

Công TTTT

SỞ TÀI NGUYÊN & MÔI TRƯỜNG  
**THANH TRA**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 126 /KL-TTTr

Đồng Tháp, ngày 08 tháng 8 năm 2015

**KẾT LUẬN THANH TRA**  
**Về việc thanh tra nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

Thực hiện Quyết định thanh tra số 08/QĐTTTr-TNMT ngày 17/6/2015 của Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thanh tra nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; từ ngày 25/6/2015 đến ngày 30/7/2015, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại Công ty Cổ phần xây dựng Công trình Giao thông 586 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân thuộc Dự án xây dựng Khu dân cư thị trấn Lấp Vò (Tuyển dân cư số .1)

Xét báo cáo kết quả thanh tra ngày 04/8/2015 của Trưởng Đoàn thanh tra; ý kiến giải trình của cơ quan, tổ chức, cá nhân là đối tượng thanh tra,

Chánh thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận như sau:

**I. KHÁI QUÁT CHUNG**

Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông 586 là đơn vị kinh tế có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103007137 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/6/2007 (Đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 21/7/2008) - Ông Võ Ngọc Châu - Chủ tịch HĐQT - người đại diện theo pháp luật của Công ty được Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất thông qua đấu giá và xây dựng hạ tầng khu dân cư thị trấn Lấp Vò.

Theo nội dung kiến nghị, phản ánh của công dân - người sử dụng đất do nhận chuyển nhượng từ Dự án khu dân cư thị trấn Lấp Vò, Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông 586 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân nhưng không thực hiện hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng nội dung hợp đồng đã giao kết.

**II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH**

**1. Về thủ tục giao đất:**

- Ngày 17/8/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quyết định số 1221/QĐ-UBND.HC phê duyệt kết quả đấu thầu gói thầu xây dựng công trình và đấu giá quyền sử dụng đất thuộc dự án xây dựng Khu dân cư thị trấn Lấp Vò (Tuyển dân cư số 1) - huyện Lấp Vò. Trong đó, đơn vị trúng thầu: Liên danh Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và Xây dựng Hoàng Thái - Công ty Cổ phần xây dựng công trình giao thông 586; nguồn vốn đầu tư xây dựng công trình: từ



quỹ đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng (quỹ đất đưa ra đấu giá); giao UBND huyện Lập Vò là chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập đầy đủ các thủ tục hồ sơ đầu tư xây dựng cơ bản và thủ tục về đất đai theo đúng quy định hiện hành; làm cơ sở quyết toán khi hoàn thành đưa công trình vào sử dụng có hiệu quả.

- Ngày 28/8/2007, Ban quản lý dự án cụm công nghiệp và cơ sở hạ tầng xác lập Hợp đồng giao nhận thầu số 09/HĐ-BQLDACCN&CSHT với Công ty Cổ phần xây dựng công trình giao thông 586 (theo giấy ủy quyền số 01/UQ-Cty ngày 21/8/2007 giữa Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và Xây dựng Hoàng Thái và Công ty Cổ phần xây dựng công trình giao thông 586) với nội dung: Công ty Cổ phần xây dựng công trình giao thông 586 có trách nhiệm xây dựng hoàn chỉnh các hạng mục công trình san lấp mặt bằng, hệ thống giao thông, hệ thống thoát nước, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, cống hộp và được cấp thẩm quyền giao quyền sử dụng đất ở là 39.931,6 m<sup>2</sup> (bằng 302 nền) để khai thác kinh doanh; Công ty phải thanh toán giá trị chênh lệch là 11.584.480.000 đồng.

## 2. Về tiến độ thực hiện Dự án:

Theo hợp đồng đã ký kết tiến độ hoàn thành các hạng mục công trình là ngày 28/02/2009. Tuy nhiên, Công ty không hoàn thành tiến độ và đã xin gia hạn 02 lần (lần 01 đến ngày 15/04/2011, lần 2 đến ngày 30/5/2011 hoàn thành nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng), nhưng Công ty vẫn không thực hiện đúng cam kết với UBND huyện Lập Vò; ngày 13/11/2013 Công ty tiếp tục có văn bản số 49/CV-Cty về việc xin gia hạn thời gian thi công “tuyến dân cư số 1 thị trấn Lập Vò” và được UBND huyện Lập Vò chấp thuận cho gia hạn đến ngày 20/01/2014 tại Văn bản số 183/UBND-XDCB ngày 13/12/2013. Theo biên bản làm việc số 96/BB-UBND ngày 28/7/2014 với Công ty Cổ phần xây dựng công trình giao thông 586, UBND huyện Lập Vò thống nhất thời gian hoàn thành khối lượng chưa được nghiệm thu còn lại là 32,1% đến ngày 30/7/2014; Công ty phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính (6.352.683.730 đồng: bao gồm tiền sử dụng đất còn lại 4.426.032.000 đồng và tiền phạt do chậm nộp 1.926.651.730 đồng - tính đến ngày 09/6/2014) chậm nhất đến ngày 15/8/2014; Công ty phải hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến tháng 10/2014 (56 nền đã có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng có thời gian từ tháng 4/2012 đến tháng 11/2012).

