

Số: /TB-STNMT

Đắk Nông, ngày tháng 01 năm 2024

THÔNG BÁO

Kết quả kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất tại 03 vị trí trên địa bàn huyện Đắk Mil của Công ty Cổ phần cao su Daknoruco

Thực hiện Công văn số 94/UBND-NNTNMT, ngày 05/01/2024 của UBND tỉnh về việc xử lý sau kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đối với 04 tổ chức trên địa bàn huyện Đắk Mil.

Căn cứ kết quả kiểm tra, hồ sơ, tài liệu, thông tin có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất tại 03 vị trí trên địa bàn huyện Đắk Mil và biện pháp xử lý vi phạm, tồn tại đối với Công ty Cổ phần cao su Daknoruco, như sau:

I. Kết quả kiểm tra

1. Vị trí 01: Diện tích 3.011 m², đất xây dựng trụ sở tại thị trấn Đắk Mil

- Hồ sơ pháp lý liên quan đến thửa đất

Ngày 31/7/2006, Công ty Cao su Đắk Lắk ban hành Quyết định số 358/QĐ-CT phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng trụ sở làm việc Chi nhánh Công ty Cao su Đắk Lắk tại tỉnh Đắk Nông. Tiến độ thực hiện từ năm 2006-2007.

Ngày 18/9/2006, UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số 1165/QĐ-CTUBND cho Chi nhánh Công ty Cao su Đắk Lắk tại tỉnh Đắk Nông (nay là Công ty Cổ phần cao su Daknoruco) thuê 3.011 m² đất để xây dựng trụ sở. Vị trí tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 05 thị trấn Đắk Mil.

Ngày 28/9/2006, Chi nhánh Công ty Cao su Đắk Lắk tại tỉnh Đắk Nông được Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các cơ quan có liên quan bàn giao đất trên thực địa.

Ngày 18/8/2021, Công ty Cổ phần cao su Daknoruco được Sở Tài nguyên và Môi trường ký lại hợp đồng thuê đất số 21/HĐTD.

- Kết quả kiểm tra thực địa sử dụng đất

Tại thời điểm kiểm tra: Theo kết quả đo đạc năm 2019 trên địa bàn thị trấn Đắk Mil, thửa đất của Công ty Cổ phần cao su Daknoruco có diện tích 2.897,9 m² (giảm 113,1 m²), trong đó có 144,3m² nằm trong lộ giới Quốc lộ 14. Hiện trạng trên diện tích đất cho thuê, Công ty đã san ủi khoảng 2/3 diện tích đất.

Ngày 01/10/2021, Công ty cho ông Nguyễn Thành Luân thuê mặt bằng để kinh doanh, buôn bán và làm sa hình dạy lái xe ô tô.

Từ khi được bàn giao đất trên thực địa ngày 28/9/2006 đến tháng 12/2023 là 17 năm 3 tháng, Công ty Cổ phần cao su Daknoruco không sử dụng đất được UBND tỉnh Đắk Nông cho thuê để thực hiện dự án xây dựng trụ sở.

Công ty Cổ phần cao su Daknoruco là doanh nghiệp cổ phần hóa, tiếp tục sử dụng diện tích đất thuê. Thuộc trường hợp điều chỉnh tại Khoản 27 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai (có hiệu lực từ ngày 03/3/2017), quy định:

“27. Sửa đổi, bổ sung Điều 43 như sau:

“Điều 43. Việc sử dụng đất đối với trường hợp mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp; cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước

...

3. Xử lý tồn tại đối với các trường hợp doanh nghiệp cổ phần hóa đang sử dụng đất trước ngày Nghị định này có hiệu lực nhưng chưa hoàn thành thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất theo quy định:

b) Doanh nghiệp cổ phần có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để được giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Việc xử lý nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và pháp luật về cổ phần hóa.

c) Các thủ tục đất đai quy định tại điểm a và điểm b khoản này phải được hoàn thành sau 180 ngày kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

Tuy nhiên, đến thời điểm kiểm tra Công ty Cổ phần cao su Daknoruco chưa thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định tại điểm b Khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013.

