

Số: /TB-STNMT

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2023

## THÔNG BÁO

**Thẩm định điều kiện đối với người mua, bán tài sản gắn liền với đất thuê tại dự án Bãi đỗ xe công cộng, hạng mục: Nhà làm việc bãi đỗ xe, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi**

Ngày 29/9/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức tổ chức họp thẩm định điều kiện đối với người mua, bán tài sản gắn liền với đất thuê tại dự án Bãi đỗ xe công cộng, hạng mục: Nhà làm việc bãi đỗ xe, phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi; tham dự cuộc họp có đại diện các Sở, ngành: Cục thuế tỉnh, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, UBND thành phố Quảng Ngãi (*giao phòng TNMT thành phố tham dự*), UBND phường Lê Hồng Phong, Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng thương mại dịch vụ Win Chiến (*đơn vị bán tài sản gắn liền với đất thuê*), Giám đốc Công ty TNHH LTL Đồng Tâm Phát (*đơn vị mua tài sản gắn liền với đất thuê*).

Sau khi nghe đại diện Công ty TNHH LTL Đồng Tâm Phát trình bày chi tiết về địa điểm đầu tư, hiện trạng sử dụng đất, ranh giới diện tích đất, nhu cầu sử dụng đất, ý kiến thảo luận của các đại biểu đại diện cho các sở, ngành và địa phương dự họp, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo nội dung thẩm định như sau:

### I. Thông tin về vị trí đất

- Diện tích lập thủ tục: 706,9 m<sup>2</sup>.

- Nguồn gốc đất: Đất được UBND tỉnh cho Công ty TNHH Xây dựng thương mại dịch vụ Win Chiến thuê để xây dựng Bãi đỗ xe công cộng, hạng mục: Nhà làm việc bãi đỗ xe, tại phường Lê Hồng Phong, thành phố Quảng Ngãi tại Quyết định số 1135/QĐ-UBND ngày 22/11/2021; diện tích 706,9 m<sup>2</sup>; thời hạn đến ngày 16/10/2039.

- Công ty TNHH Xây dựng thương mại dịch vụ Win Chiến đã ký Hợp đồng thuê đất số 50/HĐTD ngày 10/12/2021; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CT 20573 ngày 16/12/2021.

- Công ty TNHH Xây dựng thương mại dịch vụ Win Chiến bán tài sản gắn liền với đất thuê cho Công ty TNHH LTL Đồng Tâm Phát tại Hợp đồng mua bán tài sản ngày 16/8/2023, được Văn phòng công chứng Phi Thanh (*địa chỉ: TDP Liên Hiệp II, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi*) công chứng ngày 16/8/2023.

- Công ty TNHH Xây dựng thương mại dịch vụ Win Chiến đã bàn giao tài sản cho Công ty TNHH LTL Đồng Tâm Phát ngày 17/8/2023.

## **II. Thẩm định điều kiện đối với người mua, bán tài sản gắn liền với đất thuê**

1. Quy định điều kiện người bán tài sản gắn liền với đất thuê (tại khoản 1 Điều 189 Luật đất đai năm 2013), như sau:

a) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật: Công ty TNHH Xây dựng thương mại dịch vụ Win Chiến đã được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 1135/QĐ-UBND ngày 22/11/2021; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CT 20573 ngày 16/12/2021; diện tích 706,9 m<sup>2</sup>; thời hạn đến ngày 16/10/2039.

b) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận:

Qua kiểm tra hiện trạng ngày 24/8/2023, nhận thấy Công ty TNHH Xây dựng thương mại dịch vụ Win Chiến đã đầu tư xây dựng dự án; đồng thời, xây dựng coi nới, mở rộng phần diện tích sàn tại tầng 2 và tầng 3 để kinh doanh nhà hàng cơm niêu (*kết cấu: Khung kèo thép mái lợp tole, tường bao che ốp bằng tấm nhựa, nền gạch*).

