

KẾT LUẬN THANH TRA

**Việc chấp hành pháp luật lĩnh vực đất đai niên độ từ năm 2023-2024
đối với 02 doanh nghiệp: Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL và
Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng**

Thực hiện Quyết định số 4793/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 của Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố Hải Phòng về việc ban hành Kế hoạch thanh tra năm 2025, Quyết định số 625/QĐ-TTTP ngày 25/7/2025 của Chánh Thanh tra thành phố về việc ban hành Kế hoạch Thanh tra năm 2025 (điều chỉnh) của Thanh tra thành phố Hải Phòng, Chánh Thanh tra thành phố ban hành Quyết định số 764/QĐ-TTTP ngày 19/9/2025 về việc thanh tra việc chấp hành pháp luật lĩnh vực đất đai niên độ từ năm 2023-2024 đối với 02 doanh nghiệp: Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL và Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng.

Từ ngày 29/9/2025 đến ngày 29/10/2025, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra việc chấp hành pháp luật lĩnh vực đất đai đối với Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL và Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng, làm việc với các sở, ngành, cơ quan đơn vị liên quan.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 01/BC-ĐTTr ngày 10/11/2025 của Trưởng Đoàn thanh tra; Báo cáo số 01/BC-TTĐ ngày 01/12/2025 của Tổ thẩm định, Thanh tra thành phố kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG VỀ DOANH NGHIỆP

1. Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL

Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL là doanh nghiệp liên doanh đầu tư với người nước ngoài hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn 02 thành viên trở lên số 0200514524 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp đăng ký lần đầu ngày 28/01/2003 và được Sở Tài chính thành phố Hải Phòng đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 16/10/2025. Địa chỉ trụ sở chính: Km22, đường 10, phường Hồng An, thành phố Hải Phòng với ngành nghề, lĩnh vực chính đang hoạt động: Sản xuất, gia công và chế tạo các chi tiết kỹ thuật đúc gang, thép, hợp kim và nhôm hoàn chỉnh của thiết bị máy móc. Vốn điều lệ: 110.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm mười tỷ đồng). Người đại diện theo pháp luật là ông Lê Văn Minh - Chức vụ: Tổng Giám đốc. Công ty được UBND thành phố Hải Phòng cấp Giấy phép đầu

tư số 47/GP-HP ngày 28/01/2003 và Giấy phép đầu tư điều chỉnh số 47/GPĐC1-HP ngày 09/8/2004. Thời gian công ty hoạt động đến nay là 22 năm.

Công ty đang quản lý và sử dụng diện tích 54.202 m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 048981 do UBND thành phố Hải Phòng cấp ngày 24/02/2004. Mục đích sử dụng: Xây dựng nhà máy đúc gang thép hợp kim công nghệ cao. Thời hạn sử dụng: 45 năm (Thuê từ tháng 4/2003 đến tháng 4/2048).

2. Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng

Công ty Cổ phần Thuận An hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 0201979240 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp đăng ký lần đầu ngày 13/8/2019, được Sở Tài chính cấp Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp số 77190/25 ngày 14/8/2025. Địa chỉ trụ sở chính: thôn Tiên Hội, xã An Lão, thành phố Hải Phòng với lĩnh vực hoạt động chính là sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét (bao gồm sản xuất gạch không nung, gạch lát nền, ốp tường). Vốn điều lệ: 25.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ đồng*). Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Tiến Lữ - Chức vụ: Giám đốc. Thời gian Công ty hoạt động đến nay là 06 năm.

