

THỰC TRẠNG LẬP PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT KHI CỔ PHẦN HÓA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

Phạm Thị Hằng, Phạm Thị Thanh Hằng
Trường Đại học Quy Nhơn

Tóm tắt

Đánh giá thực trạng xây dựng phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là một trong những cơ sở quan trọng góp phần đề xuất giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất của doanh nghiệp. Bằng phương pháp thu thập, xử lý số liệu, kết hợp điều tra khảo sát thực địa cho thấy chỉ 89,47% doanh nghiệp có phương án sử dụng đất khi tiến hành cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, một số phương án sử dụng đất được phê duyệt với mục đích đất sản xuất kinh doanh, hình thức sử dụng đất được duyệt lại là hình thức giao không thu tiền sử dụng đất, tình trạng doanh nghiệp tự ý sử dụng thửa đất và đầu tư tài sản gắn liền với đất khi chưa được Nhà nước giao đất, chưa ký hợp đồng thuê đất vẫn còn diễn ra.

Từ khóa: Cổ phần hóa; Quản lý; Sử dụng đất.

Abstract

Assessment of building land use plans when equitizing state-owned enterprises in the Quy Nhon city, Binh Dinh province

The assessment of the current situation of building land use plans when equitizing state-owned enterprises is one of the important parts to contribute to proposing methods to improve the efficiency of land management and use of enterprises. By the method of collecting, processing data, combined with field surveys, the results showed that only 89.47% of enterprises had land use plans when equitizing state-owned enterprises. Some land use plans were approved for production and business purposes, the approved land use form was the allocation without collection of land use fees. Enterprises voluntarily use land plots and invest in assets attached to land without land allocation by the State, land lease contracts are still happen.

Keywords: Equitization; Management; Use of land.

1. Đặt vấn đề

Cùng với cả nước, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định đã và đang tiến hành đổi mới, cơ cấu lại doanh nghiệp nhà nước, nhằm tìm kiếm một mô hình quản lý nhà nước về đất đai khi tiến hành đưa các doanh nghiệp nhà nước sang công ty cổ phần, theo đó doanh nghiệp nhà nước trở thành những doanh nghiệp có địa vị pháp lý như những doanh nghiệp dân doanh khác, hoạt động theo quy định của Luật doanh nghiệp 2020, không còn được nhận ưu tiên từ nhà nước trong quá trình

hoạt động đầu tư, kinh doanh, tạo ra sự bình đẳng trong đầu tư, kinh doanh với các loại hình doanh nghiệp khác.

Qua việc cổ phần hóa, doanh nghiệp nhà nước sẽ trở thành doanh nghiệp có nhiều chủ sở hữu, tạo động lực và cơ chế quản lý năng động, huy động được nguồn vốn của xã hội vào đầu tư sản xuất kinh doanh. Từ đó nâng cao hiệu quả, sức cạnh tranh cùng khả năng hội nhập của doanh nghiệp trên trường quốc tế. Có thể khẳng định rằng, cổ phần hóa là một giải pháp quan trọng để cơ cấu lại, đổi mới cơ chế

quản lý cũ và thúc đẩy hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp nhà nước.

Tuy nhiên khi tiến hành cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, ở nước ta đã phát sinh một số bất cập sau: Phương án cổ phần hóa đặt thấp; cơ chế phối hợp còn bất cập; nhiều đơn vị chưa nghiêm túc thực hiện cổ phần hóa; nhiều doanh nghiệp vẫn còn tư tưởng ngại thay đổi vì lợi ích cá nhân, đặc quyền đặc lợi, thậm chí có tình trạng tham nhũng trong doanh nghiệp nhà nước,...

Tại địa bàn nghiên cứu, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, số lượng doanh nghiệp cổ phần hóa cho đến nay là 20 doanh nghiệp, trong đó: 11 doanh nghiệp do địa phương quản lý và 8 doanh nghiệp do trung ương quản lý. Trong quá trình tiến hành cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định đã phát sinh không ít bất cập từ phía cơ quan nhà nước có thẩm quyền và doanh nghiệp tiến hành cổ phần hóa: Tình trạng phê duyệt phương án sử dụng đất với hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh vẫn còn tồn tại (*Theo quy định tại Khoản 1, Điều 2, Nghị định 46/2014/NĐ-CP, đất sản xuất kinh doanh thuộc trường hợp cho thuê đất trả tiền hàng năm hoặc trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; Nhà nước chỉ tiến hành giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 54, Luật Đất đai 2013*); Một số doanh nghiệp không tiến hành xây dựng phương án sử dụng đất; Tình trạng doanh nghiệp tự ý sử dụng thửa đất và đầu tư tài sản trên đất khi chưa được Nhà nước giao đất, chưa được Nhà nước ký hợp đồng thuê đất vẫn còn diễn ra (*Trường hợp thửa đất có diện tích 5.000 m² của Công ty Cổ phần Công viên cây xanh và Chiếu sáng đô thị Quy Nhơn được UBND tỉnh Bình Định giới thiệu địa*

