

Số: 76 /BC-ĐTTr

Điện Biên, ngày 11 tháng 4 năm 2019

## BÁO CÁO

**Kết quả thanh tra việc chấp hành pháp luật trong quản lý,  
sử dụng đất đai đối với Công ty cổ phần Lương thực Điện Biên**

Kính gửi: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

Thực hiện Quyết định số 201/QĐ-STNMT ngày 12/11/2018 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thanh tra việc chấp hành pháp luật trong quản lý sử dụng đất đai đối với một số tổ chức được nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên từ ngày 20/11/2018 đến ngày 28/12/2018.

Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra việc chấp hành pháp luật trong quản lý sử dụng đất đai đối với Công ty cổ phần Lương thực Điện Biên được nhà nước cho thuê 04 thửa đất tại địa bàn huyện Tuần Giáo và thành phố Điện Biên Phủ. Gồm:

- Thửa đất số 01, tờ bản đồ 00 thuộc khối Trường Xuân, thị trấn Tuần Giáo, huyện Tuần Giáo
- Thửa đất số 20, tờ bản đồ 314-III-A-b, thuộc tổ dân phố 28, phường Mường Thanh, thành phố Điện Biên Phủ.
- Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 337-b-II, tổ dân phố 10, phường Nam Thanh, thành phố Điện Biên Phủ
- Thửa đất số 00, tờ bản đồ 00 thuộc tổ dân phố 10, phường Nam Thanh, thành phố Điện Biên Phủ

Quá trình thanh tra đã tiến hành kiểm tra, xác minh trực tiếp đối với các nội dung thanh tra. Sau đây là kết quả thanh tra:

### **I. Khái quát chung**

- Công ty cổ phần Lương thực Điện Biên (viết tắt là Công ty) có địa chỉ trụ sở chính tại số nhà 43, Tổ dân phố 28, Phường Mường Thanh, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên;
- Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị An - Chức vụ: Phụ trách Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty;
- Công ty được thành lập năm 1995 có tên là Công ty lương thực tỉnh Lai Châu và được đổi tên qua các năm như sau: tháng 11/2002 đổi tên là Xí nghiệp chế biến và kinh doanh lương thực Điện Biên; tháng 01/2006 đổi tên là Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu lương thực nông sản Tây Bắc tại Điện Biên; tháng 6/2007 đổi tên là Công ty cổ phần Vinafood I Điện Biên; tháng 10/2012 Công ty có tên là Công ty cổ phần Lương thực Điện Biên.

- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 5600182255 do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Điện Biên cấp lần đầu ngày 24/5/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 06/9/2018;

- Công ty có số tài khoản: 118000070092 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Điện Biên;

- Loại hình hoạt động: Công ty cổ phần có vốn Nhà nước;

## **II. Kết quả thanh tra**

### **1. Thửa đất số 01, tờ bản đồ 00 thuộc khối Trường Xuân, thị trấn Tuần Giáo, huyện Tuần Giáo**

#### **1.1. Về hồ sơ pháp lý:**

- Nguồn gốc đất: Công ty được UBND tỉnh Lai Châu cũ (nay là UBND tỉnh Điện Biên) cho thuê đất tại Quyết định số 266/QĐ-UB ngày 19/4/1999. Cụ thể:

Diện tích đất thuê: 2.700 m<sup>2</sup>

Mục đích sử dụng: làm kho lương thực

Thời hạn sử dụng đất: 20 năm (đến 19/4/2019).

Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

Công ty chưa thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai đối với thửa đất (*chưa thực hiện kê khai đăng ký đất đai và hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất*).

- Quá trình sử dụng đất: Công ty sử dụng thửa đất không hiệu quả, một phần diện tích không sử dụng để hoang hóa; hiện trạng công trình, vật kiến trúc trên thửa đất đã xuống cấp; Theo đó, ngày 28/3/2017 UBND tỉnh đã có Văn bản số 831/UBND-KTN về việc xử lý diện tích đất của các tổ chức đang quản lý, sử dụng trên địa bàn huyện Tuần Giáo chỉ đạo thu hồi để quản lý theo quy hoạch.

