

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TÂY NINH  
**THANH TRA**

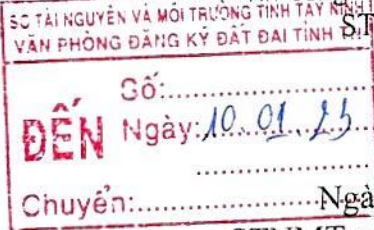
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 04 /TTr

Tây Ninh, ngày 09 tháng 01 năm 2023

V/v công khai Kết luận thanh tra số 98/KL-

STNMT ngày 05/01/2023



Kính gửi: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh.

Ngày 05/01/2023, Giám đốc Sở đã ban hành Kết luận thanh tra số 98/KL-STNMT về việc quản lý, sử dụng đất đối với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Tráng Bàng tại khu đất 23.908,4 m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp Thuận Tây, xã Lợi Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

Theo quy định tại Điều 39 Luật Thanh tra năm 2010 và Điều 46 Nghị định số 86/2021/NĐ-CP ngày 22/9/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thanh tra, quy định về công khai kết luận thanh tra.

Thanh tra Sở chuyển Kết luận thanh tra số 98/KL-STNMT ngày 05/01/2023 đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh để thực hiện đăng công khai trên trang thông tin điện tử của Sở ít nhất là 05 ngày (Đính kèm Kết luận thanh tra số 98/KL-STNMT).

Đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh tổ chức thực hiện đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: Thtra.



Võ Văn Giàu

Số: 98 /KL-STNMT

Tây Ninh, ngày 05 tháng 01 năm 2023

## KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc quản lý, sử dụng đất đối với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trắng Bàng tại khu đất 23.908,4 m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp Thuận Tây, xã Lợi Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh

Thực hiện Quyết định số 3804/QĐ-STNMT ngày 16/6/2022 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thanh tra việc quản lý, sử dụng đất đối với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trắng Bàng tại khu đất 23.908,4 m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp Thuận Tây, xã Lợi Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh đã được UBND tỉnh cho thuê để xây dựng nhà máy sản xuất đồ gỗ xuất khẩu tại Quyết định số 212/QĐ-UBND ngày 01/6/2006.

Xét báo cáo kết quả thanh tra ngày 02 / 01 /2023 của Trưởng đoàn thanh tra, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận như sau:

### I. Khái quát chung

Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trắng Bàng (sau đây gọi tắt là Công ty) được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty TNHH có 2 thành viên trở lên mã số 450200141 ngày 18/3/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 19/6/2005.

Ngày 27/02/2006, UBND tỉnh có Công văn số 39/UBND đồng ý chủ trương cho Công ty xây dựng nhà máy sản xuất đồ gỗ xuất khẩu tại ấp Thuận Tây, xã Lợi Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, diện tích 22.557 m<sup>2</sup>.

Để làm rõ việc quản lý, sử dụng đất của Công ty và trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường đã thành lập Đoàn thanh tra, kết luận thực hiện theo quy định của pháp luật.

### II. Kết quả kiểm tra xác minh

#### 1. Về hồ sơ đất đai

Ngày 06/7/2005, bà Nguyễn Thị Tư và ông Nguyễn Văn Giao, ngụ khu phố 2 thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh được UBND huyện Bến Cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 163185, thửa đất số 3047, tờ bản đồ số 07, diện tích 22.557 m<sup>2</sup>, loại đất: Đất lúa, tọa lạc tại ấp Thuận Tây, xã Lợi Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 24/3/2006, Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 22.557 m<sup>2</sup>, loại đất: Đất lúa, thửa đất số 3047, tờ bản đồ số 07, giá chuyển nhượng 180.000.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp Thuận Tây, xã Lợi Thuận, huyện Bến Cầu của bà Nguyễn Thị Tư và ông Nguyễn Văn Giao theo Hợp đồng chuyển nhượng số 455/2006.CN.

