

KẾT LUẬN THANH TRA
Việc thu hồi, cho thuê đất, việc quản lý, sử dụng đất
đối với Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông

Thực hiện Thông báo số 2669/TB-VP ngày 22 tháng 7 năm 2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Nguyễn Ngọc Sâm tại buổi làm việc ngày 19 tháng 7 năm 2022;

Từ ngày 09 tháng 9 năm 2022 đến ngày 29 tháng 9 năm 2022, Đoàn thanh tra (theo Quyết định số 508/QĐ-STNMT ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum) đã tiến hành thanh tra việc thu hồi, cho thuê đất, việc quản lý, sử dụng đất đối với Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông. Cụ thể: Thanh tra việc thu hồi, cho thuê đất đối, việc quản lý sử dụng đất thuê của Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông, việc quản lý sử dụng đối với diện tích đất thuê sau khi Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông giải thể cho đến nay.

Xét các báo cáo của Đoàn thanh tra, Tờ trình số 67/TT-TTr ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum và ý kiến của các đơn vị liên quan đối với dự thảo kết luận thanh tra,

Kết luận thanh tra như sau:

I. Đặc điểm, tình hình chung:

Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông được Ủy ban Kế hoạch tỉnh Kon Tum (Nay là Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kon Tum) cấp Đăng ký thành lập doanh nghiệp: Giấy phép thành lập doanh nghiệp số 005619 ngày 06 tháng 10 năm 1995 của Ủy ban nhân dân tỉnh; chủ doanh nghiệp là ông Hồ Đắc Công Phương; ngành nghề kinh doanh tổng hợp.

Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông được Phòng Đăng ký kinh doanh (Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh) cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh doanh nghiệp tư nhân, số 3801000221, đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 3 năm 2005, chủ doanh nghiệp là bà Ngô Bích Ngọc.

Ngày 15 tháng 10 năm 2008 Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông ban hành Quyết định số 01/QQD-XN, giải thể Xí nghiệp tư nhân Rạng Đông, thời gian giải thể kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2008, lý do giải thể là doanh nghiệp không có người quản lý.

Ngày 15 tháng 10 năm 2008 Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông ban hành Thông báo giải thể Doanh nghiệp số 01/TB-DN. Theo Thông báo này, thời điểm giải thể Doanh Nghiệp tư nhân Rạng Đông là ngày 10 tháng 10 năm 2008.

Ngày 14 tháng 11 năm 2008 Phòng Đăng ký kinh doanh (*Sở Kế hoạch và đầu tư*) ban hành văn bản số 15/TB-ĐKKD ngày 14 tháng 11 năm 2008 v/v thu hồi giấy chứng nhận kinh doanh và giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh doanh nghiệp.

Trong thời gian hoạt động, Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông được Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum ban hành Quyết định cho thuê đất số 62/QĐ-UB ngày 17 tháng 01 năm 1997 với diện tích 22.554m² để sử dụng vào mục đích chế biến lâm sản tại xã Hoà Bình, thị xã Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