1.2. Về hiện trạng sử dụng đất: Căn cứ kết quả kiểm tra thực tế của Đoàn thanh tra tại thửa đất ngày 22/11/2018 cho thấy:

- Công ty sử dụng thửa đất đúng mục đích cho thuê làm kho lương thực, không có tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề. Diện tích sử dụng giảm so với diện tích được cho thuê (diện tích đo đạc thực tế là 2.467,3 m<sup>2</sup> giảm 232,7 m<sup>2</sup> so với diện tích 2.700 m<sup>2</sup> được cho thuê tại Quyết định số 266/QĐ-UB ngày 19/4/1999). Lý do biến động giảm là do đo đạc lại hiện trạng thửa đất năm 2014 và một phần diện tích điều chỉnh mở rộng Quốc lộ 279 đoạn qua thị trấn Tuần Giáo.

- Tài sản trên thửa đất gồm: 04 nhà cấp IV (02 dãy nhà kho; 01 nhà sây và 01 nhà làm việc) đã xuống cấp và không được sửa chữa.

1.3. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính: Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất theo quy định.

### **2. Thửa đất số 20, tờ bản đồ 314-III-A-b, thuộc tổ dân phố 28, phường Mường Thanh, thành phố Điện Biên Phủ.**

#### **2.1. Về hồ sơ pháp lý:**

Công ty đã được UBND tỉnh Điện Biên cho thuê đất tại Quyết định số 1536/QĐ-UBND ngày 25/8/2009; ký Hợp đồng thuê đất số 40/HĐTĐ ngày

29/9/2009 với UBND tỉnh Điện Biên; được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Chủ tịch UBND tỉnh Điện Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số T001034/QSĐĐ ngày 06/10/2009. Cụ thể:

Diện tích đất thuê: 905,9 m<sup>2</sup>.

Mục đích sử dụng đất: xây dựng trụ sở làm việc và xây dựng cây xăng;

Thời hạn thuê đất: 34 năm (đến ngày 15/10/2043).

Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

2.2. Về hiện trạng sử dụng đất: Căn cứ kết quả kiểm tra thực tế của Đoàn thanh tra tại thửa đất ngày 26/11/2018 cho thấy:

- Tài sản trên đất: 02 dãy nhà cấp IV, cây xăng và các công trình phục vụ kinh doanh xăng dầu.

- Công ty sử dụng đất đúng mục đích cho thuê xây dựng trụ sở làm việc và cây xăng, không có tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề. Hình thể và diện tích thửa đất không thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp;

Việc Công ty cho Công ty xăng dầu Điện Biên thuê cửa hàng kinh doanh xăng dầu (Hợp đồng số 305/HĐ ngày 31/3/2014) là đúng theo quy định tại khoản 24 Điều 2 Nghị định số 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.

2.3. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính: Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất theo quy định.

### **3. Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 337-b-II, tổ dân phố 10, phường Nam Thanh, thành phố Điện Biên Phủ**

#### **3.1. Về hồ sơ pháp lý:**

Công ty đã được UBND tỉnh Điện Biên cho thuê đất tại Quyết định số 1536/QĐ-UBND ngày 25/8/2009; ký Hợp đồng thuê đất số 40/HĐTĐ ngày 29/9/2009 với UBND tỉnh Điện Biên; được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Chủ tịch UBND tỉnh Điện Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số T001032/QSĐĐ ngày 06/10/2009. Cụ thể:

Diện tích đất thuê: 518,5 m<sup>2</sup>

Mục đích sử dụng: xây dựng nhà kho;

Thời hạn thuê đất: 34 năm (đến ngày 15/10/2043).

Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

3.2. Về hiện trạng sử dụng đất: Căn cứ kết quả kiểm tra thực tế của Đoàn thanh tra tại thửa đất ngày 26/11/2018 cho thấy:

- Tài sản trên đất gồm 01 nhà kho cấp IV sử dụng chứa hàng.

