

KẾT LUẬN THANH TRA

Việc quản lý, sử dụng đất trong và sau quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Công ty Cổ phần An Phát, Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu

Thực hiện Quyết định số 249/QĐ-TTr.NV3 ngày 29/11/2021 của Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về thanh tra việc quản lý, sử dụng đất trong và sau quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Công ty Cổ phần An Phát, Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu; từ ngày 15/12/2021 đến ngày 15/4/2022, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại các đơn vị có liên quan.

Quá trình thanh tra, Đoàn thanh tra đã làm việc với Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân Thành phố Vũng Tàu, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Vũng Tàu, thu thập hồ sơ, tài liệu có liên quan và tiến hành kiểm tra, xác minh trực tiếp các nội dung thanh tra.

Đối với Công ty Cổ phần An Phát, Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không rõ địa chỉ nên Đoàn thanh tra không làm việc trực tiếp được với các đơn vị này.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra của Trưởng đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra Thành phố kết luận thanh tra như sau:

I. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH VỀ CÁC DOANH NGHIỆP SỬ DỤNG ĐẤT ĐƯỢC THANH TRA

1. Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là doanh nghiệp được thành lập từ việc cổ phần hóa Công ty Dịch vụ Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Quyết định số 10353/QĐ.UB ngày 27/11/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vốn điều lệ của Công ty cổ phần là 1.107.500.000 đồng (100% vốn điều lệ bán cho người lao động; không có cổ phần thuộc vốn nhà nước).

Trong và sau quá trình cổ phần hóa, doanh nghiệp có sử dụng diện tích 859,9m² đất thuộc thửa số 01, tờ bản đồ địa chính số 04, tọa lạc tại số 06 Trần

Hung Đạo, phường 3, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Công ty Cổ phần An Phát

Công ty Cổ phần An Phát là doanh nghiệp được thành lập từ việc cổ phần hóa Xí nghiệp Giày Tramatsuco thuộc Công ty Tramatsuco tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*Công ty Dịch vụ và Cung ứng vật tư kỹ thuật xuất nhập khẩu*) theo Quyết định số 2575/QĐ.UB ngày 26/7/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vốn điều lệ của Công ty cổ phần là 7.000.000.000 đồng, không có cổ phần thuộc vốn nhà nước.

Trong và sau quá trình cổ phần hóa, doanh nghiệp có sử dụng diện tích 16.154m² đất thuộc thửa số 196, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại 888/1, đường 30 tháng 4, phường 11, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu

Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu là doanh nghiệp được thành lập từ việc cổ phần hóa Chi nhánh Công ty Thương mại và Dịch vụ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 5335/QĐ.UBND ngày 30/12/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vốn điều lệ của Công ty cổ phần là 14.000.000.000 đồng, trong đó cổ phần thuộc vốn nhà nước 300.000 cổ phần (chiếm 21,42 % vốn điều lệ). Hiện nay Nhà nước đã thoái vốn hoàn toàn.

Trong và sau quá trình cổ phần hóa, doanh nghiệp có sử dụng 02 khu đất gồm: Diện tích 116,8m², thuộc thửa số 519, tờ bản đồ địa chính số 19, tọa lạc tại số 52 (số cũ là 63, sau đó là 54 và nay là 52) Lý Thường Kiệt, phường 1, thành phố Vũng Tàu; diện tích 120m², thuộc thửa số 22, tờ bản đồ địa chính 25, tọa lạc tại số 75 Trưng Nhị, phường 1, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh).

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Việc quản lý, sử dụng đất trong và sau quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Trước cổ phần hóa, Công ty Dịch vụ Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho thuê 859,9m² đất thuộc thửa số 01, tờ bản đồ địa chính số 04, tọa lạc tại số 06 Trần Hưng Đạo, phường 3, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh) để sử dụng vào mục đích làm trụ sở làm việc của Công ty theo Quyết định số 3056/QĐ-UBT ngày 13/11/1997 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Sau khi cổ phần hóa thành Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Quyết định số 14021/QĐ-UBND ngày 31/12/2003 cho phép Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư

tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được tiếp tục thuê diện tích 859,9m² đất này để sử dụng vào mục đích làm văn phòng làm việc của Công ty.

Tuy nhiên, sau đó phát sinh đơn khiếu nại đòi lại nhà đất của ông Phạm Ngọc Hiền, đề giải quyết khiếu nại của ông Phạm Ngọc Hiền, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 1166/QĐ-UBND ngày 04/5/2017 thu hồi Quyết định cho thuê đất số 14021/QĐ-UBND ngày 31/12/2003 nêu trên của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Hiện nay vụ việc đã được cơ quan Tòa án giải quyết (theo đơn khởi kiện của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; bên bị kiện là Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu). Ngày 10/9/2024, TAND Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án số 977/2024/HC-PT tuyên xử: “... 2. *Bác yêu cầu của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư về việc hủy Quyết định số 1166/QĐ-UBND ngày 04/5/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; ...*”.

2. Việc quản lý, sử dụng đất trong và sau quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đối với Công ty Cổ phần An Phát

2.1 Quá trình cổ phần hóa thành Công ty Cổ phần An Phát

Xí nghiệp Giày Tramatsuco được thành lập theo Quyết định số 23/QĐ-CT ngày 11/8/1993 của Công ty Dịch vụ và Cung ứng Vật tư kỹ thuật Xuất nhập khẩu trực thuộc Sở Công nghiệp tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Sau khi được thành lập, Xí nghiệp đã đầu tư xây dựng các công trình phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh trên diện tích đất 16.154m² tại số 888/1, hẻm 888, đường 30 tháng 4, phường 11, thành phố Vũng Tàu (*lô đất này Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho Công ty Dịch vụ và Cung ứng Vật tư kỹ thuật Xuất nhập khẩu được chuyển sang thuê đất tại Quyết định số 3046/QĐ.UBT ngày 26/12/1996 và Quyết định sửa đổi, bổ sung số 5763/QĐ.UBT ngày 11/11/1999, sau đó Công ty được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 134/QĐ-UB ngày 11/01/2000 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu*). Các công trình đã đầu tư xây dựng trên diện tích đất 16.154m², gồm: Hạ tầng (đường nội bộ, sân bãi, cây xanh ...); Khu Văn phòng, Khu nhà xưởng sản xuất, nhà kho, nhà xe, nhà vệ sinh ...

Ngày 27/12/2004, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 14243/QĐ-UB về việc tách Xí nghiệp Giày Tramatsoco trực thuộc Công ty Dịch vụ và Cung ứng Vật tư kỹ thuật Xuất nhập khẩu để cổ phần hóa.

Ngày 30/6/2005, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2220/QĐ-UBND về việc xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa của Xí nghiệp giày Tramatsuco. Theo đó:

- Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31/12/2004 của Xí nghiệp giày Tramatsuco để cổ phần hóa là 12.671.692.244 đồng. Trong đó: Giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp là 6.922.167.329 đồng.

- Tài sản không đưa vào cổ phần hóa (tính theo giá trị ghi trên sổ kế toán) – Tài sản không cần dùng là 11.710.236 đồng.

Ngày 19/7/2005, Xí nghiệp Giày Tramatsuco có Công văn số 18/TTr-XN về việc phê duyệt phương án cổ phần hoá Xí nghiệp Giày Tramatsuco gửi Ban chỉ đạo cổ phần hoá Xí nghiệp Giày Tramatsuco (Ban chỉ đạo).

Ngày 20/7/2005, Ban chỉ đạo có văn bản số 1138/BCĐ-SKHĐT đề nghị thành viên Ban chỉ đạo thẩm định Phương án cổ phần hoá.

Các Sở có văn bản thẩm định gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư gồm: Sở Tài chính tại văn bản số 1600/STC-TCĐN ngày 26/7/2005; Sở Công nghiệp tại văn bản số 327/CN-TTCN ngày 21/7/2005; Sở Lao động Thương binh và Xã hội tại văn bản số 1827/SLĐTBXH-CSLĐ ngày 21/7/2005.

