

Số: 221/KL-TTr

Trà Vinh, ngày 23 tháng 10 năm 2024

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai đối với Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội Giáo dục và Cộng đồng ECO Vietnam Group

Thực hiện Quyết định số 188/QĐ-TTr ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh về việc thanh tra việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai đối với 03 tổ chức trên địa bàn tỉnh Trà Vinh, từ ngày 13/9/2024 đến ngày 27/9/2024. Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại 03 tổ chức là đối tượng thanh tra.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 13/BC-ĐTTr ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Trưởng đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận như sau:

1. THÔNG TIN CHUNG:

Tên tổ chức: Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội Giáo dục và Cộng đồng ECO Vietnam Group (sau đây viết tắt là Công ty).

Địa chỉ: P.903, Tầng 9, toà nhà Diamond Plaza, 34 Lê Duẩn, Phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, mã số doanh nghiệp: 0314561246, đăng ký lần đầu: ngày 08/8/2017, đăng ký thay đổi lần thứ: 03, ngày 11/3/2024 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Người đại diện theo pháp luật: Trần Thị Thuần Trang, Chức vụ: Giám đốc.

2. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH:

2.1. Cơ sở pháp lý sử dụng đất:

- Quyết định số 3365/QĐ-UBND ngày 30/9/2020 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc cho Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội Giáo dục và Cộng đồng ECO Vietnam Group thuê 3.403,9m² đất, tọa lạc tại xã Phong Thạnh, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh để thực hiện dự án Trung tâm tình nguyện cộng đồng EVG:

+ Thời hạn sử dụng đất: đến hết ngày 27/5/2024;

+ Hình thức thuê đất: trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Hợp đồng thuê đất số 161/HĐTD ngày 30/10/2020 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh và Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội Giáo dục và Cộng đồng ECO Vietnam Group.

- Biên bản giao đất trên thực địa ngày 13/10/2020 cho Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội Giáo dục và Cộng đồng ECO Vietnam Group.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số CV 438598, số vào sổ cấp GCN: CT06290 (thửa đất số 258, tờ 29) và số CV 438597, số vào sổ cấp GCN: CT06291 (thửa đất số 259, tờ 29). UBND tỉnh Trà Vinh ký cấp ngày 17/11/2020 cho Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội Giáo dục và Cộng đồng ECO Vietnam Group.

2.2. Về tiến độ sử dụng đất để thực hiện Dự án theo Quyết định chủ trương đầu tư:

- Quyết định chủ trương đầu tư số 1004/QĐ-UBND ngày 28/5/2019 và Quyết định số 3169/QĐ-UBND ngày 08/9/2020 của UBND tỉnh Trà Vinh.

- Tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo Quyết định chủ trương đầu tư:

+ Đến tháng 11/2020: hoàn thành thủ tục pháp lý;

+ Tháng 12/2020 – 9/2022: xây dựng hoàn thành các hạng mục của dự án;

+ Từ tháng 10/2022: dự án hoàn thành đưa vào hoạt.

Tại thời điểm kiểm tra, Công ty đã xây dựng và hoàn thành các hạng mục công trình của dự án đầu tư như nhà cộng đồng, nhà tình nguyện, phòng triển lãm văn hóa bản địa và lịch sử địa phương, lớp học ứng dụng khoa học kỹ thuật, sân chơi thiếu nhi, vườn hoa, vườn rau sinh thái ..., dự án đã đi vào hoạt động theo Quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Trà Vinh.

2.3. Tình hình sử dụng đất:

2.3.1. *Hiện trạng khu đất:* Qua kiểm tra, xác minh, hiện trạng khu đất, Công ty đã hoàn thành xây dựng các hạng mục công trình như sau:

- *Đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.496,8m²:*

+ Nhà cộng đồng, diện tích: 188,1m²;

+ Nhà tình nguyện, diện tích: 76,2m²;

+ Sân chơi thể thao ngoài trời, diện tích: 500m²;

+ Phần diện tích còn lại, Công ty xây dựng các công trình phụ trợ (như nhà vệ sinh; sân, khuôn viên xung quanh nhà cộng đồng và nhà nhà tình nguyện): diện tích 732,5m² (bao gồm phần đất là lề đường lát nhựa với diện tích 31,1m²).

- *Đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.907,1m²:*

+ Phòng triển lãm văn hóa bản địa và lịch sử địa phương, diện tích: 236,1m²;

+ Lớp học ứng dụng khoa học kỹ thuật, diện tích: 91,4m²;

+ Sân chơi thiếu nhi, vườn hoa, vườn rau sinh thái, diện tích: 296,7m²;

+ Phần diện tích còn lại, Công ty xây dựng các công trình phụ trợ (như nhà để xe, sân, nhà vệ sinh, nhà nấu ăn), diện tích: 1.282,9m².

