

TRUNG TÂM CÔNG NGHỆ THÔNG TIN VÀ MT

ĐẾN

Số:.....213.....

Ngày: 20/6/2018

KẾT LUẬN THANH TRA

Việc chấp hành các quy định pháp luật về quản lý,
sử dụng đất của Công ty TNHH thương mại Đại Lâm Mộc

Căn cứ Luật Thanh tra năm 2010; Nghị định số 86/2011/NĐ-CP ngày 22/9/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thanh tra;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành luật đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Căn cứ Văn bản số 1171/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 13/3/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc kiểm tra, rà soát, xử lý các dự án, công trình chậm đưa đất vào sử dụng;

Căn cứ Văn bản số 711/UBND-NNTN ngày 27/3/2018 của UBND tỉnh Kon Tum v/v kiểm tra, rà soát, xử lý các dự án, công trình chậm đưa đất vào sử dụng;

Theo đề nghị của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum tại Văn bản số 01/BQLKKT-TNMT ngày 02/01/2018 và Văn bản số 236/BQLKKT-QLĐT ngày 29/5/2018;

Thực hiện Quyết định số 164/QĐ-STNMT ngày 02/05/2018 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum thanh tra việc quản lý, sử dụng đất đối với các tổ chức được thuê đất có dấu hiệu vi phạm pháp luật về đất đai tại Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum;

Xét Báo cáo kết quả thanh tra ngày 01/6/2018 của Trưởng đoàn thanh tra,
Kết luận thanh tra như sau:

I. Khái quát chung:

1. Khái quát đặc điểm, tình hình:

- Công ty TNHH Thương mại Đại Lâm Mộc (gọi tắt là Công ty) được Phòng Đăng ký kinh doanh (Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định) cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, số 4101219758 đăng ký lần đầu ngày 21/6/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 03/7/2014; vốn điều lệ 24.000.000.000 đồng; ngành nghề kinh doanh: Tổng hợp.

- Công ty được Phòng Đăng ký kinh doanh (Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kon Tum) cấp Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh, số 4101219758-

003 đăng ký lần đầu ngày 05/12/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 01/4/2015; ngành nghề kinh doanh: Tổng hợp (trong đó có cắt tạo đá và hoàn thiện đá).

- Công ty thuê đất của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum tại Lô quy hoạch C2A, Khu công nghiệp Hòa Bình để thực hiện dự án Nhà máy sản xuất và chế biến đá Granite.

2. Thời kỳ thanh tra, giới hạn thanh tra:

- Thời kỳ thanh tra: Từ khi Công ty thuê đất đến thời điểm thanh tra.

- Giới hạn thanh tra: Chỉ thanh tra việc quản lý, sử dụng đất dự án tại Lô quy hoạch C2A, Khu công nghiệp Hòa Bình của Công ty.

II. Kết quả thanh tra:

1. Hồ sơ pháp lý về dự án và lĩnh vực đất đai:

- Ngày 12/9/2011 Công ty TNHH Bảo Thạch có Đơn xin chuyển nhượng dự án, gửi UBND tỉnh Kon Tum. Theo đó: Công ty TNHH Bảo Thạch chuyển nhượng toàn bộ dự án Nhà máy sản xuất và chế biến đá Granite, tại Lô C2a, Khu công nghiệp Hòa Bình cho Công ty TNHH TM Đại Lâm Mộc; nội dung và quy mô dự án không nêu; diện tích sử dụng đất 14.125,5m²; tổng mức đầu tư 21,434 tỷ đồng; diện tích đất đã xây dựng không nêu; tình hình triển khai dự án 75% và các thông tin liên quan khác. Theo Báo cáo tình hình thực hiện dự án đến ngày 15/9/2011 của Công ty TNHH Bảo Thạch, thì tiến độ thực hiện dự án về xây dựng cơ bản khoảng 80%, máy móc thiết bị khoảng 70%.

- Công ty nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án Nhà máy sản xuất và chế biến đá Granite từ Công ty TNHH Bảo Thạch tại Hợp đồng số 01/HĐKT ngày 29/8/2011. Kèm theo Hợp đồng là bản Phụ lục 01 Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án Nhà máy sản xuất và chế biến đá Granite (trong đó diện tích công trình trên đất đã xây dựng là 1.795,5m²). Tại hợp đồng số 01/HĐKT ngày 29/8/2011 bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thống nhất: (1) Bên chuyển nhượng có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ hồ sơ dự án cho bên nhận chuyển nhượng, trường hợp không bàn giao hoặc chậm bàn giao thì phải bồi thường thiệt hại; (2) Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ tiếp nhận toàn bộ dự án tại thực địa và hồ sơ dự án đúng thời hạn đã thỏa thuận; thực hiện tiếp dự án đúng nội dung dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng...).

