

Số: 3026 /KL-STNMT

Ninh Thuận, ngày 19 tháng 8 năm 2016

KẾT LUẬN THANH TRA
Về việc thanh tra tình hình quản lý, sử dụng đất
của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phú Thuận
tại dự án Khu du lịch Resort Phú Thuận

Thực hiện Quyết định số 2671/QĐ-STNMT ngày 26/7/2016 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường “Về việc thanh tra tình hình quản lý, sử dụng đất của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phú Thuận tại dự án Khu du lịch Resort Phú Thuận”; từ ngày 10/8/2016 đến ngày 12/8/2016, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tình hình quản lý, sử dụng đất tại dự án Khu du lịch Resort Phú Thuận;

Xét Báo cáo kết quả thanh tra ngày 18/8/2016 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

Dự án Khu du lịch Resort Phú Thuận, tại khu quy hoạch du lịch Bình Sơn Ninh Chữ, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, trước đây do Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Paven làm Chủ đầu tư, tuy nhiên do vi phạm tiến độ nên Ủy ban nhân dân tỉnh đã hủy bỏ chủ trương đầu tư. Để tiếp quản và tiếp tục thực hiện dự án, Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phú Thuận (Thành phố Hồ Chí Minh) đã thành lập Chi nhánh Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phú Thuận - Khu du lịch Resort Phú Thuận tại Ninh Thuận và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 4312000032, cấp lần đầu ngày 12/4/2007, cấp thay đổi lần thứ ba ngày 24/9/2012.

Để thực hiện dự án Khu du lịch Resort Phú Thuận, Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phú Thuận được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng đầu tư số 43121000015 ngày 05/6/2007, cấp thay đổi lần thứ 01 ngày 03/10/2012. Mục tiêu của dự án là kinh doanh thương mại, dịch vụ du lịch và vui chơi giải trí; quy mô đầu tư xây dựng khách sạn tiêu chuẩn 3 sao, tổng diện tích đất sử dụng 45.150m², gồm: Khu A (khu thương mại – khách sạn – giải trí – thể thao), khu B và khu C (khu resort, nhà hàng và các công trình dịch vụ), các công trình phụ trợ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

2. Kết quả thanh tra

2.1. Hồ sơ pháp lý:

Theo Giấy chứng đầu tư số 43121000015 cấp ngày 05/6/2007, dự án Khu du lịch Resort Phú Thuận có quy mô tổng diện tích đất sử dụng là 45.150m² để đầu tư xây dựng khách sạn đạt tiêu chuẩn 3 sao với tổng vốn đầu tư là 98,06 tỷ đồng. Tiến độ đầu tư:

- + Thời gian khởi công: 2 tháng kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư;
- + Giai đoạn I: Hoàn thành khu B, 12 tháng kể từ ngày khởi công.
- + Giai đoạn II: Hoàn thành khu A, 18 tháng kể từ ngày hoàn thành khu B và khu C.

Công ty đã lập hồ sơ thuê đất và được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho thuê tại Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 26/3/2008 với tổng diện tích 40.529m², chia thành 02 khu:

- Khu A (phía Tây Bắc đường Yên Ninh) diện tích: 6.606m²;
- Khu B (phía Đông Nam đường Yên Ninh) diện tích: 33.923m².

Công ty được Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức cắm mốc bàn giao đất tại thực địa ngày 02/4/2008; ký Hợp đồng thuê đất số 09-08/HĐ-TĐ ngày 02/4/2008 và được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 336600 ngày 02/4/2008 cho diện tích 33.923m² và số AH 336599 ngày 02/4/2008 đối với diện tích 6.606m².

Công ty đã được Sở Xây dựng cấp các Giấy phép xây dựng cho các hạng mục công trình dự án, cụ thể: Giấy phép số 15/GPXD ngày 23/02/2009 cho hạng mục xây dựng 2 đoạn tường rào (đoạn 1 phía đường Yên Ninh dài 162,1m, đoạn 2 tiếp giáp ranh giới khu du lịch Thái Bình Dương dài 6,3m); Giấy phép số 201/GPXD ngày 23/12/2009 cho hạng mục các bungalow; Giấy phép xây dựng số 03/GPXD ngày 07/01/2010 cho hạng mục bãi đậu xe, đường giao thông nội bộ và hệ thống cấp; Giấy phép số 30/GPXD- SXD ngày 03/4/2015 cho hạng mục công trình nhà hàng.

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

Công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng thuê đất, lập hồ sơ miễn giảm và được Cục Thuế tỉnh chấp thuận miễn giảm từ năm 2008-2009 với số tiền 0,842 tỷ đồng tại Thông báo số 3619/TB-CT ngày 03/10/2012. Từ năm 2010-2011 Công ty đã lập hồ sơ đề nghị miễn giảm với số tiền 0,962 tỷ đồng nhưng chưa có văn bản trả lời của Cục Thuế tỉnh. Từ năm 2012 đến nay Công ty chưa lập hồ sơ miễn giảm.

