

KẾT LUẬN THANH TRA

Việc chấp hành pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng An – Sài Gòn tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

Thực hiện Quyết định số 29/QĐ-STNMT ngày 03/02/2023 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng đất của một số tổ chức trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Từ ngày 03/3/2023 đến ngày 07/3/2023, Đoàn thanh tra tiến hành thanh tra tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng An – Sài Gòn theo kế hoạch thanh tra.

Xét Báo cáo số 07/BC-ĐTTr ngày 27/6/2023 của Trưởng Đoàn thanh tra, Báo cáo số 02/Cty HASG ngày 10/3/2023 của Công ty, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng An – Sài Gòn (*sau đây gọi tắt là Công ty*) được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3403000047 cấp lần đầu ngày 06/01/2005, đăng ký thay đổi lần 3, ngày 10/5/2007.

Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư xây dựng, khai thác kinh doanh các lĩnh vực: Khu công nghiệp, cụm công nghiệp – làng nghề; khu dân cư; bến bãi ô tô và kho bãi hàng hóa; khu du lịch, khu vui chơi giải trí; trung tâm thương mại dịch vụ, chợ; nhà ở và văn phòng cho thuê; trồng rừng; nuôi trồng thủy sản; trang trại nuôi trồng nông – lâm sản- giống vật nuôi, cây trồng. Nhận thầu thi công: công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi; san lấp mặt bằng...

Địa chỉ: 43 Trương Quang Giao, Phường Nghĩa Chánh, Thành phố Quảng Ngãi.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Kiểm tra hồ sơ pháp lý

a) Hồ sơ đất đai

- Ngày 15/02/2007, UBND tỉnh ban hành Công văn số 489/UBND thỏa thuận địa điểm cho Công ty Cổ phần đầu tư Hoàng An – Sài Gòn để xây dựng văn phòng làm việc kết hợp khu trưng bày và giới thiệu sản phẩm, diện tích 1.315,2 m², gồm các thửa đất số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 tờ bản đồ trích đo từ tờ bản đồ địa chính số 3, phường Nghĩa Chánh, TP Quảng Ngãi do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 26/10/2006.

- Ngày 08/5/2008, UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 79/QĐ-UBND về việc thu hồi một phần diện tích đất của UBND phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi để xây dựng Văn phòng làm việc kết hợp Khu trưng bày và giới thiệu sản phẩm và Quyết định số 80/QĐ-UBND về việc cho phép Công ty Cổ phần đầu tư Hoàng An – Sài Gòn chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất

để xây dựng Văn phòng làm việc kết hợp Khu trưng bày và giới thiệu sản phẩm tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, diện tích: 1.298,2 m², thuộc 12 thửa đất, tờ bản đồ số 3, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, thời hạn giao đất 49 năm tính từ ngày ký Quyết định giao đất, giá đất theo quy định hiện hành của Nhà nước, mục đích sử dụng: xây dựng Văn phòng làm việc kết hợp Khu trưng bày và giới thiệu sản phẩm.

- Ngày 30/12/2008, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Phòng Quản lý đô thị, UBND phường Nghĩa Chánh, Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Quảng Ngãi và Công ty tiến hành bàn giao mốc ngoài thực địa theo Biên bản bàn giao mốc.

b) Đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Công ty được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AN798177, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T01267 cấp ngày 28/4/2009.

Tại thời điểm thanh tra, Công ty chưa thực hiện đăng ký kê khai quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất:

Tại thời điểm thanh tra, Công ty đã xây dựng Văn phòng làm việc theo Giấy phép xây dựng số 308/GPXD-CT ngày 29/4/2010 do UBND thành phố Quảng Ngãi cấp và xây dựng Văn phòng làm việc, Khu trưng bày kết hợp nhà ăn và sinh hoạt nội bộ của Công ty theo Giấy phép xây dựng số 04/GPXD-CT ngày 01/6/2012 do UBND thành phố Quảng Ngãi cấp.

Ngày 29/6/2022 Công ty được UBND thành phố Quảng Ngãi cấp Giấy phép xây dựng số 1259/GPXD-CT xây dựng Văn phòng trưng bày với 01 công trình, diện tích 356 m², tổng diện tích sàn 408 m², số tầng 02 tầng. Thời điểm kiểm tra khu trưng bày đang kinh doanh dịch vụ cafe, nước giải khát. Công ty trình bày đang ký hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ cafe, nước giải khát với ông Nguyễn Công Tuấn.

3. Kiểm tra thực hiện nghĩa vụ tài chính

Ngày 23/10/2008, Sở Tài chính ban hành Quyết định số 1736/QĐ-STC về việc phê duyệt giá đất để tính thu tiền sử dụng đất của Công ty Cổ phần đầu tư Hoàng An – Sài Gòn tại phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi với giá đất 179.520 đồng/m².

Ngày 23/02/2009, Chi cục Thuế thành phố Quảng Ngãi có Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 01/01, trong đó: tiền sử dụng đất phải nộp là 1.298,2 m² x 179.520 đồng/m² = 233.052.864 đồng; Công ty được giảm trừ tiền sử dụng đất do sử dụng đất dưới 70 năm: 58.729.321 đồng và tiền bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất: 64.761.600 đồng. Số tiền phải nộp là: 109.561.943 đồng.