Công ty được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 009950 tại thửa đất số 589 và 590, tờ bản đồ số 30, diện tích 36.169,6m², loại đất: đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC), thời hạn sử dụng đến ngày 30/5/2044, nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA XÁC MINH

1. Công ty Liên doanh Đúc cơ khí VIDPOL

1.1. Các hồ sơ pháp lý về đất đai và nguồn gốc sử dụng đất

Công ty Liên doanh Đúc cơ khí VIDPOL được UBND thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 048981, sổ vào sổ cấp GCN 746 QSDĐ/số 475/TP/2004 ngày 24/02/2004, diện tích 54.202 m², mục đích sử dụng: xây dựng nhà máy đúc gang thép hợp kim công nghệ cao, thời hạn sử dụng: thuê từ tháng 4/2003 đến 4/2048, địa chỉ: xã An Hồng, huyện An Dương (*nay là phường An Hồng*), thành phố Hải Phòng.

- Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Ngày 29/4/2003, UBND thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 929/QĐ-UB về việc cho phép Công ty Liên doanh Đúc cơ khí VIDPOL thuê đất

để xây dựng Nhà máy đúc gang thép, hợp kim công nghệ cao tại xã An Hồng, huyện An Hải cụ thể:

Thu hồi **55.555 m²** đất tại xã An Hồng, huyện An Hải, trong đó:

Cho phép Công ty Liên doanh Đúc cơ khí VIDPOL thuê **54.202 m²** để xây dựng Nhà máy đúc gang thép, hợp kim công nghệ cao; Thời hạn thuê đất: 45 năm (kể từ ngày 29/4/2003); Giá thuê: 0,1 USD/m²/năm (Theo Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của Bộ Tài chính).

Cho phép Công ty Liên doanh Đúc cơ khí VIDPOL quản lý tạm thời **1.353 m²** đất quy hoạch mở đường và hành lang an toàn giao thông để xây dựng hệ thống kỹ thuật sử dụng chung không phải trả tiền thuê đất, khi Nhà nước thu hồi đất phải bàn giao không được xét đền bù.

Ngày 17/9/2003, Sở Địa chính nhà đất thành phố Hải Phòng ký Hợp đồng thuê đất số 71/HĐ-TĐ với Công ty Liên doanh Đúc cơ khí VIDPOL với diện tích **54.202 m²**; Thời hạn thuê đất: 45 năm (kể từ ngày 29/4/2003); Giá thuê: 0,1 USD/m²/năm.

Ngày 24/02/2004, UBND thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 475/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng **54.202 m²** đất thuê cho Công ty Liên doanh Đúc cơ khí VIDPOL tại xã An Hồng, huyện An Dương để xây dựng Nhà máy đúc gang thép hợp kim công nghệ cao; thời hạn thuê đất: 45 năm theo các quy định tại Quyết định số 929/QĐ-UB ngày 29/4/2003 của UBND thành phố Hải Phòng (kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 048981 cấp ngày 24/02/2004).

Nhận xét:

Công ty Liên doanh Đúc cơ khí VIDPOL đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Tại thời điểm thanh tra, Công ty sử dụng đất trong thời hạn thuê đất.

1.2. Hiện trạng sử dụng đất, việc đầu tư xây dựng trên đất

1.2.1. Quá trình quản lý, sử dụng đất

Theo Văn bản số 8174/SXD-QHKT ngày 13/10/2025 của Sở Xây dựng Hải Phòng về việc cung cấp thông tin, tài liệu về quy hoạch liên quan đến khu đất doanh nghiệp:

Theo Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ, vị trí khu đất thuộc khu vực định hướng quy hoạch đất phát triển công nghiệp, kho tàng, logistics và bến bãi (*hiện trạng cải tạo*).

- Về quy hoạch phân khu do UBND thành phố phê duyệt:

Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực đô thị An Dương và quận Hồng Bàng được UBND thành phố Hải Phòng phê duyệt tại Quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 23/02/2024 và Quyết định số 3000/QĐ-UBND ngày 22/8/2024: vị trí khu đất thuộc khu vực quy hoạch đất sản xuất công nghiệp kho bãi (thuộc lô III-132/Cn).