2.3. Tình hình sử dụng đất:

Ngày 10/8/2016, Đoàn thanh tra đã tiến hành kiểm tra hiện trạng và lập biên bản việc triển khai dự án Khu du lịch Resort Phú Thuận, kết quả:

*. Khu B (phía Đông Nam đường Yên Ninh): Công ty đã triển khai xây dựng hoàn thành và đưa vào khai thác hạng mục Nhà hàng và các công trình phụ trợ xung quanh (cây xanh, đường nội bộ, hồ nước) với diện tích khoảng 6000m²; Diện tích khoảng 28.000m² đất còn lại đang xây dựng 18 Bungalow và các công trình phụ trợ (mức độ hoàn thành công trình khoảng 35%). Như vậy, Công ty không hoàn thành các công trình của khu B để đưa vào kinh doanh sau 14 tháng theo tiến độ.

*. Khu A (phía Tây Bắc đường Yên Ninh): Công ty mới triển khai san lấp mặt bằng nhưng còn diện tích khoảng 100m² (góc phía bắc) chưa được san lấp do hộ ông Lâm Văn Hùng đang chiếm dụng đất để kinh doanh Cafe và có đơn khiếu nại yêu cầu bồi thường; chưa triển khai khu thương mại – khách sạn – giải trí – thể thao theo giấy chứng nhận đầu tư. Như vậy, Công ty không hoàn thành các công trình của khu A để đưa vào kinh doanh trong thời gian 18 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 Resort Phú Thuận, Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phú Thuận đã thực hiện đầy đủ và hoàn thành các thủ tục pháp lý về đất đai theo quy định nên được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty đã tiếp nhận bàn giao đất tại thực địa và đầu tư một số hạng mục công trình trên đất.

3.2. Tồn tại, vi phạm, nguyên nhân

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 43121000015 cấp ngày 05/6/2007, thời gian khởi công và thực hiện hoàn thành dự án Khu du lịch Resort Phú Thuận của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phú Thuận vào hoạt động là sau 32 tháng (02 tháng khởi công, 12 tháng cho khu B và 18 tháng cho khu A), kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

Thực tế, kể từ khi nhận bàn giao đất tại thực địa (ngày 02/4/2008) đến thời điểm thanh tra (ngày 10/8/2016), Công ty vẫn chưa hoàn thành việc đầu tư và đưa vào hoạt động dự án Khu du lịch Resort Phú Thuận. Như vậy, Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phú Thuận đã chậm tiến độ sử dụng đất (theo từng giai đoạn) tại dự án Khu du lịch Resort Phú Thuận, 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 khu B trong thời hạn 02 tháng; hoàn thành các công trình khu B trong thời hạn 12 tháng): Chậm tiến độ sử dụng đất 86 tháng, tính từ ngày 02/6/2009 (ngày phải hoàn thành theo tiến độ) đến ngày 10/8/2016 (thời điểm thanh tra).

+ Giai đoạn II (xây dựng và hoàn thành các công trình của khu A trong thời hạn 18 tháng sau khi hoàn thành khu B): Chậm tiến độ sử dụng đất 68 tháng, tính từ ngày 02/12/2010 (ngày phải hoàn thành theo tiến độ) đến ngày 10/8/2016 (thời điểm thanh tra).

Nguyên nhân của việc chậm tiến độ thực hiện dự án Khu du lịch Resort Phú Thuận là do Công ty không có thiện chí và quyết tâm đầu tư. Từ sau khi được cấp Giấy chứng nhận đầu tư (ngày 05/6/2007) đến trước thời điểm sang nhượng cổ phần lần thứ 4 (ngày 09/01/2015) Công ty chủ yếu lập các thủ tục ban đầu và sang nhượng vốn góp, việc thực hiện đầu tư xây dựng rất chậm, mặc dù đã được các cấp có thẩm quyền tạo điều kiện và yêu cầu có văn bản cam kết tiến độ. Đây là những lý do xuất phát từ yếu tố chủ quan trong hoạt động kinh doanh của Công ty đã ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ đầu tư xây dựng dự án.

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 68 tháng đối với khu A và chậm tiến độ 86 tháng đối với khu B tại dự án Khu du lịch Resort Phú Thuận của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phú 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 TNHH Đầu tư Thương mại Phú Thuận phải lập hồ sơ và có văn bản xin gia hạn sử dụng đất đối với phần diện tích được thuê 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 TNHH Đầu tư Thương mại Phú 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 B (giai đoạn I) và khu A (giai đoạn II) dự án Khu du lịch Resort Phú Thuận. 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 tài sản gắn liền với đất theo quy định.

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 TNHH Đầu tư Thương mại Phú Thuận tại dự án Khu du lịch Resort Phú Thuận” 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 TNHH Đầu tư Thương mại Phú Thuận tại dự án Khu du lịch Resort Phú Thuận./.

Nơi nhận:

- Cty TNHH ĐTTM Phú Thuận;
- Bộ TN&MT; } (đăng Website)
- Tổng cục QLĐĐ; }
- UBND tỉnh (báo cáo và đăng Website);
- Thanh tra tỉnh;
- UBND huyện Ninh Hải;
- UBND thị trấn Khánh Hải;
- GD và các PGĐ Sở;
- TTCNTT Sở TN&MT (đăng Website);
- Lưu: VT, TTr, ĐĐ.

GIÁM ĐỐC



Bùi Anh Tuấn