

Số: /TB-STNMT

Đắk Nông, ngày tháng 12 năm 2023

THÔNG BÁO

Kết quả kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất “Trụ sở Hạt quản lý đường bộ Đắk Mil”; Công ty Cổ phần đường bộ Đắk Lắk không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 7479/UBND-NNTNMT, ngày 07/12/2023 về việc xử lý sau kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất “Trụ sở Hạt quản lý đường bộ huyện Đắk Mil” của Công ty Cổ phần đường bộ Đắk Lắk.

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; thông báo Công ty Cổ phần đường bộ Đắk Lắk không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất “Trụ sở Hạt quản lý đường bộ huyện Đắk Mil”, như sau:

I. Kết quả kiểm tra

1. Hồ sơ pháp lý sử dụng đất

- Ngày 13/10/1999, UBND tỉnh Đắk Lắk (cũ) ban hành Quyết định số 2519/QĐ-UB cho Công ty Quản lý và Sửa chữa đường bộ Đắk Lắk thuê 2.500 m² đất thuộc địa giới hành chính xã Thuận An, huyện Đắk Mil thuê để xây dựng “Trụ sở Hạt quản lý đường bộ huyện Đắk Mil”. Thời hạn thuê đất 20 năm kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất.

- Ngày 28/10/1999, Công ty Quản lý và Sửa chữa đường bộ Đắk Lắk được Sở Địa chính tỉnh Đắk Lắk (cũ) ký Hợp đồng thuê đất số 67/HĐ-TĐ.

2. Về pháp nhân sử dụng đất qua các lần thay đổi tên, cổ phần hóa doanh nghiệp

- Ngày 25/3/1998, Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải ban hành Quyết định số 495/1998/QĐ/TCCB-LĐ về việc thành lập doanh nghiệp nhà nước hoạt động công ích là Công ty Quản lý và Sửa chữa đường bộ Đắk Lắk, trực thuộc Khu Quản lý đường bộ V - Cục Đường bộ Việt Nam.

Công ty Quản lý và Sửa chữa đường bộ Đắk Lắk được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp nhà nước số 111 887 đăng ký lần đầu ngày 12/5/1998, thay đổi lần thứ 2 ngày 14/5/2004.

- Ngày 08/12/2009, Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải ban hành Quyết định số 3671/QĐ-BGTVT chuyển Công ty Quản lý và Sửa chữa đường bộ Đắk Lắk, công ty nhà nước thuộc Cục Đường bộ Việt Nam thành Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Sửa chữa đường bộ Đắk Lắk. Bộ Giao thông vận tải là cơ quan đại diện chủ sở hữu.

Ngày 16/6/2010, Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên cho **Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Sửa chữa đường bộ Đắk Lắk**, mã số doanh nghiệp 6000235066 (*chuyển đổi từ công ty nhà nước*).

- Ngày 04/10/2013, Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải ban hành Quyết định số 3081/QĐ-BGTVT về việc phê duyệt phương án và chuyển **Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Sửa chữa đường bộ Đắk Lắk**, thuộc Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5, thành công ty cổ phần, tên công ty cổ phần là: **Công ty Cổ phần đường bộ Đắk Lắk**.

Ngày 01/4/2014, Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp cổ phần, thay đổi lần thứ 1 cho **Công ty Cổ phần đường bộ Đắk Lắk**, mã số doanh nghiệp 6000235066 (*chuyển đổi từ Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Sửa chữa đường bộ Đắk Lắk*). Người đại diện theo pháp luật là ông Phạm Ngọc Thành - Giám đốc.

3. Kết quả kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất

Tại Quyết định số 2519/QĐ-UB, ngày 13/10/1999 của UBND tỉnh Đắk Lắk (cũ) cho **Công ty Quản lý và Sửa chữa đường bộ Đắk Lắk** thuê 2.500 m² đất để xây dựng “Trụ sở Hạt quản lý đường bộ huyện Đắk Mil”. Thời hạn thuê đất 20 năm kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất.

Kết quả kiểm tra thực địa sử dụng đất thể hiện: Theo trích lục thửa đất số 61 tờ bản đồ địa chính số 98 đo năm 2019, xã Thuận An thể hiện: Đất trụ sở Hạt quản lý đường bộ huyện Đắk Mil có diện tích 2.776,9 m² (*tăng 276,9 m²*) so với diện tích đất ghi tại quyết định cho thuê đất. Ranh giới thửa đất trên thực địa rõ ràng, ổn định, không tranh chấp với chủ sử dụng đất liền kề.

Hiện trạng trên đất có 01 khu nhà làm việc diện tích khoảng 110 m²; 01 nhà ở công nhân diện tích khoảng 130 m², còn lại là đất trống, sân nội bộ.

Tại thời điểm kiểm tra, đơn vị quản lý, sử dụng đất là Công ty Cổ phần đường bộ Đắk Lắk.

