng thời hạn thuê, tăng tiền thuê.

- Hợp đồng số 014/14/KD/KSDN ngày 18 tháng 01 năm 2014 cho thuê diện tích 123m² tại số 01 đường Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình. Hợp đồng này đã được thanh lý vào ngày 14 tháng 02 năm 2015. Tuy nhiên, đến ngày 15 tháng

02 năm 2015 và ngày 01 tháng 5 năm 2016 các bên đã có Biên bản thỏa thuận về việc Khách sạn Đệ Nhất đồng ý cho tạm thời tiếp tục sử dụng và trả tiền thuê 18.700.000 đồng/tháng trong thời gian Công ty Phan Khang tìm mặt bằng mới. Công ty Phan Khang cam kết trả lại mặt bằng ngay khi Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn có yêu cầu thu hồi.

- Hợp đồng số 729/HĐ-TCT ngày 25 tháng 7 năm 2016 cho thuê mặt bằng tầng trệt (572m²) cùng với hệ thống xử lý nước thải tại nhà hàng Hoa sứ đỏ số 01 đường Hoàng Việt có vị trí liền kề khu mua sắm Đệ Nhất Phan Khang, giáp với lề đường Hoàng Việt và hẻm số 1/5 đường Hoàng Việt để làm nơi mua bán, lắp đặt, bảo hành thiết bị điện tử..., thời hạn thuê là 12 năm, tiền thuê hàng tháng từ 77 triệu đồng/tháng đến 124 triệu đồng/tháng và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-TCT.17 ngày 01 tháng 6 năm 2017 bổ sung: cho thuê thêm 300m² diện tích khu đất liền kề khu nhà hàng Hoa sứ đỏ mà trước đây dùng làm khu nhà vệ sinh và cầu thang bộ để Công ty Phan Khang cải tạo nâng cấp đồng bộ diện tích thuê trước đó (572m²) và điều chỉnh diện tích thuê là 872m² cùng với hệ thống xử lý nước thải thuộc khu vực nhà hàng Hoa sứ đỏ và điều chỉnh giá thuê mới từ 117.000.000 đồng đến 188.430.000 đồng/tháng.

Trong quá trình sử dụng mặt bằng năm 2018, Công ty Phan Khang đã cho Công ty TNHH MTV Marc thuê lại mặt bằng tầng trệt, tầng một kinh doanh siêu thị Auchan. Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn đã nhiều lần yêu cầu Công ty Phan Khang chấm dứt việc cho thuê này nhưng Công ty Phan Khang không thực hiện. Do đó, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn đã có Đơn khởi kiện ngày 18 tháng 4 năm 2019, ngày 24 tháng 10 năm 2023 buộc Công ty Phan Khang trả lại mặt bằng thuê và tiền thuê, tiền lãi chậm thanh toán theo quy định cho Tổng Công ty từ thời điểm Công ty Phan Khang vi phạm hợp đồng đến ngày 31 tháng 11 năm 2023 là 56.111.706.817 đồng.

Ngày 22 tháng 3 năm 2024, Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã xét xử sơ thẩm và có Bản án sơ thẩm số 27/2024/KDTM-ST chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trong đó có nội dung: buộc Công ty TNHH Khu mua sắm Đệ Nhất Phan Khang thanh toán cho Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên số tiền còn nợ về việc thuê mặt bằng, tiền phạt, tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 15 tháng 3 năm 2024 là 59.960.867.122 đồng.

Ngày 03 tháng 5 năm 2024, Thanh tra Thành phố tiến hành kiểm tra và ghi nhận hiện trạng sử dụng như sau:

- Về công trình trên đất: Tòa nhà Phan Khang có vị trí góc đường Hoàng Việt và đường Hoàng Văn Thụ, quy mô không đồng đều (một phần có quy mô 3 tầng, phần giữa có quy mô là 6 tầng và phần còn lại có quy mô là 2 tầng có vị trí tiếp giáp hẻm 01 và đường Hoàng Việt).

