

Số: /KL-STN&MT

Bắc Kạn, ngày tháng năm 2019

## KẾT LUẬN THANH TRA

### Về việc chấp hành pháp luật về đất đai đối với Cửa hàng xăng dầu Thành Quý thuộc Công ty TNHH MTV Xuân Thành 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 tiến hành thanh tra tại Cửa hàng xăng dầu Thành Quý thuộc Công ty TNHH MTV Xuân Thành Bắc Kạn. Quá trình thanh tra, Đoàn thanh tra đã tiến hành kiểm tra, xác minh trực tiếp các nội dung thanh tra.

Xét báo cáo kết quả thanh tra số 24/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 TNHH MTV Xuân Thành Bắc Kạn (viết tắt là Công ty) hoạt động từ năm 2016, có Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 4700264904 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở KH&ĐT tỉnh Bắc Kạn cấp lần đầu ngày 09/11/2016, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 14/2/2017. Người đại diện: Ông Ngô Thành Phương, chức danh: Giám đốc. Địa chỉ: Tổ 11C, phường Đức Xuân, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn.

Công ty ký Hợp đồng thuê cửa hàng kinh doanh xăng dầu (diện tích đất là 745,4m<sup>2</sup>) của ông Ngô Thành Quý từ năm 2016, thời hạn cho thuê 10 năm (từ 12/12/2016 đến 12/12/2026).

#### II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

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

Khu đất cửa hàng xăng dầu Thành Quý, tại Tổ 11C, phường Đức Xuân, thành phố Bắc Kạn có nguồn gốc: Ông Ngô Thành Quý (sinh năm 1975, CMND số 095001401 do Công an tỉnh Bắc Kạn cấp ngày 12/12/2012, trú tại tổ 10, phường Phùng Chí Kiên, thành phố Bắc Kạn) mua tài sản bán đấu giá của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bắc Kạn theo Hợp đồng số 77-10/HĐMB-VAS.TN ngày 15/12/2016 (ký giữa ông Ngô Thành Quý và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Bắc Kạn và Công ty Cổ phần dịch vụ đấu giá Việt Nam (bên nhận tổ chức bán đấu giá), tài sản trúng đấu giá gồm: Toàn bộ nhà cửa vật kiến trúc, máy móc, thiết bị xăng dầu và quyền sử dụng 06 thửa đất liền kề có diện tích 745,4m<sup>2</sup>.

Toàn bộ diện tích cửa hàng xăng dầu Thành Quý đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Thành Quý (06 Giấy chứng nhận được chỉnh lý tại trang 4 GCN), cụ thể:

(1) Giấy CNQSD đất mang tên bà Đặng Thị Thu Dung có số seri AN 624630, số vào sổ H 00609, tờ bản đồ số 15, số thửa 112, BĐDC 2003 (thuộc thửa 191, tờ bản đồ 45, BĐDC 2012), diện tích 80 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: đất ở đô thị (ODT), thời hạn sử dụng: lâu dài, do UBND thị xã Bắc Kạn (nay là thành phố Bắc Kạn) cấp ngày 30/3/2009 (Chuyển quyền theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá để xử lý nợ cho ông Ngô Thành Quý có xác nhận của Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố Bắc Kạn ngày 17/01/2017).

(2) Giấy CNQSD đất mang tên hộ ông Đặng Văn Hiền và bà Nguyễn Thị Minh Hồng có số seri AN 624674, số vào sổ H 00646, tờ bản đồ số 15, số thửa 440 (thuộc thửa 194, tờ bản đồ 45, BĐDC 2012), diện tích 228 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: đất ODT=130m<sup>2</sup> (thời hạn sử dụng lâu dài), đất BHK=98m<sup>2</sup> (thời hạn sử dụng đến tháng 11/2029), do UBND thị xã Bắc Kạn (nay là thành phố Bắc Kạn) cấp ngày 17/4/2009 (Chuyển quyền theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá để xử lý nợ cho ông Ngô Thành Quý có xác nhận của Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố Bắc Kạn ngày 17/01/2017).

