

Số: 440/KL - STNMT

Hoà Bình, ngày 19 tháng 9 năm 2017

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc quản lý sử dụng đất của Công ty TNHH Gia Bảo, Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hoà Bình và Công ty TNHH Việt Hoàng tại xóm Miêu, xã Trung Minh, thành phố Hoà Bình.

Thực hiện Quyết định số 121/QĐ-STNMT ngày 01/6/2017 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về việc Thanh tra việc quản lý sử dụng đất của Công ty TNHH Gia Bảo, Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hoà Bình và Công ty TNHH Việt Hoàng tại xóm Miêu, xã Trung Minh, thành phố Hoà Bình, tỉnh Hòa Bình.

Xét báo cáo kết quả thanh tra, ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Đoàn thanh tra theo Quyết định số 121/QĐ-STNMT ngày 01/6/2017. Kết quả kiểm tra, xác minh cụ thể như sau:

1. Tình hình quản lý, sử dụng đất của Công ty TNHH Gia Bảo

1.1 Về hồ sơ đất đai

Công ty TNHH Đông Gia trước đây (nay là Công ty TNHH Gia Bảo) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5400226610 thay đổi lần thứ 5 ngày 06/6/2013.

Theo hồ sơ hiện trạng sử dụng đất Công ty TNHH Gia Bảo hiện đang sử dụng 02 khu đất cụ thể như sau:

Tại khu 1: Công ty TNHH Đông Gia được UBND tỉnh Hòa Bình cho thuê đất để xây dựng nhà xưởng, kho, bến bãi kinh doanh vật liệu xây dựng tại Quyết định số 1717/QĐ-UBND ngày 08/9/2005.

Công ty đã được UBND tỉnh cho thuê đất và ký Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường tại Hợp đồng thuê đất số 217 HĐ/TĐ ngày 26/12/2007, diện tích đất thuê là 6.854,8 m² đất, với số tiền thuê đất một năm phải nộp là 8.455.133,6 đồng; thời hạn thuê đất từ ngày 20/7/2007 đến ngày 20/7/2057.

Ngày 28/10/2015, UBND thành phố Hòa Bình ban hành Quyết định số 3762/QĐ-UBND về việc thu hồi đất Công trình đầu tư đường Hòa Lạc - Hòa Bình và cải tạo nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Xuân Mai, Hòa Bình (đợt 4) trong đó có thu hồi diện tích 1.102,1 m² đất sản xuất kinh doanh của Công ty TNHH Gia Bảo. Ngày 23/5/2016, Công ty TNHH Gia Bảo đã thực hiện ký lại hợp đồng

thuê đất số 37/HĐ-TĐ với Sở Tài nguyên và Môi trường diện tích 5.752,7m², thời hạn thuê đất đến ngày 20/7/2057, mục đích sử dụng xây dựng nhà xưởng, kho, bến bãi kinh doanh vật liệu xây dựng, địa điểm xóm Miều, xã Trung Minh, thành phố Hòa Bình.

Tại khu 2: Ngày 20/8/2007, Công ty TNHH Đông Gia (nay là Công ty TNHH Gia Bảo) có Đơn xin thuê đất để mở rộng mặt bằng sản xuất kinh doanh tại khu vực xóm Miều, xã Trung Minh, huyện Kỳ Sơn (nay là thành phố Hòa Bình). Ngày 24/8/2007, UBND tỉnh có công văn số 1906/VPUBND-ĐT giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở, ngành nghiên cứu, đề xuất trình UBND tỉnh. Sau khi tổng hợp ý kiến của các Sở ngành có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường có công văn số 251/STNMT-QLĐĐ ngày 24/4/2008 đề xuất UBND tỉnh cho Công ty TNHH Đông Gia thuê bổ sung khoảng 5.000 m² đất để mở rộng sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên Công ty TNHH Đông Gia chưa được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương cho thuê đất bổ sung tại địa điểm nêu trên.

* Đối với khu đất xin mở rộng sản xuất, kinh doanh, Công ty TNHH Gia Bảo đã thuê đất với UBND xã Trung Minh tại Hợp đồng thuê đất để mở rộng bãi tập kết cát sỏi từ ngày 01/8/2010 đến ngày 01/8/2015 (thời hạn 5 năm), diện tích khoảng 4.000 m² vị trí tiếp giáp với khu 1, có chiều dài tiếp giáp với đê bao là 60m tính từ ranh giới đất Công ty được nhà nước cho thuê, chiều rộng tính từ chân Đê Trung Minh đến giáp Sông Đà là 70m. Sau khi hết hạn hợp đồng thuê đất Công ty TNHH Gia Bảo đã thanh lý hợp đồng với UBND xã Trung Minh ngày 01/8/2015, ngày 02/8/2015, UBND xã Trung Minh ký hợp đồng cho mượn số 01/HĐMĐ giữa UBND xã Trung Minh và Công ty TNHH Gia Bảo mượn để trồng cây hoa màu thời hạn 1 năm và sau đó ký lại hợp đồng cho mượn số 02/HĐMĐ giữa UBND xã Trung Minh và Công ty TNHH Gia Bảo mượn để trồng cây hoa màu ngày 30/8/2016.

