

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 Hoàng Thành thuộc Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Thành

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 Hoàng Thành thuộc Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Thành.

Xét báo cáo kết quả thanh tra số 22/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

Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Thành (viết tắt là DNTN Hoàng Thành) hoạt động từ năm 2005, có Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 4700146964 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Kạn cấp lần đầu ngày 01/3/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 28/5/2015. Người đại diện: Ông Ma Hoàng Huynh, chức danh: Giám đốc. Địa chỉ: Tổ Bản Đồn 2, phường Xuất Hóa, thành phố Bắc Kạn.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

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

Khu đất xây dựng Cửa hàng xăng dầu Hoàng Thành (viết tắt là Cửa hàng) có nguồn gốc đất là của hộ ông Ma Trí Tuệ (*bố đẻ ông Ma Hoàng Huynh - Giám đốc Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Thành*), đã được UBND thị xã Bắc Kạn (*nay là UBND thành phố Bắc Kạn*) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang seri số Y 382994/số vào sổ 00095 QSDĐ/245/QĐ-UB ngày 15/4/2004, diện tích 563m², mục đích sử dụng đất: Đất chuyên dùng, thời hạn sử dụng: Lâu dài.

Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông Ma Trí Tuệ thành lập DNTN Hoàng Thành (người đại diện là ông Ma Hoàng Huynh con trai ông Ma Trí Tuệ) và lập hồ sơ để kinh doanh xăng dầu. Cửa hàng đã được Sở Công thương cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu tại Văn bản số 13/CNĐĐK-SCT ngày 18/01/2017, thời hạn có giá trị đến hết ngày 18/01/2022; khu đất có xây tường rào, không có tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề; chủ sử dụng đất thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính.

2. Về hiện trạng sử dụng đất:

Tại thời điểm kiểm tra ngày 07/9/2018, khu đất Cửa hàng có các công trình:

- Nhà bếp + công trình phụ trợ: 15,84m² (3,6 x 4,4m).

- Nhà ở: 36,8 m² (4m x 9,2 m).
- Nhà bán hàng: 34,44m² (3,55m x 9,7 m).
- Mái che cột bơm: 201m² (17,5m x 11,5m).
- Nhà ở (09 cột đỡ sàn bê tông, trên mặt sàn xây dựng nhà khung sắt, mái tôn): 40m² (5m x 8 m), xây trên đất suối do UBND phường Xuất Hóa quản lý.
- Diện tích cạnh suối đã xây kè kiên cố bằng đá hộc: 91,2 m², trên đất không có tài sản, cây cối.
- 01 nhà vệ sinh giáp đường Quốc lộ 3: 5,17 m² (3,45 x 1,5m).
- Diện tích còn lại là sân bê tông và bể ngầm chứa xăng dầu.

Theo bản đồ địa chính phường Xuất Hóa, thành phố Bắc Kạn đo đạc năm 2015, khu đất thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 51 bản đồ địa chính phường Xuất Hóa, thành phố Bắc Kạn, diện tích 822,3m² (*trong đó có 128,1m² là đất nằm trong chỉ giới quy hoạch hành lang giao thông*). Sau khi trừ phần diện tích thuộc hành lang giao thông thì tổng diện tích Cửa hàng sử dụng là 694,2m² tăng 131,2m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang seri số Y 382994 do UBND thị xã Bắc Kạn cấp ngày 15/4/2004. Nguyên nhân diện tích tăng do năm 2011 hộ ông Ma Trí Tuệ đã thực hiện việc lấn, chiếm đất suối do UBND phường Xuất Hóa quản lý (vị trí: Phía Đông khu đất) để chiếm sử dụng 40m² làm nhà ở và chiếm 91,2m² để quản lý.

Đối với các công trình có trên phần đất lấn, chiếm, hộ ông Ma Trí Tuệ đã tự ý xây dựng, chưa được cấp phép và UBND thành phố Bắc Kạn, UBND phường Xuất Hóa chưa kiểm tra, kiến nghị, xử lý.

3. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính:

Hộ ông Ma Trí Tuệ đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định (có Biểu tổng hợp do Chi cục Thuế thành phố cung cấp 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 được quy hoạch mục đích đất trồng lúa. Tại thời điểm thanh tra, việc ông Tuệ sử dụng đất theo mục đích đang sử dụng không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt; xác định UBND thành phố Bắc Kạn, UBND phường Xuất Hóa thiếu trách nhiệm trong việc lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được quy định tại Điều 40 Luật Đất đai 2013, đã không căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất tại khu vực, loại đất, hồ sơ đất đai đã có trước, để xảy ra vi phạm trong việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Tuy nhiên, đến nay Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Bắc Kạn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 471/QĐ-UBND ngày 28/3/2019 thì vị trí xây dựng cửa hàng xăng dầu Hoàng Thành được quy hoạch là đất thương mại, dịch vụ, phù hợp mới mục đích sử dụng hiện nay của DNTN Hoàng Thành.

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 Xăng dầu Hoàng Thành thuộc DNTN Hoàng Thành đang quản lý được xác định người sử dụng đất là hộ ông Ma Trí Tuệ và là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất.

Căn cứ Khoản 4, Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 và quy định tại Khoản 2, 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): *“2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, khi thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân thành lập doanh nghiệp và không thay đổi mục đích sử dụng đất thì doanh nghiệp được tiếp tục sử dụng đất và có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về đất đai.”.*

DNTN Hoàng Thành (do ông Ma Hoàng Huynh con đẻ ông Ma Trí Tuệ làm Giám đốc) đang sử dụng đất chuyên dùng (đã được cấp GCN quyền sử dụng đất cho ông Ma Trí Tuệ) để kinh doanh xăng dầu, nhưng từ khi hoạt động cho đến nay đã không thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định.

1.2. Việc hộ ông Ma Trí Tuệ sử dụng thửa đất số 111, tờ bản đồ số 51 bản đồ địa chính phường Xuất Hóa, thành phố Bắc Kạn đo đạc năm 2015, trong tổng số 694,2m² đất:

- Có 563m² đất đúng mục đích, đã được UBND thị xã Bắc Kạn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang seri số Y 382994 ngày 15/4/2004 cho hộ ông Ma Trí Tuệ, mục đích sử dụng là đất chuyên dùng.

- Có 131,2m² đất (40m² đất đã làm nhà ở, bao chiếm 91,2m² để quản lý) là đất lấn, chiếm suôi do UBND Phường Xuất Hóa quản lý là hành vi bị nghiêm cấm quy định tại Khoản 1, Điều 12, không thực hiện đúng nghĩa vụ chung của người sử dụng đất quy định tại Khoản 1, Điều 170, Luật Đất đai năm 2013. Buộc phải xử lý vi phạm theo Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ.

2. Trách nhiệm của chính quyền địa phương:

Theo quy định tại Điều 40 và Điều 208 Luật Đất đai 2013, UBND thành phố Bắc Kạn, UBND phường Xuất Hóa đã thiếu trách nhiệm trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương; chưa kiểm tra khu đất Cửa hàng xăng dầu Hoàng Thành 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 Ma Trí Tuệ 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 08/QĐ-XPVPHC ngày 26/3/2019 xử phạt vi phạm hành chính về đất đai đối với cá nhân ông Ma Trí Tuệ với hành vi chiếm đất suối do UBND phường Xuất Hóa quản lý, số tiền 1.250.000 đồng (*Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng chẵn*) và yêu cầu cá nhân ông Ma Trí Tuệ chấm dứt các hành vi vi phạm, khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm. Đến nay, ông Tuệ 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 0000077 ngày 01/4/2019*).

V. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ:

1. Yêu cầu ông Ma Trí Tuệ:

- Thực hiện ngay việc đăng ký biến động đất đai theo quy định tại Khoản 2, 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).

- Thực hiện đúng nghĩa vụ 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 về đất đai theo quy định.

2. Kiến nghị UBND thành phố Bắc Kạn:

- Hướng dẫn hộ ông Ma Trí Tuệ và DNTN Hoàng Thành 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 Hoàng Thành. 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 Xuất Hóa;
- Lãnh đạo Sở;

Gửi bản giấy:

- Ông Ma Trí Tuệ;
- DNTN Hoàng Thành;
- Lưu HS, TTr (K3b).

GIÁM ĐỐC

Nông Văn Kỳ