Ngày 24/3/2006, ông Doãn Ngọc Giang (Giám đốc Công ty tại thời điểm nhận chuyển nhượng) có Giấy cam kết, với nội dung: Sau khi được sang nhượng sẽ sử dụng đất đúng mục đích, không tự tiện làm thay đổi hiện trạng, chấp hành đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương và chấp hành chính sách đền bù theo quy định của Nhà nước. Trực tiếp sản xuất không để hoang hóa. Nếu sau này vi phạm, hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Ngày 19/4/2006, Sở Tài nguyên và Môi trường có Biên bản thẩm định hồ sơ thuê đất của Công ty tại thực địa khu đất, hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thẩm định hồ sơ là đang trồng tràm nước.

Ngày 12/5/2006, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh lập Trích đo bản đồ địa chính khu đất số 161/SĐ-ĐC đối với khu đất trên, được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 19/5/2006, theo Trích đo khu đất, mục đích sử dụng đất là đất cây lâu năm khác.

Ngày 19/5/2006, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 534/TTr-STNMT gửi UBND tỉnh về việc cho Công ty thuê 23.908,4 m<sup>2</sup> để xây dựng Nhà máy sản xuất đồ gỗ xuất khẩu, với nội dung đề xuất UBND tỉnh: Thu hồi 22.557,0m<sup>2</sup> đất của bà Nguyễn Thị Tư và ông Nguyễn Văn Giao và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00502/QSĐĐ-UB do UBND huyện Bến Cầu cấp ngày 06/7/2005. Đồng thời cho Công ty thuê 23.908,4 m<sup>2</sup> đất tại vị trí nêu trên (diện tích giao đất có chênh lệch so với diện tích đất thu hồi của của bà Nguyễn Thị Tư và ông Nguyễn Văn Giao là do đo đạc giữa các lần khác nhau).

Ngày 01/6/2006, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 211/QĐ-UB về việc thu hồi 22.557 m<sup>2</sup> đất và Quyết định số 212/QĐ-UB về việc cho Công ty thuê 23.908,4 m<sup>2</sup> để xây dựng Nhà máy sản xuất đồ gỗ xuất khẩu.

Ngày 28/6/2006, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Tài chính, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bến Cầu, UBND xã Lợi Thuận bàn giao đất tại thực địa cho Công ty.

Ngày 27/7/2006, Sở Tài chính có Công văn số 1175/STC về việc xác định đơn giá thuê đất đối với Công ty, đơn giá thuê đất là 712,5 đồng/m<sup>2</sup>/năm.

Ngày 27/7/2006, Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 4/7/HĐ-TĐ với Sở Tài nguyên và Môi trường) đối với diện tích đất nêu trên, hình thức trả tiền thuê đất hàng năm, số tiền thuê đất hàng năm Công ty phải nộp là 17.034.735 đồng.

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

## **2. Về hiện trạng sử dụng đất, kết quả đo đạc**

- Hiện trạng: Trên đất có cây tràm nước và cây đại, không có hạng mục công trình nào.

- Kết quả đo đạc: Theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 423/SĐ-HT do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 29/8/2022 thì diện tích khu đất là 23.908,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 67, ấp Thuận Tây, xã Lợi Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

## **3. Về nghĩa vụ tài chính:**

Ngày 01/7/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 4225/STNMT-TTr về việc lấy ý kiến đối với dự án Nhà máy sản xuất đồ gỗ xuất khẩu của Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trảng Bàng lấy ý kiến Cục Thuế tỉnh, với nội dung: Việc chấp hành nghĩa vụ tài chính (về tiền thuê đất...) của Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trảng Bàng. Đề xuất quan điểm xử lý đối với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trảng Bàng trong lĩnh vực thuế (theo căn cứ pháp lý cụ thể).