Năm 2014, Công ty TNHH Gia Bảo có đơn xin thuê đất tại xóm Miều, xã Trung Minh để làm kho bãi chứa vật liệu xây dựng. UBND tỉnh có văn bản số 1360/VPUBND - NNTN ngày 10/4/2014 giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan rà soát, đề xuất báo cáo UBND tỉnh về việc Công ty Gia Bảo đề nghị xem xét Doanh nghiệp tư nhân Việt Hoàng thuê đất. Ngày 05/9/2014, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có báo cáo số 54/BC-STNMT về việc báo cáo kết quả kiểm tra, rà soát việc thuê đất của Công ty TNHH Gia Bảo, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng LD Hòa Bình và Doanh nghiệp tư nhân Việt Hoàng. UBND tỉnh đã có văn bản số 4222/VPUBND-NNTN ngày 25/9/2014 về việc quản lý, sử dụng đất, thuê đất của Công ty

TNHH Gia Bảo, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng LD Hòa Bình và Doanh nghiệp tư nhân Việt Hoàng.

Thực hiện văn bản số 4222/VPUBND-NNTN ngày 19/12/2014 của Văn phòng UBND tỉnh. Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các Sở, ngành và 03 đơn vị, tại buổi làm việc yêu cầu các đơn vị có trách nhiệm làm việc với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để được hướng dẫn lập hồ sơ đề nghị UBND tỉnh cấp giấy phép đối với các hoạt động liên quan đến đề điều.

Ngày 06/3/2015, Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn có văn bản số 185/SNN-TL trả lời hồ sơ xin cấp phép sử dụng bãi sông làm bãi chứa vật liệu xây dựng của Công ty TNHH Gia Bảo nằm trong hành lang thoát lũ Sông Đà và không nằm trong khu vực quy hoạch sử dụng cát, sỏi xây dựng.

Sau khi có văn bản của Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn trả lời địa điểm Công ty xin thuê đất nằm trong hành lang thoát lũ Sông Đà, Công ty TNHH Gia Bảo lập hồ sơ dự án xin chuyển sang trồng hoa, rau chất lượng cao, đến nay Công ty chưa được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.

1.2 Kết quả kiểm tra xác minh tại thực địa:

Đoàn Thanh tra đã phối hợp với UBND xã Trung Minh và Công ty TNHH Gia Bảo tiến hành đo bằng máy đo toàn đạc (kiểm tra theo kết quả trích đo địa chính khu đất năm 2014) theo hồ sơ thuê đất của Công ty TNHH Gia Bảo, kết hợp đối chiếu với bản đồ địa chính khu đất và diện tích thu hồi làm đường Hòa Lạc - Hòa Bình cho thấy:

Khu 1: Tổng diện tích đất Công ty được Nhà nước cho thuê trước thời điểm xây dựng công trình Kè Sông Đà và làm đường Hòa Lạc - Hòa Bình là 6.854,8 m² (Kè bờ Sông Đà đoạn qua xã Trung Minh được xây dựng năm 2012, thu hồi làm đường Hòa Lạc - Hòa Bình năm 2015). Kết quả đo đạc (bằng máy toàn đạc) theo hiện trạng, diện tích đất Công ty đang sử dụng là 5.752,7m² Công ty đã ký hợp đồng thuê đất, nguyên nhân giảm diện tích do Nhà nước sử dụng phần diện tích đất trên để xây dựng Kè Sông Đà và làm đường Hòa Lạc - Hòa Bình.

* Kiểm tra hiện trạng việc quản lý và sử dụng đất ngày 28/6/2017

Công ty đã xây dựng Nhà làm việc khoảng 108m², Nhà nghỉ công nhân 50m², Nhà kho 50m², Ga ra 108m², Bùn, bãi chứa vật liệu xây dựng 4.000m², ngoài ra còn các hạng mục công trình phụ trợ khác như đường nội bộ, nhà bảo vệ, nhà vệ sinh.

Công ty đã tự ý san lấp ra lòng Sông Đà diện tích khoảng 800m², ngày 07/7/2017 Công ty đã cho xúc bốc mặt bằng phần diện tích đất đã sử dụng ra ngoài.

Khu 2: Theo hợp đồng thuê đất với UBND xã Trung Minh, tổng diện tích Công ty được UBND xã Trung Minh cho sử dụng khoảng 4.000 m² (thời điểm chưa xây dựng Kè Sông Đà), vị trí tiếp giáp với khu đất được Nhà nước cho

Công ty thuê: trong đó chiều dài tính từ điểm cuối khu đất Công ty được Nhà nước cho thuê dọc theo Đê Trung Minh hướng đi thành phố Hòa Bình là 60m, chiều ngang thửa đất tính từ chân Đê ra phía Sông Đà là 70m. Tại thực địa kết quả đo đạc bằng máy toàn đạc điện tử chiều dài dọc theo Đê Trung Minh tính từ điểm mốc giáp ranh với khu đất được Nhà nước cho thuê kéo dài đến hết khu đất Công ty đang sử dụng (tiếp giáp với khu đất Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng LD Hòa Bình đang sử dụng) là 91,5m. Trên cơ sở kết quả đo đạc thì Công ty TNHH Gia Bảo đã sử dụng thêm 31,5m chiều dài dọc Đê Trung Minh ngoài hợp đồng thuê đất với UBND xã Trung Minh.