4. Về quy hoạch sử dụng đất

Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 1678/SXD-QHKT&PTĐT ngày 12/9/2022 về việc góp ý thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho thuê đất để gia hạn thời gian thuê đất xây dựng trụ sở hạt quản lý đường bộ huyện Đắk Mil, thể hiện: Đối chiếu với quy hoạch chung xây dựng đô thị Đắk Mil đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 661/QĐ-UBND, ngày 31/5/2012 thì vị trí đề xuất gia hạn thời gian thuê đất trụ sở Hạt quản lý đường bộ huyện Đắk Mil với diện tích đất là 2.776,9 m² tại xã Thuận An, huyện Đắk Mil thuộc quy hoạch đất ở mới, chưa phù hợp với quy hoạch được duyệt. Theo định hướng quy hoạch chung đô thị Đắk Mil hiện tại UBND huyện Đắk Mil đang triển khai lập trên địa giới hành chính toàn huyện thì dự kiến vị trí nêu trên được quy hoạch đất du lịch nghỉ dưỡng. Do vậy, Sở Xây dựng không thống nhất nội dung gia hạn thời gian thuê đất trụ sở Hạt quản lý đường bộ huyện Đắk Mil.

5. Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai

Ngày 02/12/2021, Chi cục thuế khu vực Đăk Mil-Đăk Song ban hành Công văn số 1338/VVTKV-NV xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ tài chính trong thời hạn thuê đất đối với thửa đất có diện tích 2.500m². Xác nhận Công ty Cổ phần đường bộ Đăk Lăk đã nộp đủ tiền thuê đất hàng năm (từ tháng 10/1999 đến tháng 12/2021), với tổng số tiền 60.471.000 đồng.

6. Ý kiến của đại diện Công ty Cổ phần đường bộ Đăk Lăk

Tại buổi kiểm tra, người đại diện Công ty Cổ phần đường bộ Đăk Lăk, trình bày:

Công ty Cổ phần đường bộ Đăk Lăk là doanh nghiệp cổ phần, từ năm 2014 không có vốn nhà nước, Công ty đã trúng gói thầu sửa chữa, bảo trì đường Quốc lộ 14 đoạn đi qua địa bàn huyện Đăk Mil. Sau khi cổ phần hóa, Công ty tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất và nhà hạt quản lý đường bộ huyện Đăk Mil. Hàng năm, Công ty đóng tiền sử dụng đất đầy đủ.

Năm 2019, diện tích đất thuê hết hạn sử dụng. Năm 2022, Công ty đã nộp hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất, tuy nhiên đến nay chưa được UBND tỉnh Đăk Nông chấp thuận. Công ty kiến nghị được gia hạn thuê đất hoặc cho thuê đất để tiếp tục thực hiện công tác sửa chữa, bảo trì đường bộ.

7. Các biện pháp xử lý về đất thuê đã hết hạn thuê đất, trên đất có tài sản

- Ngày 29/8/2022, Công ty Cổ phần đường bộ Đăk Lăk có đơn xin gia hạn sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Ngày 31/8/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Công văn số 2120/STNMT-QHGD lấy ý kiến thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện cho thuê đất để có cơ sở cho phép gia hạn thời gian thuê đất.

Trên cơ sở tổng hợp ý kiến góp ý của các Sở, ngành có liên quan về khu đất xây dựng trụ sở Hạt quản lý đường bộ huyện Đăk Mil, của Công ty Cổ phần đường bộ Đăk Lăk **không đủ điều kiện cho phép gia hạn thời gian sử dụng đất**. Do vị trí Khu đất chưa phù hợp Quy hoạch đô thị huyện Đăk Mil đã được phê duyệt tại Quyết định số 661/QĐ-UBND, ngày 31/5/2012 và định hướng quy hoạch chung đô thị Đăk Mil (mới) đang trình thẩm định. Đồng thời, căn cứ điểm a, điểm đ khoản 1 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định, khu đất nêu trên đã hết thời hạn sử dụng đất nhưng không làm thủ tục xin gia hạn, chậm làm thủ tục xin gia hạn, không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thông báo cho người sử dụng đất và làm thủ tục thu hồi đất theo quy định.

- Ngày 15/11/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì phối hợp các đơn vị liên quan để làm rõ các nội dung về việc xin gia hạn thời gian sử dụng đất của Công ty Cổ phần đường bộ Đăk Lăk đối với khu đất xây dựng trụ sở Hạt quản lý đường bộ huyện Đăk Mil. Theo đó, cuộc họp thống nhất tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét thu hồi đất khu đất xây dựng trụ sở Hạt quản lý đường

bộ huyện Đăk Mil của Công ty Cổ phần đường bộ Đăk Lăk, giao cho UBND huyện Đăk Mil quản lý, bố trí sử dụng.