- Về Quy hoạch xã An Hồng do UBND huyện An Dương phê duyệt:

Theo điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã An Hồng, huyện An Dương đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 37/QĐ-UBND ngày 13/01/2022, vị trí khu đất thuộc khu vực quy hoạch đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề.

Nhận xét:

Vị trí khu đất do Công ty quản lý, sử dụng phù hợp với Quy hoạch chung thành phố và Quy hoạch chung xây dựng xã An Hồng, huyện An Dương đến năm 2030 được UBND huyện An Dương phê duyệt

1.2.2. Hiện trạng sử dụng đất

(1) Ranh giới, mốc giới, diện tích sử dụng đất

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 048981 cấp ngày 24/02/2004 thì diện tích thửa đất Công ty đang sử dụng tại địa chỉ: Km22, đường 10, phường Hồng An, thành phố Hải Phòng gồm:

- Diện tích 54.202 m² để xây dựng Nhà máy đúc gang thép, hợp kim công nghệ cao được xác định bởi các mốc 7,5,9,8.

- Diện tích 1.353 m² đất quy hoạch mở đường và hành lang an toàn giao thông để xây dựng hệ thống kỹ thuật sử dụng chung không phải trả tiền thuê đất, khi Nhà nước thu hồi đất phải bàn giao không được xét đền bù được xác định bởi các mốc 1,2,3,4,5,7,6.

Tại thời điểm thanh tra:

Công ty đã đưa đất vào sử dụng, xây dựng 05 hạng mục công trình: (1) Nhà bảo vệ; (2) Nhà ăn; (3) Xưởng đúc; (4) Kho phụ trợ; (5) Sân bãi.

Căn cứ vào Trích lục bản đồ địa chính khu đất ngày 10/10/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường lập và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 048981 cấp ngày 24/02/2004 thì toàn bộ diện tích công ty đang sử dụng là **57.270 m²**, trong đó:

+ Diện tích để xây dựng Nhà máy đúc gang thép, hợp kim công nghệ cao theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là **54.202 m²**.

+ Diện tích đất quy hoạch mở đường và hành lang an toàn giao thông để xây dựng hệ thống kỹ thuật sử dụng chung **1.353 m²**.

+ Diện tích ngoài Giấy chứng quyền sử dụng đất là **1.715 m²** (các công trình đã được xây dựng gồm tường rào xung quanh và nhà bảo vệ).

Nhận xét: Công ty đang quản lý, sử dụng không đúng ranh giới, mốc giới, diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất X 048981. Đây là hành vi lấn đất quy định tại khoản 31 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024¹.

1.3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai

1.3.1. Tiền thuê đất

Tại thời điểm thanh tra, Công ty đã cung cấp cho Đoàn thanh tra các loại giấy tờ sau:

- Giấy phép đầu tư số 47/GP-HP do UBND thành phố Hải Phòng cấp ngày 28/01/2003 cho Công ty, đơn giá thuê đất: *0,1 USD/m²/năm*.

- Hợp đồng thuê đất số 71/HĐ-TĐ ngày 17/9/2003 do Sở Địa chính nhà đất thành phố Hải Phòng ký với Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL với diện tích 54.202 m²; Thời hạn thuê đất: 45 năm (kể từ ngày 29/4/2003); Giá thuê: *0,1 USD/m²/năm*.

- Quyết định số 207/QĐ-CT ngày 22/01/2015 của Cục Thuế thành phố Hải Phòng về việc miễn tiền thuê đất cho Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL (*Miễn tiền thuê đất 07 năm, kể từ 08/2003 đến hết tháng 07/2010*).

- Quyết định số 9443/QĐ-CT ngày 18/8/2017 của Cục Thuế thành phố Hải Phòng (*thay thế Quyết định số 207/QĐ-CT ngày 22/01/2015*) về việc miễn tiền thuê đất cho Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL (*Miễn tiền thuê đất 09 năm 04 tháng, kể từ 08/2003 đến hết tháng 11/2012*).