## 3. Về tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng của Công ty:

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng chứng thực theo quy định, Công ty giao nền và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng sau 45 ngày.

Đến nay, Công ty chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng tổng số 56 nền do Công ty chưa thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định (thuế chuyển nhượng, thuế thu nhập doanh nghiệp) vì chưa thống nhất cách tính thuế thu nhập doanh nghiệp của Chi cục



thuế huyện Lấp Vò (chưa trừ chi phí phát sinh do trượt giá trong quá trình thi công các hạng mục công trình hạ tầng khu dân cư). Tuy nhiên, ngoài 56 trường hợp nêu trên đã có 12 trường hợp người nhận chuyển nhượng tự ý thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Công ty để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó khấu trừ vào khoản tiền còn lại chưa thanh toán với Công ty theo hợp đồng chuyển nhượng. Về vấn đề này, UBND huyện Lấp Vò đã họp bàn với Công ty và các ngành chức năng của huyện để đưa ra giải pháp xử lý.

Theo cuộc họp ngày 20/5/2015 (biên bản số 86/BB-UBND) có các nội dung:

- Đối với đề nghị của Công ty về chi phí thực tế liên quan đến việc xác định thu nhập chịu thuế; Đề nghị Công ty có văn bản thuyết minh và kiến nghị cụ thể chi phí đầu tư xây dựng công trình và lãi suất ngân hàng, xác định mức thu nhập chịu thuế (thuế VAT và thuế thu nhập doanh nghiệp) của Công ty gửi Cục Thuế tỉnh và đồng gửi UBND huyện chậm nhất đến ngày 25/5/2015.

- Đối với 56 nền Công ty đã chuyển nhượng sau, yêu cầu Công ty thực hiện nhanh nhất các thủ tục quy định để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua; Không để tiếp tục kéo dài, gây bức xúc trong dân.

Thông nhất các nội dung trên Công ty đang chuẩn bị các hồ sơ, chứng từ có liên quan để có văn bản trình cấp thẩm quyền xem xét giải quyết và yêu cầu cơ quan chức năng xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty đối với phần diện tích còn lại mà Công ty đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính (giấy đề nghị cấp sổ số 24/2015/TC-KT ngày 29/7/2015). Công ty chưa thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho 56 trường hợp chuyển nhượng cho hộ gia đình, cá nhân.

4. Nhìn chung, tại thời điểm thanh tra Công ty Cổ phần xây dựng công trình giao thông 586 đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính và được cấp thẩm quyền cấp 125 giấy chứng nhận QSD đất với tổng diện tích là 14.960,01 m<sup>2</sup> (năm 2008: 66 giấy, diện tích 8.272,0 m<sup>2</sup> và năm 2011: 59 giấy, diện tích 6.688,01 m<sup>2</sup>); diện tích đã thực hiện nghĩa vụ tài chính nhưng chưa xác lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất là 22.424,18 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, ngoài việc đã triển khai thi công các công trình hạ tầng khu dân cư chậm tiến độ theo hợp đồng đã ký kết Công ty Cổ phần xây dựng công trình giao thông 586 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân khác nhưng không thực hiện hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng nội dung hợp đồng đã giao kết đối với 56 trường hợp.

### III. KẾT LUẬN

- Công ty Cổ phần xây dựng công trình giao thông 586 là một tổ chức kinh tế nhận thầu xây dựng hoàn chỉnh các hạng mục công trình san lấp mặt bằng, hệ thống giao thông, hệ thống thoát nước, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, công hộp và đấu giá quyền sử dụng đất thuộc dự án xây dựng Khu dân cư thị trấn Lấp Vò (Tuyến dân cư số 1) - huyện Lấp Vò, được cấp thẩm quyền giao



quyền sử dụng đất ở là 39.931,6 m<sup>2</sup> (302 nền) và tổ chức kinh doanh theo đúng quy định.