2. Quy định điều kiện người mua tài sản gắn liền với đất thuê (tại khoản 2 Điều 189 Luật đất đai năm 2013), như sau:

a) Về năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư: Theo Báo cáo tài chính 2022 của Công ty TNHH LTL Đồng Tâm Phát thì vốn chủ sở hữu cuối năm 2022 của Công ty là hơn 3,4 tỷ đồng.

b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư: Qua kiểm tra, rà soát nội dung về ngành nghề đăng ký của Công ty TNHH LTL Đồng Tâm Phát (mã số doanh nghiệp: 4300868732) được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp tại Giấy xác nhận số 7093/23 ngày 03/8/2023 chưa xác định được sự phù hợp giữa ngành nghề kinh doanh của Công ty với dự án đầu tư.

c) Về điều kiện không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó: Qua kiểm tra, rà soát thì Công ty TNHH LTL Đồng Tâm Phát không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai.

## **III. Kết luận**

1. Qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất nhận thấy, hiện nay Công ty TNHH Xây dựng thương mại dịch vụ Win Chiến đang sử dụng đất vào mục đích kinh doanh dịch vụ bãi đỗ xe, nước giải khát và nhà hàng Cơm Niêu. Việc Công ty sử dụng đất vào mục đích kinh doanh nước giải khát, nhà hàng Cơm Niêu là trái với mục đích sử dụng đất đã được UBND tỉnh cho thuê tại Quyết định số 1135/QĐ-UBND ngày 22/11/2021 (*mục đích: Bãi đỗ xe công cộng, hạng mục Nhà làm việc bãi đỗ xe*).

2. Việc Công ty TNHH Xây dựng thương mại dịch vụ Win Chiến xây dựng coi nới, mở rộng phần diện tích sàn tại tầng 2 và tầng 3 để kinh doanh

nhà hàng cơm niêu (*kết cấu: Khung kèo thép mái lợp tole, tường bao che ốp bằng tấm nhựa, nền gạch*) là không đúng với giấy phép xây dựng và giấy chứng nhận sở hữu tài sản được cấp. Do đó, đề nghị Công ty TNHH Xây dựng thương mại dịch vụ Win Chiến thực hiện tháo dỡ các hạng mục công trình mà đơn vị tự coi nói, mở rộng; sử dụng đất đúng mục đích đã được UBND tỉnh cho thuê (*Bãi đỗ xe công cộng, hạng mục Nhà làm việc bãi đỗ xe*).

3. Theo Phương án sử dụng đất do Công ty TNHH LTL Đồng Tâm Phát lập ngày 17/8/2023, Công ty đề nghị thực hiện với mục đích kinh doanh ăn uống, nước giải khát là trái với mục đích đã được UBND tỉnh cho thuê tại Quyết định số 1135/QĐ-UBND ngày 22/11/2021 (*mục đích: Bãi đỗ xe công cộng, hạng mục Nhà làm việc bãi đỗ xe*). Theo quy định khoản 3 Điều 189 Luật đất đai năm 2013 quy định: *Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án.*

4. Theo ý kiến của đại diện Cục thuế tỉnh tại cuộc họp thì hiện nay Công ty TNHH Xây dựng thương mại dịch vụ Win Chiến còn nợ tiền thuê đất; do đó, đề nghị Công ty TNHH Xây dựng thương mại dịch vụ Win Chiến hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan trước khi thực hiện thủ tục bán tài sản gắn liền với đất thuê (*có xác nhận của Cục thuế tỉnh về hoàn thành nghĩa vụ tài chính*).

5. Đề nghị Công ty TNHH LTL Đồng Tâm Phát liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư để được xác nhận nội dung về sự phù hợp của ngành nghề kinh doanh của Công ty với dự án đầu tư theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 189 Luật đất đai năm 2013.

Từ những nội dung nêu trên nhận thấy hồ sơ xin thuê đất của Công ty TNHH LTL Đồng Tâm Phát chưa đủ điều kiện để xem xét thực hiện; đề nghị Công ty TNHH Xây dựng thương mại dịch vụ Win Chiến, Công ty TNHH LTL Đồng Tâm Phát hoàn thành các nội dung nêu trên; sau khi hoàn thành các nội dung kết luận nêu trên, Công ty TNHH LTL Đồng Tâm Phát lập lại hồ sơ xin thuê đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét, tham mưu theo quy định.

Thông báo ý kiến thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi Trường để các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát TTHC tỉnh;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- UBND phường Lê Hồng Phong;
- Công ty TNHH Xây dựng thương mại dịch vụ Win Chiến;
- Công ty TNHH LTL Đồng Tâm Phát;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh;
- Lưu: VT, QLĐĐ(hvd-mtr).

**Q. GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Đức Trung**