điểm để chuẩn bị đầu tư xây dựng xưởng cơ khí, nhà để xe kho bãi vật liệu. Tuy nhiên, công ty chưa được giao đất, ký hợp đồng thuê đất mà tự ý đầu tư xây dựng nhà xưởng, nhà để xe,...); Tình trạng tự ý chia thửa đất thành các khu chức năng vẫn còn tồn tại (*Trường hợp Công ty Cổ phần đường sắt Nghĩa Bình xây dựng phương án sử dụng đất đối với thửa đất tại số 2 Phố Đức Chính, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quy Nhơn (14.680 m²), nhưng chia thành 5 khu chức năng khi chưa có phê duyệt quy hoạch chi tiết của cơ quan có thẩm quyền*),...

2. Nội dung, dữ liệu và phương pháp nghiên cứu

2.1. Nội dung nghiên cứu

Khái quát về cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Làm rõ thực trạng xây dựng phương án sử dụng đất, hình thức sử dụng đất khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2.2. Dữ liệu nghiên cứu

Bài báo sử dụng dữ liệu từ các văn bản pháp lý về quản lý, sử dụng đất, chính sách pháp luật đất đai liên quan đến cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước.

Nghị định 59/2011 NĐ - CP ngày 18/7/2011 về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần. Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/1/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ

về sắp xếp lại, xử lý tài sản công. Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 sửa đổi Nghị định 126/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP.

Quyết định 512/QĐ - CTUBND ngày 20/3/2012 về việc Phê duyệt Phương án sắp xếp doanh nghiệp 100 % vốn nhà nước tỉnh Bình Định giai đoạn 2012 - 2015. Quyết định 3123/QĐ - UBND ngày 30 tháng 8 năm 2019 về việc công bố doanh mục thủ tục hành chính mới ban hành, thủ tục hành chính sửa đổi, bổ sung, thủ tục hành chính thay thế trên lĩnh vực đất đai, đo đạc bản đồ và thông tin địa lý thuộc phạm vi, chức năng quản lý của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định. Quyết định 4460/QĐ - UBND ngày 29 tháng 11 năm 2017 về việc chuyển giao nhiệm vụ, quyền hạn về quản lý phần vốn nhà nước tại các công ty cổ phần có vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bình Định.

2.3. Phương pháp nghiên cứu

2.3.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu

*** Thu thập số liệu, tài liệu thứ cấp**

Thu thập số liệu, tài liệu về tình hình sử dụng đất của công ty khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước. Số liệu được thu thập tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định, sở Tài chính.

Thu thập, thống kê các văn bản liên quan đến việc sử dụng đất của các doanh nghiệp khi tiến hành cổ phần hóa thông qua các trang thông tin điện tử của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh Bình Định. Dữ liệu thứ cấp được khai thác cho việc tổng quát hóa các vấn đề có liên quan tới nghiên cứu như tình hình quản lý, sử dụng đất của các doanh nghiệp khi tiến hành cổ phần hóa tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, hỗ trợ nhóm tác giả phân tích rõ về nội dung và dữ liệu nghiên cứu.

*** Thu thập số liệu, tài liệu sơ cấp**

Nghiên cứu tiến hành điều tra phỏng vấn điều tra 13 công ty tiến hành cổ phần hóa: Đối tượng điều tra gồm đại diện các cán bộ của công ty (Tổng Công ty PISICO - Công ty CP; Công ty Dược và Trang thiết bị y tế Bình Định; Công ty CP Môi trường đô thị Quy Nhơn; Công ty CP Công viên cây xanh và chiếu sáng đô thị Quy Nhơn; Công ty CP Quản lý sửa chữa đường bộ Quy Nhơn; Công ty Cấp thoát nước Bình Định; Công ty CP Khoáng sản Bình Định; Trung tâm đào tạo nghiệp vụ giao thông vận tải Bình Định; Trung tâm giống cây trồng Bình Định; Trung tâm đăng kiểm phương tiện thủy bộ Bình Định; Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng; Ban quản lý cảng cá Bình Định).