- Hiện nay, Công ty Cổ phần xây dựng công trình giao thông 586 đã triển khai thực hiện xây dựng công trình hạ tầng khu dân cư thị trấn Lấp Vò đã hoàn thành và đưa vào sử dụng. Tuy nhiên, đến thời điểm thanh tra Công ty Cổ phần xây dựng công trình giao thông 586 vẫn còn một số hạn chế như: chưa xác lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất là 22.424,18 m<sup>2</sup>; chưa hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (56 nền đã chuyển nhượng từ năm 2012) là vi phạm quy định tại Khoản 2 - Điều 107 - Luật Đất đai năm 2003 (nay là Khoản 2 - Điều 170 - Luật Đất đai năm 2013) về nghĩa vụ bắt buộc người sử dụng đất phải thực hiện các thủ tục về chuyển quyền sử dụng đất và phải được xử lý theo quy định tại Khoản 1 - Điều 12, Điểm b - Khoản 4 - Điều 26 - Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (Nghị định số 102/2014/NĐ-CP) đối với các hành vi không đăng ký đất đai lần đầu và chậm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, người nhận quyền sử dụng đất ở. Tuy nhiên, theo nội dung hợp đồng số 09/HĐ-BQLDACCN&CSHT ngày 28/8/2007, Ban quản lý dự án cụm công nghiệp và cơ sở hạ tầng huyện Lấp Vò có trách nhiệm lập thủ tục giao quyền sử dụng đất theo tiến độ thi công của Công ty Cổ phần xây dựng công trình giao thông 586; Thanh tra Sở xét thấy không cần thiết áp dụng Khoản 1 - Điều 12- Nghị định số 102/2014/NĐ-CP để xử lý hành vi không đăng ký đất đai lần đầu.

#### **IV. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ**

##### **1. Về biện pháp xử lý vi phạm hành chính:**

Căn cứ Khoản 2 - Điều 170 - Luật Đất đai 2013 và Điểm b - Khoản 4 - Điều 26 - Nghị định số 102/2014/NĐ-CP; giao Trưởng Đoàn thanh tra xác lập thủ tục theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính đối với Công ty Cổ phần xây dựng công trình giao thông 586 về hành vi chậm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho người mua nhà ở, người nhận quyền sử dụng đất ở từ 12 tháng trở lên trong trường hợp chậm làm thủ tục từ 30 đến dưới 100 hộ gia đình, cá nhân. Do hợp đồng giao kết nhận trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua nhà ở, người nhận quyền sử dụng đất ở của Công ty Cổ phần xây dựng công trình giao thông 586 đã được xác lập vào thời điểm năm 2012 nên áp dụng quy định chuyển tiếp tại Điều 36 - Nghị định số 102/2014/NĐ-CP để xử lý vi phạm đối với hành vi của Công ty Cổ phần xây dựng công trình giao thông 586 theo Khoản 2 và Khoản 3 - Điều 12 - Nghị định 105/2009/NĐ-CP ngày 11/11/2009 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

##### **2. Đối với Công ty Cổ phần xây dựng công trình giao thông 586:**

- Nghiêm chỉnh thực hiện các biện pháp xử lý vi phạm hành chính của người có thẩm quyền về hành vi vi phạm đã thực hiện. Trong trường hợp đơn vị không thực hiện các biện pháp xử lý vi phạm hành chính, sẽ bị cưỡng chế thực

hiện hoặc xử lý tái phạm theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.

- Căn cứ Điều 175 - Luật Đất đai 2013 và Điều 70 - Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (Nghị định số 43/1314/NĐ-CP) quy định nghĩa vụ kê khai đăng ký đất đai và hồ sơ, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Công ty Cổ phần xây dựng công trình giao thông 586 có trách nhiệm liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai (Sở TN&MT) để thực hiện các thủ tục xác lập hồ sơ pháp lý sử dụng đất của tổ chức đang sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Công ty thực hiện xong nghĩa vụ tài chính. Trong trường hợp đơn vị không thực hiện đúng nghĩa vụ của người sử dụng đất sẽ tiếp tục bị xử lý theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

### **3. Kiến nghị Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường:**

Đối với trường hợp sử dụng đất của Công ty Cổ phần xây dựng công trình giao thông 586; Căn cứ các Khoản 7, Khoản 11 - Điều 22; Điều 174 - Luật Đất đai năm 2013, Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Giám đốc Sở có ý kiến chỉ đạo Chi cục Quản lý đất đai (Sở Tài nguyên và Môi trường) có biện pháp tổ chức quản lý, giám sát, hướng dẫn đối với Công ty Cổ phần xây dựng công trình giao thông 586 trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai hiện hành../.

#### **Nơi nhận:**

- Giám đốc Sở (b/c);
- Thanh tra Tỉnh (b/c);
- Cty CPXDCTGT586;
- Chi cục QLĐĐ (Sở TN&MT);
- UBND huyện Lập Vò;
- Phòng TNMT huyện Lập Vò;
- Công TTĐT Sở TN&MT;
- Lưu: TH, HS Đoàn TTr (Lớn 10b).



  
**Nguyễn Ngọc Tuấn**