

Số: /KL-STNMT

Thái Bình, ngày tháng 11 năm 2020

**KẾT LUẬN KIỂM TRA**  
**Về việc quản lý, sử dụng đất của Khách sạn Sông Trà (nay là Nhà khách Sông Trà) tại phường Lê Hồng Phong, thành phố Thái Bình**

Đoàn Kiểm tra liên ngành theo Quyết định số 227/QĐ-STNMT ngày 14/8/2020 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các đơn vị có liên quan đã tiến hành kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất của Khách sạn Sông Trà (nay là Nhà khách Sông Trà) tại phường Lê Hồng Phong, thành phố Thái Bình, kết quả như sau:

**1. Thông tin chung:**

Khách sạn Sông Trà được thành lập theo Quyết định số 12-QĐ/TU ngày 01/8/1995 của Tỉnh ủy Thái Bình trên cơ sở cải tạo, sửa chữa cửa hàng ăn uống số 1 cũ. Ngày 12/8/1995, Ủy ban Kế hoạch tỉnh Thái Bình đã cấp Đăng ký khi thành lập Doanh nghiệp đoàn thể số đăng ký kinh doanh 200551 cho Khách sạn Sông Trà. Ngày 01/10/2002, Tỉnh ủy Thái Bình đã có Quyết định số 239-QĐ/TU chuyển tên Khách sạn Sông Trà thành Nhà khách Sông Trà. Ngày 12/9/2007, UBND tỉnh đã có Quyết định số 2130/QĐ-UBND về việc tiếp nhận và chuyển Nhà khách Sông Trà trực thuộc Văn phòng Tỉnh ủy về Sở Thương mại Du lịch (nay là Sở Công thương) quản lý.

Theo Quyết định số 2151/QĐ-UBND ngày 05/8/2008 của UBND tỉnh về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức bộ máy của Sở Công thương thì Nhà khách Sông Trà là đơn vị sự nghiệp kinh tế tự trang trải, hạch toán độc lập, có tư cách pháp nhân, được sử dụng con dấu và tài khoản riêng.

Hiện nay, bộ phận quản lý Nhà khách Sông Trà có 04 viên chức gồm 01 Giám đốc, 01 kế toán và 02 nhân viên.

**2. Về việc quản lý, sử dụng đất, xây dựng công trình:**

**2.1. Về hồ sơ đất đai:**

Tổng diện tích khu đất Nhà khách Sông Trà đang quản lý, sử dụng là 4.805,8 m<sup>2</sup>, trong đó: Diện tích 2.711,8 m<sup>2</sup> đất đã được UBND tỉnh cho thuê tại Quyết định số 637/QĐ-UB ngày 07/7/2000 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000022/QSDD/637/QĐ-UB để sử dụng vào mục đích kinh doanh

khách sạn du lịch, thời hạn 15 năm kể từ ngày 01/01/1996; Diện tích 2.094 m<sup>2</sup> đất còn lại nằm trong hành lang bảo vệ đê điều.

## 2.2. Về xây dựng công trình:

Các công trình đã xây dựng trên khu đất của Nhà khách Sông Trà, gồm:

- + 01 nhà nghỉ kết hợp với phòng ăn 3 tầng diện tích khoảng 1.000 m<sup>2</sup>;
- + 01 nhà bảo vệ 01 tầng diện tích khoảng 20 m<sup>2</sup>;
- + 01 nhà dịch vụ Massage 01 tầng diện tích khoảng 220 m<sup>2</sup>;
- + Diện tích còn lại là sân, đường nội bộ.

## 2.3. Về quá trình sử dụng đất, công trình xây dựng:

Theo báo cáo ngày 21/10/2020 của Nhà khách Sông Trà:

- Do đặc thù của Nhà khách Sông Trà qua quá trình kinh doanh lâu dài đã bị xuống cấp nghiêm trọng, không có nguồn vốn đầu tư nên kinh doanh liên tục thua lỗ, nợ tiền lương Cán bộ công nhân viên, nợ tiền hàng hóa, nợ tiền nộp Ngân sách Nhà nước kéo dài. Đứng trước tình hình đó, Nhà khách đã có Tờ trình số 03/2012-NKST ngày 04/12/2012 về việc cho thuê các dịch vụ của Nhà khách và được Lãnh đạo Sở Công thương ra Thông báo số 64/TB-SCT ngày 18/12/2012 cho phép Nhà khách được ký hợp đồng cho thuê các dịch vụ. Ngày 18/12/2012, Nhà khách Sông Trà ký Hợp đồng Kinh tế số 02/2012/HĐ-NKST cho bà Đỗ Thị Hạnh địa chỉ tại số nhà 397, tổ 15, Trần Hưng Đạo, thành phố Thái Bình thuê các dịch vụ của Nhà khách để kinh doanh có thời hạn 05 năm từ ngày 15/12/2012 đến ngày 14/12/2017.

