

Số: /KL-STNMT

Tây Ninh, ngày 25 tháng 8 năm 2022

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc chấp hành các quy định pháp luật về đất đai đối với Dự án đầu tư xây dựng Chợ Đồng Khởi do Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Phú An Thuận thực hiện, địa chỉ: ấp Cây Xiêng, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Thực hiện Quyết định thanh tra số 1662/QĐ-STNMT ngày 15/3/2022 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật về đất đai đối với Dự án đầu tư xây dựng Chợ Đồng Khởi do Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Phú An Thuận thực hiện, địa chỉ: ấp Cây Xiêng, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, ngày 29/07/2022, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Kết luận số 4951/KL-STNMT. Tuy nhiên, để đảm bảo việc đề xuất, kiến nghị các biện pháp xử lý về đất đai được thực hiện theo đúng quy định pháp luật, Giám đốc Sở kết luận lại như sau:

1. Khái quát chung

Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Phú An Thuận (sau đây gọi tắt là Công ty) đã được Sở kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309043464 đăng ký lần đầu ngày 18/6/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 20/01/2010;

Công ty đã được UBND tỉnh đồng ý chủ trương đầu tư xây dựng Chợ Đồng Khởi, diện tích 12.216,9 m² tại Văn bản số 542/UBND-KTTC ngày 16/3/2010, Văn bản số 2751/UBND-KTTC ngày 11/12/2012 và được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 45121000120 chứng nhận lần đầu ngày 30/11/2010. Tiến độ thực hiện dự án: khởi công xây dựng tháng 12/2010, hoàn thành và đưa dự án đi vào hoạt động tháng 11/2011. Tuy nhiên, kể từ năm 2010 đến nay, Công ty vẫn chưa tiến hành triển khai xây dựng bất kì công trình nào trên đất.

Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Quyết định số 1662/QĐ-STNMT ngày 15/3/2022 thành lập Đoàn Thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật về đất đai đối với Dự án đầu tư xây dựng Chợ Đồng Khởi do Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Phú An Thuận thực hiện.

2. Kết quả kiểm tra, xác minh

2.1. Về lĩnh vực đầu tư

Ngày 16/3/2010, Công ty đã được UBND tỉnh đồng ý chủ trương đầu tư xây dựng Chợ Đồng Khởi tại Văn bản số 542/UBND-KTTC với quy mô diện tích

12.216,9m², tổng số vốn đầu tư 36,394 tỷ đồng. Theo đó trong thời hạn 06 tháng Công ty có trách nhiệm phải hoàn chỉnh các thủ tục cần thiết để triển khai dự án, quá thời gian trên, Công ty không thực hiện UBND tỉnh sẽ thu hồi chủ trương đầu tư.

Ngày 30/11/2010, Công ty đã được UBND tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 45121000120; với nội dung thực hiện dự án: Xây dựng chợ Đồng Khởi; tiến độ thực hiện dự án: Khởi công xây dựng tháng 12/2010, hoàn thành và đưa dự án đi vào hoạt động tháng 11/2011. Tuy nhiên, kể từ khi Công ty được UBND tỉnh đồng ý chủ trương đầu tư xây dựng Chợ Đồng Khởi và được giao đất, cho thuê đất (năm 2010) đến nay, Công ty vẫn chưa tiến hành triển khai xây dựng bất kì công trình nào trên đất.

Ngày 14/12/2011, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 2549/QĐ-UBND về việc thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư số 45121000120 do UBND tỉnh Tây Ninh cấp ngày 30/11/2010 cho Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Phú An Thuận thực hiện dự án đầu tư xây dựng chợ Đồng Khởi tại ấp Cày Xiêng, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. **Lý do:** Nhà đầu tư vi phạm điểm a Khoản 2 Điều 68 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính Phủ. Theo đó:

+ Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm thông báo cho chủ đầu tư và các cơ quan có liên quan để thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư và quản lý theo quy định.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, đề nghị thu hồi các văn bản liên quan về đất đai theo quy định.