Ngày 14/7/2022, Cục Thuế tỉnh có Công văn số 3530/CTTN-HKDCN, với nội dung: Qua tra cứu hệ thống quản lý thuế, Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trảng Bàng ngừng hoạt động và đã hoàn thành thủ tục chấm dứt hiệu lực mã số thuế từ tháng 11 năm 2010. Nội dung Công văn số 3530/CTTN-HKDCN không xác định việc thực hiện nghĩa vụ tài chính (tiền thuê đất) đối với Công ty giai đoạn trước khi ngừng hoạt động.

#### **4. Kết quả mời Công ty làm việc**

Sau khi Đoàn Thanh tra được thành lập, Đoàn đã gửi giấy mời đại diện Công ty làm việc 04 lần bằng hình thức gửi thư bảo đảm qua đường bưu điện, cả 04 lần thư được gửi hoàn về, với lý do: Người nhận từ chối, đã chuyển đi không để lại địa chỉ. Do đó, Đoàn Thanh tra không làm việc được với nhà đầu tư.

Ngày 04/8/2022, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Thông báo số 5122/TB-STNMT về việc yêu cầu Công ty liên hệ hoàn tất thủ tục về đất đai trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ban hành thông báo. Nếu quá thời hạn nói trên, Công ty vẫn không liên hệ, Sở Tài Nguyên và Môi trường sẽ tiến hành tham mưu UBND tỉnh xử lý theo quy định, thông báo nêu trên cũng đã được đăng trên trang website của Sở <https://sotnmt.tayninh.gov.vn> và được phát trên Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh Tây Ninh, niêm yết tại trụ sở UBND xã Lợi Thuận. Tuy nhiên, đến nay Công ty vẫn không liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường.

#### **5. Kết quả lấy ý kiến các đơn vị có liên quan**

Ngày 01/7/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 4225/STNMT-TTr về việc lấy ý kiến đối với dự án Nhà máy sản xuất đồ gỗ xuất khẩu của Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trảng Bàng (lấy ý kiến Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh), trong đó có đề nghị các đơn vị nêu ý kiến về đề xuất quan điểm xử lý đối với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trảng Bàng.

Ngày 13/7/2022, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh có Công văn số 1212/BQLKKT-QLĐT về việc ý kiến đối với dự án Nhà máy sản xuất đồ gỗ xuất khẩu của Công ty, với nội dung: Ngày 21/5/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, UBND huyện Bến Cầu tiến hành khảo sát vị trí khu đất nhà máy sản xuất đồ gỗ xuất khẩu của Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trảng Bàng. Theo kết quả khảo sát, khu đất hiện đang bỏ trống, nhà đầu tư không triển khai dự án, đồng thời vị trí khu đất thuộc quy hoạch Khu thương mại công nghiệp số 3 theo Quyết định số 1102/QĐ-UBND ngày 27/5/2011 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Đô thị mới Mộc Bài, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài.

Đến nay, Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trảng Bàng chưa thực hiện các thủ tục có liên quan về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường theo quy định tại Ban Quản lý Khu kinh tế. Nội dung Công văn số 1212/BQLKKT-QLĐT không nêu ý kiến về đề xuất quan điểm xử lý đối với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trảng Bàng.

Ngày 29/7/2022, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Công văn số 1989/SKHĐT-HTĐT về việc ý kiến đối với dự án Nhà máy sản xuất đồ gỗ xuất khẩu của Công ty, với nội dung: Qua rà soát danh mục dự án đăng ký tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thì không có dự án nhà máy sản xuất đồ gỗ xuất khẩu của Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trảng Bàng. Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Bao bì Trảng Bàng không hoạt động và Sở Kế hoạch và Đầu tư Tây Ninh ban hành Quyết định số 03/QĐTH-ĐKKD ngày 06/01/2012 thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Vì vậy, hiện nay khu đất trên chưa được xây dựng nhà máy sản xuất đồ gỗ xuất khẩu, hiện trạng là đất trống.

