

Siết chặt quản lý đất đai sau cổ phần hóa: Bộ Tài chính đề xuất hai phương án kiểm soát

14:51 01/08/2025

Giá trị đất đai sau cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đang trở thành lỗ hổng lớn có nguy cơ gây thất thoát tài sản công. Nhằm kiểm soát tình trạng doanh nghiệp tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất, sử dụng đất góp vốn rồi chuyển nhượng, Bộ Tài chính đề xuất cơ chế siết lại quản lý đất, tránh thất thoát.

Nguy cơ thất thoát từ việc chuyển nhượng đất sau cổ phần hóa

Theo Bộ Tài chính, trong quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, đã xuất hiện tình trạng doanh nghiệp sau khi chuyển đổi sang mô hình công ty cổ phần liên tiếp hành chuyển mục đích sử dụng đất hoặc sử dụng đất để góp vốn liên doanh, liên kết, sau đó chuyển nhượng phần vốn góp. Những hành vi này tiềm ẩn nguy cơ làm thất thoát, lãng phí vốn và tài sản của Nhà nước – nhất là khi giá trị đất chưa được định giá lại đúng theo thị trường.

Hiện Bộ Tài chính đang lấy ý kiến thẩm định từ Bộ Tư pháp về việc xây dựng Nghị định mới về cơ cấu lại vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp, trong đó vấn đề kiểm soát đất đai sau cổ phần hóa được đặt lên hàng đầu.



Hai phương án kiểm soát đất đai sau cổ phần hóa

Xuất phát từ thực trạng trên, Bộ Tài chính đề xuất Chính phủ hai phương án:

Phương án 1: Giải quyết triệt để thông qua việc báo cáo Quốc hội sửa đổi Luật Đất đai, trong đó quy định rõ về việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích có nguồn gốc từ doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa. Pháp luật về cổ phần hóa vẫn giữ nguyên.

Phương án 2: Trong khi chờ sửa Luật Đất đai, Nghị định mới sẽ bổ sung quy định xử lý đất đai khi cổ phần hóa, cụ thể:

- Đối với diện tích đất được giao để xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội hoặc kết cấu hạ tầng để bán/cho thuê, phải xác định lại giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị doanh nghiệp.
- Diện tích còn lại sẽ chuyển sang thuê đất trả tiền hàng năm, có bổ sung giá trị quyền sử dụng đất thuê vào định giá doanh nghiệp.
- Sau cổ phần hóa, nếu doanh nghiệp không còn nhu cầu sử dụng đất theo phương án đã duyệt, phải hoàn trả lại đất cho địa phương để tổ chức đấu giá quyền sử dụng.

Bên cạnh đó, nếu doanh nghiệp chuyển mục đích sử dụng đất đúng với ngành nghề kinh doanh chính, như bất động sản, thì vẫn phải nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính liên quan theo định giá thị trường.

Gỡ vướng từ thủ tục phê duyệt phương án sử dụng đất

Một điểm đáng chú ý trong dự thảo Nghị định là đề xuất bỏ yêu cầu phải có ý kiến phê duyệt của cơ quan đại diện chủ sở hữu và UBND tỉnh/thành phố đối với phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp.

Theo Bộ Tài chính, quy định hiện nay khiến doanh nghiệp bị phụ thuộc vào thời gian phê duyệt từ các cấp chính quyền, kéo dài quá trình cổ phần hóa. Thực tế cho thấy, nhiều UBND cấp tỉnh phản hồi chậm, hoặc không phản hồi, làm ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả cổ phần hóa.

Bộ Tài chính khẳng định việc bỏ thủ tục phê duyệt sẽ tạo điều kiện cho doanh nghiệp chủ động sử dụng nhà, đất vào mục đích sản xuất – kinh doanh. Nếu

Nhà nước có nhu cầu thu hồi đất, vẫn thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đất đai như với các tổ chức, cá nhân khác.

Tăng hiệu lực pháp lý, tránh lợi dụng đất công sau cổ phần hóa

Theo đánh giá của Bộ Tài chính, đề xuất điều chỉnh trên không chỉ đảm bảo sự đồng bộ giữa Luật Đất đai, Luật Quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp, Luật Tài sản công mà còn góp phần rút ngắn quy trình cổ phần hóa, tăng hiệu quả xử lý tài sản công tại doanh nghiệp nhà nước.

Việc kiểm soát chặt chẽ đất đai sau cổ phần hóa sẽ hạn chế tình trạng "mượn tay cổ phần hóa để trục lợi đất công", đảm bảo công bằng, minh bạch trong quá trình chuyển đổi mô hình doanh nghiệp, đồng thời tránh gây thất thoát nguồn lực quốc gia.

Phương Thảo (t/h)