

KẾT LUẬN THANH TRA
Về việc quản lý, sử dụng đất của Công ty TNHH Sản xuất
Thương mại và Dịch vụ Thái Bình tại dự án Khu du lịch
và nghỉ dưỡng Thái Bình Dương

Thực hiện Quyết định thanh tra số 4871/QĐ-STNMT ngày 15/12/2016 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường “Về việc thanh tra tình hình quản lý, sử dụng đất của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình tại dự án Khu du lịch và nghỉ dưỡng Thái Bình Dương”; từ ngày 10/01/2017 đến ngày 12/01/2017, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tình hình quản lý, sử dụng đất tại dự án Khu du lịch và nghỉ dưỡng Thái Bình Dương;

Xét Báo cáo kết quả thanh tra ngày 14/02/2017 của Đoàn thanh tra; ý kiến giải trình của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình,

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

1. Khái quát chung

Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên mã số 4102008022, do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 03/01/2002 và đăng ký thay đổi lần 9 ngày 24/5/2008. Trụ sở chính tại số 450 Quốc lộ 13, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Đề được hưởng ưu đãi thuế đối với dự án Khu du lịch và nghỉ dưỡng Thái Bình Dương, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình đã thành lập Chi nhánh Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình – Thái Bình Dương Resort, được phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh mã số 4312000050 ngày 20/6/2008; địa chỉ chi nhánh tại đường Yên Ninh, thị trấn Khánh Hải, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Thực hiện dự án Khu du lịch và nghỉ dưỡng Thái Bình Dương tại đường Yên Ninh, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Văn bản số 971/KT ngày 02/5/2003, theo đó quy mô dự án gồm: Các nhà nghỉ dạng Bungalow, 02 nhà hàng có sức chứa 600 khách, trung tâm đón tiếp, điều hành và các công trình phục vụ cho hoạt động vui chơi, giải trí. Diện tích đất dự kiến sử dụng là 24.430m². Tiến độ thực hiện dự án là 02 năm (2004 – 2005). Đến ngày 18/6/2009, Công ty được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 43121000071 cho dự án Khu du lịch và nghỉ

dưỡng Thái Bình Dương, trong đó thời gian hoàn thành các hạng mục còn lại của dự án theo tiến độ như sau: Hoàn thành nâng cấp nhà hàng có sức chứa 600 khách và đưa vào hoạt động trong tháng 6/2009; Hoàn thành xây dựng trung tâm đón tiếp và đưa vào hoạt động toàn bộ dự án trong tháng 6/2010.

2. Kết quả thanh tra

2.1. Hồ sơ pháp lý:

Theo Văn bản số 971/KT ngày 02/5/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh, dự án Khu du lịch và nghỉ dưỡng Thái Bình Dương của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình được chấp thuận chủ trương đầu tư với quy mô dự án gồm: Các nhà nghỉ dạng Bungalow, 02 nhà hàng có sức chứa 600 khách, trung tâm đón tiếp, điều hành và các công trình phục vụ cho hoạt động vui chơi, giải trí với tiến độ thực hiện dự án là 02 năm (2004 – 2005).

Trên cơ sở chấp thuận chủ trương đầu tư nêu trên, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê tổng diện tích 24.430m² đất tại Quyết định số 7341/QĐ ngày 30/5/2003 và các Quyết định từ số 7792/QĐ đến 7797/QĐ cùng ngày 10/6/2003 để thực hiện dự án Khu du lịch và nghỉ dưỡng Thái Bình Dương. Công ty đã nhận bàn giao đất tại thực địa ngày 11/6/2003; ký Hợp đồng thuê đất số 15_03/HĐ-TĐ ngày 18/6/2003 với Sở Địa chính và ký lại Hợp đồng thuê đất số 15A/HĐ-TĐ ngày 24/12/2003 với Sở Tài nguyên và Môi trường (do đổi tên chủ sử dụng đất); Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Công ty được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 5380077 ngày 30/12/2003 cho diện tích 24.430m² đất được thuê nêu trên; mục đích xây dựng Khu du lịch và nghỉ dưỡng Thái Bình Dương; thời hạn sử dụng đến tháng 6/2052.

