

Số: 32 /KL-TTr.TNMT

Đồng Tháp, ngày 12 tháng 4 năm 2023

KẾT LUẬN THANH TRA

SỞ TÀI NGUYÊN & MÔI TRƯỜNG ĐỒNG THÁP

ĐẾN

Số: ...3248...

Ngày: 12/4/23.

Về việc chấp hành pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai

Chuyển: Thực hiện Quyết định thanh tra số 03/QĐ-TTr.TNMT ngày 07/02/2023 của Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thanh tra chấp hành pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai, từ ngày 21/02/2023 đến ngày 28/3/2023, Đoàn Thanh tra đã tiến hành thanh tra tại dự án đầu tư Hồng Ngự Plaza thuộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn đầu tư xây dựng xuất nhập khẩu Hoàng Gia (Công ty Hoàng Gia), đất tọa lạc tại phường An Thạnh, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

Xét Báo cáo số 07/BC-ĐTTr03 ngày 29/3/2023 của Trưởng Đoàn thanh tra, Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận như sau:

I. Khái quát chung

Ngày 14 tháng 2 năm 2023, Đoàn thanh tra đã triển khai thực hiện thủ tục công bố Quyết định thanh tra số 03/QĐ-TTr.TNMT ngày 07/02/2023 của Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thanh tra chấp hành pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật Thanh tra năm 2010. Tuy nhiên, buổi công bố Quyết định thanh tra tại UBND phường An Thạnh, thành phố Hồng Ngự, người đại diện theo pháp luật của Công ty Hoàng Gia (hoặc người được uỷ quyền theo quy định của pháp luật) cố tình vắng mặt và Trưởng Đoàn thanh tra lập biên bản có xác nhận của UBND phường An Thạnh và tiếp tục thực hiện thanh tra theo kế hoạch được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Thông tư số 06/2021/TT-TTCT ngày 01/10/2021 của Tổng thanh tra Chính phủ quy định về tổ chức, hoạt động của Đoàn thanh tra và trình tự, thủ tục tiến hành một cuộc thanh tra.

Công ty Hoàng Gia là tổ chức kinh tế hoạt động kinh doanh xây dựng nhà các loại, buôn bán đồ điện gia dụng, máy tính, linh kiện điện tử,...theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên số 0310153366 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 07/7/2010 (thay đổi lần thứ 08, ngày 16/12/2020); người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn Mến - Giám đốc; trụ sở chính tại: Số 69/33A, Lê Hồng Phong, Phường 7, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Công ty Hoàng Gia được UBND tỉnh Đồng Tháp cho thuê đất, diện tích 5.154,5 m² để thực hiện dự án đầu tư Hồng Ngự Plaza.

Trong quá trình sử dụng đất, Công ty Hoàng Gia thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây

là giấy chứng nhận). Tuy nhiên, đến thời điểm thanh tra, Công ty Hoàng Gia chậm đưa dự án vào hoạt động kinh doanh theo tiến độ dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

II. Kết quả kiểm tra, xác minh.

1. Hồ sơ pháp lý về quản lý, sử dụng đất:

- Ngày 15/10/2014, UBND tỉnh Đồng Tháp ban hành Quyết định số 228/QĐ-UBND-NĐ về việc cho Công ty Hoàng Gia thuê diện tích 5.154,5 m² đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 35, tọa lạc phường An Thạnh, thị xã Hồng Ngự để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Trung tâm Thương mại Lee Department (nay là dự án Hồng Ngự Plaza); vị trí, giới hạn khu đất được xác định tại bản đồ trích đo số 58/2013/VP-ĐKQSDĐ, do Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Hồng Ngự phê duyệt ngày 23/7/2014; thời hạn thuê đất 49 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất, hình thức thuê đất nộp tiền thuê đất hàng năm (giá thuê đất thực hiện theo Quyết định số 266/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 của UBND thị xã Hồng Ngự về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất Lô B3, khu Siêu thị - Bách hóa tổng hợp thuộc KDC Bờ Đông (giai đoạn 1), phường An Thạnh).

