

Số: 03 /KL-UBND

Quảng Ngãi, ngày 18 tháng 4 năm 2019

KẾT LUẬN THANH TRA

Việc chấp hành pháp luật đất đai, xây dựng và đầu tư đối với Dự án Khu du lịch sinh thái biển Hàng Dương

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;

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 14/BC-ĐTT ngày 30/11/2018 của Trưởng đoàn thanh tra được thành lập tại Quyết định số 1194/QĐ-UBND ngày 27/7/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi về thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng và đầu tư đối với Dự án Khu du lịch sinh thái biển Hàng Dương; ý kiến thảo luận của các sở, ngành liên quan tại cuộc họp do UBND tỉnh tổ chức vào ngày 13/3/2019 và trên cơ sở ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại Thông báo số 46/TB-UBND ngày 15/3/2019; ý kiến thống nhất của Nhà đầu tư tại Biên bản cuộc họp ngày 27/3/2019, Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ngãi kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT VỀ KẾT QUẢ TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Dự án Khu du lịch sinh thái biển Hàng Dương (viết tắt là Dự án) tại xã Tịnh Khê, thành phố Quảng Ngãi do Công ty trách nhiệm hữu hạn Hà Thành¹ (viết tắt là Công ty) làm chủ đầu tư, được Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận về chủ trương đầu tư tại Công văn số 411/UB ngày 26/3/2003 và cấp địa điểm cho Công ty để xây dựng Dự án tại Quyết định số 1478/QĐ-CT ngày 09/6/2003. Dự án đầu tư lần đầu được Công ty phê duyệt tại Quyết định số 100202/QĐ-GĐ ngày 10/02/2002, lập bổ sung Dự án vào ngày 01/3/2004, với mục tiêu của dự án là góp phần tạo ra một khu du lịch sinh thái biển và vui chơi giải trí có hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ, có cảnh quan đẹp và môi trường sinh thái lý tưởng, với diện tích đất 131.793,3m², tổng vốn đầu tư 37.942.785.000 đồng (bằng vốn

¹ Công ty có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 045561 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu vào ngày 19/01/1995, địa chỉ trụ sở chính: 126 phố Lò Đúc, phường Đồng Mác, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; vốn điều lệ 15 tỷ đồng, có 02 thành viên góp vốn: Lê Trung Kiên 14,85 tỷ đồng (99%), Nguyễn Anh Tuấn 0,15 tỷ đồng (1%); người đại diện theo pháp luật của Công ty: ông Lê Trung Kiên, Giám đốc, sinh ngày 14/8/1972, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú B4, P205, khu Tập thể Tân Mai, phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội; đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 13/7/2018; địa chỉ trụ sở chính: 24B phố Chùa Vua, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; vốn điều lệ 15 tỷ đồng, có 02 thành viên góp vốn: Lê Trung Kiên 14,85 tỷ đồng (99%), Nguyễn Anh Tuấn 0,15 tỷ đồng (1%); người đại diện theo pháp luật của Công ty: bà Vũ Quỳnh Anh, Giám đốc, sinh ngày 17/4/1989, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: số 7 Trại Hòa Bình, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

tự có của Công ty); tiến độ thực hiện dự án trong năm 2004-2005 hoàn thành đưa vào sử dụng.

Nhà đầu tư đã lập Phương án và dự toán đền bù, giải phóng mặt bằng được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3735/QĐ-CT ngày 26/12/2003 với diện tích đất đền bù 106.947,8m², tổng kinh phí bồi thường theo phương án là 3.516.832.000đồng. Trên cơ sở đề xuất của UBND huyện Sơn Tịnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh đã thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cho Nhà đầu tư thuê đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm (tại Quyết định số 942/QĐ-CT và số 943/QĐ-UBND cùng ngày 12/5/2004) với diện tích đất 131.793,3m². Quá trình thực hiện dự án kéo dài, chậm trễ không đúng tiến độ, Nhà đầu tư có văn bản trả lại một phần diện tích, được UBND tỉnh quyết định thu hồi diện tích 100.932,3m² giao cho UBND xã Tịnh Kỳ và Tịnh Khê quản lý (tại Quyết định số 1149/QĐ-UBND ngày 29/5/2007); diện tích còn lại 30.861m² Nhà đầu tư có xây dựng một số hạng mục nên được tiếp tục thuê đất để thực hiện dự án (đã thực hiện ký Hợp đồng thuê đất số 03/HĐTD ngày 03/4/2008 thời hạn thuê đất 40 năm, kể từ ngày 12/5/2004).

