

Số: /KL-STNMT

Ninh Thuận, ngày tháng 9 năm 2020

## KẾT LUẬN THANH TRA

### **Việc chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn Chín Nghĩa tại dự án Trạm dừng chân Chín Nghĩa**

Thực hiện Quyết định số 535/QĐ-STNMT ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường “Về việc thanh tra việc chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng đất của Công ty TNHH Chín Nghĩa tại dự án Trạm dừng chân Chín Nghĩa”, từ ngày 05/6/2020 đến ngày 15/6/2020, Đoàn thanh tra đã phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Thuận Bắc, Ủy ban nhân dân xã Lợi Hải tiến hành thanh tra thực tế việc chấp hành các quy định pháp luật trong quản lý, sử dụng đất của Công ty TNHH Chín Nghĩa tại dự án Trạm dừng nghỉ chân Chín Nghĩa.

Trên cơ sở Báo cáo kết quả thanh tra ngày 28/8/2020 của Đoàn thanh tra, ý kiến của Công ty TNHH Chín Nghĩa, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận như sau:

#### **I. KHÁI QUÁT CHUNG**

Công ty TNHH Chín Nghĩa (dưới đây gọi tắt là Công ty) có địa chỉ trụ sở chính tại Số 06 Hà Huy Tập, phường Nghĩa Chánh, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Công ty được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 4300339552 do Phòng đăng ký kinh doanh, thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp lần đầu ngày 15/5/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 20/11/2017. Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Nghĩa; chức danh: Giám đốc; Địa chỉ thường trú: Số 686 Quang Trung, phường Chánh Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Dự án Trạm dừng chân Chín Nghĩa (dưới đây gọi tắt là Dự án) tại xã Lợi Hải, huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận của Công ty được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 43121000211, chứng nhận lần đầu ngày 19/7/2013; sau đó được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 4214753738, chứng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 17/10/2017, với các nội dung dự án như sau:

- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng Trạm dừng chân nhằm phục vụ nhu cầu ăn uống, kết hợp bán hàng lưu niệm, các sản phẩm địa phương và các dịch vụ hỗ trợ vận tải đường bộ.

- Quy mô dự án: Khối nhà ăn lớn, nhà làm việc, khu bán hàng lưu niệm đặc sản địa phương, nhà nghỉ lái xe, cửa hàng bán lẻ xăng dầu loại I, bãi đỗ xe, trạm bảo dưỡng, khu vệ sinh và các công trình phụ trợ khác, đáp ứng quy chuẩn

kỹ thuật quốc gia về trạm dừng nghỉ đường bộ theo Thông tư số 48/2012/TT-BGTVT ngày 15/11/2012 của Bộ Giao thông Vận tải và quy chuẩn kỹ thuật về quy mô cửa hàng bán lẻ xăng dầu loại I.

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: 20.000m<sup>2</sup>.

- Tổng vốn đầu tư dự án: 14.233.000.000 đồng.

- Thời gian hoạt động của dự án: 50 (năm mươi) năm, kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu (ngày 19/7/2013).

- Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn tất các thủ tục để đủ điều kiện khởi công xây dựng và đưa dự án vào hoạt động trong 18 tháng kể từ ngày cấp điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần 1 ngày 17/10/2017. Cụ thể: Hoàn thành xây dựng, lắp đặt máy móc, thiết bị, đưa Dự án vào hoạt động sản xuất, kinh doanh vào tháng 02/2019.

## II. KẾT QUẢ THANH TRA

### 1. Về hồ sơ pháp lý

Để thực hiện Dự án, Công ty đã được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê diện tích 12.429,5m<sup>2</sup> đất theo Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 14/12/2015; nhận bàn giao đất tại thực địa ngày 07/01/2016; ký Hợp đồng thuê đất số 51/HĐTĐ ngày 31/12/2015; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 598799 ngày 05/01/2016 với mục đích sử dụng là đất thương mại, dịch vụ, thời hạn sử dụng đến ngày 14/12/2065, nguồn gốc sử dụng Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

Ngày 12/4/2017, Bộ Công thương ban hành Quyết định số 1265/QĐ-BCT điều chỉnh, bổ sung địa điểm cửa hàng xăng dầu dọc tuyến Quốc lộ 1A đoạn qua địa bàn các tỉnh Bắc Giang, Ninh Thuận thuộc “Quy hoạch hệ thống cửa hàng xăng dầu dọc tuyến Quốc lộ 1A đến năm 2020, có xét đến năm 2025”, tại khoản 4 Điều 1 của Quyết định, Bộ Công thương đồng ý bổ sung một cửa hàng kinh doanh xăng dầu loại I tại Km1534+700, trái tuyến Quốc lộ 1A thuộc trạm dừng chân Chín Nghĩa, xã Lợi Hải, huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận.