Ngày 26/7/2005, Sở Kế hoạch và Đầu tư – Thường trực Ban chỉ đạo có văn bản số 1195/BCĐ-KHĐT về việc tổng hợp ý kiến thẩm định Phương án cổ phần hoá Xí nghiệp Giày Tramatsuco báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngày 26/7/2005, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2575/QĐ.UB về việc phê duyệt phương án và chuyển Xí nghiệp Giày Tramatsuco thuộc Công ty Tramatsuco tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*Công ty Dịch vụ và Cung ứng vật tư kỹ thuật xuất nhập khẩu*) thành công ty cổ phần. Theo đó:

- Công ty Cổ phần An Phát có vốn điều lệ của Công ty cổ phần: 7.000.000.000 đồng. Tương đương với: 700.000 cổ phần. Trong đó:

+ Cổ phần nhà nước: Không

+ Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động trong doanh nghiệp: 396.900 cổ phần, chiếm 56,7% vốn điều lệ.

+ Cổ phần bán ưu đãi cho nhà đầu tư chiến lược: 140.000 cổ phần, chiếm 20% vốn điều lệ.

+ Cổ phần bán đấu giá công khai: 163.100 cổ phần, chiếm 23,3% vốn điều lệ.

2.2. Quá trình giao đất, cho thuê đất đối với Công ty Cổ phần An Phát

Sau khi cổ phần hóa theo Quyết định số 2575/QĐ.UB ngày 26/7/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Công ty Cổ phần An Phát được Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4003000199, lần đầu ngày 17/11/2005, thay đổi lần thứ nhất ngày 08/02/2006 với vốn điều lệ 7.000.000.000 đồng. Theo đó, tại Danh sách cổ đông sáng lập có bổ sung thêm tên cổ đông khác là Liu Chia Ming, hộ khẩu thường trú tại 320.2 Sec Da Sih Road, Pusin Village, Changhwa, Taiwan R.O.C 51341 (không có quốc tịch Việt Nam) chiếm 140.000 cổ phần của Công ty Cổ phần An Phát (chiếm 20% vốn điều lệ). Người đại diện theo pháp luật của Công ty là ông Trầm Triệu Nam sinh ngày 04/6/1952, dân tộc Hoa, quốc tịch Việt Nam, giữ chức vụ Giám đốc.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 442/TTr-STNMT ngày 23/3/2006, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban

hành Quyết định số 1082/QĐ-UBND ngày 04/4/2006 về việc chấm dứt việc cho Công ty Dịch vụ và Cung ứng vật tư kỹ thuật xuất nhập khẩu (Tramatsuco) thuê lô đất 16.154m² tại số 888/1, đường 30 tháng 4, phường 11, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) và cho Công ty Cổ phần An Phát thuê 16.154m² đất trên để sử dụng vào mục đích làm văn phòng và nhà xưởng sản xuất giày da xuất khẩu. Tại quyết định này có các nội dung: Thời gian thuê đất là 40 năm 1 tháng, kể từ ngày 18/11/2005 và Công ty Cổ phần An Phát có trách nhiệm nộp tiền thuê đất hàng năm vào ngân sách nhà nước. Đất có nguồn gốc trước đó được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3046/QĐ.UBT ngày 26/12/1996 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00358 ngày 11/01/2000 cho Công ty Dịch vụ và Cung ứng vật tư kỹ thuật xuất nhập khẩu (Tramatsuco) thuê để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà xưởng và sản xuất giày da xuất khẩu.

Ngày 09/5/2006, Sở Tài nguyên và Môi trường và Công ty Cổ phần An Phát ký Hợp đồng thuê đất số 07/HĐTĐ, theo nội dung của Quyết định số 1082/QĐ-UBND nêu trên. Ngày 26/4/2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố Vũng Tàu và Công ty Cổ phần An Phát lập biên bản bàn giao đất ngoài thực địa.

Ngày 04/7/2006, Công ty Cổ phần An Phát được Sở Tài nguyên và Môi trường (thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 037146 với diện tích 16.154m², loại đất cơ sở sản xuất kinh doanh, thuộc thửa số 196, tờ bản đồ địa chính số 35, tọa lạc tại phường 11, thành phố Vũng Tàu, hình thức thuê đất trả tiền hàng năm.

Ngày 10/11/2007, Công ty Cổ phần An Phát có Đơn xin chuyển hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích nêu trên.

Ngày 28/11/2007, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 337/VPĐK gửi Chi cục Thuế thành phố Vũng Tàu để xác định nghĩa vụ tài chính cho Công ty Cổ phần An Phát.

Ngày 07/12/2007, Chi cục Thuế thành phố Vũng Tàu có Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 7883, xác định cho Công ty Cổ phần An Phát số tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước là 9.167.915.000 đồng, tính theo Bảng giá các loại đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành tại thời điểm năm 2008.

Sau khi Công ty Cổ phần An Phát hoàn thành nghĩa vụ tài chính với số tiền phải nộp vào ngân sách nhà nước là 9.167.915.000 đồng, xét Tờ trình số 01/TTr-PQLĐĐ-VPĐKQSDĐ ngày 04/01/2008 của Trưởng Phòng Quản lý đất đai và Giám đốc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh, ngày 08/01/2008, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 037146 với nội dung: *Chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất ... Công ty Cổ phần An Phát đã nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước ngày 28/12/2007 với tổng số tiền là 9.167.915.000 đồng.* Tại Kết luận thanh tra số 3543/KL-STNMT ngày 18/12/2012 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về thanh tra việc quản lý, sử dụng đất tại 888/1 đường

30/4, phường 11, thành phố Vũng Tàu đối với Công ty Cổ phần An Phát, trong phần kết quả kiểm tra, xác minh đối với nội dung về thực hiện nghĩa vụ tài chính (khoản b, điểm 2, Trang 2-3) có xác định: *"Từ khi Công ty được Nhà nước cho thuê đất (nộp tiền thuê đất hàng năm) và sau đó chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì Công ty đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ, với số tiền sử dụng đất chuyển từ hình thức thuê sang giao mà Công ty đã nộp vào ngân sách Nhà nước là 9.167.915.000 đồng"*.

Theo giải trình của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trước đây, thì thực hiện nội dung này được căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 108 của Luật Đất đai năm 2003¹ về quyền lựa chọn hình thức giao đất, thuê đất; Điều 129 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ² về trình tự, thủ tục đối với trường hợp chuyển hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2.3. Quá trình quản lý, sử dụng đất sau khi được giao đất

2.3.1 Đối với việc chuyển nhượng đất từ Công ty Cổ phần An Phát sang ông Trịnh Văn Hậu

Sau khi được chuyển sang hình thức giao đất, đến ngày 20/10/2012, Công ty Cổ phần An Phát ký hợp đồng chuyển nhượng khu đất trên cho ông Trịnh Văn Hậu, được Văn phòng Công chứng Chí Linh tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận. Ngày 15/11/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Vũng Tàu xác nhận biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 037146.

¹ Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã thuê đất của Nhà nước để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê thì được chuyển sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nếu có nhu cầu và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

² Điều 129. Trình tự, thủ tục đối với trường hợp chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Người thuê đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Đơn đăng ký chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- b) Hợp đồng thuê đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Việc chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra; đối với trường hợp đủ điều kiện thì làm trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất kết hợp với việc chuyển mục đích sử dụng đất thì phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Căn cứ khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003³, thì Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110 của Luật này khi có các điều kiện sau đây: Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; trong thời hạn sử dụng đất. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 110 Luật Đất đai năm 2003⁴, thì tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất.

2.3.2 Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn Hậu và việc chia tách thành 28 thửa đất

- Ngày 19/5/2016, Ủy ban nhân dân Thành phố Vũng Tàu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 371762 cho ông Trịnh Văn Hậu – bà Nguyễn Thị Giang đối với thửa đất số 44 (số cũ 196), tờ bản đồ số 16 (số cũ 35), Bản đồ địa chính Phường 11, diện tích 16.154m² đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thời hạn sử dụng đất lâu dài, khác với thời hạn sử dụng đất theo Quyết định số 1082/QĐ-UBND ngày 04/4/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (40 năm 1 tháng kể từ ngày 18/11/2005), trái với quy định tại điểm a khoản 7 Điều 6 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Ngày 25/5/2016, bà Nguyễn Thị Giang tặng cho ông Trịnh Văn Hậu, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Vũng Tàu xác nhận.

Ngày 26/7/2016, ông Trịnh Văn Hậu tặng cho ông Trịnh Minh Cường, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Vũng Tàu xác nhận.

³ Điều 106 ... 1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Đất không có tranh chấp;
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.

