

Số: 2200/KL-STNMT

Quảng Bình, ngày 24 tháng 8 năm 2021

**KẾT LUẬN THANH TRA**  
**Việc chấp hành pháp luật đất đai, môi trường**  
**tại các đơn vị sau cổ phần hóa doanh nghiệp**

Thực hiện Quyết định số 411/QĐ-STNMT ngày 11/5/2021 và Quyết định số 602/QĐ-STNMT ngày 30/6/2021 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thanh tra việc chấp hành pháp luật đất đai, môi trường của các đơn vị sau cổ phần hóa doanh nghiệp, từ ngày 01/06/2021 đến ngày 07/7/2021, Đoàn Thanh tra đã tiến hành thanh tra tại 08 doanh nghiệp cổ phần hóa.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 06/BC-ĐTTr ngày 18 tháng 8 năm 2021 của Đoàn thanh tra; ý kiến giải trình của các doanh nghiệp là đối tượng thanh tra, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận như sau:

**I. KHÁI QUÁT CHUNG**

**1. Công tác quản lý, sử dụng đất của các đơn vị được thanh tra**

Các đơn vị thuộc đối tượng thanh tra trước đây là các doanh nghiệp nhà nước, thực hiện cổ phần hóa vào các năm 2003-2006 theo chủ trương của UBND tỉnh. Khi thực hiện cổ phần hóa, các đơn vị được bàn giao tài sản trên đất (giá trị tài sản được tính vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa, gồm có: trụ sở làm việc, các cơ sở sản xuất, kinh doanh...); được tiếp tục giao quản lý, sử dụng đất nhưng chuyển từ hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; không xác định giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa và không xây dựng phương án sử dụng đất trước khi tổ chức xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa.

Việc quản lý, sử dụng đất của 08 đơn vị cổ phần (sau đây viết tắt là CP) hóa như sau:

- Công ty CP Tổng công ty Nông nghiệp Quảng Bình: Quản lý, sử dụng 17 thửa đất với tổng diện tích 278.863,96 m<sup>2</sup> tại địa bàn 7 huyện, thị xã, thành phố trên địa bàn tỉnh (huyện Tuyên Hóa, huyện Quảng Trạch, huyện Bố Trạch, huyện Quảng Ninh, huyện Lệ Thủy, thị xã Ba Đồn và thành phố Đồng Hới) để xây dựng trụ sở làm việc, các Trạm giống, Trung tâm nghiên cứu giống cây trồng, Nhà máy chế biến hạt giống, Nhà máy phân bón NPK Sao Việt.

- Công ty CP Dược phẩm Quảng Bình: Quản lý, sử dụng 11 thửa đất, tại các huyện, thành phố, thị xã trên địa bàn tỉnh, với tổng diện tích đất theo giấy tờ về quyền sử dụng đất là 19.517,9 m<sup>2</sup> để xây dựng trụ sở làm việc, Nhà máy sản xuất thuốc, nhà kho, trung tâm thương mại dược phẩm tại thành phố Đồng Hới và các văn phòng làm việc, quầy kinh doanh dược phẩm tại các huyện, thị xã.

- Công ty CP Sách và thiết bị trường học Quảng Bình: Quản lý, sử dụng 3 thửa đất tại thành phố Đồng Hới với tổng diện tích: 17.592,5m<sup>2</sup> để xây dựng trụ sở

*Muc*

làm việc, cửa hàng sách thiết bị trường học và Nhà máy sản xuất và cung ứng thiết bị trường học tại Khu công nghiệp Tây Bắc Đồng Hới.

- Công ty CP Thương mại Miền núi - Công nghiệp Quảng Bình: Quản lý, sử dụng 4 thửa đất, tại thành phố Đồng Hới và xã Hưng Thủy, huyện Lệ Thủy, với tổng diện tích 1.984,6m<sup>2</sup> để xây dựng trụ sở làm việc, gara ô tô và quầy bán hàng.

- Công ty CP Vận tải ô tô Quảng Bình: Quản lý, sử dụng 01 thửa đất tại phường Đồng Phú, thành phố Đồng Hới với diện tích 882,9m<sup>2</sup> để xây dựng Trụ sở làm việc, bãi đỗ xe.

- Công ty CP Xây dựng Tổng hợp II Quảng Bình: Quản lý, sử dụng 01 thửa đất tại phường Đồng Hải, thành phố Đồng Hới với diện tích 817,9m<sup>2</sup> để xây dựng Trụ sở làm việc.

- Công ty CP In Quảng Bình: Quản lý, sử dụng 02 thửa đất liền kề tại phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới với tổng diện tích 3.037,79m<sup>2</sup> để xây dựng Trụ sở làm việc, nhà xưởng sản xuất.

- Công ty CP Du lịch Quảng Bình: Quản lý, sử dụng 03 thửa đất tại thành phố Đồng Hới với tổng diện tích 5.888,8m<sup>2</sup> để xây dựng Trụ sở làm việc, các khách sạn.

