

SỐ: /STNMT-QLĐĐ

Tuyên Quang, ngày tháng 9 năm 2023

V/v báo cáo, đề xuất về Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu tại thôn Bình Ca, xã Thái Bình, huyện Yên Sơn

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ đề nghị xin thuê đất theo hiện trạng để thực hiện dự án cửa hàng kinh doanh xăng dầu tại thôn Bình Ca, xã Thái Bình, huyện Yên Sơn của Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang,

Sau khi rà soát hồ sơ, kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường trân trọng báo cáo, xin ý kiến Ủy ban nhân dân tỉnh, như sau:

1. Nội dung đề nghị của Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang

Tại Đơn xin thuê đất ngày 19/7/2023, Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang đề nghị được thuê **1.048,7 m²** đất theo hiện trạng đang quản lý, sử dụng tại thôn Bình Ca, xã Thái Bình, huyện Yên Sơn để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ (xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu theo chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 528/UBND-TNMT ngày 30/3/2011).

Thời điểm cho thuê đất: Kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ký quyết định.

Thời hạn thuê đất: Đến ngày 20/4/2061.

Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

Ranh giới cho thuê đất được xác định tại các điểm 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 1 thể hiện trên bản trích hiện trạng để cho thuê đất tỷ lệ 1: 500 kèm theo hồ sơ đề nghị thuê đất.

2. Về Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu tại thôn Bình Ca, xã Thái Bình, huyện Yên Sơn

2.1. Quá trình thực hiện dự án

2.1.1. Theo hồ sơ, tài liệu Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang cung cấp

- Dự án đầu tư xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu của Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang tại thôn Bình Ca, xã Thái Bình, huyện Yên Sơn được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương và địa điểm đầu tư tại Văn bản số 528/UBND-TNMT ngày 30/3/2011.

- Ngày 03/4/2011, Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang ký Hợp đồng hợp tác với ông Nguyễn Hữu Thịnh (Tổ 24, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang) về việc góp vốn là quyền sử dụng đất vào Công ty để

thực hiện dự án xây dựng Cửa hàng kinh doanh xăng dầu (Thửa đất số 476; tờ bản đồ số 7, diện tích 924,7m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 536310 cấp ngày 16/12/2010; loại đất: đất trồng cây lâu năm; nguồn gốc: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn Hân).

- Ngày 20/4/2011, Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn cho phép ông Nguyễn Hữu Thịnh chuyển mục đích sử dụng 924,7 m² đất trồng cây lâu năm nêu trên sang đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC) tại Quyết định số 328/QĐ-UBND ngày 20/4/2011, thời hạn chuyển mục đích là 50 năm (kể từ ngày quyết định có hiệu lực thi hành).

- Ngày 26/4/2011, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 301/TNMT-CCĐĐ về thông báo kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất của Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang, trong đó diện tích đơn vị được lập thủ tục quy hoạch để xây dựng Cửa hàng kinh doanh xăng dầu loại III tại thôn Bình Ca, xã Thái Bình, huyện Yên Sơn là 1.073 m².

- Ngày 28/4/2011, Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Cửa hàng kinh doanh xăng dầu của Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang tại thôn Bình Ca, xã Thái Bình tại Quyết định số 1859/QĐ-UBND;

- Ngày 17/5/2011, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 10/GPXD cho Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang để xây dựng Cửa hàng kinh doanh xăng dầu tại thôn Bình Ca, xã Thái Bình, huyện Yên Sơn.

2.2.2. Theo Báo cáo số 05/BC-CT ngày 19/7/2023 của Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang về việc sử dụng đất Dự án Cửa hàng kinh doanh xăng dầu tại thôn Bình Ca, xã Thái Bình, huyện Yên Sơn:

- Sau khi ông Nguyễn Hữu Thịnh góp vốn là quyền sử dụng đất vào Công ty ngày 03/4/2011, đến ngày 17/4/2011 ông Nguyễn Hữu Thịnh rút vốn góp và cho Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang mượn toàn bộ diện tích đất nêu trên để tiếp tục thực hiện dự án, dự kiến sẽ chuyển nhượng cho đơn vị vào thời gian thích hợp.

- Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa Cửa hàng vào hoạt động kinh doanh từ năm 2012.

- Ngày 04/4/2023, ông Nguyễn Hữu Thịnh và bà Nguyễn Thị Hồng Na chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất (*Thửa đất số 476; tờ bản đồ số 7, diện tích 924,7 m²; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 536310 cấp ngày 16/12/2010; loại đất: Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh*) cho Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang. Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định.

Như vậy, việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Cửa hàng kinh doanh xăng dầu tại thôn Bình Ca, xã Thái Bình, huyện Yên Sơn khi chưa được thẩm định nhu cầu sử dụng đất, chưa được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án là chưa đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật; mặt khác,

ngày 17/4/2011 ông Nguyễn Hữu Thịnh rút vốn góp vào Công ty, nhưng ngày 20/4/2011 Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn ban hành Quyết định số 328/QĐ-UBND cho chuyển mục đích để thực hiện dự án là chưa đảm bảo theo quy định.

2.2. Kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng khu đất đề nghị thuê đất

- Về nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất đề nghị thuê: Theo kết quả đo đạc hiện trạng, tổng diện tích đất Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang đang sử dụng là **1.048,7 m²**, trong đó:

+ Diện tích **924,7 m²** thuộc thửa đất số 476, tờ bản đồ số 7, đất trồng cây lâu năm có nguồn gốc được Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 536310, ngày 16/12/2010, loại đất trồng cây lâu năm; cho phép hộ gia đình ông Nguyễn Hữu Thịnh được chuyển mục đích sang đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC) tại Quyết định số 328/QĐ-UBND ngày 20/4/2011 và ông Nguyễn Hữu Thịnh cho Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang mượn đất để xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu tại thôn Bình Ca, xã Thái Bình, huyện Yên Sơn theo chủ trương được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Văn bản số 528/UBND-TNMT ngày 30/3/2011.

Ngày 04/4/2023, ông Nguyễn Hữu Thịnh và bà Nguyễn Thị Hồng Na chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang.

+ Diện tích **124,0 m²**, Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang sử dụng xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu từ tháng 4/2011 có nguồn gốc là đất chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân xã Thái Bình quản lý (diện tích đất này được Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân thực hiện công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 37 đoạn từ Km 171+650 đến Km182+800 và đoạn từ Km201 đến Km209+200 thuộc xóm 6, xã Thái Bình, huyện Yên Sơn tại Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 04/12/2008).

- Căn cứ hồ sơ đề nghị thuê đất của Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang, ngày 16/8/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường đã kiểm tra tình hình sử dụng đất của đơn vị tại địa điểm đề nghị thuê đất, xác định:

Nội dung vi phạm: Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang sử dụng diện tích 924,7 m² đất cơ sở sản xuất, kinh doanh do ông Nguyễn Hữu Thịnh cho mượn để xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu tại thôn Bình Ca, xã Thái Bình, huyện Yên Sơn nhưng không thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 95 của Luật đất đai; Lấn đất với diện tích 124 m² đất chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân xã Thái Bình quản lý (diện tích đất này Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn đã thu hồi tại Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 04/12/2008 về việc thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 37 đoạn từ Km 171+650 đến Km182+800 và đoạn từ Km201 đến Km209+200 thuộc xóm 6, xã Thái Bình, huyện Yên Sơn), để làm cửa hàng kinh doanh xăng dầu từ tháng 4/2011.

Yêu cầu Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang tạm dừng ngay hoạt động kinh doanh trên diện tích đất lấn, chiếm và chưa đăng ký đất đai; khẩn trương hoàn thiện hồ sơ xin thuê đất trước khi tiến hành hoạt động kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/8/2023, Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với Ủy ban nhân dân xã Thái Bình kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính về đất đai đối với Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang tại Quyết định số 06/QĐ-XPVPHC ngày 22/8/2023 và yêu cầu Công ty thực hiện đăng ký đất đai theo quy định.