2. Vị trí 02: Thửa đất chuyên dùng số 90, tờ bản đồ số 33 diện tích 10.000 m² tại thôn Đức Lệ xã Đức Mạnh

- Hồ sơ pháp lý liên quan đến thửa đất

Quá trình kiểm tra, Công ty Cổ phần cao su Daknoruco không cung cấp được tài liệu về nguồn gốc sử dụng đất. Tuy nhiên, theo báo cáo của Công ty và tài liệu địa chính lưu trữ tại UBND xã Đức Mạnh thể hiện: Thửa đất chuyên dùng có nguồn gốc ban đầu là Trạm xá của Nông trường cao su Đắk Mil – Thuộc Tổng cục cao su Việt Nam. Sau đó, Xí nghiệp cao su Đắk Mil tiếp quản và xây thêm làm trụ sở làm việc. Đến năm 1994, được đo đạc thể hiện là thửa đất số 90 tờ bản đồ số 33 xã Đức Mạnh, mục đích sử dụng là đất chuyên dùng - Cao su nông trường. Từ năm 1994 đến nay, các đơn vị sử dụng đất không đăng

ký biến động thay đổi tên chủ sử dụng đất. Đến thời điểm kiểm tra, đơn vị nộp tiền thuê đất hàng năm là Công ty Cổ phần cao su Daknoruco.

Việc sử dụng đất của Công ty không có hồ sơ thuê đất, không có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất. Ngày 28/11/2023, Công ty Cổ phần cao su Daknoruco lập báo cáo số 26/BC-CT gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xin trả đất lại địa phương.

- Hiện trạng sử dụng đất

Trên diện tích đất chuyên dùng 10.000 m² có: Khoảng hơn 6.500 m² Công ty đã xây dựng tường rào giai đoạn năm 1990, trên đất có 01 dãy nhà y tế - hội trường xây dựng từ trước năm 1990, 01 dãy nhà công nhân, nhà bếp, nhà vệ sinh, ga ra, hàng rào, sân, đường nội bộ; khoảng 3.500 m² vườn cây cà phê, do công nhân công ty đã nghỉ hưu là ông Đào Ngọc Thạch lấn, chiếm sử dụng từ nhiều năm nay (theo báo cáo của Công ty thì người lấn chiếm sẽ tự nguyện trả lại đất lấn chiếm).

Về tài sản trên đất: Ngày 14/10/2016, Công ty Cổ phần cao su Daknoruco đã lập hợp đồng số 19/HĐKT bán tài sản trên đất cho ông Bùi Văn Sơn, địa chỉ tại TDP 7 thị trấn Đắk Mil với số tiền 222.200.000 đồng.

3. Vị trí số 03: Đất nhà đội bảo vệ diện tích 900 m² tại thôn Đức Thuận, xã Đức Mạnh

- Hồ sơ pháp lý liên quan đến thửa đất

Quá trình kiểm tra, Công ty Cổ phần cao su Daknoruco không cung cấp được tài liệu về nguồn gốc sử dụng đất. Tuy nhiên, theo báo cáo của Công ty và tài liệu địa chính lưu trữ tại UBND xã Đức Mạnh thể hiện:

Tại tờ bản đồ số 11 đo năm 1994 (đã chỉnh lý) xã Đức Mạnh, thể hiện: Diện tích đất nhà đội (nhà bảo vệ) thuộc thửa đất không thể hiện số thửa, không thể hiện diện tích, nằm giữa hai thửa 232 và 233. Năm 2019, đo đạc lại có diện tích 544,3 m². Tuy nhiên, hàng năm Công ty Cổ phần cao su Daknoruco kê khai và đóng tiền thuê đất với diện tích 900 m².

Việc sử dụng đất của Công ty không có hồ sơ thuê đất, không có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất. Ngày 28/11/2023, Công ty Cổ phần cao su Daknoruco lập báo cáo số 26/BC-CT gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xin trả đất lại địa phương.

- Kết quả kiểm tra thực địa sử dụng đất

Tại thời điểm kiểm tra, nhà bảo vệ của Công ty không còn. Hiện tại, trên đất có một căn nhà cấp 4 xây kiên cố diện tích khoảng 120 m² xây dựng năm 2022, chủ căn nhà là ông Nguyễn Duy Hùng công nhân công ty. Theo báo cáo của Công ty: Trước đây nhà bảo vệ bằng gỗ, mái lợp tôn được ông Nguyễn Duy Hùng mượn ở tạm, tuy nhiên do nhà nhà bảo vệ xuống cấp, ông Hùng tự ý xây dựng nhà kiên cố để ở.