- Công ty được Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum chấp thuận chuyển nhượng dự án đầu tư tại Văn bản số 445/CV-QLKKT ngày 04/10/2011.

- Đoàn thanh tra được Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum cung cấp hồ sơ Dự án đầu tư Nhà máy sản xuất và chế biến đá Granite (bản sao) do Công ty TNHH Bảo Thạch lập tháng 12 năm 2010, với các thông tin về diện tích xây dựng các công trình như sau: Nhà điều hành 120m²; Xưởng thành phẩm 400m²; Xưởng sản xuất 1.500m²; Nhà kho 100m²; Khu vệ sinh 30m²; Nhà bảo vệ 16m²; Bể nước thải 320m²; Mương thoát nước, sân bê tông 2.572,5m². Thời gian xây dựng các hạng mục công trình trên năm 2011.

- Công ty được Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 38211000024 ngày 15/4/2015 đối với dự án đầu tư Nhà máy sản xuất chế biến đá granite: Mục tiêu sản xuất và chế biến đá granite; quy mô đầu tư 5.000m²/năm; diện tích đất sử dụng 14.125,5m²; địa điểm đầu tư tại Lô C2a, Khu công nghiệp Hòa Bình; thời gian thực hiện dự án 50 năm (kể từ ngày 01/01/2011); tiến độ thực hiện dự án hoạt động kể từ khi được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

- Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng khu kinh tế tỉnh Kon Tum (thuộc Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum) và Công ty ký Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất gắn với sử dụng hạ tầng khu công nghiệp số 15/HĐ/TLĐGVSDHT ngày 15/9/2011: Diện tích đất cho thuê lại là 14.125,5m²; thời hạn thuê đất là 46 năm, kể từ ngày 01/9/2011; mục đích đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất đá Granite tiêu thụ nội địa và xuất khẩu.

- Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng khu kinh tế tỉnh Kon Tum và Công ty ký Phụ lục hợp đồng số 16/PLHĐ/TLĐGVSDHT ngày 31/10/2011 (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất, số 16/PLHĐ/TLĐGVSDHT ngày 31/10/2011); trong đó thay đổi các nội dung liên quan đến thanh toán hợp đồng.

- UBND tỉnh Kon Tum cấp Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 188960 ngày 28/10/2011: Tổng số thửa đất là 2; diện tích là 14.125,5m² (gồm thửa đất số 2, tờ bản đồ số 25 diện tích 6.192,7m² và thửa số 4, tờ bản đồ số 41 diện tích 7.932,8m²); địa chỉ thửa đất tại Khu công nghiệp Hòa Bình, thành phố Kon Tum; mục đích sử dụng là đất khu công nghiệp; thời hạn sử dụng đến ngày 31/12/2053; nguồn gốc sử dụng là thuê lại đất của Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng kinh tế tỉnh Kon Tum.

- UBND tỉnh Kon Tum cấp Giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 428674 ngày 06/11/2012: Tổng số thửa đất là 2; diện tích là 14.125,5m² (gồm thửa đất số 2, tờ bản đồ số 25 có diện tích 6.192,7m² và thửa số 4, tờ bản đồ số 41 có diện tích 7.932,8m²); địa chỉ thửa đất tại Khu công nghiệp Hòa Bình, thành phố Kon Tum; mục đích sử dụng là đất khu công nghiệp; thời hạn sử dụng đến ngày 31/12/2053; nguồn gốc sử dụng là thuê lại đất của Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng kinh tế tỉnh Kon Tum. Cũng tại Giấy CNQSD đất này, các công trình xây dựng Nhà máy chế biến đá granite với diện tích 1.605,2m², bao gồm các hạng mục: Nhà xưởng sản xuất diện tích 856,8m²; Nhà xưởng thành phẩm diện tích 300m²; Nhà công nhân diện tích 197,6m²; Nhà điều hành diện tích 250,8m²; toàn bộ tài sản trên được xây dựng hoàn thành năm 2012.

2. Kết quả kiểm tra thực địa việc quản lý, sử dụng đất:

Đại diện Đoàn thanh tra và đại diện Công ty tiến hành kiểm tra tại thực địa để xác định việc sử dụng đất tại Lô quy hoạch C2A, Khu công nghiệp Hòa Bình, với kết quả như sau:

- Diện tích đất được thuê: 14.125,5m².