- Ngày 23/10/2014, Công ty Hoàng Gia nhận bàn giao đất ngoài thực địa.

- Ngày 27/11/2014, UBND tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Hoàng Gia, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT03150, diện tích 5.154,5 m² đất xây dựng, thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 35, tọa lạc phường An Thạnh, thị xã Hồng Ngự (nay là thành phố Hồng Ngự).

2. Tiến độ sử dụng đất:

- Ngày 20/3/2015, Công ty Hoàng Gia được UBND tỉnh Đồng Tháp cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 51121000178 đối với dự án Trung tâm Thương mại Lee Department, với tiến độ thực hiện dự án đầu tư; cụ thể như sau:

+ Chuẩn bị đầu tư từ quý IV năm 2014.

+ Khởi công xây dựng từ quý I năm 2015.

+ Dự kiến hoàn thành dự án và đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh trong quý IV năm 2015.

- Ngày 15/6/2016, Công ty Hoàng Gia được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5001156242 chứng nhận thay đổi lần thứ 01 đối với dự án Trung tâm Thương mại Lee Department, trong đó, có nội dung về tiến độ thực hiện dự án đầu tư; cụ thể như sau:

+ Chuẩn bị đầu tư từ quý IV năm 2014.

+ Khởi công xây dựng từ quý III năm 2015.

+ Dự kiến hoàn thành đi vào hoạt động kinh doanh trong quý IV năm 2016.

- Ngày 26/5/2017, Công ty Hoàng Gia được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5001156242 chứng nhận thay đổi lần thứ 02 đối với dự án Trung tâm Thương mại Lee Department, trong đó, có nội dung về tiến độ thực hiện dự án đầu tư; cụ thể như sau:

- + Chuẩn bị đầu tư từ quý IV năm 2014.
- + Khởi công xây dựng từ quý III năm 2015.
- + Dự kiến hoàn thành đi vào hoạt động kinh doanh trong quý IV năm 2017.

- Ngày 30/8/2019, UBND tỉnh Đồng Tháp ban hành Quyết định số 913/QĐ-UBND-HC phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Trung tâm Thương mại Lee Department tại thị xã Hồng Ngự (nay là thành phố Hồng Ngự) của Công ty Hoàng Gia; trong đó, có nội dung về tiến độ thực hiện dự án, cụ thể như sau:

- + Thực hiện các thủ tục đầu tư từ quý IV năm 2014.
- + Triển khai các hạng mục công trình từ quý III năm 2015 đến quý I năm 2019.

+ Từ quý III năm 2019 đến quý IV năm 2019: Thực hiện hoàn thành thủ tục điều chỉnh dự án và thủ tục đầu tư xây dựng (trước khi tiếp tục thi công xây dựng công trình).

+ Từ quý I năm 2020 đến quý IV năm 2020: Xây dựng hoàn thành các hạng mục công trình thuộc dự án.

+ Dự án hoàn thành và đưa vào hoạt động kinh doanh trong quý IV năm 2020.

- Ngày 03/9/2019, Công ty Hoàng Gia được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5001156242 chứng nhận thay đổi lần thứ 03 trong đó, có nội dung về điều chỉnh từ dự án Trung tâm Thương mại Lee Department thành dự án Hồng Ngự Plaza và về tiến độ thực hiện dự án đầu tư; cụ thể như sau:

- + Thực hiện các thủ tục đầu tư từ quý IV năm 2014.
- + Triển khai các hạng mục công trình từ quý III năm 2015 đến quý I năm 2019.

+ Từ quý III năm 2019 đến quý IV năm 2019: Thực hiện hoàn thành thủ tục điều chỉnh dự án và thủ tục đầu tư xây dựng (trước khi tiếp tục thi công xây dựng công trình).

