

Số: 422 /KL-TTr.TNMT

Đồng Tháp, ngày 19 tháng 9 năm 2023

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc chấp hành pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai

SỞ TÀI NGUYÊN & MÔI TRƯỜNG ĐỒNG THÁP	
ĐẾN	Số:9929.....
	Ngày: 26/9/23
Chuyển:	
Số và ký hiệu HS:	

Thực hiện Quyết định thanh tra số 13/QĐ-TTr.TNMT ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thanh tra chấp hành pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai, từ ngày 08/8/2023 đến ngày 31/8/2023, Đoàn Thanh tra đã làm việc với Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre, đất tọa lạc Cụm Công nghiệp Mỹ Hiệp, xã Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 09/BC-ĐTTr13 ngày 15/9/2023 của Trưởng Đoàn thanh tra, Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận thanh tra như sau:

1. Khái quát chung

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre (gọi tắt là Công ty Bến Tre) là tổ chức kinh tế hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 1300104040 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre cấp lần đầu ngày 26/5/2006 (đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 17/10/2022); người đại diện theo pháp luật là bà Đặng Huỳnh Úc My - Chủ tịch hội đồng quản trị; trụ sở chính tại: Lô K, CCN-TTCN Phong Năm, xã Phong Năm, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Công ty Bến Tre được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp giao đất diện tích 95.247 m² để đầu tư xây dựng Nhà máy xay xát và lau bóng gạo xuất khẩu Bến Tre.

Công ty TNHH Một thành viên Lương thực Mê Kông Việt Nam (Công ty Mê Kông) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên số 1401769556 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu Tư tỉnh Đồng Tháp, đăng ký lần đầu ngày 05/6/2012 (đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 16/9/2016) và chủ sở hữu là Công ty Bến Tre; người đại diện theo pháp luật là ông Lưu Vĩnh Hào - Giám đốc. Công ty Mê Kông thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và đổi tên thành Công ty Cổ phần đầu tư Betrimex do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre (đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 04/01/2023); người đại diện theo pháp luật là ông Thái Văn Chuyện - Chủ tịch hội đồng quản trị; trụ sở chính tại: số 10A, đường Nguyễn Đình Chiểu, ấp Phú Chánh, xã Phú Hưng, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

2. Kết quả kiểm tra, xác minh

2.1. Về đấu giá, giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 26/10/2011, Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh ban hành Công văn số 417/UBND-HC phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất khu B4, Cụm công nghiệp Mỹ Hiệp cho Công ty Bến Tre diện tích 95.247 m², giá trúng đấu là 25.011.862.200 đồng. Giao các ngành trực thuộc Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh xác lập thủ tục giao đất và hướng dẫn tổ chức trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất đúng theo quy định hiện hành.

Ngày 12/01/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quyết định số 18/QĐ-UBND.NĐ về việc giao đất 95.247 m² đất sản xuất kinh doanh, tọa lạc xã Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh cho Công ty Bến Tre để đầu tư xây dựng Nhà máy xay xát và lau bóng gạo xuất khẩu Bến Tre, giá giao đất 262.600 đồng/m² theo kết quả trúng đấu giá, thời hạn sử dụng đất 50 năm, vị trí giới hạn khu đất được xác định tại tờ bản đồ trích đo số 58/BĐĐC, tỉ lệ 1/1.000 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Cao Lãnh xác lập ngày 25/5/2011. Công ty Bến Tre đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính là 25.011.862.200 đồng

Ngày 31/01/2012, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cao Lãnh phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức bàn giao đất ngoài thực địa cho Công ty Bến Tre (theo Quyết định Quyết định 18/QĐ-UBND.NĐ ngày 12/01/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp).

Ngày 04/5/2012, Công ty Bến Tre được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (giấy chứng nhận QSD đất), với tổng diện tích 95.247 m²; cụ thể như sau:

+ Giấy chứng nhận QSD đất, số vào sổ cấp GCN CT01590, diện tích 23.069,2 m² đất sản xuất, kinh doanh, thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc xã Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh.

+ Giấy chứng nhận QSD đất, số vào sổ cấp GCN CT01591, diện tích 72.177,8 m² đất sản xuất, kinh doanh, thuộc thửa đất số 552, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc xã Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh.

