

Số: /KL-STNMT

Bắc Kạn, ngày tháng năm 2019

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc chấp hành pháp luật về đất đai đối với Cụm Thương nghiệp xã Yên Hân thuộc Công ty Cổ phần đầu tư Thương mại và Dịch vụ Bắc Kạn

Thực hiện Quyết định số 229/QĐ-STNMT ngày 27 tháng 8 năm 2018 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thanh tra chấp hành pháp luật về đất đai đối với một số tổ chức trên địa bàn huyện Chợ Đồn, huyện Chợ Mới và thành phố Bắc Kạn, từ ngày 03/9/2018 đến ngày 02/11/2018, Đoàn thanh tra đã làm việc với Công ty Cổ phần đầu tư Thương mại và Dịch vụ Bắc Kạn, Doanh nghiệp tư nhân Thái Sơn, UBND xã Yên Hân.

Xét báo cáo kết quả thanh tra số 27/BC-ĐTTr ngày 29/01/2019 của Trưởng đoàn thanh tra, ý kiến giải trình của cơ quan, tổ chức, cá nhân là đối tượng thanh tra.

Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Bắc Kạn kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Công ty Cổ phần đầu tư Thương mại và Dịch vụ Bắc Kạn (viết tắt là Công ty) hoạt động từ năm 2005, có Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 4700113398 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Kạn cấp lần đầu ngày 25/3/2005, đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 13/01/2017. Người đại diện: Bà Phan Thị Thuyền, chức danh: Giám đốc. Địa chỉ: Tổ 6, phường Nguyễn Thị Minh Khai, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Khu đất Cụm thương nghiệp Yên Hân thuộc thửa số 228, tờ bản đồ số 23, bản đồ địa chính xã Yên Hân do đạc chính lý năm 2013 (địa chỉ thửa đất: Thôn Chợ Tinh 1, xã Yên Hân, huyện Chợ Mới) và được UBND tỉnh giao cho Công ty thuê đất tại Quyết định số 242/QĐ-UBND ngày 08/2/2007, diện tích 222m² (Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường tại Hợp đồng số 110/HĐTD ngày 12/3/2007 và đã được cấp Giấy chứng nhận mang seri số BG 119501 ngày 30/12/2013; thời hạn sử dụng: 50 năm (đến ngày 08/2/2057), mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; Hình thức sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm).

Ngày 01/7/2007, Công ty liên kết với Doanh nghiệp tư nhân Thái Sơn (viết tắt là DNTN Thái Sơn), có địa chỉ: Thôn Chợ Tinh 1, xã Yên Hân, huyện Chợ Mới, đầu tư xây dựng Cửa hàng xăng dầu Yên Hân (Hợp đồng liên kết số 01/HĐLK ngày 01/7/2007). Sau khi ký kết hợp đồng liên kết, DNTN Thái Sơn lập hồ sơ để kinh doanh xăng dầu đã được Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp tư nhân số 4700116102 đăng ký lần đầu ngày 29/5/2007, đăng ký lần thứ 2 ngày 26/9/2013, UBND huyện Chợ Mới cấp Giấy cấp

phép xây dựng 19/GPXD ngày 23/11/2007, Sở Công thương cấp Giấy chứng nhận cửa hàng đủ điều kiện bán lẻ xăng dầu số 39/GCNĐĐK-SCT ngày 13/4/2017 (thời hạn có giá trị đến hết ngày 13/4/2022); DNTN Thái Sơn là đơn vị quản lý, điều hành hoạt động của Cửa hàng xăng dầu Yên Hân từ năm 2007 đến nay.

2. Về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính:

Công ty đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất đối với diện tích 222m² (khu đất *Cụm thương nghiệp Yên Hân*) đến hết năm 2018.

3. Về hiện trạng sử dụng đất:

Khu đất *Cụm thương nghiệp Yên Hân* có diện tích 222m² (theo bản trích lục bản đồ địa chính số 269/VPĐK được Văn phòng ĐKĐĐ xác nhận ngày 14/10/2013), trên đất có các công trình sau: Nhà cột bom, 01 nhà bán hàng, 01 nhà kho (cửa hàng bách hóa trước đây), hiện nay DNTN Thái Sơn đang quản lý, sử dụng vào mục đích kinh doanh xăng dầu.

Theo Biên bản kiểm tra ngày 16/5/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường có phát hiện Công ty có 4,1m² chưa sử dụng hết, để hộ ông Cao Xuân Tượng sử dụng làm nhà dựng dụng cụ sản xuất nông nghiệp đã yêu cầu Công ty sử dụng đất theo đúng diện tích được giao. Tại thời điểm thanh tra, Công ty đã khắc phục và sử dụng đúng ranh giới, mốc giới được giao, không có tranh chấp.

Theo báo cáo của Công ty, do việc cơ cấu lại hoạt động sản xuất, thu hẹp hoạt động kinh doanh xăng dầu, Công ty đã cùng DNTN Thái Sơn thỏa thuận chấm dứt hợp đồng liên kết và đã có Văn bản số 46/CV-HĐQT ngày 20/6/2018 gửi UBND tỉnh xin chủ trương chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất cho DNTN Thái Sơn theo quy định.