## 2. Công tác bảo vệ môi trường

Có 02 đơn vị không thuộc đối tượng phải lập hồ sơ pháp lý về môi trường, chỉ phát sinh rác thải sinh hoạt thông thường tại trụ sở làm việc. Có 06 đơn vị có các cơ sở sản xuất, kinh doanh dịch vụ thuộc đối tượng phải lập các hồ sơ pháp lý về môi trường, cụ thể:

- Công ty CP Dược phẩm Quảng Bình: Xưởng sản xuất thuốc tân dược:

Công ty đã lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường và được UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt theo Quyết định số 1209/QĐ/UB ngày 30/9/1997. Năm 2001, khi xây dựng nhà máy đạt tiêu chuẩn GMP công ty cũng đã lập bản đăng ký đạt tiêu chuẩn môi trường và được Sở Khoa học Công nghệ và Môi trường cấp giấy xác nhận số 458/SKHCMNT ngày 26/12/2001; năm 2013, Công ty đã đăng ký bản cam kết bảo vệ môi trường cho công trình xây dựng Xưởng sản xuất dầu gió, cao xoa và thuốc nước được UBND thành phố Đồng Hới xác nhận tại Thông báo số 166/TB-UBND ngày 02/8/2013; năm 2016 Công ty đã lập hồ sơ Báo cáo kết quả thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường phục vụ giai đoạn vận hành và đã được Sở Tài nguyên Môi trường thẩm định cấp giấy xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường số 638/GXN-STNMT ngày 13/04/2017.

Công ty đã được UBND tỉnh cấp giấy phép xả nước thải vào nguồn nước năm 2008, gia hạn giấy phép năm 2013, cấp lại năm 2016 (theo quyết định số 3797/GP-UBND ngày 29/11/2016 của UBND tỉnh Quảng Bình).

- Công ty CP Tổng công ty Nông nghiệp Quảng Bình: Nhà máy sản xuất phân bón hỗn hợp NPK Sao Việt tại Khu Công nghiệp Tây Bắc Đồng Hới, xã Thuận Đức được UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với Dự án tại Quyết định số 18/QĐ-UBND ngày 12/01/2010.

- Công ty CP In Quảng Bình: Bản cam kết bảo vệ môi trường của Xưởng sản xuất được UBND thành phố Đồng Hới cấp Giấy xác nhận số 24/GXN-UBND ngày 15/06/2011.

- Công ty CP Thương mại miền núi - Công nghiệp đã được UBND thành phố Đồng Hới phê duyệt Kế hoạch bảo vệ môi trường dự án “Xây dựng mở rộng sửa chữa bảo hành ô tô” tại Giấy xác nhận số 07/GXN-UBND ngày 01/6/2020.

- Công ty CP Du lịch Quảng Bình đã được UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Khách sạn Marilyn Hotel” tại Giấy xác nhận số 3924/QĐ-UBND ngày 06/11/2018 (hiện đang trong quá trình xây dựng); Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Khách sạn Hữu Nghị” tại Giấy xác nhận số 55/QĐ-UBND ngày 22/01/1998; Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “Khách sạn Đồng Hới” tại Giấy xác nhận số 57/QĐ-UBND ngày 22/01/1998.

- Công ty CP Sách và Thiết bị trường học Quảng Bình: Xí nghiệp sản xuất và cung ứng thiết bị trường học tại Khu Công nghiệp Tây Bắc Đồng Hới được Sở Khoa học Công nghệ và Môi trường xác nhận Bản đăng ký đạt tiêu chuẩn môi trường theo Phiếu xác nhận số 125/SKHCNMT ngày 10/4/2003.

## **II. KẾT LUẬN THANH TRA**

### **1. Ưu điểm**

#### ***1.1. Về công tác quản lý, sử dụng đất đai***

Về cơ bản hầu hết các đơn vị thực hiện tốt công tác quản lý, sử dụng đất đối với diện tích đất được nhà nước cho thuê; thiết lập khá đầy đủ các hồ sơ pháp lý về quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đang quản lý, sử dụng; sử dụng đất hiệu quả, ổn định, đúng mục đích, đúng ranh giới và diện tích đất được thuê; không lấn chiếm, không phát sinh tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề. Các đơn vị thực hiện tốt là: Công ty CP Vận tải ô tô Quảng Bình, Công ty Cổ phần Xây dựng tổng hợp II Quảng Bình, Công ty CP Sách và Thiết bị trường học Quảng Bình; các đơn vị quản lý, sử dụng nhiều thửa đất tại nhiều địa điểm nhưng thực hiện khá tốt như: Công ty CP Tổng Công ty Nông nghiệp Quảng Bình, Công ty CP Dược phẩm Quảng Bình.

Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai: Tất cả các đơn vị đều thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định đối với tất cả các thửa đất đang quản lý, sử dụng; đến nay, không có đơn vị nào nợ tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan thuế. Đối với các thửa đất đang quản lý, sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận, chưa ký hợp đồng thuê đất đều đã được kê khai tính nộp tiền thuê đất hàng năm đầy đủ.