- Thông báo số 838/TB-CT ngày 10/3/2015 của Cục Thuế thành phố Hải Phòng về đơn giá thuê đất, tiền thuê đất hàng năm đối với Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL (*Tiền thuê 01 năm: 996.561.900 đồng*).

Tiền thuê đất được xác định theo Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

- Thông báo số 1684/TB-CT ngày 08/02/2018 của Cục Thuế thành phố Hải Phòng về đơn giá thuê đất, tiền thuê đất hàng năm đối với Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL (*Tiền thuê 01 năm: 161.054.000 đồng*).

¹ Điều 3 Luật Đất đai 2024: 31. Lấn đất là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép.

Tiền thuê đất được xác định theo Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Thông tư 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

- Thông báo số 1879/TB-CT ngày 04/6/2021 của Cục Thuế thành phố Hải Phòng về đơn giá thuê đất, tiền thuê đất hàng năm đối với Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL (*Tiền thuê 01 năm: 185.224.000 đồng*).

Tiền thuê đất được xác định theo Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Thông tư 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính.

Căn cứ Văn bản số 2700/HPH-CNTK ngày 21/11/2025 của Thuế thành phố Hải Phòng, tính đến ngày 31/3/2025, Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL còn nợ tiền thuê đất là 4.286.971.714 đồng, tiền chậm nộp thuê đất là 4.533.416.280 đồng.

1.3.2. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Theo Văn bản số 2700/HPH-CNTK ngày 21/11/2025 của Thuế thành phố Hải Phòng, tính đến ngày 31/3/2025, tổng số tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL phải nộp từ năm 2012 đến hết năm 2024 là 414.448.018 đồng, trong đó:

- Công ty đã nộp vào ngân sách Nhà nước: 310.979.290 đồng
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp Công ty còn nợ: 103.468.728 đồng
- Tiền chậm nộp tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: 15.689.099 đồng

Nhận xét:

Tính đến ngày 31/3/2025 Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL còn nợ số tiền là: 8.939.545.821 (*Tám tỷ, chín trăm ba mươi chín triệu, năm trăm bốn mươi lăm nghìn, tám trăm hai mươi một đồng*), cụ thể:

STT	Loại thuế và các khoản thu khác	Tổng số tiền thuế nợ
I	Tiền thuế và các khoản thu khác	4.390.440.442
1	Tiền thuê đất	4.286.971.714
2	Tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	103.468.728
II	Tiền chậm nộp	4.549.105.379

1	Tiền chậm nộp thuê đất	4.533.416.280
2	Tiền chậm nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	15.689.099
	Tổng cộng (I+II)	8.939.545.821

2. Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng

2.1. Các hồ sơ pháp lý về đất đai và nguồn gốc sử dụng đất

- Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng nhận chuyển nhượng đất của Công ty Cổ phần xây dựng Miền Đông và được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 009950, số vào sổ cấp GCN VP610 ngày 03/12/2024 tại thửa đất số 589, 590 tờ bản đồ số 30; diện tích 36.169,6 m²; loại đất: đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC); hình thức sử dụng riêng; địa chỉ: xã An Tiến, huyện An Lão (*nay là thôn Tiên Hội, xã An Lão*), thành phố Hải Phòng, thời hạn: đến ngày 30/5/2044, nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần. Công trình xây dựng: Nhà xưởng sản xuất số 01: diện tích 3.570 m², công trình cấp III; Nhà xưởng sản xuất số 02: diện tích 2.695m², công trình cấp III; Nhà ăn công nhân: diện tích 385 m², công trình cấp IV.

- Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

+ Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng nhận chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Xây dựng Miền Đông diện tích đất được Nhà nước cho thuê trả tiền một lần (*theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2019 do Văn phòng Công chứng Đất Việt lập*).

+ Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 891400, số vào sổ cấp GCN CT12531 ngày 31/12/2019; địa chỉ: xã An Tiến, huyện An Lão (*nay là thôn Tiên Hội, xã An Lão*), thành phố Hải Phòng; diện tích 36.169,6 m²; loại đất: đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; hình thức sử dụng riêng; thời hạn sử dụng: đến ngày 30/5/2044.

+ Ngày 03/12/2024, Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 009950, số vào sổ cấp GCN VP610 tại thửa đất số 589, 590 tờ bản đồ số 30; bổ sung công trình xây dựng: Nhà xưởng sản xuất số 01: diện tích 3.570m², công trình cấp III; Nhà xưởng sản xuất số 02: diện tích 2.695m², công trình cấp III; Nhà ăn công nhân: diện tích 385 m², công trình cấp IV.

Như vậy: Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Tại thời điểm thanh tra, Công ty sử dụng đất trong thời hạn thuê đất.

2.2. Hiện trạng sử dụng đất, việc đầu tư xây dựng trên đất

2.2.1. Quá trình quản lý, sử dụng đất

- Về quy hoạch chung thành phố do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt:
 - + Theo Đồ án Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009 vị trí khu đất thuộc định hướng quy hoạch đất cây xanh thể dục, thể thao;
 - + Theo Quy hoạch chung thành phố thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 vị trí khu đất thuộc khu vực định hướng quy hoạch phát triển công nghiệp, kho tàng, logistics và bến bãi.
- Về Quy hoạch xã An Tiến do UBND huyện An Lão phê duyệt:
 - + Theo Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã An Tiến, huyện An Lão đến năm 2020 được phê duyệt tại Quyết định 717/QĐ-UBND ngày 29/6/2012, xác định khu đất quy hoạch là đất sản xuất;
 - + Theo điều chỉnh Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã An Tiến, huyện An Lão đến năm 2025 được phê duyệt tại Quyết định số 3601/QĐ-UBND ngày 30/11/2017, xác định khu đất được quy hoạch là đất sản xuất kinh doanh;
 - + Theo điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã An Tiến, huyện An Lão đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 1523/QĐ-UBND ngày 29/4/2022, xác định khu đất được quy hoạch là đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.
- Về quy hoạch tổng mặt bằng: Sở Xây dựng có Văn bản số 4299/SXD-QHKT ngày 03/9/2020 về việc chấp thuận bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng có thời hạn Nhà xưởng sản xuất và kho của Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng tại xã An Tiến, huyện An Lão.

Nhận xét:

Vị trí khu đất do Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng quản lý, sử dụng phù hợp với Quy hoạch chung thành phố và Quy hoạch chung xã An Tiến, huyện An Lão được phê duyệt.

2.2.2. Hiện trạng sử dụng đất

- Về ranh giới, mốc giới, diện tích sử dụng đất

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 03/12/2024, thửa đất số 589 và 590 có diện tích 36.169,6 m² Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng đang sử dụng được xác định bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,4,1. Đến nay, Công ty đang sử dụng không có tranh chấp.

Kết quả thanh tra, kiểm tra thực tế cho thấy:

Phần đất phía cổng Công ty có tường bao gạch chiều dài 67,15m được xây dựng trên đất hành lang giao thông đường 357

Phần đất phía sau Công ty, giáp núi Tiến Núi, Công ty có rào tôn chiều dài 152,74 m ngoài ranh giới, chỉ giới đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Nhận xét: Tại thời điểm thanh tra, Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng đang sử dụng đất không tranh chấp. Công ty sử dụng tường bao gạch phía cổng có chiều dài 67,15 m được xây dựng trên đất hành lang giao thông đường 357 và rào tôn phía sau giáp núi Tiến Núi, chiều dài 152,74 m được xây dựng ngoài ranh giới, chỉ giới sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2.3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai

Theo Văn bản số 2700/HPH-CNTK ngày 21/11/2025 của Thuế thành phố Hải Phòng về việc cung cấp thông tin, tài liệu nộp tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng, cụ thể:

2.3.1. Tiền sử dụng đất

Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Xây dựng Miền Đông. Công ty Cổ phần Xây dựng Miền Đông đã thực hiện việc trả tiền thuê đất một lần với số tiền là 5.353.269.000 đồng theo Quyết định số 1661/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 của UBND thành phố Hải Phòng.