II. Kết quả thanh tra

1. Việc thu hồi, cho thuê đất đối với Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông:

1.1. Hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Đắc Công Phương và các hộ gia đình, cá nhân:

Theo tài liệu do ông Nguyễn Ngọc Quý cung cấp (*ông Nguyễn Ngọc Quý được ông Hồ Đắc Công Phương uỷ quyền tại Giấy uỷ quyền được chứng thực ngày 25 tháng 4 năm 2022*) thì diện tích đất 22.554m² được Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum cho ông Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông (*tại Quyết định số 62/QĐ-UB ngày 17 tháng 01 năm 1997*) là đất có nguồn gốc ông Hồ Đắc Công Phương nhận chuyển nhượng các hộ gia đình, cá nhân, có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là ông Đoàn Văn Bản và người nhận chuyển nhượng là ông Hồ Đắc Công Phương, diện tích 14.554m², vị trí đất xã Hòa Bình, thị xã Kon Tum; được các cơ quan, đơn vị xác nhận (*Phòng Địa chính thị xã Kon Tum, Ủy ban nhân dân xã Hòa Bình, Chi cục Thuế thị xã Kon Tum xác nhận ngày 11 tháng 5 năm 1996; Ủy ban nhân dân thị xã Kon Tum xác nhận ngày 11 tháng 6 năm 1996*).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20 tháng 4 năm 1996 giữa người chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh Nhất và người nhận chuyển nhượng là ông Hồ Đắc Công Phương, diện tích 8.000m², vị trí đất xã Hòa Bình, thị xã Kon Tum, tỉnh Kon Tum; được các cơ quan, đơn vị xác nhận (*Phòng Địa chính thị xã Kon Tum, Ủy ban nhân dân xã Hà Hòa Bình, Chi cục Thuế thị xã Kon Tum xác nhận ngày 11 tháng 5 năm 1996; Ủy ban nhân dân thị xã Kon Tum xác nhận xác nhận ngày 11 tháng 6 năm 1996*).

- Đơn xin xác nhận đã nộp thuế chuyển nhượng và thuế trước bạ của ông Hồ Đắc Công Phương, được Chi cục Thuế thị xã Kon Tum xác nhận ngày 04 tháng 8 năm 2008; kèm theo Biên lai nộp tiền ngày 11 tháng 5 năm 1996.

- Giấy nộp tiền thuê đất vào ngân sách lập ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông;

Theo trình bày của ông Nguyễn Ngọc Quý (*được ông Hồ Đắc Công Phương và bà Ngô Bích Ngọc uỷ quyền làm việc*), sau khi xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đoàn Văn Bản và ông Nguyễn Minh Nhất với tổng diện tích 22.554m², nhưng ông Hồ Đắc Công Phương không lập hồ

sơ đăng ký đất đai để cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do như sau: Ngày 11 tháng 6 năm 1996 Ủy ban nhân dân thị xã Kon Tum đã chấp thuận cho ông Hồ Đắc Công Phương nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ 02 hộ gia đình, cá nhân như trên, nhưng vào ngày 30 tháng 9 năm 1996 Đoàn kiểm tra (theo Quyết định số 07/QĐ-UB ngày 14 tháng 8 năm 1996 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum) đã đến làm việc, cùng với Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông cùng xác lập Biên bản thẩm tra hồ sơ thuê đất, nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông Hồ Đắc Công Phương không thực hiện.

1.2. Việc thu hồi, cho thuê đất đối với Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông:

Ngày 30 tháng 9 năm 1996 Đoàn kiểm tra liên ngành (theo Quyết định số 07/QĐ-UB ngày 14 tháng 8 năm 1996 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum) cùng với Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông (người đại diện là ông Hồ Đắc Công Phương) cùng xác lập Biên bản thẩm tra hồ sơ thuê đất. Theo Biên bản này, vị trí đất tại thôn 2, xã Hòa Bình, thị xã Kon Tum; phù hợp với quy hoạch; diện tích bàn giao theo CNQSD đất 22.554m²; diện tích thực tế đang quản lý sử dụng 22.554m² (diện tích phù hợp với quy mô sử dụng 22.554m²); hiện trạng khu đất là Xưởng chế biến gỗ; giá thuê đất 6.766.200 đồng/năm; đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum ra quyết định cho thuê đất dài hạn cho Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông với diện tích 22.554m².

Ngày 01 tháng 10 năm 1996 Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông (người đại diện là ông Hồ Đắc Công Phương) có Đơn xin thuê đất, gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum và Sở Địa chính tỉnh Kon Tum. Theo Đơn xin thuê đất này, Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông (thành lập theo Giấy phép số 005619 ngày 06 tháng 10 năm 1995; địa chỉ tại Km3, Quốc lộ 14, xã Hòa Bình, thị xã Kon Tum, tỉnh Kon Tum) xin thuê đất với diện tích 22.554m²; vị trí khu đất tại thôn 2, xã Hòa Bình, thị xã Kon Tum, tỉnh Kon Tum; thời hạn thuê dài hạn; mục đích sử dụng Xưởng chế biến lâm sản; doanh nghiệp cam kết sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