#### ***1.2. Về công tác bảo vệ môi trường***

Về cơ bản, các đơn vị thực hiện tương đối tốt công tác bảo vệ môi trường, thiết lập đầy đủ hồ sơ pháp lý về bảo vệ môi trường theo quy định như Báo cáo đánh giá tác động môi trường, đăng ký đạt tiêu chuẩn môi trường, kế hoạch bảo vệ môi trường được cấp có thẩm quyền phê duyệt; thực hiện chương trình quan trắc giám sát báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ, ký hợp đồng với các đơn vị

chức năng để xử lý các loại chất thải phát sinh trong quá trình hoạt động, thực hiện các giải pháp để giảm thiểu ô nhiễm môi trường, đầu tư các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường theo đúng nội dung đã cam kết trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường, đăng ký đạt tiêu chuẩn môi trường, kế hoạch bảo vệ môi trường như: Xây dựng hệ thống xử lý nước thải, khí thải, thực hiện thu gom, xử lý rác thải, vệ sinh công nghiệp, trồng cây xanh trong khuôn viên. Các đơn vị thực hiện tốt là: Công ty CP Dược phẩm Quảng Bình, Công ty CP Tổng Công ty Nông nghiệp Quảng Bình, Công ty CP Vận tải ô tô Quảng Bình, Công ty CP Xây dựng tổng hợp II Quảng Bình, Công ty CP In Quảng Bình.

## 2. Các thiếu sót, sai phạm

### 2.1. Về công tác quản lý, sử dụng đất

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất vẫn còn một số đơn vị chưa hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý về quyền sử dụng đất tại một số thửa đất như: Chưa đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận), chưa thực hiện đăng ký biến động đất đai, chưa thực hiện thủ tục thuê đất và ký lại hợp đồng thuê đất; chưa cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định đối với doanh nghiệp cổ phần hóa.

2.1.1. Có 02 đơn vị chưa thực hiện nghĩa vụ đăng ký đất đai lần đầu để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng là thực hiện không đúng quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 95; khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; cụ thể:

- Công ty CP Thương mại Miền núi - Công nghiệp Quảng Bình quản lý và sử dụng 45m<sup>2</sup> đất tại xã Hưng Thủy, huyện Lệ Thủy để làm quầy bán hàng từ trước năm 2001 đến nay, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, chưa thực hiện thủ tục đăng ký đất đai lần đầu nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa ký hợp đồng thuê đất. Hàng năm, Công ty vẫn nộp tiền thuê đất và thuê sử dụng đất phi nông nghiệp đầy đủ theo Thông báo của Chi cục thuế huyện Lệ Thủy đối với diện tích đang sử dụng tại thửa đất này.

- Công ty CP In Quảng Bình chưa thực hiện thủ tục đăng ký đất đai lần đầu để được cấp giấy chứng nhận tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 937508-9-16, phường Bắc Lý với diện tích 226,28m<sup>2</sup>.

Khu đất Công ty CP In Quảng Bình đang sử dụng là 02 thửa đất liền kề tại phường Bắc Lý với tổng diện tích: 3.037,79 m<sup>2</sup> (theo giấy tờ), trong đó: đã được cấp giấy chứng nhận tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 937508-9-16, phường Bắc Lý, diện tích 2.811,51m<sup>2</sup> vào năm 1997. Phần diện tích còn lại tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 937508-9-16, phường Bắc Lý, diện tích 226,28m<sup>2</sup> được UBND tỉnh giao cho Xí nghiệp in thuê để mở rộng sản xuất kinh doanh theo Quyết định số 312/QĐ-UB ngày 24/02/2001, Công ty chưa đăng ký đất đai và đề nghị cấp giấy chứng nhận, chưa thực hiện thủ tục thuê đất. Hàng năm, Công ty vẫn nộp tiền thuê đất và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đầy đủ theo thông báo của Chi cục thuế khu vực Đồng Hới - Quảng Ninh đối với thửa đất được cho thuê thêm đang sử dụng này. Công ty đã xây dựng hàng rào bao quanh cả hai thửa đất (hiện trạng là

*blue*

01 thửa) sử dụng ổn định làm trụ sở làm việc và nhà xưởng sản xuất trong cùng một khuôn viên.

2.1.2. Có 04 đơn vị quá trình sử dụng đất có thay đổi nhưng chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai là thực hiện không đúng quy định tại khoản 4 Điều 95; khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 43 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 27 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017; cụ thể:

- Công ty CP Tổng công ty Nông nghiệp Quảng Bình: Đã thay đổi tên công ty từ Công ty Cổ phần giống cây trồng Quảng Bình thành Công ty cổ phần Tổng công ty Nông nghiệp Quảng Bình trong quá trình sử dụng đất sau khi cổ phần hóa nhưng chưa thực hiện đăng ký biến động do thay đổi tên Công ty trên giấy chứng nhận đã cấp và ký lại hợp đồng thuê đất đối với 14 thửa đất với tổng diện tích là: 229.977,1m<sup>2</sup>, trong đó có 02 thửa đất chưa ký hợp đồng thuê đất với diện tích là: 1.365,7m<sup>2</sup> (tại thời điểm thanh tra đơn vị không cung cấp được hợp đồng thuê đất); chi tiết tại mục I Phụ lục kèm theo.

- Công ty CP In Quảng Bình: Đã thay đổi tên từ Xí nghiệp In Quảng Bình thành Công ty Cổ phần In Quảng Bình khi cổ phần hóa nhưng Công ty chưa đăng ký biến động do thay đổi tên chủ sử dụng trên Giấy chứng nhận đã cấp ngày 07/5/1997; chưa thực hiện thủ tục thuê đất đối với công ty cổ phần tại thửa đất số 9, tờ bản đồ số 937508-9-16, phường Bắc Lý, với diện tích là: 2.811,51m<sup>2</sup>.