- Về hiện trạng sử dụng: Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH Một Thành viên cho Công ty TNHH Khu mua sắm Đệ Nhất Phan Khang thuê. Hiện nay, theo thực địa hiện trạng ghi nhận tòa nhà tại địa chỉ số 01 đường Hoàng Việt đang được các doanh nghiệp sử dụng như Siêu thị Co.op Mart (tầng trệt, một phần tầng 2), Công ty cổ phần Vàng Bạc đá quý Phú Nhuận (tầng 2), Vikings Esport Arena (tầng 3). *RS*

Nhận xét:

- Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn được Ủy ban nhân dân Thành phố cho thuê mặt bằng này theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm để kinh doanh nhà hàng, khách sạn nhưng cho Công ty TNHH Khu mua sắm Đệ Nhất Phan Khang thuê lại để mua bán, lắp đặt, bảo hành thiết bị điện tử là thực hiện không đúng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 111 Luật Đất đai năm 2003 và điểm đ khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai năm 2013 quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm; không đúng quy định tại Điều 22 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 và khoản 24 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ quy định về cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê, đất thuê lại trả tiền thuê đất hàng năm và không đúng với Quyết định số 8291/QĐ-UB ngày 10 tháng 12 năm 2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Trong quá trình quản lý, Tổng công ty Du lịch Sài Gòn đã thực hiện cải tạo, sửa chữa nâng tầng công trình theo giấy phép xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuy nhiên đến thời điểm hiện tại vẫn chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi về tài sản gắn liền với đất, chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản là chưa thực hiện đúng quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Đất đai năm 2003. Việc Tổng Công ty ký hợp đồng cho Công ty Phan Khang thuê nhà đất tại số 01 đường Hoàng Việt khi chưa đăng ký sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất cũng không phù hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

3. Việc trình thẩm định phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đối với 02 nhà đất

- Giai đoạn theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước, Ban chỉ đạo 09 (Sở Tài chính) có Văn bản số 7259/STC-BCĐ09-CS ngày 19 tháng 7 năm 2007 đề xuất, trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân Thành phố có Văn bản số 6118/UBND-CNN ngày 18 tháng 9 năm 2007 duyệt phương án xử lý tổng thể nhà, đất (đợt 1) của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn, 02 nhà đất nêu trên được phê duyệt tiếp tục quản lý sử dụng theo quy hoạch, với nội dung cụ thể như sau:

+ Nhà đất số 01 đường Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình được điều động từ cụm khách sạn Đệ Nhất về Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn để đầu tư toàn bộ trực tiếp kinh doanh nhà hàng Hoa Sứ đỏ và một phần cho Công ty Phan Khang làm siêu thị điện máy. Theo đó, cho phép Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn tiếp tục quản lý cho thuê theo chủ trương cho phép của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 1128/UB-TM ngày 07 tháng 01 năm 2005.

+ Nhà, đất số 301 đường Hải Thượng Lãn Ông, Quận 5 được phê duyệt: tiếp tục sử dụng để hợp tác kinh doanh nhà hàng với Công ty Cổ phần Khách sạn Quê Hương.

- Giai đoạn theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn có Văn bản số 848/CV-TCT ngày

12 tháng 8 năm 2022 trình Thường trực Ban chỉ đạo 167 (Sở Tài chính), phương án sắp xếp lại, xử lý đối với 79 nhà đất thuộc Tổng Công ty, trong đó: 02 nhà đất nêu trên, được đề xuất tiếp tục sử dụng theo quy hoạch được duyệt.

Nhận xét:

- Từ khi Ủy ban nhân dân Thành phố có Văn bản số 6118/UBND-CNN ngày 18 tháng 9 năm 2007 duyệt phương án xử lý tổng thể nhà, đất (đợt 1), Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn đã cho các đơn vị khác thuê lại đối với mặt bằng nhà đất số 01 đường Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình và mặt bằng nhà, đất số 301 đường Hải Thượng Lãn Ông, Quận 5 là thực hiện không đúng chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố (đơn vị trực tiếp sử dụng để kinh doanh nhà hàng, khách sạn).

- Hiện nay, Thường trực Ban chỉ đạo 167 (Sở Tài chính) đang xem xét phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý đối với 02 nhà đất này của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn.

