

## KẾT LUẬN THANH TRA

### Việc chấp hành pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng đất của Hợp tác xã Thiên An tại phường Trương Quang Trọng, 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 20/02/2023 đến ngày 22/02/2023, Đoàn thanh tra tiến hành thanh tra tại Hợp tác xã Thiên An 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/CV-HTX ngày 28/02/2023 của Hợp tác xã, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận như sau:

#### I. KHÁI QUÁT CHUNG

Hợp tác xã Thiên An (viết tắt là Hợp tác xã) tiền thân là Tổ hợp cơ khí Hương Hoa được thành lập năm 1987, chuyển đổi thành Hợp tác xã Cơ khí và dịch vụ xây dựng Thị Trấn Sơn Tịnh theo Giấy phép kinh doanh số 1911-IIST ngày 20/11/1993 sau đó tiếp tục đổi tên thành Hợp tác xã Thiên An theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 00017-ST ngày 19/07/1999 do UBND huyện Sơn Tịnh cấp.

Ngành nghề kinh doanh của Hợp tác xã: Cán thép sản xuất dụng cụ nông nghiệp và dân dụng, sửa chữa các phương tiện vận tải và chế tạo thiết bị theo đơn đặt hàng, thi công công trình vừa và nhỏ.

Năm 2005 Hợp tác xã dừng sản xuất chờ di dời cơ sở sản xuất theo chủ trương của UBND huyện Sơn Tịnh di dời cơ sở có ô nhiễm môi trường ra khỏi khu dân cư.

Đến năm 2022 Hợp tác xã góp vốn thành lập Công ty TNHH Xây lắp Thiên An và được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận đăng ký địa điểm kinh doanh số 00001 đăng ký lần đầu ngày 11/3/2022, mã số thuế của Công ty 4300308917 với ngành nghề: Xây lắp công trình dân dụng, thủy lợi, giao thông, điện nước và san lấp mặt bằng.

Địa chỉ: Số 348 Nguyễn Văn Linh, Phường Trương Quang Trọng, 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

Ngày 03/8/1988, UBND huyện Sơn Tịnh giao đất cho Tổ hợp cơ khí Hương Hoa sử dụng xây dựng nhà xưởng sản xuất theo Quyết định số 367/QĐ-UB với diện tích 500m<sup>2</sup> tại thửa đất số 752, tờ bản đồ số 5 thị trấn Sơn Tịnh; năm 1993 Tổ hợp cơ khí Hương Hoa chuyển đổi thành Hợp tác xã Cơ khí và dịch vụ xây dựng Thị Trấn Sơn Tịnh theo Giấy phép kinh doanh số 1911-IIST ngày 20/11/1993. Ngày 19/07/1999 Hợp tác xã Cơ khí và dịch vụ xây dựng Thị Trấn Sơn Tịnh đổi tên thành Hợp tác xã Thiên An theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 00017-ST. Sau khi đổi tên thành Hợp tác xã Thiên An, Hợp tác xã không có văn bản báo cáo cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh tên trong hồ sơ xin thuê đất.

Năm 2001 UBND tỉnh ban hành quyết định cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hợp tác xã Cơ khí xây lắp và dịch vụ xây dựng Sơn Tịnh tại Quyết định số 2814/QĐ-UB ngày 03/8/2001 thửa đất số 273, tờ bản đồ số 14, thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh (*nay là phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi*) với diện tích 397m<sup>2</sup> (trong đó: thời hạn cho thuê đất 20 năm kể từ ngày 01/01/1996 đối với diện tích 177m<sup>2</sup> và thuê tạm thời trả tiền hàng năm tính từ ngày 01/01/1996 đối với diện tích 220m<sup>2</sup>), mục đích sử dụng đất: để xây dựng văn phòng và nhà xưởng làm việc.