+ UBND huyện Châu Thành có trách nhiệm thông báo cho nhân dân trong khu vực việc chấm dứt thực hiện dự án đầu tư xây dựng chợ Đồng Khởi của Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Phú An Thuận.

Ngày 11/12/2012, UBND tỉnh đã ban hành Văn bản số 2751/UBND – KTTC về việc đồng ý chủ trương xây dựng chợ Đồng Khởi của Công ty với quy mô diện tích 12.216,9m² với vốn đầu tư 36,394 tỷ đồng tại ấp Cày Xiêng, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; ***Trong thời gian 06 tháng kể từ ngày cho chủ trương đầu tư của UBND tỉnh, trường hợp chủ đầu tư không tiến hành thực hiện các thủ tục cần thiết để triển khai dự án, UBND tỉnh sẽ thu hồi chủ trương đầu tư mà không bồi thường các khoản chi phí có liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án.***

Ngày 02/8/2013, UBND tỉnh Tây Ninh đã ban hành Văn bản số 1732/UBND-KTTC về việc thu hồi chủ trương đầu tư dự án xây dựng Chợ Đồng Khởi của Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Phú An Thuận (được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương tại Văn bản số 2751/UBND-KTTC ngày 11/12/2012). **Lý do thu hồi:** Chủ đầu tư vi phạm điểm a Khoản 2 Điều 68 Nghị định số 108/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính Phủ.

2.2. Về lĩnh vực đất đai

Ngày 30/3/2010, Công ty đã có đơn gửi UBND tỉnh Tây Ninh xin giao đất đối với diện tích 4.857,8m² và xin thuê đất đối với diện tích 7.359,1m² tọa lạc tại ấp Cây Xiêng, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 08/6/2010, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa khu đất theo đơn xin giao đất, cho thuê đất của Công ty;

Ngày 13/7/2010, UBND tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 1268/QĐ-UBND về việc thu hồi 7.552,0 m², thuộc thửa đất số 2717, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành tỉnh Tây Ninh đã được UBND tỉnh cho Công ty TNHH Dịch vụ - Thương mại – Sản xuất Minh Tuấn thuê tại Quyết định số 2851/QĐ-UBND ngày 11/12/2007 và cho Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Phú An Thuận thuê toàn bộ diện tích đất đã thu hồi trên để xây dựng Chợ xã Đồng Khởi; Thời hạn thuê đất là 10 năm; Hình thức: thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Theo đó, Công ty có trách nhiệm sử dụng đất đúng mục đích và triển khai xây dựng công trình đúng tiến độ, thời gian quy định.

Ngày 13/7/2010, UBND tỉnh Tây Ninh đã ban hành Quyết định số 1269/QĐ-UBND về việc thu hồi 4.857,8 m² thuộc thửa đất số 2713, 2714, 2715, 2716, 2717 tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành tỉnh Tây Ninh đã được UBND tỉnh cho Công ty TNHH Dịch vụ - Thương mại – Sản xuất Minh Tuấn thuê tại Quyết định số 2853/QĐ-UBND ngày 11/12/2007 và giao toàn bộ diện tích đất đã thu hồi trên cho Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Phú An Thuận để xây dựng khu phố Chợ xã Đồng Khởi; Hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất; Thời hạn sử dụng đất là 50 năm. Theo đó, Công ty có trách nhiệm sử dụng đất đúng mục đích và triển khai xây dựng công trình đúng tiến độ, thời gian quy định.

Ngày 14/12/2010, Công ty đã được UBND tỉnh do Sở Tài nguyên và Môi trường đại diện ký hợp đồng thuê đất số 06/12/HĐ-TĐ đối với diện tích 7.552,0m² tại ấp Cây Xiêng, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; Mục đích sử dụng đất: xây dựng chợ xã Đồng Khởi; Thời hạn thuê đất 10 năm kể từ ngày 13/7/2010; Hợp đồng đã hết hạn từ ngày 13/7/2020.