4. Kết quả hoạt động kinh doanh cho thuê, hợp đồng hợp tác kinh doanh của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn đối với 02 nhà, đất trên

Căn cứ các hợp đồng cho thuê mặt bằng và hợp đồng hợp tác kinh doanh của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn với các đối tác như đã nêu trên, Thanh tra Thành phố tổng hợp doanh thu từ hoạt động kinh doanh cho thuê, hợp đồng hợp tác kinh doanh của Tổng Công ty đối với nhà, đất số 301 đường Hải Thượng Lãn Ông, Phường 13, Quận 5 và nhà, đất số 01 đường Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn từ năm 2015 đến năm 2024 như sau:

ĐVT: đồng

STT	Năm	Doanh thu cho thuê MB/ Lãi HTKD	Các khoản giảm trừ				Thuế TNDN	Lãi còn lại
			Tiền thuê đất/ Thu chi hộ	Tiền thuê đất thu bổ sung	Thuế Đất PNN	Lệ phí trước bạ		
I	301 Hải Thượng Lãn Ông, Phường 13, Quận 5							
	2015	1.185.576.683	473.293.295		18.724.506		-	1.166.852.177
	2016	933.641.637	420.705.095		18.724.506		-	914.917.131
	2017	-	1.714.006.758		18.724.516		-	(18.724.516)
	2018	680.261.670	1.714.006.758		12.571.546	151.098.584	-	516.591.540
	2019	1.441.075.868	1.714.938.875		12.571.546		-	1.428.504.322
	2020	1.134.847.244	1.847.138.965		12.571.546		-	1.122.275.698
	2021	274.065.610	306.200.434		12.571.546		-	261.494.064
	Cộng	5.649.468.712	8.190.290.180	-	106.459.712	151.098.584	-	5.391.910.416

STT	Năm	Doanh thu cho thuê MB/ Lãi HTKD	Các khoản giảm trừ				Thuế TNDN	Lãi còn lại
			Tiền thuê đất/ Thu chi hộ	Tiền thuê đất thu bổ sung	Thuế Đất PNN	Lệ phí trước bạ		
2	01 Hoàng Việt, Phường 4, Quận Tân Bình							
	2015	4.777.431.470	129.393.750		5.191.200		928.569.304	3.714.277.216
	2016	5.018.610.100	129.393.750		5.191.200		976.805.030	3.907.220.120
	2017	5.949.980.573	129.393.750	2.327.583.700	13.843.200		695.831.985	2.783.327.938
	2018	7.255.952.145	129.393.750	3.598.850.900	13.843.200		702.772.859	2.811.091.436
	2019	4.427.202.950	1.928.819.200	-	-		499.676.750	1.998.707.000
	Cộng	27.429.177.238	2.446.394.200	5.926.434.600	38.068.800		3.803.655.928	15.214.623.710

Ngày 15 tháng 5 năm 2024, Chi cục Tài chính doanh nghiệp có Văn bản số 176/TCDN-TC2 với nội dung căn cứ Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định sắp xếp lại, xử lý tài sản công tại khoản 4 Điều 15 quy định: “*Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan trung ương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp nộp toàn bộ số tiền thu được từ việc cho thuê, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết không đúng quy định vào ngân sách*” và đề nghị Thanh tra Thành phố căn cứ hành vi vi phạm đã được Thanh tra Chính phủ kết luận tại Kết luận số 2323/KL-TTTP ngày 30 tháng 12 năm 2021, căn cứ quy định pháp luật về đất đai, quy định pháp luật về tài sản công theo từng thời kỳ và các quy định pháp luật có liên quan để xử lý đối với số tiền Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn cho thuê nhà, đất tại khu đất trả tiền hàng năm hoặc góp tài sản trên đất thuê trả tiền hàng năm theo hợp đồng hợp tác kinh doanh, nhưng đối tác không sử dụng đúng mục đích được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Thanh tra Thành phố đã ban hành Quyết định số 137/QĐ-TTTP-P5 ngày 21 tháng 6 năm 2024 thu hồi để nộp vào ngân sách Nhà nước số tiền 20.606.534.126 đồng là khoản lợi nhuận thu được do sử dụng nhà đất cho thuê lại, góp vốn kinh doanh không đúng quy định của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn đối với nhà đất số 301 Hải Thượng Lãn Ông, Quận 5 và nhà đất số 01 Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình.

