

Số: /TTr-STNMT

Quảng Ngãi, ngày tháng 02 năm 2024

## TỜ TRÌNH

**Về việc thu hồi đất của Công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Ánh Nguyễn,  
cho Công ty TNHH Xăng dầu Phương Nam Phát 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**

Kính gửi: UBND tỉnh Quảng Ngãi

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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.

Trên cơ sở 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 Nguyễn tại xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi kèm theo đề nghị của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh tại Công văn số 161/VPĐKD-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; Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh một số nội dung như sau:

### **1. Về nguồn gốc sử dụng đất đối với dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Ánh Nguyễn tại xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức:**

- 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/HĐTD 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.

### **2. Về hồ sơ nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định cho Nhà nước liên quan đến dự án:**

Ngày 04/12/2023, Công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Ánh Nguyễn lập 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, quyển số: 12/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/12/2023. Hai bên thống nhất bàn giao tại sản gắn liền với đất thuê đối với dự án dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Ánh Nguyễn tại xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức vào ngày 06/12/2023.

Về tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính: Theo Công văn số 179/CCTKV-KTr ngày 31/01/2024 của Chi cục Thuế khu vực Tư Nghĩa – Mộ Đức về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính thì đến ngày 31/01/2024, Công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Ánh Nguyễn không còn nợ thuế liên quan đến dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Ánh Nguyễn tại xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức.

### **3. Nội dung trình:**

Trên cơ sở 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 kèm theo đề nghị của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh tại Công

văn số 161/VPĐKĐ-ĐKCGCN ngày 17/01/2023. Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 411/STNMT-QLĐĐ ngày 22/01/2023 gửi các Sở, ngành và địa phương về việc lấy ý kiến 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, tỉnh Quảng Ngãi.

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, Sở Tài chính tại Công văn số 326/STC-HCSN ngày 25/01/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 162/SKHĐT-KTĐN ngày 24/01/2024, Sở Xây dựng tại Công văn số 198/SXD-QHKT ngày 29/01/2024, Sở Công thương tại Công văn số 219/SCT-QLTM ngày 26/01/2024, UBND huyện Mộ Đức tại Công văn số 132/UBND-KT ngày 29/01/2024 và Chi cục Thuế khu vực Tư Nghĩa – Mộ Đức tại Công văn số 179/CCTKV-KTr ngày 31/01/2024; Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành 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 tại Thông báo số 662/TB-STNMT ngày 01/2/2024; theo đó nội dung thẩm định thống nhất trình UBND tỉnh xem xét thu hồi đất của Công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Ánh Nguyễn, 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 Nguyễn tại xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi; tuy nhiên, đề nghị đơn vị có ý kiến về hồ sơ, tài liệu chứng minh năng lực tài chính để thực hiện dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Doanh nghiệp. Đến ngày 02/02/2024, Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát đã có văn bản số 01/CV-Cty gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, theo đó: (1) Đơn vị cam kết về thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có), (2) Đơn vị đang phối hợp với Sở Tài chính để cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan.

Từ nội dung nêu trên và căn cứ quy định tại Điều 189 Luật Đất đai 2013, Khoản 5 Điều 79 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh một số nội dung:

3.1. Thu hồi đất của Công ty TNHH Tư vấn và xây dựng Ánh Nguyễn đối với thửa đất tại xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể:

- Diện tích: 3.229 m<sup>2</sup> (*Ba nghìn hai trăm hai mươi chín mét vuông*).
- Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ (*thực hiện dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Ánh Nguyễn*).
- Thời gian thuê đất: Từ ngày 10/6/2020 đến ngày 06/11/2067.
- 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 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 17/01/2024.

- Lý do thu hồi: 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 Nguyễn tại xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi theo 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.

3.2. Cho Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát thuê phần diện tích đất (3.229 m<sup>2</sup>) đề nghị thu hồi tại điểm 3.1 Tờ trình này để tiếp tục thực hiện dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Ánh Nguyễn tại xã Đức Chánh, huyện Mộ Đức, cụ thể:

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

- Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ (thực hiện dự án Cửa hàng bán lẻ xăng dầu Ánh Nguyễn).

- 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 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 17/01/2024.

- Giá đất cho thuê theo quy định hiện hành của Nhà nước.

- Thời hạn sử dụng đất: Kể từ ngày 04/12/2023 (Ngày Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê có hiệu lực thi hành) đến ngày 06/11/2067 (thời gian thuê đất còn lại tại Quyết định số 375/QĐ-UBND ngày 10/6/2020 của UBND tỉnh).

Sau khi có Quyết định thu hồi đất và cho thuê đất của UBND tỉnh, Công ty TNHH MTV Xăng dầu Phương Nam Phát có trách nhiệm nộp phí, lệ phí địa chính và tiền thuê đất cho Nhà nước; đồng thời thực hiện đúng các quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Kính trình UBND tỉnh phê duyệt./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Q.GĐ, các PGĐ Sở TNMT;
- Các phòng, đơn vị: VP Sở, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh;
- Lưu: VT, QLDD<sub>(Hvd-tn-ntd)</sub>.

**Q. GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Đức Trung**