- Ngày 30/01/2018, Nhà khách Sông Trà có Tờ trình số 22-TT/NKST gửi Sở Công thương về việc gia hạn hợp đồng cho thuê Nhà khách. Ngày 26/12/2018, Sở Công thương ra Công văn số 112/SCT-KHTC cho phép Nhà khách Sông Trà được ký hợp đồng cho thuê Nhà khách thời hạn 05 năm từ ngày 01/01/2018. Ngày 28/02/2018, Nhà khách Sông Trà ký Hợp đồng Kinh tế số 01/HĐKT cho bà Đỗ Thị Hạnh địa chỉ tại số nhà 397, tổ 15, Trần Hưng Đạo, thành phố Thái Bình tiếp tục thuê các dịch vụ của Nhà khách để kinh doanh có thời hạn 05 năm tính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2022.

## 2.4. Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của Người sử dụng đất:

Ngày 15/5/2020, Chi cục Thuế khu vực thành phố Thái Bình – Vũ Thư đã có Văn bản số 873/37/TB-CCTKV thông báo tính đến ngày 31/3/2020, Nhà khách Sông Trà còn chưa nộp đủ số tiền thuế, tiền phạt và tiền chậm nộp là 1.362.136.006 đồng; số tiền quá hạn nộp phải thực hiện cưỡng chế nợ thuế là 1.349.597.302 đồng.

Hiện nay, Nhà khách Sông Trà vẫn chưa thực hiện việc nộp tiền thuế, tiền phạt và tiền chậm nộp nói trên theo Thông báo của cơ quan Thuế.

**\* Hạn chế, vi phạm:**

- Nhà khách Sông Trà được UBND tỉnh cho thuê 2.711,8 m<sup>2</sup> đất để sử dụng vào mục đích kinh doanh khách sạn du lịch, thời hạn 15 năm kể từ ngày 01/01/1996. Như vậy, đến nay đã hết thời hạn thuê đất nhưng Nhà khách Sông Trà chưa thực hiện thủ tục gia hạn thời gian thuê đất, vi phạm quy định tại khoản 6 Điều 12, khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013, Điều 74 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.

- Việc Nhà khách Sông Trà cho bà Đỗ Thị Hạnh thuê lại tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng kinh tế số 02/2012/HĐ-NKST ngày 18/12/2012 và Hợp đồng Kinh tế số 01/HĐKT ngày 28/02/2018 mà chưa thực hiện đầy đủ hồ sơ, thủ tục về việc cho thuê lại tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm theo quy định tại Điều 80 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 là chưa đúng quy định của pháp luật.

- Việc Nhà khách Sông Trà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Thông báo của cơ quan Thuế là vi phạm quy định tại Điều 12, khoản 3 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013.

**3. Kết luận, kiến nghị:**

Nhà khách Sông Trà được UBND tỉnh quyết định cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hết thời hạn thuê không làm thủ tục gia hạn thời gian thuê, không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính của Người sử dụng đất với nhà nước, không trực tiếp sử dụng đất mà ký hợp đồng cho cá nhân khác thuê toàn bộ nhà, đất để kinh doanh khi chưa hoàn thiện các thủ tục là không đúng quy định của pháp luật. Tại buổi làm việc trực tiếp với Đoàn Kiểm tra, Nhà khách Sông Trà có ý kiến đề nghị trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất để UBND tỉnh quản lý sử dụng.

Đối với Sở Công thương: được UBND tỉnh giao quản lý Nhà khách Sông Trà theo Quyết định số 2130/QĐ-UBND ngày 12/9/2007 nhưng có Thông báo số 64/TB-SCT ngày 18/12/2012 cho phép Nhà khách Sông Trà được ký hợp đồng cho thuê các dịch vụ và Công văn số 112/SCT-KHTC ngày 26/12/2018 cho phép Nhà khách Sông Trà được ký hợp đồng cho thuê Nhà khách khi chưa được sự đồng ý của UBND tỉnh là không đúng quy định của pháp luật đất đai.

Từ thực tế nêu trên, căn cứ quy định của pháp luật đất đai và các quy định

khác có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường:

3.1. Yêu cầu Nhà khách Sông Trà:

- Khẩn trương hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Thông báo của cơ quan Thuế;

- Thanh lý Hợp đồng Kinh tế số 01/HĐKT ngày 28/02/2018 giữa Nhà khách Sông Trà và bà Đỗ Thị Hạnh.

- Có Văn bản trả lại đất gửi UBND tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoàn thiện hồ sơ thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

3.2. Đề nghị Sở Công thương:

Rút kinh nghiệm trong việc ký văn bản cho phép Nhà khách Sông Trà ký Hợp đồng cho thuê Nhà khách khi chưa hoàn thiện thủ tục và chưa được sự đồng ý của UBND tỉnh và chưa hoàn thiện các thủ tục trước khi ký Hợp đồng thuê lại tài sản Nhà nước.

Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu Nhà khách Sông Trà thực hiện nghiêm túc./.

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh;
- Sở Công thương;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- UBND thành phố Thái Bình;
- Nhà khách Sông Trà;
- Cổng thông tin điện tử Sở TNMT;
- Lưu: VT, TTr.

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Xuân Khánh**