- Công ty sử dụng đất đúng mục đích cho thuê xây dựng nhà kho, không có tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề. Hình thể và diện tích thửa đất không thay

đôi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp.

3.3. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính: Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất theo quy định.

#### **4. Thửa đất số 00, tờ bản đồ 00 thuộc tổ dân phố 10, phường Nam Thanh, thành phố Điện Biên Phủ**

##### **4.1. Về hồ sơ pháp lý:**

- Nguồn gốc đất: Công ty đã được UBND tỉnh Điện Biên cho thuê đất tại Quyết định số 1536/QĐ-UBND ngày 25/8/2009; ký Hợp đồng thuê đất số 40/HĐTD ngày 29/9/2009 với UBND tỉnh Điện Biên; được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Chủ tịch UBND tỉnh Điện Biên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số T001033/QSDĐ ngày 06/10/2009 (Giấy chứng nhận này hiện do Công ty TNHH thương mại Thái Thành quản lý). Cụ thể:

Diện tích đất thuê: 577,2 m<sup>2</sup>,

Mục đích sử dụng: xây dựng nhà kho,

Thời hạn thuê đất: 34 năm (đến ngày 15/10/2043).

Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

- Quá trình sử dụng đất: Trong quá trình quản lý và sử dụng đất thuê, Công ty chưa thực hiện nghiêm túc các quy định của Luật Đất đai, cụ thể:

Năm 2009, Công ty đã ký Hợp đồng hợp tác kinh tế với Công ty TNHH Thương mại Thái Thành tại Hợp đồng số 09/HĐ ngày 02/02/2009, việc ký kết góp vốn này đã vi phạm các điều: Điều 15, khoản 1 Điều 106, khoản 1 Điều 111 và Điều 131 Luật Đất đai năm 2003; Điều 66 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và đã được Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ tuyên xử vô hiệu Hợp đồng số 09/HĐ ngày 02/02/2009 tại Bản án số 01/2016/KDTM-ST ngày 14/01/2016.

Ngày 12/12/2016, Công ty đã giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số T001033/QSDĐ cấp ngày 06/10/2009 cho Công ty TNHH thương mại Thái Thành. Việc giao Giấy chứng nhận gốc này được Công ty giải trình với Đoàn thanh tra tại Báo cáo giải trình số 79/LTDB-BC ngày 26/11/2018 là hình thức Công ty bán tài sản gắn liền với đất thuê cho Công ty TNHH thương mại Thái Thành, tuy nhiên Công ty không thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định tại điểm a, khoản 4 và khoản 6, Điều 95 Luật Đất đai 2013 và không nộp hồ sơ đăng ký biến động theo quy định tại khoản 2, Điều 7, Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết nghị định số 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 và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

4.2. Về hiện trạng sử dụng đất: Căn cứ kết quả kiểm tra thực tế của Đoàn thanh tra tại thửa đất ngày 26/11/2018 cho thấy:

- Công ty sử dụng đất đúng mục đích cho thuê xây dựng nhà kho, không có

tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề. Hình thể và diện tích thửa đất không thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp;

- Tài sản trên đất gồm 01 dãy nhà kho cấp IV có 05 gian (03 gian chứa nông cụ sản xuất nông nghiệp; 02 gian còn lại đang được Đại lý Công ty cổ phần bánh kẹo Hải Châu- đại lý Vũ Minh Sơn làm kho chứa hàng).

4.3. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính: Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất theo quy định.

### **III. Kết luận và kiến nghị xử lý**

#### **1. Kết luận:**

Từ những kết quả thanh tra tại các vị trí do Công ty được nhà nước cho thuê đất đã nêu trên, đối chiếu với các quy định của pháp luật, Đoàn thanh tra kết luận những nội dung sau:

- Việc chấp hành pháp luật về đất đai: Công ty cổ phần lương thực Điện Biên đã thực hiện tương đối tốt công tác quản lý sử dụng đất khi được nhà nước cho thuê đất.

