

V/v đề nghị hướng dẫn xác định
hành vi vi phạm pháp luật về đất đai

Ninh Thuận, ngày 02 tháng 11 năm 2021

Kính gửi: Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường

Hiện nay, Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận đang được giao tiến hành thanh tra việc quản lý, sử dụng đất đai tại một số cơ sở/dự án của các tổ chức. Tuy nhiên, qua kết quả khảo sát, thu thập hồ sơ và thanh tra thực tế có phát sinh một số khó khăn, vướng mắc cần phải xin ý kiến hướng dẫn của Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường, cụ thể như sau:

1. Đối với Trạm thu mua thuốc lá tại xã Phước Sơn, huyện Ninh Phước của Chi nhánh Công ty Cổ phần Hòa Việt tại Ninh Thuận:

1.1. Tóm tắt kết quả rà soát hồ sơ và kiểm tra hiện trạng:

a. Về hồ sơ pháp lý:

Chi nhánh Công ty Cổ phần Hòa Việt tại Ninh Thuận (trước đây là Trạm nguyên liệu thuốc lá Ninh Thuận) được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất tại xã Phước Sơn, huyện Ninh Phước để làm Trạm thu mua thuốc lá theo Quyết định số 2236/QĐ ngày 28/7/1999; được Sở Tài nguyên và Môi trường (trước đây là Sở Địa chính) ký Hợp đồng thuê đất số 26/HĐ-TĐ ngày 30/7/1999 và ký lại Hợp đồng thuê đất số 73/KL/HĐ-TĐ ngày 15/01/2013; được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 422370 ngày 16/01/2013, với: diện tích là 5.410 m², mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC), thời hạn sử dụng là 30 năm (đến hết ngày 28/7/2029), nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

b. Về thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất:

Theo Thông báo xác nhận trạng thái giao dịch của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ngày 31/5/2021 thể hiện Chi nhánh đã thực hiện hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất đến năm 2021.

c. Về hiện trạng sử dụng đất:

Ranh giới khu đất rõ ràng, được xây dựng bằng tường gạch bao quanh; không có việc lấn, chiếm đất; trên đất có các hạng mục, công trình xây dựng, gồm:

- Nhà kho chế biến và chứa nguyên liệu thuốc lá, diện tích 1.306 m²; hiện trạng đang sử dụng một phần nhỏ để chứa dụng cụ phục vụ thu mua, sơ chế thuốc lá, đa phần diện tích còn lại bỏ trống.

- Các công trình khác gồm: Lán sơ chế thuốc lá, diện tích 162 m²; Kho chứa vật tư, diện tích 113 m²; Nhà làm việc, diện tích 153 m²; Nhà ăn, diện tích 53 m²; Nhà nghỉ nhân viên, diện tích 150 m². Hiện trạng, toàn bộ các công trình này đang bỏ trống, không được sử dụng và đang trong tình trạng xuống cấp.

- Phần diện tích đất còn lại được sử dụng làm sân và lối đi; hiện trạng cỏ, cây dại, mọc dày đặc, che kín toàn bộ diện tích đất.

d. Về quá trình hoạt động sản xuất, kinh doanh: Từ năm 1999 đến năm 2016, Trạm hoạt động ổn định, bình thường. Năm 2017, Trạm hoạt động với quy mô nhỏ lẻ, không thường xuyên (khoảng 02 - 03 tháng/năm); theo Chi nhánh trình bày là do nguồn nguyên liệu cung cấp không đảm bảo cho sản xuất và hoạt động theo mùa vụ thu hoạch. Từ 2018 đến nay, Trạm không hoạt động, các công trình xây dựng trên đất bị bỏ trống, không sử dụng và đang trong tình trạng xuống cấp; theo Chi nhánh trình bày là do nguồn nguyên liệu tại khu vực này chuyên về cơ sở tại phường Đô Vinh, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm và theo Kế hoạch, từ năm 2022 Chi nhánh sẽ đưa Trạm vào hoạt động trở lại, thay thế cho cơ sở tại phường Đô Vinh đã bị thu hồi.

