

Số: 15 /KL-STNMT

Trà Vinh, ngày 05 tháng 6 năm 2020

KẾT LUẬN KIỂM TRA
Về việc chấp hành pháp luật về đất đai đối với
Viễn thông Trà Vinh – Tập đoàn bưu chính viễn thông Việt Nam

Thực hiện Quyết định số 253/QĐ-STNMT ngày 28/02/2020 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh về việc kiểm tra đột xuất việc chấp hành pháp luật về đất đai đối với 03 (ba) tổ chức được giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

Xét Báo cáo kết quả kiểm tra số 05/BC-ĐKTr ngày 05/5/2020 của Trưởng đoàn kiểm tra, ý kiến giải trình của tổ chức, cá nhân là đối tượng kiểm tra,

Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận như sau:

1. Khái quát chung

- Tên tổ chức: Viễn thông Trà Vinh - Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam.

- Địa chỉ trụ sở chính: số 70, đường Hùng Vương, Phường 4, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

- Người đại diện theo pháp luật:

Ông Hồ Thanh Cao, chức vụ: Giám đốc.

Được thành lập và hoạt động theo các văn bản sau đây:

+ Quyết định số 496/QĐ-TCCB/HĐQT ngày 15/11/2007 của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam về việc phê duyệt phương án chia tách Bưu chính Viễn thông trên địa bàn các tỉnh, thành phố.

+ Quyết định số 693/QĐ-TCCB/HĐQT ngày 06/12/2007 của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam về việc thành lập Viễn thông Trà Vinh – đơn vị kinh tế trực thuộc Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam.

+ Quyết định số 150/QĐ-VNPT-HĐTV-TCKT-ĐTPT ngày 25/11/2013 của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam về việc giao Viễn thông Trà Vinh quản lý, sử dụng cơ sở nhà đất.

+ Giấy chứng nhận Đăng ký hoạt động chi nhánh số 2100118633, đăng ký lần đầu ngày 27/12/2007, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 20/03/2017 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Trà Vinh cấp.

2. Kết quả kiểm tra, xác minh

2.1. Cơ sở pháp lý về quyền sử dụng đất

- Quyết định số 676/QĐ.UBT ngày 24/5/1997 của Chủ tịch UBND tỉnh Trà Vinh về việc giao cho Bưu điện tỉnh Trà Vinh thuê phần đất diện tích 4.370m² (Theo tài liệu đo đạc năm 1998 gồm các thửa: số 18 (tách thành 02 thửa là: thửa số 89, 90), thửa số 19 và thửa số 20), mục đích sử dụng: xây dựng trụ sở làm việc Trung tâm Bưu điện tỉnh.

- Quyết định số 1782/QĐ-CTT ngày 26/10/2001 của Chủ tịch UBND tỉnh Trà Vinh về việc thu hồi và cho Bưu điện tỉnh Trà Vinh thuê quyền sử dụng đất diện tích 2.138,5m², thuộc thửa số 17 (thửa số 17 được tách thành 02 thửa: thửa số 87 và thửa số 88), tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Khóm 3, Phường 4, thị xã Trà Vinh (nay là số 70, đường Hùng Vương, Phường 4, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh), mục đích sử dụng: xây dựng mở rộng Trung tâm Bưu điện tỉnh. Thời hạn cho thuê là 50 năm (kể từ ngày 26/10/2001).

- Hợp đồng thuê đất số 06/HĐ/TĐ ngày 20/5/1999 của Sở Địa chính tỉnh Trà Vinh (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh) cho Bưu điện tỉnh Trà Vinh thuê phần đất diện tích 4.370m², tọa lạc tại Khóm 3, Phường 4, thị xã Trà Vinh (nay là số 70, đường Hùng Vương, Phường 4, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh). Thời hạn thuê đất là 20 năm (kể từ ngày 24/05/1997). Hình thức thuê đất là trả tiền thuê đất hàng năm.

- Đối với phần đất diện tích 2.138,5m² UBND tỉnh cho Bưu điện thuê theo Quyết định số 1782/QĐ-UBND ngày 26/10/2001 trong hồ sơ lưu tại Văn phòng Đăng ký đất đai và Viễn thông Trà Vinh không thể hiện Hợp đồng thuê đất.

2.2. Hiện trạng sử dụng đất

- Trên cơ sở Quyết định số 496/QĐ-TCCB/HĐQT ngày 15/11/2007 về việc phê duyệt phương án chia tách Bưu chính Viễn thông trên địa các bàn tỉnh, thành phố và Quyết định số 150/QĐ-VNPT-HĐTV-TCKT-ĐTPT ngày 25/11/2013 về việc giao Viễn thông Trà Vinh quản lý, sử dụng cơ sở nhà đất của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam, qua kiểm tra thực tế có đối chiếu với các quyết định cho thuê đất, Viễn thông Trà Vinh đang sử dụng phần đất diện tích 4.842,1 m² thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 16 theo bản đồ địa chính 1998, trước đây gồm các thửa:

+ Thửa số 89 (được tách từ thửa số 18), thửa số 19 và thửa số 20 theo Quyết định cho thuê đất số 676/QĐ.UBT ngày 24/5/1997 của Chủ tịch UBND tỉnh Trà Vinh;

+ Thửa số 87 (được tách từ thửa số 17) theo Quyết định cho thuê đất số 1782/QĐ-CTT ngày 26/10/2001 của Chủ tịch UBND tỉnh.