(3) Giấy CNQSD đất mang tên hộ bà Phạm Thị Cường và ông Nông Văn Chu có số seri AQ 046465, số vào sổ H 01357, tờ bản đồ số 15, số thửa 30 (thuộc thửa 198, tờ bản đồ 45, BĐDC 2012), diện tích 100 m<sup>2</sup> đất ODT (thời hạn sử dụng lâu dài), do UBND thị xã Bắc Kạn (nay là thành phố Bắc Kạn) cấp ngày 29/10/2009 (Chuyển quyền theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá để xử lý nợ cho ông Ngô Thành Quý có xác nhận của Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố Bắc Kạn ngày 17/01/2017).

(4) Giấy CNQSD đất mang tên hộ bà Phạm Thị Cường và ông Nông Văn Chu có số seri AQ 046466, số vào sổ H 01358, tờ bản đồ số 15, số thửa 145 (thuộc thửa 190, tờ bản đồ 45, BĐDC 2012), diện tích 100 m<sup>2</sup> đất ODT (thời hạn sử dụng lâu dài), do UBND thị xã Bắc Kạn (nay là thành phố Bắc Kạn) cấp ngày 29/10/2009 (Chuyển quyền theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá để xử lý nợ cho ông Ngô Thành Quý có xác nhận của Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố Bắc Kạn ngày 17/01/2017).

(5) Giấy CNQSD đất mang tên bà Đặng Ngọc Anh có số seri AN 624675, số vào sổ H 00647, tờ bản đồ số 15, số thửa 36, BĐDC 2003 (thuộc thửa 193, tờ bản đồ 45, BĐDC 2012), diện tích 142 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: mục đích sử dụng đất: đất ODT=70 m<sup>2</sup> (thời hạn sử dụng lâu dài), đất BHK=72 m<sup>2</sup> (thời hạn sử dụng đến tháng 11/2028), do UBND thị xã Bắc Kạn (nay là TP Bắc Kạn) cấp ngày 17/4/2009 (Chuyển quyền theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá để xử lý nợ cho ông Ngô Thành Quý có xác nhận của Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố Bắc Kạn ngày 17/01/2017).

(6) Giấy CNQSD đất mang tên hộ bà Phạm Thị Cường và ông Nông Văn Chu có số seri AQ 046467, số vào sổ H 01359, tờ bản đồ số 15, số thửa 441 (thuộc thửa 188, tờ bản đồ 45, BĐDC 2012), diện tích 95,4 m<sup>2</sup> đất BHK (thời hạn sử dụng 05/10/2029), do UBND thị xã Bắc Kạn (nay là thành phố Bắc Kạn) cấp ngày 29/10/2009 (Chuyển quyền theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá để xử lý nợ cho ông Ngô Thành Quý có xác nhận của Chi nhánh VPĐK đất đai thành phố Bắc Kạn ngày 17/01/2017).

Sau khi mua các tài sản trên, ông Ngô Thành Quý đã thực hiện thủ tục nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 12/12/2016, Công ty TNHH MTV Xuân Thành Bắc Kạn ký Hợp đồng thuê cửa hàng kinh doanh xăng dầu (diện tích đất là 745,4m<sup>2</sup>) của ông Quý, thời hạn cho thuê 10 năm (từ 12/12/2016 đến 12/12/2026), giá cho thuê 03 năm đầu tiên: 7.000.000 đồng/tháng (từ năm thứ 4 trở đi giá thuê tăng không quá 20%).

Cửa hàng xăng dầu Thành Quý thuộc Công ty TNHH MTV Xuân Thành Bắc Kạn đã được Sở Công Thương cấp Giấy chứng nhận cửa hàng đủ điều kiện bán lẻ xăng dầu số 01/GCNĐĐK-SCT ngày 02/01/2018; thời hạn có giá trị đến ngày 02/01/2023.

