

KẾT LUẬN THANH TRA**Về việc quản lý, sử dụng đất đối với Công ty TNHH Việt Thắng tại khu đất tọa lạc tại phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy**

Thực hiện Quyết định số 99/QĐ-TNMT ngày 23/4/2019 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về thanh tra việc quản lý, sử dụng đất đối với các tổ chức sử dụng đất ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu kinh tế, thuộc địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế, Đoàn Thanh tra đã tiến hành thanh tra việc quản lý, sử dụng đất của Công ty TNHH Việt Thắng.

Xét báo cáo kết quả thanh tra số 10/BC-ĐTTr ngày 03/7/2020 của Trưởng Đoàn Thanh tra.

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

1. Thông tin chung

Tên đơn vị: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Việt Thắng.

Địa chỉ trụ sở: 165 Hùng Vương, phường An Cựu, thành phố Huế

Địa chỉ thửa đất được thanh tra: phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Công ty TNHH Việt Thắng hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300120889, đăng ký lần đầu ngày 4/1/1995, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 28/8/2018 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp với ngành nghề kinh doanh: kinh doanh lưu trú du lịch (khách sạn), nhà hàng ăn uống giải khát; cửa, xe, bảo gỗ và bảo quản gỗ; kinh doanh xe máy công trình và phụ tùng các loại, sản xuất hàng mộc dân dụng và mỹ nghệ...

2. Kết quả kiểm tra, xác minh**a. Căn cứ pháp lý về đầu tư**

Ngày 04/7/2008, UBND tỉnh có Công văn số 3425/UBND-TM đồng ý cho Công ty Việt Thắng đầu tư khu du lịch sinh thái nhà rường Huế tại xã Thủy Dương, huyện Hương Thủy.

Ngày 24/7/2008, UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận đầu tư số 31121000064 cho Công ty, thay đổi lần thứ 2 ngày 27/10/2012, trong đó tiến độ thực hiện dự án như sau:

- Giai đoạn 1: Khu A (phía Tây đường quy hoạch 19,5 m) hoàn thành trước tháng 7/2013.

- Giai đoạn 2: Khu B (phía Đông đường quy hoạch 19,5 m) hoàn thành trước tháng 01/2015.

b. Về quy hoạch xây dựng

Ngày 08/6/2009, UBND huyện Hương Thủy (nay là thị xã Hương Thủy) có Quyết định số 629/QĐ-UBND về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch sinh thái nhà rường. Trong đó, tổng diện tích khu đất dự án là 42.319,5m². Trong đó tổng mặt bằng được phân thành hai khu A và khu B như sau:

- Khu A gồm: Khu Khách sạn (tiêu chuẩn 3 sao) được phân thành 3 khối nhà; Khu trung tâm trưng bày triển lãm đồ mỹ nghệ; Khu bungalow.

- Khu B gồm: Khu nhà hàng ẩm thực Huế, cà phê, giải khát; Khu nhà nghỉ; Sân thể thao.

Ngày 23/6/2009, Công ty được UBND huyện Hương Thủy cấp Chứng chỉ quy hoạch số 14/2009/CCQH, trong đó chức năng khu đất là đất thương mại, dịch vụ du lịch.

c. Về tình hình thực hiện thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng

Ngày 15/9/2009, UBND tỉnh có Quyết định số 1971/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 48.264,5m² đất để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng xây dựng Khu du lịch sinh thái nhà rường Huế.

Theo Quyết định số 1246/QĐ-UBND ngày 23/12/2009 của UBND huyện Hương Thủy và 02 Quyết định số 531/QĐ-UBND ngày 18/01/2011, số 538/QĐ-UBND ngày 14/3/2012 của UBND thị xã Hương Thủy; Công văn số 149/TC-VGCS ngày 21/01/2010 của Sở Tài chính thì tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và hoàn trả vào ngân sách nhà nước là 3.720.767.000 đồng. Công ty đã hoàn trả vào ngân sách nhà nước tổng số tiền 3.251.739.000 đồng.

