

Số: 2913/KL-STNMT

Ninh Thuận, ngày 12 tháng 8 năm 2016

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc quản lý, sử dụng đất của Công ty cổ phần Thành Trung Ninh Thuận tại Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Núi Chúa

Thực hiện Quyết định thanh tra số 2379/QĐ-STNMT ngày 05/7/2016 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường “Về việc thanh tra tình hình quản lý, sử dụng đất của Công ty Cổ phần Thành Trung Ninh Thuận tại dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp Núi Chúa”; từ ngày 12/7/2016 đến ngày 15/7/2016, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tình hình quản lý, sử dụng đất tại dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp Núi Chúa;

Xét Báo cáo kết quả thanh tra ngày 29/7/2016 của Trưởng Đoàn thanh tra, ý kiến giải trình của cơ quan, tổ chức, cá nhân là đối tượng thanh tra.

Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận như sau:

1. Khái quát chung

Công ty Cổ phần Thành Trung Ninh Thuận hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4500499539 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư Ninh Thuận cấp ngày 12/12/2011, trụ sở tại thôn Hiệp Kiết, xã Công Hải, huyện Thuận Bắc.

Để thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Núi Chúa tại địa bàn Vĩnh Hải, huyện Ninh Hải và xã Công Hải, huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận, Công ty Cổ phần Thành Trung Ninh Thuận được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 43121000040, cấp lần đầu ngày 29/7/2008, cấp điều chỉnh lần thứ nhất ngày 20/01/2012 và cấp điều chỉnh lần thứ hai ngày 06/5/2013, thời gian hoạt động của dự án là 49 năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

Mục tiêu của dự án là xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp Núi Chúa, quy mô diện tích khu đất dự án là 90,5ha, trong đó:

- Diện tích được chuyển đổi mục đích để xây dựng các công trình kiến trúc cơ sở hạ tầng là 19,8ha với hình thức sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Diện tích 70,7 ha còn lại cho phép chủ đầu tư được thuê môi trường rừng để kinh doanh du lịch sinh thái theo quy định của pháp luật về bảo vệ rừng.

2. Kết quả thanh tra

2.1. Hồ sơ pháp lý:

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 43121000040 cấp ngày 29/7/2008, dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Núi Chúa của Công ty Cổ phần Thành Trung Ninh

Thuận có quy mô: Khách sạn theo tiêu chuẩn 5 sao, 160 biệt thự cao cấp, nhà hàng, hồ bơi, sân tennis và các công trình dịch vụ khác, cụ thể:

+ Khu A gồm khu đón tiếp, nhà hàng, khách sạn 100 giường, khu biệt thự cao cấp, khu spa và 03 sân tennis.

+ Khu B gồm khách sạn 100 giường và khu biệt thự cao cấp.

+ Khu C gồm khu đón tiếp, 02 khách sạn với quy mô 250 giường, khu biệt thự cao cấp, nhà hàng, khu thể thao, khu spa và dịch vụ du lịch.

Tiến độ thực hiện dự án là 04 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, cụ thể: Giai đoạn I: Khởi công xây dựng cơ sở hạ tầng khu A, khu B và hoàn thành các công trình khu A đưa vào kinh doanh sau 24 tháng kể từ khi nhận mặt bằng; Giai đoạn II: Xây dựng hoàn thành các công trình của khu B và hạ tầng kỹ thuật khu C trong vòng 12 tháng sau khi hoàn thành khu A; Giai đoạn III: Xây dựng hoàn thành các công trình khu C trong vòng 12 tháng sau khi hoàn thành khu B.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 3065/UBND-XDCB ngày 26/7/2011, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành cắm mốc bàn giao đất tại thực địa cho Công ty vào ngày 02/11/2011. Ngày 30/12/2011, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 575/QĐ-UBND giao đất có thu tiền sử dụng đất diện tích 198.000m² đất cho Công ty (trong đó diện tích đất thuộc địa giới hành chính xã Công Hải, huyện Thuận Bắc là 49.872m² và thuộc địa giới hành chính xã Vĩnh Hải, huyện Ninh Hải là 148.128m²). Ngày 12/8/2013, Công ty được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 183709 với mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng đất là 49 năm kể từ ngày 29/7/2008.

