

KẾT LUẬN THANH TRA
Về việc quản lý, sử dụng đất của Công ty Cổ phần Du lịch
Đồng Thuận tại Giai đoạn 2 dự án Khu du lịch Bàu Trúc

Thực hiện Quyết định số 3163/QĐ-STNMT ngày 29/8/2016 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường “về việc thanh tra tình hình quản lý, sử dụng đất của Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận tại dự án Khu du lịch Bàu Trúc” từ ngày 08/9/2016 đến ngày 12/9/2016, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tình hình quản lý, sử dụng đất tại dự án Khu du lịch Bàu Trúc.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra ngày 26/9/2016 của Trưởng Đoàn thanh tra; ý kiến giải trình của Công ty,

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

1. Khái quát chung

Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số 4500232976 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp lần đầu ngày 01/10/2003, đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 14/01/2015; trụ sở đường Yên Ninh, phường Văn Hải, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Để thực hiện dự án Khu du lịch Bàu Trúc (trước đây là Khu du lịch Đền Giòn) Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 12/GCN-KT ngày 25/5/2005. Mục tiêu của dự án là kinh doanh dịch vụ du lịch và nghỉ dưỡng; Tổng vốn đầu tư của dự án: 66.841.000.000 đồng; Tiến độ dự án khởi công trong ngày 15/02/2001 và dự kiến hoàn thành đưa toàn bộ dự án vào cuối năm 2005.

2. Kết quả thanh tra

2.1. Hồ sơ pháp lý:

Công ty được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất (đợt 1) với diện tích 39.640m² theo Quyết định số 3583/QĐ ngày 18/6/2004. Do phần diện tích 39.640m² trước đây Ủy ban nhân dân tỉnh đã cho Công ty TNHH Đền Giòn – Bình Sơn thuê đã có ranh giới, mốc giới rõ ràng nên phần diện tích này Ủy ban nhân dân tỉnh không giao Sở Tài nguyên và Môi trường cắm mốc, bàn giao đất tại thực địa cho Công ty.

Ngày 11/11/2004, Công ty tiếp tục được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất để mở rộng dự án với diện tích 30.000m² theo Quyết định số 7751/QĐ. Cùng ngày 11/11/2004, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức bàn giao đất tại

thực địa cho Công ty. Ngày 17/12/2004, Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 37/04/HĐTD cho toàn bộ diện tích 69.640m² đất được thuê với Ủy ban nhân dân tỉnh. Ngày 19/4/2005, Công ty được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 095564 với diện tích 69.640m². Mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh; thời hạn sử dụng đến ngày 11/6/2042; Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

Công ty đã được Sở Xây dựng cấp các Giấy phép xây dựng số 05/GPXD ngày 11/01/2012 cho các hạng mục công trình Khu du lịch Đền Giòn – giai đoạn 2, gồm: Biệt thự loại 1 (12 căn): cấp III, 02 tầng, diện tích xây dựng mỗi căn là 344m² với diện tích sàn 661m² và Biệt thự loại 2 (02 căn): cấp III, 02 tầng; diện tích xây dựng mỗi căn là 317m² với diện tích sàn 634m².

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

Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đến năm 2016 đối với toàn bộ diện tích 69.640m² đất được thuê để thực hiện dự án Khu du lịch Bàu Trúc theo quy định (Giấy nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước ngày 15/8/2018).

2.3. Tình hình sử dụng đất:

Ngày 08/9/2016, Đoàn thanh tra đã tiến hành kiểm tra hiện trạng và lập biên bản việc triển khai dự án Khu du lịch Bàu Trúc của Công ty, kết quả:

+ Đối với phần diện tích 39.640m² được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê theo Quyết định số 3583/QĐ ngày 18/6/2004: Công ty đã xây dựng hoàn thành các công trình và đưa dự án vào hoạt động.

+ Đối với phần diện tích 30.000m² được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê theo Quyết định số 7751/QĐ ngày 11/11/2004 để thực hiện giai đoạn 2 của dự án: Công ty đã xây dựng và đưa vào hoạt động 06 Bugalow (12 căn); 02 sân tennis. Ngoài ra đã làm đường nội bộ và trồng cây xanh. Các hạng mục còn lại như Biệt thự loại 2 (02 căn) Công ty chưa triển khai xây dựng.

3. Kết luận

3.1. Ưu điểm:

Thực hiện dự án Khu du lịch Bàu Trúc, Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận 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. 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 hoàn thành các hạng mục công trình và đưa dự án vào hoạt động trên phần diện tích 39.640m² đất được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê theo Quyết định số 3583/QĐ ngày 18/6/2004; đồng thời triển khai xây dựng và đưa vào hoạt động một số hạng mục công trình giai đoạn 2 của dự án.

3.2. Tồn tại, vi phạm:

Theo Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 12/GCN-KT ngày 25/5/2005, thời gian khởi công và thực hiện hoàn thành đưa dự án Khu du lịch Bàu Trúc của Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận vào hoạt động là 05 năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư (ngày 25/5/2005).

Thực tế, kể từ khi được giao đất để thực hiện giai đoạn 2 của dự án (ngày 11/11/2004) đến thời điểm thanh tra (ngày 23/8/2016), Công ty vẫn chưa hoàn thành việc xây dựng tất cả các công trình của giai đoạn 2 dự án Khu du lịch Bàu Trúc. Như vậy, Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận đã chậm tiến độ sử dụng đất 82 tháng, tính từ ngày 11/11/2009 đối với phần diện tích 30.000m² thực hiện giai đoạn 2 dự án Khu du lịch Bàu Trúc, vi phạm quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

3.3. Nguyên nhân:

Nguyên nhân của việc chậm tiến độ thực hiện giai đoạn 2 dự án Khu du lịch Bàu Trúc là do yếu tố chủ quan của Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận chưa thật sự quyết tâm đầu tư, hoàn thành dự án theo tiến độ.

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 82 tháng đối với phần diện tích 30.000m² thực hiện giai đoạn 2 dự án Khu du lịch Bàu Trúc của Công ty Cổ phần Du lịch Đồng 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 Du lịch Đồng Thuận phải lập hồ sơ và có văn bản xin gia hạn sử dụng đất đối với phần diện tích 30.000m² 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 Cổ phần Du lịch Đồng 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 phần diện tích 30.000m² được thuê tại dự án Khu du lịch Bàu Trúc. 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 thanh tra tình hình quản lý, sử dụng đất của Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận tại dự án Khu du lịch Bàu Trúc" theo quy định tại Điều 39 của Luật Thanh tra năm 2010.

- Trường hợp Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận có hồ sơ và văn bản xin gia hạn sử dụng đất, giao Phòng Quản lý đất đai kịp thời tham mưu Giám đốc Sở trình Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý theo quy định của pháp luật đất đai.

Trên đây là kết luận thanh tra về tình hình quản lý, sử dụng đất của Công ty Cổ phần Du Lịch Đồng Thuận tại dự án Khu du lịch Bàu Trúc./.

Nơi nhận:

- Cty CP Du lịch Đồng Thuận;
- Bộ TN&MT;
- Tổng cục QLĐĐ; } (đăng Website)
- UBND tỉnh (báo cáo và đăng Website);
- Thanh tra tỉnh;
- UBND TP. PR-TC;
- UBND phường Văn Hải;
- GD và các PGĐ Sở;
- TTCNTT Sở TN&MT (đăng Website);
- Lưu: VT, TTr, ĐĐ.

GIÁM ĐỐC



Bùi Anh Tuấn