Sau khi đổi tên thành Hợp tác xã Thiên An, Sở Địa chính (*nay là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi*) đã ký Hợp đồng thuê đất với Hợp tác xã tại Hợp đồng số 55/HĐ-ĐC ngày 14/11/2001 với diện tích 397m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 273, tờ bản đồ số 14, thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh (*theo trích lục bản đồ địa chính số 138/ĐĐ-ĐC do Sở Địa chính Quảng Ngãi xác lập ngày 13/7/2001*); mục đích sử dụng đất: Xây dựng văn phòng và nhà xưởng làm việc; thời hạn cho thuê đất 20 năm kể từ ngày 01/01/1996 đối với diện tích 177m<sup>2</sup> và thuê tạm thời trả tiền hàng năm tính từ ngày 01/01/1996 đối với diện tích 220m<sup>2</sup>.

Theo Quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh và Hợp đồng số 55/HĐ-ĐC ngày 14/11/2001 thì thời hạn thuê đất là 20 năm, tính từ ngày 01/01/2006 đến ngày 01/01/2016. Tuy nhiên đến nay đã quá 74 tháng mà Hợp tác xã vẫn sử dụng và không làm thủ tục đề nghị UBND tỉnh gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn cho thuê đất.

### 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

Ngày 03/8/2001 UBND huyện Sơn Tịnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Phát hành số T165450, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận T00049QSĐĐ/28/4/QĐ-UB cho Hợp tác xã Cơ khí xây lắp và dịch vụ xây dựng Sơn Tịnh. Hợp tác xã không thực hiện đăng ký biến động quyền sử dụng đất do đổi tên và chưa thực hiện đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

## 2. Kiểm tra thực hiện nghĩa vụ tài chính

Theo Công văn số 359/CCTKV-TTTBTK ngày 22/02/2023 của Chi cục Thuế khu vực Quảng Ngãi – Sơn Tịnh thì Hợp tác xã còn nợ tiền thuê đất từ năm 2021 về trước số tiền là 55.279.796 đồng. Tiền thuê đất phát sinh từ năm 2022,



Chi cục Thuế chưa thông báo thu vì Mã số thuế của đơn vị hiện đang ở trạng thái 06 (người nộp thuế không hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký) và diện tích thuê đất chỉ còn 220 m<sup>2</sup> không phù hợp với diện tích 397 m<sup>2</sup> tại đơn giá thuê đất số 4492/TB-CTQNG ngày 25/11/2022.

Đến ngày 27/02/2023, Hợp tác xã đã nộp bổ sung tiền thuê đất đến năm 2021 số tiền là 6.931.000 đồng; số tiền từ năm 2021 về trước Hợp tác xã chưa nộp vào ngân sách nhà nước là 48.348.796 đồng.

### **3. Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất:**

Tại thời điểm thanh tra, Hợp tác xã đang sử dụng 2 thửa đất, trong đó:

(1) Thửa đất số 321, tờ bản đồ số 27 diện tích 252 m<sup>2</sup> sử dụng làm cửa hàng mua bán bàn ghế, đồ dùng bằng nhựa (trong đó: 1 phần diện tích thửa đất số 321 hợp tác xã đã tiến hành giao cho ông Lưu Công Thường là thành viên hợp tác xã để làm cửa hàng mua bán từ ngày 20/12/2020 và 1 phần diện tích Hợp tác xã lắp đặt dây chuyền sản xuất nước quế Trà Bồng).

Ngày 20/8/2020 UBND phường Trương Quang Trọng kiểm tra hiện trạng xác định ông Nguyễn Chế Thu lấn đất 70,5m<sup>2</sup> tại thửa đất số 321, tờ bản đồ số 27 để xây dựng công trình trên đất UBND phường quản lý và đề nghị tháo dỡ toàn bộ công trình. Tại thời điểm thanh tra thì ông Nguyễn Chế Thu vẫn chưa tháo dỡ.

(2) Thửa đất số 322, tờ bản đồ số 27 diện tích 141,3 m<sup>2</sup> sử dụng làm văn phòng kết hợp nhà ở.

### **III. KẾT LUẬN NỘI DUNG THANH TRA**

Qua kết quả thanh tra, xác định những tồn tại của Hợp tác xã:

1. Sau khi hết thời hạn thuê đất Hợp tác xã không lập hồ sơ xin gia hạn theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 mà vẫn sử dụng cho đến nay là hành vi chiếm đất bị nghiêm cấm theo quy định tại Khoản 1, Điều 12 Luật Đất đai năm 2013, vi phạm Điểm a, Khoản 4 Điều 14 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.