2.3.2. Đối với thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Qua kiểm tra các chứng từ nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp do Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng cung cấp, đơn vị đã nộp đầy đủ số tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2023 và 2024, tại các chứng từ sau:

- Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước số 0077394 ngày 16/02/2023, số tiền 8.420.168 đồng.

- Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước số 0148830 ngày 18/3/2024, số tiền 8.420.168 đồng.

Ngày 29/11/2024, Chi cục thuế khu vực Kiến An - An Lão đã ban hành Thông báo số 9617/TB-CCTKV, trong đó xác nhận Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng hoàn thành nghĩa vụ thuế tính đến thời điểm ngày 28/11/2024.

Nhận xét: Công ty cổ phần Thuận An đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, nộp đủ tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định tại Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/11/2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính; Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

III. KẾT LUẬN

1. Ưu điểm

1.1. Công ty Cổ phần Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL

Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003. Tại thời điểm thanh tra, Công ty sử dụng đất trong thời hạn thuê đất, không có tranh chấp.

Khu đất do Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL quản lý, sử dụng phù hợp với Quy hoạch chung thành phố và Quy hoạch chung xã An Hồng, huyện An Dương đến năm 2030 được UBND huyện An Dương phê duyệt.

1.2. Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng

- Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với cơ quan Nhà nước theo quy định tại Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/11/2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính; Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Tại thời điểm thanh tra, Công ty sử dụng đất trong thời gian thuê đất, không có tranh chấp.

- Khu đất do Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng quản lý, sử dụng phù hợp với Quy hoạch chung thành phố và Quy hoạch chung xã An Tiến, huyện An Lão được phê duyệt.

2. Tồn tại, hạn chế:

2.1. Công ty Cổ phần Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL

Công ty đang quản lý, sử dụng không đúng ranh giới, mốc giới, diện tích đất theo Hợp đồng thuê đất số 71/HĐ-TĐ ngày 17/9/2003, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 048981 cấp ngày 24/02/2004.

Theo Công văn số 1510/CT- VIDPOL, ngày 15/10/2025 của Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL: Phần diện tích đất đường dự kiến quy hoạch hai bên và đằng sau Công ty, diện tích đất quy hoạch mở đường và hành lang an toàn giao thông để xây dựng hệ thống kỹ thuật sử dụng chung phía trước Công ty giáp hành lang an toàn giao thông đường 10 (theo Bản đồ địa chính xin thuê đất xây dựng nhà máy đúc gang thép, hợp kim công nghệ cao tại xã An Hồng, huyện An Hải được Sở Địa chính Nhà đất Hải Phòng thẩm định ngày 30/12/2002) ngoài một phần diện tích Công ty đang sử dụng, còn một số tổ chức, cá nhân khác cũng lấn chiếm sử dụng sai mục đích. Vi phạm quy định tại khoản 31 Điều 3 Luật Đất đai 2024.

- Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL nợ tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp chưa nộp vào Ngân sách nhà nước tính đến ngày 31/3/2025 là: **8.939.545.821** (Tám tỷ, chín trăm ba mươi chín triệu, năm trăm bốn mươi năm nghìn, tám trăm hai mươi một đồng).

Trách nhiệm thuộc Công ty Cổ phần Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL trong việc sử dụng đất, nộp tiền thuê đất, Thuế thành phố Hải Phòng trong việc hướng dẫn, đôn đốc việc nộp tiền sử dụng đất, UBND huyện An Hải (sau là UBND huyện An Dương), giai đoạn 2003- 2024 trong việc thanh kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất của Công ty.

