

KẾT LUẬN THANH TRA

Việc chấp hành pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng đất của Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao QNASAFE tại xã Nghĩa Hiệp, huyện Tư Nghĩa, 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 từ ngày 13/03/2023 đến ngày 15/3/2023, Đoàn thanh tra tiến hành thanh tra tại Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao Qnasafe theo kế hoạch thanh tra.

Xét Báo cáo số 07/BC-ĐTTr ngày 27/6/2023 của Trưởng Đoàn thanh tra, Báo cáo số 01-2023/BC-QNASAFE ngày 07/3/2023 của Công ty, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao QNASAFE (sau đây viết 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 4300733252 cấp lần đầu ngày 11/3/2014, đăng ký thay đổi lần 3, ngày 04/9/2018, ngành nghề kinh doanh: Trồng rau, đậu các loại; trồng ngô; nhân giống và chăm sóc cây giống công nghiệp; chế biến và bảo quản rau quả.

Công ty được UBND tỉnh cấp Quyết định chủ trương đầu tư Dự án đầu tư vùng sản xuất rau an toàn Qnasafe tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 04/12/2015 và được điều chỉnh chủ trương đầu tư tại các quyết định: Quyết định số 909/QĐ-UBND ngày 11/12/2017; Quyết định số 137/QĐ-UBND ngày 02/02/2018 (điều chỉnh lần 2).

Địa chỉ: 320/28 Phan Đình Phùng, Phường Chánh Lộ, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Kiểm tra hồ sơ pháp lý

a) Hồ sơ thuê đất

Công ty được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 439/QĐ-UBND ngày 06/9/2016 với mục đích để thực hiện dự án đầu tư vùng sản xuất rau an toàn Qnasafe tại xã Nghĩa Hiệp, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi; diện tích 50.000m² thuộc tờ bản đồ địa chính khu đất được trích lục, đo đạc bổ sung và biên tập từ tờ bản đồ địa chính số 02, xã Nghĩa Hiệp, huyện Tư Nghĩa; thời hạn thuê đất là 49 năm kể từ ngày 06/9/2016 đến ngày 06/9/2065; hình thức cho thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Công ty được Sở Tài nguyên và Môi trường ký kết hợp đồng thuê đất tại Hợp đồng số 158/HĐTĐ ngày 04/11/2016 với diện tích 50.000m², thuộc thửa đất số 257 tờ bản đồ địa chính số 02, xã Nghĩa Hiệp, huyện Tư Nghĩa; mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm (để thực hiện dự án đầu tư vùng sản xuất rau an toàn Qnasafe).

Ngày 24/12/2019, UBND huyện Tư Nghĩa ban hành Quyết định số 11308/QĐ-UBND thu hồi diện tích 2.526,6 m² đất của Công ty để thực hiện Dự án Kè bờ Bắc sông Vệ đoạn qua xã Nghĩa Hiệp.

Ngày 25/11/2021, UBND huyện Tư Nghĩa ban hành Quyết định số 18136/QĐ-UBND thu hồi diện tích 3.065 m² đất của Công ty để thực hiện dự án Đường ven biển Dung Quất – Sa Huỳnh đoạn qua xã Nghĩa Hiệp.

Theo Báo cáo số 269/BC-UBND ngày 16/8/2022 của UBND huyện Tư Nghĩa phía bờ Bắc sông Vệ bị sạt lở nên phần diện tích đất của dự án giảm 3.024m².

Hiện nay, tổng diện tích đất Công ty đang sử dụng là 41.384,4 m².

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 Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Phát hành CG7987214, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT09270 cấp ngày 29/5/2017 với diện tích 50.000 m²; đã thực hiện đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ngày 13/12/2017 với 3 hạng mục công trình gồm: (1) Kho chứa dụng cụ bảo hộ lao động và kho vật tư sản xuất 161,8m²; (2) Nhà vệ sinh 10,7m²; (3) Kho ủ phân và nuôi trùn quế 150m².

Đối với phần diện tích đất bị thu hồi tại Quyết định số 11308/QĐ-UBND ngày 24/12/2019 và Quyết định số 18136/QĐ-UBND ngày 25/11/2021 Công ty đã thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất và được Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận ngày 18/6/2020 và ngày 04/01/2022 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đối với phần diện tích đất giảm 3.024 m² do bị sạt lở ở phía bờ Bắc sông Vệ Công ty chưa thực hiện đăng ký biến động.

2. Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất:

Qua kiểm tra thực tế các hạng mục công trình đã đầu tư và hiện trạng sử dụng đất tại dự án vùng sản xuất rau an toàn của Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao Qnasafe không thay đổi so với hiện trạng được ghi nhận tại Báo cáo số 51/BC-UBND ngày 02/3/2022 và Báo cáo số 269/BC-UBND ngày 16/8/2022 của UBND huyện Tư Nghĩa báo cáo kết quả kiểm tra thực địa hiện trạng sử dụng đất tại Dự án vùng sản xuất rau an toàn của Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao Qnasafe tại thôn Thế Bình, xã Nghĩa Hiệp, cụ thể các công trình hiện có trên đất: (1) Nhà ăn, (2) Nhà vệ sinh, (3) Kho chứa vật tư và ứng dụng công nghệ sinh học, (4) Bể lọc nước, (5) Bể chứa nước, (6) Phòng bảo hộ lao động và phòng làm việc, (7) Mái hiên, (8) Nhà ủ phân và nuôi trùn quế, (9) Nhà sơ chế thô, (10) Đường đi nội bộ, (11) Nhà lưới phun sương, (12) Nhà lưới râm, (13) Nhà lưới che bạc, trụ bê tông.

Công ty sử dụng diện tích khoảng 25.000m² trồng rau các loại (một phần diện tích đã gieo trồng; một phần diện tích Công ty đang làm đất để sản xuất vụ mới).

3. Kiểm tra thực hiện nghĩa vụ tài chính

Theo Hợp đồng thuê đất số 158/HĐTĐ ngày 04/11/2016 thì tổng số tiền thuê đất Công ty phải nộp là 525.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo Quyết định số 238/QĐ-CT ngày 13/3/2017 của Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi thì Dự án vùng sản xuất rau an toàn Qnasafe của Công ty thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất 10 năm 8 tháng từ ngày 09/6/2017 đến ngày 09/6/2027, số tiền thuê đất được miễn là 114.285.714 đồng theo Quyết định số 238/QĐ-CT ngày 13/3/2017 của Cục Thuế tỉnh Quảng Ngãi; số tiền thuê đất còn lại phải nộp là 410.714.286 đồng

Công ty đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo giấy nộp tiền ngày 10/5/2017 cho cả thời gian thuê.

III. KẾT LUẬN NỘI DUNG THANH TRA

1. Ưu điểm

Công ty sử dụng đất đúng mục đích thuê, hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định; quá trình sử dụng đất chưa vi phạm quy định về đất đai.

2. Tồn tại

Công ty chưa thực hiện đăng ký biến động đối với phần diện tích đất giảm 3.024 m² do bị sạt lở ở phía bờ Bắc sông Vệ theo quy định tại Điểm c, Khoản 4, Điều 95 Luật Đất đai năm 2013.

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 như sau:

1. Đối với Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao Qnasafe

Yêu cầu Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao Qnasafe thực hiện đăng ký biến động đối với phần diện tích đất giảm 3.024 m² do bị sạt lở ở phía bờ Bắc sông Vệ và có văn bản đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường điều chỉnh Hợp đồng thuê đất đối với diện tích thực tế đang sử dụng.

2. Đối với các phòng, đơn vị thuộc Sở

a) Giao Thanh tra Sở: Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện Kết luận thanh tra của Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao Qnasafe.

b) Giao Trung tâm Công nghệ thông tin: Công khai Kết luận thanh tra Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao Qnasafe lên Cổng thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Yêu cầu Giám đốc Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao Qnasafe 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

chúng) 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 huyện Tư Nghĩa;
- UBND xã Nghĩa Hiệp;
- Công ty TNHH NN CNC Qnasafe;
- Q. GD, các PGĐ Sở;
- Các phòng, đơn vị thuộc Sở: QLDD;
- VPĐKDD tỉnh; TTCNTT TN&MT ;
- Lưu: VT, TTr, Hồ sơ Thanh tra.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Đỗ Sáu