Ngày 23/4/2009, Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Thái Bình đối với các hạng mục công trình tại Khu du lịch Thái Bình (nay là Khu du lịch và nghỉ dưỡng Thái Bình Dương), gồm: 04 nhà Bungalow vip, 04 nhà Bungalow trung bình, 05 nhà Bungalow nhỏ, nhà hàng, nhà karaoke + lễ tân, nhà vệ sinh, nhà nghỉ nhân viên, nhà làm việc, nhà trực, hồ bơi, cổng, tường rào.

Ngày 18/6/2009, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 43121000071 cho dự án Khu du lịch và nghỉ dưỡng Thái Bình Dương, trong đó các hạng mục còn lại của dự án theo tiến độ như sau: Hoàn thành nâng cấp nhà hàng có sức chứa 600 khách và đưa vào hoạt động trong tháng 6/2009; Hoàn thành xây dựng trung tâm đón tiếp và đưa vào hoạt động toàn bộ dự án trong tháng 6/2010.

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

Theo kết quả kiểm tra đến năm 2015, Công ty nợ tiền thuê đất với số tiền là 999.294.913 đồng (nợ tiền thuê đất từ năm 2012 đến năm 2015). Đến thời điểm thanh tra (tháng 01/2017), Công ty vẫn chưa thực hiện nộp tiền thuê đất năm 2016 và số tiền 999.294.913 đồng đã nợ nêu trên.

2.3. Tình hình sử dụng đất:

Ngày 10/01/2017, Đoàn thanh tra đã tiến hành kiểm tra hiện trạng tại vị trí của dự án Khu du lịch và nghỉ dưỡng Thái Bình Dương, kết quả:

Công ty đã hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng từ năm 2005 đối với các hạng mục công trình cụ thể như sau: 04 nhà Bungalow vip, 04 nhà Bungalow trung bình, 05 nhà Bungalow nhỏ, nhà hàng, nhà karaoke + lễ tân, nhà vệ sinh, nhà nghỉ nhân viên, nhà làm việc, nhà trực, hồ bơi, công, tường rào.

Riêng hạng mục nhà hàng 600 khách và Trung tâm đón tiếp trên diện tích đất còn lại của dự án, Công ty chưa triển khai thực hiện, đất vẫn để trống.

Ngày 10/3/2015 Văn phòng UBND tỉnh đã ban hành Thông báo số 332/TB-VPUB trong đó có nêu ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh có nội dung: giao cho Sở Kế hoạch và Đầu tư làm việc với chủ đầu tư, thống nhất ký bản cam kết tiến độ cụ thể thực hiện giai đoạn 2 của dự án đảm bảo phù hợp, đến cuối năm 2015 mà chủ đầu tư không triển khai thực hiện, căn cứ quy định pháp luật, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi phần đất chủ đầu tư không triển khai thực hiện dự án.

3. Kết luận

3.1. Ưu điểm:

Thực hiện dự án Khu du lịch và nghỉ dưỡng Thái Bình Dương, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình đã thực hiện đầy đủ và hoàn thành các thủ tục pháp lý về đất đai; được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 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. Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình đã đầu tư nhiều hạng mục công trình của dự án và đưa vào hoạt động.

3.2. Tồn tại, vi phạm:

*. Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 43121000071 cấp ngày 18/6/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh cấp cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình để thực hiện dự án Khu du lịch và nghỉ dưỡng Thái Bình Dương, thời gian hoàn thành các hạng mục còn lại của dự án như sau: Nâng cấp nhà hàng có sức chứa 600 khách và đưa vào hoạt động trong tháng 6/2009 và hoàn thành xây dựng trung tâm đón tiếp và đưa vào hoạt động toàn bộ dự án trong tháng 6/2010.

Thực tế, kể từ ngày được điều chỉnh tiến độ của dự án (hoàn thành tháng 6/2009 đối với hạng mục Nhà hàng có sức chứa 600 khách và hoàn thành tháng 6/2010 đối với hạng mục Trung tâm đón tiếp), đến thời điểm thanh tra (ngày 10/01/2017) Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình vẫn chưa sử dụng phần diện tích đất được thuê để thực hiện các hạng mục còn lại của dự án theo như tiến độ được duyệt (tháng 6/2010).