⁴ 2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất;
- b) Cho thuê quyền sử dụng đất và công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng đã được xây dựng gắn liền với đất;
- c) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

- d) Thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn theo quy định của pháp luật;

- d) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật.

Sau khi được ông Hậu tặng cho đất, ngày 01/8/2016, ông Trịnh Minh Cường có đơn gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xin điều chỉnh cục bộ quy hoạch lô đất tại hẻm 888 đường 30/4, phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 19/9/2016, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Văn bản số 7806/UBND-VP về việc giải quyết đề nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch lô đất tại hẻm 888 đường 30/4, phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 16/10/2017, Ủy ban nhân dân Thành phố Vũng Tàu có Tờ trình số 6189/TTr-UBND về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch lô đất diện tích 16.154m² tại hẻm 888 đường 30/4, phường 11, thành phố Vũng Tàu thuộc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc Sân bay Thành phố Vũng Tàu để xây dựng nhà ở hiện trạng thấp tầng.

Ngày 02/11/2017, Sở Xây dựng có Tờ trình số 268/TTr-SXD về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ lô đất diện tích 16.154m² tại hẻm 888 đường 30/4, phường 11, thành phố Vũng Tàu theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc Sân bay Thành phố Vũng Tàu.

Ngày 10/11/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3295/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ lô đất diện tích 16.154m² tại hẻm 888 đường 30/4, phường 11, thành phố Vũng Tàu thuộc Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc Sân bay Thành phố Vũng Tàu.

Sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt điều chỉnh cục bộ lô đất trên thành quy hoạch khu dân cư, ông Trịnh Minh Cường làm thủ tục xin tách thành 28 thửa đất. Sau khi tách thành 28 thửa đất, ngày 19/3/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 28 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Minh Cường với thời hạn sử dụng đất là lâu dài. Tiếp sau đó, từ ngày 02/7/2019 đến ngày 05/11/2019, ông Trịnh Minh Cường đã thực hiện chuyển nhượng và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Vũng Tàu xác nhận chuyển nhượng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 22/28 thửa đất cho người khác sử dụng.

Sai sót về thời hạn sử dụng đất như nêu trên đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Vũng Tàu phát hiện và có Văn bản số 4650/UBND-VP ngày 22/8/2019 báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất hướng xử lý. Ngày 05/9/2019, đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố Vũng Tàu và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Vũng Tàu thống nhất giải quyết vướng mắc trên như sau:

“- Đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu căn cứ Điểm o Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 để thực hiện xác nhận thay đổi về thời hạn sử dụng đất đối với 28 Giấy chứng nhận đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký tách thửa và cấp cho ông Trịnh Minh Cường từ số CL 475313 đến số CL 475321 và từ số CL 475323 đến số CL 475341 khi thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai liên quan đến 28 Giấy chứng nhận này.

- Đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai: trong quá trình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ chuyên mục đích sử dụng đất có liên quan đến 28 Giấy chứng nhận đã nói trên, có trách nhiệm thông báo và hướng dẫn cho người sử dụng đất biết để nộp bản gốc của Giấy chứng nhận đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện xác nhận thay đổi về nội dung thời hạn sử dụng đất".

Từ ngày 23/9/2019 đến 17/5/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Vũng Tàu đã đình chính lại thời gian sử dụng đất từ lâu dài sang 40 năm 1 tháng kể từ ngày 18/11/2005 được toàn bộ 28/28 Giấy chứng nhận.

3. Việc quản lý, sử dụng đất trong và sau quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đối với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Dầu khí

3.1. Quá trình đưa giá trị nhà đất vào cổ phần hóa và giao đất, cho thuê đất đối với các doanh nghiệp

Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu là doanh nghiệp được thành lập từ việc cổ phần hóa Chi nhánh Công ty Thương mại và Dịch vụ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 5335/QĐ.UBND ngày 30/12/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Trong và sau quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp có sử dụng 02 thửa đất như sau:

- Ngày 31/05/2005, Giám đốc Công ty Thương mại và Dịch vụ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 404/QĐ-TMDV về việc giao vốn cho Chi nhánh Xuất nhập khẩu Thành phố Hồ Chí Minh nhằm mục đích cổ phần hóa.

Ngày 31/05/2005, Chi nhánh Xuất nhập khẩu Thành phố Hồ Chí Minh nhận bàn giao tài sản, vốn từ Công ty Thương mại và Dịch vụ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, trong đó có căn nhà số 54 Lý Thường Kiệt và căn nhà số 75 (38 cũ) Trung Nhị, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 07/06/2005, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Văn bản số 3068/UB.VP đồng ý cho tiến hành tách Chi nhánh của Công ty Thương mại và Dịch vụ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại Thành phố Hồ Chí Minh để cổ phần hóa.

Ngày 08/07/2005, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2313/QĐ.UB về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Chi nhánh Công ty Thương mại và Dịch vụ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại thành phố Hồ Chí Minh.

Thực hiện Hợp đồng tư vấn số 19/HĐKT/TSC-HCM/2005 ngày 14/09/2005 giữa Công ty Chứng khoán Thăng Long và Công ty Thương mại và Dịch vụ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Công ty Chứng khoán Thăng Long lập Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 30/6/2005 (được đại diện Ban chỉ đạo Cổ phần hóa ký xác nhận). Trong Biên bản xác định: giá trị quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 52 (số 54 cũ) Lý Thường Kiệt và số 75 (38 cũ) Trung Nhị là 1.826.920.000 đồng (trong đó, giá trị quyền sử dụng đất tại 75 (38) Trung Nhị là 894.360.000 đồng);

vợ thực tế phải trả cho giá trị quyền sử dụng đất nêu trên là 1.826.920.000 đồng; giá trị còn lại của căn nhà tại địa chỉ số 52 (số 54 cũ) Lý Thường Kiệt và 75 Trưng Nhị là 711.985.147 đồng.

Căn cứ biên bản xác định giá trị doanh nghiệp nêu trên, xét Công văn số 2170/BCĐ.SKHĐT ngày 29/11/2005 của Phó Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Chi nhánh Công ty Thương mại Dịch vụ tại Thành phố Hồ Chí Minh (Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư), Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 4557/QĐ.UB ngày 29/11/2005 về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa của Chi nhánh Xuất nhập khẩu Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị thực tế doanh nghiệp là 42.767.015.859, trong đó giá trị thực tế của phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp là 3.035.554.651 đồng.

Ngày 30/11/2005, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Thông báo số 281/TB-UBND về kết luận của đồng chí Hồ Văn Niên - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại cuộc họp thông qua kết quả xác định giá trị doanh nghiệp Chi nhánh Công ty Thương mại và Dịch vụ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có nội dung: Chấp nhận giá trị doanh nghiệp, đủ điều kiện cổ phần hóa Chi nhánh, chấp nhận đưa giá trị quyền sử dụng đất của nhà số 54 Lý Thường Kiệt và 75 Trưng Nhị, thành phố Vũng Tàu vào giá trị doanh nghiệp.

Ngày 30/12/2005, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 5335/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án và chuyển Chi nhánh Công ty Thương mại và Dịch vụ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại thành phố Hồ Chí Minh thành Công ty cổ phần.

Ngày 21/7/2006, Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy đăng ký kinh doanh số 4903000272 cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu.

Ngày 01/11/2007, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3920/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp tại thời điểm chuyển sang công ty cổ phần và chi phí cổ phần hóa, với tổng giá trị 72.176.558.140 đồng, trong đó phần vốn nhà nước nắm giữ khi chuyển sang công ty cổ phần là 3.000.000.000 đồng.

3.1.1. Nhà đất 52 (số cũ là 63, sau đó là 54 và nay là 52) Lý Thường Kiệt

Căn nhà số 54 Lý Thường Kiệt, phường 1, thành phố Vũng Tàu tọa lạc trên diện tích 116,8m² đất, thuộc thửa số 519, tờ bản đồ địa chính số 19, trước ngày 05/10/1976 thuộc sở hữu của bà Châu Thị Thiệt và ông Lê Văn Hữu.

Ngày 05/10/1976, bà Châu Thị Thiệt (đại diện gia đình) và ông Phạm Hy Tái (đại diện Phòng Thương nghiệp thị xã Vũng Tàu) có lập biên bản bàn giao căn nhà trên nhưng không nêu lý do bàn giao.

