

Số: 4994/KL-STNMT

Ninh Thuận, ngày 23 tháng 12 năm 2016

KẾT LUẬN THANH TRA
Về việc quản lý, sử dụng đất của Công ty TNHH Đức Trí
tại vị trí 1 của dự án Khu du lịch sinh thái thác Sakai

Thực hiện Quyết định thanh tra số 4511/QĐ-STNMT ngày 23/11/2016 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường “về việc thanh tra tình hình quản lý, sử dụng đất Công ty TNHH Đức Trí tại của dự án Khu du lịch sinh thái thác Sakai”; từ ngày 07/12/2016 đến ngày 09/12/2016, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tình hình quản lý, sử dụng đất tại vị trí 1 của dự án Khu du lịch sinh thái thác Sakai;

Xét Báo cáo kết quả thanh tra ngày 22/12/2016 của Trưởng Đoàn thanh tra; ý kiến giải trình của Công ty TNHH Đức Trí,

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

1. Khái quát chung

Công ty TNHH Đức Trí hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số 4500454376 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp, đăng ký lần đầu ngày 13/8/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 13/9/2010, trụ sở tại Khu phố 3, thị trấn Tân Sơn, huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận.

Để thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái thác Sakai tại xã Lâm Sơn, huyện Ninh Sơn, Công ty TNHH Đức Trí được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 43121000169, cấp lần đầu ngày 23/02/2012. Mục tiêu của dự án là xây dựng khu du lịch thác Sakai phục vụ du khách trong và ngoài nước đến tham quan, nghỉ dưỡng; Diện tích đất dự kiến sử dụng là 117.275m² với quy mô xây dựng gồm 02 vị trí, cụ thể: vị trí 1, diện tích 7.000m² đất (gồm: xây dựng nhà làm việc, khu vực nhà hàng, nhà nghỉ, khu vui chơi, hệ thống trung bày giới thiệu sản phẩm và các công trình phụ trợ); vị trí 2, diện tích 110.275m² đất (gồm: xây dựng đường, hệ thống trạm dừng chân và các công trình phụ trợ phục vụ tham quan thác Sakai); Địa điểm thực hiện dự án tại xã Lâm Sơn, huyện Ninh Sơn; Tiến độ thực hiện dự án là 18 tháng kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

2. Kết quả thanh tra

2.1. Hồ sơ pháp lý:

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 43121000169 cấp lần đầu ngày 23/02/2012, dự án Khu du lịch sinh thái thác Sakai của Công ty TNHH Đức Trí

có tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành dự án đưa vào hoạt động 18 tháng kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, cụ thể như sau:

- Hoàn tất các thủ tục trước khi triển khai dự án: Tháng 02/2012 đến 08/2012;
- Khởi công xây dựng các hạng mục nhà làm việc, nhà hàng, nhà nghỉ; khu vui chơi, trạm dừng chân, đường giao thông: Tháng 9/2012 đến 6/2013;
- Hoàn thiện các hạng mục xây dựng: Tháng 7/2013 đến 9/2013;
- Hoàn thành đưa dự án vào hoạt động kinh doanh: Tháng 9/2013.

Ngày 17/6/2013, Công ty TNHH Đức Trí được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê diện tích 5.208m² đất tại xã Lâm Sơn, huyện Ninh Sơn theo Quyết định số 123/QĐ-UBND để thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái thác Sakai tại vị trí 1 (gần Quốc lộ 27). Ngày 02/7/2013, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức bàn giao đất tại thực địa cho Công ty. Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 20/HĐ-TĐ ngày 15/8/2013 với Ủy ban nhân dân tỉnh và được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP183573 ngày 05/9/2013, mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, thời hạn sử dụng đến ngày 23/02/2061; Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

Công ty TNHH Đức Trí được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 21/GPXD-SXD ngày 18/4/2014 cho các hạng mục công trình tại vị trí 1 thuộc dự án Khu du lịch sinh thái thác Sakai, cụ thể: Nhà đón tiếp diện tích 232,6m²; Nhà làm việc diện tích 256,4m²; Công trình nhà hàng diện tích 313m²; Công trình nhà nghỉ đơn lập (03 căn) tổng diện tích 288m²; Công trình nhà bảo vệ diện tích 16m², tường rào dài 187m; Công trình nhà vệ sinh công cộng diện tích 42m².

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

Theo Điều 7 của Giấy chứng nhận đầu tư số 43121000169 do Ủy ban nhân dân tỉnh cấp lần đầu ngày 23/02/2012, dự án Khu du lịch sinh thái thác Sakai của Công ty TNHH Đức Trí được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định pháp luật hiện hành.

Theo báo cáo của Công ty TNHH Đức Trí, dự án Khu du lịch sinh thái thác Sakai nằm trong danh mục kêu gọi đầu tư nên được miễn tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, Công ty chưa lập thủ tục để được Cục thuế tỉnh quyết định miễn tiền thuê đất theo quy định.