Nội dung điều tra gồm: Thời gian tiến hành cổ phần hóa doanh nghiệp; Thời gian phê duyệt phương án sử dụng đất của doanh nghiệp; Hình thức sử dụng đất trước và sau khi cổ phần hóa; Tìm hiểu những sai phạm khi phê duyệt phương án sử dụng đất, tình hình sử dụng đất của các doanh nghiệp,... Nguồn thông tin thu thập được giúp cho nhóm tác giả khái quát được thực trạng quản lý và sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2.3.2. Phương pháp tổng hợp, thống kê và xử lý tài liệu, số liệu

Tổng hợp trình bày kết quả, tính toán, phân tích theo các bảng, biểu đồ thông qua dữ liệu sơ cấp và thứ cấp. Đối với số liệu thứ cấp, nhóm tác giả tiến hành phân loại, sắp xếp số liệu định tính theo thứ tự ưu tiên về độ quan trọng của thông tin. Những số liệu định lượng, nhóm tác giả tiến hành nhập số liệu vào máy tính trên cơ sở ứng dụng phần mềm Excel.

Phần mềm Microsoft word để tổng hợp, phân tích số liệu, xác định thực trạng sử dụng đất của doanh nghiệp tiến hành cổ phần hóa trên địa bàn nghiên cứu, đồng thời là cơ sở tư liệu quan trọng trong quá trình hoàn thiện kết quả nghiên cứu. Ngoài ra, trong quá trình thực hiện đề tài

nghiên cứu, nhóm tác giả đã sử dụng kết hợp nhiều phương pháp nghiên cứu khác như phương pháp phân tích, phương pháp diễn dịch, phương pháp so sánh.

3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

3.1. Khái quát về cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Hiện nay, trên địa bàn thành phố Quy Nhơn có 20 doanh nghiệp đã tiến hành cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, 01 doanh nghiệp tiến hành cổ phần hóa từ năm 2011, 19 doanh nghiệp tiến hành cổ phần hóa từ năm 2011. Danh sách các doanh nghiệp nhà nước do địa phương và trung ương quản lý tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định được thể hiện tại Bảng 1.

Bảng 1. Thống kê các doanh nghiệp nhà nước do địa phương và trung ương quản lý tại thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Địa phương quản lý		Trung ương quản lý	
STT	Tên doanh nghiệp	STT	Tên doanh nghiệp
1	Tổng công ty PISICO - Công ty CP	1	Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam
2	Công ty CP Dược và Trang thiết bị y tế Bình Định	2	Công ty CP trục vớt cứu hộ Việt Nam
3	Công ty CP Môi trường đô thị Quy Nhơn	3	Công ty CP đường sắt Nghĩa Bình
4	Công ty CP Công viên cây xanh & CSĐT Quy Nhơn	4	Công ty CP cảng Quy Nhơn
5	Công ty CP Quản lý sửa chữa đường bộ Quy Nhơn	5	Công ty CP Phân đạm và hóa chất Hà Bắc
6	Công ty CP Cấp thoát nước Bình Định	6	Công ty CP Phân bón và Hóa chất dầu khí miền Trung
7	Trung tâm đào tạo nghiệp vụ giao thông vận tải Bình Định	7	Công ty CP Du lịch công đoàn Bình Định
8	Trung tâm giống cây trồng Bình Định	8	Công ty Thực phẩm miền Bắc
9	Trung tâm đăng kiểm phương tiện thủy, bộ Bình Định		
10	Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định xây dựng		
11	Ban quản lý cảng cá Bình Định		

Nguồn: Sở Tài chính tỉnh Bình Định

Từ Bảng 1 cho thấy: Có 11 doanh nghiệp do địa phương quản lý và 8 doanh nghiệp do trung ương quản lý. Đáng chú ý trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, chỉ 87,5% diện tích đất của các doanh nghiệp được tiến hành cổ phần hóa. Số liệu cụ thể tại Bảng 2.

Nghiên cứu**Bảng 2. Thống kê diện tích đất cổ phần hóa của các doanh nghiệp trên địa bàn thành phố*****Quy Nhơn từ năm 2011 đến nay***

