

Số: 3431/KL-STNMT

Ninh Thuận, ngày 20 tháng 9 năm 2016

**KẾT LUẬN THANH TRA**  
**Về việc quản lý, sử dụng đất của Công ty TNHH**  
**Khu Du lịch Hoàn Mỹ, tại dự án Khu du lịch Hoàn Mỹ**

Thực hiện Quyết định số 2875/QĐ-STNMT ngày 10/8/2016 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường “Về việc thanh tra tình hình quản lý, sử dụng đất của Công ty TNHH Khu Du lịch Hoàn Mỹ tại dự án Khu du lịch Hoàn Mỹ”; từ ngày 23/8/2016 đến ngày 25/8/2016, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tình hình quản lý, sử dụng đất tại dự án Khu du lịch Hoàn Mỹ;

Xét Báo cáo kết quả thanh tra ngày 05/9/2016 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 TNHH Khu Du lịch Hoàn Mỹ hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, có mã số doanh nghiệp 4500272030 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 24/4/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 07/7/2016; trụ sở tại Đường Yên Ninh, phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Để thực hiện dự án Khu du lịch Hoàn Mỹ tại đường Yên Ninh, phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Công ty TNHH Khu Du lịch Hoàn Mỹ được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 43121000016 ngày 26/6/2007. Mục tiêu của dự án là kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn; quy mô xây dựng 80 phòng khách sạn đạt tiêu chuẩn. Diện tích đất dự kiến sử dụng là 29.439m<sup>2</sup>. Thời gian hoạt động của dự án là 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Tiến độ thực hiện dự án là 24 tháng, kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

**2. Kết quả thanh tra**

**2.1. Hồ sơ pháp lý:**

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 43121000016 cấp ngày 26/6/2007, dự án Khu du lịch Hoàn Mỹ có tiến độ thực hiện là 24 tháng kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, cụ thể:

+ Hoàn thành các thủ tục để khởi công 03 tháng sau ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư;

+ Hoàn thành xây dựng cơ bản trong vòng 18 tháng;

+ Thời điểm đưa dự án vào hoạt động tháng 9/2009.

Để thực hiện dự án, Công ty được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất qua 02 đợt, cụ thể:

+ Công ty được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất (đợt 1) với diện tích 27.244m<sup>2</sup> theo Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 16/12/2009; Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức bàn giao đất tại thực địa ngày 14/01/2010; và ký Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTD ngày 22/01/2010 với Ủy ban nhân dân tỉnh.

+ Sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại, Công ty tiếp tục được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất (đợt 2) với diện tích 2.249m<sup>2</sup> theo Quyết định số 52/QĐ-UBND ngày 22/3/2013; Sở Tài nguyên và Môi trường bàn giao đất tại thực địa ngày 04/4/2013 và ký Hợp đồng thuê đất số 12/HĐTD ngày 16/7/2013 với Ủy ban nhân dân tỉnh.

Ngày 26/6/2014, Ủy ban nhân dân tỉnh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ699952 cho tổng diện tích 29.493m<sup>2</sup> đất (qua 02 đợt giao); mục đích sử dụng là đất sản xuất, kinh doanh; thời hạn sử dụng đến ngày 26/6/2057; thuê đất trả tiền hàng năm.

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 67/GPXD ngày 19/12/2012 cho các hạng mục công trình trên quy mô diện tích 27.244m<sup>2</sup>, gồm: Cốt nền xây dựng công trình, khu nhà chính, biệt thự loại A (14 căn), biệt thự loại B (12 căn), nhà bảo vệ (02 nhà) và chòi nghỉ (02 chòi).

- Giấy phép số 12/GPXD ngày 05/02/2015 cho 04 hạng mục công trình, gồm: Nhà trung bày sản phẩm, Nhà tắm nước ngọt, biệt thự song lập và nhà hàng.

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

Công ty đã ứng trước số tiền 2.312.903.209 đồng để chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho các tổ chức, cá nhân trong quá trình thu hồi đất để thực hiện dự án. Theo Biên bản làm việc giữa Chi cục thuế thành phố Phan Rang – Tháp Chàm với Công ty ngày 25/01/2016, Công ty đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đến năm 2015. Số tiền dư 333.792.150 đồng, Công ty tiếp được khấu trừ tiền thuê đất vào năm 2016.

## **2.3. Tình hình sử dụng đất:**

Ngày 23/8/2016, Đoàn thanh tra đã tiến hành kiểm tra hiện trạng và lập biên bản việc triển khai dự án Khu du lịch Hoàn Mỹ, kết quả:

+ Công ty đã xây dựng và đưa vào hoạt động các công trình gồm: Khu nhà hàng, trạm điện, bãi giữ xe, khu nhà tắm nước ngọt và nhà vệ sinh.

+ Một số hạng mục đã xây nhưng chưa hoàn thiện: 04 căn biệt thự, tường rào phía Nam khu đất.

+ Các hạng mục còn lại gồm: Khu nhà chính; biệt thự loại A (14 căn); biệt thự loại B (12 căn); chòi nghỉ (02 chòi); nhà trung bày sản phẩm; biệt thự song lập,..chưa đầu tư xây dựng.

## **3. Kết luận**

### **3.1. Ưu điểm:**

Thực hiện dự án Khu du lịch Hoàn Mỹ, Công ty TNHH Khu Du lịch Hoàn

Mỹ đã thực hiện đầy đủ và hoàn thành các thủ tục pháp lý về đất đai theo quy định; được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cho 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 nhận bàn giao đất tại thực địa để đưa vào quản lý, sử dụng; ký hợp đồng thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định. Sau khi tiếp nhận bàn giao đất tại thực địa Công ty đã đầu tư một số hạng mục công trình trên đất và đưa vào hoạt động.