1.2. Nội dung cần xin ý kiến:

Qua kết quả rà soát hồ sơ và kiểm tra hiện trạng nêu trên cho thấy Chi nhánh đã đầu tư, hoàn thành các hạng mục công trình trên đất và đưa Trạm vào hoạt động sản xuất, kinh doanh từ năm 1999; tuy nhiên, từ năm 2018 cho đến nay, Chi nhánh không duy trì hoạt động sản xuất, kinh doanh tại Trạm, để các công trình xây dựng trên đất xuống cấp, hư hỏng, dẫn đến việc sử dụng không hiệu quả đất đai khi được Nhà nước cho thuê.

Như vậy, việc quản lý, sử dụng đất đai của Chi nhánh tại Trạm như đã nêu ở trên có vi phạm pháp luật về đất đai hay không? Nếu có vi phạm thì có thuộc trường hợp bị xử lý thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013 hay không?

2. Đối với Cửa hàng kinh doanh tại khu nhà số 01 đường Cao Bá Quát, phường Thanh Sơn, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Ninh Thuận:

2.1. Tóm tắt kết quả rà soát hồ sơ và kiểm tra hiện trạng:

a. Về hồ sơ pháp lý:

Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Ninh Thuận (trước đây là Công ty Thương nghiệp Ninh Thuận) được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất tại khu nhà số 01 Ngô Gia Tự (nay là đường Cao Bá Quát), phường Thanh Sơn, thị xã (nay là thành phố) Phan Rang - Tháp Chàm để làm cửa hàng kinh doanh theo Quyết định số 2711/QĐ-UBND ngày 25/8/2000; được Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất số 85/HĐ-TĐ ngày 05/9/2000 và ký lại Hợp đồng thuê đất số 85a/HĐ-TĐ ngày 03/4/2008; được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 005353 và số AD 005355 ký cùng ngày 17/01/2006, với: tổng diện tích là 801,26 m² (gồm: thửa đất số 57 có diện tích 517 m² và thửa đất số 120 có diện tích 284,3 m², thuộc tờ bản đồ địa chính số 02-(13)), mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC), thời hạn sử dụng là 20 năm (đến hết ngày 25/8/2020), nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Công ty đã được Sở Xây dựng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 585822275000127 ngày 14/10/2008 (chưa đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất).

Do hết thời hạn thuê đất theo Quyết định số 2711/QĐ-UBND nêu trên, Công ty đã có Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, xin được tiếp tục gia hạn thời gian thuê đất đến năm 2050 và hiện đang được Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét để tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý theo quy định.

b. Về thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất:

Theo các Thông báo số 3257 và số 3259/TB-CCT ngày 29/4/2020 của Chi cục Thuế Phan Rang - Tháp Chàm thể hiện Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất đến tháng 8/2020.

c. Về hiện trạng sử dụng đất:

- Đối với thửa đất số 120: Ranh giới rõ ràng; không có việc lấn, chiếm đất; trên đất có công trình xây dựng với tường xây gạch, hiện đang sử dụng làm nhà kho (*chứa bia và các loại nước ngọt*).

- Đối với thửa đất số 57: Ranh giới rõ ràng; không có việc lấn, chiếm đất; trên đất có công trình xây dựng, hiện được Công ty ngăn vách, chia thành 06 căn nhà riêng biệt, cụ thể:

+ Căn nhà số 01 (nằm tại vị trí góc đường Cao Bá Quát và đường Nguyễn Văn Trỗi): Công ty hợp tác với ông Hồ Ngọc Tiêu Trung để kinh doanh ngành nghề khám chữa bệnh nha khoa trong thời hạn kể từ ngày 01/11/2019 đến ngày 30/10/2022 theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/2019/HĐHTKD ngày 01/11/2019. Đến ngày 30/8/2020, Công ty và ông Hồ Ngọc Tiêu Trung ký Biên bản thỏa thuận về việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước hạn vào ngày 31/12/2020, nhưng trên thực tế Phòng Khám nha khoa vẫn còn đang hoạt động.