Từ tháng 10/1976 cho đến năm 2005, căn nhà trên do Công ty Thương mại và Dịch vụ thuộc Sở Thương mại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sử dụng, trong quá trình sử dụng có cải tạo nâng cấp thêm 01 tầng. Trong thời gian này, vợ chồng bà Thiệt, ông Hữu làm Giấy ủy quyền ngày 10/6/1983 về việc trao quyền sở hữu căn nhà 54

Lý Thường Kiệt cho cháu là bà Châu Mỹ Lang và Văn bản ngày 18/02/1994 ủy quyền cho bà Lang xin lại nhà số 54 Lý Thường Kiệt.

Sau đó, bà Châu Mỹ Lang có đơn khiếu nại xin lại nhà. Trong quá trình xem xét giải quyết khiếu nại của bà Lang, thì Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 4557/QĐ-UBND ngày 29/11/2005 về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp, trong đó đối với căn nhà 54 Lý Thường Kiệt chỉ phê duyệt phần giá trị căn nhà (chưa tính giá trị quyền sử dụng đất) và Quyết định số 5335/QĐ-UBND ngày 30/12/2005 về việc phê duyệt phương án và chuyên Chi nhánh Công ty Thương mại dịch vụ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại thành phố Hồ Chí Minh thành Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ dầu khí Vũng Tàu.

Ngày 05/3/2012, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 393/QĐ-UBND công nhận đơn khiếu nại của bà Châu Thị Thiệt (Châu Mỹ Lang) yêu cầu Nhà nước trả lại căn nhà số 54 Lý Thường Kiệt, Phường 1, thành phố Vũng Tàu.

Sau đó, phát sinh đơn khiếu nại của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ dầu khí Vũng Tàu. Ngày 07/3/2013, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 553/QĐ-UBND bác đơn khiếu nại của Công ty này; giữ nguyên Quyết định số 393/QĐ-UBND nêu trên.

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ dầu khí Vũng Tàu tiếp khiếu đến Bộ Xây dựng.

Ngày 25/4/2015, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 487/QĐ-BXD giải quyết khiếu nại của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ dầu khí Vũng Tàu, trong đó có nội dung: *Không công nhận Quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 05/3/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc giải quyết đơn của bà Thiệt và Quyết định số 553/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc giải quyết đơn của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ dầu khí Vũng Tàu; Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu hoàn thành thủ tục pháp lý xác lập sở hữu Nhà nước đối với căn nhà số 54 Lý Thường Kiệt. Việc quản lý, sử dụng căn nhà này được thực hiện theo quy định về quản lý, sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước.*

Ngày 10/10/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2867/QĐ-UBND hủy một phần Điều 1, điều chỉnh Điều 2 Quyết định số 4557/QĐ-UBND ngày 29/11/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Chi nhánh Công ty Thương mại - Dịch vụ tại thành phố Hồ Chí Minh (đã hủy việc xác định giá trị tài sản trên đất đối với căn nhà 54 Lý Thường Kiệt; không đưa vào cổ phần hóa nhà và đất số 54 Lý Thường Kiệt; xác định lại giá trị nhà tại thời điểm hiện nay để hoàn vốn cho doanh nghiệp).

Ngày 14/7/2022, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có văn bản số 8279/UBND-VP giao Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi nhà đất tại số 54 Lý Thường Kiệt và giao Trung tâm Phát triển Quỹ

đất tinh quản lý theo quy định. Tuy nhiên, sau đó bà Châu Mỹ Lang vẫn tiếp khiếu nại đòi lại nhà, đất.

Như vậy, diện tích đất tại 52 (số cũ 54) Lý Thường Kiệt, phường 1, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh) do Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ dầu khí Vũng Tàu đang quản lý, sử dụng chưa được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất. Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có văn bản số 8279/UBND-VP ngày 14/7/2022, giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất này và giao Trung tâm Phát triển Quỹ đất tinh quản lý theo quy định. Hiện nay, đang liên quan đến khiếu nại của bà Châu Mỹ Lang.

3.1.2. Nhà đất 75 Trưng Nhị, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Vũng Tàu)

a) Nguồn gốc nhà và đất

- Hồ sơ lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trước đây thể hiện như sau: Tại Tờ trình số 43/TTr-STNMT ngày 08/01/2008 của Sở Tài nguyên và Môi trường dẫn nguồn Văn bản số 206/CV ngày 30/11/2007 của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu về việc giải trình nguồn gốc đất và nhà 75 Trưng Nhị, thành phố Vũng Tàu: “Sau giải phóng 1976 nhà số 38 (cũ), 75 (mới) đường Trưng Nhị, Phường 1, thành phố Vũng Tàu và đất không có chủ, phòng thương nghiệp thị xã Vũng Tàu, tỉnh Đồng Nai tiếp quản và sử dụng cho việc kinh doanh, đến ngày 30/05/1979 thành lập Đặc khu Vũng Tàu – Côn Đảo căn nhà này được giao cho Sở Thương nghiệp quản lý và kinh doanh, đến ngày 12/8/1991 thành lập tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì Sở Thương mại tiếp quản và giao cho Công ty Thương mại và Dịch vụ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quản lý, Công ty Thương mại và Dịch vụ giao cho Chi nhánh Xuất nhập khẩu Thành phố Hồ Chí Minh quản lý. Ngày 31/5/2005, Giám đốc Công ty Thương mại và dịch vụ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ra quyết định giao vốn cho Chi nhánh Xuất nhập khẩu Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có căn nhà và đất tọa lạc tại số 38 (cũ), 75 (mới) đường Trưng Nhị, Phường 1, thành phố Vũng Tàu ...”.

- Kết quả xác minh hồ sơ lưu trữ tại Sở Xây dựng đối với căn nhà số 75 Trưng Nhị (số cũ 38) giai đoạn trước khi cổ phần hóa Chi nhánh Công ty Thương mại - Dịch vụ tại thành phố Hồ Chí Minh thành Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu theo Quyết định số 5335/QĐ.UBND ngày 30/12/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có các tài liệu sau:

+ Biên bản kiểm kê ngày 20/11/1975 của Ủy ban Quân quản thị xã Vũng Tàu về kiểm kê tài sản tư nhân vượt cảnh (nhà trồng) đối với căn nhà số 75 Trưng Nhị (số cũ 38).

+ Bản vẽ hiện trạng mặt bằng – vị trí Xí nghiệp May – Công ty dịch vụ Vũng Tàu số 75 Trưng Nhị (số cũ 38), được Sở Xây dựng duyệt ngày 20/12/1990.

+ Văn bản số 152 ngày 29/8/1991 của Sở Công nghiệp về nhận căn nhà số 75 Trưng Nhị (số cũ 38).

+ Quyết định số 509/QĐ-UB ngày 19/4/1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc thu hồi và giao nhà số 75 Trung Nhị (số cũ 38) cho Sở Lao động Thương binh Xã hội.

+ Bản tự kê khai nhà đất ngày 09/5/1995 của Công ty Thương mại và dịch vụ tỉnh gửi Ban chỉ đạo kiểm kê nhà đất đối với căn nhà số 75 Trung Nhị (số cũ 38) đang làm cửa hàng liên doanh Vegashop.

- Kết quả xác minh Hồ sơ lưu trữ tại Sở Công thương và Sở Lao động Thương binh Xã hội: Tại buổi làm việc ngày 15/8/2023 với Thanh tra tỉnh, Sở Công thương và Sở Lao động Thương binh Xã hội xác nhận không lưu trữ hồ sơ liên quan đến căn nhà số 75 Trung Nhị (số cũ 38), thành phố Vũng Tàu nêu trên.

Như vậy, qua xác minh hồ sơ lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Công thương và Sở Lao động Thương binh Xã hội thì không có tài liệu cho thấy căn nhà số 75 Trung Nhị (số cũ 38) đã được giao cho Công ty Thương mại và dịch vụ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quản lý, để từ đó, Công ty Thương mại và Dịch vụ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giao cho Chi nhánh Xuất nhập khẩu Thành phố Hồ Chí Minh quản lý.

b) Quá trình giao đất và chuyển nhượng nhà và đất tại số 75 Trung Nhị

Năm 2005, khi thực hiện cổ phần hóa Chi nhánh Công ty Thương mại và Dịch vụ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại thành phố Hồ Chí Minh thành Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu, đã đưa giá trị còn lại của căn nhà 75 Trung Nhị vào giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa là 377.210.017 đồng.