Ngày 23/3/2017, Bộ Giao thông vận tải ban hành Văn bản số 2987/BGTVT-ATGT “V/v: đầu nối vào QL1A của Trạm dừng chân tại lý trình Km1534+700 QL1A”, có nội dung: *Bộ thống nhất với đề xuất của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc cho phép Trạm dừng nghỉ có lý trình Km1534+700 đầu nối vào QL1A (theo Quy hoạch Trạm dừng nghỉ đã được Bộ Giao thông vận tải phê duyệt tại Quyết định số 2753/QĐ-BGTVT ngày 10 tháng 9 năm 2013); Giao Tổng cục Đường bộ Việt Nam triển khai các thủ tục đầu nối theo đúng quy định hiện hành.* Đến ngày 23/4/2018, Tổng cục đường bộ Việt Nam có Văn bản số 2266/TCĐBVN-ATGT chấp thuận phương án tổ chức giao thông nút giao đầu nối đường ra, vào Trạm dừng chân Chín Nghĩa với Quốc lộ 1A của Công ty TNHH Chín Nghĩa, trong đó có nội dung giao Cục Quản lý đường bộ IV căn cứ các quy định tại Thông tư số 50/2015/TT-BGTVT ngày 23/9/2015 của Bộ Giao

thông vận tải, kiểm tra thực địa, xem xét hồ sơ thiết kế kỹ thuật theo yêu cầu nêu trên để cấp giấy phép thi công theo thẩm quyền.

Công ty được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 75/GPXD ngày 26/10/2018 cho các hạng mục công trình của Dự án, gồm: *Khối nhà dịch vụ (diện tích xây dựng 2.780m<sup>2</sup>, 02 tầng), Trạm xăng và Nhà điều hành (diện tích xây dựng 1.636m<sup>2</sup>, 02 tầng), Nhà ở nhân viên (diện tích xây dựng 210m<sup>2</sup>, 02 tầng), Gara xe (diện tích 100m<sup>2</sup>).*

## **2. Về hiện trạng sử dụng đất**

Tại thời điểm thanh tra, đối chiếu với quy mô đầu tư của Dự án và Giấy phép xây dựng số 75/GPXD ngày 26/10/2018, Đoàn thanh tra ghi nhận hiện trạng sử dụng đất của Công ty tại Dự án như sau: Công ty đã san lấp mặt bằng trên toàn bộ diện tích 12.429,5m<sup>2</sup> đất được thuê, xây hàng rào (mặt phía Tây và mặt phía Nam) với chiều dài khoảng 150m, chưa xây dựng các hạng mục công trình của Dự án đã được duyệt. Hiện trạng trên đất có một số cây điều của các hộ dân sử dụng đất trước đây, diện tích còn lại là đất trống. Công ty không để xảy ra tình trạng lấn, chiếm chất được thuê.

## **3. Việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai**

Theo Thông báo số 608/TB-CT ngày 17/3/2016 của Cục thuế tỉnh về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước của Công ty TNHH Chín Nghĩa đối với diện tích 12.429,5m<sup>2</sup> đất thuê tại thôn Ấn Đạt, xã Lợi Hải, huyện Thuận Bắc, thời điểm tính tiền thuê đất là từ ngày 14/12/2015, đơn giá 1.120 đồng/m<sup>2</sup>/năm, thời gian ổn định đơn giá kể từ ngày 14/12/2015 đến hết ngày 13/12/2020. Công ty đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm từ năm 2015 đến năm 2019, năm 2020 đã nộp 7.164.737 đồng/13.921.040 đồng; đã nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp từ năm 2016 đến 2020 với số tiền 835.263 đồng mỗi năm.

## **III. KẾT LUẬN**

### **1. Ưu điểm**

Công ty đã hoàn thành các thủ tục pháp lý về đất đai để triển khai thực hiện Dự án, gồm: được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất theo quy định; nhận bàn giao đất tại thực địa; ký Hợp đồng thuê đất; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Công ty đã thực hiện việc nộp tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo quy định. Sau khi tiếp nhận đất tại thực địa, Công ty đã san lấp mặt bằng, xây hàng rào (chiều dài khoảng 150m) trên diện tích đất được thuê. Quá trình quản lý, sử dụng đất tại Dự án, Công ty có biện pháp bảo vệ đất, không để xảy ra tình trạng lấn, chiếm đất.