Ngày 16/7/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Công văn số 132/UBND-TCD-NC về việc giải phóng mặt bằng tại Cụm công nghiệp Mỹ Hiệp, giao UBND huyện Cao Lãnh chủ động, phối hợp với nhà đầu tư tiến hành bàn giao mặt bằng tại Lô B4 đảm bảo đúng quy định; đơn vị nhận bàn giao mặt bằng chịu trách nhiệm quản lý các cột mốc được bàn giao và sử dụng đúng mục đích.

Ngày 25/7/2019, Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh ban hành Công văn số 1188/VPUBND-HC giao Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất, các đơn vị có liên quan tổ chức bàn giao mặt bằng cho nhà đầu tư đúng quy định.

Ngày 10/09/2019, Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các đơn vị có liên quan lập Biên bản giao mặt bằng và mốc tọa độ ranh giới khu đất của Công ty Bến Tre (theo Quyết định số 18/QĐ-UBND.NĐ ngày 12/01/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp).

Ngày 22/01/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quyết định số 16/QĐ-UBND-NĐ thu hồi 1.008,9 m² đất, thuộc một phần diện tích đất của Công ty Bến Tre đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp giao đất tại Quyết định 18/QĐ-UBND.NĐ ngày 12/01/2012. Giao diện tích 1.008,9 m² đất thu hồi trên cho Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh để thực hiện việc cải tạo lại rạch Lồng Ông. Vị trí, giới hạn khu đất được xác định Mảnh trích đo địa chính số 21-2020 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh xác lập ngày 09/12/2020.

2.2. Về tiến độ sử dụng đất:

Ngày 13/7/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 51121000114 cho Công ty Mê Kông thực hiện dự án Nhà máy xay xát và lau bóng gạo xuất khẩu trên diện tích 40.000 m² đất trong tổng diện tích 95.247 m² của Công ty Bến Tre ghi nhận tiến độ thực hiện dự án, cụ thể như sau:

- + Xây dựng nhà xưởng và mua sắm máy móc thiết bị từ quý 2 năm 2012;
- + Dự kiến hoàn thành đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh từ quý 4 năm 2012. Tuy nhiên, Công ty Mê Kông không triển khai thực hiện dự án, đồng thời cũng chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động chuyển quyền sử dụng đất (40.000 m²) từ Công ty Bến Tre sang Công ty Mê Kông.

Ngày 23/6/2022, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quyết định số 662/QĐ-UBND-HC thu hồi chủ trương đầu tư và chấm dứt hoạt động dự án Nhà máy xay xát và lau bóng gạo xuất khẩu tại huyện Cao Lãnh của Công ty Mê Kông (đổi tên thành Công ty Cổ phần đầu tư Betrimex). Lý do Công ty Cổ phần đầu tư Betrimex quyết định chấm dứt hoạt động của dự án.

Ngày 31/7/2023, Công ty Bến Tre nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án Nhà máy sản xuất chế biến dứa Betrimex Đồng Tháp trên diện tích nêu trên tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Tháp (theo mã hồ sơ H20.6-230731-0001).

2.3. Thực trạng sử dụng đất:

Theo thực trạng, kể từ ngày nhận bàn giao đất thực địa (ngày 31/01/2012) đến thời điểm thanh tra (ngày 31/8/2023) Công ty Bến Tre chậm đưa đất vào sử dụng sử dụng 139 tháng. Cụ thể: theo biên bản bàn giao mặt bằng của các ngành huyện Cao Lãnh từ tháng 01/2012 đến tháng 9/2019 là 92 tháng và từ tháng 10/2019 đến tháng 8/2023 là 47 tháng.

Tại thời điểm thanh tra, Công ty Bến Tre đang triển khai phát hoang, lên đê bao để san lấp mặt bằng và nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án Nhà máy sản xuất chế biến dứa Betrimex Đồng Tháp trên diện tích 94.238,1 m².

3. Kết luận

Công ty Bến Tre thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất, tổng diện tích 95.247 m², đất sản xuất kinh doanh, tọa lạc xã Mỹ Hiệp, huyện Cao Lãnh.

Công ty Bến Tre chưa thực hiện đăng ký biến động về đất đai đối với trường hợp có thay đổi về diện tích đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã thu hồi 1.008,9 m² theo Quyết định số 16/QĐ-UBND-NĐ ngày 22/01/2021 là vi phạm tại điểm c khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 quy định đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận mà có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất.

