

KẾT LUẬN KIỂM TRA

Về tiến độ sử dụng đất để thực hiện Dự án Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng

Căn cứ Kết luận thanh tra số 3337/KL-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh việc chấp hành quy định pháp luật của các nhà đầu tư trong thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn huyện Kon Plông;

Căn cứ Văn bản số 2623/UBND-KTTH ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh v/v tiếp tục thực hiện Kết luận thanh tra số 3337/KL-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 160/QĐ-STNMT ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về kiểm tra tiến độ sử dụng đất đối với Dự án Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng;

Từ ngày 18 tháng 8 năm 2023 đến ngày 23 tháng 8 năm 2023, Đoàn kiểm tra theo Quyết định số 160/QĐ-STNMT đã tiến hành kiểm tra, xác minh tiến độ sử dụng đất để thực hiện Dự án Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra; ý kiến của Sở Y tế tại Văn bản số 2974/SYT-NVYD ngày 05 tháng 9 năm 2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 2670/SKHĐT-DN ngày 12 tháng 9 năm 2023; Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông tại Văn bản số 02/UBND-KTHT ngày 02 tháng 01 năm 2024; Sở Xây dựng Văn bản số 266/SXD-TTS ngày 21 tháng 02 năm 2024; các Báo cáo của Đoàn kiểm tra (theo Quyết định số 160/QĐ-STNMT) và đề nghị của Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 18/TT-TTr ngày 21 tháng 02 năm 2024,

Kết luận kiểm tra như sau:

I. Thông tin chung về dự án đầu tư:

- Công ty TNHH Hoàng Tùng được Phòng Đăng ký Kinh doanh (Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kon Tum) cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên số 6100249150, cấp lần đầu ngày 03 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 04 tháng 9 năm 2014; địa chỉ trụ sở chính tại số 63 Trần Khánh Dư, phường Duy Tân, thành phố Kon Tum.

- Dự án Khu vui chơi giải trí và Du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2016 và được điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 758/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2017 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư Khu vui chơi giải trí và Du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng. Dự án có thông tin như sau:

- + Tên dự án: Khu vui chơi giải trí và Du lịch sinh thái Măng Đen;
- + Mục tiêu dự án: Phát huy lợi thế về địa hình, rừng, mặt nước, cảnh quan để tạo dựng khu vui chơi giải trí, góp phần đa dạng hóa sản phẩm du lịch trong tổng thể Khu du lịch sinh thái quốc gia Măng Đen;
- + Quy mô dự án: Diện tích 18,871 ha. Trong đó: (i) Khu vui chơi giải trí diện tích 1,36 ha; (ii) Đường nội bộ và vườn hoa cây cảnh diện tích 2,51 ha; (iii) Cây xanh (*giữ lại diện tích rừng*) diện tích 15,001 ha;
- + Diện tích mặt đất sử dụng: 18,871 ha;
- + Địa điểm thực hiện dự án: Tiểu khu 488, thôn Măng Đen, xã Đăk Long (*nay là thị trấn Măng Đen*), huyện Kon Plông;
- + Tổng vốn đầu tư của dự án 57.739.021.000 đồng;
- + Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư;
- + Tiến độ thực hiện dự án (*sau khi được giãn tiến độ*): (i) Giai đoạn chuẩn bị dự án Quý II - Năm 2016; (ii) Giai đoạn thực hiện dự án: Từ Quý III năm 2016 đến Quý I năm 2020, thực hiện các hạng mục sau: Vườn hoa cây xanh; Khu vui chơi trẻ em; Cổng, tường, bờ rào; Cầu treo đi bộ; Sân, hệ thống đường giao thông nội; Nhà hàng; Khu vui chơi nội bộ; Nhà bảo vệ; Nhà chòi (*63 cái*); Nhà quản lý; Khu thể thao trong nhà; Khu xông hơi; Khu giải trí karaoke; Khu vệ sinh chung; Hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, PCCC, các hạng mục phụ trợ khác.
- Giới hạn kiểm tra: Kiểm tra, xác minh tiến độ sử dụng đất Dự án Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng.