2. Sau khi được cho thuê đất, đến tháng 5/2005 Nhà đầu tư mới triển khai xây dựng 12 hạng mục công trình trên một phần của diện tích đất 30.861m² đến tháng 8/2008 dừng thi công; tổng chi phí đầu tư vào dự án khoảng 8.425.698.363 đồng (số liệu theo Báo cáo số 14/BC-HT ngày 08/8/2018 của Công ty), theo đó: Các hạng mục Nhà văn phòng (Nhà số 1, 2, 3), các hạng mục thuộc khu ẩm thực (nhà hàng 04 dãy và nhà bếp) và hạng mục nhà tắm, nhà kho, bể nước đã cơ bản xây dựng hoàn thành; một số hạng mục đang xây dựng dở dang (nhà hội trường, hội thảo, tường rào bảo quanh, sân, đường nội bộ); chưa triển khai xây dựng 06 hạng mục: Nhà hàng (ký hiệu số 11), khu trung tâm điều hành và đón tiếp (ký hiệu số 1), sân tennis (ký hiệu số 8), một phần khu biệt thự (ký hiệu số 4) và khu khách sạn (ký hiệu số 5), khu cắm trại nghỉ dân dã (ký hiệu số 13).

Thực tế, Công ty đã có đưa một số hạng mục đã đầu tư đi vào hoạt động kinh doanh dịch vụ ăn uống từ tháng 7/2007 đến tháng 02/2009 mang tên Nhà hàng Phố Biển. Sau đó Công ty ngừng hoạt động, ký hợp đồng cho bên ngoài thuê khoán để kinh doanh dịch vụ ăn uống, cho thuê phòng trọ từ tháng 3/2009 đến tháng 7/2018, từ tháng 8/2018 đến nay ngừng hẳn không hoạt động.

3. Dự án đầu tư chậm tiến độ, không đưa đất vào sử dụng nên UBND tỉnh Quảng Ngãi đã thu hồi diện tích 100.932,3m² của Nhà đầu tư để giao địa phương quản lý; phần diện tích đất còn lại 30.861m², Nhà đầu tư không có khả năng thực hiện dự án (do người đại diện pháp luật - Giám đốc ông Lê Trung Kiên vi phạm pháp luật về kinh doanh liên quan dự án tại Hà Nội bỏ trốn, bị truy nã từ tháng 8/2008, đến 17/7/2015 bị bắt giam đến nay), lúc đó ông Bùi Ngọc Giao, Phó giám đốc Công ty TNHH Hà Thành có văn bản số 118/CV-CT ngày 13/9/2010 xin chuyển chủ đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái biển Hàng Dương, qua xem xét hồ sơ thấy chưa đảm bảo về tư cách pháp nhân nên từ năm 2010, Chủ tịch UBND tỉnh đã có nhiều văn bản chỉ đạo các sở, ngành kiểm tra, xem xét tham

muu cho UBND tỉnh xử lý đối với dự án này, tuy nhiên do có vướng mắc về tư cách pháp nhân của người đại diện Công ty theo pháp luật và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp bị thu hồi vào tháng 12/2017 đến ngày 11/5/2018 mới khôi phục; từ ngày 13/7/2018 đến nay Công ty mới có người đại diện theo pháp luật và Giám đốc Công ty là bà Vũ Quỳnh Anh (*thay cho ông Lê Trung Kiên*) nên các cơ quan chức năng mới đủ điều kiện xem xét tham mưu UBND tỉnh xử lý việc thực hiện Dự án Khu du lịch sinh thái biển Hàng Dương đối với phần diện tích đất 30.861m² đã được UBND tỉnh tiếp tục cho thuê đất và ký hợp đồng thuê đất 40 năm, theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm.