Đề xuất xử lý đối với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trảng Bàng trong lĩnh vực đầu tư: Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh thủ tục thu hồi khu đất trên theo quy định, giao Ban Quản lý Khu Kinh tế để mời gọi đầu tư. Lý do: Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trảng Bàng không có đăng ký dự án đầu tư tại Sở Kế hoạch và Đầu tư nên không thực hiện chấm dứt hoạt động dự án đầu tư theo Luật Đầu tư năm 2020. Sở Kế hoạch và Đầu tư đề xuất giao khu đất thu hồi cho Ban Quản lý Khu Kinh tế nhưng không có căn cứ pháp lý cụ thể.

Ngày 16/12/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 8570/STNMT-TTr lấy ý kiến Sở Kế hoạch và Đầu tư về hồ sơ giải thể doanh nghiệp đối với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trảng Bàng.

Ngày 26/12/2022, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Công văn số 3358/SKHĐT-ĐKKD về việc ý kiến hồ sơ giải thể doanh nghiệp đối với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trảng Bàng, với nội dung: Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Bao bì Trảng Bàng, tình trạng pháp lý: Giải thể; lý do giải thể: Xóa tên Doanh nghiệp theo Thông báo xóa tên số 78/TB-ĐKKD ngày 14/8/2012 - QĐ thu hồi số 03/QĐTN-ĐKKD ngày 06/01/2012 của Trưởng phòng ĐKKD. Cơ quan Đăng ký kinh doanh không nhận được hồ sơ giải thể của Doanh nghiệp.

#### **6. Kết quả kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Tư và ông Nguyễn Văn Giao và hồ sơ địa chính**

Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Tư và ông Nguyễn Văn Giao thể hiện:

- Nguồn gốc khu đất: Bà Nguyễn Thị Tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có giấy tay sang nhượng đất ngày 20/6/2001) của ông Đặng Văn Đức, diện tích khu đất 22.000 m<sup>2</sup>, giá nhận chuyển nhượng 20.000.000 đồng, hiện trạng khu đất là nuôi trồng đưng.

- Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị Tư thể hiện mục đích sử dụng đất là trồng tràm.

- Trích lục bản đồ địa chính khu đất thể hiện mục đích sử dụng đất là LNK.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà Nguyễn Thị Tư và ông Nguyễn Văn Giao, mục đích sử dụng đất là đất trồng lúa.

Theo hệ thống bản đồ theo Chỉ thị 299/CT-TTg, thửa đất 3047 nêu trên được tách từ thửa đất số 1699 tờ bản đồ số 7, mục đích sử dụng là đất 2L (Hàng năm cấy trồng từ 02 vụ lúa trở lên - LUC).

### **7. Kết quả kiểm tra trình tự thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tư và ông Nguyễn Văn Giao và Công ty**

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tư và ông Nguyễn Văn Giao và Công ty được lập tại UBND xã Lợi Thuận ngày 24/3/2006, loại đất chuyển nhượng là đất Lúa. Hợp đồng được:

- UBND xã Lợi Thuận chứng thực ngày 27/3/2006, với nội dung: Hợp pháp về giấy tờ sử dụng đất, đúng hiện trạng thửa đất, đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng;

- Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bến Cầu kiểm tra xác nhận ngày 27/3/2006, với nội dung: Đã kiểm tra, đủ điều kiện chuyển nhượng.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bến Cầu ký xác nhận ngày 28/3/2006, với nội dung: Đồng ý cho chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng.

- Công ty đã nộp lệ phí trước bạ, thuế chuyển quyền sử dụng đất (đối với đất Lúa) theo quy định.

Ngày 10/4/2006, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bến Cầu đã ghi và ký xác nhận nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Tư và ông Nguyễn Văn Giao, với nội dung: Đã chuyển nhượng cho Công ty TNHH XNK Bao bì Trảng Bàng, địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Trảng Bàng, Tây Ninh. Diện tích 22.557 m<sup>2</sup> theo HĐCN số 455/2006.

## **III. Kết luận**

### **1. Về tình trạng pháp lý của Công ty**

- Về nghĩa vụ thuế: Theo Công văn số 3530/CTTN-HKDCN của Cục Thuế tỉnh thì trên hệ thống quản lý thuế, Công ty đã ngừng hoạt động và đã hoàn thành thủ tục chấm dứt hiệu lực mã số thuế từ tháng 11/2010.