Hiện nay công tác giải phóng mặt bằng tại khu vực thực hiện dự án vẫn chưa thực hiện xong, trên khu đất Công ty được thuê vẫn còn có các công trình trên đất chưa được di dời, giải tỏa, cụ thể:

+ 12 ngôi mộ (trong đó có 10 mộ đất có vị trí nằm ở khu A và 2 ngôi mộ xây: 01 mộ nằm ở khu A và 01 mộ nằm ở khu B).

+ 03 ngôi nhà cấp 4 nằm ở khu B, hiện có 03 hộ dân đang ở.

d. Căn cứ pháp lý về sử dụng đất

Ngày 31/8/2010, UBND tỉnh có Quyết định số 1583/QĐ-UBND về việc cho Công ty Việt Thắng thuê đất với diện tích 41.153,8m², tọa lạc tại phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy để xây dựng khu du lịch sinh thái nhà rường Huế. Thời hạn thuê đất đến hết ngày 24/7/2058.

Ngày 11/9/2010, đại diện Chi cục Quản lý đất đai phối hợp với đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Hương Thủy và đại diện UBND phường Thủy Dương tiến hành bàn giao đất cho Công ty Việt Thắng.

Ngày 25/10/2010, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (do Sở Tài nguyên và Môi trường làm đại diện) ký Hợp đồng thuê đất số 55/HĐTD với Công ty. Trong đó diện tích đất thuê 41.153,8 m²; mục đích sử dụng: xây dựng khu du lịch sinh thái nhà rường Huế, thời hạn thuê đất đến hết ngày 24/7/2058. Giá tiền thuê đất 3.748đ/m²/năm, giá tiền cho thuê đất này được ổn định 05 năm kể từ ngày 31/8/2010. Tiền thuê đất được tính từ ngày 31/8/2010. Thuê đất trả tiền hàng năm.

Ngày 22/7/2011, Công ty được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại 02 thửa đất số

225 và 226, tờ bản đồ số 25, tổng diện tích 41.153,8 m²; mục đích sử dụng là đất cơ sở sản xuất kinh doanh; thời hạn thuê đất đến ngày 24/7/2058; hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

d. Việc quản lý, sử dụng đất và đầu tư xây dựng

Sau khi được UBND tỉnh cho thuê đất, Công ty đã và đang thực hiện san lấp mặt bằng khu A và khu B khoảng 90% diện tích đất được thuê; đã xây dựng các công trình như: nhà rường, nhà xưởng mộc, nhà kho và xưởng sửa xe. Quá trình quản lý, sử dụng đất không để xảy ra tình trạng tranh chấp, lấn, chiếm đất đai; không cho thuê lại đất. Qua kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhận thấy:

- ***Về ranh giới sử dụng đất:*** Thực tế hiện trạng khu đất Công ty được thuê (gồm 02 thửa đất), ranh giới từng thửa đất được thể hiện theo các trục giao thông và các mốc giới (không có tường rào bao quanh); riêng thửa đất có phần tiếp giáp khe nước Công ty đã xây dựng bờ kè bằng đá có chiều dài khoảng 120m.

Nhìn chung, ranh giới khu đất hiện Công ty đang quản lý, sử dụng có vị trí, phạm vi phù hợp với 02 thửa đất Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận.

- Về hiện trạng sử dụng đất:

Trên khu đất được thuê Công ty đã sử dụng, xây dựng các công trình sau:

+ 01 nhà rường gỗ ở Khu A, có diện tích xây dựng khoảng 400 m² (gồm 70 cột gỗ), mái lợp ngói, không có tường bao quanh;

+ 01 Xưởng mộc ở Khu A, có diện tích khoảng 200m², kết cấu khung sắt, mái lợp tôn;

+ 01 nhà kho ở Khu A, có diện tích khoảng 200m², kết cấu khung sắt, mái lợp tôn, tường xây bờ lô;

+ 01 xưởng sửa xe ở khu B (tiếp giáp trục đường Quốc lộ 1A – Tự Đức), có diện tích khoảng 200m², kết cấu khung sắt, mái lợp tôn.