## **2. Về hiện trạng sử dụng đất:**

Tại thời điểm kiểm tra ngày 11/9/2018, khu đất Cửa hàng xăng dầu Thành Quý thuộc Công ty TNHH MTV Xuân Thành Bắc Kạn có các công trình sau:

- Nhà cột bơm: 266,2m<sup>2</sup> (8,7 x 30,6m);
- Nhà bán hàng: 155,4 m<sup>2</sup>;
- Bể chứa xăng dầu: 64,3 m<sup>2</sup> (9,9 x 6,5m);
- Bể nước + Bể cát chứa cháy: 7,1 m<sup>2</sup> (4,3 x 1,65m);
- Văn phòng làm việc của Công ty TNHH MTV Xuân Thành Bắc Kạn: 85,7m<sup>2</sup> (16,8 x 5,1m);
- Nhà vệ sinh: 8,6m<sup>2</sup> (2,4 x 3,6m);

Tổng diện tích đã xây dựng công trình cho việc kinh doanh xăng dầu và Văn phòng Công ty là: 587,3 m<sup>2</sup>; phân diện tích còn lại đơn vị sử dụng làm sân.

## **3. Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính:**

Ông Ngô Thành Quý thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước đầy đủ (*có Thông báo nộp thuế số 5210/TB-CCT ngày 12/10/2018 và Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ngày 22/10/2018 kèm theo*).

## **4. Về quy hoạch sử dụng đất:**

Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) thành phố Bắc Kạn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2211/QĐ-UBND ngày 24/12/2012 thì vị trí xây dựng Cửa hàng xăng dầu Thành Quý được quy hoạch mục đích đất ở. Tại thời điểm thanh tra, việc ông Quý sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ (làm Cửa hàng Xăng dầu Thành Quý) là không đúng quy hoạch sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt.

Tuy nhiên, hiện nay quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Bắc Kạn đã được UBND tỉnh điều chỉnh phê duyệt tại Quyết định số 471/QĐ-UBND ngày 28/3/2019 thì vị trí xây dựng Cửa hàng xăng dầu Thành Quý được quy hoạch là đất thương mại dịch vụ, phù hợp với mục đích sử dụng hiện nay của Công ty TNHH MTV Xuân Thành Bắc Kạn.

## **5. Về nội dung liên quan:**

- Việc cấp giấy chứng nhận Cửa hàng đủ điều kiện bán lẻ xăng dầu: Theo pháp luật đất đai quy định, việc sử dụng đất phải đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Theo Điều 24, Điều 25 Nghị định số 83/2014/NĐ-CP ngày 3/9/2014 của Chính phủ quy định về điều kiện đối với cửa hàng bán lẻ xăng dầu, hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cửa hàng đủ điều kiện bán lẻ xăng dầu không có quy định về điều kiện đất đai

(đất sử dụng có nguồn gốc thuê hay được giao, loại đất đang sử dụng có phù hợp với loại đất thương mại, dịch vụ không), dẫn đến trường hợp Công ty TNHH MTV Xuân Thành Bắc Kạn được Sở Công thương cấp Giấy chứng nhận cửa hàng đủ điều kiện bán lẻ xăng dầu (thuộc loại đất thương mại dịch vụ) nhưng mục đích sử dụng của các thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 745,4m<sup>2</sup> đất, trong đó có 480m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 265,4m<sup>2</sup> đất bằng trồng cây hàng năm khác. Đây là sự bất cập trong công tác quản lý nhà nước, cần phải điều chỉnh và thống nhất khi thực hiện.

- Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính (tiền thuế đất hàng năm): Qua thanh tra phát hiện việc Công ty TNHH MTV Xuân Thành Bắc Kạn từ khi hoạt động cho đến nay đã thực hiện kinh doanh xăng dầu trên đất ở, đất bằng trồng cây hàng năm khác, người sử dụng đất chưa thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng và đăng ký biến động đất đai theo quy định, Cơ quan Thuế chỉ thu thuế theo diện tích, loại đất kê khai hoặc GCNQSD đất được cấp cho hộ gia đình, cá nhân, mà không thu theo mục đích sử dụng đất đang có hành vi vi phạm của loại hình tổ chức. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của Công ty từ trước đến nay có thể gây thất thu đối với nhà nước. Đây cũng là vấn đề bất cập trong công tác quản lý nhà nước về đất đai và công tác phối hợp, cần phải xem xét có biện pháp xử lý theo quy định.

### **III. KẾT LUẬN**

#### **1. Việc chấp hành pháp luật đất đai:**

Theo Khoản 1, 2, Điều 5, Luật Đất đai 2013, quy định: “ Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này, bao gồm:

1. Tổ chức trong nước gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức);

2. Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân);” ...

Việc Công ty đang sử dụng khu đất có diện tích 745,4m<sup>2</sup> làm Cửa hàng Xăng dầu chỉ là đơn vị hợp đồng để thực hiện việc kinh doanh xăng dầu, không phải là người sử dụng đất. Người sử dụng đất được xác định là cá nhân ông Ngô Thành Quý và là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất được quy định tại Điều 7, Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Khoản 4, Điều 95, Luật Đất đai 2013 và các quy định tại Khoản 3 Điều 83a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2017 của Chính phủ (được bổ sung tại Khoản 55 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ): “ Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà khi thành lập doanh nghiệp có thay đổi mục đích sử dụng đất thì doanh nghiệp phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Doanh nghiệp nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất cùng với hồ sơ đăng ký biến động đất đai; cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời với thủ tục đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về đất đai.”.

Căn cứ Điểm e Khoản 2, Điều 75, Nghị định số 86/2011/NĐ-CP ngày 22/9/2011 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Thanh tra. Qua thanh tra đối với Cửa hàng xăng dầu, phát hiện ông Ngô Thành Quý là người sử dụng đất thuộc đối tượng liên quan khi thanh tra đã có một số hành vi vi phạm như sau:

Ông Quý cho Công ty thuê tài sản và đất đai để sử dụng vào mục đích kinh doanh xăng dầu. Từ năm 2016 cho đến nay, đã sử dụng 745,4m<sup>2</sup> đất (trong đó có 480m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 265,4m<sup>2</sup> đất bằng trồng cây hàng năm khác) sang mục đích đất thương mại, dịch vụ mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép và chưa thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định, xác định hành vi vi phạm xảy ra từ trước năm 2016, trước khi ông Quý mua đấu giá tài sản và quyền sử dụng đất của Ngân hàng, nhưng sau đó hành vi vi phạm không chấm dứt mà tiếp tục thực hiện cho đến nay, đã vi phạm Khoản 2, Khoản 3, Điều 12 và Khoản 4, Điều 95 Luật Đất đai 2013. Buộc phải xử lý các hành vi vi phạm theo Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ.

Việc Công ty thuê tài sản, bao gồm quyền sử dụng đất của ông Quý để kinh doanh xăng dầu đã gián tiếp thực hiện vi phạm, mặc dù không phải chịu trách nhiệm trước Nhà nước, nhưng yêu cầu phối hợp cùng ông Quý khôi phục lại tình trạng của đất để chấm dứt vi phạm.

## **2. Trách nhiệm của chính quyền địa phương:**

Theo quy định tại Điều 49 và Điều 208 Luật Đất đai 2013, UBND thành phố Bắc Kạn, UBND phường Đức Xuân đã thiếu trách nhiệm trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương; chưa kiểm tra khu đất Cửa hàng xăng dầu Thành Quý hoặc ngăn chặn, xử lý vi phạm, để xảy ra các hành vi vi phạm, cần nghiêm túc kiểm điểm, rút kinh nghiệm trong công tác quản lý đất đai tại địa phương.