2.3.2. *Ranh, mốc giới sử dụng đất:* Xung quanh thửa đất Công ty đã xây dựng tường bao quanh thửa đất, ranh mốc giới ổn định; không bị lấn, chiếm; Công ty sử dụng đất đúng ranh giới thửa đất được UBND tỉnh Trà Vinh cho thuê tại Quyết định số 3365/QĐ-UBND ngày 30/9/2020.

2.4. Việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất:

2.4.1. Việc thực hiện quyền của tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: Không

2.4.2. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất:

Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội Giáo dục và Cộng đồng ECO Vietnam Group được miễn tiền thuê đất 03 năm 08 tháng (từ ngày có quyết định cho thuê đất 30/9/2020 đến hết ngày 27/5/2024) theo Quyết định số 956/QĐ-CT ngày 19/10/2020 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Trà Vinh về việc miễn tiền thuê đất cho Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội Giáo dục và Cộng đồng ECO Vietnam Group.

2.5. Việc thực hiện gia hạn sử dụng đất:

Ngày 19/10/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh có Công văn số 3350/STNMT-QLĐĐ về việc hướng dẫn thủ tục gia hạn sử dụng đất của Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội Giáo dục và Cộng đồng ECO Vietnam Group.

Ngày 21/5/2024, Trung tâm Phục vụ hành chính công thuộc Văn phòng UBND tỉnh Trà Vinh tiếp nhận hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất của Công ty (ngày hẹn nhận kết quả: ngày 30/5/2024).

Ngày 29/5/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh có Công văn số 1795/STNMT-QLĐĐ về việc chuyển trả hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất của Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội Giáo dục và Cộng đồng ECO Vietnam Group (trả lần 1). Nội dung:

- Ngày 25/8/2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Trà Vinh tổ chức cuộc họp các ngành liên quan đến điều chỉnh dự án. Tại cuộc họp Công ty có ý kiến, sau khi dự án hoạt động ổn định (05 năm), Công ty sẽ bàn giao công trình cho địa phương và toàn bộ kỹ năng quản lý để kêu gọi các nguồn vốn hỗ trợ về địa phương. Trường hợp địa phương có nhu cầu để Công ty tiếp tục đồng hành thì Công ty sẵn sàng hỗ trợ thêm 1-2 năm. Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo và UBND tỉnh Trà Vinh có Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3169/QĐ-UBND ngày 08/9/2020.

- Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển trả hồ sơ gia hạn sử dụng đất và đề nghị Công ty liên hệ với UBND huyện Cầu Kè để thực hiện bàn giao công trình hoặc bổ sung văn bản ý kiến của UBND huyện Cầu Kè về nhu cầu hỗ trợ của địa phương đối với hoạt động của dự án và hoàn thiện hồ sơ nộp lại theo quy định.

Ngày 11/7/2024, UBND huyện Cầu Kè có Công văn số 3531/UBND-NN về việc gia hạn thửa đất số 258, 259, diện tích 3.403,9m², tờ bản đồ số 29, tại xã Phong Thạnh, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh do Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội Giáo dục và Cộng đồng ECO Vietnam Group đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nội dung: UBND huyện Cầu Kè thống nhất việc xin gia hạn quyền sử dụng đất của Công ty, rất mong Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét hỗ trợ giúp Công ty được gia hạn sử dụng đất.

Ngày 13/9/2024, Trung tâm Phục vụ hành chính công thuộc Văn phòng UBND tỉnh Trà Vinh tiếp nhận hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất của Công ty (ngày hẹn nhận kết quả: ngày 24/9/2024).

Ngày 23/9/2024, Phòng Quản lý đất đai thực hiện kết ISO do thiết lập xây dựng lại quy trình theo Luật đất đai năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, cùng ngày tiếp nhận lại hồ sơ (ngày hẹn trả kết quả: 21/10/2024).

Ngày 11/10/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh có Công văn số 3806/STNMT-QLĐĐ về việc chuyển trả hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất của Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội Giáo dục và Cộng đồng ECO Vietnam Group (*trả lần 2*). Nội dung:

- Liên hệ với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Trà Vinh để được hướng dẫn thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với nội dung về thời hạn hoạt động của dự án đầu tư cho phù hợp với thời hạn xin gia hạn sử dụng đất;

- Thực hiện hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin địa chỉ trụ sở chính và giảm diện tích sử dụng đất do mở rộng đường giao thông.