Đến nay, Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang đã nộp tiền xử phạt lý vi phạm hành chính và hoàn thiện hồ sơ đăng ký đất đai theo quy định.

- Kết quả kiểm tra hiện trạng **1.048,7 m²** đất Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang đang quản lý, sử dụng, trên đất có tài sản gồm: 01 Nhà bán hàng; 01 mái che cột bơm; bể chứa xăng dầu; bể phòng cháy chữa cháy; bể xử lý nước thải nhiễm xăng dầu; hàng rào, kê đá và hoạt động kinh doanh bán hàng từ năm 2012 đến nay. Khu đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 huyện Yên Sơn đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 251/QĐ-UBND ngày 20/5/2021.

3. Quy định của pháp luật về việc lập thủ tục thuê đất

Tại Điều 25 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định:

“1. Tổ chức trong nước đang sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận phải tự rà soát, kê khai hiện trạng sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất.

2. Trên cơ sở báo cáo hiện trạng sử dụng đất của tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng đất và quyết định xử lý theo quy định sau đây:

a) Diện tích đất của tổ chức đang sử dụng đúng mục đích thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hình thức sử dụng đất theo quy định của pháp luật và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì thực hiện theo hình thức sử dụng đất quy định tại các Điều 54, 55 và 56 của Luật Đất đai, đất xây dựng trụ sở của tổ chức xã hội - nghề nghiệp thực hiện theo hình thức sử dụng đất quy định tại Điều 56 của Luật Đất đai;

b) Thời hạn sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điểm a Khoản này đối với trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì được xác định theo giấy tờ đó. Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà trong giấy tờ không ghi thời hạn sử dụng đất hoặc có ghi thời hạn sử dụng đất nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại

Điều 126 của Luật Đất đai và được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;”

Để có căn cứ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, làm cơ sở để cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang đề nghị xin thuê diện tích 1.048,7 m² theo hiện trạng đang sử dụng của là phù hợp với thực tế sử dụng đất và quy định của pháp luật nêu trên.

4. Nội dung báo cáo, đề xuất

Căn cứ các quy định của pháp luật và tình hình thực tế nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường trân trọng báo cáo, xin ý kiến Ủy ban nhân dân tỉnh:

4.1. Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn rút kinh nghiệm trong việc thực hiện thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để góp vốn thực hiện dự án đảm bảo đúng trình tự, quy định của pháp luật.

4.2. Việc sử dụng đất của Công ty TNHH xây dựng và thương mại Thanh Giang chưa đúng phạm vi, diện tích, chưa thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định, đến nay đã bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định.

Cho phép Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng và thương mại Thanh Giang (*địa chỉ trụ sở chính: Đường Minh Thanh, tổ 16, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang*) thuê đất theo hiện trạng sử dụng tại Đơn xin thuê đất ngày 19/7/2023 với các nội dung chủ yếu sau:

- Diện tích thuê đất: 1.048,7 m² (*gồm diện tích 924,7 m² đất đã được chuyển mục đích tại Quyết định số 328/QĐ-UBND ngày 20/4/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn và diện tích 124,0 m² đất chưa sử dụng do Ủy ban nhân dân xã Thái Bình quản lý (đã được Ủy ban nhân dân huyện Yên Sơn thu hồi tại Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 04/12/2008).*

- Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ.

- Thời hạn thuê đất: Đến ngày 20/4/2061.

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

Sở Tài nguyên và Môi trường trân trọng báo cáo và xin ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như trên; (báo cáo, xin ý kiến)
- Giám đốc Sở;
- Các Phó Giám đốc Sở;
- Phòng Quản lý đất đai;
- Thanh tra Sở;
- Lưu: VT, Hồ sơ. (Chính)

GIÁM ĐỐC

Phạm Mạnh Duyệt