STT	Tên doanh nghiệp nhà nước	Thời gian thành lập	Địa chỉ	Diện tích đất doanh nghiệp (m ²)	Thời gian cổ phần hóa	Diện tích đất cổ phần hóa (m ²)	% Diện tích _{CPH} / Diện tích DN
1	Tổng công ty PISICO - Công ty CP	1985	99 Tây Sơn,	41.204,02	2013	41.204,02	100
2	Công ty CP Dược và Trang thiết bị y tế Bình Định	1995	498 Nguyễn Thái Học,	45.283,20	2013	45.283,20	100
3	Công ty CPMôi trường đô thị Quy Nhơn	1999	40 Phan Bội Châu,	29.850,83	2014	29.850,83	100
4	Công ty CP Công viên cây xanh & CSĐT Quy Nhơn	1999	294 Phan Bội Châu,	123.624,68	2014	123.624,68	100
5	Công ty CP Quản lý sửa chữa đường bộ Quy Nhơn	2007	58 Diên Hồng,	826,50	2014	826,50	100
6	Công ty CP Cấp thoát nước Bình Định	1976	146 Lý Thái Tổ,	66.328,73	2014	57.591,33	86,8
7	Tổng Công ty Lâm Nghiệp Việt Nam	2014	Số 5 – 7 Đồng Đa, TP Quy Nhơn	657,30	2014	657,30	100
8	Công ty CP trục vớt cứu hộ Việt Nam	1998	213, Trần Hưng Đạo,	205,00	2014	205,00	100
9	Công ty CP đường sắt Nghĩa Bình	2011	02 Phó Đức Chính,	14.679,50	2016	14.679,50	100
10	Công ty CP Cảng Quy Nhơn	2013	02 Phan Chu Trinh,	288.938,90	2013	288.938,90	100
11	Công ty CP Phân đạm và hóa chất Hà Bắc	2001	Phường Trần Quang Diệu,	349,00	2015	349,00	100
12	Công ty CP Phân bón và Hóa chất dầu khí miền Trung	2007	Lô 2 Cụm Công nghiệp Nhơn Bình	20.000,00 (Thuê lại đất có hạ tầng cụm công nghiệp)	2011	20.000,00	Không CPH
13	Công ty CP Du lịch công đoàn Bình Định	2002	09 Lê Lợi,	882,40	2011	882,40	100
14	Công ty thực phẩm miền Bắc	2003	Phường Quang Trung,	7.184,30	2017	7.184,30	100

15	Trung tâm đào tạo nghiệp vụ giao thông vận tải Bình Định	1996	361 Tây Sơn,	37.907,00	2019	3.012,00	7,9
16	Trung tâm giống cây trồng Bình Định	1998	520 Hùng Vương, phường Nhơn Phú,	3.204,00	2019	3.204,00	100
17	Trung tâm đăng kiểm phương tiện thủy, bộ Bình Định	1995	357A Tây Sơn,	29.237,0	2019		Không cổ phần hóa
18	Trung tâm quy hoạch và kiểm định xy dựng	1998	75 Mai Xuân Thưởng,	185,6	2019	185,6	100
19	Ban quản lý cảng cá Bình Định	2003	KV8, phường Hải Cảng,	35.049,2	2019	35.049,2	100
Tổng				652.573,56		745.597,16	87,5

Nguồn: Tổng hợp số liệu

Tổng diện tích đất được cổ phần hóa của các doanh nghiệp nhà nước chỉ đạt 87,5% do các nguyên nhân sau: Phần diện tích đất của Trung tâm đăng kiểm phương tiện thủy, bộ Bình Định không đưa vào cổ phần hóa, do đã có chủ trương di dời theo dự án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất Trung tâm đào tạo nghiệp vụ giao thông vận tải Bình Định và các khu vực liên kề tại quyết định 4360/QĐ - UBND ngày 21/11/2017.

Đối với Công ty CP Cấp thoát nước Bình Định chỉ cổ phần hóa 86,8% diện tích đất của doanh nghiệp; Trung tâm đào tạo nghiệp vụ giao thông vận tải cổ phần hóa 7,9% diện tích đất, do phần diện tích còn lại thuộc diện đã có chủ trương di dời đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất Trung tâm đào tạo nghiệp vụ giao thông vận tải Bình Định và các khu vực liên kề được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 4360/QĐ - UBND ngày 21/11/2017.

3.2. Thực trạng xây dựng, phê duyệt phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Để thực hiện được cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp phải có phương án sử dụng đất đai theo quy định tại khoản 6 điều 1 Nghị định số 189/2013/NĐ - CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2011 của chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần “*Đối với toàn bộ diện tích đất doanh nghiệp cổ phần hóa đang quản lý, 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 hóa có trách nhiệm xây dựng phương án sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định. Phương án sử dụng đất của doanh nghiệp phải bảo đảm phù hợp với quy định về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ và phải được gửi đến Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trên địa bàn trước khi thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp*”.

Tuy nhiên, thực tế triển khai vẫn còn tồn tại việc không xây dựng phương án sử dụng đất của doanh nghiệp khi tiến hành cổ phần hóa tại địa bàn nghiên cứu, đó là: Tổng Công ty PISICO - Công ty CP và Công ty CP Phân đạm và hóa chất Hà Bắc. Như vậy, trong 19 doanh nghiệp tiến hành cổ phần hóa trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, thì chỉ có 17 doanh nghiệp có phương án sử dụng đất, chiếm tỉ lệ 89,47%.