Xét Công văn số 68/CV-TMDV ngày 06/7/2006 của Công ty Thương mại và Dịch vụ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản số 6840/UBND.VP ngày 20/11/2006, nội dung: “*Giao Sở Tài nguyên - Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tài chính và Công ty Thương mại – Dịch vụ tiến hành các thủ tục xác lập quyền sở hữu nhà và đất 75 đường Trung Nhị, TP Vũng Tàu sang Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ dầu khí Vũng Tàu*”.

Ngày 22/01/2008, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 336/QĐ-UBND về việc giao 120m² đất (giao đất có thu tiền sử dụng đất) tại số 75 đường Nhị Trung, phường 1, thành phố Vũng Tàu cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu để sử dụng vào mục đích làm Văn phòng kinh doanh Công ty cổ phần. Thời hạn sử dụng là 50 năm kể từ 22/01/2008.

Ngày 02/06/2008, thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 256353 cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu đối với khu đất nêu trên (diện tích 120m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh, thuộc thửa số 22, tờ bản đồ số 25). Sau đó, được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 622497 ngày 26/7/2012, bao gồm 120m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh và nhà văn phòng cấp III, 4 tầng, diện tích xây dựng 120m², diện tích sàn 435,4m².

Số tiền Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu đã nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ là 739.200.000 đồng.

Đến năm 2010, Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu tổ chức bán đấu giá nhà và đất 75 Trung Nhị. Kết quả Ngân hàng Phát triển nhà Đồng bằng sông Cửu Long trúng đấu giá với số tiền 8.800.000.000 đồng.

III. KẾT LUẬN VỀ NHỮNG NỘI DUNG ĐÃ TIẾN HÀNH THANH TRA

1. Việc quản lý, sử dụng đất trong và sau quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Trước và sau cổ phần hóa, Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho thuê diện tích 859,9m² đất tại số 06 Trần Hưng Đạo, phường 3, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh). Tuy nhiên, diện tích đất này liên quan đến khiếu nại của công dân, trong quá trình xem xét giải quyết khiếu nại, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 1166/QĐ-UBND ngày 04/5/2017 thu hồi quyết định cho thuê đất.

Hiện nay vụ việc đã được cơ quan Tòa án giải quyết (theo đơn khởi kiện của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; bên bị kiện là Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu). Ngày 10/9/2024, TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án số 977/2024/HC-PT tuyên xử: "... 2. Bác yêu cầu của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Đầu tư về việc hủy Quyết định số 1166/QĐ-UBND ngày 04/5/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; ...".

2. Việc quản lý, sử dụng đất trong và sau quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đối với Công ty Cổ phần An Phát

- Khu đất 16.154m² tại địa chỉ số 888/1 đường 30/4, Phường 11, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho Công ty Cổ phần An Phát thuê tại Quyết định số 1082/QĐ-UBND ngày 04/4/2006 để sử dụng vào mục đích làm văn phòng và nhà xưởng sản xuất giày da xuất khẩu; thời gian thuê đất: 40 năm 1 tháng, kể từ ngày 18/11/2005; hình thức thuê: nộp tiền thuê đất hàng năm. Đến nay, ngoài quyết định nêu trên, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chưa có ý kiến nào khác đối với khu đất này.

Theo quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 37 Luật Đất đai năm 2003⁵, thì thẩm quyền quyết định giao đất cho Công ty Cổ phần An Phát thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Tuy nhiên, ngày 08/01/2008, Giám đốc Sở

⁵ 1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức; giao đất đối với cơ sở tôn giáo; giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

4. Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này không được ủy quyền.

Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chỉnh lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 037146 ngày 04/7/2006 đối với diện tích 16.154m² đất cơ sở sản xuất kinh doanh, thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 35 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang giao đất có thu tiền sử dụng đất khi không có quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh là trái thẩm quyền⁶.

Trách nhiệm thuộc Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại thời điểm thực hiện việc chỉnh lý trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 037146 (ngày 08/01/2008) và các cá nhân đã tham mưu cho Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc này. Vi phạm này bị xử lý theo quy định tại Điều 141⁷ Luật Đất đai 2003, điểm e⁸ khoản 1 Điều 175 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; điểm a khoản 1 Điều 207 Luật Đất đai 2013⁹, điểm e khoản 7 Điều 97 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP¹⁰; điểm a khoản 1 Điều 240 Luật Đất đai 2024¹¹, điểm e khoản 9 Điều 109 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP¹².

⁶ Tại Thông báo kết quả kiểm toán số 660/TB-KTNN ngày 07/12/2018 của Kiểm toán Nhà nước, ở cuối trang 2, đầu trang 3 có kết luận đối với một số trường hợp tương tự với nội dung: “Chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi không có quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh, vi phạm Điều 37 Luật Đất đai 2003 và Điều 59 Luật Đất đai 2013”.

⁷ Điều 141 Luật Đất đai 2003. Xử lý đối với người quản lý vi phạm pháp luật về đất đai

Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai; thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

⁸ Điểm e khoản 1 Điều 175 Nghị định 181/2004/NĐ-CP: Vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất: 1. Vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất bao gồm các hành vi sau: ... e) Thực hiện thủ tục hành chính không đúng thẩm quyền;

⁹ Điều 207. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai: 1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật đối với các hành vi vi phạm sau đây: a) Lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai;

¹⁰ Điểm e khoản 7 Điều 97 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: Hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai: ... 7. Vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính trong quản lý và sử dụng đất bao gồm các hành vi sau: ... e) Thực hiện thủ tục hành chính không đúng thẩm quyền.

¹¹ Điều 240. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ: 1. Người có hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật đối với các hành vi vi phạm sau đây: ... a) Lợi dụng hoặc lạm dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai;

¹² Điểm e khoản 9 Điều 109 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP: Hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai: ... 9. Vi phạm quy định về thực hiện trình tự, thủ tục hành chính về đất đai bao gồm các hành vi sau: ... e) Thực hiện thủ tục hành chính không đúng thẩm quyền.

- Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 1082/QĐ-UBND ngày 04/4/2006 cho Công ty Cổ phần An Phát thuê 16.154m² đất trên để sử dụng vào mục đích làm văn phòng và nhà xưởng sản xuất giày da xuất khẩu. Do đó, người sử dụng đất có nghĩa vụ phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định tại Quyết định số 1082/QĐ-UBND ngày 04/4/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tuy nhiên, sau đó đất đã được sử dụng không đúng mục đích như trên, Công ty Cổ phần An Phát đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân (ông Trịnh Văn Hậu, bà Nguyễn Thị Giang) và đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Vũng Tàu xác nhận chuyển nhượng ngày 15/11/2012; tiếp theo được chuyển nhượng sang ông Trịnh Minh Cường ngày 26/7/2016. Sau đó ngày 19/3/2018, đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tách và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành 28 thửa. Từ ngày 02/7/2019 đến ngày 05/11/2019, ông Trịnh Minh Cường hoàn thành chuyển nhượng quyền sử dụng 22/28 thửa đất cho các hộ gia đình, cá nhân khác; hiện trạng trên đất có 01 căn nhà 2 tầng xây dựng dở dang và 05 nhà tạm, còn lại là đất trống. Việc các cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó đã sử dụng đất không đúng mục đích được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác định tại Quyết định số 1082/QĐ-UBND ngày 04/4/2006, vi phạm Điều 15 và khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai 2003¹³, khoản 2¹⁴ Điều 99 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; khoản 3 Điều 12 và khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai 2013¹⁵; khoản 1 Điều 5, khoản 2 Điều 11, khoản 1 Điều 31 Luật Đất đai 2024¹⁶, cho đến nay chưa được xử lý.

Trách nhiệm chính để việc sử dụng đất không đúng mục đích như nêu trên thuộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa –

¹³ Điều 15. Những hành vi bị nghiêm cấm: Nhà nước nghiêm cấm hành vi lấn, chiếm đất đai; không sử dụng, sử dụng đất không đúng mục đích; vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố; huỷ hoại đất; không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi sử dụng các quyền của người sử dụng đất; không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm của người sử dụng đất.