- Thực tế kiểm tra:

- + Nhà xưởng sản xuất diện tích 856,8m²;
- + Nhà xưởng thành phẩm diện tích 300m²;
- + Nhà công nhân diện tích 197,6m²;
- + Nhà điều hành diện tích 250,8m²;
- + Nhà xe, nhà bảo vệ, công trình phụ, tường rào cổng, sân bê tông, bãi chứa, đường bộ, hồ xử lý nước thải, hệ thống mương thoát nước.

III. Kết luận; biện pháp xử lý:

1. Kết luận:

- Công ty nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án Nhà máy sản xuất và chế biến đá Granite từ Công ty TNHH Bảo Thạch; Công ty được Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum cho thuê đất, được UBND tỉnh Kon Tum cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tại thời điểm thanh tra và kiểm tra thực địa (ngày 24/5/2018) cho thấy, mặc dù Công ty chưa hoàn thành đầy đủ việc sử dụng đất theo dự án đầu tư đã nhận chuyển nhượng⁽¹⁾, nhưng dự án đã được hoạt động kể từ khi được cấp Giấy chứng nhận đầu tư do Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum cấp năm 2015. Do đó, chưa có đủ cơ sở để xác định Công ty vi phạm về tiến độ sử dụng đất và chưa đủ cơ sở để xác định Công ty có hành vi vi phạm phải thu hồi đất theo quy định tại Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

- Trong quá trình sử dụng đất kể từ khi nhận chuyển nhượng dự án, ký hợp đồng thuê lại đất, dự án của Công ty thường xuyên ngừng sản xuất do không đảm bảo nguồn nguyên liệu. Ngoài ra, tỷ lệ sử dụng đất còn thấp (chiếm khoảng 11,4% so với diện tích đất có tài sản trên đất đã được xác nhận). Do đó, hiệu quả kinh tế qua sử dụng đất của dự án chưa cao, nên ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ dự án (theo Đơn khởi kiện đề ngày 25/12/2017 của Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng khu kinh tế tỉnh Kon Tum thì Công ty nợ tiền thuê đất số tiền 447.818.000 đồng).

2. Biện pháp xử lý:

Từ kết quả thanh tra nêu trên, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị xử lý như sau:

2.1. Kiến nghị Công ty TNHH Thương mại Đại Lâm Mộc:

- Nghiêm túc chấp hành đúng các quy định của pháp luật về đất đai; đồng thời, có kế hoạch tiếp tục đưa vào sản xuất vận hành dự án Nhà máy sản xuất và chế biến đá Granite đang thuê đất tại Khu công nghiệp Hòa Bình.

- Làm việc với Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum để điều chỉnh dự án cho phù hợp với thực tế sử dụng đất; nâng cao hiệu quả kinh tế sử dụng đất.

⁽¹⁾ So với hồ sơ, một số hạng mục công trình đã xây dựng diện tích nhỏ hơn so với dự án như Nhà xưởng sản xuất 643,2m², Nhà xưởng thành phẩm 100m²; đã xây dựng Nhà điều hành diện tích tăng so với dự án 130,8m²; đã xây dựng các hạng mục công trình không có trong dự án, gồm Nhà công nhân 197,6m².

2.2. Kiến nghị Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum:

- Làm việc với chủ dự án để điều chỉnh dự án cho phù hợp với thực tế sử dụng đất; nâng cao hiệu quả kinh tế sử dụng đất.

- Thường xuyên kiểm tra các dự án đã cho được thuê đất tại Khu công nghiệp Hòa Bình về sử dụng đất đai nhằm phát hiện và xử lý hoặc kiến nghị xử lý các hành vi vi phạm pháp luật đất đai của các tổ chức theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

2.3. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo các đơn vị chuyên môn thuộc Sở:

Giao Chánh Thanh tra Sở chủ trì, phối hợp với Chi cục trưởng Chi cục Quản lý đất đai, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tham mưu giám sát kết quả thực hiện các công việc sau kết luận thanh tra, đôn đốc xử lý sau thanh tra, báo cáo Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, chỉ đạo.

Trên đây là kết luận thanh tra việc chấp hành quy định pháp luật về quản lý, sử dụng đất của Công ty TNHH Thương mại Đại Lâm Mộc. Kết luận này được gửi đến đối tượng thanh tra, Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum và các đơn vị có liên quan để triển khai, thực hiện./.

Nơi nhận: *ALL*

- UBND tỉnh (b/cáo);
- Thanh tra Bộ TN&MT (để biết);
- Thanh tra tỉnh;
- Công ty TNHH TM Đại Lâm Mộc;
- Ban QL Khu kinh tế tỉnh Kon Tum;
- Giám đốc, các đ/c PGĐ Sở;
- Các đơn vị có liên quan;
- Trang TTĐT Sở TN&MT để đăng tin;
- Thành viên Đoàn thanh tra;
- Lưu VT, HSTT, TTr3.



