

Số: 1966/KL-STNMT

Ninh Thuận, ngày 24 tháng 5 năm 2019

## KẾT LUẬN KIỂM TRA

### **Việc chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng đất đối với 02 tổ chức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận**

Thực hiện Quyết định số 1306/QĐ-STNMT ngày 09/4/2019 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường “về kiểm tra việc chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng đất của 02 tổ chức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận”; từ ngày 17/4/2019 đến ngày 20/4/2019, Đoàn kiểm tra đã tiến hành kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Trung Nam tại dự án Khu thu mua, kinh doanh, chế biến thủy sản thuộc địa bàn xã Cà Ná, huyện Thuận Nam và Công ty TNHH I&V BIO Việt Nam tại dự án khu sản xuất Artemia Nauplius sống sạch công nghệ cao thuộc địa bàn xã An Hải, huyện Ninh Phước.

Trên cơ sở Báo cáo kết quả kiểm tra ngày 10/5/2019 của Đoàn kiểm tra, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận như sau:

#### **I. Kết quả kiểm tra**

#### **1. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Trung Nam - Dự án Khu thu mua, kinh doanh, chế biến thủy sản:**

##### **a) Hồ sơ pháp lý:**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Trung Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số 4500391912 do phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp đăng ký lần đầu ngày 15/7/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 15/7/2015; trụ sở chính tại số 304 Ngô Gia Tự, phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang- Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Để thực hiện dự án Khu thu mua, kinh doanh, chế biến thủy sản tại xã Cà Ná, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Trung Nam được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận đầu tư mã số 43121000249 ngày 12/8/2014. Mục tiêu của dự án: Đầu tư xây dựng khu thu mua, chế biến thủy sản, cung cấp nhu yếu phẩm, trao đổi hàng hóa cho tàu thuyền ra vào cảng. Quy mô dự án: Đầu tư xây dựng các hạng mục: phần kè, bến và khu kinh doanh thủy sản; sân phơi và đóng sửa tàu thuyền; tường rào và đường giao thông nội bộ; khu nhà máy nước đá, nước sạch; khu văn phòng, khu dịch vụ hậu cần và nhà nghỉ, khu nhà máy chế biến, khu xử lý nước thải, khu cấp đông. Diện tích đất dự kiến sử dụng là 23.190m<sup>2</sup>. Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành xây dựng đưa dự án vào hoạt động trong vòng 03 năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

Công ty được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê diện tích 23.190m<sup>2</sup> đất để thực hiện dự án theo Quyết định số 322/QĐ-UBND ngày 28/7/2015; nhận bàn giao đất tại thực địa ngày 06/8/2015; ký Hợp đồng thuê đất số 45/HĐTD ngày 23/6/2016 với Ủy ban nhân dân tỉnh. Tuy nhiên, đến nay Công ty chưa làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác

gắn liền với đất theo quy định. Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm.

**b) Hiện trạng sử dụng đất:**

Ngày 17/4/2019, Đoàn kiểm tra tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất tại dự án Khu thu mua, kinh doanh, chế thủy sản của Công ty, kết quả: Công ty chỉ mới thực hiện đắp và san lấp mặt bằng với khối lượng ước khoảng 10.000m<sup>3</sup>, chưa triển khai đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án (phần kè, bến và khu kinh doanh thủy sản; sân phơi và đóng sửa tàu thuyền; tường rào và đường giao thông nội bộ; khu nhà máy nước đá, nước sạch,...).

**c) Thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai:**

- Tiền thuê đất: Công ty đã nộp tiền thuê đất đến hết 31/12/2018 (trong đó năm 2018 nộp số tiền 14.261.850 đồng). Theo Giấy chứng nhận đầu tư mã số 43121000249 cấp ngày 12/8/2014 thì dự án được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước trong thời gian xây dựng cơ bản và 11 năm tiếp theo sau thời gian xây dựng cơ bản.

- Tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: Công ty chưa nộp tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp từ năm 2016 đến nay. Theo ý kiến của Công ty: do Công ty không nhận được thông báo của cơ quan thuế đối với việc nộp khoản tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cho diện tích đất được thuê.