* Hiện trạng khu đất trên, Công ty đã tự ý xây dựng tường bao xung quanh, 01 gian nhà tạm xây gạch ba banh mái tôn diện tích 97m², 01 gian nhà tạm xây gạch ba banh mái tôn diện tích 44,5m², một khu đất sử dụng 830m² để làm bãi tập kết cát, sỏi, diện tích còn lại trồng chanh, bưởi, rau, cây chuối.

Căn cứ bản đồ địa chính xã Trung Minh, hợp đồng thuê đất với UBND xã và trích đo hiện trạng khu đất. Trước khi xây dựng kè Sông Đà, ngoài diện tích Công ty được Nhà nước cho thuê thì Công ty sử dụng khoảng 6400 m² (trong đó có khoảng 4000 m² Công ty ký hợp đồng thuê đất với UBND xã Trung Minh; 2400 m² sử dụng ngoài hợp đồng) sau khi xây dựng kè Sông Đà tổng diện tích theo hiện trạng Công ty đang sử dụng là 5.301m² trong đó có 3.510,3 m² đất UBND xã Trung Minh cho thuê. Việc giảm diện tích so với hợp đồng thuê đất với UBND xã Trung Minh là do nhà nước sử dụng đất để xây dựng kè Sông Đà. Diện tích 1.790,7 m² là diện tích sử dụng ngoài hợp đồng, vị trí tiếp giáp với khu đất UBND xã Trung Minh cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng LD Hòa Bình thuê.

1.3 Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính trong sử dụng đất đai:

Theo Quyết định 403/QĐ-CT ngày 25/9/2009 của Cục thuế tỉnh Hòa Bình: Công ty TNHH Gia Bảo được miễn, giảm tiền thuê đất với thời hạn 07 năm. Từ tháng 7 năm 2007 đến tháng 07 năm 2014, tại thời điểm kiểm tra Công ty đã thực hiện việc nộp tiền thuê đất đến hết tháng 6/2017.

Theo Hợp đồng thuê đất để mở rộng bãi tập kết cát sỏi ngày 01/8/2010, UBND xã Trung Minh cho Công ty TNHH Gia Bảo thuê khu đất trên với đơn giá thuê đất là 3.000.000 đồng/năm. Đến hết năm 2013 Công ty đã nộp tiền thuê đất về UBND xã Trung Minh số tiền là 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng chẵn).

Phần diện tích tăng thêm khoảng 1.790,7 m² so với hợp đồng thuê đất với UBND xã Trung Minh, Công ty chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính trong quá trình sử dụng đất.

2. Tình hình quản lý sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng LD Hòa Bình:

2.1 Về hồ sơ đất đai

Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng LD Hòa Bình hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5400264750 do phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp lần đầu ngày 21/02/2008; cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 24/5/2011; Công ty Cổ phần nghiên cứu và Phát triển công nghệ mới HD hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5400345544 do phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp ngày 04/5/2010. Như vậy hai Công ty trên có pháp nhân khác nhau và hoạt động kinh doanh độc lập.

Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng LD Hòa Bình chưa được nhà nước cho thuê đất tại khu vực xóm Miều, xã Trung Minh, thành phố Hòa Bình. Tại vị trí nêu trên: Ngày 14/12/2010, Công ty Cổ phần nghiên cứu và Phát triển công nghệ mới HD (hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5400345544 do phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp ngày 04/5/2010) có Tờ trình số 01/TT-HĐ đề nghị xin thuê khu đất trên thực hiện dự án Nhà máy gạch bê tông không nung công nghệ cao. Sau khi xem xét ý kiến tham gia của các Sở, ngành có liên quan, ngày 02/3/2011, UBND tỉnh có công văn số 497/VPUBND-ĐĐ thông báo ý kiến của UBND tỉnh về việc xin thuê đất của Công ty: Vị trí đất mà Công ty Cổ phần nghiên cứu và Phát triển công nghệ mới HD xin thuê nằm trong khu vực UBND tỉnh đã cho phép Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu tổng hợp Hà Nội lập dự án đầu tư Khu đô thị Trung Minh. Do vậy Công ty Cổ phần nghiên cứu và Phát triển công nghệ mới HD nghiên cứu, khảo sát địa điểm khác.

Khu đất Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng LD Hòa Bình đang sử dụng có nguồn gốc là đất sản xuất nông nghiệp do Công ty thuê đất với UBND xã Trung Minh. Tại Hợp đồng thuê đất làm bến bãi, tập kết vật liệu và sản xuất hàng hoá, dịch vụ số 01 ngày 01/02/2010, UBND xã Trung Minh đã cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng LD Hòa Bình thuê khu đất có diện tích khoảng 7.000m² theo trích lục bản đồ kèm theo hợp đồng thuê đất, khu đất có chiều dài tiếp giáp với Kè Sông Đà là 235m, chiều rộng tính từ tim đê ra phía Sông Đà là 40m.