II. Kết quả kiểm tra, xác minh tiến độ sử dụng đất để thực hiện Dự án Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng:

1. Về hồ sơ, thủ tục pháp lý:

- Công ty TNHH Hoàng Tùng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 1139/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2016 v/v thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất và cho Công ty TNHH Hoàng Tùng thuê đất thực hiện dự án Khu vui chơi giải trí và khu du lịch sinh thái Măng Đen. Theo Quyết định này, Ủy ban nhân dân tỉnh cho Công ty TNHH Hoàng Tùng thuê đất:
 - + Vị trí tại Tiểu khu 488, thôn Măng Đen, xã Đăk Long (*nay là thị trấn Măng Đen*), huyện Kon Plông.
 - + Diện tích 4,87 ha; hiện trạng sử dụng đất là đất có rừng gỗ trồng núi đất (*cấp tuổi 4*) diện tích 4,544 ha, đất không có rừng diện tích 0,211 ha, đất giao thông diện tích 0,115 ha do Ủy ban nhân dân xã Đăk Long quản lý.
 - + Thời hạn cho thuê đất đến ngày 12 tháng 01 năm 2066.
 - + Hình thức thuê đất là thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

- Ngày 11 tháng 4 năm 2017 Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 293/QĐ-UBND v/v thu hồi và cho Công ty TNHH Hoàng Tùng thuê rừng gắn với giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp để thực hiện dự án: Khu vui chơi giải trí và khu du lịch sinh thái Măng Đen, huyện Kon Plông. Theo Quyết định này, Ủy ban nhân dân tỉnh cho Công ty TNHH Hoàng Tùng thuê rừng gắn với giao đất, cho thuê đất lâm nghiệp: (i) Vị trí tại một phần khoảnh 2, Tiểu khu 488, xã Đăk Long (*nay là thị trấn Măng Đen*), huyện Kon Plông; (ii) Diện tích 150.003,3m²; (iii) Hiện trạng đất rừng sản xuất, trạng thái rừng gỗ tự nhiên LRTX TB (IIIA2) diện tích 6.090,2m²; rừng gỗ tự nhiên LRTX nghèo kiệt (IIA) diện tích 43.020,4m²; rừng gỗ tự nhiên LRTX phục hồi (IIB) diện tích 2.330,1m²; rừng trồng diện tích 14.210,2m²; đất có cây gỗ tái sinh ^(1C) diện tích 64.631,5m²; đất mặt nước diện tích 6.659,5m²; đất khác (*đất giao thông và xây dựng*) diện tích 13.061,4m²; thời hạn giao đất, cho thuê đất 50 năm; hình thức giao đất và thuê đất là giao đất không thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

- Ngày 04 tháng 11 năm 2016 Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đại diện Ủy ban nhân dân tỉnh cùng với Công ty TNHH Hoàng Tùng ký Hợp đồng thuê đất số 252/HĐ-TĐ; vị trí tại thôn Măng Đen, xã Đăk Long (*nay là thị trấn Măng Đen*), huyện Kon Plông; diện tích 4,87 ha; thời hạn thuê đất đến ngày 12 tháng 01 năm 2066.

- Ngày 27 tháng 10 năm 2016 Cục Thuế tỉnh ban hành Quyết định số 5921/QĐ-CT về việc miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản đối với diện tích đất thuê của Công ty TNHH Hoàng Tùng: Công ty TNHH Hoàng Tùng được miễn từ tháng 10 tháng 2016 đến tháng 9 năm 2019 là 23.376.000 đồng.

