

Số: /TTr-P2  
V/v phúc đáp văn bản

Hà Nội, ngày tháng năm 2021

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên

Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 308/STNMT-QLĐĐ ngày 22 tháng 3 năm 2021 của Quý Sở xin ý kiến đối với việc thu hồi đất và cho phép thuê đất trong trường hợp mua, bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm. Sau khi nghiên cứu, Thanh tra Bộ có ý kiến như sau:

1. Đối với trường hợp Công ty TNHH Trường Thọ Điện Biên không còn nhu cầu sử dụng đất, đã chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê của Công ty cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hoàng Kim Điện Biên. Qua nghiên cứu hồ sơ cho thấy:

Xí nghiệp xây dựng tư nhân Trường Thọ (nay là Công ty TNHH Trường Thọ Điện Biên) được UBND tỉnh Lai Châu cấp 1.200 m<sup>2</sup> đất tại thị trấn Tú Chùa, huyện Tủa Chùa theo Quyết định số 239/QĐ-UB ngày 13 tháng 10 năm 1993 để xây dựng trụ sở làm việc của Xí nghiệp. Ngày 25 tháng 9 năm 2003, Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu có Quyết định số 1488/QĐ-UB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty với diện tích 1.144 m<sup>2</sup> (giảm 56 m<sup>2</sup> không rõ nguyên nhân so với năm 1993) vào mục đích xây dựng trụ sở làm việc của Xí nghiệp, thời hạn sử dụng đất là 50 năm (kể từ tháng 10 năm 1993 đến tháng 10 năm 2043). Công ty TNHH Trường Thọ Điện Biên đã xây dựng trụ sở làm việc trên diện tích 160,08m<sup>2</sup>, diện tích sàn 480,24m<sup>2</sup>. Công ty được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mã số CT01333, ngày 04 tháng 9 năm 2018, với diện tích 1.366,5m<sup>2</sup> đất (tăng 222,5m<sup>2</sup> so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2003 do đã kiểm tra, trích đo lại hiện trạng khu 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 gồm diện tích xây dựng trụ sở Công ty là 160,08m<sup>2</sup> và diện tích sàn là 480,24m<sup>2</sup> đất, hình thức thuê đất trả tiền hàng năm.

Do không còn nhu cầu sử dụng, Công ty TNHH Trường Thọ Điện Biên đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuê tại thị trấn Tú Chùa, huyện Tủa Chùa 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 tháng 9 năm 2018, đã được Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên xác nhận ngày 17 tháng 9 năm 2018.

Về việc này, Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

- Căn cứ quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 175 và khoản 1, Điều 189 Luật Đất đai năm 2013 thì việc Công ty TNHH Trường Thọ Điện Biên chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê, trả tiền thuê đất hàng năm tại khu đất nêu trên là phù hợp với quy định của luật đất đai.

- Căn cứ quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 175 và khoản 3, Điều 189 Luật Đất đai năm 2013 thì việc Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hoàng Kim Điện Biên đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên tiếp tục cho thuê đất như đã nêu trên là phù hợp với quy định của luật đất đai.

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.

Về việc này, Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau: Do chưa đủ hồ sơ, tài liệu có liên quan nên không có cơ sở để trả lời, đề nghị Quý Sở cung cấp bổ sung toàn bộ hồ sơ, tài liệu có liên quan đến vụ việc để có căn cứ trả lời Quý Sở.

3. Đối với trường hợp Công ty cổ phần vật tư nông nghiệp Điện Biên không còn nhu cầu sử dụng đất, đã chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê cho Công ty TNHH Nhật Quang tỉnh Điện Biên. Qua nghiên cứu hồ sơ cho thấy:

Công ty cổ phần vật tư nông nghiệp Điện Biên (trước đây có tên là Công ty vật tư Nông nghiệp Lai Châu) được Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu cho thuê đất tại Quyết định số 33/QĐ-UB ngày 14 tháng 01 năm 2003 với diện tích 1.050 m<sup>2</sup>, mục đích xây dựng trụ sở làm việc, thời hạn thuê là 20 năm. Công ty được Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mã số CT 00237 ngày 16 tháng 8 năm 2010, thời hạn thuê đến ngày 31 tháng 01 năm 2023 theo hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên chứng nhận có công trình nhà (trụ sở làm việc của Công ty) ngày 17 tháng 5 năm 2011. Năm 2016, nhà nước đã thoái hết phần vốn nhà nước tại Công ty. Do không còn nhu cầu sử dụng đất đối với khu đất này, năm 2017 Công ty đã có Đơn xin trả lại đất gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên và Sở Tài nguyên và Môi trường. Ngày 17 tháng 11 năm 2017, Công ty cổ phần vật tư nông nghiệp Điện Biên đã lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất số 4591/2017 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐ-GD cho Công ty TNHH Nhật Quang tỉnh Điện Biên. Công ty TNHH Nhật Quang tỉnh Điện Biên có Đơn xin thuê khu đất này gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên và Sở Tài nguyên và Môi trường để sử dụng vào mục đích trụ sở làm việc với thời gian thuê theo Giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mã số CT 00237 nêu trên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2018, Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Điện Biên chứng nhận việc chuyển nhượng tài sản.

Về việc này, Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:  
Đề nghị Quý Sở căn cứ các quy định của pháp luật tương tự như mục 1 đã nêu trên để áp dụng.

Trên đây là ý kiến của Thanh tra Bộ gửi Quý Sở để tham khảo./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Lưu: TTr, P2.

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

**Tô Văn Đáp**