4. Nội dung liên quan:

- Ngày 27/3/2017, Thanh tra tỉnh Bắc Kạn có Kết luận số 144/KL-TTrT về việc quản lý, sử dụng đất của các Công ty thương nghiệp sau cổ phần hóa (nay là các Công ty Cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ) trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn, trong đó có thửa đất *Cụm thương nghiệp Yên Hân*, nội dung kết luận: “ đơn vị sử dụng đất đúng quy hoạch, đúng ranh giới, không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, tuy nhiên thực tế Doanh nghiệp tư nhân Thái Sơn đã thanh toán tiền bán tài sản trên đất cho Công ty Cổ phần Thương mại và dịch vụ Bắc Kạn, việc sử dụng đất và trả tiền thuê đất hàng năm của thửa đất này do DNTN Thái Sơn, sử dụng và thanh toán theo tên Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ Bắc Kạn . . .). Kiến nghị giao Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho UBND tỉnh tăng cường công tác quản lý đất đai, rà soát, kiểm tra thu hồi đất, xử lý các sai phạm và đôn đốc hướng dẫn các đơn vị thực hiện các quy định về đất đai . . .

Ngày 13/4/2018, UBND tỉnh có Văn bản số 52/TB-UBND thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại phiên họp UBND tỉnh tháng 3 năm 2018. Nội dung chỉ đạo giao Sở Tài nguyên và Môi trường đánh giá lại hiệu quả sử dụng đất và đề xuất phương án sử dụng đất của Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Bắc Kạn báo cáo UBND tỉnh.

Ngày 21/5/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo kết quả rà soát tình hình quản lý sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại và dịch vụ Bắc Kạn, trong đó có khu đất *Cụm Thương nghiệp Yên Hân*.

Ngày 11/6/2018, UBND tỉnh có văn bản số 2994/UBND-KT chỉ đạo về việc giải quyết các tồn tại về đất đai của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Bắc Kạn. Tại mục 2.2 có nội dung giao Sở Tài nguyên và Môi trường thanh tra Cụm Thương nghiệp xã Yên Hân, huyện Chợ Mới, xem xét xử lý vi phạm (nếu có), tham mưu những nội dung vượt thẩm quyền theo đúng quy định.

III. KẾT LUẬN

1. Công ty Cổ phần đầu tư Thương mại và Dịch vụ Bắc Kạn sử dụng khu đất Cụm thương nghiệp xã Yên Hân đúng ranh giới, đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, không có tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề.

2. Căn cứ Khoản 2, Điều 46 Luật Đất đai 2003, quy định: “ *Việc đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:*

.... 2. *Người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này;”*

Căn cứ Điểm a, Khoản 4, Điều 95, Luật Đất đai năm 2013 quy định “... 4. *Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:*

a) *Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;” ...*

Việc Công ty ký Hợp đồng liên kết số 01/HĐLK ngày 01/7/2007 với DNTN Thái Sơn để đầu tư, xây lắp và tổ chức vận hành thực hiện dự án đầu tư Cửa hàng xăng dầu Yên Hân theo hình thức góp vốn (trong đó có tài sản gắn liền với đất), không thực hiện việc đăng ký biến động; không thực hiện đúng nghĩa vụ chung của người sử dụng đất quy định tại Khoản 2, Điều 107 Luật Đất đai năm 2003, nay là Khoản 2, Điều 170, Luật Đất đai 2013, hành vi vi phạm đang thực hiện, chưa chấm dứt. Buộc phải xử lý vi phạm theo Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ.

IV. CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ THEO THẨM QUYỀN ĐÃ ÁP DỤNG:

Xác định hành vi vi phạm hành chính về đất đai của Công ty trong việc sử dụng khu đất Cụm thương nghiệp xã Yên Hân, Sở Tài nguyên và Môi trường đã giao Thanh tra Sở thực hiện xử lý vi phạm hành chính theo quy định. Căn cứ Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ, Thanh tra Sở lập biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai và Chánh Thanh tra Sở đã ban hành Quyết định số 05/QĐ-XPVPHC ngày 25/3/2019 xử phạt vi phạm hành chính về đất đai đối với Công ty Cổ phần đầu tư Thương mại và Dịch vụ Bắc Kạn, số tiền 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng chẵn) và yêu cầu Công ty thực hiện đăng ký biến động khu đất Cụm Thương nghiệp xã Yên Hân theo quy định tại Khoản 5 Điều 95 Luật Đất đai 2013.

V. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

1. Giao Phòng Đất đai khẩn trương tham mưu thực hiện Văn bản số 3641/UBND-KT ngày 10/7/2018 của UBND tỉnh, để hướng dẫn Công ty Cổ phần đầu tư Thương mại và Dịch vụ Bắc Kạn thực hiện các thủ tục về đất đai đảm bảo quy định của pháp luật.

2. Yêu cầu Công ty Cổ phần đầu tư Thương mại và Dịch vụ Bắc Kạn, DNTN Thái Sơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166, Điều 170, Luật Đất đai 2013; thực hiện đầy đủ thủ tục khi bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; nghiêm túc chấp hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo quy định./.

Nơi nhận:

Gửi bản điện tử:

- Tỉnh ủy Bắc Kạn;
- UBND tỉnh (B/cáo);
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Công thương;
- UBND huyện Chợ Mới;
- UBND xã Yên Hân;
- Phòng Đất đai;
- Lãnh đạo Sở;

Gửi bản giấy:

- Công ty CPĐTTM&DV Bắc Kạn ;
- DNTN Thái Sơn;
- Lưu HS, TTr (K3b).

GIÁM ĐỐC

Nông Văn Kỳ