II. KẾT LUẬN THANH TRA

1. Về thực hiện pháp luật đầu tư và xây dựng có các sai phạm

a) Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư, Công ty không tuân thủ, chấp hành nghiêm túc trình tự, thủ tục quy định, cụ thể:

- Nhà đầu tư không phê duyệt dự án đầu tư điều chỉnh, bổ sung được lập vào ngày 01/3/2004; chậm lập Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu du lịch sinh thái biển Hàng Dương, mãi đến ngày 18/01/2007 mới được Sở Xây dựng thẩm định; tính đến cuối năm 2008 (*thời điểm dừng thi công của Dự án*), Công ty chưa lập đầy đủ hồ sơ thiết kế, kỹ thuật thi công và tổng dự toán để xây dựng các hạng mục công trình theo quy định của Luật Xây dựng 2003.

- Đến ngày 29/5/2007, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1149/QĐ-UBND thu hồi diện tích 100.932,3m² đất của dự án nhưng Công ty không thực hiện lập điều chỉnh dự án để phù hợp với quy mô trên diện tích 30.861m², xác định quy mô vốn đầu tư để làm cơ sở đăng ký điều chỉnh với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 51 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2005.

- Công ty đã đưa một số hạng mục vào hoạt động kinh doanh dịch vụ ăn uống từ tháng 7/2007 đến tháng 02/2009 mang tên Nhà hàng Phố Biển, sau đó Công ty ngừng hoạt động dự án (*cho bên ngoài thuê để kinh doanh dịch vụ ăn uống, cho thuê phòng trọ từ tháng 3/2009 đến tháng 7/2018*), nhưng Công ty không có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý đầu tư là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 67 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2005, nay là khoản 1 Điều 47 Luật Đầu tư năm 2014 (*Nhà đầu tư tạm ngừng hoạt động của dự án đầu tư phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan đăng ký đầu tư*).

b) Công ty đã triển khai xây dựng hoàn thành 11 hạng mục², xây dựng dở dang 01 hạng mục (*Nhà hội trường hội thảo*) nhưng Công ty không lập thủ tục

² Nhà bếp; Nhà hàng 04 dãy; Nhà tắm công cộng WC; Nhà kho; 05 bể nước; Bể xử lý nước; Nhà văn phòng số 01; Nhà văn phòng số 02; Nhà văn phòng số 03; tường rào; Sân lát đá chẻ, bê tông đường đi, hồ cạn.

xin phép xây dựng là vi phạm quy định tại Điều 62 Luật Xây dựng năm 2003 (nay là điểm b khoản 1 Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014).

c) Công ty thực hiện không đúng cam kết đầu tư, tính đến tháng 12/2018 thì dự án đã vi phạm cam kết về tiến độ ghi trong dự án đầu tư và văn bản xin thuê đất là chậm tiến độ trên 11 năm (tính từ tháng 01/2006 đến nay), tính theo Công văn số 928/UBND -TCTM của UBND tỉnh là chậm tiến độ trên 10 năm (tính từ tháng 7/2007 đến nay). Vi phạm này là thuộc trường hợp phải xử lý chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo khoản 2 Điều 65 Luật Đầu tư năm 2005, nay là điểm g khoản 1 Điều 48 Luật Đầu tư năm 2014.

