

Số: /TTr-STNMT

Quảng Ngãi, ngày tháng 02 năm 2024

## TỜ TRÌNH

Về việc thu hồi đất của Công ty Cổ phần Hoàng Ân Quảng Ngãi, cho Công ty TNHH Hiệp Hưng thuê đất tại xã Phổ Phong, thị xã Đức Phổ

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 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 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn 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 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ 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 652/QĐ-UBND ngày 27/7/2021 của UBND tỉnh về việc cho Công ty Cổ phần Hoàng Ân Quảng Ngãi thuê đất tại Cửa hàng xăng dầu Phổ Phong, xã Phổ Phong, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi;

Theo hồ sơ do Công ty TNHH Hiệp Hưng lập, kết quả thẩm tra của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi tại Công văn số 15/VPĐKĐ-ĐKCGCN ngày 03/01/2024 thì hồ sơ được lập như sau:

1. Về 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/HĐTD ngày 17/8/2021 với Sở Tài nguyên và Môi trường; được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi 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.

2. Về mua, bán tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm:

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 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.

3. Về hiện trạng vị trí khu đất:

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, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi 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. Hiện trạng vị trí khu đất đang được sử dụng đất vào mục đích đất thương mại, dịch vụ (Cửa hàng xăng dầu Phổ Phong).

4. Về thẩm định điều kiện đối với người mua, bán tài sản gắn liền với đất thuê: Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định và ban hành Thông báo số 641/TB-STNMT ngày 31/01/2024.

5. Về thực hiện nội dung kết luận tại Thông báo thẩm định: Công ty Cổ phần Hoàng Ân Quảng Ngãi và Công ty TNHH Hiệp Hưng đã thực hiện hoàn

thiện nội dung kết luận tại Thông báo thẩm định số 641/TB-STNMT ngày 31/01/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường, cụ thể: hiện tại đang sử dụng đất đúng mục đích đã được nhà nước cho thuê, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Công ty Cổ phần Hoàng Ân Quảng Ngãi và Công ty TNHH Hiệp Hưng đã nộp đủ số tiền phát sinh phải nộp theo kê khai đã được Chi cục thuế Khu vực Quảng Ngãi – Sơn Tịnh xác nhận tại Thông báo số 509/TB-CCTKV ngày 05/02/2024 và Thông báo số 496/TB-CCTKV ngày 02/02/2024 (có giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 10/10/2023 và ngày 21/12/2023 kèm theo). Công ty TNHH Hiệp Hưng chứng minh được ngành nghề đăng ký kinh doanh phù hợp với mục tiêu dự án (có Giấy xác nhận số 8597/23 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 29/9/2023); có Phương án sử dụng đất ngày 13/10/2023, theo Phương án Công ty lập xin thuê đất để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ (Cửa hàng xăng dầu Phở Phong); về năng lực tài chính của Công ty TNHH Hiệp Hưng được Sở Tài chính xác nhận tại Công văn số 454/STC/HCSN ngày 02/02/2024.

6. Qua kiểm tra hồ sơ và đối chiếu với các quy định pháp luật, hồ sơ trình UBND tỉnh xem xét thu hồi đất của Công ty Cổ phần Hoàng Ân Quảng Ngãi, cho Công ty TNHH Hiệp Hưng thuê đất để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ (Cửa hàng xăng dầu Phở Phong) đảm bảo quy định tại Điều 189 Luật Đất đai năm 2013; Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh một số nội dung như sau:

a) Thu hồi phần diện tích đất **2.010,5 m<sup>2</sup>** của Công ty Cổ phần Hoàng Ân Quảng Ngãi đã được UBND tỉnh cho thuê tại Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 27/7/2021.

- Lý do thu hồi: Để cho Công ty TNHH Hiệp Hưng thuê đất (Công ty Cổ phần Hoàng Ân Quảng Ngãi đã bán tài sản gắn liền với đất thuê cho Công ty TNHH Hiệp Hưng).

- Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 1568, tờ bản đồ địa chính số 30, xã Phở Phong, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi lập ngày 03/01/2024.

b) Cho Công ty TNHH Hiệp Hưng thuê phần diện tích đất **2.010,5 m<sup>2</sup>** đã được thu hồi tại tiết a điểm 6 Tờ trình này để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ (Cửa hàng xăng dầu Phở Phong), tại xã Phở Phong, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

- Thời hạn cho thuê đất: Kể từ ngày 21/12/2023 (ngày lập Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê) đến ngày 25/4/2066 (ngày hết hạn thuê đất tại Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 27/7/2021).

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

- Hình thức thuê đất: Trả tiền thuê đất hàng năm.

- Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 1568, tờ bản đồ địa chính số 30, xã Phổ Phong, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi lập ngày 03/01/2024.

c) Sau khi có Quyết định thu hồi đất, cho thuê đất của UBND tỉnh, Công ty TNHH Hiệp Hưng phải nộp lệ phí địa chính cho Nhà nước, nộp tiền thuê đất, ký hợp đồng thuê đất, đồng thời thực hiện đúng các quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Phòng cháy và chữa cháy và quy định pháp luật có liên quan.

Kính trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- QGD Sở TNMT;
- Công ty Cổ phần Hoàng Ân Quảng Ngãi;
- Công ty TNHH Hiệp Hưng;
- Lưu: VT, QLDD<sub>(Hvd-Sh)</sub>.

**Q. GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Đức Trung**