Tuy nhiên, do trên diện tích hết hạn sử dụng có **tài sản nhà Hạt quản lý đường bộ huyện Đăk Mil, do Khu Quản lý đường bộ III quản lý**. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh Công văn số 7074/UBND-NNTNMT lấy ý kiến Khu Quản lý đường bộ III về phương án xử lý tài sản nêu trên.

II. Kết luận

1. Về thời hạn thuê đất của Công ty Cổ phần đường bộ Đăk Lăk

Theo Quyết định số 2519/QĐ-UB, ngày 13/10/1999 của UBND tỉnh Đăk Lăk (cũ) cho Công ty Quản lý và Sửa chữa đường bộ Đăk Lăk thuê 2.500 m² đất để xây dựng “Trụ sở Hạt quản lý đường bộ huyện Đăk Mil”. Thời hạn thuê đất 20 năm kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất. (Từ ngày 13/10/1999 đến hết ngày 13/10/2019). Đến nay, thời hạn thuê đất đã hết kể từ ngày **13/10/2019**. Nhưng đến ngày 29/8/2022, Công ty Cổ phần đường bộ Đăk Lăk mới có văn bản xin gia hạn sử dụng đất là vi phạm quy định tại Khoản 4 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013

“Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm

...

4. Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.”

Thuộc trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất theo quy định tại quy định tại điểm a, điểm đ Khoản 1 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định.

“a) Trước khi hết hạn sử dụng đất tối thiểu là 06 tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất.

.....

đ) Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thông báo cho người sử dụng đất và làm thủ tục thu hồi đất theo quy định.”

2. Về đề nghị của Công ty Cổ phần đường bộ Đăk Lăk xin gia hạn sử dụng đất

Công ty Cổ phần đường bộ Đăk Lăk là doanh nghiệp cổ phần, từ năm 2014 không có vốn nhà nước. Sau khi cổ phần hóa, Công ty Cổ phần đường bộ Đăk Lăk tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất và nhà hạt quản lý đường bộ Đăk Mil. 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, 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.

Như vậy, Công ty Cổ phần đường bộ Đắk Lắk là doanh nghiệp cổ phần hóa, đang sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm trước ngày Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 có hiệu lực từ ngày 03/3/2017, **chưa hoàn thành thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất theo quy định, đến ngày 13/10/2019 đã hết hạn sử dụng đất.**

Thời điểm Công ty Cổ phần đường bộ Đắk Lắk nộp hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất (29/8/2022), đã quá thời hạn quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định. **Do vậy, không đủ điều kiện được gia hạn sử dụng đất.**

Ngoài ra, hiện tại vị trí khu đất xin gia hạn sử dụng đất không phù hợp Quy hoạch đô thị huyện Đắk Mil đã được phê duyệt tại Quyết định số 661/QĐ-UBND ngày 31/5/2012 và định hướng quy hoạch chung đô thị Đắk Mil (mới) đến năm 2035. Do đó, **không thống nhất với nội dung xin gia hạn sử dụng đất** của Công ty Cổ phần đường bộ Đắk Lắk.

III. Hình thức xử lý đối với đất hết hạn thuê đất nhưng không được gia hạn

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo đến Công ty Cổ phần đường bộ Đắk Lắk: Kể từ ngày 13/10/2019, diện tích đất 2.500 m² thuộc địa giới hành chính xã Thuận An, huyện Đắk Mil được UBND tỉnh Đắk Lắk (cũ) cho Công ty Quản lý và Sửa chữa đường bộ Đắk Lắk thuê tại Quyết định số 2519/QĐ-UB ngày 13/10/1999 để xây dựng “Trụ sở Hạt quản lý đường bộ huyện Đắk Mil”, hiện tại do Công ty Cổ phần đường bộ Đắk Lắk quản lý, **đã hết hạn thuê đất và không đủ điều kiện gia hạn sử dụng đất, thuộc trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013.**

Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ tiến hành trình tự, thủ tục thu hồi đất đã hết hạn theo quy định.

Với những nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông thông báo để Công ty Cổ phần đường bộ Đắk Lắk và các cơ quan, đơn vị có liên quan được biết, phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:

- Công ty Cổ phần đường bộ Đắk Lắk ;
 - UBND tỉnh;
 - GD, các PGD Sở;
 - Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng;
- Giao thông vận tải, Tài chính;
- Thanh tra tỉnh;
 - Cục Thuế tỉnh;
 - Chi cục thuế KV Đắk Mik - Đắk Song;
 - UBND huyện Đắk Mil;
 - UBND xã Thuận An, huyện Đắk Mil;
 - Trang thông tin điện tử (*công khai*);
 - Lưu: VT, TTr, QHGD, Hs.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Ngô Chí Trung