Nhận xét:

- Lợi nhuận sau khi loại trừ chi phí mà Tổng Công ty đã thu được là 20.606.534.126 đồng (trong đó: mặt bằng số đường 301 Hải Thượng Lãn Ông là 5.391.910.416 đồng; mặt bằng số 01 đường Hoàng Việt là 15.214.623.710 đồng), khi cho Công ty Phan Khang thuê lại nhà đất số 01 đường Hoàng Việt, quận Tân Bình và hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty nhưng thực chất là cho thuê mặt bằng số 301 đường Hải Thượng Lãn Ông, Quận 5 không

đúng quy định như đã nêu tại phần nhận xét mục 1, mục 2 Phần II nêu trên. Thời điểm hiện tại, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn chưa xây dựng đề án, phương án, kế hoạch cụ thể để khai thác kinh doanh đối với 02 mặt bằng này.

Ngày 09 tháng 7 năm 2024, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn đã nộp đủ số tiền 20.606.534.126 đồng vào tài khoản tạm giữ của Thanh tra Thành phố⁽⁵⁾.

- Từ việc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn cho Công ty Phan Khang thuê mặt bằng nêu trên kinh doanh điện máy, siêu thị là sử dụng không đúng mục đích như nêu trên dẫn đến phát sinh tranh chấp hợp đồng với Công ty Phan Khang, tổng số tiền số tiền còn phải thu gồm thuê mặt bằng, tiền phạt, tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 15 tháng 3 năm 2024 là 59.960.867.122 đồng (theo Bản án sơ thẩm số 27/2024/KDTM-ST ngày 22 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình), là sử dụng tài sản được giao chưa đúng nguyên tắc có hiệu quả quy định tại khoản 2 Điều 25 Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp năm 2014.

III. KẾT LUẬN

Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố, cùng với sự phát triển của thương hiệu Saigontourist trong các lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính là khách sạn, khu du lịch, nhà hàng, dịch vụ lữ hành..., là một trong những đơn vị chủ lực của Thành phố có những đóng góp đáng kể cho ngân sách Nhà nước, tạo việc làm cho người lao động, tham gia tích cực công tác an sinh xã hội và phát triển kinh tế xã hội. Hiện tại, Tổng Công ty và các Công ty thành viên (do Tổng Công ty nắm giữ trên 50% vốn điều lệ) được giao quản lý, sử dụng 77 địa chỉ nhà đất phải thực hiện sắp xếp lại, xử lý theo quy định của Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ, được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021 của Chính phủ, trong đó có 54 địa chỉ nhà đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Qua thanh tra việc quản lý, sử dụng 02 mặt bằng nhà đất (số 01 đường Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình và số 301 đường Hải Thượng Lãn Ông, Phường 13, Quận 5) của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn, đã có những tồn tại, hạn chế, khuyết điểm như sau:

1. Nhà, đất số 301 đường Hải Thượng Lãn Ông, Phường 13, Quận 5

- Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận cho thuê khu đất có diện tích 996,9m² để sử dụng làm nhà hàng, nhưng ký các Hợp đồng cho thuê lại mặt bằng (Hợp đồng cho thuê số 106/HĐKT ngày 11 tháng 3 năm 2003 và Hợp đồng chuyên nhượng quyền thuê Nhà hàng Á Đông số 91/HĐKT ngày 27 tháng 4 năm 2006) và sau đó là liên doanh, liên kết (Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 957/HĐHTKD-TCT.12 ngày 20 tháng 12 năm 2012 với Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty là Công ty liên kết với Tổng Công ty) nhưng không cử nhân sự tham gia trong quá trình quản lý, điều hành và nhận khoản lợi

⁵ Ủy nhiệm chi số 050/3C/07/2024 ngày 09 tháng 7 năm 2024

nhuận không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, thực chất là cho thuê lại mặt bằng⁶), là sử dụng đất không đúng quy định Điều 22 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007; khoản 24 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ quy định về cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê, đất thuê lại trả tiền thuê đất hàng năm “*Tổ chức kinh tế, ... thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm ... và đã được cấp Giấy chứng nhận thì được cho thuê tài sản gắn liền với đất đã được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật nếu đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Người thuê tài sản phải sử dụng tài sản trên đất theo mục đích đã được xác định trong quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất đã ký*” và không thực hiện đúng Điều 2 Quyết định số 4606/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định “*... Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn phải quản lý sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật đất đai; ... không được chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, ...*”.

- Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận số BA 489721 ngày 23 tháng 02 năm 2010 cho khu đất diện tích 749,7m² và Giấy chứng nhận số BA 489722 ngày 23 tháng 02 năm 2010 cho khu đất diện tích 247,2m²) có tổng diện tích 996,9m² nhưng chưa thực hiện thủ tục đăng ký quyền sở hữu công trình xây dựng là chưa thực hiện đúng quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Đất đai năm 2003: “*Trường hợp có tài sản gắn liền với đất thì tài sản đó được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chủ sở hữu tài sản phải đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản*”.

- Từ năm 2018 đến nay, sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước về tiền thuê đất, đơn vị chưa liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục kê khai, đăng ký đất đai là chưa thực hiện đúng khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013 quy định nghĩa vụ của người sử dụng đất là “*Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật*”.

- Từ ngày 02 tháng 11 năm 2021 đến nay, sau khi tiếp nhận bàn giao lại từ Công ty Cổ phần Quê Hương Liberty, nhà đất nêu trên đang bỏ trống và Tổng Công ty chưa xây dựng đề án, phương án, kế hoạch cụ thể để khai thác kinh doanh mặt bằng này.

2. Nhà, đất số 01 đường Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình

- Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn được Ủy ban nhân dân Thành phố cho thuê đất theo hình thức trả tiền hàng năm để kinh doanh nhà hàng, khách sạn nhưng

⁶ Điểm 6 khoản 1 Điều 44 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính quy định: “*Nếu Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, trường hợp này mặc dù hình thức pháp lý của hợp đồng là BCC nhưng bản chất của hợp đồng là thuê tài sản*”.

cho Công ty TNHH Khu mua sắm Đệ Nhất Phan Khang thuê lại để mua bán, lắp đặt, bảo hành thiết bị điện tử... là thực hiện không đúng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 111 Luật Đất đai năm 2003 và điểm đ khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai năm 2013 quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm “*đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế*”; quy định tại Điều 22 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 và khoản 24 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ quy định về cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê, đất thuê lại trả tiền thuê đất hàng năm thì “*Tổ chức kinh tế, ... thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm... và đã được cấp Giấy chứng nhận thì được cho thuê tài sản gắn liền với đất đã được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật nếu đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Người thuê tài sản phải sử dụng tài sản trên đất theo mục đích đã được xác định trong quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất đã ký*” và không đúng với Quyết định số 8291/QĐ-UB ngày 10 tháng 12 năm 2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố “*... Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn được tiếp tục thuê khu đất trên để kinh doanh nhà hàng, khách sạn*”.

- Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 121/QSĐĐ/1996 (000120/1a) ngày 02 tháng 8 năm 1996 với tổng diện tích là 2.575m². Trong quá trình quản lý, Tổng công ty Du lịch Sài Gòn đã thực hiện cải tạo, sửa chữa, nâng tầng công trình theo giấy phép xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuy nhiên đến thời điểm hiện tại vẫn chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi về tài sản gắn liền với đất và chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản là thực hiện là chưa thực hiện đúng quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Đất đai năm 2003: “*Trường hợp có tài sản gắn liền với đất thì tài sản đó được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chủ sở hữu tài sản phải đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật về đăng ký bất động sản*”. Việc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn ký hợp đồng cho Công ty Phan Khang thuê nhà đất tại số 01 Hoàng Việt khi chưa đăng ký sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất cũng không phù hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định điều kiện nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất.

- Việc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn cho Công ty Phan Khang thuê để kinh doanh điện máy, siêu thị là sử dụng không đúng mục đích dẫn đến phát sinh tranh chấp hợp đồng với Công ty Phan Khang với tổng số tiền còn phải thu gồm: thuê mặt bằng, tiền phạt, tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 15 tháng 3 năm 2024 là 59.960.867.122 đồng (theo Bản án sơ thẩm số 27/2024/KDTM-ST ngày 22 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình), là sử dụng tài sản được giao chưa đúng nguyên tắc có hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn quy định tại

khoản 2 Điều 25 Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp năm 2014.