Đáng chú ý, trong 17 doanh nghiệp có phương án sử dụng đất, có đến có 3 doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa khi xây dựng phương án sử dụng đất được phê duyệt với diện tích là 55.495,50 m² sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh lại được duyệt với hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất. Việc phê duyệt hình thức sử dụng đất là giao đất không thu tiền sử dụng đất là không đúng

quy định pháp luật hiện hành tại Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 3 Điều 31 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần, cụ thể:

+ Công ty CP Môi trường đô thị Quy Nhơn: 496,85 m²

+ Công ty CP Công viên cây xanh và chiếu sáng đô thị Quy Nhơn: 95.519,30 m²

+ Công ty CP Cấp thoát nước Bình Định: 47.051,80 m²

Khi tiến hành phê duyệt phương án sử dụng đất của doanh nghiệp tiến hành cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, còn phát sinh một số sai phạm về diện tích phê duyệt phương án sử dụng đất và chậm thời gian phê duyệt so với quy định tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định số 189/2013/NĐ-CP của Chính phủ. Số liệu cụ thể tại Bảng 3.

Bảng 3. Sai phạm khi phê duyệt phương án sử dụng đất của doanh nghiệp

STT	Doanh nghiệp	Diện tích (m ²)	Diện tích phê duyệt phương án SDD sai (m ²)	Thời gian phê duyệt chậm
1	Công ty CP môi trường đô thị Quy Nhơn	29.850,83	496,85	
2	Công ty CP công viên cây xanh và chiếu sáng đô thị Quy Nhơn	123.624,68	117.984,30	
3	Công ty CP cấp thoát nước Bình Định	234.101,23	223,268	51 ngày
4	Công ty CP đường sắt Nghĩa Bình	14.679,50	14,680	480 ngày
5	Công ty Thực phẩm miền Bắc	7.184,30		65 ngày

Nguồn: Tổng hợp số liệu, khảo sát điều tra

Theo quy định của pháp luật hiện hành, khi tiến hành cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp tiến hành cổ phần hóa phải tiến hành chuyển sang thuê đất theo quy định tại Điều 56 Luật đất đai năm 2013 “Đối với đất Nhà nước đã giao không thu tiền sử dụng đất cho doanh nghiệp nhà nước thì doanh nghiệp cổ phần phải chuyển sang thuê đất nếu thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật đất đai; doanh nghiệp cổ phần được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nếu thuộc

trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất” và Khoản 27 Điều 2 của Nghị định 01/2017/NĐ - CP “Đối với đất đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, đất do doanh nghiệp nhà nước nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà nay thuộc trường hợp được thuê đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thì khi cổ phần hóa, doanh nghiệp cổ phần phải chuyển sang thuê đất”.

Bảng 4. Hình thức sử dụng đất trước và sau cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

STT	Tên doanh nghiệp	Diện tích sử dụng đất (m ²)	Hình thức sử dụng đất trước khi cổ phần hóa				Hình thức sử dụng đất sau khi cổ phần hóa			
			Giao đất có thu tiền SDD		Giao đất không thu tiền SDD		Thuê đất (m ²)		(Tỷ lệ %)	
			(m ²)	(Tỷ lệ %)	(m ²)	(Tỷ lệ %)	(m ²)	(Tỷ lệ %)	(m ²)	(Tỷ lệ %)
1	Tổng công ty PISICO - Công ty CP	41.204,02	1.438,40	3,49			39.765,62	96,51	1.438,40	3,49
2	Công ty CP Dược và Trang thiết bị y tế Bình Định	45.283,20	758,00	1,67			44.525,20	98,33	758,00	1,67
3	Công ty CP Môi trường đô thị Quy Nhơn	29.850,83			28.634,85	95,93	1.171,97	3,93	28.138,00	94,26
4	Công ty CP Công viên cây xanh & CSDT Quy Nhơn	123.624,68			95.519,30	77,27	640,38	0,52		
5	Công ty CP Quản lý sửa chữa đường bộ Quy Nhơn	826,50					826,50	100,00		
6	Công ty CP Cấp thoát nước Bình Định	66.328,73	8.825,00	13,30	47.058,10	70,95	2.008,23	3,03	8.825,00	13,30
7	Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam	657,30	657,30	100,00						
8	Công ty CP Trục vớt cứu hộ Việt Nam	205,00					205,00	100,00		
9	Công ty CP Đường sắt Nghĩa Bình	14.679,50					14.679,50	100,00		
									52.688,13	79,43
									657,30	100,00
									205,00	100,00
									14.679,50	100,00