Công ty Bến Tre được UBND tỉnh Đồng Tháp giao đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa (ngày 31/01/2012) là vi phạm quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (Nghị định số 43/2014/NĐ-CP); việc không đưa đất vào sử dụng của Công ty Bến Tre không thuộc trường hợp bất khả kháng và phải được xử lý thu hồi đất. Tuy nhiên, trường hợp Công ty Bến Tre vẫn còn nhu cầu sử dụng đất, căn cứ khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/11/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (Nghị định số 01/2017/NĐ-CP), Công ty Bến Tre phải có văn bản đề nghị gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày công bố kết luận thanh tra, để xem xét quyết định gia hạn theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

4. Các biện pháp xử lý theo thẩm quyền đã áp dụng

Không có.

5. Kiến nghị các biện pháp xử lý

5.1. Đối với Công ty Bến Tre:

Căn cứ điểm c khoản 4 Điều 95, Luật Đất đai năm 2013 quy định thực hiện đăng ký biến động về đất đai đối với trường hợp có thay đổi về diện tích đất; Công ty Bến Tre có nghĩa vụ nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan chức năng để thực hiện đăng ký biến động về đất đai đối với diện tích thu hồi 1.008,9 m² để cải tạo rạch Lồng Ông theo Quyết định số 16/QĐ-UBND-NĐ ngày 22/01/2021 của UBND tỉnh Đồng Tháp.

Căn cứ điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định không đưa đất vào sử dụng 12 tháng liên tục; Công ty Bến Tre phải có văn bản đề nghị gửi UBND tỉnh Đồng Tháp xem xét, quyết định gia hạn; trong trường hợp hết thời hạn quy định mà tổ chức nêu trên không có văn bản đề nghị thì cơ quan quản lý nhà nước về đất đai sẽ xác lập các thủ tục thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

5.2. Kiến nghị đối với Văn phòng Đăng ký đất đai (Sở TN&MT):

Căn cứ điểm c khoản 4 Điều 95, Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; kiến nghị Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm liên hệ với Công ty Bến Tre thực hiện đăng ký biến động về đất đai đối

với diện tích thu hồi 1.008,9 m² để cải tạo rạch Lòng Ống và cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính quy định.

5.3. Kiến nghị đối với Phòng Quản lý đất đai (Sở TN&MT):

Căn cứ điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; kiến nghị Phòng Quản lý đất đai có trách nhiệm hướng dẫn thủ tục gia hạn tiến độ sử dụng đất của Công ty Bến Tre và công bố công khai theo quy định tại khoản 3 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Trong trường hợp hết hạn luật định mà Công ty Bến Tre không có văn bản đề nghị gia hạn thì xử lý thủ tục thu hồi đất theo quy định tại Điều 66 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 44 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính Phủ.

Báo cáo kết quả thực hiện kết luận thanh tra theo quy định tại khoản 3 Điều 104 Luật Thanh tra năm 2022.

5.4. Kiến nghị Giám đốc Sở:

- Căn cứ điểm c khoản 4 Điều 95, Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; kiến nghị Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm liên hệ với Công ty Bến Tre thực hiện đăng ký biến động về đất đai đối với diện tích thu hồi 1.008,9 m² để cải tạo rạch Lòng Ống và cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính quy định.

- Căn cứ điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; kiến nghị Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến chỉ đạo Phòng Quản lý đất đai hướng dẫn thủ tục gia hạn tiến độ sử dụng đất của Công ty Bến Tre và công bố công khai theo quy định tại khoản 3 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Trong trường hợp hết hạn luật định mà Công ty Bến Tre không có văn bản đề nghị gia hạn thì xử lý thủ tục thu hồi đất theo quy định tại Điều 66 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 44 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP./.

Nơi nhận:

- Giám đốc Sở;
- Thanh tra Tỉnh (thay b/c);
- Cty Bến Tre;
- UBND huyện Cao Lãnh;
- Phòng TN&MT H Cao Lãnh;
- Văn phòng ĐK đất đai (STNMT);
- Phòng QLĐĐ (STNMT);
- Văn phòng Sở (Công TT Sở TNMT);
- Lưu: TH, Đoàn TTr (Lớn 11b).

CHÁNH THANH TRA



Phạm Văn Lâm

Phạm Văn Lâm