3. Đối với hoạt động kinh doanh cho thuê, hợp đồng hợp tác kinh doanh của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn đối với 02 mặt bằng nhà, đất trên

Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn ký các Hợp đồng cho thuê, Hợp đồng hợp tác kinh doanh đối với 02 mặt bằng là chưa đúng quy định. Căn cứ khoản 2 Điều 19 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10 tháng 11 năm 2014 quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, biện pháp khắc phục hậu quả đối với việc tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập có hành vi tự ý cho thuê tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm là “*Buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm*” và khoản 4 Điều 15 Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công thì “... *doanh nghiệp nộp toàn bộ số tiền thu được từ việc cho thuê, hợp tác, kinh doanh, liên doanh, liên kết không đúng quy định vào ngân sách trung ương (đối với nhà, đất thuộc trung ương quản lý), vào ngân sách địa phương (đối với nhà, đất thuộc địa phương quản lý) theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước*”, Thanh tra Thành phố đã ban hành Quyết định số 137/QĐ-TTTP-P5 ngày 21 tháng 6 năm 2024 về thu hồi số tiền 20.606.534.126 đồng là khoản lợi nhuận thu được do sử dụng nhà đất cho thuê lại, góp vốn kinh doanh không đúng quy định của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn đối với nhà đất số 301 Hải Thượng Lãn Ông, Quận 5 và nhà đất số 01 Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình để nộp Ngân sách Nhà nước và Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn đã nộp đủ số tiền 20.606.534.126 đồng vào tài khoản tạm giữ của Thanh tra Thành phố.

IV. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Từ những nội dung kết luận nêu trên, Chánh Thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo:

1. Giao Chủ tịch Hội đồng thành viên, Tổng Giám đốc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH Một thành viên

- Thực hiện các biện pháp pháp lý đảm bảo quyền lợi của Tổng Công ty trong vụ kiện tranh chấp với Công ty TNHH khu mua sắm Đệ Nhất Phan Khang tại Tòa án nhân dân Thành phố để kịp thời thu hồi mặt bằng và số tiền 59.960.867.122 đồng là tiền thuê nhà, đất số 01 đường Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình, tránh thất thoát, lãng phí gây thiệt hại cho Tổng Công ty.

- Thực hiện việc quản lý nợ đảm bảo theo đúng quy định pháp luật về quản lý, sử dụng vốn Nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, các quy định pháp luật có liên quan và quy chế quản lý nợ của Tổng Công ty.

- Khẩn trương thực hiện thủ tục đăng ký cập nhật quyền sở hữu công trình trên đất đối với hai (02) mặt bằng trên để đảm bảo tài sản đưa vào hoạt động kinh doanh đúng quy định pháp luật và xây dựng kế hoạch, phương án kinh doanh trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để đưa vào khai thác kinh doanh, tránh thất thoát, lãng phí.

- Thực hiện báo cáo kết quả tổ chức kiểm điểm trách nhiệm theo thẩm quyền đối với tập thể, cá nhân thuộc quyền quản lý có liên quan đến các khuyết điểm, vi phạm đối với nội dung liên quan theo Kết luận số 2323/KL-TTCTP ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Thanh tra Chính phủ về việc tái cơ cấu doanh nghiệp nhà nước (sắp xếp lại, cổ phần hóa, thoái vốn); việc thực hiện thí điểm chức năng đại diện chủ sở hữu vốn Nhà nước của Công ty Đầu tư tài chính Nhà nước tại Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Giao Giám đốc Sở Tài chính

Chỉ đạo Chi cục trưởng Chi cục Tài chính doanh nghiệp hướng dẫn, kiểm tra Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn để kịp thời xử lý số tiền 59.960.867.122 đồng còn phải thu của Công ty TNHH khu mua sắm Đệ Nhất Phan Khang liên quan đến việc cho thuê mặt bằng số 01 Hoàng Việt, Phường 4, quận Tân Bình sau khi có kết quả xét xử phúc thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố.

3. Giao Chánh Thanh tra Thành phố

Chuyển nộp ngân sách Thành phố số tiền 20.606.534.126 đồng mà Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn đã nộp vào tài khoản tạm giữ của Thanh tra Thành phố./.

Nơi nhận:

- Cục 3 Thanh tra Chính phủ;
 - Chủ tịch UBND Thành phố;
 - PCT/UBNDTP: Dương Ngọc Hải;
 - Chánh Thanh tra Thành phố;
 - Phó Chánh Thanh tra phụ trách;
 - UBKT Thành ủy;
 - Văn phòng UBNDTP;
 - Sở Tài chính;
 - Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn TNHH MTV;
 - Phòng 8 - Thanh tra Thành phố;
 - Lưu: VT, P8, P5, ĐTT.
- (để báo cáo)

**KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA**



Trần Đình Trữ