- Về tình trạng pháp nhân Công ty: Theo Công văn số 3358/SKHĐT-ĐKKD của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Công ty đã giải thể, lý do giải thể: Xóa tên Doanh nghiệp theo Thông báo số 78/TB-ĐKKD ngày 14/8/2012, Quyết định số 03/QĐTH-ĐKKD ngày 06/01/2012 của Phòng Đăng ký kinh doanh.

### **2. Về quá trình sử dụng đất được thuê**

Việc Công ty được UBND tỉnh cho thuê diện tích 23.908,4 m<sup>2</sup> từ năm 2006, nhưng đến thời điểm thanh tra, Công ty không đưa đất vào sử dụng, không triển khai xây dựng bất kỳ hạng mục công trình nào, trên đất đang trồng cây tràm nước, không có quá trình quản lý, sử dụng, gây lãng phí tài nguyên đất. Hiện nay, Công ty đã giải thể theo quy định của pháp luật về đầu tư. Do đó, phần diện tích 23.908,4 m<sup>2</sup> đã được UBND tỉnh cho thuê thuộc trường hợp phải thu hồi theo

quy định tại điểm a khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "... người sử dụng đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm bị giải thể..."

Hiện nay, vị trí khu đất thuộc quy hoạch Khu thương mại công nghiệp số 3 theo Quyết định số 1102/QĐ-UBND ngày 27/5/2011 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Đô thị mới Mộc Bài, thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài. Theo quy định tại khoản 2 Điều 151 Luật Đất đai năm 2013 về đất sử dụng cho Khu kinh tế quy định: "Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất cho Ban quản lý khu kinh tế để tổ chức xây dựng khu kinh tế theo kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt trong quy hoạch chi tiết xây dựng của khu kinh tế" thì phần diện tích 23.908,4 m<sup>2</sup> sau khi thu hồi giao cho Ban quản lý Khu kinh tế theo quy định.

### **3. Về các hạn chế liên quan đến khu đất**

#### **3.1. Đối với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tư và ông Nguyễn Văn Giao và Công ty**

(1) Việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bến Cầu ký xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 455/2006.CN giữa bà Nguyễn Thị Tư và ông Nguyễn Văn Giao và Công ty là không đúng quy định về thẩm quyền quy định tại Khoản 2 mục II Thông tư số 1883/2001/TT-TCĐC ngày 12/11/2001 của Tổng cục địa chính về hướng dẫn mẫu các hợp đồng để thực hiện các quyền của người sử dụng đất, quy định: "Cơ quan Địa chính cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất xác nhận về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 12 của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 và khoản 3 Điều 1 của Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 11 năm 2001 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

(2) Việc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bến Cầu ký xác nhận đồng ý cho chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 455/2006.CN giữa bà Nguyễn Thị Tư và ông Nguyễn Văn Giao và Công ty là không đúng thẩm quyền quy định tại Khoản 2 mục II Thông tư số 1883/2001/TT-TCĐC ngày 12/11/2001 của Tổng cục địa chính về hướng dẫn mẫu các hợp đồng để thực hiện các quyền của người sử dụng đất, quy định: "Cơ quan Địa chính cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất xác nhận về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 12 của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 và khoản 3 Điều 1 của Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 11 năm 2001 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

(3) Việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bến Cầu thực hiện ký xác nhận nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Đã chuyển nhượng cho Công ty TNHH Xuất Nhập khẩu bao bì Trảng Bàng, địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Trảng Bàng, Tây Ninh, diện tích 22.557 m<sup>2</sup> theo HĐCN số 455/2006 trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Tư và ông Nguyễn Văn Giao là không đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 3 Điều 57 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai quy định về thẩm quyền chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quy định: “Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chỉnh lý biến động về sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 4 Điều 41 của Nghị định này mà sau chỉnh lý biến động người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài”.