- Ngày 10 tháng 11 năm 2016 Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Ủy ban nhân dân tỉnh ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Hoàng Tùng: Số CD 491743 ngày 10 tháng 11 năm 2016; gồm 03 thửa đất:

+ Thửa đất số 9, tờ bản đồ số TĐ 09-2016, với diện tích 45.800,6m²; mục đích sử dụng là đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đến ngày 12 tháng 01 năm 2066; địa chỉ sử dụng đất tại thôn Măng Đen, xã Đăk Long (*nay là thị trấn Măng Đen*), huyện Kon Plông;

+ Thửa đất số 11, tờ bản đồ số TĐ 09-2016, với diện tích 1148,2m²; mục đích sử dụng là đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đến ngày 12 tháng 01 năm 2066; địa chỉ sử dụng đất tại thôn Măng Đen, xã Đăk Long (*nay là thị trấn Măng Đen*), huyện Kon Plông;

+ Thửa đất số 12, tờ bản đồ số TĐ 09-2016, với diện tích 1752,5m²; mục đích sử dụng là đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đến ngày 12 tháng 01 năm 2066; địa chỉ sử dụng đất tại thôn Măng Đen, xã Đăk Long (*nay là thị trấn Măng Đen*), huyện Kon Plông.

- Về thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai: Theo báo cáo của Công ty TNHH Hoàng Tùng, Công ty đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đến hết

năm 2022; đối với nghĩa vụ tài chính năm 2023 Công ty TNHH Hoàng Tùng đang lập thủ tục xin miễn, giảm thuế theo chủ trương của Chính phủ.

2. Kết quả kiểm tra thực địa tiến độ sử dụng đất đối với Dự án Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng:

Vào ngày 18 tháng 8 năm 2023 Sở Tài nguyên và Môi trường (*Đoàn kiểm tra*) phối hợp với các cơ quan liên quan (*Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Kon Plông; Ủy ban nhân dân thị trấn Măng Đen*) cùng với Công ty TNHH Hoàng Tùng đã tiến hành việc kiểm tra sử dụng đất trên thực địa để thực hiện Dự án Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng, với kết quả như sau:

2.1. Các hạng mục công trình sử dụng đất đã xây dựng hoàn thành:

Các hạng mục công trình bao gồm: (i) Vườn hoa cây xanh; (ii) Khu vui chơi trẻ em; (iii) Cổng, tường rào; (iv) Cầu treo đi bộ; (v) Sân, hệ thống đường giao thông nội bộ; (vi) Nhà hàng; (vii) Khu vui chơi nội bộ; (viii) Nhà bảo vệ; (ix) Nhà quản lý; (x) Khu thể thao trong nhà; (xi) Khu vệ sinh chung; (xii) Hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước và các hạng mục phụ trợ khác.

2.2. Các hạng mục công trình đã xây dựng nhưng chưa hoàn thành:

Các hạng mục công trình bao gồm: (i) Khu xông hơi và Khu giải trí karaoke: Đã hoàn thành phần xây lắp; (ii) Nhà chòi: Đã xây dựng xong, nhưng đã bị xuống cấp; hiện nay Công ty TNHH Hoàng Tùng đang sửa chữa, hoàn thiện.

2.3. Kết quả kiểm tra thực địa để xác định tiến độ sử dụng đất:

Sở Tài nguyên và Môi trường, phối hợp với các đơn vị có liên quan chỉ thực hiện kiểm kê các hạng mục đầu tư được chấp thuận trong dự án đầu tư và kết quả xây dựng trên thực địa trong phạm vi dự án đầu tư.

Các nội dung khác về phù hợp với quy mô từng hạng mục đầu tư theo chủ trương đầu tư, sự phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng thực hiện dự án và giấy phép xây dựng, sự ảnh hưởng của việc đầu tư xây dựng công trình đến diện tích rừng trong phạm vi dự án, Ủy ban nhân dân tỉnh đã giao cho các sở, ngành và Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông theo chức năng nhiệm vụ thực hiện tại Văn bản số 2623/UBND-KTTH ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Ý kiến của chủ đầu tư dự án và các đơn vị liên quan về thực hiện Dự án Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng:

3.1. Ý kiến của Công ty TNHH Hoàng Tùng về tiến độ sử dụng đất để thực hiện Dự án Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng:

Theo Quyết định chủ trương đầu tư, thời gian, tiến độ đầu tư xây dựng, thực hiện dự án hoàn thành vào Quý I năm 2020, nhưng trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Công ty TNHH Hoàng Tùng bị chậm tiến độ sử dụng đất các hạng mục công trình do ảnh hưởng bởi nhiều nguyên nhân, cụ thể như sau:

- Nguyên nhân khách quan: Địa hình khu vực dự án phức tạp, công tác san ủi mặt bằng gặp nhiều khó khăn; thời tiết trên địa bàn huyện Kon Plông mưa nhiều, công tác vận chuyển, tập kết vật tư để triển khai xây dựng còn gặp nhiều khó khăn. Đồng thời, do ảnh hưởng của dịch Covid-19 kéo dài, để đảm bảo các quy định an toàn phòng chống dịch theo yêu cầu của Chính phủ (*Chỉ thị 16/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ về giãn cách xã hội nhằm phòng chống dịch Covid-19*), Công ty TNHH Hoàng Tùng đã tạm dừng thi công, triển khai các hạng mục còn lại của dự án, nên tiến độ đầu tư theo quyết định chủ trương bị chậm trễ một số hạng mục.

- Nguyên nhân chủ quan: Công ty TNHH Hoàng Tùng chấp hành chưa đúng các quy định về đầu tư dự án trong các lĩnh vực tài nguyên và môi trường xây dựng; nông, lâm nghiệp (*trong công tác quản lý bảo vệ diện tích rừng được giao*); chưa thực hiện việc ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án là do chưa nắm rõ các quy định để thực hiện dự án, dẫn đến có những thiếu sót trong việc triển khai thực hiện.

3.2. Ý kiến của các ngành, địa phương về thực hiện Dự án Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng:

Trên cơ sở kết quả kiểm tra Dự án Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng, Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ động có văn bản lấy ý kiến của Sở Y tế, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông liên quan đến ảnh hưởng của dịch Covid-19 đối với dự án và việc thực hiện Dự án Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng:

a) *Tại Văn bản số 2974/SYT-NVYD ngày 05 tháng 9 năm 2023 v/v tham gia ý kiến về dịch Covid-19 đối với dự án của Công ty TNHH Hoàng Tùng, Sở Y tế có ý kiến như sau:*

Ảnh hưởng dịch Covid-19 đối với tiến độ thực hiện dự án Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng (*tại khoản 5 Điều 1 Quyết định số 758/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh⁽¹⁾*):

- Tiến độ thực hiện dự án trong “*Giai đoạn chuẩn bị dự án: Hoàn thành quý II năm 2016*”: Tiến độ thực hiện dự án trong giai đoạn này không bị ảnh hưởng bởi tác động của đại dịch Covid-19 hoặc các loại dịch bệnh ở người có liên quan.

- Tiến độ thực hiện dự án trong “*Giai đoạn thực hiện dự án: Từ quý III năm 2016 đến Quý I năm 2020*”: Căn cứ thời gian ảnh hưởng, tác động của dịch COVID-19, Sở Y tế xác định, phân thành có 2 giai đoạn, như sau:

⁽¹⁾ Quyết định số 758/QĐ-UBND ngày 09/8/2017 của UBND tỉnh về Điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng.

+ Tiến độ thực hiện dự án trong thời gian “*từ Quý III năm 2016 đến tháng 12 năm 2019*”: Tiến độ thực hiện dự án trong giai đoạn này không bị ảnh hưởng bởi tác động của đại dịch Covid-19 hoặc các loại dịch bệnh ở người có liên quan.

+ Tiến độ thực hiện dự án trong thời gian “*trong Quý I năm 2020*”: Tiến độ thực hiện dự án trong giai đoạn này bị ảnh hưởng bởi tác động của dịch Covid-19. Đây là thời gian nằm trong “*khoảng thời gian bị ảnh hưởng dịch COVID-19*”. Như vậy, có sự phù hợp về nguyên nhân khách quan dẫn đến chậm tiến độ dự án do ảnh hưởng dịch Covid-19 trong khoảng thời gian Quý I năm 2020, góp phần làm chậm tiến độ thực hiện dự án trong giai đoạn này.

