

Số: 16 /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
Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Trà Vinh

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: Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Trà Vinh.
- Địa chỉ trụ sở chính: số 187A, đường Hùng Vương, Khóm 2, Phường 5, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.
- Người đại diện theo pháp luật:
Ông Dương Minh Triều, chức vụ: Giám đốc.

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

+ Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 06/6/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Trà Vinh về việc cổ phần hóa Công ty Thương mại tỉnh Trà Vinh.

+ Quyết định số 03/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 16/02/2012 của Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Thương mại Trà Vinh về việc đổi tên Công ty CP Thương mại Trà Vinh thành Công ty Xăng dầu Dầu khí Trà Vinh (nay là Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Trà Vinh).

+ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 2100119281, đăng ký lần đầu ngày 25/4/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 17/10/2017 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Trà Vinh cấp.

+ Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Trà Vinh cấp ngày 25/9/2019.

2. Kết quả kiểm tra, xác minh

2.1. Cơ sở pháp lý về quyền sử dụng đất

- Hợp đồng thuê đất số 31/HĐTĐ ngày 01/6/2011 do UBND tỉnh cho Công ty Thương mại Trà Vinh (nay là Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Trà Vinh) thuê diện tích 2.329,5m², thửa đất số 16, tờ bản đồ số 28, loại đất: Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, tọa lạc tại Khóm 2, Phường 5, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Thời hạn thuê đất là 50 năm (từ ngày 06/6/2005 đến ngày 06/6/2055). Hình thức thuê là trả tiền thuê đất hàng năm.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số QC 655908 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 24/5/2019, diện tích 2.329,5m², thửa đất số 16, tờ bản đồ số 28, mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, tọa lạc tại Khóm 2, Phường 5, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

2.2. Hiện trạng sử dụng đất

- Hiện trạng Công ty đang quản lý, sử dụng trên phần đất được UBND tỉnh cho thuê diện tích 2.329,5m², thửa số 16, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Khóm 2, Phường 5, thành phố Trà Vinh. Các hạng mục trên đất theo giấy chứng nhận như sau:

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²) hoặc công suất	Hình thức cấp sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sử dụng
Nhà làm việc Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Trà Vinh	157	482,2	Sở hữu riêng	Cấp 3	-/-
Nhà làm việc (A)	173,5	173,5	Sở hữu riêng	Cấp 4	-/-
Hội trường và Nhà làm việc (B)	142,2	142,2	Sở hữu riêng	Cấp 4	-/-
Nhà kho (D)	95,4	95,4	Sở hữu riêng	Cấp 4	-/-
Nhà kho (E)	531,2	531,2	Sở hữu riêng	Cấp 4	-/-
Nhà bao che cây xăng 4 trụ bơm	64,9	64,9	Sở hữu riêng	Cấp 4	-/-
Nhà bao che bồn chứa	55	55	Sở hữu riêng	Cấp 4	-/-

- Hiện trạng thì các công trình trên đất không thay đổi. Đối với hạng mục nhà làm việc Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Trà Vinh, tòa nhà gồm 03 tầng, với tổng diện tích sàn là 469,5m², diện tích tầng 1 (tầng trệt) là 156,5m². (theo Bản vẽ hoàn công của Công trình).

- Phần diện tích Công ty cho thuê: Theo hợp đồng thuê đất số HĐ:090919/HĐ-BHX-187A/HV ngày 09/9/2019 Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Trà Vinh cho Chi nhánh Công ty CP Thương mại Bách hóa xanh – Cửa Hàng Bách hóa xanh Trà Vinh thuê diện tích 240m² (trong đó có 106,4m² là một phần diện tích tầng trệt của tòa nhà làm việc), phần diện tích đất cho thuê thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 28, loại đất: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, tọa lạc tại Khóm 2, Phường 5, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Công ty bàn giao mặt bằng cho Chi nhánh Công ty CP Thương mại Bách hóa xanh vào ngày 01/10/2019, thời gian cho thuê là 06 năm (đến ngày 31/10/2025).

Tại thời điểm kiểm tra, Chi nhánh 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.

2.3. Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính

Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Trà Vinh đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất được cho thuê theo quy định.

3. Kết luận

3.1. Việc chấp hành pháp luật về đất đai

Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Trà Vinh đã ký hợp đồng thuê đất theo quy định và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Công ty đã nộp tiền thuê đất hàng năm theo quy định. 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.

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

Ngày 01/6/2011, UBND tỉnh ký Hợp đồng thuê đất số 31/HĐTĐ cho Công ty Thương mại Trà Vinh (nay là Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Trà Vinh) thuê diện tích 2.329,5m², thửa đất số 16, tờ bản đồ số 28, để sử dụng vào mục đích đất cơ sở sản xuất, kinh doanh.

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⁾; căn cứ 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⁾;

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)..."

Xét ngành nghề kinh doanh của Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Trà Vinh theo Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 25/9/2019,

Việc Công ty CP Xăng dầu Dầu khí 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, Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Trà Vinh phải thực hiện đầy đủ 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 Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Trà Vinh:

Trong quá trình cho thuê tài sản khác gắn liền với đất, đề nghị Công ty CP Xăng dầu Dầu khí 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 kiểm tra, rà soát Hợp đồng cho thuê đất đã ký kết ngày 01/6/2011 do Bên thuê đất là Công ty cổ phần Thương mại Trà Vinh đã đổi tên thành Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Trà Vinh.

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:

- Công ty CP Xăng dầu Dầu khí TV (t/hiện);
- BLĐ Sở;
- CC.QLĐĐ, TTra Sở (th/hiện);
- Lưu: VT, ĐKTr, TTr.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trương Văn Hòn