

**KẾT LUẬN THANH TRA****Về việc quản lý, sử dụng đất đối với Tổng Công ty Thương mại  
Xuất nhập khẩu Thanh Lễ - Công ty cổ phần  
tại phường Phú Bài và xã Thủy Phù, thị xã Hương Thủy.**

Thực hiện Quyết định số 99/QĐ-TNMT ngày 23/4/2019 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về thanh tra việc quản lý, sử dụng đất đối với các tổ chức sử dụng đất ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu kinh tế, thuộc địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế, Đoàn Thanh tra đã tiến hành thanh tra việc quản lý, sử dụng đất đối với Tổng Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Thanh Lễ - Công ty cổ phần.

Xét báo cáo kết quả thanh tra việc quản lý, sử dụng đất đối với các tổ chức sử dụng đất ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu kinh tế, thuộc địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế của Trưởng Đoàn Thanh tra, ý kiến giải trình của Tổng Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Thanh Lễ - Công ty cổ phần.

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

**1. Thông tin chung**

Tên đơn vị: Tổng Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Thanh Lễ - Công ty cổ phần.

Địa chỉ trụ sở: 63 Yersin, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Địa chỉ thửa đất được thanh tra: phường Phú Bài và xã Thủy Phù, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Tổng Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Thanh Lễ - Công ty cổ phần nguyên trước đây là Tổng Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Thanh Lễ - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt phương án cổ phần hóa tại Quyết định số 1165/QĐ-TTg ngày 09/8/2017. Đến ngày 02/01/2018, Tổng Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Thanh Lễ - Công ty cổ phần được Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3700146458, đăng ký lần đầu ngày 01/7/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 02/01/2018.

**2. Kết quả kiểm tra, xác minh****a. Căn cứ pháp lý về sử dụng đất**

Thửa đất có diện tích 13.127,3m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại phường Phú Bài và xã Thủy Phù, thị xã Hương Thủy hiện Tổng Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Thanh Lễ - Công ty cổ phần đang sử dụng nguyên trước đây là Tổng Công ty Thương mại xuất nhập khẩu Thanh Lễ - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên được UBND tỉnh

cho thuê đất theo Quyết định số 1310/QĐ-UBND ngày 27/6/2014 để xây dựng khu dịch vụ thương mại tổng hợp; thời hạn thuê đất đến hết ngày 18/9/2057.

Ngày 26/01/2015, UBND tỉnh (do Sở Tài nguyên và Môi trường làm đại diện) ký Hợp đồng thuê đất số 09/HĐTĐ với Công ty. Trong đó diện tích đất thuê 13.127,3 m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Xây dựng khu dịch vụ thương mại tổng hợp, thời hạn thuê đất: đến hết ngày 18/9/2057; thuê đất trả tiền hàng năm.

Ngày 15/05/2017, Công ty được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 43, diện tích 13.127,3 m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng đất: đất thương mại, dịch vụ; thuê đất trả tiền hàng năm. Về tài sản được chứng nhận: Cửa hàng xăng dầu 5 sao mở rộng, gồm các hạng mục công trình: công trình phụ (1) có diện tích xây dựng 191,9m<sup>2</sup>; nhà ăn nhân viên (2) có diện tích xây dựng 291,6m<sup>2</sup>. Cả 02 đều là công trình cấp 4.

Ngày 02/01/2018, Tổng Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Thanh Lễ - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên chuyển đổi thành Tổng Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Thanh Lễ - Công ty cổ phần (viết tắt là Công ty) nhưng từ đó đến nay Công ty chưa lập thủ tục đăng ký biến động về đất đai do thay đổi tên chủ sử dụng đất.

#### ***b. Việc quản lý, sử dụng đất***

Công ty sử dụng đất có phạm vi, ranh giới, hình thể phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty. Việc sử dụng đất không có tranh chấp, không bị lấn, chiếm. Công ty không có đầu tư xây dựng công trình mới, các công trình trên đất do Công ty cổ phần Hương Thủy xây dựng trước khi chuyển nhượng lại cho Công ty.

Sau khi được UBND tỉnh cho thuê đất, một phần diện tích Công ty sử dụng làm quán ăn, giải khát, bán hàng (mè xừng, tượng đá...). Một phần diện tích khoảng 5.000 m<sup>2</sup> về phía Nam của thửa đất hiện đang để trống. Phần diện tích đất còn lại khoảng 5.000 m<sup>2</sup> (trên đất có 01 nhà ăn, 01 công trình phụ và 01 cửa hàng xăng dầu không sử dụng) Công ty đã cho Công ty TNHH Hoàng Bảo Anh để làm bãi tập kết máy móc, thiết bị, bãi đỗ xe từ năm 2014 đến nay.

#### ***c. Về hiện trạng sử dụng đất***

Ranh giới thửa đất về phía Bắc (phía tiếp giáp với đường tránh Huế) và thửa đất khác đã được cấp Giấy chứng nhận cho Công ty (thửa đất số 3, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.600 m<sup>2</sup>) không có ranh giới cụ thể ngoài thực địa. Về các phía Đông, Tây và Nam của thửa đất có tường rào bao quanh (tường bằng gạch và lưới B40). Trên đất có các công trình mà trước đây do Công ty cổ phần Hương Thủy đầu tư xây dựng trước khi chuyển nhượng lại cho Công ty, gồm:

- 01 công trình Công ty đang sử dụng làm quán ăn, giải khát, bán hàng (mè xừng, tượng đá...).