2.2 Kết quả kiểm tra xác minh tại thực địa:

Trước thời điểm Nhà nước xây dựng Kè Sông Đà, diện tích đất Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hòa Bình sử dụng do thuê của UBND xã Trung Minh khoảng 7.000 m² trong đó chiều dài thửa đất tiếp giáp với bờ Sông Đà là 235m, chiều rộng thửa đất tính từ tim đê ra phía Sông Đà 40m (hợp đồng thuê đất không nêu diện tích hành lang bảo vệ Đê Trung Minh). Tại thực địa Đoàn công tác đã tiến hành đo kiểm tra bằng thước dây, một cạnh của thửa đất tiếp giáp với Kè Sông Đà có chiều dài 271,4 m (được ghi trong Biên bản làm việc ngày 30/6/2017). Sau khi tiến hành kiểm tra theo kết quả trích đo địa chính khu

đất năm 2014) đo đạc bằng phương pháp toàn đạc điện tử (các điểm mốc giới khu đất được đo đạc bằng máy trùng với các điểm đo thước dây) thì chiều dài dọc theo Kè Sông Đà tính từ điểm mốc giáp ranh với khu đất của Công ty TNHH Gia Bảo đang sử dụng kéo dài về phía thượng lưu Sông Đà đến hết khu đất Công ty đang sử dụng (tiếp giáp với đất sản xuất của nhân dân xã Trung Minh) là 280,9m. Trên cơ sở kết quả đo đạc thì Công ty đã sử dụng thêm 45,9m chiều dài dọc Kè Sông Đà ngoài hợp đồng thuê đất với UBND xã Trung Minh.

Căn cứ bản đồ địa chính xã Trung Minh, hợp đồng thuê đất với UBND xã và trích đo hiện trạng khu đất. Trước và sau khi xây dựng kè Sông Đà Công ty sử dụng khoảng 10.520 m² (diện tích tính từ chân đê Trung Minh trở ra Sông Đà) trong đó có khoảng 7000 m² được UBND xã Trung Minh cho thuê, trong đó có đường đi chung giữa 02 Công ty diện tích 290 m²; 3520m² sử dụng ngoài hợp đồng.

Quá trình sử dụng đất Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hòa Bình đã cho Doanh nghiệp Tư nhân Việt Hoàng thuê lại mặt bằng diện tích khoảng 2.000 m² (nằm trong diện tích đất UBND xã Trung Minh cho thuê đất), vị trí tiếp giáp với khu đất Công ty TNHH Gia Bảo đang sử dụng, với số tiền là 50.000.000 đ (Năm mươi triệu đồng chẵn), thời gian thuê đất là 01 năm (Hợp đồng thỏa thuận thuê bến bãi số 32/HĐ/2013 ngày 25-10-2013). Sau khi đo đạc địa chính thì khu đất Công ty cho thuê lại có diện tích 2902,2 m².

* Hiện trạng sử dụng đất của Công ty như sau:

Trên đất Công ty đang sử dụng hiện có: 01 nhà xưởng khung thép, mái tôn sử dụng chứa gỗ, và gạch bloc có chiều dài 54m, chiều rộng 15,5m; 01 nhà khung sắt, mái tôn, là nơi để bằm, nghiền gỗ có chiều dài 16m, rộng 7m; 03 nhà cấp 4 có tổng diện tích sử dụng 200 m². Tuy nhiên việc xây dựng các công trình trên đất chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng và cho phép san lấp tạo mặt bằng bãi tập kết vật liệu xây dựng trên diện tích đất được thuê. Tại thời điểm Đoàn kiểm tra Công ty không có các hoạt động sản xuất, kinh doanh.

2.3. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính trong sử dụng đất đai:

- Theo Hợp đồng thuê đất để làm bến, bãi tập kết vật liệu và sản xuất hàng hóa dịch vụ số 01 ngày 01/02/2010 UBND xã Trung Minh cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hòa Bình thuê 7.000m² đất với đơn giá thuê đất cụ thể như sau:

- + Đơn giá thuê đất cho các năm 2010, 2011, 2012 là 2.000.000 đồng/năm;
- + Đơn giá thuê đất từ năm 2013 đến 2015 là 2.500.000 đồng/năm.

Tại thời điểm kiểm tra Công ty đã nộp vào ngân sách xã đến hết năm 2013 với số tiền là 8.500.000 đồng (Tám triệu năm trăm nghìn đồng chẵn).

- Phần diện tích tăng thêm 3.520 m² so với hợp đồng thuê đất với UBND xã Trung Minh, Công ty chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính trong quá trình sử

dụng đất. Đối với tiền thu từ việc Công ty cho Doanh nghiệp tư nhân Việt Hoàng thuê 2.902,2 m² đất Công ty không thực hiện nộp cho nhà nước.

3. Tình hình quản lý sử dụng đất của Doanh nghiệp tư nhân Việt Hoàng trước đây (nay là Công ty TNHH Việt Hoàng):

3.1 Về hồ sơ đất đai.

Công ty TNHH Việt Hoàng hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 540023530 do phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp lần đầu ngày 08/01/2015, thay đổi lần thứ 1 ngày 03/02/2015.

Do nhu cầu mở rộng sản xuất, kinh doanh, Doanh nghiệp tư nhân Việt Hoàng đã thuê mặt bằng đất của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hòa Bình (Hợp đồng thoả thuận thuê bến bãi số 32HĐ/2013 ngày 25/10/2013) diện tích khoảng 2000 m² thời hạn 01 năm.