### **3.2. Tôn tại, vi phạm:**

Theo Giấy chứng đầu tư số 43121000016 cấp ngày 26/6/2007, thời gian khởi công và thực hiện hoàn thành dự án Khu du lịch Hoàn Mỹ của Công ty TNHH Khu Du lịch Hoàn Mỹ vào hoạt động là 24 tháng kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư (ngày 26/6/2007).

Tuy nhiên, do có vướng mắc trong việc giải phóng mặt bằng nên đến ngày 14/01/2010 Công ty mới được giao đất đợt 1 và ngày 04/4/2013 giao đợt 2. Qua kết quả thanh tra, đến thời điểm thanh tra ngày 23/8/2016, Công ty vẫn chưa hoàn thành việc đầu tư và đưa vào hoạt động dự án Khu du lịch Hoàn Mỹ. Như vậy, Công ty TNHH Khu Du lịch Hoàn Mỹ đã chậm tiến độ sử dụng đất tại dự án Khu du lịch Hoàn Mỹ, vi phạm quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, cụ thể như sau:

- Đối với diện tích là 27.244m<sup>2</sup> đất nhận bàn giao đợt 1: Chậm tiến độ sử dụng đất 55 tháng, tính từ khi được giao đất tại thực địa ngày 14/01/2012.

- Đối với diện tích 2.249m<sup>2</sup> đất nhận bàn giao đợt 2: Đã chậm tiến độ sử dụng đất 17 tháng, tính từ khi được giao đất tại thực địa ngày 04/4/2015.

### **3.3. Nguyên nhân:**

Nguyên nhân của việc chậm tiến độ thực hiện dự án Khu du lịch Hoàn Mỹ là do yếu tố chủ quan của Công ty TNHH Khu du lịch Hoàn Mỹ chưa quyết tâm đầu tư theo tiến độ kể từ ngày được bàn giao đất tại thực địa, việc đầu tư của Công ty còn cầm chừng, thiếu nguồn lực để triển khai dự án.

Theo ý kiến của Công ty, dự án triển khai chậm do nhận bàn giao mặt bằng đối với phần diện tích 2.249m<sup>2</sup> đất (nhận bàn giao tại thực địa ngày 04/4/2013). Tuy nhiên, qua thanh tra xác định diện tích 27.244m<sup>2</sup> đất đã bàn giao ngày 14/01/2012; chỉ có diện tích 2.249m<sup>2</sup> đất là bàn giao ngày 04/4/2013 nhưng diện tích này nhỏ so với toàn bộ diện tích dự án và không ảnh hưởng nhiều đến tiến độ đầu tư của toàn bộ 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 55 tháng đối với diện tích 27.244 m<sup>2</sup> nhận bàn giao đợt 1 tại dự án Khu du lịch Hoàn Mỹ của Công ty TNHH Khu Du lịch Hoàn Mỹ 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 Khu Du lịch Hoàn Mỹ phải lập hồ sơ và có văn bản xin gia hạn sử dụng đất đối với diện tích 27.244m<sup>2</sup> đã chậm tiến độ 55 tháng, tính từ ngày 14/01/2012, gửi Ủy ban nhân dân tỉnh để được xem xét theo quy định.

- Căn cứ quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, Công ty TNHH Khu Du lịch Hoàn Mỹ 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 diện tích 27.244m<sup>2</sup> được thuê tại dự án Khu du lịch Hoàn Mỹ. 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.

- Đối với diện tích 2.249m<sup>2</sup> đất nhận bàn giao đợt 2 tại dự án Khu du lịch Hoàn Mỹ đã chậm tiến độ sử dụng đất 17 tháng. Trường hợp sau 07 tháng (*tính từ ngày ban hành Kết luận thanh tra*) mà Công ty TNHH Khu Du lịch Hoàn Mỹ vẫn tiếp tục chậm tiến độ sử dụng đất (chưa hoàn thành dự án) tại dự án Khu du lịch Hoàn Mỹ thì:

+ Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ 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 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư 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 phải lập hồ sơ và có 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.

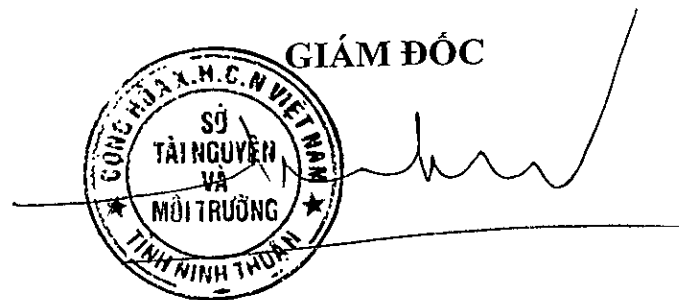
### **5. Tổ chức công bố Kết luận thanh tra**

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 thanh tra tình hình quản lý, sử dụng đất của Công ty TNHH Khu Du lịch Hoàn Mỹ tại dự án Khu du lịch Hoàn Mỹ" 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 Du lịch Hoàn Mỹ, tại dự án Khu du lịch Hoàn Mỹ./.

#### **Nơi nhận:**

- Cty TNHH DL Hoàn Mỹ;
- Bộ TN&MT;
- Tổng cục QLĐĐ; } (đăng Website)
- UBND tỉnh (báo cáo và đăng Website);
- Thanh tra tỉnh;
- Sở KH&ĐT;
- UBND TP. PR-TC;
- UBND phường Mỹ Bình;
- GD và các PGD Sở;
- TTCNTT Sở TN&MT (đăng Website);
- Lưu: VT, TTr, ĐĐ.



**Bùi Anh Tuấn**