II. Kết luận và biện pháp xử lý vi phạm, tồn tại

1. Kết luận

- Vị trí 01: Đất xây dựng trụ sở tại thị trấn Đăk Mil diện tích 3.011 m²

+ Công ty Cổ phần cao su Daknoruco (trước đây là Chi nhánh Công ty Cao su Đăk Lăk tại tỉnh Đăk Nông), được UBND tỉnh Đăk Nông ban hành Quyết định số 1165/QĐ-CTUBND ngày 18/9/2006 cho thuê 3.011 m² đất để xây dựng trụ sở, tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 05 thị trấn Đăk Mil. Ngày 28/9/2006, được Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các cơ quan có liên quan bàn giao đất trên thực địa. Kể từ khi được giao đất trên thực địa và theo tiến độ được của dự án được Công ty phê duyệt đến hết 2007 hoàn thành đưa vào sử dụng. Đến nay (tháng 12/2023) là 17 năm 3 tháng, Công ty Cổ phần cao su Daknoruco không sử dụng đất được UBND tỉnh Đăk Nông cho thuê để thực hiện dự án xây dựng trụ sở, là vi phạm Khoản 3 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013.

“Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm.

....

3. Không sử dụng đất...”

Vi phạm của Công ty Cổ phần cao su Daknoruco thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

“Điều 64. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

1. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm:

....

i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.”

Đồng thời, tại khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định:

“12. Bổ sung các điểm c, d và đ vào khoản 2 Điều 15 như sau:

c) Trường hợp đến thời điểm kiểm tra, thanh tra mới xác định hành vi không sử dụng đất đã quá 12 tháng liên tục hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định gia hạn. Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền được ban hành

trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo kết quả kiểm tra hoặc kết luận thanh tra nếu người sử dụng đất có văn bản đề nghị;

d) Người sử dụng đất không sử dụng đất đã quá 12 tháng hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng phải có văn bản đề nghị gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất xem xét quyết định gia hạn. Trường hợp sau 15 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có văn bản xác định hành vi vi phạm mà người sử dụng đất không có văn bản đề nghị được gia hạn thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định thu hồi đất theo quy định”.

Như vậy, nếu Công ty Cổ phần cao su Daknoruco có nhu cầu tiếp tục sử dụng diện tích đất được UBND tỉnh cho thuê để thực hiện dự án xây dựng trụ sở, thì phải có văn bản đề nghị UBND tỉnh Đắk Nông xem xét trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo kết quả kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Công ty Cổ phần cao su Daknoruco là doanh nghiệp cổ phần hóa có sử dụng đất. Thuộc trường hợp điều chỉnh tại Khoản 27 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai. Đến thời điểm kiểm tra đã quá 06 năm 9 tháng, Công ty chưa thực hiện đăng ký biến động đất đai theo quy định tại điểm b Khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013, thuộc trường hợp xử phạt vi phạm hành chính lĩnh vực đất đai quy định tại Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ. **Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ xử lý hành vi vi phạm theo quy định.**

- Vị trí 02: Thửa đất chuyên dùng số 90, tờ bản đồ số 33 diện tích 10.000 m² tại thôn Đức Lệ xã Đức Mạnh

+ Công ty Cổ phần cao su Daknoruco sử dụng đất mà không có hồ sơ thuê đất, không có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất. Tuy nhiên, Công ty là đơn vị quản lý, kế thừa sử dụng đất từ trước đến nay, là đơn vị kê khai và nộp tiền thuê đất hàng năm. Ngày 28/11/2023, Công ty Cổ phần cao su Daknoruco lập báo cáo số 26/BC-CT gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xin trả đất lại địa phương. **Thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 65 Luật Đất đai năm 2013.**

“Điều 65. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người

1. Các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người bao gồm:

...

c) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;”

+ Công ty Cổ phần cao su Daknoruco lập hợp đồng số 19/HĐKT bán tài sản trên đất cho ông Bùi Văn Sơn, địa chỉ tại TDP 7 thị trấn Đắk Mil với số tiền 222.200.000 đồng, đây là giao dịch dân sự. Căn cứ Điều 189 Luật Đất đai năm

2013, thì ông Bùi Văn Sơn **không thuộc đối tượng, không đủ điều kiện để được nhà nước tiếp tục cho thuê lại diện tích đất** có tài sản nhận chuyển nhượng của Công ty Cổ phần cao su Daknoruco.