Khoản 1 Điều 107: Người sử dụng đất có các nghĩa vụ chung sau đây: 1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật

¹⁴ Khoản 2 Điều 99 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định: “Người nhận chuyển quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất”.

¹⁵ Khoản 3 Điều 12: Những hành vi bị nghiêm cấm ... 3. Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích.

Khoản 1 Điều 170: Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất: 1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

¹⁶ Khoản 1 Điều 5: Nguyên tắc sử dụng đất: 1. Đúng mục đích sử dụng đất.

Khoản 2 Điều 11. Hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai: 2. Vi phạm quy định của pháp luật về quản lý nhà nước về đất đai.

Khoản Điều 31: Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất: 1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân thủ quy định khác của pháp luật có liên quan.

Vũng Tàu trước đây theo quy định tại khoản 2¹⁷ Điều 143 Luật Đất đai 2003, khoản 2¹⁸ Điều 182 Nghị định 181/2004/NĐ-CP, khoản 2¹⁹ Điều 208 Luật Đất đai 2013, điểm b²⁰ khoản 1 Điều 241 Luật Đất đai 2024. Vi phạm này bị xử lý theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 207 Luật Đất đai 2013²¹, điểm b khoản 1 Điều 240 Luật Đất đai 2024²².

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 241 Luật Đất đai 2024, điểm e²³ Khoản 1 Điều 15 Nghị định 151/2025/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng hiện nay có trách nhiệm tiến hành các thủ tục để xử lý vi phạm về sử dụng đất không đúng mục đích nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Diện tích 16.154m² đất có thời hạn sử dụng là 40 năm 1 tháng kể từ ngày 18/11/2005 theo Quyết định số 1082/QĐ-UBND ngày 04/4/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Tuy nhiên, ngày 19/5/2016, Ủy ban nhân dân Thành phố Vũng Tàu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 371762 cho ông Trịnh Văn Hậu – bà Nguyễn Thị Giang với thời hạn sử dụng đất lâu dài, trái với quy định tại điểm a khoản 7 Điều 6 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT

¹⁷ Khoản 2 Điều 143 Luật Đất đai 2003: ... 2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm phát hiện và ngăn chặn kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; phát hiện và áp dụng các biện pháp ngăn chặn kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích ở địa phương và buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

¹⁸ Khoản 2 Điều 182 Nghị định 181/2004/NĐ-CP: ... 2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm chỉ đạo thường xuyên việc kiểm tra phát hiện các hành vi lấn chiếm đất đai, sử dụng đất không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật, người sử dụng đất thực hiện các quyền và nghĩa vụ không đúng với quy định của pháp luật. Trong thời hạn không quá một (01) ngày kể từ khi phát hiện vi phạm hoặc được báo cáo có vi phạm thì phải tổ chức việc kiểm tra, lập biên bản, ra quyết định đình chỉ hành vi vi phạm, xử phạt hành chính theo thẩm quyền và yêu cầu tự khôi phục lại tình trạng sử dụng đất ban đầu; nếu người có hành vi vi phạm không chấp hành quyết định đình chỉ thì ra quyết định cưỡng chế khôi phục lại tình trạng sử dụng đất ban đầu và báo cáo bằng văn bản lên Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp.

¹⁹ Khoản 2 Điều 208 Luật Đất đai 2013: ... 2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; phát hiện, áp dụng biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích ở địa phương và buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

²⁰ Điểm b khoản 1 Điều 241 Luật Đất đai 2024: ... b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời theo thẩm quyền đối với các hành vi không đăng ký đất đai; lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất; sử dụng đất không đúng mục đích; chuyển, nhận quyền sử dụng đất không đúng pháp luật và hành vi vi phạm pháp luật đất đai khác của người sử dụng đất.

²¹ Điều 207. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai: 1. Người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai khi thi hành công vụ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật đối với các hành vi vi phạm sau đây: ... b) Thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất;

²² Điều 240. Xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ: 1. Người có hành vi vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật đối với các hành vi vi phạm sau đây: ... b) Thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất;

²³ Điểm e Khoản 1 Điều 15 Nghị định 151/2025/NĐ-CP: 1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về các nội dung quy định tại Luật Đất đai như sau: ... e) Phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai tại địa phương theo thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 241 Luật Đất đai.

ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường²⁴. Trên cơ sở thời hạn sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Vũng Tàu cấp như trên, Sở Tài nguyên và Môi trường chấp thuận giải quyết thủ tục tách thành 28 thửa và cấp 28 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thời hạn lâu dài.

Tuy nhiên, sai sót này đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Vũng Tàu phát hiện, có Văn bản số 4650/UBND-VP ngày 22/8/2019 báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất hướng xử lý. Từ ngày 23/9/2019 đến 17/5/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Vũng Tàu đã đính chính lại thời hạn sử dụng đất từ lâu dài sang 40 năm 1 tháng kể từ ngày 18/11/2005 được toàn bộ 28/28 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, sai sót của Ủy ban nhân dân Thành phố Vũng Tàu về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng về thời hạn sử dụng đất đã được khắc phục.

Như vậy, khu đất 16.154m² tại địa chỉ số 888/1 đường 30/4, Phường 11, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trước đây cho Công ty Cổ phần An Phát thuê trả tiền thuê đất hàng năm tại Quyết định số 1082/QĐ-UBND ngày 04/4/2006 để sử dụng vào mục đích làm văn phòng và nhà xưởng sản xuất giày da xuất khẩu. Sau đó, đến ngày 08/01/2008, đất đã được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường cho phép chuyển hình thức sử dụng đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất trái thẩm quyền, vi phạm quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 37 Luật Đất đai năm 2003. Dẫn đến đất đã được chuyển nhượng quyền sử dụng sang cho cá nhân và bị sử dụng không đúng mục đích theo Quyết định số 1082/QĐ-UBND ngày 04/4/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh, vi phạm Điều 15²⁵, khoản 1²⁶ Điều 107 Luật Đất đai 2003, khoản 2²⁷ Điều 99 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; khoản 3²⁸ Điều 12, khoản 1²⁹ Điều 170 Luật Đất đai 2013; và khoản 2³⁰ Điều 11, khoản

²⁴ Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thì ghi thời hạn theo quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì ghi thời hạn sử dụng được công nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

²⁵ Điều 15 Luật Đất đai 2003: Nhà nước nghiêm cấm hành vi lấn, chiếm đất đai; không sử dụng, sử dụng đất không đúng mục đích; vi phạm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố; huỷ hoại đất; không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi sử dụng các quyền của người sử dụng đất; không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm của người sử dụng đất.

²⁶ Khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai 2003: Người sử dụng đất có các nghĩa vụ chung sau đây: 1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật.

²⁷ Khoản 2 Điều 99 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định: “Người nhận chuyển quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn sử dụng đất”.

²⁸ Khoản 3 Điều 12 Luật Đất đai 2013: Những hành vi bị nghiêm cấm ... 3. Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích.

²⁹ Khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai 2013: Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất: 1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

³⁰ Khoản 2 Điều 11 Luật Đất đai 2024: Hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai “... 2. Vi phạm quy định của pháp luật về quản lý nhà nước về đất đai”.

³¹ Điều 31 Luật Đất đai 2024, cho đến nay chưa được xử lý. Hiện nay, đất đã được chuyển nhượng qua nhiều lần và chuyển nhượng cho nhiều người, rất khó khắc phục hậu quả.

Từ các tình tiết như trên nhận thấy: Ngày 08/01/2008, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã giao đất trái quy định của pháp luật cho Công ty Cổ phần An Phát; đất được giao có diện tích lớn, giá trị lớn (diện tích 16.154m² đất phi nông nghiệp, giá trị quyền sử dụng đất được xác định là 9.167.915.000 đồng); hậu quả rất khó khắc phục. Vụ việc có dấu hiệu “Tội vi phạm các quy định về quản lý đất đai” theo Điều 174 Bộ luật hình sự năm 1999, Điều 229 Bộ luật hình sự năm 2015, cần chuyển Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố tiếp tục làm rõ.