Ngoài ra, trên khu đất Công ty được thuê vẫn còn có các công trình trên đất chưa được di dời, giải tỏa gồm:

+ 12 ngôi mộ (trong đó có 10 mộ đất có vị trí nằm ở khu A và 2 ngôi mộ xây: 01 mộ nằm ở khu A và 01 mộ nằm ở khu B).

+ 03 ngôi nhà cấp 4 nằm ở khu B, hiện có 03 hộ dân đang ở.

e. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất

- Về tiền thuê đất: Đến thời điểm thanh tra, cơ quan thuế chưa có thông báo nộp tiền thuê đất do số tiền bồi thường, hỗ trợ Công ty đã chi trả lớn hơn tiền thuê đất phải nộp nên Công ty chưa phải nộp tiền thuê đất.

- Về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: Công ty đã thực hiện nộp đầy đủ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo thông báo của cơ quan thuế.

g. Về việc xin gia hạn triển khai thực hiện dự án của Công ty

Ngày 16/3/2020, Công ty TNHH Việt Thắng có Công văn số 09/ĐKN-CTVT xin gia hạn triển khai dự án đầu tư “Khu du lịch sinh thái nhà rường Huế”. Trong đó có nội dung xin điều chỉnh quy mô dự án do công tác bồi thường GPMB chưa hoàn thành và thực tế Công ty chỉ sử dụng diện tích 30.658,3 m² nhưng hàng năm phải nộp tiền thuê đất với diện tích đất được thuê là 41.153,8m²; đồng thời Công ty cam kết sau 24 tháng kể từ ngày được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy mô dự án và ký lại Hợp đồng thuê đất với diện tích 30.658,3 m² mà

Công ty không thực hiện đúng tiến độ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi diện tích đất nói trên.

3. Kết luận, kiến nghị

a. Kết luận

Sau khi được thuê đất, Công ty TNHH Việt Thắng đã đưa đất vào sử dụng. Tuy nhiên, qua kết quả kiểm tra hiện trạng và đối chiếu với tiến độ thực hiện dự án của Công ty tại giấy chứng nhận đầu tư cho thấy đến nay Công ty đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng. Việc Công ty sử dụng đất chậm tiến độ có nguyên nhân khách quan là do công tác bồi thường giải phóng mặt bằng chưa hoàn thành.

Căn cứ Khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ “*Trường hợp đến thời điểm kiểm tra, thanh tra mới xác định hành vi ... đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định gia hạn...*” thì trường hợp sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên của Công ty Việt Thắng theo quy định của pháp luật đất đai Công ty được gia hạn 24 tháng kể từ ngày UBND tỉnh quyết định gia hạn và Công ty phải thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất được quy định tại điểm đ, Khoản 12, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ.

b. Kiến nghị:

Từ cơ sở trên, Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị UBND tỉnh:

- Xem xét cho phép điều chỉnh quy mô dự án khu du lịch sinh thái nhà rường Huế tại phường Thủy Dương, thị xã Hương Thủy và giao Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu thực hiện. Sau khi điều chỉnh quy mô dự án, giao Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh Quyết định gia hạn thời gian sử dụng đất thực hiện dự án.

- Giao UBND thị xã Hương Thủy rà soát lại giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với phần diện tích đất, tài sản trên đất (các ngôi nhà và mộ) hiện do các hộ dân vẫn đang sử dụng trên phần diện tích đất của Công ty TNHH Việt Thắng để có sự điều chỉnh giá trị bồi thường và có báo cáo UBND tỉnh.

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Công ty TNHH Việt Thắng thực hiện nghiêm túc kết luận này và báo cáo kết quả thực hiện về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15/01/2021.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (đề b/c);
- Thanh tra tỉnh;
- UBND thị xã Hương Thủy;
- Công ty TNHH Việt Thắng;
- Sở TN&MT: GD, PGD phụ trách, CCQLĐĐ;
- Lưu: VT, TTr, Hs ĐTTr.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Hồ Đắc Trường