Sau khi thực hiện các thủ tục xin thuê đất theo trình tự tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Doanh nghiệp tư nhân Việt Hoàng được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương cho thuê khoảng 5.000m² đất tại xóm Miều xã Trung Minh, thành phố Hòa Bình để làm kho bãi, kinh doanh vật liệu xây dựng và chất đốt tại văn bản số 318/UBND-NNTN ngày 31/3/2014. Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 1360/VPUBND-NNTN ngày 10/4/2014 của Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, rà soát việc thuê đất của Công ty TNHH Gia Bảo, Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hòa Bình, Doanh nghiệp tư nhân Việt Hoàng và có báo cáo số 54/BC-STNMT ngày 05/9/2014, UBND tỉnh có văn bản số 4222/VPUBND-NNTN ngày 25/9/2014 về việc quản lý sử dụng đất, thuê đất của 03 đơn vị. Trong quá trình thực hiện thủ tục thu hồi đất để thực hiện dự án của Doanh nghiệp tư nhân Việt Hoàng, Công ty TNHH Gia Bảo có ý kiến đề nghị UBND tỉnh xem xét, giải quyết việc thu hồi đất giao Doanh nghiệp tư nhân Việt Hoàng, UBND tỉnh đã có Thông báo kết luận số 1483/TB-VPUBND ngày 17/4/2014 yêu cầu UBND thành phố Hòa Bình tạm dừng việc thực hiện Thông báo số 27/TB-UBND ngày 10/4/2014 đến khi UBND tỉnh có văn bản chỉ đạo tiếp. Đến nay Công ty TNHH Việt Hoàng chưa được ký hợp đồng thuê đất.

3.2 Hiện trạng sử dụng đất.

Hiện trạng khu đất Doanh nghiệp tư nhân Việt Hoàng đang sử dụng do thuê của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hòa Bình có diện tích khoảng 2000 m² (sau khi đo đạc địa chính năm 2014 thì khu đất có diện tích 2.902,2 m²), vị trí tiếp giáp với khu đất Công ty TNHH Gia Bảo đang sử dụng, với số tiền là 50.000.000 đ (Năm mươi triệu đồng chẵn), thời gian thuê đất là 01 năm.

Công ty đã thực hiện cải tạo mặt bằng để làm bãi tập kết than đá, bốc xếp hàng hóa, dựng một nhà tạm, lắp đặt một trạm điện.

3.3. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính trong sử dụng đất đai:

Công ty TNHH Việt Hoàng chưa được UBND tỉnh cho thuê đất nên chưa phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước.

Khu đất do Công ty TNHH Việt Hoàng thỏa thuận thuê lại của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD. Doanh nghiệp tư nhân Việt Hoàng đã trả cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hòa Bình số tiền thuê là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng chẵn).

4. Công tác quản lý nhà nước về đất đai đối với UBND xã Trung Minh.

4.1 Tình hình quản lý sử dụng đất tại khu vực ngoài Đê Trung Minh

Tại thời điểm Đoàn làm việc kiểm tra xác minh: UBND xã Trung Minh đã cho 02 Doanh nghiệp thuê đất nông nghiệp tại khu vực ngoài Đê, thuộc xóm Miều, xã Trung Minh, thành phố Hòa Bình cụ thể như sau:

Đối với Hợp đồng ngày 01/8/2010, UBND xã Trung Minh đã cho Công ty TNHH Gia Bảo thuê khoảng 4.000 m² (Tính từ điểm mốc Công ty Đông Gia thuê với nhà nước dọc theo Đê Trung Minh có chiều dài 60m), thời hạn thuê đất 05 năm từ 01/8/2010 đến 01/8/2015, số tiền thuê đất 3.000.000đ/năm, mục đích sử dụng đất để mở rộng bãi tập kết cát sỏi. Hiện nay đã thanh lý hợp đồng thuê đất với UBND xã Trung Minh nhưng UBND xã lại ký hợp đồng cho mượn đất.

Tại Hợp đồng số 01 ngày 01/2/2010, UBND xã Trung Minh đã cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hòa Bình thuê khoảng 7.000 m² (Tính từ điểm mốc theo hiện trạng Công ty TNHH Gia Bảo thuê với UBND xã Trung Minh dọc theo Kè Sông Đà có chiều dài 235m), thời hạn thuê đất 05 năm từ 01/02/2010 đến 01/02/2015, số tiền thuê đất cho 02 năm đầu 2010-2012 là 2.000.000 đồng/năm, 03 năm tiếp theo từ 2013-2015 là 2.500.000 đồng/năm. Mục đích sử dụng đất làm bãi tập kết vật liệu và sản xuất hàng hoá dịch vụ. Đến nay UBND xã Trung Minh chưa thực hiện được việc thanh lý hợp đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng LD Hòa Bình.

4.2. Việc chấp hành pháp luật về đất đai trong công tác quản lý nhà nước đối với UBND xã.

Trong năm 2013 UBND thành phố Hòa Bình đã thành lập đoàn kiểm tra công tác quản lý, sử dụng đất của một số dự án trên địa bàn thành phố Hòa Bình, trong đó có Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hòa Bình, tại xã Trung Minh. Tại văn bản số 874/KL-UBND ngày 05/9/2013 UBND thành phố Hòa Bình đã kết luận: Việc UBND xã Trung Minh cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hòa Bình thuê đất nông nghiệp để sản xuất kinh doanh là trái với quy định của

Luật Đất đai 2003. Đề nghị UBND xã Trung Minh thanh lý hợp đồng cho thuê và kiểm điểm rút kinh nghiệm.