3. KẾT LUẬN:

3.1. Ưu điểm:

Công ty là doanh nghiệp xã hội, mục tiêu hoạt động nhằm giải quyết vấn đề xã hội vì lợi ích cộng đồng, sau khi chấm dứt hoạt động Công ty sẽ bàn giao các công trình đã xây dựng cho địa phương.

Công ty đã hoàn thành xây dựng các hạng mục dự án và đưa vào hoạt động, xung quanh khu đất được xây dựng tường rào để quản lý sử dụng, ranh mốc giới ổn định; không bị lấn, chiếm.

Công ty chấp hành tốt quy định của pháp luật về đất đai đối với phần đất được UBND tỉnh Trà Vinh cho thuê tại Quyết định số 3365/QĐ-UBND ngày 30/9/2020 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc cho Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội Giáo dục và Cộng đồng ECO Vietnam Group thuê 3.403,9m² đất, tọa lạc tại xã Phong Thạnh, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh để thực hiện dự án Trung tâm tình nguyện cộng đồng EVG.

3.2. Hạn chế:

3.2.1. Đối với Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội Giáo dục và Cộng đồng ECO Vietnam Group:

Hiện nay, Công ty chưa được UBND tỉnh Trà Vinh gia hạn sử dụng đất; Công ty chưa chủ động trong việc gia hạn sử dụng đất hoặc bàn giao công trình cho địa phương như ý kiến thống nhất tại cuộc họp ngày 25/8/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Trà Vinh chủ trì.

Mặt khác, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh đã có văn bản hướng dẫn nhưng đến 07 tháng Công ty mới nộp hồ sơ gia hạn sử dụng đất; thời gian (còn 06 ngày là hết hạn sử dụng đất) Công ty thực hiện nộp hồ sơ gia hạn sử dụng

đất là chưa phù hợp với quy định tại Điểm a¹, Khoản 1, Điều 74 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

3.2.2. Đối với Phòng Quản lý đất đai:

Trong tham mưu thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, Phòng Quản lý đất đai còn những tồn tại sau:

- Tham mưu trả hồ sơ (lần 1) và đề nghị Công ty liên hệ với UBND huyện Cầu Kè để thực hiện bàn giao công trình hoặc bổ sung văn bản ý kiến của UBND huyện Cầu Kè về nhu cầu hỗ trợ của địa phương đối với hoạt động của dự án và hoàn thiện hồ sơ nộp lại theo quy định.

Hướng dẫn như trên là chưa đầy đủ, rõ ràng các nội dung cần hướng dẫn. Cụ thể:

+ Trường hợp Công ty bàn giao công trình cho huyện Cầu Kè, đồng nghĩa Công ty chấm dứt thực hiện dự án thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thực hiện thủ tục thu hồi đất mà không cần hướng dẫn Công ty hoàn thiện hồ sơ nộp lại theo quy định.

+ Trường hợp UBND huyện Cầu Kè có văn bản đề nghị Công ty tiếp tục hỗ trợ địa phương thì cần phải hướng dẫn rõ hoàn thiện hồ sơ như thế nào (thành phần hồ sơ phải nộp lại). Thực tế cho thấy, khi tham mưu trả hồ sơ lần 2, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục yêu cầu Công ty (i) Liên hệ với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Trà Vinh để được hướng dẫn thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với nội dung về thời hạn hoạt động của dự án đầu tư cho phù hợp với thời hạn xin gia hạn sử dụng đất; (ii) Thực hiện hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin địa chỉ trụ sở chính và giảm diện tích sử dụng đất do mở rộng đường giao thông.

Đồng thời cùng một thủ tục hành chính nhưng tham mưu trả hồ sơ 02 lần để hướng dẫn bổ sung các nội dung khác nhau là không đúng quy định tại Khoản 3² Điều 15 Nghị định số 61/2018/NĐ-CP ngày 23/4/2018 của Chính phủ về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 107/2021/NĐ-CP ngày 06/12/2021).

- Khi Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được văn bản của UBND huyện Cầu Kè về việc thống nhất gia hạn sử dụng đất (văn bản chỉ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường) thì Giám đốc Sở đã giao cho Phòng Quản lý đất đai tiếp tục tham mưu xử lý. Tuy nhiên, Phòng không tham mưu văn bản đôn đốc, nhắc nhở Công ty thực hiện nộp hồ sơ theo Công văn số 1795/STNMT-QLĐĐ ngày 29/5/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường. Do đó, khi Đoàn thanh tra tổ chức công bố

¹ “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.

