

KẾT LUẬN THANH TRA**Về việc quản lý, sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế tại địa chỉ 93 An Dương Vương, 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 của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên 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 Xuất nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế.

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

1. Thông tin chung

Tên đơn vị: Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế.

Địa chỉ: 93 An Dương Vương, phường An Đông, thành phố Huế.

Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế nguyên trước đây là Công ty xuất nhập khẩu Thừa Thiên Huế được UBND tỉnh thành lập theo Quyết định số 21 QĐ/UBND ngày 07/01/1993. Đến năm 2004, được chuyển đổi thành Công ty cổ phần, có tên công ty là Công ty cổ phần xuất nhập khẩu Thừa Thiên Huế, được phòng Đăng ký kinh doanh doanh nghiệp – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế đăng ký lần đầu ngày 15/10/2004. Đến ngày 15/5/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 6, Công ty có tên là Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế. Đến nay, đã đăng ký thay đổi lần thứ 16 vào ngày 23/7/2018. Mã số doanh nghiệp: 3300101484. Ngành nghề kinh doanh: Sản xuất gia công các mặt hàng dệt, may, in lụa trên vải; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê...

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

Ngày 31/12/1997, UBND tỉnh có Quyết định số 3284 QĐ/UBND về việc cho Công ty xuất nhập khẩu Thừa Thiên Huế thuê đất để làm cơ sở gia công hàng xuất khẩu với diện tích 10.385m²; thời hạn sử dụng 20 năm (kể từ ngày 31/12/1997).

Ngày 20/10/2003, UBND tỉnh có Quyết định số 2975/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty xuất nhập khẩu Thừa Thiên Huế,

diện tích 10.385m²; mục đích sử dụng là đất xây dựng; thời hạn sử dụng 20 năm (kể từ ngày 31/12/1997).

Ngày 09/9/2010, UBND tỉnh (do Sở Tài nguyên và Môi trường làm đại diện) ký Hợp đồng thuê đất số 48/HĐTĐ với Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế; thời hạn thuê đất 20 năm (kể từ ngày 31/12/1997).

Ngày 12/6/2014, Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế 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 252, tờ bản đồ số 26, diện tích 10.385m²; mục đích sử dụng là đất cơ sở, sản xuất kinh doanh; thời hạn sử dụng đến ngày 31/12/2017, theo hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Về tài sản được chứng nhận quyền sở hữu với các hạng mục công trình: Nhà xưởng (1) có diện tích xây dựng 2111,5m²; Nhà xưởng (2) có diện tích xây dựng 320,5m²; Nhà xưởng (3) có diện tích xây dựng 1186,7m²; Nhà xưởng (4) có diện tích xây dựng 1096,6m²; Nhà ăn có diện tích xây dựng 288,3m²; Văn phòng có diện tích xây dựng 261,6m².

Ngày 02/11/2017, Công ty có văn bản số 257/CV-UNI về việc xin gia hạn thời hạn thuê đất tại 93 An Dương Vương, thành phố Huế.

Ngày 30/3/2018, UBND tỉnh có Quyết định số 688/QĐ-UBND về việc cho công ty gia hạn thuê đất với diện tích 10.385m² tại địa chỉ trên để làm cơ sở gia công hàng xuất khẩu, thời hạn sử dụng đến ngày 31/12/2022.

Ngày 21/6/2018, UBND tỉnh (do Sở Tài nguyên và Môi trường làm đại diện) ký Hợp đồng thuê đất số 39/HĐTĐ với Công ty. Trong đó, thời hạn thuê là 5 năm, được tính kể từ ngày 01/01/2018.

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

Trước khi được UBND tỉnh cho Công ty xuất nhập khẩu Thừa Thiên Huế thuê đất vào năm 1997 để sử dụng vào mục đích làm cơ sở gia công hàng xuất khẩu, trên thửa đất được thuê đã có các công trình gồm có 02 nhà xưởng, 01 kho; 01 văn phòng; 01 cửa hàng; 01 trạm xăng và tường rào bằng gạch bao quanh ranh giới thửa đất. Quá trình sử dụng đất, đã tháo dỡ 01 trạm xăng; thay đổi chức năng sử dụng văn phòng thành nhà ăn phục vụ cho cán bộ, nhân viên của Công ty; đầu tư cải tạo cửa hàng để cho công ty TNHH Thương mại Đại Nam thuê làm cửa hàng kinh doanh xe máy từ năm 2015 đến nay.

