

Số: 308/STNMT-QLĐĐ

Điện Biên, ngày 22 tháng 3 năm 2021

V/v xin ý kiến đối với việc thu hồi đất và cho phép thuê đất đối với trường hợp mua, bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

Kính gửi: Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh Điện Biên có một số Công ty TNHH và Công ty cổ phần được UBND tỉnh Điện Biên cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đã đầu tư xây dựng tài sản trên đất theo mục đích sử dụng đất được UBND tỉnh Điện Biên cho thuê. Đến nay, các Công ty TNHH và Công ty cổ phần không còn nhu cầu sử dụng đã bán tài sản trên đất cho tổ chức khác; trên cơ sở hồ sơ đề nghị của các Công ty TNHH và Công ty cổ phần, Sở Tài nguyên và Môi trường đã căn cứ Điều 189 Luật Đất đai năm 2013, trình UBND tỉnh Điện Biên thu hồi đất của tổ chức bán tài sản trên đất, cho tổ chức mua tài sản thuê đất trong thời hạn còn lại và mục đích sử dụng đất đã được xác định tại quyết định cho thuê trước đó. Tuy nhiên, UBND tỉnh Điện Biên chưa đồng ý, yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường xin ý kiến hướng dẫn xử lý các đơn vị của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 297/UBND-KTN ngày 02/02/2020.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh Điện Biên; Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét có ý kiến hướng dẫn về việc thu hồi đất và cho thuê đất trong trường hợp mua bán, nhận chuyển nhượng tài sản trên đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm của các tổ chức. Cụ thể từng trường hợp như sau:

1. Đối với trường hợp Doanh nghiệp tư nhân (Công ty TNHH) được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đến nay không còn nhu cầu sử dụng đất, đã bán tài sản gắn liền với đất cho Doanh nghiệp tư nhân (Công ty TNHH) khác. Doanh nghiệp tư nhân (Công ty TNHH) mua tài sản gắn liền với đất đề nghị Nhà nước tiếp tục cho thuê đất đối với thời hạn còn lại và mục đích sử dụng đất đã được xác định tại quyết định thuê đất trước đó.

Trường hợp cụ thể: Công ty TNHH Trường Thọ Điện Biên được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để xây dựng Trụ sở Công ty, đã đầu tư xây dựng Trụ sở Công ty, nay không có nhu cầu làm Trụ sở đã bán tài sản gắn liền với đất thuê là Trụ sở Công ty cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hoàng Kim Điện Biên và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hoàng Kim Điện Biên có nhu cầu thuê lại đất của Nhà nước.

a) Nguồn gốc sử dụng đất

Xí nghiệp xây dựng tư nhân Trường Thọ (nay là Công ty TNHH Trường Thọ Điện Biên) được UBND tỉnh cấp đất xây dựng tại Quyết định số 239/QĐ-UB ngày 13 tháng 10 năm 1993; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 1488/QĐ-UB ngày 25 tháng 9 năm 2003, với diện tích là 1.144m² tại thị trấn Tòa Chùa, huyện Tòa Chùa, tỉnh Điện Biên để xây dựng trụ sở Công ty, với thời hạn thuê

đất đến tháng 10 năm 2043; Công ty TNHH Trường Thọ Điện Biên đã xây dựng Trụ sở làm việc trên diện tích 160,08m², diện tích sàn 480,24m².

Sau khi kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, trích đo khu đất, diện tích đất tăng lên 222,5m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2003, nguyên nhân là do đo đạc; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh Điện Biên đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT01333, ngày 04/9/2018, với diện tích 1.366,5m² đất, mục đích sử dụng đất xây dựng trụ sở làm việc, thời gian thuê đất đến ngày 31 tháng 10 năm 2043. Tài sản gắn liền với đất được xác nhận: diện tích xây dựng 160,08m², diện tích sàn 480,24m².

b) Về chuyển nhượng tài sản trên đất

- Công ty TNHH Trường Thọ Điện Biên không còn nhu cầu sử dụng đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuê cho Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Kim (*nay là Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hoàng Kim Điện Biên*) tại Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê số 3976/2018 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 13/9/2018; đồng thời, Công ty TNHH Trường Thọ Điện Biên có Văn bản số 78/TT ngày 04/01/2019 đề nghị Nhà nước thu hồi đất của Công ty cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hoàng Kim Điện Biên tiếp tục thuê đất theo quy định.

- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hoàng Kim Điện Biên có nhu cầu sử dụng đất thuê để làm Trụ sở làm việc của Công ty tại địa bàn thị trấn Tòa Chùa, huyện Tòa Chùa đã nhận chuyển nhượng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuê của Công ty TNHH Trường Thọ Điện Biên tại Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê số 3976/2018 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐ-GD ngày 13/9/2018; đồng thời, có đơn xin tiếp tục thuê đất theo quy định.

c) Về cơ sở pháp lý

- Căn cứ Điểm c, Khoản 1, Điều 175 Luật Đất đai năm 2013, Công ty TNHH Trường Thọ Điện Biên có quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; đồng thời, Công ty TNHH Trường Thọ Điện Biên có đủ điều kiện bán tài sản là trụ sở Công ty gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm quy định tại Khoản 1, Điều 189 Luật Đất đai năm 2013.

- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hoàng Kim Điện Biên có đủ điều kiện để mua tài sản là trụ sở Công ty gắn liền với đất thuê quy định tại Khoản 2, Điều 189 Luật Đất đai năm 2013.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã căn cứ Điểm c, Khoản 1, Điều 175; Điều 189 Luật Đất đai năm 2013 thẩm định, trình UBND tỉnh Điện Biên thu hồi đất của Công ty TNHH Trường Thọ Điện Biên cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hoàng Kim Điện Biên thuê đất đến ngày 31/10/2043; mục đích sử dụng đất làm trụ sở Công ty. Tuy nhiên, UBND tỉnh Điện Biên chưa đồng ý, yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường xin ý kiến hướng dẫn xử lý các đơn vị của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 297/UBND-KTN ngày 02/02/2020.

Để công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Điện Biên được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật; Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét có ý kiến việc Sở Tài nguyên và Môi

trường đã thẩm định, trình UBND tỉnh Điện Biên thu hồi đất của Công ty TNHH Trường Thọ Điện Biên cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hoàng Kim Điện Biên thuê đất đến ngày 31 tháng 10 năm 2043; mục đích sử dụng đất làm trụ sở Công ty đã phù hợp với quy định tại Điều 189 Luật Đất đai năm 2013 và pháp luật khác liên quan chưa?

2. Đối với trường hợp Doanh nghiệp cổ phần hóa chưa thoái hết vốn nhà nước thế chấp tài sản gắn liền với đất thuê tại Ngân hàng, nay không có đủ khả năng để trả nợ Ngân hàng; Ngân hàng phát mại theo hình thức đấu giá, Công ty TNHH trúng đấu giá mua tài sản gắn liền với đất thuê, đề nghị Nhà nước tiếp tục cho thuê đất đối với thời hạn còn lại và mục đích sử dụng đất đã được xác định tại quyết định thuê đất trước đó;

Trường hợp cụ thể: Công ty cổ phần Công trình giao thông tỉnh Điện Biên được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để xây dựng Trụ sở Công ty, đã thế chấp tài sản gắn liền với đất thuê là Trụ sở Công ty tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên; đến nay, không có khả năng trả nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên đã bán đấu giá tài sản trên đất; Công ty TNHH thương mại và xây dựng số 6 trúng đấu giá có nhu cầu tiếp tục thuê lại đất của Nhà nước.

a) Nguồn gốc sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

Ngày 24/12/1994, Công ty công trình giao thông (nay là Công ty cổ phần Công trình giao thông tỉnh Điện Biên) được UBND tỉnh cấp đất tại Quyết định số 677/QĐ-UB-CN. Ngày 02/8/2013, Công ty cổ phần Công trình giao thông tỉnh Điện Biên được UBND tỉnh Điện Biên cho phép chuyển hình thức sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất thuê tại Quyết định số 549/QĐ-UBND và được Giám đốc sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh Điện Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT00928 ngày 20 tháng 3 năm 2014; với diện tích 4.290m² đất, để xây dựng trụ sở làm việc và các công trình phụ trợ, thời gian thuê đất đến ngày 31 tháng 10 năm 2055.

Về tài sản gắn liền với đất thuê: Gồm 05 nhà, cụ thể:

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²)	Cấp công trình
Nhà làm việc số 1	295,35	886,05	Cấp 3
Nhà làm việc số 2	120,0	240,0	Cấp 3
Nhà làm việc số 3	120,0	240,0	Cấp 3
Nhà số 4	197,12	197,12	Cấp 4
Nhà số 5	176,22	176,22	Cấp 4

b) Về cổ phần hóa Doanh nghiệp nhà nước

Khi Công ty công trình giao thông cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty cổ phần công trình giao thông tỉnh Điện Biên toàn bộ Trụ sở Công ty là tài sản

gắn liền với đất thuê có một phần vốn góp của Nhà nước theo tỷ lệ cổ phần, không tính giá trị lợi thế thương mại quyền sử dụng đất.

c) Về thế chấp tài sản gắn liền với đất thuê

Công ty cổ phần công trình giao thông tỉnh Điện Biên đã thế chấp tài sản gắn liền với đất thuê tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên được Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận đăng ký thế chấp ngày 14/4/2014. Theo đó, tài sản thế chấp là toàn bộ tài sản gắn liền với đất kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT00928 được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của UBND tỉnh Điện Biên cấp ngày 20 tháng 3 năm 2014; việc thế chấp thực hiện theo Luật Đất đai năm 2003; giá trị tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 01/2014/848550/HĐBĐ ngày 08/4/2014 giữa Công ty cổ phần công trình giao thông tỉnh Điện Biên và Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên là 5.850.000.000 đồng.