Tác động của dịch Covid-19 ảnh hưởng đối với việc di chuyển, đi lại tại các thời điểm: (i) Thời gian thực hiện biện pháp cách ly, giãn cách xã hội trên địa bàn tỉnh Kon Tum⁽²⁾; (ii) Thời gian thực hiện biện pháp hạn chế lưu thông - khoảng thời gian được xác định là bị ảnh hưởng dịch Covid-19 (*từ tháng 01 năm 2020 đến ngày 22 tháng 10 năm 2021*), có thực hiện kiểm soát tại các Chốt kiểm dịch y tế. Đồng thời, dịch Covid-19 cũng gây tác động ảnh hưởng đến một số yếu tố khác đối với doanh nghiệp, người dân như: Ảnh hưởng tâm lý, tinh thần sức khỏe người lao động, thiếu nhân lực (*do người lao động tuân thủ quy định chống dịch, tâm lý lo sợ mắc bệnh dịch...*), các hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp bị ảnh hưởng, đình trệ, đặc biệt là tại các thời điểm cao điểm áp dụng triệt để các biện pháp giãn cách xã hội, cách ly xã hội theo quy định của Chính phủ, của Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Tại Văn bản số 2670/SKHĐT-DN ngày 12 tháng 9 năm 2023 v/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án của Công ty TNHH Hoàng Tùng, Sở Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến như sau:

- Qua rà soát, hiện nay Nhà đầu tư triển khai dự án chậm tiến độ trên 24 tháng so với tiến độ quy định tại Quyết định số 758/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Liên quan đến nội dung hướng dẫn điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư quá 24 tháng; Tổ công tác đặc biệt của Thủ tướng Chính phủ về rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc và thúc đẩy thực hiện dự án đầu tư đã hướng dẫn tại Văn bản số 2541/CV-TCT ngày 18 tháng 4 năm 2022 (*tại câu 73*) như sau: “*Trường hợp dự án đủ điều kiện để được gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai và thuộc các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư hoặc khoản 4 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP thì được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư quá 24 tháng theo quy định tại Điều này.*”.

⁽²⁾ - Áp dụng các biện pháp hạn chế tụ tập đông người từ 00 giờ ngày 28/3 đến hết ngày 15/4/2020 (*Công điện số 04/CD-CTUBND ngày 27/3/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về áp dụng các biện pháp hạn chế tụ tập đông người và quyết liệt thực hiện đợt cao điểm phòng, chống dịch Covid-19 trên địa bàn tỉnh Kon Tum*).

- Áp dụng biện pháp cách ly toàn xã hội trong vòng 15 ngày kể từ 0 giờ ngày 01/4/2020 tại Công điện số 05/CD-CTUBND ngày 31/3/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về thực hiện các biện pháp cấp bách phòng, chống dịch Covid-19 trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

Do vậy, trường hợp dự án được gia hạn sử dụng đất theo quy định và trên cơ sở Hồ sơ đề xuất điều chỉnh chủ trương đầu tư của Nhà đầu tư; Sở Kế hoạch và Đầu tư sẽ phối hợp với các Sở, ngành, địa phương có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư.

- Về xử phạt hành chính về lĩnh vực Kế hoạch và Đầu tư: Chánh Thanh tra Sở Kế hoạch và Đầu tư đã ban hành Quyết định xử phạt hành chính số 07/QĐ-XPHC ngày 28 tháng 11 năm 2022; Công ty TNHH Hoàng Tùng đã thực hiện Quyết định xử phạt hành chính (*kèm theo giấy Giấy nộp ngày 13 năm 10 năm 2023*)

c) Tại Văn bản số 02/UBND-KTHT ngày 02 tháng 01 năm 2024 về Dự án Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng, Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông có ý kiến như sau:

Các hạng mục xây dựng gồm: Nhà quản lý; Nhà hàng; Nhà nghỉ 02 phòng (*số lượng 05 nhà*); Nhà nghỉ 04 phòng (*số lượng 17 nhà*); Khu vui chơi trẻ em - khu thể thao; Khu xông hơi; Nhà karaoke; Khu tâm linh đã được Sở Xây dựng cấp cho Công ty TNHH Hoàng Tùng theo Giấy phép xây dựng số 73/GPXD ngày 27 tháng 12 năm 2017. Các hạng mục còn lại theo Công văn số 2730/STNMT-TTr ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường không được cấp phép. Qua rà soát quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen được Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt tại Quyết định số 705/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2016, các hạng mục của dự án có trong quy hoạch được phê duyệt.