Ngày 17 tháng 01 năm 1997 Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum ban hành Quyết định số 62/QĐ-UB v/v cho cơ quan, đơn vị Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông thuê đất để sử dụng vào mục đích chế biến lâm sản. Theo Quyết định này, Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum thu hồi đất có vị trí (Km3, Quốc lộ 14, xã Hoà Bình, thị xã Kon Tum, tỉnh Kon Tum) để cho Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông thuê đất để sử dụng vào mục đích chế biến lâm sản; diện tích 22.554m²; thời hạn thuê đất 50 năm. Kèm theo có Sơ đồ trích lục số 113/ĐĐ-ĐC do Sở Địa chính tỉnh Kon Tum lập ngày 10 tháng 01 năm 1997.

Ngày 31 tháng 10 năm 1998 Sở Địa chính cùng với Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông (người đại diện là ông Hồ Đắc Công Phương, chức danh Giám đốc) ký Hợp đồng thuê đất số 153/HĐ-TD: Diện tích đất thuê 22.554m²; vị trí tại xã Hoà Bình, thị xã Kon Tum, tỉnh Kon Tum; diện tích 22.554m²; sử dụng vào mục đích chế biến lâm sản; thời hạn thuê đất 50 năm (kể từ ngày 01 tháng 01 năm 1996); giá tiền thuê đất 6.766.200 đồng/ha/năm.

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là ông Đoàn Văn Bản và người nhận chuyển nhượng là ông Hồ Đắc Công Phương, diện tích 14.554m², vị trí đất xã Hòa Bình, thị xã Kon Tum, tỉnh Kon Tum và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20 tháng 4 năm 1996 giữa người chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh Nhật và người nhận chuyển nhượng là ông Hồ Đắc Công Phương, diện tích 8.000m², vị trí đất xã Hòa Bình, thị xã Kon Tum; không được lưu trữ trong hồ sơ thuê đất của Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông.

2. Việc quản lý sử dụng đất thuê của Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông:

Ngày 02 tháng 3 năm 2005 ông Hồ Đắc Công Phương (*là người đại diện theo pháp luật Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông*) đã lập Văn bản chuyển nhượng doanh nghiệp số 01/VBCN. Theo Văn bản này, ông Hồ Đắc Công Phương đã chuyển nhượng toàn bộ giá trị Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông sang cho bà Ngô Bích Ngọc (*vợ ông Hồ Đắc Công Phương*) làm chủ sở hữu kể từ ngày ký văn bản chuyển nhượng; giá trị chuyển nhượng gồm giá trị của tài sản cố định 2.324.269.076 đồng (*gồm nhà xưởng, máy móc thiết bị*), quyết định cho thuê đất (*diện tích đất 22.000m²*).

Ngày 14 tháng 11 năm 2007, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân phường Trần Hưng Đạo và Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông lập Biên bản xác minh vị trí và ranh giới đất. Theo Biên bản này, qua đo đạc thực tế xác định kích thước ranh giới lô đất như sau: Phía Đông giáp đất ông Ba, Ôn, bà Minh, đo được 231,5m; Phía Tây giáp đất bà Tơ, bà Ngọc, ông Nguyễn, ông Bình, đo được 107,6m và 131,2m; Phía Nam giáp đường đất, đo được 88,2m; Phía Bắc giáp đất bà Ngô Bích Ngọc, đo được 121m.

Ngày 02 tháng 12 năm 2007, Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông lập Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng quỹ đất đang quản lý, sử dụng, gửi Ủy ban nhân dân tỉnh. Theo Báo cáo này, tổng diện tích đất Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông đang quản lý, sử dụng là 22.554m²; vị trí khu đất tại Km3, Quốc lộ 14, xã Hoà Bình, thị xã Kon Tum, tỉnh Kon Tum; mục đích sử dụng theo quyết định cho thuê đất là chế biến lâm sản; kiến nghị diện tích đất xin được tiếp tục sử dụng trên khu đất hiện có 22.554m².

