

Số: /TB-STNMT

Quảng Ngãi, ngày tháng năm 2024

## THÔNG BÁO

### Thẩm định điều kiện đối với người mua, bán tài sản gắn liền với đất thuê tại dự án Cửa hàng xăng dầu Phổ Phong tại xã Phổ Phong, thị xã Đức Phổ

Ngày 29/01/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức họp thẩm định điều kiện đối với người mua, bán tài sản gắn liền với đất thuê tại dự án Cửa hàng xăng dầu Phổ Phong tại xã Phổ Phong, thị xã Đức Phổ; tham dự cuộc họp có đại diện các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Công thương, Cục thuế tỉnh, UBND thị xã Đức Phổ, UBND xã Phổ Phong, Giám đốc Công ty Cổ phần Hoàng Ân Quảng Ngãi (đơn vị bán tài sản gắn liền với đất thuê), Giám đốc Công ty TNHH Hiệp Hưng (đơn vị mua tài sản gắn liền với đất thuê).

Sau khi nghe đại diện Công ty TNHH Hiệp Hưng 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: 2.010,5m<sup>2</sup> (Đất thương mại, dịch vụ).

- Nguồn gốc đất: Ngày 25/4/2017, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 311/QĐ-UBND về việc thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cho Công ty TNHH Một thành viên xăng dầu Thạch Trụ Tây thuê đất để xây dựng Cửa hàng xăng dầu Phổ Phong tại xã Phổ Phong, huyện Đức Phổ. Ngày 27/7/2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 651/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của Công ty TNHH MTV xăng dầu Thạch Trụ Tây và cho Công ty Cổ phần Hoàng Ân Quảng Ngãi thuê đất tại Quyết định số 652/QĐ-UBND; diện tích 2.010,5m<sup>2</sup>; hình thức sử dụng: Thuê đất trả tiền hàng năm; thời hạn sử dụng đến ngày 25/4/2066.

- Công ty Cổ phần Hoàng Ân Quảng Ngãi đã ký Hợp đồng thuê đất số 32/HĐTĐ ngày 17/8/2021 với Sở Tài nguyên và Môi trường; được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CT 23523 ngày 18/12/2023.

- Công ty Cổ phần Hoàng Ân Quảng Ngãi bán tài sản gắn liền với đất thuê cho Công ty TNHH Hiệp Hưng tại Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước được Văn phòng công chứng Ngô Văn Hiền (địa

chỉ: số 125 đường Lê Trung Đình, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Quảng Ngãi) chứng nhận ngày 21/12/2023.

- Công ty Cổ phần Hoàng Ân Quảng Ngãi đã bàn giao tài sản cho Công ty TNHH Hiệp Hưng theo Biên bản bàn giao tài sản ngày 21/12/2023.

## **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:

Công ty Cổ phần Hoàng Ân Quảng Ngãi đã hoàn thành việc xây dựng các hạng mục công trình trên đất và được cấp sở hữu công trình đúng theo Giấy phép xây dựng số 23/GPXD ngày 11/3/2021, Phụ lục điều chỉnh Giấy phép xây dựng ngày 24/11/2021 và Giấy phép xây dựng số 330/GPXD ngày 24/11/2021 do UBND thị xã Đức Phổ cấp.

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: Hồ sơ kèm theo và trong phương án sử dụng đất của Công ty TNHH Hiệp Hưng chưa thể hiện nội dung này. Đề nghị Công ty TNHH Hiệp Hưng cung cấp hồ sơ liên quan về năng lực tài chính gửi Sở Tài chính để xác nhận nội dung này.

b) Ngành nghề kinh doanh: Qua kiểm tra, rà soát nội dung về ngành nghề đăng ký của Công ty TNHH Hiệp Hưng (mã số doanh nghiệp: 4300291533) được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp tại Giấy xác nhận số 8597/23 ngày 29/9/2023 thì ngành nghề kinh doanh của Công ty phù hợp 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 trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì chưa phát hiện trường hợp Công ty TNHH Hiệp Hưng vi phạm quy định của pháp luật về đất đai.

## **III. Kết luận**

Về ngành nghề kinh doanh của Công ty TNHH Hiệp Hưng cơ bản đảm bảo điều kiện để mua, bán tài sản gắn liền với đất thuê. Việc sử dụng đất phải đảm bảo đúng mục đích sử dụng đất đã được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật liên quan. Trên cơ sở ý kiến của các thành viên tham gia tại cuộc họp, đề nghị Công ty Cổ phần Hoàng Ân Quảng Ngãi, Công ty TNHH Hiệp Hưng tiếp thu, hoàn thiện theo ý kiến góp ý của các Sở, ngành và địa phương; cụ thể:

- Theo ý kiến của đại diện Cục thuế tỉnh tại cuộc họp thì hiện nay Công ty TNHH Hiệp Hưng và Công ty Cổ phần Hoàng Ân Quảng Ngãi còn nợ tiền thuế giá trị gia tăng, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; do đó, đề nghị Công ty TNHH Hiệp Hưng và Công ty Cổ phần Hoàng Ân Quảng Ngãi hoàn thành

nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện thủ tục bán tài sản gắn liền với đất thuê (có văn bản xác nhận của Cục thuế tỉnh về hoàn thành nghĩa vụ tài chính).

- Chủ động cung cấp hồ sơ gửi Sở Tài chính để được xác nhận năng lực tài chính theo quy định.

- Báo cáo cụ thể về tình hình chấp hành 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 đây.

Sau khi hoàn thành các nội dung nêu trên, Công ty TNHH Hiệp Hưng hoàn thiện hồ sơ xin thuê đất và nộp tại quầy tiếp nhận hồ sơ bộ phận một cửa của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát thủ tục hành chính tỉnh để được tiếp nhận và giải quyết 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 thị xã Đức Phổ;
- UBND xã Phổ Phong;
- Công ty Cổ phần Hoàng Ân Quảng Ngãi;
- Công ty TNHH Hiệp Hưng;
- GD, các PGD Sở TN&MT;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh;
- Lưu: VT, QLDD<sub>(Hvd-Sh)</sub>.

**Q. GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Đức Trung**