Ngày 25/9/2014 Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản số 4222/VPUBND-NNTN giao UBND thành phố Hòa Bình chỉ đạo kiểm điểm trách nhiệm đối với tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc Ủy ban nhân dân xã Trung Minh cho thuê đất trái thẩm quyền, chuyển mục đích sử dụng đất trái quy định của pháp luật tại khu đất xóm Miêu, xã Trung Minh. Nghiêm túc thực hiện chấn chỉnh công tác quản lý sử dụng đất đai trên địa bàn theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại công văn 178/UBND-ĐĐ ngày 08/3/2012 về việc chấn chỉnh công tác quản lý nhà nước về đất đai, thu hồi đất, hỗ trợ và tái định cư, giải quyết khiếu nại tố cáo về đất đai trên địa bàn tỉnh Hòa Bình; Thực hiện rà soát diện tích đất do Ủy ban nhân dân xã quản lý theo nội dung Công văn 47/UBND-NNTN ngày 16/01/2014 của UBND tỉnh về việc kiểm tra, rà soát, báo cáo tình hình quản lý sử dụng đất công ích ở các địa phương và thực hiện chấm dứt các hợp đồng thuê trái quy định, báo cáo UBND thành phố Hòa Bình và Sở Tài nguyên và Môi trường.

Tuy nhiên tại thời điểm Đoàn thanh tra làm việc kiểm tra, xác minh UBND xã Trung Minh đã có thông báo để thanh lý hợp đồng với Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD đến nay chưa thực hiện được việc thanh lý hợp đồng đối với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng LD Hòa Bình sử dụng đất do việc ký kết hợp đồng thuê, thuê đất trái thẩm quyền; thực hiện việc ký hợp đồng cho mượn đất đối với Công ty TNHH Gia Bảo.

Đối với số tiền thu được từ việc ký hợp đồng cho các Doanh nghiệp thuê, thuê đất nêu trên UBND xã Trung Minh báo cáo đã nộp ngân sách nhà nước.

5. Kết luận, Kiến nghị

5.1 Kết luận:

*** Đối với UBND xã Trung Minh**

- Công tác quản lý nhà nước của UBND xã Trung Minh đối với diện tích đất do UBND xã quản lý chưa chặt chẽ, chưa đúng quy định pháp luật. Để tình trạng sử dụng đất sai mục đích, mua bán chuyển nhượng trái phép còn diễn ra nhưng UBND xã chưa kịp thời chấn chỉnh, xử lý dứt điểm.

- Việc UBND xã Trung Minh ký hợp đồng cho Công ty TNHH Gia Bảo và Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hòa Bình thuê khu đất sản xuất nông nghiệp tại khu vực ven Sông Đà, thuộc xóm Miêu, xã Trung Minh là trái thẩm quyền và đã làm thay đổi mục đích sử dụng từ đất sản xuất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp trong khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép là trái với quy định của pháp luật về đất đai.

- UBND xã Trung Minh chưa thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh đối với công tác quản lý đất đai do UBND cấp xã quản lý tại các văn bản số 178/UBND-

ĐD ngày 08/3/2012 của UBND tỉnh về việc chấn chỉnh công tác quản lý nhà nước về đất đai, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giải quyết khiếu nại tố cáo về đất đai trên địa bàn tỉnh Hòa Bình; Chưa chấp hành kết luận số 874/KL-UBND ngày 05/9/2013 của UBND thành phố Hòa Bình về việc thông báo kết luận của đồng chí Chủ tịch UBND thành phố Hòa Bình trong công tác quản lý nhà nước về đất đai đối với một số các dự án trên địa bàn thành phố; văn bản số 47/UBND-NNTN ngày 16/01/2014 của UBND tỉnh về việc kiểm tra, rà soát, báo cáo tình hình quản lý sử dụng đất công ích ở các địa phương, thực hiện chấn chỉnh công tác quản lý sử dụng đất đai; văn bản số 4222/VPUBND-NNTN ngày 25/9/2014 của UBND tỉnh.

** Đối với Công ty TNHH Gia Bảo*

+ Khu đất Công ty TNHH Gia Bảo đã được UBND tỉnh cho thuê (khu I) để thực hiện xây dựng nhà xưởng, kho, bến bãi kinh doanh vật liệu xây dựng, Công ty đã xây dựng các hạng mục công trình trong dự án được phê duyệt, đã thực hiện nghĩa vụ tài chính, tiền thuê đất đến hết tháng 6/2017 đảm bảo theo quy định.

- Việc Công ty tự ý san lấp ra lòng Sông Đà, lấn chiếm diện tích khoảng 800m² đất ngoài diện tích thuê với UBND tỉnh là vi phạm quy định của Luật đất đai năm 2013, vi phạm Luật Đê điều năm 2006, trong quá trình tổ chức thanh tra Công ty đã cho xúc bốc khối lượng san lấp trả lại mặt bằng.