### 3.2. Đối với hồ sơ tham mưu UBND tỉnh cho Công ty thuê đất

(1) Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh cho Công ty TNHH Xuất Nhập khẩu bao bì Trảng Bàng thuê đất mà không tham mưu thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất là chưa đúng quy định về các điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều 100 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, cụ thể: “Mục đích sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; Được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, xác định thời hạn sử dụng đất đồng thời với việc xét duyệt nhu cầu sử dụng đất theo những căn cứ quy định tại Điều 30 của Nghị định này; Phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 36 của Luật Đất đai và quy định của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.” và quy định tại Khoản 2 Điều 103 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, cụ thể: “Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt”.

(2) Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Tư và ông Nguyễn Văn Giao để lập hồ sơ cho thuê đất là không đảm bảo quy định tại Khoản 2 Điều 40 Luật Đất đai năm 2003 quy định: ““Đối với dự án sản xuất, kinh doanh phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì nhà đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân mà không phải thực hiện thủ tục thu hồi đất”. Đồng thời việc Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân là không đúng thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 44 Luật Đất đai năm 2003 quy định thẩm quyền thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, quy định: “Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam”.

### IV. Các biện pháp xử lý theo thẩm quyền đã áp dụng

Không có.

### V. Kiến nghị biện pháp xử lý

Từ kết quả thanh tra nêu trên, Giám đốc Sở kết luận các nội dung như sau:

1. Giao UBND huyện Bến Cầu tổ chức họp rút kinh nghiệm với các cơ quan chuyên môn có liên quan trong công tác thẩm định hồ sơ chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cá nhân sang tổ chức không đúng



thảm quyền đối với trường hợp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Tư và ông Nguyễn Văn Giao và Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trảng Bàng.

## 2. Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường

- Lãnh đạo Sở triển khai Kết luận thanh tra đến cơ quan chuyên môn (Phòng Quản lý đất đai), rút kinh nghiệm trong công tác tham mưu UBND tỉnh thu hồi đất; cho thuê đất đối với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trảng Bàng còn tồn tại: Tham mưu UBND tỉnh thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân (bà Nguyễn Thị Tư và ông Nguyễn Văn Giao) và cho Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trảng Bàng thuê đất chưa đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003.

- Tham mưu UBND tỉnh thu hồi đất và giao đất cho Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh tổ chức xây dựng khu kinh tế theo quy định, cụ thể:

+ Thu hồi diện tích 23.908,4 m<sup>2</sup> thửa đất số 104, tờ bản đồ số 67 tại ấp Thuận Tây, xã Lợi Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh đã được UBND tỉnh cho Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trảng Bàng thuê tại Quyết định số 211/QĐ-UB ngày 01/6/2006 để xây dựng Nhà máy sản xuất đồ gỗ xuất khẩu.

+ Lý do: Thu hồi đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013.

## 3. Đối với Văn phòng đăng ký đất tỉnh - Chi nhánh Bến Cầu:

Tổ chức họp rút kinh nghiệm trong việc xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thực hiện chỉnh lý biên động trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng thẩm quyền.

Trên đây là kết luận thanh tra việc quản lý, sử dụng đất đối với Công ty TNHH Xuất nhập khẩu bao bì Trảng Bàng tại khu đất 23.908,4 m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp Thuận Tây, xã Lợi Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh đã được UBND tỉnh cho thuê để xây dựng nhà máy sản xuất đồ gỗ xuất khẩu tại Quyết định số 212/QĐ-UBND ngày 01/6/2006./.

Nơi nhận: *al*

- UBND tỉnh (B/c);
- Thanh tra tỉnh (biết);
- UBND Bến Cầu (thực hiện);
- Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh - CN Bến Cầu (thực hiện);
- Ban GĐ Sở;
- Lưu VT Sở, TTra.



GIÁM ĐỐC

Kiều Công Minh