**2. Công ty TNHH I&V BIO Việt Nam - Dự án khu sản xuất Artemia Nauplii sống sạch công nghệ cao:**

**a) Hồ sơ pháp lý:**

Công ty TNHH I&V Bio Việt Nam hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số 4500594422, do phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp đăng ký lần đầu ngày 08/5/2015, trụ sở chính tại Lô 29 Khu Sản xuất giống tập trung An Hải, thôn Nam Cương, xã An Hải, huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

Để thực hiện dự án Khu sản xuất Artemia nauplius sống sạch công nghệ cao tại Khu Sản xuất giống tập trung An Hải, xã An Hải, huyện Ninh Phước, Công ty TNHH I&V Bio Việt Nam được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 21/9/2015 với các nội dung cụ thể như sau: Mục tiêu dự án là sản xuất và cung cấp trứng Artemia phục vụ cho ngành sản xuất tôm giống tại khu quy hoạch sản xuất tôm giống An Hải và các khu vực lân cận khác; Quy mô công suất: 1.200 kg trứng Artemia/ngày; Diện tích đất dự kiến sử dụng là 10.386m<sup>2</sup>; Tiến độ thực hiện của dự án đầu tư: Hoàn thành xây dựng và đưa dự án vào hoạt động trong vòng 12 tháng kể từ ngày được quyết định chủ trương đầu tư (từ tháng 9/2015 đến tháng 9/2016).

Công ty TNHH I&V Bio Việt Nam được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận cho thuê diện tích 9.558,4m<sup>2</sup> đất để thực hiện dự án tại Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 01/02/2016; nhận bàn giao đất tại thực địa ngày 19/02/2016; ký Hợp đồng thuê đất số 04/HĐTĐ ngày 02/03/2016 với Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CA 594821 ngày 02/3/2016, mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thời hạn sử dụng đất đến ngày 21/9/2064, nguồn gốc sử dụng đất Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

### ***b) Kết quả thanh tra, kiểm tra:***

Dự án Khu sản xuất Artemia nauplius sống sạch công nghệ cao tại Khu Sản xuất giống tập trung An Hải, xã An Hải, huyện Ninh Phước của Công ty TNHH I&V Bio Việt Nam đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tiến hành thanh tra tình hình quản lý sử dụng đất. Ngày 21/5/2018, Giám đốc Sở ban hành Kết luận thanh tra số 2229/KL-STNMT, trong đó kết luận: Công ty TNHH I&V Bio Việt Nam không sử dụng đất trong thời hạn 25 tháng liên tục kể từ ngày nhận bàn giao đất tại thực địa (ngày 19/02/2016), vi phạm quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013; Công ty chưa kê khai và nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp từ năm 2016 đến nay.

Căn cứ quy định pháp luật đất đai hiện hành và đề nghị của Công ty tại Văn bản số 09/BC-I&V ngày 06/6/2018, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 236/QĐ-UBND ngày 13/7/2018 đồng ý cho Công ty TNHH I&V Bio Việt Nam gia hạn tiến độ sử dụng diện tích 9.558,4m<sup>2</sup> đất thời gian 24 tháng để thực hiện dự án Khu sản xuất Artemia nauplius sống sạch công nghệ cao. Công ty cũng đã nộp khoản tiền gia hạn với số tiền 8.029.056 đồng theo Thông báo số 2596/TB-CT ngày 31/7/2018 của Cục thuế tỉnh. Đối với nội dung kê khai và nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp từ năm 2016 đến nay, Công ty chưa có báo cáo gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để theo dõi.

Ngày 18/4/2019, Đoàn kiểm tra tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất tại dự án, kết quả: Công ty vẫn chưa tiến hành xây dựng các hạng mục công trình dự án; không bố trí nhân sự để làm việc với Đoàn kiểm tra.

## **II. Kết luận**

Từ kết quả kiểm tra nêu trên; căn cứ quy định pháp luật đất đai hiện hành, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận như sau:

### **1. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Trung Nam:**

**1.1. Ưu điểm:** Thực hiện dự án Khu thu mua, kinh doanh, chế thủy sản, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Trung Nam cơ bản đã thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý về đất đai; được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cho thuê đất, ký Hợp đồng thuê đất theo quy định. Công ty đã tiếp nhận đất tại thực địa, để đưa vào quản lý, sử dụng; đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất đến năm 2018 theo quy định. Quá trình quản lý, sử dụng không để xảy ra trường hợp lấn, chiếm, chuyển nhượng, cho thuê lại trái quy định của pháp luật.

### **1.2. Tồn tại, vi phạm và nguyên nhân:**

- Về thủ tục pháp lý: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Trung Nam chưa lập thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

- Về nghĩa vụ tài chính: Công ty chưa nộp tiền thuê sử dụng đất phi nông nghiệp từ năm 2016 đến nay.