Ngày 24 tháng 12 năm 2007 Sở Tài nguyên và Môi trường có Báo cáo số 319/BC-STNMT v/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gửi Ủy ban nhân dân tỉnh với nội dung: Sau khi kiểm tra hồ sơ thuê đất của Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông hiện không có tranh chấp và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông hiện đang quản lý và thuê đất tại phường Trần Hưng Đạo, thị xã Kon Tum, tỉnh Kon Tum, với diện tích 22.554m²; số giấy chứng nhận AK 519290.

Ngày 24 tháng 12 năm 2007 Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum (*người đại diện là Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum*) ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông, số vào sổ T.01038: Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 50; địa chỉ thửa đất tại Km3, Quốc lộ 14, xã Hoà

Bình, thị xã Kon Tum, tỉnh Kon Tum; diện tích 22.554m²; mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất kinh doanh; thời hạn sử dụng đến ngày 17 tháng 01 năm 2047; nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Theo trình bày của ông Nguyễn Ngọc Quý (*được ông Hồ Đắc Công Phương và bà Ngô Bích Ngọc uỷ quyền làm việc*) thì từ khi Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông được thuê đất (*theo Quyết định số 62/QĐ-UB ngày 17 tháng 01 năm 1997 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum*) đến thời điểm giải thể doanh nghiệp (*ngày 10 tháng 10 năm 2008*), Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông sử dụng diện tích đất thuê 22.554m² tại vị trí Km3, Quốc lộ 14, xã Hoà Bình, thị xã Kon Tum, tỉnh Kon Tum vào mục đích chế biến gỗ; sau thời điểm giải thể doanh nghiệp giải thể diện tích đất trên để không, không sử dụng, chỉ thuê bảo vệ trông coi (*hiện có các công trình trên đất*).

3. Việc quản lý sử dụng đối với diện tích đất thuê sau khi Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông giải thể cho đến nay:

3.1. rà soát về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Theo quy hoạch sử dụng đất thành phố Kon Tum thời kỳ 2021-2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum phê duyệt tại Quyết định số 261/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2022 và Kế hoạch sử dụng đất thành phố Kon Tum năm 2022 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum phê duyệt tại Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2022, thì vị trí thuê đất Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông được quy hoạch là đất ở đô thị và đất giao thông.

3.2. Việc quản lý sử dụng đối với diện tích đất thuê sau khi Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông giải thể cho đến nay:

Theo trình bày của ông Nguyễn Ngọc Quý (*được ông Hồ Đắc Công Phương và bà Ngô Bích Ngọc uỷ quyền làm việc*), sau khi Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông giải thể, hiện trạng nhà xưởng và diện tích đất thuê 22,554m² để không, không hoạt động, Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông chỉ thuê bảo vệ trông coi cho đến nay. Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông đã nộp tiền thuê đất đến hết kỳ 1 năm 2022

Ngày 16 tháng 9 năm 2022 Đoàn thanh tra theo Quyết định số 508/QĐ-STNMT phối hợp với các đơn vị liên quan (*Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum, Ủy ban nhân dân phường Trần Hưng Đạo, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Kon Tum*) cùng với ông Nguyễn Ngọc Quý tiến hành kiểm tra, đo đạc đất trên thực địa, với kết quả như sau:

- Vị trí đất: Tổ 3, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

- Diện tích: 23.973,5m². Trong đó: (1) Diện tích nằm trong phần đất Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông thuê đất (*tại Quyết định 62/QĐ-UB ngày 17 tháng 01 năm 1997 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số, số vào sổ T.01038 ngày 24 tháng 12 năm 2007*) là 22.554m²; (2)

Diện tích nằm ngoài khu vực đất thuê và chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.419,5m².

- Hiện trạng: Tại thời điểm kiểm tra thực địa hiện trạng như sau: (1) Hiện trạng đối với diện tích nằm trong đất thuê, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 11 căn nhà cấp 4, sân bê tông, đất trồng cây lâu năm, đất trồng; (2) Hiện trạng đối với diện tích nằm ngoài đất thuê và Giấy chứng nhận quyền sử dụng là 4 căn nhà cấp 4 và đất trồng.