- Công ty CP Du lịch Quảng Bình: Quá trình sử dụng đất Nhà nước đã thu hồi một phần diện tích đất được cho thuê sử dụng sau khi cổ phần hóa nhưng chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 11 phường Hải Đình (cũ), đã được cấp giấy chứng nhận ngày 03/12/2007 với diện tích 2.793,8m<sup>2</sup>; Hợp đồng thuê đất số 14/HĐTĐ ngày 03/4/2003, diện tích đất sử dụng 2.915m<sup>2</sup>; chưa ký lại hợp đồng thuê đất theo đúng hiện trạng sử dụng. Ngày 15/10/2019, UBND tỉnh có Quyết định số 3902/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của Công ty Cổ phần Du lịch Quảng Bình do đơn vị tự nguyện trả lại đất tại phường Hải Đình, thu hồi 28,1m<sup>2</sup> giao lại cho UBND phường Hải Đình quản lý. Do chưa thực hiện đăng ký biến động đất đai nên đơn vị vẫn nộp tiền thuê đất đối với phần diện tích đã thu hồi này.

- Công ty CP Dược phẩm Quảng Bình: Đã thay đổi tên công ty từ Công ty Dược phẩm Quảng Bình thành Công ty Cổ phần Dược phẩm Quảng Bình sau khi cổ phần hóa nhưng chưa thực hiện đăng ký biến động do đổi tên Công ty, chưa thực hiện thủ tục thuê đất đối với công ty cổ phần (tại thời điểm thanh tra, đơn vị không cung cấp được hợp đồng thuê đất) tại 05 thửa đất, với tổng diện tích là: 1.169,2m<sup>2</sup>; chi tiết tại mục II Phụ lục kèm theo.

2.1.3. Có 04 đơn vị đang sử dụng đất tại một số địa điểm đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đúng tên chủ sử dụng) nhưng chưa ký hợp đồng thuê đất hoặc chưa ký lại hợp đồng thuê đất theo đúng diện tích, tên chủ sử dụng được thuê đất trên Giấy chứng nhận đã cấp là thực hiện chưa đúng quy định tại khoản 2 Điều 43 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy

*Mue*

định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 27 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017; cụ thể:

- Công ty CP Tổng công ty Nông nghiệp Quảng Bình: chưa ký lại hợp đồng thuê đất theo đúng tên chủ sử dụng tại 02 thửa đất, với tổng diện tích là: 48.189,8,7m<sup>2</sup>, gồm:

+ Thửa đất số 901, tờ bản đồ số 15 xã Lý Trạch, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số giấy chứng nhận CX 924329, cấp ngày 05/11/2020 với diện tích 10.000,8 m<sup>2</sup>; tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận: Công ty CP Tổng công ty Nông nghiệp Quảng Bình; mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; Hợp đồng thuê đất số 04/HĐ-TĐ ngày 06/6/1998, diện tích theo hợp đồng thuê đất diện tích 10,000m<sup>2</sup> thời hạn thuê đất 50 năm kể từ ngày 06/5/1998, bên thuê đất: Công ty CP giống cây trồng Quảng Bình.

+ Thửa đất số 450, tờ bản đồ số 16 xã Thuận Đức, diện tích 38.189,0m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: Đất khu công nghiệp, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 034955, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT00897, cấp ngày 06/7/2011; tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận: Công ty CP Tổng công ty Nông nghiệp Quảng Bình; Hợp đồng thuê đất số 35/HĐ-TĐ ngày 16/7/2010; bên thuê đất: Công ty CP giống cây trồng Quảng Bình; biên bản giao đất thực địa ngày 01/02/2010.

- Công ty CP Du lịch Quảng Bình: chưa ký lại hợp đồng thuê đất theo đúng diện tích, tên chủ sử dụng ghi trên Giấy chứng nhận tại 02 thửa đất với tổng diện tích: 4.338,8m<sup>2</sup>, gồm:

+ Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 11 phường Hải Đình (cũ), giấy chứng nhận cấp ngày 03/12/2007, diện tích 2.793,8m<sup>2</sup>; Hợp đồng thuê đất số 14/HĐTĐ ngày 03/4/2003, diện tích đất sử dụng 2.915m<sup>2</sup>.

+ Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 11 phường Đồng Mỹ (cũ), giấy chứng nhận cấp ngày 07/12/2007, diện tích 1.545 m<sup>2</sup>; Hợp đồng thuê đất số 13/HĐTĐ ngày 03/4/2003, diện tích đất sử dụng 1.703m<sup>2</sup>.

- Công ty CP Dược phẩm Quảng Bình: Chưa ký hợp đồng thuê đất (tại thời điểm thanh tra, đơn vị không cung cấp được hợp đồng thuê đất) đối với 03 thửa đất với tổng diện tích: 2.415,6m<sup>2</sup>; gồm:

+ Thửa đất số 222 tờ bản đồ số 10 thị trấn Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, GCN cấp ngày 26/4/2012, diện tích 411,0m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất cơ sở y tế;

+ Thửa đất số 566, tờ bản đồ số 3 xã Quảng Thọ, huyện Quảng Trạch, diện tích 1.297,6m<sup>2</sup>, cấp ngày 26/4/2012, mục đích sử dụng: Đất cơ sở y tế.

+ Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 23 thị trấn Đồng Lê, huyện Tuyên Hóa, giấy chứng nhận cấp ngày 23/9/2016; diện tích 707,0m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất thương mại dịch vụ. Hợp đồng thuê đất ký ngày 30/11/2006.

- Công ty CP Sách và Thiết bị trường học Quảng Bình:

+ Chưa ký lại hợp đồng thuê đất tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 50 phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, giấy chứng nhận cấp ngày 24/3/2008, diện tích

*lluc*

232,7m<sup>2</sup>; hợp đồng thuê đất số 23/HĐTĐ ký ngày 09/11/2001 với diện tích đất được thuê 242,0m<sup>2</sup>; bên thuê đất: Công ty Sách và Thiết bị trường học Quảng Bình.

+ Chưa ký hợp đồng thuê đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 23 phường Bắc Lý (tại Khu Công nghiệp Tây Bắc), thành phố Đồng Hới, diện tích 16.839,0m<sup>2</sup>, tại thời điểm thanh tra, Công ty không cung cấp được hợp đồng thuê đất.

*2.1.4. Có 01 đơn vị đã xây dựng công trình trên đất giao thông (phần vỉa hè đường giao thông nội thị), vượt ra ngoài ranh giới thửa đất được cấp giấy chứng nhận là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; cụ thể:*

Khách sạn Hữu Nghị của Công ty Cổ phần Du lịch Quảng Bình được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 02/7/1998, tên chủ sử dụng: Khách sạn Hữu Nghị, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00577-QSDĐ/785QĐ-UBND, tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 11 phường Đồng Mỹ, thị xã Đồng Hới, diện tích 1.703m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: xây dựng, thời hạn lâu dài, được Nhà nước cho thuê. Năm 2007, Công ty được cấp đổi giấy chứng nhận tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 11, phường Đồng Mỹ, ngày 07/12/2007 với diện tích 1.545,0m<sup>2</sup>; tài sản gắn liền với đất: Khách sạn Hữu Nghị nhà 3 tầng, diện tích chiếm đất 780m<sup>2</sup>. (Giấy chứng nhận đổi tên chủ sử dụng thành Công ty Cổ phần Du lịch Quảng Bình và điều chỉnh diện tích đất được thuê).

Theo trình bày của Công ty, khi triển khai Dự án xây dựng Cầu Nhật Lệ 1, quy hoạch mở rộng vỉa hè đường Nguyễn Du và Trần Hưng Đạo, Nhà nước đã thu hồi một phần diện tích đất của Công ty đang sử dụng (từ 1.703,0m<sup>2</sup> giảm còn 1.545,0m<sup>2</sup>) nhưng không thực hiện giải tỏa mặt bằng. Năm 2013, Công ty tiến hành cải tạo lại Khách sạn Hữu Nghị trên nền tòa nhà cũ đã xây dựng từ năm 1989 nên diện tích xây dựng khách sạn vượt ra ngoài ranh giới giấy chứng nhận đã được cấp đổi năm 2007, với diện tích khoảng 7,7m<sup>2</sup> (chiều dài 7m, rộng 1,1m). Vì vậy, Công ty không thực hiện được thủ tục đăng ký chứng nhận sở hữu tài sản vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp vì có một phần diện tích tài sản nằm ngoài diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận vào năm 2007.

Qua kiểm tra hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 của Công ty được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường cho thấy: Việc cấp đổi giấy chứng nhận đã đảm bảo đúng quy hoạch và diện tích đất còn lại của Công ty sau khi UBND tỉnh có Quyết định số 3237/QĐ-UBND ngày 23/11/2006 về việc thu hồi đất để giải phóng mặt bằng xây dựng mở rộng đường Nguyễn Du (đã thu hồi 158,0m<sup>2</sup> đất cơ sở sản xuất kinh doanh của Khách sạn Hữu Nghị thuộc Công ty Cổ phần Du lịch Quảng Bình).

Qua kiểm tra thực địa cho thấy, tài sản trên đất là Khách sạn Hữu Nghị có một phần diện tích ở cạnh phía Bắc (giáp đường Trần Hưng Đạo) đã xây dựng vượt ra ngoài ranh giới thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận năm 2007 với diện tích khoảng 7,7m<sup>2</sup> (chiều dài 7m, rộng 1,1m), thuộc phần đất vỉa hè đường giao thông.

*Mue*

## 2.2. Về bảo vệ môi trường

2.2.1. Có 02 đơn vị thực hiện chưa đầy đủ việc giám sát môi trường định kỳ trong năm 2020, thực hiện chưa đầy đủ các nội dung đã cam kết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường, kế hoạch bảo vệ môi trường đã được phê duyệt là thực hiện không đúng quy định tại Điều 26 Luật Bảo vệ môi trường năm 2014, cụ thể:

- Công ty CP Du lịch Quảng Bình: Khách sạn Hữu Nghị Công ty không lập Báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ đợt 2/2020; báo cáo công tác bảo vệ môi trường đợt 1/2020 được lập chưa đầy đủ các thông số được nêu trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt theo Giấy xác nhận số 55/QĐ-UBND ngày 22/01/1998 của UBND tỉnh. Theo trình bày của Công ty, do tình hình dịch bệnh Covid 19 diễn biến phức tạp, Khách sạn Hữu Nghị tạm dừng hoạt động nên Công ty không thực hiện Báo cáo giám sát môi trường định kỳ đợt 2/2020.