Đến năm 2004, khi cổ phần hóa thành Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu Thừa Thiên Huế và nay là Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế đã đầu tư xây dựng các hạng mục: nhà kho 02 tầng dùng để chứa phụ liệu phục vụ cho việc may tủ vải; 01 xưởng cắt; 02 nhà vệ sinh; 01 nhà xưởng may (hiện trạng là xưởng may số 2) được xây nối với 02 nhà xưởng đã có trước đây (02 bức tường bằng gạch và mái lợp tôn); 01 Văn phòng làm việc và kết hợp làm kho

chứa tài liệu; 04 nhà để xe và 01 phòng họp; 01 phòng để máy nén khí để sử dụng vào mục đích may tủ vải để xuất khẩu.

Việc sử dụng đất có ranh giới ổn định (tường rào bằng gạch bao quanh ranh giới thửa đất); không tranh chấp, không để bị lấn, chiếm.

c. Việc cho thuê tài sản gắn liền với đất.

Công ty cho Công ty TNHH Thương mại Đại Nam thuê để làm địa điểm kinh doanh xe máy theo **Hợp đồng thuê nhà** ngày 25/5/2015. Nội dung: Cho thuê ngôi nhà trệt với diện tích khoảng 161m²; đường luồng bên hông khoảng 38,5 m²; đường luồng phía sau khoảng 60,42 m², với tổng diện tích khoảng 260m². Thời hạn cho thuê là 5 năm kể từ ngày 01/6/2015 đến ngày 31/5/2020. Tuy nhiên, tài sản Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế cho thuê chưa được đăng ký quyền sở hữu trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Số tiền Công ty thu từ việc cho thuê tài sản trên đất qua các năm như sau:

- Từ ngày 01/6/2015 đến 31/5/2016: 528.000.000 đồng.
- Từ ngày 01/6/2016 đến 31/5/2017: 580.800.000 đồng.
- Từ ngày 01/6/2017 đến 31/5/2018: 638.880.000 đồng.
- Từ ngày 01/6/2018 đến 31/5/2019: 702.768.000 đồng.
- Từ ngày 01/6/2019 đến 31/5/2020: 773.044.000 đồng.

d. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất: Đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

3. Kết luận, yêu cầu

a. Kết luận:

- Về việc sử dụng đất:

Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế đã sử dụng đất đúng phạm vi, ranh giới, diện tích và mục đích sử dụng đất được Nhà nước cho thuê. Việc sử dụng đất không có tranh chấp, không để bị lấn, chiếm. Quá trình sử dụng đất, Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai theo thông báo của Chi cục thuế thành phố Huế.

- Về việc cho thuê tài sản gắn liền với đất

Công ty đã lập Hợp đồng ngày 25/5/2015 cho Công ty TNHH Thương mại Đại Nam thuê tài sản gắn liền với đất để làm địa điểm kinh doanh xe máy. Theo 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*”. Tuy nhiên tài sản cho thuê chưa được đăng ký quyền sở hữu trong

giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất là chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Theo đó việc cho thuê tài sản gắn liền với đất nói trên thuộc hành vi vi phạm và bị xử phạt theo quy định tại Điều 24 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 theo quy định pháp luật.

- Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên Huế chấp hành nghiêm chỉnh Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; chấm dứt việc cho Công ty TNHH Thương mại Đại Nam thuê tài sản gắn liền với đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Thừa Thiên 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 (để b/c);
- Thanh tra tỉnh;
- Công ty CP XNK và ĐT Thừa Thiên Huế;
- Sở TN&MT: GD, PGĐ phụ trách, CCQLĐĐ;
- Lưu: VT, TTr, Hs ĐTTr.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Hồ Đắc Trường