2. Đất được nhà nước cho thuê để xây dựng văn phòng và nhà xưởng làm việc nhưng Hợp tác xã cho xã viên Hợp tác xã sử dụng đất để làm cửa hàng mua bán bàn ghế, đồ dùng bằng nhựa Đài Loan và lắp đặt dây chuyền sản xuất nước quế Trà Bồng là sử dụng chưa phù hợp với mục đích xác định tại Quyết định cho thuê đất. Tuy nhiên, hành vi này không được quy định tại 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 và tại thời điểm thanh tra đã hết thời hạn cho thuê đất nên không có cơ sở để xử phạt đối với Hợp tác xã.

3. Hợp tác xã còn nợ nghĩa vụ tài chính về thuê đất từ năm 2021 về trước, với số tiền 48.348.796 đồng.

4. Ông Nguyễn Chế Thu lấn đất của UBND phường quản lý với diện tích 70,5m<sup>2</sup> xây dựng công trình là vi phạm Khoản 1, Điều 12 Luật Đất đai 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 xử lý như sau:

##### **1. Đối với Hợp tác xã Thiên An**

- Yêu cầu Hợp tác xã Thiên An thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến số tiền thuê đất là 48.348.796 đồng và tiền thuê đất năm 2022 vào ngân sách nhà nước.

- Hết thời hạn cho thuê đất nhưng Hợp tác xã Thiên An không lập hồ sơ đề cơ quan có thẩm quyền cho gia hạn sử dụng đất nên diện tích đất cho Hợp tác xã Thiên An thuê nêu trên phải thu hồi đất theo quy định tại Điều d, Khoản 1, Điều 65 Luật Đất đai. Tài sản trên đất không được bồi thường theo quy định tại Khoản 1, Điều 92 Luật Đất đai năm 2013 khi Nhà nước thực hiện thu hồi đất.

- Theo Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thành phố Quảng Ngãi thì thửa đất số 321, 322 tờ bản đồ số 27 đo vẽ năm 2016 (thửa đất số 273, tờ bản đồ số 14, thị trấn Sơn Tịnh nay là Phường Trương Quang Trọng) được quy hoạch là đất ở đô thị nên không còn phù hợp để Hợp tác xã hoạt động. Yêu cầu Hợp tác xã Thiên An tháo dỡ tài sản trên đất và bàn giao mặt bằng sau khi có Quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh.

##### **2. Đối với UBND thành phố Quảng Ngãi**

Đối với phần diện tích 70,5 m<sup>2</sup> ông Nguyễn Chế Thu lấn đất của nhà nước quản lý đề nghị UBND thành phố Quảng Ngãi chỉ đạo xử lý theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2013 (vì ngày 20/8/2020 UBND phường Trương Quang Trọng đã kiểm tra, lập biên bản xác định diện tích đất lấn nhưng chưa xử lý).

##### **3. Đối với các phòng, đơn vị thuộc Sở**

a) Giao Phòng Quản lý đất đai lập thủ tục trình thu hồi toàn bộ diện tích đất đối với địa điểm Hợp tác xã Thiên An đang sử dụng do hết thời hạn theo quy định tại Điều d, Khoản 1, Điều 65 Luật Đất đai và giao diện tích đất này cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Ngãi tổ chức đấu giá theo quy định.

b) Giao Thanh tra Sở theo dõi, đôn đốc Hợp tác xã thực hiện các nội dung yêu cầu theo kết luận thanh tra.

c) Giao Trung tâm Công nghệ thông tin công khai Kết luận thanh tra Hợp tác xã Thiên An lên Cổng thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường.

#### **V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Yêu cầu Giám đốc Hợp tác xã Thiên An 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 Trương Quang Trọng;
- Hợp tác xã Thiên An;
- Q. GD, các PGD Sở;
- Các phòng, đơn vị thuộc Sở: QLDD;  
TTPTQĐ tỉnh; VPĐKĐĐ tỉnh; TTCNTT  
TN&MT;
- Lưu: VT, TTr, Hồ sơ Thanh tra.

*Handwritten signature*

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Đỗ Sáu**