10	Công ty CP Cảng Quy Nhơn	288.938,90								100,00							288.938,90	100,00
11	Công ty CP Phân đạm và hóa chất Hà Bắc	349,00								100,00							349,00	100,00
12	Công ty CP Phân bón và hóa chất dầu khí miền Trung	20.000,00								100,00							20.000,00	100,00
13	Công ty CP Du lịch công đoàn Bình Định	882,40								100,00							882,40	100,00
14	Công ty Thực phẩm miền Bắc	7.184,30								100,00							7.184,30	100,00
15	Trung tâm Đào tạo nghiệp vụ giao thông vận tải Bình Định	37.907,00						35.049,20	92,46								35.049,20	92,46
16	Trung tâm Giống cây trồng Bình Định	3.204,00						3.204,00	100,00								3.204,00	100,00
17	Trung tâm Đảng kiểm phương tiện thủy, bộ Bình Định	29.237,00								100,00							29.237,00	100,00
18	Trung tâm Quy hoạch và kiểm định xây dựng	185,60								100,00							185,60	100,00
19	Ban quản lý cảng cá Bình Định	35.049,20								100,00							35.049,20	100,00
Tổng		745.597,16					11.678,70	1,57	209.465,45	28,09	485.648,8	65,14	11.021,40	1,48	28.138,00	3,77	671.255,35	

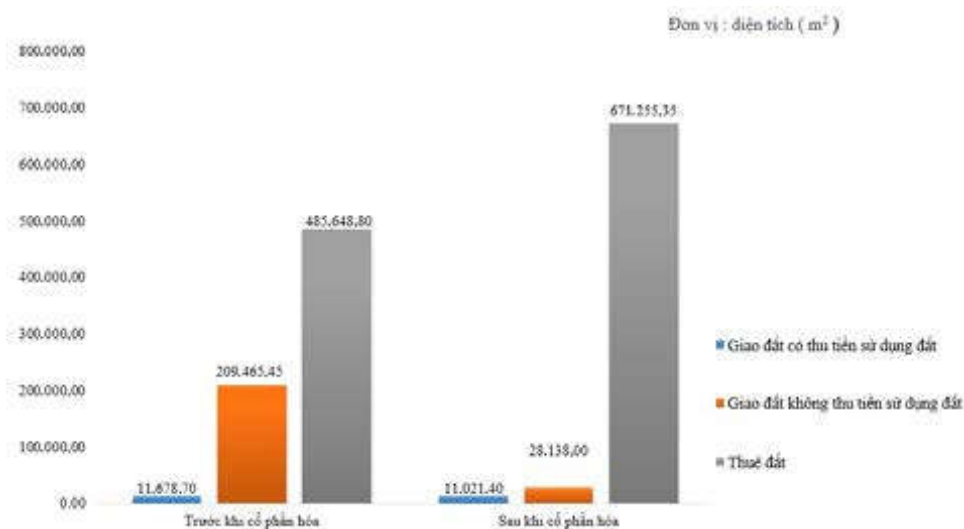
Sau cổ phần hóa, phần lớn diện tích với hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất đã chuyển sang hình thức cho thuê đất với diện tích, cụ thể như sau:

Diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất đã giảm đi 657,3 m² (giảm 5,6%) sau cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước. Diện tích giảm 657,3 m² do Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam chuyển hình thức sử dụng đất từ giao đất có thu tiền sử dụng đất sang thuê đất.

Diện tích giao đất không thu tiền sử dụng đất giảm tới 86,7% sau cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, diện tích đất giao không thu tiền sử dụng đất trước và sau cổ phần hóa lần lượt là 212.323,25 m²; 28.138,00 (chiếm 13,3%). Diện tích chuyển hình thức từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức cho thuê đất của các doanh nghiệp nhà nước trên địa bàn thành phố Quy Nhơn cụ thể như sau: Công ty CP Công viên cây xanh và chiếu sáng đô thị Quy Nhơn 95.519,30 m², Công ty CP Cấp thoát nước Bình Định 47.058,1 m², Trung tâm đào tạo nghiệp vụ giao thông vận tải Bình Định 37.907,00 m², Trung tâm giống cây trồng Bình Định 3.204,00 m².

Theo quy định tại khoản 2 điều 60 Luật đất đai năm 2013 “*Tổ chức thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật đất đai 2013 đã được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành và nộp tiền thuê đất*”. Như vậy các doanh nghiệp sử dụng đất với diện tích được giao không thu tiền, giao có thu tiền sử dụng đất phải chuyển sang hình thức thuê đất. Vì vậy, sau khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, diện tích cho thuê đất đã tăng lên 28,9 % (Diện tích trước cổ phần hóa là 510.955,60 m², sau khi cổ phần hóa phần diện tích tăng lên 719.070,95 m²).

Tất cả các doanh nghiệp sau cổ phần hóa có hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng chỉ duy nhất một đơn vị Công ty thực phẩm miền Bắc là thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê với diện tích 7.184,30 m² theo quyết định số 3293/QĐ - UBND của tỉnh Bình Định. Trường hợp đã có quyết định cho thuê nhưng doanh nghiệp không chuyển từ giao đất không thu tiền sang thuê đất thì sẽ bị xử phạt theo Điều 33 Nghị định số 91/2019/NĐ - CP.