3. Việc quản lý, sử dụng đất trong và sau quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đối với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Dầu khí

3.1. Đối với diện tích đất 116,8m², thuộc thửa số 519, tờ bản đồ địa chính số 19, tọa lạc tại 52 (số cũ là 63, sau đó là 54 và nay là 52) Lý Thường Kiệt, phường 1, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh)

Diện tích đất 116,8m² nêu trên do Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ dầu khí Vũng Tàu đang quản lý, sử dụng chưa được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất. Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có văn bản số 8279/UBND-VP ngày 14/7/2022, giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất này và giao Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh quản lý theo quy định. Hiện nay, đang liên quan đến khiếu nại của công dân.

3.2. Đối với diện tích 120m², thuộc thửa số 22, tờ bản đồ địa chính số 25, tọa lạc tại số 75 Trưng Nhị, phường 1, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.2.1. Về việc đưa giá trị nhà, đất tại số 75 Trưng Nhị vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa Chi nhánh Công ty Thương mại dịch vụ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại thành phố Hồ Chí Minh thành Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ dầu khí Vũng Tàu

- Tại thời điểm cổ phần hóa Chi nhánh Công ty Thương mại dịch vụ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại thành phố Hồ Chí Minh năm 2005 (theo Quyết định số 5335/QĐ.UBND ngày 30/12/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu), Công ty Thương mại dịch vụ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Chi nhánh Công ty Thương mại dịch vụ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại thành phố Hồ Chí Minh chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu căn nhà tại địa chỉ số 75 (38) Trưng Nhị, Phường 1, thành phố Vũng Tàu và cũng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất hoặc cho thuê đất tại địa chỉ này. Do đó, việc

³¹ Khoản 1 Điều 31 Luật Đất đai 2024: Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất “1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân thủ quy định khác của pháp luật có liên quan”.

đưa giá trị căn nhà và giá trị quyền sử dụng đất này để xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa là không phù hợp với quy định pháp luật. Cụ thể như sau:

+ Đối với giá trị nhà số 75 (38) Trung Nhị đã tính vào giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa với số tiền 377.210.017 đồng là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 10³² và khoản 2 Điều 17³³ Nghị định số 187/2004/NĐ-CP của Chính phủ do đây không phải là tài sản của doanh nghiệp. Bởi vì ngày 19/4/1993, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 509/QĐ-UB về việc thu hồi và giao nhà số 75 Trung Nhị (số cũ 38) cho Sở Lao động Thương binh Xã hội. Từ đó cho đến nay, chưa có Quyết định nào thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 509/QĐ-UB này.

+ Đối với giá trị quyền sử dụng đất:

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 187/2004/NĐ-CP và khoản 6.2 Mục A Phần III Thông tư số 126/2004/TT-BTC³⁴ ngày 24/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 187/2004/NĐ-CP, thì đối với diện tích đất doanh nghiệp cổ phần hoá đang sử dụng thì doanh nghiệp cổ phần hoá được quyền lựa chọn hình thức giao đất và được đưa vào xác định giá trị doanh nghiệp khi đất đó doanh nghiệp đang thuê hoặc đã được giao, đã nộp tiền sử dụng đất. Do đó, Công ty Thương mại và Dịch vụ dầu khí Vũng Tàu được quyền lựa chọn hình thức giao đất đối với diện tích đất Công ty đang sử dụng làm văn phòng giao dịch và phải tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa nếu đất này Công ty đang được Nhà nước cho thuê hoặc

³² 1. Đối với tài sản do doanh nghiệp thuê, mượn, nhận góp vốn liên doanh, liên kết và các tài sản khác không phải của doanh nghiệp thì không tính vào giá trị doanh nghiệp để cổ phần hoá. Trước khi chuyển sang công ty cổ phần, doanh nghiệp phải thanh lý hợp đồng hoặc thoả thuận với chủ sở hữu tài sản để công ty cổ phần kế thừa các hợp đồng đã ký trước đây hoặc ký lại hợp đồng mới.

³³ 2. Các khoản sau đây không tính vào giá trị doanh nghiệp để cổ phần hoá:

a) Giá trị những tài sản quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 10 của Nghị định này; "

³⁴ Khoản 1 Điều 19 Nghị định số 187/2004/TT-BTC ngày 16/11/2004 của Chính phủ về chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần quy định: "Đối với diện tích đất doanh nghiệp cổ phần hoá đang sử dụng làm mặt bằng xây dựng trụ sở, văn phòng giao dịch; xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh; đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối (kể cả đất đã được Nhà nước giao có thu hoặc không thu tiền sử dụng đất) thì doanh nghiệp cổ phần hoá được quyền lựa chọn hình thức thuê đất hoặc giao đất theo quy định của Luật Đất đai".

Khoản 6.2 Mục A Phần III Thông tư số 126/2004/TT-BTC ngày 24/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 187/2004/TT-BTC ngày 16/11/2004 của Chính phủ về chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần quy định:

"6.2. Trường hợp doanh nghiệp thực hiện hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì việc xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính giá trị doanh nghiệp được thực hiện như sau:

a. Đối với diện tích đất doanh nghiệp đang thuê: giá trị quyền sử dụng đất tính vào giá trị doanh nghiệp theo giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định nhưng không tính tăng vốn nhà nước tại doanh nghiệp mà hạch toán là khoản phải nộp ngân sách nhà nước. Công ty cổ phần phải nộp số tiền này cho ngân sách nhà nước để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trình tự và thủ tục giao đất, nộp tiền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

b. Đối với diện tích đất doanh nghiệp đã được giao, đã nộp tiền sử dụng đất cho ngân sách nhà nước: phải xác định lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định. Khoản chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất xác định lại với giá trị hạch toán trên sổ kế toán được tính vào giá trị thực tế phân vốn nhà nước tại doanh nghiệp".

đã được Nhà nước giao, Công ty đã nộp tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, diện tích đất nêu trên Công ty Thương mại dịch vụ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Chi nhánh Công ty Thương mại dịch vụ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại thành phố Hồ Chí Minh chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và không phải do doanh nghiệp nhận quyền sử dụng đất. Do đó, không thuộc trường hợp được đưa vào xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa; việc đưa giá trị quyền sử dụng đất này vào xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa là không phù hợp quy định.

Mặt khác, căn cứ Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp do Công ty Chứng khoán Thăng Long lập, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 4557/QĐ.UB ngày 19/11/2005 phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Chi nhánh Công ty Thương mại - Dịch vụ tại thành phố Hồ Chí Minh. Theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp này thì phần giá trị quyền sử dụng đất của nhà 54 Lý Thường Kiệt, 75 (38) Trung Nhị, thành phố Vũng Tàu là 1.826.920.000 đồng (*trong đó, giá trị quyền sử dụng đất tại 75 (38) Trung Nhị là 894.360.000 đồng*) và nợ thực tế phải trả cho giá trị quyền sử dụng đất nêu trên là 1.826.920.000 đồng. Khoản 24 Điều 4 Luật Đất đai 2003 quy định: “*Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định trong thời hạn sử dụng đất xác định*”. Theo quy định này, giá trị quyền sử dụng đất phải đủ 3 yếu tố là quyền sử dụng đất, diện tích đất xác định, thời hạn sử dụng đất xác định. Đất tại nhà số 75 Trung Nhị chưa có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đất chưa được xác định thời hạn sử dụng, do đó việc xác định giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại 75 (38) Trung Nhị như trên là không có cơ sở, không phù hợp với quy định.

- Khi cổ phần hóa Chi nhánh Công ty Thương mại dịch vụ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại thành phố Hồ Chí Minh năm 2005, Sở Tài nguyên và Môi trường trước đây chưa tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 63 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về việc rà soát lại quỹ đất doanh nghiệp đang sử dụng, xử lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 49 và Điều 52 của Nghị định này³⁵.

Trách nhiệm của sai phạm nêu trên thuộc Phó Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Chi nhánh Công ty Thương mại Dịch vụ tại Thành phố Hồ Chí Minh (Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trước đây) và các cá nhân tham mưu Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư ký Công văn số 2170/BCĐ.SKHĐT ngày 29/11/2005 tham mưu Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 4557/QĐ.UB ngày 29/11/2005 về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa của Chi nhánh Xuất nhập khẩu Thành phố Hồ Chí Minh.

³⁵ Điều 63 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định: “3. *Khi cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm rà soát lại quỹ đất doanh nghiệp đang sử dụng, xử lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 49 và Điều 52 của Nghị định này*”.