+ Từ quý I năm 2020 đến quý IV năm 2020: Xây dựng hoàn thành các hạng mục công trình thuộc dự án.

+ Dự án hoàn thành và đưa vào hoạt động kinh doanh trong quý IV năm 2020.

3. Thực trạng sử dụng đất:

Đến thời điểm thanh tra (ngày 14/3/2023), Công ty Hoàng Gia đã xây dựng được một số hạng mục công trình (tầng trệt, lầu 01, lầu 02, lầu 03) nhưng chưa đưa vào hoạt động kinh doanh theo tiến độ dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (chậm tiến độ sử dụng đất hơn 27 tháng).

III. Kết luận về những nội dung đã tiến hành thanh tra.

Trong quá trình sử dụng đất, Công ty Hoàng Gia đã thực hiện đúng nghĩa vụ của người sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, đến thời điểm thanh tra, Công ty Hoàng Gia đã xây dựng được các hạng mục công trình (tầng trệt, lầu 01, lầu 02, lầu 03) nhưng chưa đưa vào hoạt động kinh doanh là chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng so với tiến độ dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (Dự án hoàn thành và đưa vào hoạt động kinh doanh trong quý IV năm 2020); việc dự án đầu tư chậm tiến độ không thuộc trường hợp bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai 2013 (Nghị định số 43/2014/NĐ-CP). Căn cứ khoản 2 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được bổ sung theo khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/11/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Luật Đất đai (Nghị định số 01/2017/NĐ-CP), Công ty Hoàng Gia phải có văn bản đề nghị gửi UBND tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày công bố kết luận thanh tra, để xem xét quyết định gia hạn theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

IV. Các biện pháp xử lý theo thẩm quyền đã áp dụng

Không có.

V. Kiến nghị biện pháp xử lý:

1. Đối với Công ty Hoàng Gia:

Căn cứ điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định xử lý các trường hợp chậm tiến độ sử dụng đất; Công ty Hoàng Gia phải có văn bản đề nghị gửi UBND tỉnh Đồng Tháp xem xét, quyết định gia hạn; trong trường hợp hết thời hạn quy định mà Công ty Hoàng Gia không có văn bản đề nghị thì cơ quan quản lý nhà nước về đất đai sẽ xác lập các thủ tục thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

2. Đối với Phòng Quản lý Đất đai (Sở TN&MT):

Căn cứ điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; kiến nghị Phòng Quản lý Đất đai có trách nhiệm hướng dẫn thủ tục gia hạn tiến độ sử dụng đất của Công ty Hoàng Gia và công bố công khai theo quy định tại khoản 3 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Trong trường hợp hết hạn luật định mà Công ty Hoàng Gia không có văn bản đề nghị gia hạn thì xử lý thủ tục thu hồi đất theo quy định tại Điều 66 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 44 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

Kết quả thực hiện sau kết luận thanh tra báo cáo Thanh tra Sở theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 33/2015/NĐ-CP ngày 27/3/2015 của Chính phủ quy định việc thực hiện kết luận thanh tra.

3. Kiến nghị Giám đốc Sở:

Căn cứ điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; kiến nghị Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến chỉ đạo Phòng Quản lý đất đai hướng dẫn thủ tục gia hạn tiến độ sử dụng đất của Công ty Hoàng Gia và công bố công khai theo quy định tại khoản 3 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Trong trường hợp hết hạn luật định mà Công ty Hoàng Gia không có văn bản đề nghị gia hạn thì xử lý thủ tục thu hồi đất theo quy định tại Điều 66 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 44 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP./.

Nơi nhận:

- Giám đốc Sở;
- Thanh tra Tỉnh (thay b/c);
- Công ty Hoàng Gia;
- Phòng TN&MT TP hồng Ngự;
- Phòng QLDD;
- Văn phòng Sở (Công TT Sở TNMT);
- Lưu: TH, Đoàn TTr (Lớn 11b).

CHÁNH THANH TRA



Phạm Văn Lâm