Hình 1: Biểu đồ thể hiện hình thức nhà nước giao đất, cho thuê đất trước và sau cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước

Nghiên cứu

Khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, có một số diện tích đất không thay đổi về hình thức sử dụng đất. Không phải doanh nghiệp nào khi tiến hành cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước thì đều phải chuyển từ giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc không thu tiền sử dụng đất sang thuê đất, dựa vào loại hình sản xuất trên

đất của doanh nghiệp và các quyết định của UBND tỉnh khi giao đất, cho thuê đất theo phương án phê duyệt sử dụng đất mà doanh nghiệp nhà nước khi tiến hành cổ phần hóa giữ nguyên hình thức sử dụng đất (Bảng 5), hoặc phải thực hiện chuyển hình thức sử dụng đất theo quy định của pháp luật (Bảng 6)

Bảng 5. Thống kê diện tích đất không thay đổi hình thức sử dụng khi phê duyệt phương án sử dụng đất

STT	Doanh nghiệp	Diện tích giao có thu tiền sử dụng đất theo phương án sử dụng đất khi CPH (m ²)	Diện tích giao không thu tiền sử dụng đất theo phương án sử dụng đất khi CPH (m ²)
1	Tổng Công ty PISICO - Công ty CP	1.438,40	
2	Công ty CP Dược và Trang thiết bị y tế Bình Định	758,00	
3	Công ty Cấp thoát nước Bình Định	8.825,00	
4	Tổng Công ty Lâm nghiệp Việt Nam	657,30	
5	Công ty CP Môi trường đô thị Quy Nhơn		28.138,00
Tổng		11.678,7	28.138,00

Nguồn: Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định

Bảng 6. Diện tích đất chuyển đổi hình thức sử dụng đất của các doanh nghiệp nhà nước trên địa bàn thành phố Quy Nhơn khi thực hiện cổ phần hóa

STT	Doanh nghiệp	Diện tích (m ²)	Diện tích được giao đất không thu tiền sử dụng đất (m ²)	Diện tích chuyển sang hình thức thuê đất (m ²)
1	Công ty Cổ phần Môi trường đô thị Quy Nhơn	29.850,83	496,85	496,85
2	Công ty CP Công viên cây xanh và chiếu sáng đô thị Quy Nhơn	123.624,68	117.984,30	117.984,30
3	Công ty Cấp thoát nước Bình Định	66.328,73	55.495,50	55.495,50
4	Trung tâm Đào tạo nghiệp vụ giao thông vận tải tỉnh Bình Định	37.907,00	37.907,00	37.907,00
5	Trung tâm Giống cây trồng Bình Định	3.204,00	3.204,00	3.204,00
Tổng		260.915,24	215.087,65	

Nguồn: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định

Từ kết quả điều tra, thu thập số liệu nghiên cứu cho thấy:

Về công tác lập phương án sử dụng đất: Khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước cơ bản đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng tại địa phương, phù hợp với

chiến lược phát triển doanh nghiệp. Tuy nhiên, một số doanh nghiệp khi tiến hành cổ phần hóa còn chưa tiến hành lập phương án sử dụng đất, gây khó khăn trong công tác quản lý, sử dụng đất.

Về công tác phê duyệt phương án sử dụng đất cổ phần hóa: Ủy ban nhân tỉnh

Bình Định cũng đã kịp thời tiến hành phê duyệt các phương án sử dụng đất của các doanh nghiệp theo quy định của pháp luật. Đã thực hiện theo văn bản 4930/BTNMT-TCQLĐĐ là khẩn trương rà soát, phê duyệt phương án sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với các doanh nghiệp cổ phần hóa, trên cơ sở phương án sử dụng đất của các doanh nghiệp cổ phần hóa, UBND tỉnh đã chỉ đạo các cơ quan chức năng thực hiện rà soát, có ý kiến; được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, tham mưu trình UBND tỉnh phê duyệt cơ bản đảm bảo về trình tự, thẩm quyền quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP và Nghị định số 189/2013/NĐ-CP của Chính phủ. Tuy nhiên, thời gian phê duyệt phương án sử dụng đất còn chậm, gây ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp; phê duyệt hình thức sử dụng đất chưa đúng quy định của pháp luật hiện hành (trường hợp doanh nghiệp sử dụng đất sản xuất kinh doanh lại được phê duyệt với hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất); Diện tích phê duyệt phương án SDD còn nhiều sai sót.