- 03 công trình (nhà ăn, công trình phụ và cửa hàng xăng dầu không sử dụng) nằm trên phần diện tích đất hiện đang cho Công ty TNHH Hoàng Bảo Anh thuê để làm bãi tập kết máy móc, thiết bị, bãi đỗ xe.

#### ***d. Về việc cho thuê lại đất***

Công ty đã giao cho Chi nhánh Công ty (nhưng không có ủy quyền) ký Hợp đồng cho Công ty TNHH Hoàng Bảo Anh thuê một phần diện tích đất khoảng 5.000m<sup>2</sup>, trên đất có 01 nhà ăn diện tích 291,6m<sup>2</sup>, 01 công trình phụ diện tích 191,9m<sup>2</sup> và 01 công trình (cửa hàng xăng dầu không sử dụng) để làm bãi tập kết máy móc, thiết bị, bãi đỗ xe. Số tiền thu được từ việc cho thuê, Chi nhánh Công ty chuyển về cho Công ty.

Việc cho thuê, Chi nhánh Công ty có lập các Hợp đồng số: 06/CH68/HĐKT/2014 ngày 01/01/2014, 06/CH68/HĐKT/2015 ngày 01/01/2015, 06/CH68/HĐKT/2016 ngày 01/01/2016, 06/CH68/HĐKT/2017 ngày 01/01/2017, 06/CH68/HĐKT/2018 ngày 20/12/2017 và số 06/CH68/HĐKT/2019 ngày 11/12/2018. Tại các Hợp đồng cho thuê ghi nhận ranh giới phần diện tích cho thuê như sau: *“Toàn bộ phần diện tích tính từ ranh giới nhà hàng đến đường vào nhà máy gạch Tuynel”* nhưng không thể hiện diện tích đất và không ghi nhận các tài sản gắn liền với đất.

- Đơn giá cho thuê (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) qua các năm như sau:

+ Năm 2014 và năm 2015 là 8.000.000 đồng/tháng.

+ Năm 2016, năm 2017 và năm 2018 là 10.000.000 đồng/tháng.

+ Năm 2019 là 15.000.000 đồng/tháng.

- Về thu tiền từ việc cho Công ty TNHH Hoàng Bảo Anh thuê:

Tại thời điểm thanh tra, Chi nhánh Công ty đã thu đủ số tiền theo hợp đồng từ tháng 4 năm 2014 đến tháng 6 năm 2019, đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho Công ty TNHH Hoàng Bảo Anh và chuyển toàn bộ số tiền thu được về Công ty. Chi nhánh Công ty không thu số tiền đã cho Công ty TNHH Hoàng Bảo Anh thuê bãi tập kết vào các tháng 1, 2 và 3 năm 2014 do thời gian này Công ty TNHH Hoàng Bảo Anh chưa hoạt động.

#### ***d. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất***

Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Thông báo của cơ quan thuế.

### **3. Kết luận, yêu cầu**

#### ***a. Kết luận:***

- *Về việc sử dụng đất:* Sau khi được thuê đất, Công ty đã sử dụng đúng phạm vi, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng đất; đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai theo thông báo của cơ quan thuế. Tuy nhiên, quá trình sử dụng, Công ty đã cho thuê lại đất không đảm bảo quy định pháp luật và phần lớn diện tích hiện nay vẫn đang để trống chưa đưa vào sử dụng.

- *Về thay đổi thông tin người sử dụng đất:* Ngày 02/01/2018, Tổng Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Thanh Lễ - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên chuyển đổi thành Tổng Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Thanh Lễ - Công ty cổ phần nhưng từ đó đến nay Công ty chưa lập hồ sơ, thủ tục đăng ký biến động về đất đai do thay đổi tên chủ sử dụng đất theo quy định tại Điểm b, Khoản 4, Điều 95 Luật Đất đai năm 2013, theo đó thuộc trường hợp bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được quy định tại Điều 17 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ.

- *Về cho thuê lại đất*

Công ty được UBND tỉnh cho thuê đất trả tiền hàng năm nhưng Công ty cho thuê lại đất là không đúng quy định tại Điều 175 Luật Đất đai năm 2013, theo đó việc cho thuê đất này sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được quy định tại Điều 19 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ.

***b. Yêu cầu:***

- Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục xử lý vi phạm hành chính về đất đai theo quy định pháp luật.

- Tổng Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Thanh Lễ - Công ty cổ phần chấp hành nghiêm chỉnh Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; chấm dứt việc cho thuê lại đất không đảm bảo quy định pháp luật; có kế hoạch đưa đất vào sử dụng có hiệu quả.

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Tổng Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Thanh Lễ - Công ty cổ phần thực hiện nghiêm túc kết luận này và báo cáo kết quả thực hiện về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15/01/2021.

***Nơi nhận:***

- UBND tỉnh (để b/c);
- Thanh tra tỉnh;
- Tổng Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Thanh Lễ - CTCP;
- Sở TN&MT: GD, PGD phụ trách, CCQLĐĐ;
- Lưu: VT, TTr, Hs ĐTTr.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Hồ Đắc Trường**