

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc quản lý, sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần Bến xe Huế tại địa chỉ 97 An Dương Vương, phường An Đông, 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 bến xe 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 bến xe Huế.

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

1. Thông tin chung

Tên đơn vị: Công ty cổ phần bến xe Huế

Địa chỉ: 97 An Dương Vương, phường An Đông, thành phố Huế

Quá trình thành lập Công ty:

Ngày 14/4/1994, UBND tỉnh có Quyết định số 640/QĐ-UB thành lập Trung tâm quản lý và dịch vụ bến xe ô tô khách thuộc Sở Giao thông Vận tải.

Ngày 29/12/1998, UBND tỉnh có Quyết định số 2751/QĐ-UB về việc chuyển Trung tâm quản lý và dịch vụ bến xe Thừa Thiên Huế thành Công ty Quản lý bến xe Thừa Thiên Huế.

Ngày 03/9/1999, UBND tỉnh có Quyết định số 1944/QĐ-UB về việc thay đổi tên doanh nghiệp từ Công ty Quản lý Bến xe Thừa Thiên Huế thành Công ty Quản lý bến xe – bến thuyền Thừa Thiên Huế và bổ sung thêm ngành nghề kinh doanh là: Quản lý hoạt động và điều hành tại Bến thuyền du lịch và dịch vụ cung ứng xăng dầu tại bến xe.

Ngày 06/10/2005, UBND tỉnh có Quyết định số 3475/QĐ-UB về việc chuyển Công ty Quản lý bến xe – bến thuyền Thừa Thiên Huế thành Công ty TNHH NN 1 TV Quản lý bến xe, bến thuyền Thừa Thiên Huế.

Ngày 25/6/2007, UBND tỉnh có Quyết định số 1443/QĐ-UBND đổi tên Công ty TNHH NN MTV Quản lý bến xe, bến thuyền Thừa Thiên Huế thành Công ty TNHH NN MTV Quản lý bến xe Thừa Thiên Huế; đồng thời thay đổi ngành nghề kinh doanh.

Ngày 29/10/2015, UBND tỉnh có Quyết định số 2276/QĐ-UBND về việc chuyển Công ty TNHH Nhà nước MTV Quản lý bến xe Thừa Thiên thành Công ty cổ phần bến xe Huế.

Công ty Cổ phần bến xe Huế hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3300100138, đăng ký lần đầu ngày 13/10/2005,

đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 10/11/2015 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp với ngành nghề kinh doanh: Quản lý và khai thác các bến xe, điểm (bãi) đỗ xe khách, xe tải trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế; khai thác các điểm dừng, đỗ trên địa bàn; bán mô tô, xe máy; kinh doanh xăng dầu; kinh doanh nhà trọ; sửa chữa, bảo dưỡng và kiểm định các phương tiện giao thông, vận tải; vận tải hành khách đường bộ khác; Xếp dỡ hàng hóa và trông giữ phương tiện giao thông vận tải; đại lý ô tô và xe có động cơ khác; bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy, ô tô và xe có động cơ khác; kinh doanh vật liệu xây dựng; kinh doanh ăn uống.

2. Kết quả kiểm tra, xác minh

a. Căn cứ pháp lý về sử dụng đất

Ngày 05/01/2015, Công ty Cổ phần bến xe Huế, trước đây là Công ty TNHH Nhà nước MTV Quản lý Bến xe Thừa Thiên Huế có đơn xin thuê đất với diện tích 14.190m² để làm bến xe liên tỉnh phía Nam với thời hạn 50 năm, thuê đất trả tiền hàng năm.

Ngày 27/01/2015, UBND tỉnh có Quyết định số 189/QĐ-UBND về việc cho Công ty TNHH Nhà nước MTV Quản lý Bến xe Thừa Thiên Huế thuê đất diện tích 14.190m² tại đường An Dương Vương, phường An Đông, thành phố Huế để làm bến xe. Thời hạn thuê đất đến ngày 01/7/2064. Thuê đất trả tiền hàng năm. Thời điểm tính tiền thuê đất từ ngày 01/7/2014.

Ngày 14/7/2015, UBND tỉnh (do Sở Tài nguyên và Môi trường làm đại diện) ký Hợp đồng thuê đất số 36/HĐTĐ với Công ty TNHH Nhà nước MTV Quản lý Bến xe Thừa Thiên Huế diện tích 14.190m² tại đường An Dương Vương, phường An Đông, thời hạn sử dụng đến ngày 01/7/2064, mục đích sử dụng làm bến xe.

Do Công ty TNHH Nhà nước MTV Quản lý bến xe Thừa Thiên Huế chuyển thành Công ty Cổ phần bến xe Huế nên ngày 30/3/2016 UBND tỉnh (do Sở Tài nguyên và Môi trường làm đại diện) đã ký biên bản thanh lý Hợp đồng thuê đất số 36/HĐTĐ nêu trên với Công ty TNHH Nhà nước MTV Quản lý bến xe Thừa Thiên Huế và ký Hợp đồng thuê đất số 16/HĐTĐ với Công ty cổ phần bến xe Huế vào cùng ngày.