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả công tác lập, phê duyệt phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Nhằm nâng cao hiệu quả công tác lập, phê duyệt phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, nhóm tác giả có một số đề xuất như sau:

Về công tác lập phương án sử dụng đất: Đối với doanh nghiệp không tiến hành lập phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, cần thực hiện phạt hành chính cao, đồng thời buộc ngừng sản xuất kinh doanh trong một thời gian nhất định, đến khi hoàn

thành việc lập phương án sử dụng đất. Đối với trường hợp doanh nghiệp chưa được giao đất, ký hợp đồng thuê đất mà đã tự ý sử dụng đất để đầu tư, kinh doanh hoặc tự ý chia đất ra nhiều khu chức năng trong khi chưa có quyết định của UBND tỉnh cần tiến hành đình chỉ hoạt động của doanh nghiệp đến khi có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Về công tác phê duyệt phương án sử dụng đất cổ phần hóa: Đơn giản hóa thủ tục hành chính, đảm bảo đúng thời gian phê duyệt phương án sử dụng đất; Đối với trường hợp phê duyệt hình thức sử dụng đất sai cho doanh nghiệp, cần xử lý nghiêm cán bộ, buộc thôi việc, đền bù thiệt hại cho nhà nước, vì cố ý làm sai quy định của pháp luật.

4. Kết luận

Cổ phần hóa nhằm tạo ra doanh nghiệp có nhiều chủ sở hữu, tạo điều kiện để người lao động thực sự làm chủ doanh nghiệp, tạo cho doanh nghiệp cơ chế quản lý năng động, linh hoạt. Cho đến nay, trên địa bàn thành phố Quy Nhơn đã có 20 doanh nghiệp tiến hành cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước với 11 doanh nghiệp do địa phương quản lý và 8 doanh nghiệp do Trung ương quản lý. Diện tích đất cổ phần hóa của các doanh nghiệp chỉ đạt 87,5% diện tích đất của các doanh nghiệp. Lập phương án sử dụng đất đại khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là yêu cầu bắt buộc theo quy định pháp luật hiện hành. Tuy nhiên, chỉ 89,47% doanh nghiệp thực hiện việc lập phương án sử dụng đất. Đáng chú ý, trong các phương án sử dụng đất được phê duyệt, thì có đến 3 phương án sử dụng đất sản xuất kinh doanh được duyệt với hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất (trái với quy định pháp luật hiện hành). Ngoài ra, khi

tiến hành phê duyệt phương án sử dụng đất của doanh nghiệp, còn xảy ra nhiều sai phạm về thời gian phê duyệt và diện tích được phê duyệt của các doanh nghiệp.

Sau cổ phần hóa, các doanh nghiệp đã thực hiện chuyển đổi hình thức sử dụng đất từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức cho thuê đất. Sau khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, diện tích giao đất không thu tiền sử dụng đất giảm tới 86,7 %; Diện tích cho thuê đất đã tăng lên 28,9%.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2018). *Công văn 4930/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 12/9/2018 hướng dẫn khẩn trương rà soát, phê duyệt phương án sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với các doanh nghiệp cổ phần hóa.*

[2]. Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (2013). *Luật đất đai.*

[3]. Sở Tài chính tỉnh Bình Định (2018). *Báo cáo kiểm toán việc quản lý sử dụng đất trong quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước giai đoạn 2011 - 2017 trên địa bàn tỉnh Bình Định.*

[4]. Thủ tướng chính phủ (2019). *Quyết định số 26/2019/QĐ - TTg ngày 15 tháng 8*

năm 2019 về việc phê duyệt danh mục doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa đến hết năm 2020.

[5]. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (2012). *Quyết định 512/QĐ - CTUBND ngày 20/3/2012 về việc Phê duyệt Phương án sắp xếp doanh nghiệp 100 % vốn nhà nước tỉnh Bình Định giai đoạn 2012 - 2015.*

[6]. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (2017). *Quyết định 4460/QĐ - UBND ngày 29 tháng 11 năm 2017 về việc chuyển giao nhiệm vụ, quyền hạn về quản lý phần vốn nhà nước tại các công ty cổ phần có vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh.*

[7]. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (2019). *Quyết định 1472/QĐ - UBND về việc phê duyệt một số chỉ tiêu kế hoạch tài chính năm 2019 để làm căn cứ đánh giá và xếp loại của các Công ty TNHH một thành viên 100% vốn điều lệ thuộc sở hữu nhà nước.*

[8]. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (2020). *Văn bản số 3302/UBND - TH ngày 25/5/2020 kết quả giám sát tài chính năm 2019 tại các công ty có vốn nhà nước.*

[9]. <https://binhdinh.gov.vn>.

[10]. <https://stnmt.binhdinh.gov.vn>.

[11]. <https://stc.binhdinh.gov.vn>.

BBT nhận bài: 07/01/2021; Phản biện xong: 05/02/2021; Chấp nhận đăng: 29/3/2021