

KẾT LUẬN THANH TRA**Về việc quản lý, sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng Huế tại địa chỉ 15 Huyện Trân Công chúa, phường Thủy Xuân, thành phố Huế**

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 Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng Huế.

Xét báo cáo kết quả thanh tra số 10/BC-ĐTTr ngày 03/7/2020 của Trưởng Đoàn Thanh tra, ý kiến giải trình của Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng Huế.

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

1. Thông tin chung:

Tên đơn vị: Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng Huế.

Địa chỉ: 15 Huyện Trân Công chúa, phường Thủy Xuân, thành phố Huế.

Công ty được thành lập theo Quyết định số 4330/QĐ-UBND ngày 23/12/2005 của UBND tỉnh. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3300384641, đăng ký lần đầu ngày 04/01/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 21/7/2017 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch Đầu tư cấp.

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

Thửa đất Công ty đang sử dụng tại 15 Huyện Trân Công Chúa, phường Thủy Xuân, thành phố Huế nguyên trước đây UBND tỉnh cho Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế thuê đất theo Quyết định số 916/QĐ-UBND ngày 07/5/2009 để sản xuất gốm cổ. Ngày 24/5/2010, Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế đã chuyển nhượng tài sản cho Công ty theo Hợp đồng số 05/2010-TCKT-CTXL.

Ngày 05/7/2011, UBND tỉnh có Quyết định số 1367/QĐ-UBND thu hồi diện tích 9.106 m² tại 15 Huyện Trân Công Chúa, phường Thủy Xuân, thành phố Huế do Công ty Cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (nguyên trước đây là Công ty Xây lắp Thừa Thiên Huế) sử dụng và cho Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng Huế thuê toàn bộ diện tích đất thu hồi nêu trên để làm xưởng sản xuất gốm cổ. Thời hạn thuê đất đến ngày 25/02/2050. Thời điểm tính tiền thuê đất từ ngày 01/6/2010.

Ngày 08/7/2011, Chi cục Quản lý đất đai phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Huế cùng với UBND phường Thủy Xuân tiến hành giao đất tại thực địa cho Công ty.

Ngày 08/02/2012, UBND tỉnh (do Sở Tài nguyên và Môi trường làm đại diện) ký hợp đồng thuê đất số 10/HĐTĐ với Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng Huế.

Ngày 15/6/2012, Công ty được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 8, diện tích 9.106m², mục đích sử dụng là đất sản xuất vật liệu xây dựng gốm sứ, thời hạn sử dụng đến ngày 25/02/2050, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Về tài sản: chứng nhận nhà xưởng sản xuất gốm sứ gồm nhà văn phòng có diện tích 123,3m² và 03 nhà xưởng với tổng diện tích 1146,7m² (cụ thể: Nhà xưởng số 2 có diện tích 149 m²; Nhà xưởng số 3 có diện tích 691,3 m² và Nhà xưởng số 4 có diện tích 306,4 m²). Nhà văn phòng và các nhà xưởng có kết cấu tường bờ lô, mái ngói.

b. Việc quản lý, sử dụng đất và đầu tư xây dựng

Qua kiểm tra nhận thấy Công ty đã sử dụng đúng phạm vi, vị trí, diện tích, không tranh chấp, lấn chiếm hoặc đê bị lấn chiếm. Các công trình trên khu đất Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng Huế đang sử dụng như sau:

- Các công trình trước đây do Công ty cổ phần xây lắp Thừa Thiên Huế đầu tư xây dựng gồm:

- + Nhà văn phòng diện tích 123,3m²; kết cấu: mái tôn, tường bằng bê tông.
- + 03 nhà xưởng với tổng diện tích 1146,7m²; kết cấu: mái tôn, tường bằng bê tông.
- + 01 nhà để máy thí nghiệm có diện tích khoảng 20m²; kết cấu: mái tôn, trụ sắt và tường bao quanh bằng tôn.
- + 01 nhà kho chứa phế liệu có diện tích khoảng 80m²; kết cấu: mái tôn, đòn tay bằng sắt; tường bao quanh bằng tôn. Theo trình bày của Công ty, Công trình này do Công ty cổ phần xây lắp Thừa Thiên Huế đầu tư từ năm 2005 cho đến nay, tuy nhiên tại Bản vẽ địa chính khu đất kèm theo Quyết định cho thuê đất số 1367/QĐ-UBND ngày 05/7/2011 của UBND tỉnh không có thể hiện công trình này.

- Các công trình Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng Huế đầu tư xây dựng, gồm:

- + 01 công trình có diện tích 300 m²; kết cấu: mái lợp tôn, đòn tay xà gồ, trụ đỡ bằng sắt nối giữa hai nhà xưởng số 3 và số 4 đang sử dụng vào mục đích che các sản phẩm gốm sứ (chưa nung).
- + 01 công trình có diện tích 275 m²; kết cấu: mái lợp tôn, đòn tay xà gồ, trụ đỡ bằng sắt nối giữa hai nhà xưởng số 2 và số 4 đang sử dụng vào mục đích để các sản phẩm nhựa phế liệu.
- + 01 mái che lợp tôn có diện tích 150 m² kèm đòn tay xà gồ, trụ sắt nối với nhà xưởng số 2 về phía Bắc, hiện đang sử dụng để chứa các sản phẩm nhựa phế liệu.
- Phần diện tích đất khoảng 3.000 m² nằm về phía Bắc của khu đất còn đang để trống, chưa sử dụng, trên đất có một số diện tích keo trám tự mọc. Đối với diện tích này, Công ty trình bày trong thời gian tới sẽ đầu tư nhà xưởng.

c. Việc cho thuê lại đất, tài sản gắn liền với đất:

Quá trình sử dụng đất, Công ty đã cho 02 cá nhân thuê đất, tài sản gắn liền với đất, cụ thể như sau:

- Cho thuê tài sản gắn liền với đất:

Công ty đã ký Hợp đồng số 10/2018/HĐT NX ngày 20/12/2019 (ghi nhầm năm 2019 nhưng thực tế là năm 2018) với nội dung cho Bà Lê Thị Anh Thoa (trú tại 08 kiệt 30 Huyện Trần Công Chúa) thuê nhà xưởng số 02 với diện tích 300m² (được thể hiện theo sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty được UBND tỉnh cấp ngày 15/6/2012) để sử dụng làm mặt bằng kinh doanh mua bán kết nhựa, vỏ nhựa, vỏ chai; thời hạn cho thuê 12 tháng từ ngày 01/01/2019 đến 31/12/2019; đơn giá 4.076.000 đồng/tháng với tổng giá trị 48.912.000 đồng/năm. Phương thức thanh toán trả tiền 02 đợt. Công ty đã thu tiền của bà Thoa đợt 1 với số tiền 24.456.000 đồng cho 06 tháng đầu năm; chưa thu tiền đợt 2, do tại Hợp đồng ghi nhận thanh toán đợt 2 vào ngày 31/5/2019.

- Cho thuê đất:

Công ty đã ký Hợp đồng số 01/2018/HĐKT ngày 03/01/2018 với nội dung cho ông Hà Văn Lớn (trú tại 161/16 Bùi Thị Xuân, phường Phường Đúc) thuê mặt bằng nhà xưởng sau cùng phía bên phải tính từ đường Huyện Trần Công Chúa vào với diện tích 200m² để làm xưởng kinh doanh các mặt hàng thủ công mỹ nghệ. Thời gian thuê là 02 năm từ 01/01/2018 đến 31/12/2019. Phương thức thanh toán chia làm 04 đợt. Ông Lớn đã nộp tiền 02 đợt cho năm 2018 với tổng số tiền 44.760.000 đồng. Ngày 28/01/2019, Công ty đã thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng nói trên với ông Hà Văn Lớn nên Công ty không thu tiền cho thuê đợt 03.

Qua kiểm tra thực tế thì ông Hà Văn Lớn đã sử dụng 01 xưởng cưa xẻ gỗ có diện tích khoảng 200 m², kết cấu: mái tôn; trụ bê tông; về phía Đông xưởng gỗ có tường bằng mái lợp tôn và 01 nhà bảo vệ nằm bên trong xưởng cưa xẻ gỗ, có diện tích khoảng 06 m² với kết cấu mái tôn, tường bao quanh bằng bờ lô. Các công trình này do ông Hà Văn Lớn đầu tư xây dựng, được sử dụng vào mục đích làm xưởng cưa xẻ gỗ. Phần đất ông Hà Văn Lớn thuê có xây dựng công riêng để đi ra đường Huyện Trần Công Chúa.

Đến thời điểm kiểm tra ông Lớn vẫn đang còn sử dụng nhà xưởng này để hoàn thành các sản phẩm đang dở dang. Việc ông Lớn tiếp tục sử dụng nhà xưởng được Công ty cho phép, không thu tiền thuê nhà xưởng.

d. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất: Đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất 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, không tranh chấp, lấn chiếm hoặc để bị lấn chiếm; 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, vẫn còn phần diện tích đất khoảng 3.000 m² nằm về phía Bắc của khu đất còn đang để trống, chưa sử dụng; đồng thời Công ty đã cho thuê đất, tài sản trên đất không đảm bảo quy định pháp luật.

- Về việc cho thuê tài sản gắn liền với đất: Công ty đã lập Hợp đồng ngày 20/12/2018 cho bà Lê Thị Anh Thoa thuê nhà xưởng (2) theo sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND tỉnh cấp ngày 15/6/2012 với diện tích 300 m² để sử dụng vào mục đích kinh doanh mua bán kết nhựa, vỏ nhựa, vỏ chai. Tuy nhiên công trình nhà xưởng (2) nói trên chỉ được chứng nhận quyền sở hữu tài sản khác với diện tích 149 m²; bên cạnh đó người thuê tài sản sử dụng tài sản trên đất không đúng mục đích trong quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, việc cho thuê tài sản gắn liền với đất của Công ty không đảm bảo quy định tại Khoản 24 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ “*Tổ chức kinh tế, ... thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm... và đã được cấp Giấy chứng nhận thì được cho thuê tài sản gắn liền với đất đã được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật nếu đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Người thuê tài sản phải sử dụng tài sản trên đất theo mục đích đã được xác định trong quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất đã ký*”. Theo đó hành vi cho thuê tài sản gắn liền với đất nói trên sẽ bị xử phạt theo quy định tại Điều 24 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ.

- *Về việc cho thuê đất*: Công ty đã ký Hợp đồng ngày 03/01/2018 cho ông Hà Văn Lớn thuê mặt bằng với diện tích đất 200 m² để làm xưởng cưa xẻ gỗ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 175 Luật Đất đai năm 2013 thì Công ty được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không có quyền cho thuê đất, theo đó hành vi này là thuộc hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại Khoản 4 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013. Theo đó, hành vi này sẽ bị xử phạt theo 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.

- Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng Huế chấp hành nghiêm chỉnh Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; chấm dứt việc cho thuê đất, tài sản trên đất không đảm bảo quy định pháp luật; có kế hoạch đưa phần diện tích đất khoảng 3.000 m² chưa sử dụng đưa vào sử dụng có hiệu quả.

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng Huế 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 (đề b/c);
- Thanh tra tỉnh;
- Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng Huế;
- Sở TN&MT: GD, PGD phụ trách, CCQLĐĐ;
- Lưu: VT, TTr, Hs ĐTTr.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Hồ Đắc Trường