d) Tại Văn bản số 266/SXD-TTS ngày 21 tháng 02 năm 2024 v/v tham gia ý kiến dự án Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

** Về nội dung các hạng mục đã xây dựng hoàn thành và các hạng mục đang xây dựng chưa hoàn thành (nêu trên) có được cấp giấy phép xây dựng không? Xây dựng có đúng với Giấy phép xây dựng số 73/GPXD ngày 27/12/2017 do Sở Xây dựng cấp không?*

- Căn cứ các quy định hiện hành, ngày 27 tháng 12 năm 2017 Sở Xây dựng đã cấp giấy phép xây dựng số 73/GPXD cho Công ty TNHH Hoàng Tùng để xây dựng các công trình thuộc dự án Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen, gồm các hạng mục sau:

+ Nhà quản lý: Tổng diện tích xây dựng 231,84m².

+ Nhà hàng: Tổng diện tích xây dựng 930m².

+ Nhà nghỉ 02 phòng (*số lượng 05 nhà*): Tổng diện tích xây dựng 68m² x 5 căn = 340m².

+ Nhà nghỉ 04 phòng (*số lượng 17 nhà*): Tổng diện tích xây dựng 147m² x 17 căn = 2.499m².

+ Khu vui chơi trẻ em - khu thể thao: Tổng diện tích xây dựng 612,6m².

- + Khu xông hơi: Tổng diện tích xây dựng 140m².
- + Nhà Karaoke: Tổng diện tích xây dựng 171m².
- + Khu tâm linh (*khu vui chơi nội bộ*): Tổng diện tích xây dựng 121m².
- Các hạng mục công trình của dự án thi công cơ bản theo hồ sơ giấy phép xây dựng số 73/GPXD ngày 27 tháng 12 năm 2017, gồm các hạng mục như sau:
 - + Hạng mục Nhà hàng, Nhà quản lý, khu vệ sinh chung: Diện tích xây dựng 324m².
 - + Hạng mục Khu vui chơi trẻ em, Khu thể thao (*tàu lượn, nhà banh, đánh đu*): Diện tích xây dựng 3.000m²; tại thời điểm Đoàn thanh tra (*Đoàn thanh tra liên ngành theo Quyết định số 314/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum*) kiểm tra đã xuống cấp, hư hỏng.
 - + Hạng mục Nhà ở biệt thự 02 phòng (*5 nhà*): Diện tích xây dựng 340m². Tại thời điểm Đoàn thanh tra liên ngành 314/QĐ-UBND xác minh, hạng mục công trình đang trong quá trình hoàn thiện và gia công lắp dựng lợp mái.
 - + Hạng mục Khu vui chơi nội bộ: Tại thời điểm Đoàn thanh tra xác minh, hạng mục công trình đã dừng thi công, khối lượng đạt khoảng 50% hồ sơ Giấy phép xây dựng.
 - Các hạng mục công trình của dự án thi công xong nhưng không có trong hồ sơ Giấy phép xây dựng số 73/GPXD ngày 27 tháng 12 năm 2017, gồm các hạng mục như sau:
 - + Hạng mục Sân, Vườn hoa (*bao gồm cả sân lễ hội*): Diện tích xây dựng 5.000m².
 - + Hạng mục Cổng, tường rào: Diện tích xây dựng 2.500m².
 - + Hạng mục Cầu treo đi bộ: Diện tích xây dựng 35m².
 - + Hạng mục Đường giao thông nội bộ: Diện tích xây dựng 8.000m².
 - + Hạng mục phụ trợ khác (*nhà bảo vệ, nhà chờ*): Diện tích xây dựng 75m².
 - + Hạng mục Cấp nước tổng thể, PCCC: 01 hệ thống.
 - + Hạng mục Cấp điện tổng thể: 01 hệ thống.
 - + Hạng mục Thoát nước tổng thể: 01 hệ thống.
 - + Hạng mục Nhà chòi: Tại thời điểm kiểm tra xác minh hư hỏng hoàn toàn, chỉ còn 1 số móng trụ.