(Kèm theo sơ đồ trích lục do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 16/9/2022, có xác nhận của các thành phần tham gia kiểm tra)

4. Ý kiến của các ngành liên quan:

Trong thời gian thanh tra, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức làm việc, lấy ý kiến các ngành liên quan đến nội dung quản lý lĩnh vực kế hoạch và đầu tư, lĩnh vực thuế có liên quan đến chủ doanh nghiệp như sau:

4.1. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kon Tum:

Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông được Ủy ban Kế hoạch tỉnh Kon Tum cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 018719 ngày 12 tháng 10 năm 1995, chủ doanh nghiệp là ông Hồ Đắc Công Phương. Ngày 02 tháng 3 năm 2005, ông Hồ Đắc Công Phương, chủ doanh nghiệp Tư nhân Rạng Đông chuyển nhượng doanh nghiệp cho bà Ngô Thị Ngọc.

Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông được Phòng Đăng ký kinh doanh (*Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Kon Tum*) cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh doanh nghiệp tư nhân số 3801000221 đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 3 năm 2005, chủ doanh nghiệp là bà Ngô Bích Ngọc.

Ngày 15 tháng 10 năm 2008 Xí nghiệp tư nhân Rạng Đông ban hành Quyết định số 01/QĐ-DN v/v giải thể doanh nghiệp.

Ngày 14 tháng 11 năm 2008 Phòng Đăng ký kinh doanh (*Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Kon Tum*) ban hành văn bản số 15/TB-ĐKKD ngày 14 tháng 11 năm 2008 v/v thu hồi giấy chứng nhận kinh doanh và giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh doanh nghiệp.

4.2. Ý kiến của Cục Thuế tỉnh Kon Tum:

Ngày 24 tháng 10 năm 2008 Cục Thuế tỉnh Kon Tum ban hành Thông báo số 2610/TB-CT v/v doanh nghiệp ngừng hoạt động và đang làm thủ tục chấm dứt hiệu lực mã số thuế.

Do Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế và chưa có quyết định thu hồi đất thuê nên hàng năm Cục Thuế tỉnh Kon Tum vẫn Thông báo tạm tính tiền thuê đất hàng năm với số tiền phải nộp 14.885.640 đồng/năm. Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông đã nộp tiền thuê đất đến hết kỳ 1 năm 2022 theo Thông báo tạm tính của cơ quan thuế (*chứng từ nộp tiền ngày 25 tháng 5 năm 2022, số tiền 7.442.820 đồng*).

Về kiến nghị thu hồi đất của Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông: Cục Thuế tỉnh Kon Tum đã có Văn bản số 1728/CT-THNVDT ngày 31 tháng 3 năm 2015 gửi Văn phòng Đăng ký đất đai và Văn bản số 500/CT-THNVDT ngày 13 tháng 6 năm 2017 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường v/v tăng cường quản lý tiền thuê đất; Văn bản số 614/CT-THNVDT ngày 06 tháng 7 năm 2017 gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum v/v người sử dụng đất nợ tiền thuê đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum. Theo đó, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum thu hồi đất của Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông, tuy nhiên đơn vị chưa nhận được văn bản trả lời. Sau khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc sử dụng đất của Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông, Cục Thuế tỉnh Kon Tum sẽ xác định lại số tiền thuê đất phải nộp cho đơn vị theo quy định.

