

KẾT LUẬN THANH TRA**Về việc quản lý, sử dụng đất đối với Công ty TNHH An Khang
tại địa chỉ 27 Lương Văn Can, phường An Cựu, 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 TNHH An Khang tại địa chỉ 27 Lương Văn Can, phường An Cựu, thành phố 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 Công ty TNHH An Khang.

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

1. Thông tin chung:

Tên đơn vị: Công ty TNHH An Khang

Địa chỉ: 27 Lương Văn Can, phường An Cựu, thành phố Huế.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Mỹ Nhung, chức danh: Giám đốc.

Công ty TNHH An Khang (viết tắt là Công ty) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3300326946, đăng ký lần đầu ngày 18/01/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 31/01/2019 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp với nhiều ngành nghề kinh doanh như: chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt, kinh doanh bất động sản...

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

Thửa đất hiện Công ty đang sử dụng tại phường An Cựu, thành phố Huế được UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cho thuê đất tại Quyết định số 1851/QĐ-UBND ngày 08/6/2005 với diện tích 1.768 m² để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà máy chế biến thực phẩm, thời hạn thuê đất 50 năm. Kể từ ngày 08/6/2005.

Ngày 16/6/2005, đại diện cơ quan chức năng và chính quyền địa phương tiến hành bàn giao đất tại thực địa cho Công ty.

Ngày 21/6/2005, UBND tỉnh (do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường làm đại diện) đã ký Hợp đồng thuê đất số 72/HĐ-TĐ với Công ty.

Ngày 11/10/2005, UBND tỉnh có Quyết định số 3498/QĐ-UBND cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty tại thửa đất số 193, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.768 m², mục đích sử dụng: đất cơ sở sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng: đến ngày 08/6/2055 và chứng nhận tài sản gắn liền với đất là nhà máy chế

biển thực phẩm có diện tích xây dựng 879,4 m², tọa lạc tại số 25 kiệt 314 Phan Chu Trinh, phường An Cựu (nay là 27 Lương Văn Can, phường An Cựu).

b. Quá trình quản lý, sử dụng đất:

Sau khi được UBND tỉnh cho thuê đất vào năm 2005, Công ty đã tháo dỡ một số công trình cũ của Công ty Lương thực Bình Trị Thiên và xây mới 01 nhà xưởng có diện tích khoảng 600 m² để phục vụ chế biến thực phẩm, phân phối lương thực và sử dụng cho đến năm 2012, Công ty không còn hoạt động sản xuất kinh doanh trên thửa đất này và đã cho Chi nhánh Công ty TNHH Giã Trăn tại Thừa Thiên Huế thuê tài sản trên đất sử dụng làm trụ sở và xưởng may cho đến nay.

Qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhận thấy: Công ty đã sử dụng đất đúng vị trí, phạm vi, diện tích đất được thuê; ranh giới xung quanh thửa đất đa phần được xây tường thành bằng bờ lô. Các công trình trên đất gồm:

- Nhà bảo vệ diện tích khoảng 15 m².
- Nhà ăn cho công nhân diện tích khoảng 150 m².
- Khu nhà vệ sinh diện tích khoảng 50 m².
- 01 nhà xưởng diện tích khoảng 600 m² do Công ty xây dựng từ năm 2005.
- 01 nhà xưởng kết hợp làm Văn phòng diện tích khoảng 250 m², nguyên trước đây là nhà kho được Công ty cải tạo lại vào năm 2017.

Hiện các công trình trên thửa đất này do Chi nhánh Công ty TNHH Giã Trăn tại Thừa Thiên Huế đang sử dụng làm trụ sở và xưởng may kimono.

c. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất:

- Về tiền thuê đất năm 2019: Theo Thông báo số 135/CCT-TB, TK&TNCN ngày 26/3/2019 của Chi cục thuế thành phố Huế, số tiền thuê đất Công ty phải nộp năm 2019 là 25.483.952 đồng. Tiền thuê đất được chia làm hai kỳ: Kỳ thứ nhất nộp tối thiểu 50% trước ngày 31/5/2019; kỳ thứ hai trước ngày 31/10/2019. Công ty đã nộp số tiền 12.741.976 đồng cho kỳ thứ 1 theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 23/5/2019. Kỳ hai chưa đến hạn nên Công ty chưa nộp.

- Về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2019: Công ty đã nộp số tiền 1.083.105 đồng cho cả năm 2019 theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 23/5/2019.

3. Kết luận

- *Về việc sử dụng đất:* Sau khi được UBND tỉnh cho thuê đất, Công ty đã sử dụng đất đúng mục đích, vị trí, phạm vi, diện tích đất được thuê; không có tranh chấp, lấn chiếm đất đai.

- *Về thực hiện nghĩa vụ tài chính:* Đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với nhà nước tại thời điểm thanh tra.

- *Về việc cho thuê lại tài sản gắn liền với đất:* Công ty TNHH An Khang được UBND tỉnh cho thuê đất để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà máy chế biến thực phẩm và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó đã được chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên đất. Đến năm 2012, Công ty cho Chi nhánh Công ty TNHH Giã Trăn tại Thừa Thiên Huế thuê tài sản gắn liền với đất để làm trụ sở và xưởng may kimono cho đến nay.

Theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 “*Tổ chức kinh tế, cá nhân thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm được cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; 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*” và nay được quy định tại Khoản 24 Điều 2 Nghị định số 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*”

Căn cứ điểm d khoản 2, Điều 13 Luật Đất đai năm 2003 về phân loại đất thì đất để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà máy chế biến thực phẩm và làm xưởng sản xuất kimono đều thuộc đất cơ sở sản xuất kinh doanh và nay là loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được quy định tại Điểm đ Khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai năm 2013. Do đó theo quy định của pháp luật đất đai nêu trên thì việc Công ty TNHH An Khang cho thuê tài sản gắn liền với đất là phù hợp quy định hiện hành.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (để b/c);
- Thanh tra tỉnh;
- Công ty TNHH An Khang;
- Sở TN&MT: GD, PGĐ phụ trách, CCQLĐĐ; TTra
- Lưu: VT, Hs ĐTTr.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Hồ Đắc Trường