+ Đối với (khu II) Công ty TNHH Gia Bảo ký hợp đồng thuê đất với UBND xã Trung Minh để làm bãi tập kết vật liệu xây dựng là chưa đúng với quy định của pháp luật về đất đai; tự ý xây dựng tường bao xung quanh, làm bãi tập kết vật liệu xây dựng, xây dựng nhà trên diện tích đất khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho cấp phép xây dựng là trái với quy định của pháp luật.

- Đối với diện tích 1.790,7 m² đất sử dụng ngoài hợp đồng thuê đất với UBND xã Trung Minh nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước.

** Đối với Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng LD Hòa Bình*

- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hòa Bình ký hợp đồng thuê đất với UBND xã Trung Minh để làm bãi tập kết vật liệu và sản xuất hàng hóa, dịch vụ là chưa đúng với quy định của pháp luật về đất đai.

- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hòa Bình: Tự ý xây dựng xưởng chứa hàng hóa, vật liệu xây dựng...các công trình kiên cố khác khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng và cho doanh nghiệp khác thuê lại đất thuê trong khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép là trái quy định pháp luật.

- Ngoài diện tích thuê với UBND xã Trung Minh, Công ty đã sử dụng thêm 3.520m² đất trong đó đã cho Doanh nghiệp tư nhân Việt Hoàng thuê

khoảng 2000 m² đất (diện tích đo đạc thực tế là 2.902,2 m²) vị trí tiếp giáp với khu đất Công ty TNHH Gia Bảo đang sử dụng với số tiền 50.000.000 đồng là chưa đúng với quy định của pháp luật về đất đai và 617,8 m² đất tại vị trí tiếp giáp với khu đất hộ dân đang sản xuất nông nghiệp về phía thượng lưu Sông Đà.

* Đối với Công ty TNHH Việt Hoàng

- Do nhu cầu mở rộng sản xuất, kinh doanh, Công ty TNHH Việt Hoàng ký hợp đồng thuê thuận thuê bến bãi số 32/HĐ/2013 ngày 25/10/2013 diện tích khoảng 2000 m² (diện tích đo đạc thực tế là 2.902,2 m²) thời hạn 01 năm với Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hòa Bình, nguồn gốc khu đất trên do UBND xã Trung Minh quản lý cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hòa Bình cho thuê, việc thỏa thuận ký tại hợp đồng nêu trên giữa 02 Công ty là chưa đúng với quy định của pháp luật về đất đai.

- Việc Công ty TNHH Việt Hoàng đã lập thủ tục hồ sơ dự án được các ngành thẩm định cho ý kiến và UBND tỉnh ban hành Quyết định chủ trương đầu tư số 41/QĐ-UBND ngày 27/7/2016 chấp thuận cho Công ty TNHH Việt Hoàng thực hiện dự án bãi tập kết than đá, bốc xếp hàng hóa, đóng mới và sửa chữa tàu thuyền, diện tích đất 4.692,7 m² tại xóm Miều, xã Trung Minh.

- Công ty được cấp Giấy phép số 33/GP-UBND ngày 31/3/2016 về việc cho phép tiến hành các hoạt động trong phạm vi bãi Sông Đà ngoài đê Trung Minh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình; Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho thuê đất thực hiện dự án; ngày 28/12/2016, Ban chỉ đạo CTBTGPMB&HTTĐC đã có văn bản số 65/BCĐ-QLĐĐ về việc hướng dẫn công tác bồi thường khi nhà nước thu hồi đất dự án bãi tập kết than đá, bốc xếp hàng hóa, đóng mới và sửa chữa tàu thuyền cho Công ty TNHH Việt Hoàng. UBND thành phố Hòa Bình ra Thông báo số 27/TB-UBND ngày 10/4/2014 về việc thông báo thu hồi đất đối với diện tích đất do UBND xã Trung Minh quản lý để thực hiện dự án bãi tập kết than đá, bốc xếp hàng hóa, đóng mới và sửa chữa tàu thuyền tại xóm Miều xã Trung Minh, thành phố Hòa Bình do Công ty TNHH Việt Hoàng làm chủ đầu tư là đúng trình tự theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

- Việc Công ty TNHH Việt Hoàng xây dựng nhà tạm, dựng trạm điện, sử dụng đất làm bãi sửa, chữa tàu thuyền khi chưa thực hiện xong các thủ tục về đất đai là chưa đúng với quy định của pháp luật về đất đai.

5.2 Kiến nghị

Trên cơ sở kết quả thanh tra việc quản lý, sử dụng đất của các doanh nghiệp nêu trên. Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị UBND tỉnh:

* Đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn xã Trung Minh.

- Giao UBND thành phố Hòa Bình chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn liên quan, UBND xã Trung Minh xử lý dứt điểm vi phạm đối với việc xây dựng trái

phép các công trình thuê thầu với UBND xã Trung Minh chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép xây dựng của 03 đơn vị nêu trên; thu hồi tiền cho thuê lại trái với quy định pháp luật nộp ngân sách nhà nước.