+ Công ty Cổ phần cao su Daknoruco và các đơn vị trước đây sử dụng đất thiếu trách nhiệm, để ông Đào Ngọc Thạch nguyên là công nhân của Công ty lán, chiếm đất để trồng cây cà phê. Thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. **Người chiếm đất có ý kiến sẽ trả lại đất đã lán, chiếm của Công ty, nên chưa xem xét xử lý về hành vi lán chiếm.**

- Vị trí số 3: Đất nhà đội bảo vệ, diện tích 900 m² tại thôn Đức Thuận, xã Đức Mạnh

+ Công ty Cổ phần cao su Daknoruco sử dụng đất mà không có hồ sơ thuê đất, không có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất. Công ty là đơn vị quản lý, kế thừa sử dụng đất, hàng năm kê khai và nộp tiền thuê đất. Ngày 28/11/2023, Công ty Cổ phần cao su Daknoruco lập báo cáo số 26/BC-CT gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xin trả đất lại địa phương. **Thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 65 Luật Đất đai năm 2013.**

“Điều 65. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người

1. Các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người bao gồm:

...

c) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;”

+ Công ty Cổ phần cao su Daknoruco cho ông Nguyễn Duy Hùng là công nhân của Công ty mượn nhà bảo vệ để ở tạm. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần cao su Daknoruco thiếu trách nhiệm để ông Nguyễn Duy Hùng chiếm 544 m² đất để xây dựng nhà kiên cố năm 2022. **Hành vi chiếm đất của ông Nguyễn Duy Hùng thuộc trường hợp xử phạt vi phạm hành chính lĩnh vực đất đai quy định tại Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ.**

2. Biện pháp xử lý vi phạm, tồn tại

Kết quả kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đối với Công ty đã được Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND tỉnh tại Báo cáo số 471/BC-TNMT ngày 15/12/2023 và được UBND tỉnh chỉ đạo tại Công văn số 94/UBND-NNTNMT ngày 05/01/2024, theo đó UBND tỉnh đã giao:

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

+ Thông báo cho Công ty Cổ phần cao su Daknoruco về kết quả kiểm tra; các vi phạm và hình thức xử lý theo quy định trong việc quản lý, sử dụng đất.

+ Tham mưu UBND tỉnh thu hồi đất do Công ty Cổ phần cao su Daknoruco đang quản lý tại 02 vị trí trên địa bàn xã Đức Mạnh theo quy định.

- Giao Cục thuế tỉnh: Trong trường hợp Công ty Cổ phần cao su Daknoruco có hồ sơ xin gia hạn sử dụng diện tích 3.011 m² đất xây dựng trụ sở

tại thị trấn Đăk Mil, do chậm tiến độ và được UBND tỉnh đồng ý gia hạn. Xem xét, chỉ đạo xử lý tiền thuê đất mà Công ty Cổ phần cao su Daknoruco phải nộp đối với thời gian chậm tiến độ dự án.

- Giao UBND huyện Đăk Mil:

+ Chỉ đạo UBND xã Đức Mạnh phối hợp với Công ty Cổ phần cao su Daknoruco thông báo đến ông Đào Ngọc Thạch, tự nguyện giao trả lại diện tích đất đã lấn, chiếm của Công ty Cổ phần cao su Daknoruco; trường hợp không tự nguyện thì lập hồ sơ xử lý hành vi lấn, chiếm theo quy định.

+ Chỉ đạo UBND xã Đức Mạnh, xử lý hành vi chiếm đất nhà bảo vệ Công ty Cổ phần cao su Daknoruco đối với ông Nguyễn Duy Hùng theo quy định.

Với những nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo để Công ty Cổ phần cao su Daknoruco và các cơ quan, đơn vị có liên quan được biết, phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- GD, các PGD Sở;
- Thanh tra tỉnh;
- Cục thuế tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- UBND huyện Đăk Mil;
- Chi cục thuế khu vực Đăk Mil - Đăk Song;
- Trang thông tin điện tử Sở (*công khai*);
- Phòng Quy hoạch – Giao đất (*thực hiện*);
- UBND xã Đức Mạnh huyện Đăk Mil;
- Công ty Cổ phần cao su Daknoruco;
- Lưu: VT, TTr, Hs.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Ngô Chí Trung