- Công ty CP Thương mại Miền núi - Công nghiệp Quảng Bình: Không lập báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ năm 2020. Đối với chất thải nguy hại phát sinh trong quá trình hoạt động (dầu nhớt thải) được xử lý chưa đúng cam kết trong kế hoạch bảo vệ môi trường đã được UBND thành phố Đồng Hới xác nhận tại Giấy xác nhận số 07/GCN-UBND ngày 01/6/2020. Công ty đã ký hợp đồng thu gom vận chuyển xử lý và chuyển giao xử lý chất thải nguy hại số 200425/HĐ-XLMTNA - MIENNUIQB ngày 25/4/2020 với Công ty CP xử lý môi trường Nghệ An; có chứng từ xử lý chất thải nguy hại; tuy nhiên trong hợp đồng xử lý chất thải nguy hại không đề cập loại nguồn thải là dầu nhớt thải loại; hiện được lưu giữ tại các thùng phuy lưu để tái sử dụng; kho lưu giữ chất thải nguy hại chưa có biển cảnh báo.

2.2.2. Có 01 đơn vị chưa thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý về môi trường khi thay đổi quy mô, ngành nghề sản xuất là thực hiện không đúng quy định tại Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường năm 2014; cụ thể:

Xí nghiệp sản xuất và cung ứng thiết bị thuộc Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị trường học Quảng Bình tại Khu Công nghiệp Tây Bắc Đồng Hới được Sở Khoa học Công nghệ và Môi trường xác nhận Bản đăng ký đạt tiêu chuẩn môi trường theo Phiếu xác nhận số 125/SKHCMNT ngày 10/4/2003. Tại thời điểm kiểm tra đơn vị không xuất trình được hồ sơ về môi trường.

Theo báo cáo của Công ty, Xí nghiệp sản xuất và cung ứng thiết bị chấm dứt hoạt động từ tháng 6/2019. Tháng 7/2019, Công ty đồng ý cho Công ty TNHH Dịch vụ và XNK Bảo Nguyên sử dụng mặt bằng để lắp đặt nhà xưởng, thiết bị sản xuất viên nén năng lượng. Ngày 17/03/2021, Ban Quản lý khu kinh tế tổ chức buổi kiểm tra việc chấp hành pháp luật về đầu tư xây dựng và bảo vệ môi trường tại Công ty CP Sách thiết bị và trường học QB và đã có Thông báo số 331/KKT-QLĐT ngày 23/3/2021, yêu cầu Công ty dừng các hoạt động sản xuất viên nén năng lượng do chưa có trong giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, chỉ được thực hiện dự án sau khi hoàn thiện các thủ tục pháp lý có liên quan và được cấp có thẩm quyền chấp thuận; yêu cầu Công ty hoàn thành các hồ sơ về thủ tục pháp lý có liên quan trước ngày 30/6/2021. Công ty đã thuê đơn vị tư vấn để thực hiện các thủ tục

*Mue E*

về môi trường cho dự án mới. Do tình hình dịch bệnh Covid 19 và chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan nên Nhà máy đã dừng hoạt động từ đó đến nay.

Đề xảy ra các thiếu sót, vi phạm nêu trên trách nhiệm thuộc về Giám đốc các đơn vị có vi phạm chưa chấp hành nghiêm túc, đầy đủ các quy định pháp luật về đất đai và bảo vệ môi trường. Đồng thời Phòng Quản lý đất đai, Phòng Quản lý môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, UBND các huyện, thành phố, thị xã cũng liên đới chịu trách nhiệm trong thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với các vi phạm như: chưa rà soát, hướng dẫn các đơn vị thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai; kiểm tra, giám các thủ tục hậu đánh giá tác động môi trường, giám sát môi trường định kỳ và thực hiện xử lý hoặc chuyển giao xử lý đối với chất thải nguy hại.

### III. KIẾN NGHỊ

#### 1. Đối với các đối tượng được thanh tra

*1.1. Yêu cầu Công ty cổ phần Thương mại miền núi - Công nghiệp Quảng Bình:*

- Thực hiện đăng ký đất đai lần đầu để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang sử dụng tại xã Hưng Thủy, huyện Lệ Thủy.

- Ký lại hợp đồng xử lý chất thải nguy hại với đơn vị có chức năng xử lý chất thải nguy hại, thực hiện đúng cam kết bảo vệ môi trường theo Kế hoạch bảo vệ môi trường đã được UBND thành phố Đồng Hới xác nhận tại Giấy xác nhận số 07/GCN-UBND ngày 01/6/2020; báo cáo quản lý chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường, chất thải nguy hại được lồng ghép vào báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ hàng năm theo quy định tại Thông tư 25/2019/TT-BTNMT ngày 31/12/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường và quy định quản lý hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường.