Trường hợp điều chỉnh dự án đầu tư mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án thì nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất sau khi có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư;”

² “3. Trường hợp danh mục tài liệu trong hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính còn thiếu so với danh mục tài liệu được công bố công khai theo quy định tại Khoản 1 Điều này hoặc tài liệu chưa cung cấp đầy đủ thông tin theo biểu mẫu hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền thì người tiếp nhận hồ sơ thủ tục hành chính hướng dẫn đại diện tổ chức, cá nhân bổ sung một lần đầy đủ, chính xác.”

quyết định thanh tra với Công ty thì Công ty mới nắm được thông tin và tiến hành nộp hồ sơ gia hạn sử dụng đất (02 tháng kể từ khi UBND huyện Cầu Kè có văn bản).

- Tham mưu trả hồ sơ lần 2 và hướng dẫn Công ty thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin địa chỉ trụ sở chính và giảm diện tích sử dụng đất do mở rộng đường giao thông là chưa phù hợp với nguyên tắc sử dụng đất được quy định tại Khoản 4³ Điều 5 Luật Đất đai năm 2024 do thời hạn sử dụng đất đã hết (đến hết ngày 27/5/2024) theo Quyết định số 3365/QĐ-UBND ngày 30/9/2020 của UBND tỉnh Trà Vinh và hiện nay, Công ty chưa được cơ quan có thẩm quyền xem xét.

Việc thay đổi thông tin địa chỉ trụ sở chính, Công ty được phép thực hiện đồng thời với việc gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư.

Khi trả hồ sơ lần 2 không có căn cứ xác định diện tích giảm do mở rộng đường giao thông. Qua thanh tra cho thấy, có diện tích 31,1m² đất là lề đường sát đường nhựa, không có quyết định thu hồi đất để xây dựng đường giao thông.

Đối với việc giảm diện tích 31,1m² (chiếm 0,91% tổng diện tích đất thuê) không thuộc trường hợp điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại Điểm b⁴ Khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020. Vì vậy, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm xem xét xử lý phần diện tích 31,1m² khi thực hiện trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất.

4. CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ THEO THẨM QUYỀN ĐÃ ÁP DỤNG (NẾU CÓ): Không

5. KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ:

Từ kết quả thanh tra, Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị các nội dung như sau:

5.1. Kiến nghị Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường:

Có văn bản chỉ đạo việc thực hiện kết luận thanh tra theo quy định tại Điều 103 Luật Thanh tra năm 2022.

5.2. Yêu cầu Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội Giáo dục và Cộng đồng ECO Vietnam Group:

- Khẩn trương thực hiện các thủ tục để gia hạn sử dụng đất đảm bảo trong thời gian 06 tháng kể từ ngày 01/8/2024, hết thời hạn mà người sử dụng đất không làm thủ tục gia hạn thì Nhà nước thu hồi đất, trừ trường hợp bất khả kháng theo quy định tại Khoản 5 Điều 112 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, cụ thể:

³ “4. Thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và xung quanh.”

⁴ “b) Thay đổi quy mô diện tích đất sử dụng trên 10% hoặc trên 30 ha, thay đổi địa điểm đầu tư;”

+ Công ty liên hệ với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Trà Vinh để thực hiện thủ tục gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định, trong đó có thực hiện điều chỉnh địa chỉ trụ sở chính của Công ty;

+ Sau khi được gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư, Công ty thực hiện thủ tục để gia hạn sử dụng đất.

- Trong thời gian chưa có quyết định gia hạn sử dụng đất, Công ty có trách nhiệm quản lý, sử dụng đất đúng vị trí, ranh giới và chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh Trà Vinh cho thuê tại Quyết định số 3365/QĐ-UBND ngày 30/9/2020 về việc cho Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội Giáo dục và Cộng đồng ECO Vietnam Group thuê 3.403,9m² đất, tọa lạc tại xã Phong Thạnh, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh để thực hiện dự án Trung tâm tình nguyện cộng đồng EVG.

5.3. Đối với Phòng Quản lý đất đai:

- Tổ chức rút kinh nghiệm đối với công chức trong tham mưu xử lý hồ sơ gia hạn sử dụng đất của Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội Giáo dục và Cộng đồng ECO Vietnam Group.

- Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện các thủ tục để gia hạn sử dụng đất của Công ty, trường hợp Công ty không thực hiện gia hạn thì tham mưu thu hồi đất theo quy định.

Trên đây là Kết luận thanh tra việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai đối với Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội Giáo dục và Cộng đồng ECO Vietnam Group./.

Nơi nhận:

- BLD Sở;
- Công ty TNHH Doanh nghiệp xã hội Giáo dục và Cộng đồng ECO Vietnam Group;
- Phòng Quản lý đất đai;
- Thanh tra Sở;
- TT CNTT TNMT (đăng cổng TTĐT);
- Lưu: VT, Hồ sơ ĐTT.

CHÁNH THANH TRA



Lê Trí Dũng