2.2. Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng

Tại thời điểm thanh tra, Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng đang sử dụng tường bao gạch phía cổng có chiều dài 67,15 m được xây dựng trên đất hành lang giao thông đường 357 và rào tôn phía sau giáp núi Tiến Núi, chiều dài 152,74 m được dựng ngoài chỉ giới sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Theo biên bản làm việc ngày 30/10/2025 với Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng: Việc xây dựng tường bao gạch và lắp đặt rào tôn được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Xây dựng Miền Đông trước khi Công ty nhận chuyển nhượng. Từ khi nhận chuyển nhượng (năm 2019) đến nay, Công ty giữ nguyên hiện trạng, ranh giới, mốc giới sử dụng đất.

Theo nội dung Văn bản số 01/CTCPTAHP ngày 09/12/2025 của Công ty thì sau buổi làm việc với Đoàn Thanh tra ngày 30/10/2025, Công ty đã tiến hành

phá dỡ tường bao được xây dựng trên đất hành lang giao thông đường 357 và di dời hàng rào tôn phía sau núi Tiên Nôi, sử dụng đất đảm bảo ranh giới, mốc giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trách nhiệm thuộc về Công ty Cổ phần Xây dựng Miền Đông, Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng trong việc sử dụng đất và UBND huyện An Lão giai đoạn 2014-2025 trong việc quản lý, giám sát việc sử dụng đất của Công ty.

3. Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế:

3.1. Công ty Cổ phần Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL

Thời điểm Công ty được Nhà nước cho thuê đất, khu vực đất thuê hiện trạng là đất nông nghiệp trồng rau muống của các hộ dân và đất mương máng tưới tiêu, nên việc xác định ranh giới, xây tường bao chưa chính xác, dẫn tới việc xây tường bao ngoài phạm vi diện tích, ranh giới đất được giao.

Theo Công văn số 1510/CT- VIDPOL, ngày 15/10/2025 của Công ty: Sau khi có Thông báo số 838/TB-CT ngày 10/3/2015 của Cục Thuế thành phố Hải Phòng về đơn giá thuê đất, tiền thuê đất hàng năm đối với Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL (*Tiền thuê 01 năm: 996.561.900 đ*). Công ty đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị thành phố, Cục Thuế thành phố xem xét lại đơn giá thuê đất tại Thông báo số 838/TB-CT ngày 10/3/2015 của Công ty theo quy định của pháp luật.

Nguyên nhân: Do nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất tại thời điểm cấp Giấy phép đầu tư số 47/GP-HP ngày 28/01/2003 được quy định tại Điều 86 Nghị định số 24/2000/NĐ-CP² ngày 31/7/2000 quy định chi tiết thi hành Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam và Điều 5 Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành Bản quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Tại nội dung Giấy phép đầu tư số 47/GP-HP ngày 28/01/2003 không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất: “*Giá thuê đất được ổn định 05 năm và khi điều chỉnh tăng thì mức tăng không được vượt quá 15% so với chu kỳ trước đó*” dẫn đến tiền thuê đất mà cơ quan thuế xác định cao gấp 6,2 lần so với đơn giá tại Hợp đồng thuê đất của Công ty đã ký kết.

Nội dung này đã được Bộ Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 5639/BKHĐT ngày 11/8/2022 về việc áp dụng nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với Công ty; Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng có Văn

² Điều 86 Nghị định số 24/2000/NĐ-CP: Trên cơ sở khung giá tiền thuê đất và điều kiện miễn, giảm do Bộ Tài chính quy định, ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mức tiền thuê và việc miễn giảm cho từng dự án. Giá tiền thuê đất được giữ không tăng trong thời hạn tối thiểu là 5 năm; khi điều chỉnh tăng thì mức tăng không vượt quá 15% so với lần điều chỉnh trước đó.

bản số 3643/KHĐT-KTĐN ngày 16/11/2022 về phương án giải quyết đề nghị của doanh nghiệp liên quan đến nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất.