II. Kết luận; biện pháp xử lý:

1. Nhận xét, kết luận:

1.1. Đối với diện tích đất 22.554m² được Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum cho Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông thuê đất tại Quyết định số 62/QĐ-UB ngày 17 tháng 01 năm 1997:

Theo hồ sơ do ông Nguyễn Ngọc Quý (*được ông Hồ Đắc Công Phương và bà Ngô Bích Ngọc uỷ quyền làm việc*) cung cấp, ông Hồ Đắc Công Phương nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các cá nhân (*ông Đoàn Văn Bản và ông Nguyễn Minh Nhất*), được Ủy ban nhân dân thị xã Kon Tum và các cơ quan chức năng xác nhận năm 1996, đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về chuyển quyền sử dụng đất. Cũng theo trình bày của ông Nguyễn Ngọc Quý, sau khi xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đoàn Văn Bản và ông Nguyễn Minh Nhất với tổng diện tích 22.554m², nhưng ông Hồ Đắc Công Phương không lập hồ sơ đăng ký đất đai để cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do như sau: Ngày 11 tháng 6 năm 1996 Ủy ban nhân dân thị xã Kon Tum đã chấp thuận cho ông Hồ Đắc Công Phương nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ 02 hộ gia đình, cá nhân như trên, nhưng vào ngày 30 tháng 9 năm 1996 Đoàn kiểm tra (*theo Quyết định số 07/QĐ-UB ngày 14 tháng 8 năm 1996 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum*) đã đến làm việc, cùng với Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông cùng xác lập Biên bản thẩm tra hồ sơ thuê đất, nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông Hồ Đắc Công Phương không thực hiện.

Trên cơ sở Đơn xin thuê đất của Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông (*người đại diện là ông Hồ Đắc Công Phương*) và đề nghị của Sở Địa chính, vào ngày 17 tháng 01 năm 1997 Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum ban hành Quyết định số 62/QĐ-UB, cho Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông thuê đất để sử dụng vào mục đích chế biến lâm sản diện tích 22.554m² tại Km3, Quốc lộ 14, xã Hoà Bình, thị xã Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Vào ngày 02 tháng 3 năm 2005 ông Hồ Đắc Công Phương (*là người đại diện theo pháp luật Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông*) đã lập Văn bản chuyển nhượng doanh nghiệp số 01/VBCN. Theo Văn bản này, ông Hồ Đắc Công

Phương đã chuyển nhượng toàn bộ giá trị Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông sang cho bà Ngô Bích Ngọc làm chủ sở hữu kể từ ngày ký văn bản chuyển nhượng; giá trị chuyển nhượng gồm giá trị của tài sản cố định 2.324.269.076 đồng (gồm nhà xưởng, máy móc thiết bị), quyết định cho thuê đất (diện tích đất 22.000m²).

Qua rà soát hồ sơ, kết quả thanh tra việc thu hồi, cho thuê đất, việc quản lý, sử dụng đất đối với Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông và gia đình ông Hồ Đắc Công Phương cho thấy:

(1) Nguồn gốc đất ông Hồ Đắc Công Phương nhận chuyển nhượng từ các cá nhân (ông Đoàn Văn Bản và ông Nguyễn Minh Nhất), nhưng các cá nhân chuyển nhượng đất cho ông Hồ Đắc Công Phương không có giấy tờ hợp pháp về đất đai (chưa được công nhận quyền sử dụng đất, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

(2) Ủy ban nhân dân thị xã Kon Tum (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum) và các cơ quan chức năng vào năm 1996 đã xác nhận vào 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giữa ông Hồ Đắc Công Phương với các ông Đoàn Văn Bản và ông Nguyễn Minh Nhất) nhưng người chuyển nhượng không có giấy tờ hợp pháp về đất đai, là không thực hiện đúng quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Đất đai năm 1993: “Không được chuyển quyền sử dụng đất trong những trường hợp sau đây: 1. Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp”. Ngoài ra, qua rà soát cho thấy 02 hợp đồng này không có trong hồ sơ lưu trữ.

(3) Ông Hồ Đắc Công Phương (là chủ sử dụng đất đồng thời là Chủ doanh nghiệp Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông) đã có đơn xin thuê đất, đồng nghĩa với việc khẳng định đất này không phải đất thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Đắc Công Phương, Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông xin thuê để sản xuất kinh doanh.

