

Số: /KL-STNMT

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 Đức Mạnh thuộc Doanh nghiệp tư nhân Đức Mạnh

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 Đức Mạnh (viết tắt là Cửa hàng) thuộc Doanh nghiệp tư nhân Đức Mạnh (viết tắt là DNTN).

Xét báo cáo kết quả thanh tra số 23/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

DNTN Đức Mạnh có Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp tư nhân số 4700143804 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở KH&ĐT tỉnh Bắc Kạn cấp lần đầu ngày 16/6/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 26/3/2015. Người đại diện: Ông Nguyễn Quốc Tuấn, chức danh: Giám đốc. Địa chỉ: Thôn Nà Duồng, xã Bằng Lãng, huyện Chợ Đồn, tỉnh Bắc Kạn.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất

Khu đất sử dụng có nguồn gốc là của ông Ngô Văn Thận, Giám đốc Doanh nghiệp tư nhân Quang Thành, trên khu đất đã xây dựng Cửa hàng xăng dầu và có đủ hồ sơ đăng ký hoạt động xăng dầu, hồ sơ về môi trường từ năm 2006.

Năm 2009, hộ ông Nguyễn Quốc Tuấn và vợ là bà Mừng Thị Hòe nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản có trên đất của ông Ngô Văn Thận, Giám đốc Doanh nghiệp tư nhân Quang Thành và đã được UBND huyện Chợ Đồn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang seri số BS 012785/số vào sổ CH 04485 ngày 31/12/2013, diện tích 357m², trong đó có 80m² đất ở đô thị và 277m² đất trồng cây hàng năm khác.

Hộ ông Tuấn tiếp tục sử dụng khu đất và làm Cửa hàng xăng dầu Đức Mạnh thuộc DNTN Đức Mạnh, đã được Sở Công thương cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu tại Văn bản số 16/CNĐĐK-SCT ngày 05/6/2014, thời hạn có giá trị đến hết ngày 05/6/2019.

2. Về hiện trạng sử dụng đất:

Tại thời điểm thanh tra, tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 56, bản đồ địa chính thị trấn Bằng Lũng đo đạc năm 2012, diện tích 357m², trong đó có 80m² đất ở đô thị và 277m² đất trồng cây hàng năm khác, có các công trình sau:

- Nhà cột bom + Nhà kho + bể chứa xăng dầu: Diện tích 95m², thời điểm xây dựng năm 2006

- Nhà xây 03 tầng: Diện tích 51m², thời điểm xây dựng năm 2005

- Nhà bếp có diện tích 15m² (phía sau nhà xây 03 tầng), đồ sàn xây dựng từ năm 2005 trên mặt suối do UBND thị trấn Bằng Lũng quản lý.

3. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính:

Hộ ông Nguyễn Quốc Tuấn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định.

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) huyện Chợ Đồn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 261/QĐ-UBND ngày 01/3/2013 thì vị trí xây dựng cửa hàng xăng dầu Đức Mạnh là đất ở đô thị. Tại thời điểm thanh tra, việc ông Tuấn sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ (làm Cửa hàng Xăng dầu Đức Mạnh) 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 huyện Chợ Đồn đã được UBND tỉnh điều chỉnh phê duyệt tại Quyết định số 467/QĐ-UBND ngày 28/3/2019 thì vị trí xây dựng Cửa hàng xăng dầu Đức Mạnh được quy hoạch là đất thương mại, dịch vụ, phù hợp mới mục đích sử dụng hiện nay của DNTN Đức Mạnh.

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 (*loại đất đang sử dụng có phù hợp với loại đất thương mại, dịch vụ không*), dẫn đến trường hợp DNTN Đức Mạnh 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 thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 357m², trong đó có 80m² đất ở đô thị và 277m² đất 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 thuê đất hàng năm): Qua thanh tra phát hiện việc DNTN Đức Mạnh từ khi hoạt động cho đến nay đã thực hiện kinh doanh xăng dầu trên đất ở, đất trồng cây hàng năm khác, người sử dụng đất chưa chuyển mục đích sử dụng và đăng ký biên 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:

1.1 . Căn cứ Khoản 1, 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);” ...