- Công ty đã thực hiện nộp tiền thuê đất đầy đủ và kịp thời vào ngân sách nhà nước đúng theo quy định. Tuy nhiên, trong quá trình quản lý và sử dụng đất của Công ty vẫn để xảy ra một số thiếu sót, sai phạm; cụ thể:

1.1. Thửa đất số 01, tờ bản đồ 00 thuộc khối Trường Xuân, thị trấn Tuần Giáo, huyện Tuần Giáo: Công ty quản lý, sử dụng đất không hiệu quả; khi xét thấy điều kiện kinh doanh không còn phù hợp với khu đất thuê Công ty không thực hiện thủ tục trả lại đất thuê cho Nhà nước theo quy định.

1.2. Thửa đất số 00, tờ bản đồ 00 thuộc tổ dân phố 10, phường Nam Thanh, thành phố Điện Biên Phủ: Công ty không thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định tại điểm a, khoản 4 và khoản 6, Điều 95 Luật Đất đai 2013 và nộp hồ sơ đăng ký biến động theo quy định tại khoản 2, Điều 7, Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết nghị định số 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 và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Quá trình thanh tra, Đoàn Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành lập Biên bản vi phạm hành chính số 02/BB-VPHC ngày 22/02/2019 và ban hành Quyết định số 62/QĐ-XPVPHC ngày 25/02/2019 xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi không đăng ký biến động đất đai vi phạm quy định tại điểm a, khoản 4 và khoản 6, Điều 95 Luật Đất đai 2013.

Công ty đã nghiêm chỉnh chấp hành Quyết định xử phạt và thực hiện nộp phạt đầy đủ.

#### **2. Kiến nghị xử lý:**

Trên cơ sở kết quả thanh tra việc quản lý sử dụng đất đối với Công ty cổ phần lương thực Điện Biên được UBND tỉnh cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên. Đoàn thanh tra thống nhất kiến nghị với Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét xử lý một số nội dung sau:

2.1. Yêu cầu Công ty Cổ phần lương thực Điện Biên hoàn thiện nội dung sau:

- Lập hồ sơ đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ 00 thuộc tổ dân phố 10, phường Nam Thanh, thành phố Điện Biên Phủ theo đúng quy định và gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày .../3/2019.

- Hoàn thiện thủ tục trả lại thửa đất số 01, tờ bản đồ 00 thuộc khối Trường Xuân, thị trấn Tuần Giáo, huyện Tuần Giáo sau khi hết thời hạn thuê đất theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh Điện Biên tại Văn bản số 831/UBND-KTN ngày 28/3/2017;

2.2. Giao Chi cục quản lý đất đai:

- Hướng dẫn Công ty Cổ phần lương thực Điện Biên hoàn thiện Hồ sơ đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ 00 thuộc tổ dân phố 10, phường Nam Thanh, thành phố Điện Biên Phủ.

- Chủ trì, phối hợp với UBND huyện Tuần Giáo, các Sở, ngành, đơn vị liên quan tham mưu lãnh đạo Sở thực hiện việc thu hồi thửa đất số 01, tờ bản đồ 00 thuộc khối Trường Xuân, thị trấn Tuần Giáo, huyện Tuần Giáo sau khi hết thời hạn thuê đất theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh Điện Biên tại Văn bản số 831/UBND-KTN ngày 28/3/2017;

Trên đây là Báo cáo kết quả thanh tra việc chấp hành pháp luật đất đai đối với Công ty Cổ phần lương thực Điện Biên, Đoàn Thanh tra xin ý kiến chỉ đạo của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét kết luận./.

**Nơi nhận:**

- Lãnh đạo Sở;
- Các thành viên ĐTTtr;
- Lưu: HSTTr.

**TM. ĐOÀN THANH TRA  
TRƯỞNG ĐOÀN**



*[Handwritten signature]*

**Nguyễn Trọng Giao  
Phó chánh thanh tra sở TN&MT**