2.3. Tình hình sử dụng đất:

Ngày 07/12/2016, Đoàn thanh tra đã tiến hành kiểm tra hiện trạng tại vị trí của dự án Khu du lịch sinh thái thác Sakai của Công ty, kết quả:

Tại vị trí 1 của dự án, Công ty TNHH Đức Trí đã hoàn thiện các hạng mục nhà hàng, tường rào, kè bảo vệ phía Nam, nhà nghỉ đơn lập (05 căn/03 căn được cấp phép); các hạng mục còn lại theo Giấy phép xây dựng số 21/GPXD-SXD ngày 18/4/2014 như nhà làm việc, nhà đón tiếp khách, nhà bảo vệ, nhà vệ sinh Công ty chưa triển khai thực hiện. Hiện nay, Công ty đã đưa vào khai thác đối với hạng mục nhà hàng.

3. Kết luận

3.1. Ưu điểm:

Thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái thác Sakai, Công ty TNHH Đức Trí đã thực hiện đầy đủ và hoàn thành các thủ tục pháp lý về đất đai tại vị trí 1 của dự án; 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 theo quy định. Công ty đã nhận bàn giao đất tại thực địa để đưa vào quản lý, sử dụng; ký hợp đồng thuê đất. Sau khi tiếp nhận bàn giao đất tại thực địa, Công ty đã đầu tư một số hạng mục công trình của dự án trên đất.

3.2. Tồn tại, vi phạm:

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 43121000169 cấp lần đầu ngày 23/02/2012, thời gian hoàn thành đưa dự án vào hoạt động là 18 tháng kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư (hoàn thành tháng 9/2013).

Thực tế, kể từ khi nhận bàn giao đất tại thực địa (ngày 02/7/2013) đến thời điểm thanh tra (ngày 07/12/2016), Công ty TNHH Đức Trí vẫn chưa hoàn thành việc đầu tư tất cả các hạng mục công trình được duyệt để đưa vị trí 1 của dự án Khu du lịch sinh thái thác Sakai vào hoạt động. Như vậy, Công ty TNHH Đức Trí đã chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng tính từ ngày 02/01/2015 tại dự án Khu du lịch sinh thái thác Sakai, vi phạm quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

3.3. Nguyên nhân:

Theo ý kiến của đại diện Công ty TNHH Đức Trí: Việc chậm tiến độ đầu tư, sử dụng đất tại vị trí 1 của dự án Khu du lịch sinh thái thác SaKai là do dự án có 02 vị trí đầu tư. Đến nay, Công ty chỉ mới được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê diện tích 5.208m² đất để thực hiện vị trí 1 của dự án, vị trí 2 chưa được thuê đất do chưa xác định được đơn giá thuê môi trường. Do hai vị trí này có sự liên kết, bổ trợ cho nhau khi xây dựng hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động nên nếu Công ty đầu tư vị trí 1 sẽ gây lãng phí, không hiệu quả về kinh tế.

Mặc dù đã được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất và bàn giao đất tại thực địa từ ngày 02/7/2013 đối với vị trí 1 của dự án nhưng đến nay Công ty vẫn đầu tư cầm chừng, chưa hoàn thành các hạng mục của dự án, chậm tiến độ sử dụng đất, lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty. Việc Công ty xác định nguyên nhân chậm là chờ Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất tại vị trí 2 sẽ triển khai xây dựng hoàn thành dự án là không đảm bảo theo cam kết của Công ty tại Giấy chứng nhận đầu tư được cấp.

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 24 tháng tại vị trí 1 của dự án Khu du lịch sinh thái thác Sakai của Công ty TNHH Đức Trí 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 Đức Trí phải lập hồ sơ và có văn bản xin gia hạn sử dụng đất tại vị trí 1 của dự án Khu du lịch sinh thái thác Sakai 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 Đức Trí 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 (ngày công bố Kết luận thanh tra này) đối với vị trí 1 của dự án Khu du lịch sinh thái thác Sakai. 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 Công ty TNHH Đức Trí 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.

- Yêu cầu Công ty TNHH Đức Trí lập hồ sơ thủ tục liên quan đến việc miễn tiền thuê đất để gửi cơ quan chức năng quyết định miễn tiền thuê đất theo quy định. Kết quả giải quyết của cơ quan thuế gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tiếp tục theo dõi.

5. Tổ chức thực hiện 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 Đức Trí tại vị trí 1 của dự án Khu du lịch sinh thái thác Sakai” theo quy định tại Điều 39 Luật Thanh tra năm 2010.

- Trường hợp Công ty TNHH Đức Trí 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.

Trên đây là kết luận thanh tra về tình hình quản lý, sử dụng đất của Công ty TNHH Đức Trí tại dự án Khu du lịch sinh thái thác Sakai/.

Nơi nhận:

- Cty TNHH Đức Trí;
- Bộ TN&MT;
- Tổng cục QLDD; } (báo cáo và
đăng Website)
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Thanh tra tỉnh;
- Sở KH&ĐT;
- UBND huyện Ninh Sơn;
- UBND xã Lâm Sơn;
- GD và các PGD Sở;
- TTCNTT Sở TN&MT (đăng Website);
- Lưu: VT, TTr, ĐĐ.



GIÁM ĐỐC

Bùi Anh Tuấn