Từ cơ sở như trên xác định, việc ông Hồ Đắc Công Phương đề nghị nhận lại quyền sử dụng đất với diện tích 22.554m² đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum cho Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông thuê đất là không có cơ sở để xem xét, giải quyết.

Khi Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông ban hành Quyết định số 01/QĐ-DN ngày 15 tháng 10 năm 2008 v/v giải thể doanh nghiệp, nhưng cơ quan quản lý đất đai và chính quyền địa phương đã không kiểm tra, kịp thời lập thủ tục thu hồi đất là chưa phù hợp với khoản 2 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003; điểm a khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013.

Xác định trách nhiệm các tổ chức, cá nhân có liên quan: (1) Trách nhiệm trong việc lập thủ tục, xác nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hồ Đắc Công Phương trong khi chưa có giấy tờ pháp lý về đất đai thuộc về Phòng Địa chính thị xã Kon Tum (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Kon Tum), Ủy ban nhân dân xã Hòa Bình, Chi cục Thuế thị xã Kon Tum (nay là Chi cục Thuế thành phố Kon Tum) và Ủy ban nhân dân thị xã Kon Tum (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum); (2) Trách nhiệm trong việc lập

thủ tục thu hồi đất khi giải thể Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông thuộc về Sở Tài nguyên và Môi trường.

1.2. Đối với diện tích 1.419m² bà Ngô Bích Ngọc và Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông đang sử dụng, nằm ngoài diện tích đất Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum cho Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông thuê đất, chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, được phát hiện qua quá trình thanh tra:

Diện tích đất này bà Ngô Bích Ngọc và Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông đã sử dụng để xây dựng 4 nhà cấp 4 với diện tích đất là 1.419,5m². Diện tích đất này không có giấy tờ hợp pháp về đất đai, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều 107 Luật Đất đai năm 2003 (*thời điểm có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003*) và điểm b khoản 3 Điều 95 Luật Đất đai 2013.

Xác định trách nhiệm các tổ chức, cá nhân có liên quan: Trách nhiệm về không đăng ký đất đai đối với diện tích đất này thuộc về gia đình bà Ngô Bích Ngọc và Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông.

2. Biện pháp xử lý:

Từ kết quả thanh tra nêu trên, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị xử lý như sau:

2.1 Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum :

Thu hồi diện tích 22.554m² (*Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum cho Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông thuê tại Quyết định số 62/QĐ-UB ngày 17 tháng 01 năm 1997*), giao về Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum quản lý, bố trí sử dụng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013.

2.2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum:

Kiểm tra, làm rõ nguồn gốc và đề xuất xử lý theo đúng quy định pháp luật về đất đai Đối với diện tích đất 1.419,5m² không có giấy tờ hợp pháp về đất đai, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*hiện nay gia đình bà Ngô Bích Ngọc và Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông đang quản lý, sử dụng*).

2.3. Kiến nghị Cục Thuế tỉnh Kon Tum:

Kiểm tra, rà soát xác định lại số tiền thuê đất Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông phải nộp theo quy định.

2.4. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường giao nhiệm vụ cho các phòng, đơn vị chuyên môn:

- Phòng Quy hoạch kế hoạch sử dụng đất: Lập các thủ tục đất đai theo quy định sau khi có ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum .

- Thanh tra Sở: Theo dõi kết quả thực hiện các nội dung sau kết luận thanh tra; báo cáo kết quả cho Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum để xem xét, chỉ đạo.

Trên đây là kết luận thanh tra việc thu hồi, cho thuê đất, việc quản lý, sử dụng đất đối với Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông. Kết luận này được gửi đến Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum để xin ý kiến; được gửi đến đối tượng thanh tra và các đơn vị có liên quan để triển khai, thực hiện./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND thành phố Kon Tum;
- Xí nghiệp Tư nhân Rạng Đông;
- Ông Hồ Đắc Công Phương và bà Ngô Bích Ngọc;
- Trang TTĐT Sở TN&MT (để đăng tin);
- Các phòng, đơn vị: Thanh tra Sở; Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- Lưu VT, HSTT, TT_{RNMT}.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Lộc