Ngày 08/5/2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng đã có Văn bản số 1518/KHĐT-KTĐN gửi Sở Tài nguyên và Môi trường và Cục Thuế thành phố về việc xin ý kiến các ngành về dự thảo văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố về vướng mắc liên quan đến nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất đối với Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL. Tuy nhiên, đến nay các vướng mắc liên quan đến nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất vẫn chưa được giải quyết dứt điểm.

IV. KIẾN NGHỊ

Từ kết quả thanh tra nêu trên, Thanh tra thành phố kiến nghị UBND thành phố xem xét, chỉ đạo các Sở, ngành, đơn vị có liên quan thực hiện những nội dung sau:

1. Sở Tài chính

Chủ trì phối hợp với Thuế Thành phố Hải Phòng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Công ty Cổ phần Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL, cơ quan, tổ chức liên quan tham mưu cho UBND thành phố giải quyết các kiến nghị, vướng mắc của Công ty về Giấy phép đầu tư, ưu đãi đầu tư, nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất.

2. Thuế thành phố Hải Phòng

Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Công ty Cổ phần Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL, cơ quan, tổ chức liên quan tính toán lại tiền thuê đất của Công ty theo quy định của pháp luật; khi có sự điều chỉnh về đơn giá thuê đất, giải quyết dứt điểm các đơn kiến nghị của Công ty về tính lại tiền thuê đất.

3. Ủy ban nhân dân phường Hồng An, thành phố Hải Phòng (UBND huyện An Dương, giai đoạn 2003-2025, UBND quận Hồng Bàng, giai đoạn từ 01/01/2025 đến 01/7/2025)

Tiến hành kiểm tra, xử lý hành vi vi phạm đất đai của Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL, các tổ chức cá nhân khác đang có hành vi lấn chiếm sử dụng sai mục đích phần diện tích đất đường dự kiến quy hoạch hai bên và đằng sau Công ty, diện tích đất quy hoạch mở đường và hành lang an toàn giao thông để xây dựng hệ thống kỹ thuật sử dụng chung phía trước Công ty giáp hành lang an toàn giao thông đường 10 theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

Tổ chức rút kinh nghiệm, chấn chỉnh trong quản lý việc sử dụng đất của Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL.

4. UBND xã An Lão, thành phố Hải Phòng (UBND huyện An Lão giai đoạn 2014-2025)

Tiến hành kiểm tra, giám sát việc phá dỡ toàn bộ tường bao phía công, di chuyển rào tôn phía sau của Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng. Đồng thời quản lý việc sử dụng đất của Công ty đúng phạm vi ranh giới, mốc giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp.

Tổ chức rút kinh nghiệm, chấn chỉnh trong quản lý việc sử dụng đất của Công ty Cổ phần Xây dựng Miền Đông, Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng.

5. Đối với Công ty Liên doanh Đức cơ khí VIDPOL

Tháo dỡ tường bao, công trình và trả lại phần diện tích 1.715 m² đất lấn chiếm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 1.353 m² diện tích đất quy hoạch mở đường và hành lang an toàn giao thông, sử dụng đúng ranh giới, mốc giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Thực hiện nộp tiền thuê đất, tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp còn nợ đọng cho cơ quan Thuế theo quy định.

6. Đối với Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng

Thực hiện phá dỡ toàn bộ tường bao phía công, di chuyển rào tôn phía sau, trả lại mặt bằng trong phạm vi ranh giới, mốc giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp. Sau khi hoàn thành việc phá dỡ, báo cáo UBND xã An Lão để theo dõi, quản lý theo quy định./.

Nơi nhận:

- UBND TP (để b/c);
- CTTTP; PCTT V.A.Thư;
- Các phòng: Văn phòng, NV3, NV11;
- Công ty LD Đức cơ khí VIDPOL;
- Công ty CP Thuận An HP;
- Lưu: VT, Hs Đoàn.

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



Vũ Anh Thư