Theo quy định trên thì khu đất Cửa hàng thuộc DNTN Đức Mạnh đang quản lý được xác định người sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Quốc Tuấn và là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất.

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.”*

Việc hộ ông Tuấn đã sử dụng 357m² đất (trong đó: 80m² đất ở đô thị và 277m² đất 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; tại thời điểm thanh tra Doanh nghiệp tư nhân Đức Mạnh đang sử dụng, không thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định; xác định hành vi vi phạm xảy ra từ năm 2009, khi ông Tuấn nhận chuyển quyền sử dụng đất của DNTN Quang Thành, nhưng sau đó hành vi vi phạm không chấm dứt mà tiếp tục thực hiện cho đến nay, đã vi phạm Điều 15, Luật Đất đai năm 2003, nay là Khoản 2, Khoản 3, Điều 12, Luật Đất đai 2013; Khoản 2, Điều 46, Luật Đất đai năm 2003, nay là Khoản 4, Điều 95 và 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. Buộc phải xử lý các hành vi vi phạm theo Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ.

1.2. Hộ ông Tuấn sử dụng diện tích 15m² để làm một phần bếp nhà ở gia đình là hành vi chiếm đất suôi do UBND thị trấn quản lý, bị nghiêm cấm theo Điều 15, Luật Đất đai 2003, nay là Khoản 3, Điều 12 Luật Đất đai 2013; không thực hiện đúng nghĩa vụ chung của người sử dụng đất theo Điều 107 Luật Đất đai 2003, nay là Điều 170, Luật Đất đai năm 2013; xác định các hành vi vi phạm đã xảy ra từ những năm 2006, hộ ông Tuấn chỉ là người tiếp nhận các vi phạm do nhận chuyển quyền sử dụng đất từ năm 2009 của DNTN Quang Thành để lại, buộc phải xử lý khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm và trả lại đất đã chiếm dụng.

2. Trách nhiệm của chính quyền địa phương:

Theo quy định tại Điều 49 và Điều 208 Luật Đất đai 2013, UBND huyện Chợ Đồn, UBND thị trấn Bằng Lũng 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 Đức Mạnh và ngăn chặn hoặc kiến nghị, xử lý vi phạm, để xảy ra các hành vi vi phạm từ nhiều năm nay, 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 Nguyễn Quốc Tuấn trong việc sử dụng khu đất Cửa hàng xăng dầu Đức Mạnh, 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 các Quyết định: Số 09/QĐ-XPVPHC ngày 03/4/2019 xử phạt hành chính về đất đai với hành vi 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); số 10/QĐ-KPHQ ngày 03/4/2019 áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả, với hành vi chiếm đất suôi do UBND thị trấn Bằng Lũng quản lý và yêu cầu cá nhân ông Nguyễn Quốc Tuấn chấm dứt các hành vi vi phạm, khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

V. Kiến nghị biện pháp xử lý:

1. Yêu cầu DNTN Đức Mạnh, hộ ông Nguyễn Quốc Tuấn thực hiện đúng nghĩa vụ chung của người sử dụng đất được quy định tại Điều 170 Luật Đất đai 2013; nghiêm túc chấp hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính, Quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định.

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

- Đối với Sở Công Thương: Trường hợp cấp mới Giấy chứng nhận đủ điều kiện bán lẻ xăng dầu, 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 huyện Chợ Đồn:

- Hướng dẫn hộ ông Nguyễn Quốc Tuấn và DNTN Đức Mạnh hoàn thiện 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 Đức Mạnh. 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 huyện Chợ Đồn;
- UBND TT Bằng Lũng;
- Lãnh đạo Sở;

Gửi bản giấy:

- Ông Nguyễn Quốc Tuấn ;
- Lưu HS, TTr (K3b).

GIÁM ĐỐC

Nông Văn Kỳ