2.2. Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai:

Theo Quyết định số 574/QĐ-CT ngày 17/6/2013 của Cục thuế tỉnh, Công ty Cổ phần Thành Trung Ninh Thuận được giảm 30% tiền sử dụng đất, với tổng số tiền được giảm là 6.712.200.000 đồng. Thực tế, Công ty đã ứng trước số tiền 16.980.208.463 đồng để thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho các tổ chức, cá nhân trong quá trình thu hồi đất để thực hiện dự án, do đó số tiền này Công ty được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp theo Quyết định số 285/QĐ-UBND ngày 26/4/2011 và Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 28/01/2013. Như vậy, đến nay Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

2.3. Tình hình sử dụng đất:

Ngày 12/7/2016, Đoàn thanh tra đã tiến hành kiểm tra hiện trạng và lập biên bản về việc triển khai thực hiện Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Núi Chúa của Công ty, kết quả:

- Khu A: Công ty mới chỉ thực hiện việc san gạt, làm nền đường nội bộ nối khu A với các khu khác; chưa triển khai khu đón tiếp, nhà hàng, khách sạn quy mô 100 giường, khu biệt thự cao cấp, khu spa và 03 sân tennis. Như vậy,

Công ty không hoàn thành các công trình khu A để đưa vào kinh doanh sau 24 tháng kể từ khi nhận mặt bằng;

- Khu B: Công ty đã thi công xây dựng 22 biệt thự song lập theo quy hoạch được duyệt, hoàn thành các hạng mục quy hoạch giao thông và hạ tầng kỹ thuật; chưa triển khai hạng mục khách sạn quy mô 100 giường. Như vậy Công ty không hoàn thành các công trình của khu B trong vòng 12 tháng sau khi phải hoàn thành khu A theo tiến độ.

- Khu C: Công ty đã triển khai xây dựng và đang trong giai đoạn hoàn thiện 01 khách sạn quy mô 61 phòng; chưa triển khai các hạng mục còn lại (01 khách sạn, khu biệt thự cao cấp, nhà hàng, khu thể thao, khu spa và dịch vụ du lịch). Như vậy, Công ty không hoàn thành các công trình khu C trong vòng 12 tháng sau khi phải hoàn thành khu B theo tiến độ.

3. Kết luận

3.1. Ưu điểm:

Thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp Núi Chúa, Công ty Cổ phần Thành Trung Ninh Thuận đã thực hiện đầy đủ và hoàn thành các thủ tục pháp lý về đất đai theo quy định nên đã được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Công ty đã tiếp nhận đất tại thực địa để đưa vào quản lý, đồng thời ký hợp đồng thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định. Đã đầu tư xây dựng được một số hạng mục công trình của dự án.

3.2. Tồn tại, vi phạm, nguyên nhân

Theo giấy chứng nhận đầu tư số 43121000040 cấp ngày 29/7/2008, thời gian hoàn thành xây dựng và đưa dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp Núi Chúa của Công ty Cổ phần Thành Trung Ninh Thuận vào hoạt động là sau 04 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

Thực tế, kể từ khi nhận bàn giao đất tại thực địa (ngày 02/11/2011) đến thời điểm thanh tra (ngày 12/7/2016), Công ty vẫn chưa hoàn thành việc đầu tư và đưa vào hoạt động dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp Núi Chúa. Như vậy, Công ty Cổ phần Thành Trung Ninh Thuận đã chậm tiến độ sử dụng đất (theo từng giai đoạn) tại dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp Núi Chúa, vi phạm quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, cụ thể như sau:

+ Giai đoạn I (Khởi công xây dựng cơ sở hạ tầng khu A, khu B và hoàn thành các công trình khu A đưa vào kinh doanh sau 24 tháng kể từ khi nhận mặt bằng ngày 02/11/2011): Chậm tiến độ sử dụng đất là 32 tháng, tính từ ngày 02/11/2013.

+ Giai đoạn II (Xây dựng hoàn thành các công trình của khu B và hạ tầng kỹ thuật khu C trong vòng 12 tháng sau khi hoàn thành khu A): Chậm tiến độ sử dụng đất là 20 tháng, tính từ ngày 02/11/2014.

+ Giai đoạn III (Xây dựng hoàn thành các công trình khu C trong vòng 12 tháng sau khi hoàn thành khu B): Chậm tiến độ sử dụng đất là 08 tháng, tính từ ngày 02/11/2015.