* Các hạng mục của dự án có phù hợp với quy hoạch xây dựng vùng du lịch sinh thái Măng Đen và quy hoạch chung đô thị Kon Plông, huyện Kon Plông tỉnh Kon Tum đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 298/QĐ-TTg ngày 05 tháng 02 năm 2013 hay không?

Căn cứ quy định tại Điều 91 Luật Xây dựng năm 2014, điều kiện để cấp Giấy phép xây dựng đối với công trình trong đô thị là phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Dự án Khu vui

chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp giấy phép quy hoạch số 576/GPQH ngày 31 tháng 5 năm 2016 và được Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen tại Quyết định số 705/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2016. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện Kon Plông để được cung cấp thông tin về quy hoạch theo thẩm quyền.

III. Kết luận; kiến nghị, biện pháp xử lý:

1. Kết luận, xác định hành vi vi phạm về tiến độ sử dụng đất của Dự án Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng:

Qua kết quả kiểm tra, xác minh trên thực địa, đối chiếu với hồ sơ Dự án Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng, xác định:

(1) Công ty TNHH Hoàng Tùng đã thực hiện xong 12 hạng mục công trình, bao gồm: Vườn hoa cây xanh; Khu vui chơi trẻ em; Công tường rào; Cầu treo đi bộ; Sân, hệ thống đường giao thông nội bộ; Nhà hàng; Khu vui chơi nội bộ; Nhà bảo vệ; Nhà quản lý; Khu thể thao trong nhà; Khu vệ sinh chung; Hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước và các hạng mục phụ khác;

(2) Các hạng mục công trình Công ty TNHH Hoàng Tùng đã xây dựng nhưng chưa hoàn thành là 03 hạng mục công trình, bao gồm: Khu xông hơi và Khu giải trí karaoke (*đã hoàn thành phần xây lắp*); Nhà chòi (*đã xây dựng xong, nhưng đã bị xuống cấp; hiện nay Công ty TNHH Hoàng Tùng đang sửa chữa, hoàn thiện*).

Như vậy, căn cứ các hồ sơ thuê đất, hồ sơ dự án đầu tư, kết quả kiểm tra thực địa cho thấy: Đến thời điểm kiểm tra Công ty TNHH Hoàng Tùng đã được Nhà nước cho thuê để thực hiện dự án đầu tư nhưng đã chậm tiến độ sử dụng đất được xác định là 41 tháng 18 ngày so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư (*hoàn thành dự án vào Quý I năm 2020*), là vi phạm quy định pháp luật về đất đai theo quy định tại Điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

2. Kiến nghị, biện pháp xử lý:

Trên cơ sở kết quả kiểm tra nêu trên, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường giao nhiệm vụ cho các phòng, đơn vị chuyên môn thuộc Sở như sau:

2.1. Phòng Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Trên cơ sở kết quả kiểm tra hướng dẫn Công ty TNHH Hoàng Tùng thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với Dự án Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen theo quy định của Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Tham mưu văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh gia hạn tiến độ sử dụng đất hoặc thu hồi đất của Công ty TNHH Hoàng Tùng theo đúng quy định.

2.2. Thanh tra Sở:

Theo dõi kết quả thực hiện các nội dung sau kết luận kiểm tra; báo cáo kết quả thực hiện kết luận kiểm tra cho Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét, chỉ đạo.

Trên đây là kết luận kiểm tra về tiến độ sử dụng đất để thực hiện Dự án Khu vui chơi giải trí và du lịch sinh thái Măng Đen của Công ty TNHH Hoàng Tùng. Kết luận này được gửi đến Ủy ban nhân dân tỉnh để báo cáo; gửi đến Công ty TNHH Hoàng Tùng và các đơn vị có liên quan để triển khai, thực hiện./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/cáo);
- Công ty TNHH Hoàng Tùng;
- GD Sở, PGD Sở A Byot;
- Các phòng, đơn vị: Thanh tra, QHKHSDD;
- Lưu: VT, TT.T.NMT.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Lộc