- Chỉ đạo UBND xã Trung Minh nghiêm túc thực hiện chấn chỉnh công tác quản lý sử dụng đất đai (đặc biệt đối với diện tích đất do UBND xã quản lý, chưa giao, cho thuê theo quy định pháp luật) theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 178/UBND-ĐĐ ngày 08/3/2012 về việc chấn chỉnh công tác quản lý nhà nước về đất đai, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, giải quyết khiếu nại tố cáo về đất đai trên địa bàn tỉnh Hòa Bình và Kết luận số 874/KL-UBND ngày 05/9/2013 của Chủ tịch UBND thành phố Hòa Bình; Thực hiện rà soát diện tích đất do UBND xã quản lý theo nội dung văn bản số 47/UBND-NNTN ngày 16/01/2014 của UBND tỉnh về việc kiểm tra, rà soát, báo cáo tình hình quản lý sử dụng đất công ích ở các địa phương, đề xuất biện pháp quản lý sử dụng đất báo cáo UBND thành phố Hòa Bình; văn bản số 4222/VPUBND-NNTN ngày 25/9/2014 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Trung Minh chấm dứt các hợp đồng thuê đất trái quy định, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình và Sở Tài nguyên và Môi trường đến nay chưa giải quyết dứt điểm vẫn còn hợp đồng chưa chấm dứt.

* Đối với việc sử dụng đất của các doanh nghiệp tại khu vực ngoài đô thị Trung Minh.

- Công ty TNHH Gia Bảo có trách nhiệm làm việc với Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện việc chỉnh lý biên động đối với diện tích thu hồi làm đường Hòa Lạc - Hòa Bình.

- Đối với phần diện tích đất Công ty TNHH Gia Bảo và Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hòa Bình sử dụng ngoài hợp đồng thuê đất và cho thuê lại trái quy định kiến nghị UBND tỉnh:

+ Thu hồi diện tích 4.692,9 m² đất do UBND xã Trung Minh quản lý, trong đó diện tích 2.902,2 m² đất Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hòa Bình sử dụng ngoài hợp đồng thuê đất với UBND xã Trung Minh cho thuê lại trái quy định, tại vị trí tiếp giáp với khu đất Công ty TNHH Gia Bảo đang sử dụng; 1.790,7 m² đất do Công ty TNHH Gia Bảo sử dụng ngoài ranh giới, diện tích thuê đất với UBND xã Trung Minh, tại vị trí tiếp giáp với khu đất UBND xã Trung Minh cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng LD Hòa Bình thuê, để giao cho Công ty TNHH Việt Hoàng thực hiện dự án vị trí địa điểm đã được UBND tỉnh Hòa Bình đồng ý tại văn bản số 4222/VPUBND-NNTN ngày 25/9/2014, Quyết định số 41/QĐ-UBND ngày 27/7/2016 về việc Chấp thuận Chủ trương đầu tư.

- Đối với diện tích 617,8 m² đất Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng LD Hòa Bình đang sử dụng ngoài hợp đồng thuê với UBND xã Trung Minh tại vị trí tiếp giáp với khu đất nhân dân đang sản xuất nông nghiệp liên kế dự án về phía

thượng lưu Sông Đà, đề nghị UBND xã Trung Minh thu hồi lại để tổ chức quản lý sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

- Diện tích 290 m² đường đi từ đê Trung Minh xuống kè Sông Đà nằm giữa khu đất Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hòa Bình và Công ty TNHH Việt Hoàng đang sử dụng, đề nghị sử dụng làm đường đi chung phục vụ sản xuất kinh doanh của 02 doanh nghiệp.

- Công ty TNHH Gia Bảo có nhu cầu sử dụng diện tích 3.510,3 m² yêu cầu làm việc với các cơ quan có liên quan, để bổ sung dự án trồng hoa, rau chất lượng cao vào phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (2016 -2020) và kế hoạch sử dụng đất 2017 của thành phố Hòa Bình trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng LD Hòa Bình có nhu cầu sử dụng diện tích 6.710 m² yêu cầu lập dự án đầu tư và các thủ tục xin thuê đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét việc xin thuê đất theo quy định pháp luật.

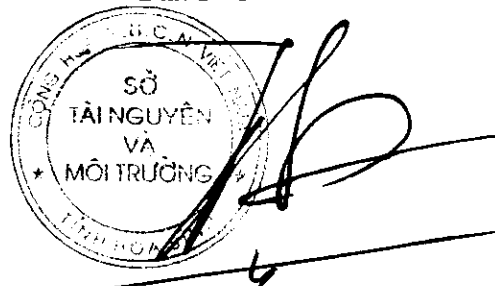
- Việc quản lý đất thu hồi, thực hiện các thủ tục cho thuê đất của các đơn vị phải theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, các quy định về bảo vệ hành lang đê, đường sông và các quy định của pháp luật về đất đai hiện hành.

Trên đây là Kết luận thanh tra việc quản lý sử dụng đất của Công ty TNHH Gia Bảo, Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng LD Hoà Bình và Công ty TNHH Việt Hoàng tại xóm Miêu, xã Trung Minh, thành phố Hoà Bình, tỉnh Hòa Bình./

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (để b/c);
- Sở Xây dựng;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- UBND TP Hòa Bình;
- Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn;
- Công ty CPĐT xây dựng LD Hòa Bình;
- Công ty TNHH Việt Hoàng;
- Công ty TNHH Gia Bảo;
- UBND xã Trung Minh;
- GD; các PGD Sở;
- Chi cục quản lý đất đai;
- Lưu VT, TTr (H.15b).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Trần Anh