Ngày 06/3/2009, Công ty đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo Giấy nộp tiền số 0000948, ký hiệu LS/2008B với số tiền 111.119.943 đồng (gồm: lệ phí trước bạ: 1.558.000 đồng và tiền sử dụng đất 109.561.943 đồng).

4. Việc thực hiện các Kết luận thanh tra, kiểm tra

Trong thời gian được UBND tỉnh giao đất đến nay, Công ty đã thực hiện xong Kết luận thanh tra số 05/KLTT-TTT ngày 02/8/2011 của Thanh tra tỉnh, cụ thể: đã xin Giấy phép xây dựng số 04/GPXD-CT ngày 01/6/2012 của UBND thành phố Quảng Ngãi xây dựng Văn phòng làm việc và khu trưng bày, đã tiến hành xây dựng và đưa đất vào sử dụng.

III. KẾT LUẬN NỘI DUNG THANH TRA

1. Ưu điểm

Công ty đã thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công ty đã khắc phục những tồn tại theo Kết luận thanh tra số 05/KLTT-TTT ngày 02/8/2011 của Thanh tra tỉnh.

Công ty đã thực hiện thủ tục đăng ký kê khai quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ngày 09/3/2023 và đã cung cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả cho Đoàn Thanh tra.

2. Tồn tại

Thời điểm thanh tra, Đoàn Thanh tra nhận thấy khu trưng bày kết hợp nhà ăn và sinh hoạt nội bộ Công ty đang kinh doanh dịch vụ cafe, nước giải khát. Công ty trình bày đang ký hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ cafe, nước giải khát với ông Nguyễn Công Tuấn. Đoàn Thanh tra đã yêu cầu Công ty cung cấp hợp đồng hợp tác kinh doanh với ông Nguyễn Công Tuấn trước ngày 10/3/2023; tuy nhiên đến ngày 12/3/2023 Công ty có Công văn số 03/Cty HASG gửi Đoàn Thanh tra để giải trình việc chưa cung cấp hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ cafe, nước giải khát với ông Nguyễn Công Tuấn “Trong tháng 02/2023, Công ty có dự thảo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với ông Nguyễn Công Tuấn về việc kinh doanh cafe và đến nay hai bên vẫn còn đang thương thảo nội dung hợp đồng”. Việc Công ty sử dụng khu trưng bày kết hợp nhà ăn và sinh hoạt nội bộ để kinh doanh dịch vụ cafe, nước giải khát là sử dụng chưa phù hợp với mục đích xác định tại quyết định giao đất của UBND tỉnh. Tuy nhiên, theo Báo cáo sơ bộ dự án đầu tư xây dựng ngày 05/10/2006 của Công ty thì hạng mục Khu trưng bày giới thiệu sản phẩm có kết hợp khối kinh doanh thương mại dịch vụ và tại thời điểm Công ty được UBND tỉnh giao đất thì loại đất thương mại dịch vụ nằm trong nhóm đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC) theo Bảng 1 Thông tư số 08/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường. Vì vậy, chưa có đủ cơ sở để xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại dịch vụ của Công ty theo quy định tại Điểm a, Khoản 3, Điều 12 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

IV. KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Căn cứ kết quả thanh tra; các quy định của pháp luật có liên quan, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị xử lý như sau:

1. Đối với Công ty Cổ phần đầu tư Hoàng An – Sài Gòn

Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng An – Sài Gòn thực hiện theo đúng nhu cầu đầu tư, giấy phép xây dựng đã cấp và quyết định giao đất của UBND tỉnh.

2. Đối với các phòng, đơn vị thuộc Sở

Giao Thanh tra Sở theo dõi, đôn đốc Công ty thực hiện các nội dung yêu cầu theo kết luận thanh tra này.

Giao Trung tâm Công nghệ thông tin công khai Kết luận thanh tra Công ty Cổ phần đầu tư Hoàng An – Sài Gòn lên Cổng thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường.

VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Yêu cầu Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư Hoàng An – Sài Gòn tổ chức niêm yết công khai kết luận thanh tra này trong vòng 15 ngày liên tục tại đơn vị; xây dựng kế hoạch để triển khai thực hiện và có biện pháp khắc phục các tồn tại đã nêu trong Kết luận thanh tra và báo cáo kết quả (bằng văn bản và tài liệu minh chứng) về Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Ngãi (qua Thanh tra Sở) trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận Kết luận thanh tra để theo dõi và đôn đốc việc thực hiện Kết luận thanh tra theo quy định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Thanh tra tỉnh;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- UBND phường Nghĩa Chánh;
- Công ty Cổ phần đầu tư Hoàng An – Sài Gòn;
- Q. GD, các PGD Sở;
- Các phòng, đơn vị thuộc Sở: QLDD; TTCNTT TN&MT ;
- Lưu: VT, TTr, Hồ sơ Thanh tra. *nam*

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Sáu