Ngày 20/01/2015, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 05/2015/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của 126 dự án để thực hiện phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh (năm 2015) trong đó có Dự án Chợ Đồng Khởi, huyện Châu Thành với diện tích 1,22ha. Theo đó, UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành tỉnh có liên quan, UBND các huyện, thành phố hướng dẫn kiểm tra và tổ chức triển khai thực hiện theo quy định.

2.3. Việc chấp hành nghĩa vụ tài chính về đất đai

Ngày 27/5/2013, Cục thuế tỉnh Tây Ninh đã ban hành Thông báo số 1806/TBCCT về việc yêu cầu Công ty nộp tiền sử dụng đất với tổng số tiền 1.518.172.894 đồng, nhưng đến nay Công ty vẫn chưa thực hiện theo quy định.

2.4. Hiện trạng sử dụng đất

- Về hiện trạng sử dụng đất: Ngày 13/5/2022, Đoàn Thanh tra tiến hành đo đạc, kiểm tra hiện trạng, kết quả: Công ty chưa triển khai xây dựng công trình, chưa có bất kỳ tác động nào trên phần diện tích đất được giao, cho thuê. Hiện trạng khu đất được giao, cho thuê thực hiện dự án Chợ Đồng Khởi đang được UBND xã Đồng Khởi quản lý, do Công ty để đất trống nên UBND xã đã cho Công Đoàn xã trồng tràm trên đất để tăng giá sản xuất (cây tràm đã được 04-05 năm tuổi), đất có trồng trụ xi măng và có rào xung quanh (có đoạn được rào kẽm B40, có đoạn rào kẽm gai). Đoàn Thanh tra đã yêu cầu Công đoàn xã tiến hành thanh lý toàn bộ cây tràm, bàn giao cho nhà nước quản lý theo quy định.

- Về kết quả đo đạc hiện trạng: Theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 208/SĐ-HT ngày 16/5/2022 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh thực hiện, kết quả: Diện tích hiện trạng 14.297,2m² (trong đó diện tích nằm trong lộ giới quy hoạch là 1.701,7m²) trích đo chỉnh lý thửa số 52, tờ bản đồ 45 – Thửa đất mới 882, tờ bản đồ số 45, đất tọa lạc tại ấp Cây Xiêng, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Như vậy sau khi trừ lộ giới quy hoạch thì diện tích hiện trạng là 12.595,5m² (tăng 185,7m²) so với tổng diện tích 12.409,8m² đã được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất trước đó.

Lý do tăng: Điều chỉnh lộ giới quy hoạch.

2.5. Kết quả làm việc với Công ty

Sau khi Đoàn Thanh tra được thành lập, Đoàn đã gửi giấy mời Đại diện Công ty làm việc 03 lần bằng hình thức gửi thư bảo đảm qua đường bưu điện, nhưng thư đều được gửi hoàn về, với lý do: Không có trụ sở Công ty. Do đó, Đoàn Thanh tra không làm việc được với nhà đầu tư thực hiện dự án.

Ngày 18/7/2022, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Thông báo số 4636/TB-STNMT về việc yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Phú An Thuận liên hệ hoàn tất thủ tục về đất đai trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ban hành thông báo này. Nếu quá thời hạn nói trên, Công ty vẫn không liên hệ, Sở Tài Nguyên và Môi trường sẽ tiến hành tham mưu UBND tỉnh xử lý theo quy định, thông báo nêu trên cũng đã được đăng trên trang website của Sở <https://sotnmt.tayninh.gov.vn> và được phát trên Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên, đến nay Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Phú An Thuận vẫn không liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường.