### **2. Tồn tại**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 4214753738, chúng nhận thay đổi lần thứ 1 ngày 17/10/2017, thời gian Công ty TNHH Chín Nghĩa hoàn tất các thủ tục, khởi công xây dựng và đưa dự án Trạm dừng chân Chín Nghĩa vào hoạt động là 18 tháng kể từ ngày cấp điều chỉnh Giấy chứng nhận

đăng ký đầu tư lần thứ 1 (*hoàn thành tháng 02/2019*). Đến nay, Công ty TNHH Chín Nghĩa vẫn chưa hoàn thành xây dựng và đưa dự án Trạm dừng chân Chín Nghĩa vào hoạt động theo như tiến độ đầu tư được duyệt, Công ty đã chậm tiến độ sử dụng đất Dự án là 18 tháng, tính từ tháng 02/2019.

Qua rà soát hồ sơ thể hiện, để triển khai thực hiện Dự án, Công ty TNHH Chín Nghĩa đã ký Hợp đồng kinh tế /2020/HĐKT (không có số) ngày 15/01/2020 với Tổng Công ty Thương mại và Xây dựng Đông Bắc – Công ty TNHH (tại địa chỉ số 25/38 Phú Thọ 3, phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa) để thi công gói thầu xây dựng hạng mục công trình Trạm dừng chân Chín Nghĩa (*gồm các hạng mục: Bãi đỗ xe và đường ra vào bãi đỗ xe; nơi nghỉ ngơi của lái xe và hành khách; khu nhà vệ sinh; nơi cung cấp thông tin; khu vực giới thiệu và bán hàng hóa; khu vực phục vụ ăn uống, giải khát; trạm cấp nhiên liệu, xưởng bảo dưỡng sửa chữa và nơi rửa xe, hệ thống cấp thoát nước*), tổng thời gian thực hiện hợp đồng là 28 ngày kể cả chủ nhật nhưng đến nay vẫn chưa triển khai. Theo trình bày của Công ty tại Biên bản làm việc ngày 05/6/2020 thì việc tiến độ thực hiện Dự án chậm là do Công ty bị ảnh hưởng bởi Dịch COVID-19.

#### **IV. BIỆN PHÁP XỬ LÝ VÀ KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ**

##### **1. Biện pháp xử lý:**

Yêu cầu Công ty TNHH Chín Nghĩa khẩn trương đầu tư thực hiện để hoàn thành dự án Trạm dừng chân Chín Nghĩa đảm bảo theo tiến độ sử dụng đất được phép. Trường hợp Dự án chậm tiến độ sử dụng đất, vi phạm quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013 (trừ trường hợp bất khả kháng ảnh hưởng trực tiếp tới tiến độ của dự án đầu tư theo quy định tại Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ), Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ xem xét tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý tiến độ sử dụng đất Dự án của Công ty theo quy định của pháp luật.

Kết quả triển khai thực hiện và hoàn thành Dự án, yêu cầu Công ty định kỳ 06 tháng có văn bản báo cáo cho Sở Tài nguyên và Môi trường (qua phòng Thanh tra) để theo dõi và tổ chức hậu kiểm theo quy định.

##### **2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh biện pháp xử lý:**

Để xem xét xử lý dự án một cách đồng bộ theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về đất đai, kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh giao Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét, kết luận để xử lý hoặc tham mưu xử lý theo quy định của pháp luật đầu tư đối dự án Trạm dừng chân Chín Nghĩa của Công ty TNHH Chín Nghĩa làm cơ sở cho việc xem xét xử lý, gia hạn tiến độ sử dụng đất dự án đồng bộ giữa pháp luật đất đai với pháp luật đầu tư.

**3.** Giao Trưởng Đoàn thanh tra chủ trì tổ chức công bố, công khai Kết luận thanh tra theo quy định pháp luật.

**4.** Giao phòng Thanh tra tiếp tục theo dõi, đôn đốc Công ty thực hiện các biện pháp xử lý của Kết luận thanh tra; tham mưu Giám đốc Sở có các biện pháp xử lý tiếp theo theo quy định pháp luật trong trường hợp Công ty không chấp

hành hoặc chấp hành không đầy đủ các biện pháp khắc phục và khi có ý kiến chỉ đạo xử lý tiếp theo của Ủy ban nhân dân tỉnh./.

***Nơi nhận:***

- UBKT Tỉnh ủy (báo cáo);
- Ban Nội chính Tỉnh ủy (báo cáo);
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Thanh tra tỉnh;
- Sở KH&ĐT;
- GD và PGD Sở (L.N.Thạch);
- UBND huyện Thuận Bắc;
- UBND xã Lợi Hải;
- Công ty TNHH Chín Nghĩa;
- Công thông tin điện tử của Sở;
- Lưu: VT, QLDD, TTr.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Văn Quế**