2. Việc thực hiện quản lý, sử dụng đất có sai phạm về pháp luật đất đai

a) Công ty đã được UBND tỉnh tiếp tục thuê 30.861m² đất và đã thực hiện ký Hợp đồng thuê đất số 03/HĐTĐ ngày 03/4/2008, thời hạn thuê đất 40 năm, kể từ ngày 12/5/2004, nhưng hàng năm Công ty không nộp tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 21 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, khoản 6 Điều 25 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; không kê khai nộp thuế đất phi nông nghiệp từ năm 2012 theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 16 Thông tư số 153/2011/NĐ-CP ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, đến ngày 20/8/2018 Công ty đã nộp tiền thuê đất từ ngày 10/6/2004 đến 31/12/2018 là 1.052.840.400 đồng và tiền chậm nộp là 201.868.540 đồng, số tiền thuế đất phi nông nghiệp từ năm 2012 đến 2018 là 19.741.042 đồng và mãi đến ngày 20/7/2018 Công ty mới làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Trung tâm hành chính công tỉnh.

b) Đối với phần diện tích đất 30.861m² được UBND tỉnh tiếp tục cho thuê (nếu trừ phần diện tích hành lang bảo vệ bờ biển³ theo quy định thì diện tích hiện nay còn lại là 23.837m²), theo hồ sơ địa chính thuộc 02 thửa đất tờ bản đồ số 8, xã Tịnh Khê thể hiện:

- Đối với thửa đất 54, có diện tích thực tế 24.061m² (giảm 793m² so với diện tích trên bản đồ do biến động, sai số khi đo đạc), Công ty đã đưa diện tích hơn 16.000m² đất vào sử dụng theo quy hoạch chi tiết để xây dựng 12 hạng mục công trình⁴. Tuy nhiên đến nay Công ty chưa xây dựng hoàn thành tất cả các hạng mục theo cam kết tiến độ đầu tư là thuộc trường hợp tiến độ sử dụng đất đã chậm trên 24 tháng so với tiến độ ghi trong Dự án đầu tư (tính từ tháng 3/2009

³ Theo Ranh giới hành lang bảo vệ bờ biển tỉnh Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 749/QĐ-UBND ngày 28/8/2018 thì diện tích mặt cắt từ ranh giới thuộc hành lang bảo vệ bờ biển trừ ra là 4.156m² (thửa đất số 54: 224m², thửa đất số 55: 3.932m²). Như vậy diện tích thực tế dự án được sử dụng hiện tại là 23.837m² (27.993m² - 224m² - 3.932m²).

⁴ Khu chợ ẩm thực diện tích 788m² (Nhà bếp diện tích 170m², Nhà hàng có 04 dãy diện tích 346m², Nhà tắm công cộng WC diện tích 272m²); Khu vực phụ trợ diện tích 133m² (Nhà kho diện tích 106m², Bể xử lý nước diện tích 27m²); Khu vực Nhà Văn phòng diện tích 409m² (Nhà số 01 diện tích 123m², Nhà số 02 diện tích 143m², Nhà số 03 diện tích 143m²); Nhà hội trường hội thảo diện tích 464m² thì công dở dang chưa hoàn chỉnh; các hạng mục Sân lát đá chẻ, bê tông đường đi, hồ cạn,... có tổng diện tích trên 14.000m².

thì chậm trên 110 tháng) là thuộc trường hợp vi phạm theo quy định tại Điểm i, Khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai năm 2013;

Đối với diện tích đất trên 8.000m² tính theo quy hoạch chi tiết là xây dựng các hạng mục nhà hàng, khu trung tâm điều hành và đón tiếp, sân tennis, một phần khu biệt thự và khu khách sạn, khu cắm trại nghỉ dân dã, nhưng Công ty không đưa đất vào sử dụng liên tục tính từ thời điểm nhận bàn giao đất trên thực địa (ngày 10/6/2004) đến nay là trên 220 tháng (nếu tính từ thời điểm UBND tỉnh yêu cầu tại Công văn số 928/UBND-TCTM ngày 04/4/2007 là tháng 7/2007 phải đưa dự án vào khai thác đến nay là trên 200 tháng) là thuộc trường hợp không đưa đất vào sử dụng trong 12 tháng liên tục là vi phạm theo quy định tại điểm i, Khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai 2013.