- Tòa nhà Trung tâm Bưu điện tỉnh (cũ) gồm 05 tầng, được xây dựng trên thửa đất số 89 (theo Quyết định cho thuê đất số 676/QĐ.UBT ngày 24/5/1997), tổng diện tích sàn là 3.615m², tọa lạc tại số 70, đường Hùng Vương, Phường 4, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Tòa nhà trước đây là do Bưu điện tỉnh sử dụng, đến năm 2008, do chia tách pháp nhân nên tòa nhà do Viễn thông Trà Vinh sử dụng. Tầng 1 (tầng trệt) được để làm điểm giao dịch bán các sản phẩm viễn thông. Tuy nhiên, do đặc điểm thiết kế tầng 1 của Tòa nhà gây bất tiện cho

người đến giao dịch, do đó Viễn thông Trà Vinh đã bố trí điểm giao dịch khác giáp với đường Lê Lợi để thuận tiện cho người đến giao dịch. Phần diện tích tầng 1 của tòa nhà không sử dụng nên bị xuống cấp, gây lãng phí mặt bằng sử dụng và ảnh hưởng đến vẻ mỹ quan của thành phố. Để tận dụng diện tích mặt bằng, năm 2019, Viễn thông Trà Vinh cho Công ty CP Thương mại Bách hóa xanh thuê một phần công trình thuộc tầng 1 (tổng diện tích sàn là 657m²), diện tích cho thuê là 310m² (chiều ngang mặt tiền đường Hùng Vương là 26m, Bảng hiệu 33m).

Theo Hợp đồng thuê văn phòng ngày 13/4/2019, Viễn thông Trà Vinh bàn giao mặt bằng Công ty CP Thương mại Bách hóa xanh thuê từ ngày 01/5/2019, thời gian cho thuê là 06 năm (đến ngày 31/05/2025). Tại thời điểm kiểm tra, Công ty CP Thương mại Bách hóa xanh đang sử dụng phần diện tích được cho thuê để kinh doanh các mặt hàng bách hóa.

Qua khảo sát, phần diện tích đất Viễn thông Trà Vinh đang quản lý sử dụng có xây dựng tường rào bao quanh khu đất, không có tranh chấp, không bị lấn chiếm.

2.3. Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính

Viễn thông Trà Vinh đã nộp tiền thuê đất hàng năm đối với phần đất diện tích 4.370m² được cho thuê theo Quyết định số 676/QĐ.UBT ngày 24/5/1997 của Chủ tịch UBND tỉnh Trà Vinh (theo Thông báo của Cục Thuế tỉnh việc thu tiền thuê đất từ ngày 24/5/2017 đến năm 2019 là tạm thu, do thời hạn thuê đất hết hạn ngày 24/5/2017).

3. Kết luận

3.1. Việc chấp hành pháp luật về đất đai

3.1.1. Mặt làm được:

Viễn thông Trà Vinh đã nộp tiền thuê đất hàng năm theo quy định đối với phần đất đã ký hợp đồng thuê đất. Xung quanh khuôn viên khu đất đã được xây dựng tường rào, sử dụng ổn định, không tranh chấp và không có diện tích bị lấn chiếm.

3.1.2. Mặt chưa làm được:

- Phần đất diện tích 4.842,1 m² thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 16 theo Quyết định số 676/QĐ.UBT ngày 24/5/1997 và Quyết định số 1782/QĐ-CTT ngày 26/10/2001 của Chủ tịch UBND tỉnh Trà Vinh trước đây là cho Bưu điện tỉnh Trà Vinh thuê đất, sau khi chia tách pháp nhân, hiện tại Viễn thông Trà Vinh đang sử dụng phần đất mà chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai là chưa đúng quy định tại Điều 95 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Hợp đồng thuê đất ngày 20/5/1999 theo Quyết định số 676/QĐ.UBT ngày 24/5/1997 của Chủ tịch UBND tỉnh thì thời hạn thuê đất là 20 năm (đến ngày 24/5/2017), như vậy đã hết thời hạn thuê đất. Tuy nhiên, đến nay Viễn thông Trà Vinh chưa hoàn thành thủ tục đăng ký biến động như đã nêu trên nên chưa ký kết lại hợp đồng thuê đất theo quy định.

3.1.3. Tình tiết có liên quan:

Sở Địa chính và Bưu điện tỉnh Trà Vinh chưa ký hợp đồng thuê đất theo quy định tại Điểm b, Điều 3, Quyết định số 1782/QĐ-CTT ngày 26/10/2001 Chủ tịch UBND tỉnh Trà Vinh.