*1.2. Yêu cầu Công ty cổ phần In Quảng Bình:*

Thực hiện đăng ký đất đai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng; thực hiện thủ tục thuê đất, ký hợp đồng thuê đất đối với diện tích đất đang quản lý, sử dụng tại phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới.

*1.3. Yêu cầu Công ty cổ phần Tổng công ty Nông nghiệp Quảng Bình:*

Tiến hành rà soát lại quỹ đất đang quản lý, sử dụng để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất; thực hiện thủ tục thuê đất, ký lại hợp đồng thuê đất tại các thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đúng với hiện trạng sử dụng đất đã được nêu trong phần kết luận.

*1.4. Yêu cầu Công ty cổ phần Du lịch Quảng Bình:*

- Thực hiện đăng ký biến động để được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 11 phường

*Blue E*

Hải Đình (cũ) và thửa đất số 10, tờ bản đồ số 11 phường Đồng Mỹ (cũ) theo đúng hiện trạng sử dụng đất, ký lại hợp đồng thuê đất.

- Thực hiện giải tỏa phân tài sản đã xây dựng lấn đất via hè đường giao thông nội thị tại Khách sạn Hữu Nghị, phường Đồng Hải, TP Đồng Hới, sử dụng đất đúng ranh giới thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận.

- Thực hiện đúng cam kết bảo vệ môi trường theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt; báo cáo quản lý chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại được lồng ghép vào báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ hàng năm theo quy định tại Thông tư 25/2019/TT-BTNMT ngày 31/12/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường và quy định quản lý hoạt động dịch vụ quan trắc môi trường.

#### *1.5. Yêu cầu Công ty cổ phần Dược phẩm Quảng Bình:*

Tiến hành rà soát lại quỹ đất đang quản lý, sử dụng để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất; thực hiện thủ tục thuê đất, ký lại hợp đồng thuê đất tại các thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đúng với hiện trạng sử dụng đất đã được nêu trong phần kết luận.

#### *1.6. Yêu cầu Công ty cổ phần Sách và Thiết bị trường học Quảng Bình:*

- Thực hiện ký lại hợp đồng thuê đất tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 50 phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới và ký hợp đồng thuê đất đối với thửa đất số 12, tờ bản đồ số 23 phường Bắc Lý (tại Khu Công nghiệp Tây Bắc), thành phố Đồng Hới.

- Có văn bản báo cáo với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc tạm dừng hoạt động của Xí nghiệp sản xuất và cung ứng thiết bị trường học tại Khu công nghiệp Tây Bắc Đồng Hới. Trong trường hợp thay đổi ngành nghề hoặc mở rộng quy mô sản xuất, nâng công suất thì phải được sự chấp thuận của các cơ quan chức năng và thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục pháp lý về môi trường mới được tiến hành hoạt động sản xuất.

Yêu cầu các đơn vị được thanh tra nghiêm túc thực hiện các vấn đề đã được kết luận nêu trên trước ngày 30/11/2021. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà các đơn vị không tiến hành thực hiện thì sẽ bị xử lý vi phạm hành chính theo quy định.

## **2. Đối với các phòng, đơn vị thuộc Sở**

- Giao Phòng Quản lý đất đai và Văn phòng Đăng ký đất đai rà soát, hướng dẫn các đơn vị thực hiện đầy đủ các thủ tục về đăng ký đất đai, đăng ký biến động đất đai, thực hiện thủ tục thuê đất, ký lại hợp đồng thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các Công ty theo kết luận thanh tra đảm bảo đúng quy định; hướng dẫn các đơn vị sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất được thuê, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất.

*Mue*

- Phòng Quản lý đất đai rà soát lại các đơn vị đang được thuê đất nhưng chưa thực hiện thủ tục thuê đất và chưa ký lại hợp đồng thuê đất theo kết luận thanh tra và các công ty khác đang sử dụng đất để tham mưu Lãnh đạo Sở ký hợp đồng thuê đất theo quy định.

- Văn phòng Đăng ký đất đai tinh hướng dẫn, tạo điều kiện cho các đơn vị thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai, trình cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng, chuyển thông tin để cơ quan thuế thực hiện tính nghĩa vụ tài chính đúng diện tích đất các đơn vị được thuê đang sử dụng.

- Phòng Quản lý môi trường tăng cường công tác kiểm tra, giám sát, có văn bản hướng dẫn, đôn đốc các đơn vị thực hiện báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ hàng năm theo quy định.

- Giao Thanh tra Sở thông báo kết luận thanh tra đến các đơn vị được thanh tra; theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện kết luận thanh tra theo quy định; xử lý nghiêm các vi phạm nếu hết thời hạn yêu cầu mà các đơn vị được thanh tra không hoàn thành thực hiện hoặc cố tình không thực hiện kết luận thanh tra.

Trên đây là kết luận thanh tra việc chấp hành pháp luật đất đai, môi trường tại các đơn vị sau cổ phần hóa doanh nghiệp, yêu cầu các đơn vị thanh tra, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan nghiêm túc thực hiện Kết luận này và báo cáo kết quả thực hiện cho Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 10/12/2021. /.