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

Xác định hành vi vi phạm hành chính về đất đai của ông Ngô Thành Quý trong việc sử dụng khu đất Cửa hàng xăng dầu Thành Quý, Sở Tài nguyên và Môi trường đã giao Thanh tra Sở lập biên bản vi phạm hành chính và Chánh Thanh tra Sở đã ban hành Quyết định số 06/QĐ-XPVPHC ngày 25/3/2019 xử phạt vi phạm hành chính về đất đai đối với cá nhân ông Ngô Thành Quý với các hành vi: (1) Cho Công ty TNHH MTV Xuân Thành Bắc Kạn thuê quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện đăng ký biến động theo quy định, số tiền 3.500.000 đồng (*ba triệu năm trăm nghìn đồng chẵn*); (2) Chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp (*đất bằng trồng cây hàng năm khác*) sang đất phi nông nghiệp (*đất thương mại, dịch vụ*) mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, số tiền 1.500.000 đồng (*một triệu năm trăm nghìn đồng chẵn*) và yêu cầu cá nhân ông Ngô Thành Quý chấm dứt các hành vi vi phạm, khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

Tổng số tiền xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Ngô Thành Quý là 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng chẵn*). Đến nay, ông Quý đã chấp hành nộp phạt tại Kho bạc Nhà nước tỉnh Bắc Kạn (*có xác nhận của Phòng Kế toán Nhà nước tại biên lai số 0000076 ngày 28/3/2019*).

## **V. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ:**

1. Yêu cầu đối với Công ty TNHH MTV Xuân Thành: Phối hợp với cá nhân ông Ngô Thành Quý chấm dứt các hành vi vi phạm và khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm. Lý do ông Quý đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất ở đô thị, đất bằng trồng cây hàng năm khác sang đất thương mại, dịch vụ mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

2. Kiến nghị UBND tỉnh có văn bản chỉ đạo:

- Sở Công Thương: Đối với trường hợp cấp mới Giấy chứng nhận đủ điều kiện bán lẻ xăng dầu, đề nghị Sở Công Thương yêu cầu các tổ chức, cá nhân cung cấp giấy tờ về quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất,... đối với thửa đất sử dụng để kinh doanh xăng dầu, đồng thời phối hợp với cơ quan Tài nguyên và môi trường để kiểm tra sự phù hợp với mục đích sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, để làm cơ sở cấp giấy phép và kịp thời ngăn chặn được hành vi vi phạm.

- Cục Thuế tỉnh rà soát lại các tổ chức, cá nhân có hoạt động kinh doanh xăng dầu trên địa bàn tỉnh trong việc thực nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, báo cáo, đề xuất UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo, xử lý (nếu có).

3. Kiến nghị UBND thành phố Bắc Kạn:

- Hướng dẫn ông Ngô Thành Quý và Công ty hoàn thiện các thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật.

- Kiểm điểm đối với tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc thực hiện công tác quản lý nhà nước về đất đai, để xảy ra vi phạm tại Cửa hàng Xăng dầu Thành Quý. Đồng thời tăng cường công tác kiểm tra, có biện pháp ngăn chặn, xử lý kịp thời các hành vi vi phạm trong công tác quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương./.

### ***Nơi nhận:***

*Gửi bản điện tử:*

- Tỉnh ủy Bắc Kạn;
- UBND tỉnh (B/cáo);
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Công Thương;
- UBND TP Bắc Kạn;
- UBND phường Đức Xuân;
- Lãnh đạo Sở;

*Gửi bản giấy:*

- Công ty TNHH MTV Xuân Thành;
- Ông Ngô Thành Quý;
- Lưu HS, TTr (K3b).

**GIÁM ĐỐC**

**Nông Văn Kỳ**