3. Kết luận

Việc UBND tỉnh đồng ý cho Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Phú An Thuận thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Chợ Đồng Khởi là chủ trương xã hội hóa trong việc xây dựng chợ, phục vụ đời sống người dân ở nông thôn. Tuy nhiên, dự án đầu tư xây dựng Chợ Đồng Khởi tính đến thời điểm hiện nay vẫn chưa triển khai thực hiện, gây lãng phí sử dụng đất trong thời gian qua, cần phải chấm dứt dự án, thu hồi đất, tạo quỹ đất sạch để kêu gọi nhà đầu tư mới, bởi các cơ sở sau:

1. *Về lĩnh vực đầu tư:* UBND tỉnh đã thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư số 45121000120 do UBND tỉnh Tây Ninh cấp ngày 30/11/2010 cho Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Phú An Thuận và thu hồi chủ trương đầu tư dự án xây dựng Chợ Đồng Khởi của Công ty.

2. *Về lĩnh vực đất đai:*

Việc Công ty được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất từ năm 2010 để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Chợ Đồng Khởi, nhưng đến nay Công ty vẫn không thực hiện bất kỳ hạn mục nào của dự án là vi phạm điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013 quy định thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai: “...*Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.*”

3. *Về nghĩa vụ tài chính:* Kể từ năm 2010 đến nay, Công ty không thực hiện nghĩa vụ tài chính, không nộp tiền thuê đất theo quy định với tổng số tiền 1.518.172.894 đồng (theo Thông báo số 1806/TBCCT ngày 27/5/2013).

4. *Về liên hệ với chủ đầu tư Dự án:* Đoàn Thanh tra đã gửi thư bảo đảm theo địa chỉ ghi trong giấy chứng nhận đầu tư, nhưng tất cả thư đều được gửi hoàn với lý do: Không có Công ty. Mặt khác, Sở đã tiến hành đăng tin yêu cầu Công ty liên hệ hoàn tất thủ tục đất đai tại Đại Phát Thanh và Truyền hình Tây Ninh và website của Sở <https://sotnmt.tayninh.gov.vn>, nhưng quá 15 ngày Công ty vẫn không liên hệ với cơ quan chức năng để được xem xét, giải quyết.

Như vậy, phần diện tích đất 12.409,8 m² (diện tích đo đạc hiện trạng là 12.595,5 m² đã tăng lên 185,7m² do điều chỉnh lộ giới quy hoạch) Công ty được UBND tỉnh giao và cho thuê từ năm 2010 là đủ điều kiện thu hồi đất theo quy định.

4. Các biện pháp xử lý theo thẩm quyền đã áp dụng: Không có.

5. Kiến nghị các biện pháp xử lý

Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo kết quả thanh tra và kiến nghị UBND tỉnh các nội dung sau:

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường thu hồi toàn bộ diện tích 12.409,8 m² thuộc thửa đất 2713, 2714, 2715, 2716, 2717 tờ bản đồ số 08 (diện tích đo đạc hiện trạng là 12.595,5 m² thuộc thửa mới 882, tờ bản đồ số 45) đất tọa lạc tại ấp Cày Xiêng, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đã được UBND tỉnh giao đất và cho Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Phú An Thuận thuê đất.

Lý do: Công ty vi phạm điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013; UBND tỉnh đã thu hồi giấy chứng nhận đầu tư, chủ đầu tư không liên lạc được, không thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai.

2. Sau khi thu hồi phần diện tích đất nêu trên của Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Phú An Thuận, giao Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Tây Ninh quản lý đấu giá theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai 2013.

Trên đây là kết luận thanh tra về việc chấp hành các quy định pháp luật về đất đai đối với Dự án đầu tư xây dựng Chợ Đồng Khởi do Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Phú An Thuận thực hiện.

Kết luận này thay thế cho Kết luận số 4651/KL-STNMT ngày 29/7/2022 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành trước đó.

Nơi nhận:

- Ban GD Sở;
- UBND tỉnh (b/c);
- Thanh tra tỉnh (biết);
- Phòng QLDD (t/h);
- Trung tâm PTQĐ (t/h).
- Lưu: VT, VPS.

GIÁM ĐỐC