Như vậy, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình đã không sử dụng phần diện tích đất được thuê để thực hiện các hạng mục còn lại của dự án Khu du lịch và nghỉ dưỡng Thái Bình Dương trong 79 tháng liên tục

tính từ ngày 31/6/2010, vi phạm quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

*. Mặc dù được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm nhưng Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình vẫn không nộp tiền thuê đất từ năm 2012 đến nay là không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất, cụ thể: không "*Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật*" được quy định tại khoản 3, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013 là hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và sẽ bị xử lý theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

3.3. Nguyên nhân:

Nguyên nhân của việc chậm tiến độ sử dụng đất đối với khu đất thực hiện các hạng mục còn lại của dự án Khu du lịch và nghỉ dưỡng Thái Bình Dương là do yếu tố chủ quan của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình, thể hiện trong việc chưa thực sự quyết tâm đầu tư thực hiện theo đúng tiến độ mặc dù đã được Ủy ban nhân dân tỉnh nhắc nhở nhiều lần.

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:

- Căn cứ điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 quy định, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình thuộc trường hợp được Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép gia hạn sử dụng đất 24 tháng đối với phần diện tích đất để thực hiện các hạng mục còn lại của dự án Khu du lịch và nghỉ dưỡng Thái Bình Dương (Nhà hàng có sức chứa 600 khách và Trung tâm đón tiếp). Công ty phải nộp một khoản tiền tương ứng mức tiền thuê đất (cho phần diện tích chậm tiến độ) trong thời gian 24 tháng được gia hạn. 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.

- Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng phải có văn bản đề nghị gửi Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét quyết định gia hạn.

Trường hợp sau 15 ngày kể từ ngày có văn bản xác định hành vi vi phạm (kể từ ngày công bố Kết luận thanh tra) mà Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình không có văn bản đề nghị được gia hạn thì Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi đất theo quy định.

- 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 không sử dụng đất trong 79 tháng liên tục tại phần diện tích đất để thực hiện các hạng mục còn lại dự án Khu du lịch và nghỉ dưỡng Thái Bình Dương của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình theo quy định tại khoản 3, Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Đề nghị Cục thuế tỉnh kiểm tra xử lý việc nợ tiền sử dụng đất của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình tại khu đất thực hiện dự án Khu du lịch và nghỉ dưỡng Thái Bình Dương theo quy định của pháp luật.

5. Tổ chức thực hiện Kết luận thanh tra

- Giao trách nhiệm cho 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 Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình tại dự án Khu du lịch và nghỉ dưỡng Thái Bình Dương” theo quy định tại Điều 39 Luật Thanh tra năm 2010.

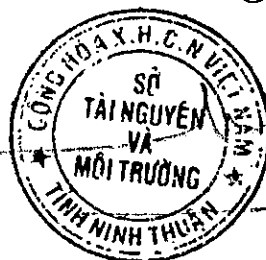
- Trường hợp Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình có văn bản đề nghị gia hạn sử dụng đất, giao Phòng Quản lý đất đai kịp thời tham mưu Giám đốc Sở trình Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý theo quy định.

Trên đây là Kết luận thanh tra về tình hình quản lý, sử dụng đất của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Bình tại dự án Khu du lịch và nghỉ dưỡng Thái Bình Dương./.

Nơi nhận:

- Công ty TNHH SX TM & DV Thái Bình;
- Bộ TN & MT; } (báo cáo và đăng Website)
- Tổng cục QLDD; }
- UBND tỉnh (báo cáo và đăng Website);
- Thanh tra tỉnh;
- Sở KH & ĐT;
- Cục thuế tỉnh;
- UBND huyện Ninh Hải;
- UBND thị trấn Khánh Hải;
- GD và PGD Sở TN & MT (L.N.Thạch);
- TTCNTT Sở TN & MT (đăng Website);
- Lưu: VT, TTr, ĐĐ.

GIÁM ĐỐC



Bùi Anh Tuấn