3.2. Việc cho Công ty CP Thương mại Bách hóa xanh thuê tài sản khác gắn liền với đất

Theo Quyết định số 676/QĐ.UBT ngày 24/5/1997 của Chủ tịch UBND tỉnh Trà Vinh việc cho Bưu điện tỉnh Trà Vinh thuê đất là để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở làm việc Trung tâm Bưu điện tỉnh. Do đó, Viễn thông Trà Vinh cho Công ty CP Thương mại Bách hóa xanh thuê văn phòng để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ là chưa phù hợp với mục đích sử dụng nêu trong quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh tại thời điểm năm 1997.

Tuy nhiên, trước khi chia tách pháp nhân, Bưu điện tỉnh Trà Vinh đã sử dụng tầng 1 Tòa nhà vào mục đích kinh doanh; sau khi chia tách pháp nhân, Viễn thông Trà Vinh tiếp tục sử dụng tầng 1 Tòa nhà làm điểm giao dịch bán các sản phẩm viễn thông.

Căn cứ Điều 38a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai (được bổ sung tại khoản 24, Điều 2 Nghị định 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)⁽¹⁾; căn cứ Khoản 2, Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản 2014⁽²⁾; Khoản 1, Điều 5 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản⁽³⁾;

Xét loại hình doanh nghiệp của Viễn thông Trà Vinh là đơn vị kinh tế trực thuộc Tập đoàn Bưu chính viễn thông Việt Nam (theo Quyết định số 693/QĐ-TCCB/HĐQT ngày 06/12/2007 của Tập đoàn Bưu chính viễn thông Việt Nam về việc thành lập Viễn thông Trà Vinh) và xét ngành, nghề kinh doanh theo

¹ Khoản 24, Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP quy định: “24. Bổ sung Điều 38a như sau: Điều 38a. Cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê, đất thuê lại trả tiền thuê đất hàng năm: 1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, hộ gia đình, cá nhân thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm; thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề trả tiền thuê đất hàng năm và đã được cấp Giấy chứng nhận thì được cho thuê tài sản gắn liền với đất đã được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật nếu đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Người thuê tài sản phải sử dụng tài sản trên đất theo mục đích đã được xác định trong quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất đã ký...”

² Khoản 2, Điều 10, Luật Kinh doanh bất động sản quy định: “2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật”

³ Điều 5, Nghị định số 76/2015/NĐ-CP quy định: “Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy định tại Khoản 2 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản bao gồm: 1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản mà không phải do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh và trường hợp hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản do đầu tư dự án bất động sản để kinh doanh nhưng dự án có tổng mức đầu tư dưới 20 tỷ đồng (không tính tiền sử dụng đất)...”

Giấy chứng nhận Đăng ký hoạt động Chi nhánh số 2100118633 (đăng ký lần đầu ngày 27/12/2007, đăng ký thay đổi lần 3 ngày 22/8/2014) do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp,

Việc Viễn thông Trà Vinh đang sử dụng phần đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm cho thuê lại tài sản gắn liền với đất đã được tạo lập hợp pháp là phù hợp với pháp luật đất đai và pháp luật kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, Viễn thông Trà Vinh có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc cho thuê tài sản gắn liền với đất.

3.3. Yêu cầu thực hiện

3.3.1. Đối với Viễn thông Trà Vinh:

- Đối với phần diện tích 4.842,1 m² thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 16 Viễn thông Trà Vinh đang quản lý, sử dụng, yêu cầu Viễn thông Trà Vinh lập dự án xin chủ trương đầu tư gửi cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt theo quy định; thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2013.

Trường hợp Viễn thông Trà Vinh không thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, giao Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị người có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

- Trong quá trình cho thuê tài sản khác gắn liền với đất, đề nghị Viễn thông Trà Vinh phải kê khai nộp thuế theo quy định tại Khoản 2, Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản.

3.3.2. Đối với Chi cục Quản lý đất đai:

Giao Chi cục Quản lý đất đai hướng dẫn Viễn thông Trà Vinh lập thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định đối với phần đất diện tích 4.842,1 m², thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 16 do Viễn thông Trà Vinh đang sử dụng.

Đồng thời trong quá trình hướng dẫn, kiểm tra hồ sơ đăng ký biến động đất đai của Viễn thông Trà Vinh, giao Chi cục Quản lý đất đai kiểm tra, rà soát việc ký kết Hợp đồng thuê đất đối với Bưu điện tỉnh Trà Vinh theo Quyết định số 1782/QĐ-CTT ngày 26/10/2001 của Chủ tịch UBND tỉnh và đề xuất hướng xử lý theo quy định của pháp luật.

Giao Chánh Thanh tra Sở, Chi cục trưởng Chi cục Quản lý đất đai kiểm tra, giám sát việc thực hiện Kết luận này. /.

Nơi nhận:

- Viễn thông Trà Vinh (t/hiện);
- BLĐ Sở;
- CCQLĐĐ; Thanh tra Sở (t/hiện);
- Lưu: VT, ĐKTr.