- Về tiến độ sử dụng đất: Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 43121000249 cấp ngày 12/8/2014, thời gian thực hiện dự án Khu thu mua, kinh doanh, chế thủy sản hoàn thành xây dựng đưa vào hoạt động trong vòng 03 năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

Thực tế, kể từ khi nhận bàn giao đất tại thực địa (ngày 06/8/2015) đến thời điểm kiểm tra (ngày 18/4/2019), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Trung Nam vẫn chưa hoàn thành việc đầu tư và đưa dự án Khu thu mua, kinh doanh, chế thủy sản vào hoạt động. Như vậy, **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Trung Nam đã chậm tiến độ sử dụng đất 08 tháng tính từ ngày 06/8/2018 đối với diện tích 23.190m<sup>2</sup> tại dự án Khu thu mua, kinh doanh, chế thủy sản.**

Theo báo cáo của Công ty, việc chậm tiến độ triển khai dự án Khu thu mua, kinh doanh, chế thủy sản là do khó khăn, không có đường độc lập để đi vào dự án. Tuy nhiên đây không thuộc trường hợp bất khả kháng ảnh hưởng đến tiến độ sử dụng đất của dự án được quy định tại Điều 15 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Nguyên nhân chậm tiến độ sử dụng đất dự án là do yếu tố chủ quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Trung Nam đã thể hiện việc chưa thực sự quyết tâm đầu dự án của Công ty.

## **2. Công ty TNHH I&V Bio Việt Nam:**

- Công ty TNHH I&V Bio Việt Nam chậm tiến độ sử dụng đất tại dự án Khu sản xuất Artemia nauplius sống sạch công nghệ cao, vi phạm Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng tại Quyết định số 236/QĐ-UBND ngày 13/7/2018. Tuy nhiên, kể từ khi được gia hạn (ngày 13/7/2018) đến nay đã gần 01 năm nhưng Công ty vẫn chưa tiến hành xây dựng các hạng mục công trình của dự án, đất bỏ trống; Công ty không hợp tác với cơ quan chức năng trong quá trình kiểm tra. Điều này thể hiện sự thiếu quyết tâm của Công ty trong quá trình triển khai dự án.

- Công ty chưa báo cáo cho Sở Tài nguyên và Môi trường việc thực hiện kê khai và nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với diện tích đất được thuê theo yêu cầu tại Kết luận thanh tra số 2229/KL-STNMT ngày 31/5/2018 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, là không chấp hành Kết luận thanh tra theo quy định của pháp luật thanh tra.

## **III. Biện pháp xử lý:**

Từ những nội dung kết luận nêu trên, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

### **1. Đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Trung Nam:**

- Lập thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

- Liên hệ với cơ quan thuế để kê khai đăng ký và nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với diện tích 23.190m<sup>2</sup> đất thuê theo quy định.

Đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Trung Nam triển khai thực hiện các nội dung nêu trên và báo cáo kết quả (bằng văn bản) về Sở Tài nguyên và Môi trường để tiếp tục theo dõi.

- Triển khai đầu tư và hoàn thành dự án Khu thu mua, kinh doanh, chế thủy sản để đưa đất vào sử dụng theo quy định. Trường hợp đến ngày 06/8/2020, Công ty chưa hoàn thành dự án để đưa đất vào sử dụng, Công ty chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng, vi phạm điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ tiến hành kiểm tra, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý theo quy định.

## **2. Đối với Công ty TNHH I&V Bio Việt Nam:**

- Công ty TNHH I&V Bio Việt Nam khẩn trương đầu tư hoàn thành dự án Khu sản xuất Artemia nauplius sống sạch công nghệ cao để đưa đất vào sử dụng trong thời gian gia hạn còn lại. Trường hợp đến ngày 03/7/2020 (ngày hết thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất), Công ty không hoàn thành dự án để đưa đất vào sử dụng, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ lập thủ tục tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi đất theo quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

- Báo cáo cho Sở Tài nguyên và Môi trường kết quả kê khai và nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với diện tích đất được thuê theo yêu cầu tại Kết luận thanh tra số 2229/KL-STNMT ngày 31/5/2018.

## **3. Tổ chức thực hiện Kết luận kiểm tra:**

Giao trách nhiệm cho Thanh tra Sở (Trưởng Đoàn kiểm tra) tham mưu Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành thông báo Kết luận kiểm tra đến từng tổ chức (Công ty Cổ phần Phát triển Trung Nam và Công ty TNHH I&V Bio Việt Nam) theo quy định.

## **IV. Kiến nghị:**

Căn cứ quy định pháp luật hiện hành, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư tổ chức thanh tra, kiểm tra để xử lý tiến độ đầu tư thực hiện dự án Khu thu mua, kinh doanh, chế thủy sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Trung Nam theo quy định của pháp luật đầu tư; làm cơ sở để tiếp tục xử lý về đất đai theo quy định.

- Chỉ đạo Cục thuế tỉnh rà soát để xử lý thu đối với những dự án phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định.

Trên đây là Kết luận kiểm tra của Sở Tài nguyên và Môi trường./.

### **Nơi nhận:**

- UBND tỉnh;
- Cục thuế tỉnh;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- UBND các huyện: Thuận Nam, Ninh Phước;
- UBND các xã: Cà Ná, An Hải;
- GD và các PGD Sở (L.N.Thạch, N.V.Quế);
- Lưu: VT, ĐĐ, TTr.



**GIÁM ĐỐC**

**Bùi Anh Tuấn**