Ngày 09/02/2015, Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên và Công ty cổ phần công trình giao thông tỉnh Điện Biên thống nhất sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số 01/2014/848550/HĐBĐ ngày 08/4/2014 giữa Công ty cổ phần công trình giao thông tỉnh Điện Biên và Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên. Theo đó, giá trị tài sản thế chấp được xác định lại là 18.000.000.000 đồng.

d) Về chuyển nhượng tài sản trên đất

- Công ty cổ phần công trình giao thông tỉnh Điện Biên không có khả năng trả nợ Ngân hàng; ngày 29/11/2016, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần công trình giao thông tỉnh Điện Biên tiến hành họp và thống nhất trước khi thanh lý Trụ sở để trả nợ Ngân hàng phải báo cáo UBND tỉnh (là đại diện quản lý phần vốn Nhà nước trong công ty) để biết theo Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 29/11/2016. Tuy nhiên, Công ty cổ phần công trình giao thông tỉnh Điện Biên đã không báo cáo UBND tỉnh (là đại diện quản lý phần vốn Nhà nước trong công ty) biết; ngày 12/3/2017, Công ty cổ phần công trình giao thông tỉnh Điện Biên bàn giao tài sản cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên để tổ chức bán đấu giá;

- Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên đã thuê đơn vị tư vấn định giá tài sản; theo Chứng thư thẩm định giá số 10.3-3/2017/CT-VAE ngày 10/10/2017 của Công ty cổ phần giám định và thẩm định tài sản Việt Nam đã xác định giá trị tài sản là Trụ sở Công ty cổ phần công trình giao thông tỉnh Điện Biên tại phường Thanh Bình, thành phố Điện Biên Phủ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT00928 được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của UBND tỉnh Điện Biên cấp ngày 20 tháng 3 năm 2014 là 17.696.363,562 đồng; trong đó:

+ Lợi thế thương mại quyền sử dụng đất là 11.754.125.431 đồng;

+ Tài sản gắn liền trên đất là 5.942.238.131 đồng.

- Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Điện Biên thuê đơn vị tổ chức đấu giá là Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tổ chức đấu giá tài sản là Trụ sở Công ty cổ phần công trình giao thông tỉnh Điện Biên tại phường Thanh Bình, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên; Công ty TNHH thương mại và xây dựng số 6 đã trúng đấu giá quyền mua lại toàn bộ tài sản trên diện tích đất thuê của Công ty cổ phần công trình giao thông tỉnh Điện Biên (theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 01/HĐMB ngày 06/11/2017 giữa Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Điện Biên và người trúng đấu giá tài sản là Công ty TNHH thương mại và xây dựng số 6) Công ty TNHH thương mại và xây dựng số 6 tiếp tục có nhu cầu thuê đất để sử dụng vào mục đích xây dựng Trụ sở làm việc và các công trình phụ trợ. Tuy nhiên, số tiền 11.754.125.431 đồng là giá trị lợi thế thương mại quyền sử dụng đất khi tính giá trị cổ phần hóa Công ty cổ phần công trình giao thông tỉnh Điện Biên không đưa vào vốn góp của Nhà nước theo tỷ lệ cổ phần; do đó, UBND tỉnh Điện Biên yêu cầu Công ty cổ phần công trình giao thông tỉnh Điện Biên bổ sung phần vốn góp của Nhà nước bao gồm giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê thuộc thẩm quyền chủ sở hữu nhà nước trong cơ cấu vốn doanh nghiệp tại Văn bản số 1749/UBND-KT ngày 17/6/2019. Tuy nhiên, Công ty cổ phần công trình giao thông tỉnh Điện Biên chưa thực hiện bổ sung phần vốn góp của Nhà nước bao gồm giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê.

e) Đề công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Điện Biên được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên đề nghị Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét có ý kiến việc Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu, trình UBND tỉnh Điện Biên thu hồi đất của Công ty cổ phần công trình giao thông tỉnh Điện Biên cho Công ty TNHH thương mại và xây dựng số 6 thuê đất đến ngày 31 tháng 10 năm 2043; mục đích sử dụng đất làm Trụ sở Công ty đã phù hợp với quy định tại Điểm 3, Khoản 53, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và pháp luật khác có liên quan không?

(Có hồ sơ cụ thể và các văn bản phê tồ kèm theo)

Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, có văn bản hướng dẫn để Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh Điện Biên thực hiện việc quản lý nhà nước về đất đai theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND tỉnh Điện Biên (b/c);
- Lãnh đạo sở;
- Chi cục Quản lý đất đai;
- Lưu: VT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Đăng Nam