Ngày 12/4/2016, Công ty cổ phần bến xe Huế được Sở Tài nguyên và Môi trường 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 269, tờ bản đồ số 26, diện tích 14.190m², mục đích sử dụng là đất giao thông. Về tài sản: chứng nhận công trình bến xe gồm các hạng mục công trình: nhà nghỉ nhân viên diện tích 208m²; nhà điều hành diện tích 95,7m²; nhà bảo dưỡng xe diện tích 357,2m²; nhà để xe ô tô diện tích 220,5m²; nhà điều hành diện tích 628,0m²; cửa hàng cung ứng vật tư ô tô diện tích 826,7m².

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

Sau khi được UBND tỉnh giao đất vào năm 1997, Trung tâm quản lý và dịch vụ bến xe ô tô khách Thừa Thiên Huế đã đầu tư xây dựng các hạng mục: sân đỗ xe; tường rào; nhà làm việc; nhà nghỉ lái phụ xe, nhân viên, bán vé, vệ sinh và các hạng mục để cung ứng dịch vụ hỗ trợ vận tải tại bến xe. Tất cả các hạng mục của dự án đã hoàn thành, đưa vào sử dụng và khai thác gần 20 năm qua khi còn là công ty nhà nước. Công ty cổ phần bến xe Huế là công ty chuyển đổi từ công ty nhà

nước khi cổ phần hóa và tiếp tục kế thừa khai thác bên xe hiện có. Quá trình sử dụng, Công ty có đầu tư các công trình lắp ghép có kết cấu mái lợp tôn, đòn tay sắt, trụ sắt để cho các tổ chức, cá nhân thuê sử dụng vào mục đích làm phòng bán vé, nhà giữ xe, gara sửa chữa ô tô; quán cơm, giải khát; lưu trú cho lái xe, phụ xe các hãng xe... Việc sử dụng đất không để bị lấn, chiếm.

c. Việc cho thuê lại các công trình trên đất.

- *Đối với các công trình xây dựng đã được chứng nhận quyền sở hữu:* Công ty đã cho các tổ chức cá nhân thuê sử dụng làm phòng bán vé, quầy sửa điện, quán giải khát, phòng nghỉ, kho phụ tùng, cung ứng vật tư ô tô.

- *Đối với các công trình xây dựng chưa được chứng nhận quyền sở hữu:* Theo danh sách các tổ chức, cá nhân thuê tài sản trên đất trong năm 2019, việc cho thuê như sau:

Ngoài các công trình được chứng nhận quyền sở hữu tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, Công ty đã đầu tư thêm các công trình lắp ghép có kết cấu mái lợp tôn, đòn tay sắt, trụ sắt để cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê sử dụng vào mục đích làm phòng bán vé, nhà giữ xe, gara sửa chữa ô tô; quán cơm, giải khát; lưu trú cho tài xế các hãng xe... Việc cho thuê có lập Hợp đồng và viết Hóa đơn giá trị gia tăng của Công ty. Cụ thể việc cho thuê tài sản trên đất từ năm 2016 đến năm 2019 như sau:

+ Năm 2016: Cho 10 cá nhân thuê với tổng diện tích 806 m² với tổng số tiền cho thuê là 219.600.000 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).

+ Năm 2017: Cho 12 cá nhân thuê với tổng diện tích 905 m² với tổng số tiền cho thuê là 326.400.000 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).

+ Năm 2018: Cho 14 tổ chức, cá nhân thuê với tổng diện tích 925 m² với tổng số tiền cho thuê là 369.600.000 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).

+ Năm 2019: Cho 14 tổ chức, cá nhân thuê với tổng diện tích 925 m² với tổng số tiền cho thuê là 375.600.000 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).

(Chi tiết có 04 Danh sách cho các tổ chức, cá nhân thuê tài sản trên đất từ năm 2016 đến năm 2019 kèm theo).

d. Hiện trạng sử dụng đất

Qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhận thấy: Ranh giới, phạm vi khu đất của Công ty đang sử dụng phù hợp với ranh giới, phạm vi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp. Các công trình trên đất gồm:

Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng các công trình trên đất đều được Công ty Cổ phần Bến xe Huế cho thuê.

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

Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất (tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp) đối với nhà nước.

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 tài sản trên đất không đảm bảo quy định pháp luật.

- Về việc cho thuê tài sản trên đất:

+ Đối với các công trình xây dựng trên đất đã được chứng nhận quyền sở hữu: Tại Khoản 24 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định “*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...*”. Theo đó Công ty được phép cho thuê tài sản trên đất đã được chứng nhận quyền sở hữu tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Đối với các công trình xây dựng chưa được chứng nhận quyền sở hữu: Từ năm 2016 đến nay, Công ty đã lập Hợp đồng cho các tổ chức cá nhân thuê tài sản là các công trình xây dựng chưa được chứng nhận quyền sở hữu là không đảm bảo quy định tại Khoản 24 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, theo đó hành vi này sẽ bị xử phạt và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả 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 về đất đai theo quy định pháp luật.

- Công ty Cổ phần Bến xe Huế chấp hành nghiêm chỉnh Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; chấm dứt việc cho thuê tài sản trên đất không đảm bảo quy định pháp luật.

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Công ty Cổ phần Bến xe 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 Bến xe Huế;
- Sở TN&MT: GD, PGD phụ trách, CCQLĐĐ;
- Lưu: VT, TTr, Hs ĐTTr.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Hồ Đắc Trường