3.2.2. Về việc giao đất tại số 75 Trưng Nhị cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu

- Điều 3 Mục II Thông tư số 09/2006/TT-BTNMT ngày 25/9/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc chuyển hợp đồng thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần quy định:

“3. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty cổ phần đã được thành lập theo hình thức cổ phần hoá công ty nhà nước đang sử dụng đất mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

a) Trường hợp công ty cổ phần đã được thành lập sau khi hoàn thành công việc cổ phần hoá mà chưa tiến hành rà soát và xử lý việc sử dụng đất theo quy định tại Điều 52 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì công ty cổ phần phải thực hiện rà soát hiện trạng sử dụng đất theo hướng dẫn tại khoản 1 Mục này và lập phương án sản xuất, kinh doanh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt để nộp kèm theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phương án sản xuất, kinh doanh được lập theo quy định tại Điều 52 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, trong đó kèm theo nội dung lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với từng thửa đất thuộc trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất, đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng chưa nộp tiền sử dụng đất, đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước, đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước”.

Sau khi cổ phần hóa Chi nhánh Công ty Thương mại dịch vụ tỉnh Bà Rịa – Vũng, Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ dầu khí Vũng Tàu chưa tiến hành rà soát và xử lý việc sử dụng đất theo quy định tại Điều 52 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP. Căn cứ quy định nêu trên, thì Công ty phải thực hiện rà soát hiện trạng sử dụng đất và lập phương án sản xuất, kinh doanh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xét duyệt và chỉ được lựa chọn hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với từng thửa đất thuộc trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất, đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng chưa nộp tiền sử dụng đất, đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước, đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước.

Đối với diện tích đất 120m² tại 75 (38) Trưng Nhị, Công ty Thương mại dịch vụ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Chi nhánh Công ty Thương mại dịch vụ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại thành phố Hồ Chí Minh chưa được Nhà nước cho thuê đất hoặc giao đất, cũng không phải đất do Công ty nhận chuyển nhượng. Do đó, Công ty lựa chọn hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 43/TTr-STNMT ngày 08/01/2008 tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày

22/01/2008 giao diện tích đất này cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu là không đúng quy định.

- Căn cứ Khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai 2003³⁶ và Điều 61 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP³⁷ (được sửa đổi, bổ sung tại điểm 5 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP)³⁸, Điều 3 Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất ban hành kèm theo Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ³⁹ thì việc giao đất

³⁶ Khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai 2003 quy định: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
- c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
- d) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh;
- đ) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
- e) Các trường hợp khác do Chính phủ quy định.

³⁷ Điều 61 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP quy định:

1. Đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất hoặc khi thi hành án, thu hồi nợ có liên quan đến quyền sử dụng đất, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Không đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất hoặc khi thi hành án, thu hồi nợ có liên quan đến quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

- a) Các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 60 của Luật Đất đai;
- b) Trường hợp tổ chức kinh tế chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- c) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- d) Trường hợp đất đưa ra đấu giá mà không có người tham gia hoặc đấu giá không thành.

³⁸ 5. Sửa đổi điểm d và bổ sung điểm đ, điểm e, điểm g vào khoản 2 Điều 61 như sau:

“d) Trường hợp đất đưa ra đấu giá mà không có người tham gia hoặc đấu giá ít nhất là hai lần nhưng không thành hoặc trường hợp chỉ có một nhà đầu tư lập dự án xin giao hoặc thuê một diện tích đất cụ thể để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch;

đ) Các trường hợp sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư, xây dựng nhà ở cho người nghèo và người có thu nhập thấp thuê hoặc mua, xây dựng nhà ở công vụ;

e) Trường hợp giao đất ở cho cán bộ, công chức chuyển nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền;

g) Đất chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng”.

³⁹ Điều 3. Các trường hợp được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất theo hình thức đấu giá

1. Giao đất có thu tiền sử dụng đất

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở của hộ gia đình, cá nhân.
- b) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê, trừ trường hợp đất xây dựng nhà chung cư cao tầng cho công nhân khu công nghiệp.
- c) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê.
- d) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng.
- đ) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh.
- e) Sử dụng đất vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

2. Giao đất theo hình thức khác nay chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất; trừ trường hợp không thay đổi chủ sử dụng đất.

3. Cho thuê đất bao gồm cả cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

4. Các trường hợp khác do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định.

không thông qua đấu giá đối với diện tích 120m² đất tại số 75 Trung Nhị cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu là không đúng.

Trách nhiệm của sai phạm nêu trên thuộc Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường và các cá nhân đã tham mưu cho Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường ký Tờ trình số 43/TTr-STNMT ngày 08/01/2008 tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 22/01/2008 giao đất cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu.

Đối với nhà, đất 75 Trung Nhị, khi cổ phần hóa năm 2005, xác định giá trị căn nhà là 377.210.017 đồng và khi được giao đất năm 2008, Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ là 739.200.000 đồng. Đến năm 2010, Công ty tổ chức bán đấu giá nhà và đất này được 8.800.000.000 đồng. Do đó, có thể thiệt hại ngân sách nhà nước.

Các sai phạm liên quan đến việc đưa giá trị nhà, đất tại số 75 Trung Nhị vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa Chi nhánh Công ty Thương mại dịch vụ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại thành phố Hồ Chí Minh thành Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ dầu khí Vũng Tàu và việc giao đất tại số 75 Trung Nhị cho Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu như đã nêu trên có dấu hiệu “Tội vi phạm các quy định về quản lý đất đai” theo Điều 174 Bộ luật hình sự năm 1999, Điều 229 Bộ luật hình sự năm 2015, cần chuyển Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố tiếp tục làm rõ.

IV. KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Từ kết quả thanh tra nêu trên, Chánh Thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo các nội dung như sau:

1. Xử lý hành chính

Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng tổ chức kiểm điểm trách nhiệm theo thẩm quyền đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc để đất bị sử dụng không đúng mục đích được nêu tại Điểm 2 Mục III Kết luận này.

2. Xử lý khác

2.1. Việc xử lý đối với các diện tích đất: 859,9m² thuộc thửa số 01, tờ bản đồ địa chính số 04, tọa lạc tại số 06 Trần Hưng Đạo, phường 3, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh) do Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu sử dụng; 116,8m² thuộc thửa số 519, tờ bản đồ địa chính số 19, tọa lạc tại số 52 Lý Thường Kiệt, phường 1, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh) do Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu sử dụng sẽ được thực hiện theo kết quả giải quyết khiếu nại, thi hành bản án có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2.2. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng thực hiện trách nhiệm xử lý kịp thời theo thẩm quyền đối với vi phạm về sử dụng đất không đúng mục đích đối với diện tích đất 16.154m², thuộc thửa số 196, tờ bản đồ số 35, tọa

lạc tại số 888/1 đường 30 tháng 4, phường 11, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh) nêu tại Điểm 2 Mục III Kết luận này đúng quy định của pháp luật.

2.3. Đề nghị Công an Thành phố tiếp nhận hồ sơ, tài liệu do Thanh tra Thành phố chuyển đến để xem xét, điều tra, xử lý theo quy định của pháp luật đối với những hành vi vi phạm pháp luật liên quan đến các diện tích đất: (i) Diện tích đất 16.154m², thuộc thửa số 196, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại số 888/1 đường 30 tháng 4, phường 11, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh); (ii) diện tích đất 120m², thuộc thửa số 22, tờ bản đồ địa chính 25, tọa lạc tại số 75 Trưng Nhị, phường 1, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh) được nêu tại Điểm 2 và Điểm 3.2 Phần III Kết luận thanh tra này.

Trên đây là Kết luận thanh tra việc quản lý, sử dụng đất trong và sau quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Công ty Cổ phần An Phát, Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Dầu khí Vũng Tàu. /

Nơi nhận:

- Chủ tịch và các PCT Ủy ban nhân dân Thành phố (b/cáo);
- Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố;
- Các Sở: Nội vụ, Nông nghiệp và Môi trường;
Xây dựng; Tài chính; Công an;
- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng;
- Lãnh đạo Thanh tra Thành phố;
- Lưu: VP; HS Đoàn Ttra.

Đồng kính gửi:

- TTr. Thành ủy; (b/cáo);
- UBKT Thành ủy (b/cáo);
- Ban Nội chính Thành ủy (b/cáo)

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



Nguyễn Văn Lâm