**Nơi nhận:**

- Thanh tra Bộ TNMT;
- UBND tỉnh QB;
- Thanh tra tỉnh QB;
- Các đơn vị được thanh tra; (Để thực hiện)
- Lãnh đạo Sở; (Báo cáo)
- Phòng QLĐĐ, Phòng QLMT; (Để hội họp)
- Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh; (Thực hiện)
- Trung tâm CN TTTN và MT; (Để công bố công khai)
- Lưu: VT, TTra, HSĐTTra.

**GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Huệ**

**PHU LUC: CÁC THỬA ĐẤT CHƯA ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI KHI THAY ĐỔI TÊN CÔNG TY**

STT	Số thửa đất, tờ bản đồ	Địa điểm	GCN cấp ngày	Hợp đồng thuê đất (Số, ngày)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mục đích sử dụng
<b>I</b>	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY NÔNG NGHIỆP QUẢNG BÌNH</b>					
1	Thửa đất số 117, tờ bản đồ số 49	Xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới	07/8/2007	Số 40/HĐ-TĐ ngày 31/7/2007	371,4	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC)
2	Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 12	Xã Vạn Ninh, huyện Quảng Ninh	07/8/2007	Số 46/HĐ-TĐ ngày 02/8/2007	2.637,0	Đất nông nghiệp khác (NKH)
3	Thửa đất số 150, tờ bản đồ số 12	Xã Vạn Ninh, huyện Quảng Ninh	07/8/2007	số 46/HĐ-TĐ ngày 02/8/2007	39.553,0	Đất nông nghiệp khác (NKH)
4	Thửa đất số 147, tờ bản đồ số 12	xã Vạn Ninh, huyện Quảng Ninh	07/8/2007	số 46/HĐ-TĐ ngày 02/8/2007	30.045,0	Đất nông nghiệp khác (NKH)
5	Thửa đất số 249, tờ bản đồ số 26	Xã An Ninh, huyện Quảng Ninh	07/8/2007	số 39/HĐ-TĐ ngày 31/7/2007	22.553,0	Đất nông nghiệp khác (NKH)
6	Thửa đất số 239, tờ bản đồ số 26	Xã An Ninh, huyện Quảng Ninh	07/8/2007	số 39/HĐ-TĐ ngày 31/7/2007	28.242,0	Đất nông nghiệp khác (NKH)
7	Thửa đất số 232, tờ bản đồ số 26	Xã An Ninh, huyện Quảng Ninh	07/8/2007	số 39/HĐ-TĐ ngày 31/7/2007	895,0	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC)
8	Thửa đất số 648, tờ bản đồ số 18	Xã Đại Trạch, huyện Bố Trạch	07/8/2007	số 44/HĐ-TĐ ngày 31/7/2007	2.911,0	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC)
9	Thửa đất số 647, tờ bản đồ số 18	Xã Đại Trạch, huyện Bố Trạch	07/8/2007	số 43/HĐ-TĐ ngày 31/7/2007	45.223,0	Đất trồng lúa (LUA)
10	Thửa đất số 443, tờ bản đồ số 11	Xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trạch	07/8/2007	số 42/HĐ-TĐ ngày 31/7/2007	52.509,0	Đất nông nghiệp khác (NKH)
11	Thửa đất số 444, tờ bản đồ số 11	Xã Quảng Tùng, huyện Quảng Trạch	07/8/2007	số 41/HĐ-TĐ ngày 31/7/2007	2.152,0	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC)
12	Thửa đất số 506, tờ bản đồ số 10	Xã Sơn Hóa, huyện Tuyên Hóa	04/8/2010	số 45/HĐ-TĐ ngày 24/8/2010	1.540,0	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC)



13	Thửa đất số 3	Thị trấn Ba Đồn, huyện Quảng Trạch	15/9/1998	Không có HĐTĐ	1.060,0	Đất xây dựng trụ sở, sân bãi
14	Thửa đất số 3, Tờ bản đồ 28	Thị trấn Kiến Giang, huyện Lệ Thủy	03/7/2007	Không có HĐTĐ	305,7	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC)
	<b>Tổng cộng I</b>				<b>229.977,1</b>	
<b>II</b>	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN DƯỢC PHẨM QUẢNG BÌNH</b>					
1	Thửa đất số 112b, tờ bản đồ số 6	Phường Đồng Mỹ, thành phố Đồng Hới,	09/6/1997	Không có HĐTĐ	159,5	Đất xây dựng và chuyên dùng khác (xây dựng quầy bán hàng, sân bãi)
2	Thửa đất số 176, tờ bản đồ số 36	Thị trấn Kiến Giang, huyện Lệ Thủy,	19/10/2004	Không có HĐTĐ	170,0	Đất xây dựng
3	Thửa đất số 366(1), tờ bản đồ số 6,	Xã Lương Ninh, huyện Quảng Ninh	13/4/1999	Không có HĐTĐ	84,0	Đất xây dựng
4	Thửa đất số 105 (2), tờ bản đồ số 22	Thị trấn Hoàn Lão, huyện Bố Trạch,	13/4/1999	Không có HĐTĐ	121,0	Đất xây dựng
5	Thửa đất tại xã Quy Hóa (cũ), huyện Minh Hóa (không có số tờ, số thửa),	Thị trấn Quy Đạt, huyện Minh Hóa	22/6/2000	Không có HĐTĐ	634,7	Đất xây dựng
	<b>Tổng cộng II</b>				<b>1.169,2</b>	

