

Số: /TB-STNMT

Quảng Ngãi, ngày 01 tháng 02 năm 2024

## THÔNG BÁO

**Thẩm định điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Ánh Nguyên tại xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi**

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ đề nghị của Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát tại Đơn đăng ký biến động đất đai theo Mẫu số 09/ĐK lập ngày 11/12/2023 về việc xin thuê đất để thực hiện dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Ánh Nguyên tại xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi kèm theo văn bản đề nghị của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh tại Công văn số 161/VPĐKĐ-ĐKCGCN ngày 17/01/2023 về việc chuyển hồ sơ xin thuê đất của Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát tại xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ, để có cơ sở tham mưu, trình UBND tỉnh thu hồi đất của Công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Ánh Nguyên, cho Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát thuê đất để tiếp tục thực hiện dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Ánh Nguyên; căn cứ quy định tại Khoản 5 Điều 79 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 411/STNMT-QLĐĐ ngày 22/01/2023 về việc tham gia thẩm định điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Ánh Nguyên tại xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi gửi các Sở, ngành và địa phương tham gia ý kiến.

Trên cơ sở ý kiến tham gia của các Sở, ngành và địa phương, cụ thể: Sở Tư pháp tại Công văn số 139/STP-HCTP&BTTP ngày 26/01/2024 về việc mua bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Ánh Nguyên tại xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức; Sở Tài chính tại Công văn số 326/STC-HCSN ngày 25/01/2024 về việc năng lực tài chính của Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát; Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 162/SKHĐT-KTĐN ngày 24/01/2024 về việc góp ý liên quan đến việc mua bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê của dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Ánh Nguyên tại xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức; Sở Xây dựng tại Công văn số 198/SXD-QHKT ngày 29/01/2024 về việc ý kiến đối với vị trí xây dựng dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Ánh Nguyên; Sở Công thương tại Công văn số 219/SCT-QLTM ngày 26/01/2024 về việc tham gia thẩm định điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Ánh Nguyên tại xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức; UBND huyện Mộ Đức tại Công văn số 132/UBND-KT ngày 29/01/2024 về việc tham gia thẩm định điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với dự án

Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Ánh Nguyễn tại xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức và Chi cục Thuế khu vực Tư Nghĩa – Mộ Đức tại Công văn số 179/CCTKV-KTr ngày 31/01/2024 về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính. Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo nội dung thẩm định, cụ thể như sau:

## **I. Hồ sơ dự án, vị trí khu đất**

### **1. Hồ sơ dự án**

- Đơn xin thuê đất ngày 08/12/2023 và Đơn đăng ký biên động đất đai theo Mẫu số 09/ĐK lập ngày 11/12/2023 của Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, mã số 4300893658 của Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp lần đầu ngày 28/11/2023;

- Phương án sử dụng đất ghi ngày 06/12/2023 của Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát;

- Quyết định số 375/QĐ-UBND ngày 10/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chuyển mục đích sử dụng đất và cho Công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Ánh Nguyễn thuê đất để thực hiện dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Ánh Nguyễn tại xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi;

- Hợp đồng thuê đất số 78/HĐTĐ ngày 03/8/2020 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường với Công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Ánh Nguyễn và Phụ lục số 55/PLHĐ ngày 19/8/2020;

- Giấy chứng nhận số 429/TD-PCCC ngày 30/9/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC và CHCN thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy;

- Giấy xác nhận số 13/GXN-UBND ngày 28/02/2020 của UBND huyện Mộ Đức về đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường;

- Giấy chứng nhận số 1509/GCNĐ ĐK-SCT ngày 03/8/2021 của Sở Công thương về chứng nhận cửa hàng đủ điều kiện bán lẻ xăng dầu;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DC 199679, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT 20468 ngày 25/8/2020;

- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của Công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Ánh Nguyễn;

- Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê là dự án cho Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát 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 theo số công chứng: 13947, quyền số: 12/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/12/2023;

- Biên bản bàn giao tài sản ngày 06/12/2023 giữa Công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Ánh Nguyễn và Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát.

### **2. Vị trí khu đất**

- Vị trí thửa đất: Thuộc thửa đất số 1802, tờ bản đồ địa chính số 11, xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.