+ Căn nhà số 2 và số 3 (nằm tại đường Cao Bá Quát): Công ty cho ông Nguyễn Phú Long thuê để mở cửa tiệm Internet trong thời hạn từ ngày 01/10/2018 đến ngày 30/9/2022 theo Hợp đồng thuê nhà số 02/2018 ngày 01/10/2018. Đến ngày 20/9/2020, Công ty và ông Nguyễn Phú Long ký Biên bản thỏa thuận về việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà trước hạn vào ngày 30/11/2020, nhưng thực tế cửa tiệm Internet của ông Long vẫn còn đang hoạt động.

+ Căn nhà số 4 và số 5 (nằm tại đường Nguyễn Văn Trỗi): Công ty cho bà Trần Thị Mỹ Thu thuê làm nhà kho trong thời hạn từ ngày 05/7/2019 đến ngày 04/7/2021 theo Hợp đồng thuê nhà số 03/2019/HĐTN ngày 19/6/2019. Đến ngày 15/01/2021, Công ty chấm dứt Hợp đồng theo Đơn đề nghị thanh lý hợp đồng thuê nhà trước hạn của bà Trần Thị Mỹ Thu.

+ Căn nhà số 6 (nằm tại đường Cao Bá Quát): Công ty đang sử dụng làm nhà để xe của nhân viên.

d. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Theo điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến hết năm 2020 của thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đã được phê duyệt tại Quyết định số 453/QĐ-UBND ngày 27/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh (*Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 thành phố Phan Rang – Tháp Chàm chưa được phê duyệt*) và Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thành phố Phan Rang – Tháp Chàm đã được phê duyệt tại Quyết định số 437/QĐ-UBND ngày 24/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh thì vị trí các thửa đất số 120 và thửa đất số 57 của Công ty là đất thương mại, dịch vụ.

2.2. Nội dung cần xin ý kiến:

Qua kết quả rà soát hồ sơ và kiểm tra hiện trạng nêu trên cho thấy:

- Đối với thửa đất số 120: Công ty đang sử dụng đất đúng mục đích đã được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê tại Quyết định số 2711/QĐ-UBND ngày 25/8/2000. Hiện trạng sử dụng đất phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến hết năm 2020 của thành phố Phan Rang – Tháp Chàm và Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thành phố Phan Rang – Tháp Chàm. Do đó, trường hợp này đủ điều kiện để được xem xét gia hạn thời gian thuê đất.

- Đối với thửa đất số 96: Công ty không sử dụng đất làm cửa hàng kinh doanh theo như mục đích đã được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê tại Quyết định số 2711/QĐ-UBND ngày 25/8/2000, mà tự chia nhỏ công trình xây dựng (tài sản) trên đất để hợp tác kinh doanh với cá nhân và cho các cá nhân thuê nhà để sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau (*Phòng Khám nha khoa, tiệm Internet, ...*).

Như vậy, việc quản lý, sử dụng đất của Công ty tại thửa đất số 96 như đã nêu ở trên có đủ điều kiện để được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật đất đai năm 2013 hay có vi phạm pháp luật về đất đai hay không (*có sử dụng đúng mục đích đã được Nhà nước cho thuê? việc Công ty cho các cá nhân thuê tài sản gắn liền với đất có đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 38a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được bổ sung tại khoản 24 Điều 1 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017) và khoản 1 Điều 9 của Luật kinh doanh bất động sản?, có thuộc trường hợp bị xử lý thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013?, ...*)?

Rất mong sớm nhận được ý kiến hướng dẫn của Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường để Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận xem xét, áp dụng tham mưu xử lý các vụ việc nêu trên đảm bảo đúng quy định./.

(*Gửi kèm theo: một số hồ sơ liên quan đến 02 vụ việc nêu trên*)

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD và PGD Sở L.N.Thạch (báo cáo);
- Lưu: TTr.

**KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA**



Lê Duy Khiêm