Nguyên nhân của việc chậm tiến độ thực hiện dự án là do Công ty đã thiếu sự quyết tâm trong đầu tư; mặc dù đã được Ủy ban nhân dân tỉnh nhiều lần nhắc nhở, yêu cầu Công ty đẩy nhanh tiến độ dự án nhưng Công ty vẫn không quyết tâm hoàn thành việc đầu tư đúng tiến độ.

Theo trình bày của Công ty thì nguyên nhân dẫn đến tồn tại, vi phạm trên là do yếu tố khách quan, đó là: do có sự chồng lấn ranh giới sử dụng đất giữa dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Núi Chúa và dự án Khu du lịch Bình Tiên nhưng chưa được giải quyết dứt điểm. Mặt khác Công ty đang thực hiện các thủ tục để được phép điều chỉnh cục bộ quy hoạch của Dự án cho phù hợp với địa hình, đáp ứng kiến trúc cảnh quang khu vực. Tuy nhiên, đây là những lý do không chính đáng, thiếu thuyết phục.

4. Biện pháp xử lý

Từ nội dung kết luận nêu trên; căn cứ quy định của pháp luật đất đai hiện hành, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường xử lý như sau:

- Công bố công khai trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, Tổng cục Quản lý đất đai và Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc chậm tiến độ sử dụng đất 32 tháng đối với khu A; chậm tiến độ 20 tháng đối với khu B và chậm tiến độ 08 tháng đối với khu C tại dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Núi Chúa của Công ty Cổ phần Thành Trung Ninh Thuận theo quy định tại khoản 3, Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Thành Trung Ninh Thuận phải lập hồ sơ và có văn bản xin gia hạn sử dụng đất đối với khu A gửi Ủy ban nhân dân tỉnh để được xem xét theo quy định.

- Căn cứ điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 quy định, Công ty Cổ phần Thành Trung Ninh Thuận thuộc trường hợp được Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép gia hạn sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày có thông báo vi phạm tiến độ sử dụng đất đối với khu A (giai đoạn I) dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Núi Chúa. Được gia hạn, Công ty phải nộp một khoản tiền tương ứng mức tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án theo quy định. Hết thời hạn được gia hạn mà vẫn chậm tiến độ sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định.

- Đối với khu B thuộc giai đoạn II của dự án đã chậm tiến độ 20 tháng và khu C thuộc giai đoạn III của dự án đã chậm tiến độ 08 tháng (chưa tới 24 tháng). Yêu cầu Công ty phải khẩn trương đầu tư thực hiện để hoàn thành dự án. Trường hợp sau 24 tháng đã chậm tiến độ sử dụng đất mà Công ty vẫn tiếp tục chậm tiến độ sử dụng đất, yêu cầu Công ty phải lập hồ sơ và văn bản xin gia hạn sử dụng đất gửi Ủy ban nhân dân tỉnh để được xem xét theo quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

5. Tổ chức công bố Kết luận thanh tra

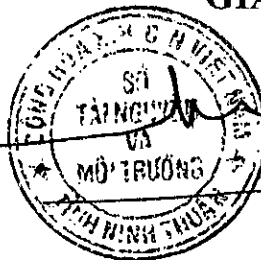
Giao trách nhiệm cho Thanh tra Sở (Trưởng Đoàn thanh tra) chủ trì, tổ chức công bố, công khai Kết luận thanh tra “Về việc quản lý, sử dụng đất của Công ty cổ phần Thành Trung Ninh Thuận tại Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Núi Chúa” theo quy định tại Điều 39 của Luật Thanh tra năm 2010.

Trên đây là kết luận thanh tra về tình hình quản lý, sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Trung Ninh Thuận tại dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp Núi Chúa./.

Nơi nhận:

- Cty CPĐT Thành Trung Ninh Thuận;
- Bộ TN&MT; } (đăng Website)
- Tổng cục QLDD; }
- UBND tỉnh (báo cáo và đăng Website);
- Thanh tra tỉnh;
- UBND huyện Ninh Hải;
- UBND xã Vĩnh Hải;
- GD và các PGD Sở;
- TTCNTT Sở TN&MT (đăng Website);
- Lưu: VT, TTr, ĐĐ.

GIÁM ĐỐC



Bùi Anh Tuấn