- Diện tích: 3.229 m<sup>2</sup> (Ba nghìn hai trăm hai mươi chín mét vuông).

- Nguồn gốc: Đất của Công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Ánh Nguyễn được UBND tỉnh Quảng Ngãi cho thuê đất tại Quyết định số 375/QĐ-UBND ngày 10/6/2020 để thực hiện dự án án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Ánh Nguyễn.

## **II. Thẩm định điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm đối với dự án**

1. Về Quy hoạch sử dụng đất: Qua rà soát với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Mộ Đức được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 835/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 thì dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

2. Về các điều kiện bán tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm:

- Về đất: Dự án được UBND tỉnh Quảng Ngãi cho thuê đất tại Quyết định số 375/QĐ-UBND ngày 10/6/2020. Đơn vị đã ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường theo Hợp đồng thuê đất số 78/HĐTĐ ngày 03/8/2020 và Phụ lục số 55/PLHD ngày 19/8/2020.

- Về tài sản gắn liền với đất thuê: Dự án được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DC 199679, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT 20468 ngày 25/8/2020.

- Dự án đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư, đã được UBND huyện Mộ Đức xác nhận tại Công văn số 132/UBND-KT ngày 29/01/2024.

3. Về các điều kiện mua tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm:

- Về năng lực tài chính: Dự án có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 20 ha nên theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định phải có vốn thuộc sở hữu của Chủ đầu tư không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án.

Theo ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 326/STC-HCSN ngày 25/01/2024 thì Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát được Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4300893658, đăng ký lần đầu ngày 28/11/2023, với vốn điều lệ là 9 tỷ. Đây là doanh nghiệp mới thành lập nên chưa có báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất để xác định Vốn chủ sở hữu. Do đó, đề nghị Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát phải thực hiện đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Doanh nghiệp<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Khoản 2 Điều 75 Luật Doanh nghiệp quy định: “Chủ sở hữu công ty phải góp vốn cho công ty đủ và đúng loại tài sản đã cam kết ký thành lập doanh nghiệp trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, không kể thời gian vận chuyển, nhập khẩu tài sản góp vốn, thực hiện thủ tục hành chính để chuyển quyền sở hữu tài sản. Trong thời gian này, chủ sở hữu công ty có các quyền và nghĩa vụ tương ứng với phần vốn góp đã cam kết”.

- Về điều kiện bán lẻ xăng dầu: Dự án đã được Sở Công thương cấp Giấy chứng nhận cửa hàng đủ điều kiện bán lẻ xăng dầu số 1509/GCND ĐK-SCT ngày 03/8/2021; đồng thời, Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án, được Sở Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến tại Công văn số 162/SKHĐT-KTĐN ngày 24/01/2024.

- Về điều kiện không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác: Qua kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường và kiểm tra trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì tại thời điểm hiện nay, chưa phát hiện trường hợp Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát bị xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.

### **III. Nội dung kết luận**

- Hồ sơ đủ điều kiện trình UBND tỉnh xem xét, thu hồi đất của Công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Ánh Nguyệt, cho Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát thuê đất để tiếp tục thực hiện dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Ánh Nguyệt tại xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.

- Yêu cầu Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát phải hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo quy định và các chi phí phát sinh (*nếu có*); sau khi Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát thực hiện đầy đủ các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Doanh nghiệp thì cung cấp hồ sơ, tài liệu chứng minh năng lực tài chính để thực hiện dự án theo Phương án sử dụng đất đã lập ngày 06/12/2023.

Trên đây là nội dung thông báo ý kiến thẩm định dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Ánh Nguyệt tại xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức để Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát và các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện./.

#### **Nơi nhận:**

- Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát TTHC tỉnh;
- Các Sở, ngành: Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, Công thương, Kế hoạch và Đầu tư; Cục Thuế tỉnh;
- UBND huyện Mộ Đức;
- Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát;
- Q.GĐ, các PGĐ Sở TN&MT;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh;
- Lưu: VT, QLĐĐ(Hvd-tn-ntd).

**Q. GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Đức Trung**