- Đối với thửa đất 55, có diện tích thực tế 3.932m² (đã trừ phần diện tích bị thu hồi 2.075m²/6.007m² tổng diện tích thửa đất để mở rộng tuyến đường thuộc Dự án Cơ sở hạ tầng Khu du lịch Mỹ Khê), Công ty chưa đưa đất vào sử dụng (vẫn còn nguyên trạng là bãi cát và một số cây dương liễu), liên tục tính từ thời điểm nhận bàn giao đất trên thực địa (ngày 10/6/2004) đến nay là trên 220 tháng (nếu tính từ thời điểm UBND tỉnh yêu cầu tại Công văn số 928/UBND - TCTM ngày 04/4/2007 là tháng 7/2007 phải đưa dự án vào khai thác đến nay là trên 200 tháng) là thuộc trường hợp vi phạm theo quy định tại điểm i, Khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai 2013.

Thực tế từ trước đến nay việc sử dụng đất không đúng tiến độ nhưng Công ty không có văn bản xin gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2, Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013.

III. NGUYÊN NHÂN, TRÁCH NHIỆM

1. Nguyên nhân cơ bản dẫn đến các sai phạm trong thực hiện dự án đầu tư Khu du lịch sinh thái biển Hàng Dương là do Nhà đầu tư không đủ năng lực về tài chính để thực hiện dự án nên dẫn đến không thực hiện đúng cam kết về tiến độ đầu tư, mặc dù đã được UBND tỉnh xem xét những khó khăn cho giãn tiến độ thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; trong quá trình thực hiện triển khai dự án nhà đầu tư chưa nghiêm túc thực hiện đúng trình tự, thủ tục đầu tư, xây dựng, đất đai theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm về các sai phạm thuộc Nhà đầu tư chịu trách nhiệm toàn bộ về việc không thực hiện đúng cam kết tiến độ thực hiện Dự án; về các nội dung vi phạm pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai như đã nêu ở phần kết luận thanh tra theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2005, nay là Điều 26 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2014.

IV. BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Căn cứ Luật Thanh tra năm 2010, các quy định của pháp luật có liên quan; xét tính chất, mức độ sai phạm, Chủ tịch UBND tỉnh xử lý như sau:

1. Giao Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện thủ tục chấm dứt dự án đầu tư Khu du lịch sinh thái biển Hàng Dương theo quy định tại điểm g, khoản 1, Điều 48 Luật Đầu tư năm 2014, do vi phạm tiến độ thực hiện dự án nhưng không thuộc trường hợp được giãn tiến độ theo quy định tại Điều 46 Luật Đầu tư năm 2014.

2. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường: Trên cơ sở văn bản chấm dứt Dự án đầu tư của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, theo thẩm quyền thực hiện các thủ tục theo quy định để tham mưu UBND tỉnh quyết định thu hồi diện tích đất 30.861m² theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành.

VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Yêu cầu Giám đốc Công ty TNHH Hà Thành; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan nghiêm túc tổ chức thực hiện Kết luận thanh tra này, trong thời hạn 30 ngày phải báo cáo kết quả thực hiện cho Chủ tịch UBND tỉnh (thông qua Thanh tra tỉnh).

Giám đốc Công ty TNHH Hà Thành tổ chức niêm yết công khai Kết luận này tại đơn vị trong vòng 15 ngày liên tục; sao gửi Kết luận này cho Chi nhánh Công ty TNHH Hà Thành tại Quảng Ngãi; xây dựng kế hoạch cụ thể để triển khai thực hiện Kết luận đảm bảo đúng thời gian quy định.

2. Giao Chánh Thanh tra tỉnh công khai Kết luận thanh tra theo quy định và theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện Kết luận thanh tra này; đồng thời tổng hợp báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh kết quả thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ;
- Cục II-Thanh tra Chính phủ;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Các Sở, ngành: KHvàĐT, TNvàMT, XD, TC, VHTTDL, Cục Thuế tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- Công ty TNHH Hà Thành;
- VPUB:C, PCVP, NC, NNTN, TH, CBTH;
- Lưu: VT, KGVXbnt250.



CHỦ TỊCH

Trần Ngọc Căng