

KẾT LUẬN THANH TRA
Về việc chấp hành pháp luật về đất đai đối với
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim

Thực hiện Quyết định số 120/QĐ-TTra ngày 17/9/2024 của Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường, về việc thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim (sau đây xin gọi tắt là Công ty).

Từ ngày 01/10/2024 đến ngày 25/10/2024, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra trực tiếp tại Thửa đất số 48, Tờ bản đồ số 18, diện tích 11.988,16m², tọa lạc tại đường Hai Bà Trưng, Phường 3, thành phố Bạc Liêu; làm việc với đại diện Công ty; tiến hành kiểm tra, xác minh trực tiếp các nội dung thanh tra và thu thập thêm hồ sơ, chứng cứ liên quan.

Xét Báo cáo số 01/BC-ĐTTra ngày 25/10/2024 của Đoàn thanh tra; ý kiến thống nhất của tập thể Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường tại cuộc họp ngày 29/10/2024; Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận thanh tra việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai đối với Công ty, cụ thể như sau:

I. Thông tin chung:

- Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Nguyễn Kim.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 198, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.
- Tên dự án: Trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Giải trí Nguyễn Kim Bạc Liêu.
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh Nhật, chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304852408 được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/3/2007, thay đổi lần thứ 17 ngày 18/6/2024.
- Khu đất thanh tra: Tại Thửa đất số 48, Tờ bản đồ số 18, diện tích 11.988,16m², đường Hai Bà Trưng, Phường 3, thành phố Bạc Liêu.

II. Kết quả thanh tra:

1. Trình tự, thủ tục về đất đai:

Ngày 17/5/2016, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 710/QĐ-UBND, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đất thuê, với hình thức trả tiền thuê đất

hàng năm để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Giải trí của Công ty, với diện tích 11.988,16m².

Ngày 28/9/2017, UBND tỉnh cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty tại Thửa đất số 48, Tờ bản đồ số 18, diện tích 11.988,16m². Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ. Thời hạn sử dụng: Đến 17/5/2066.

Ngày 03/10/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất số 11/HĐTĐ với Công ty.

2. Việc chấp hành pháp luật về đất đai:

Ngày 01/10/2024, Đoàn thanh tra tiến hành thanh tra trực tiếp tại khu đất tổng diện tích 11.988,16m² nêu trên. Kết quả ghi nhận:

- Hiện trạng đất có nhiều cây tạp, cỏ dại, Công ty chưa đưa đất vào sử dụng, chưa xây dựng bất cứ hạng mục công trình nào trên đất.

- Về quản lý khu đất thì Công ty quản lý đúng ranh giới đối với diện tích đất được thuê, không xảy ra tình trạng tranh chấp, bị lấn, chiếm.

Theo Văn bản số 102/2024/VB-NKBL ngày 24/9/2024 của Công ty và nội dung trình bày của đại diện Công ty tại buổi làm việc ngày 01/10/2024, báo cáo quá trình triển khai, thực hiện Dự án như sau:

- Công ty đã đầu tư khoảng 70 tỷ đồng bao gồm tiền thuê đất, tiền chi trả chi phí hỗ trợ bảo tàng tỉnh và công tác thiết kế, san lấp mặt bằng, rà phá bom mìn.

- Công ty thống nhất với kết quả kiểm tra nêu trên của Đoàn Thanh tra. Đồng thời, Công ty giải trình nguyên nhân việc chậm tiến độ đưa đất vào sử dụng như sau:

Thứ nhất, do chậm nhận bàn giao mặt bằng: Công ty được công nhận trúng đấu giá năm 2016, cấp GCNQSD đất ngày 28/9/2017 nhưng đến ngày **26/7/2019** mới được bàn giao mặt bằng (*đất sạch*). Sau khi nhận bàn giao mặt bằng, Công ty đã tiến hành liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục pháp lý đầu tư, xây dựng và thủ tục có liên quan.

Thứ hai, do ảnh hưởng dịch Covid-19: Năm 2020 và năm 2021, dịch Covid-19 bùng phát đã ảnh hưởng trực tiếp đến việc triển khai thực hiện Dự án của Công ty (*khó khăn trong công tác khảo sát, thiết kế do việc hạn chế đi lại giữa các tỉnh thành và hồ sơ, thủ tục bị kéo dài do thực hiện việc giãn cách*).

Thứ ba, do thay đổi phương án thiết kế tổng mặt bằng: Năm 2022, Công ty đã nhiều lần liên hệ Sở Xây dựng hoàn thiện, thống nhất tổng mặt bằng, phương án kiến trúc Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Giải trí.

Thứ tư, sau giai đoạn dịch, Công ty tập trung nguồn lực hoàn thiện và đưa vào hoạt động Dự án Khu 1 (*Trung tâm Thương mại - Dịch vụ Nguyễn Kim*) năm 2023.

Từ những diễn biến nêu trên, Công ty kiến nghị UBND tỉnh xem xét cho gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng để tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty hoàn thành thủ tục pháp lý có liên quan, đẩy nhanh tiến độ thực hiện Dự án (*Công ty cho rằng ở một số tỉnh thành, trong đó có thành phố Hồ Chí Minh cũng được giãn tiến độ thực hiện Dự án do ảnh hưởng dịch bệnh Covid-19*).

Căn cứ điểm b và điểm e khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (gọi tắt là *Nghị định số 102*), quy định:

“Điều 31. Quy định về trường hợp bất khả kháng để áp dụng trong việc xử lý các trường hợp quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 81 Luật Đất đai

1. Trường hợp bất khả kháng để áp dụng trong việc xử lý các trường hợp quy định tại các khoản 6, 7 và 8 Điều 81 Luật Đất đai là sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan theo quy định của pháp luật về dân sự mà ảnh hưởng trực tiếp đến việc sử dụng đất, bao gồm: ...

b) Hỏa hoạn, dịch bệnh; ...

e) Quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là trở ngại khách quan, không do lỗi của người sử dụng đất, tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất;”.

Ngày 16/7/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các ngành chức năng bàn giao đất trên thực địa cho Công ty. Tại biên bản bàn giao ghi nhận còn 03 hộ chưa bàn giao mặt bằng. Và đến ngày 26/7/2019 Công ty, đã nhận mặt bằng sạch hoàn toàn (*đã giải phóng xong 03 hộ nêu trên*).

Qua ý kiến giải trình của Công ty, Đoàn Thanh tra nhận thấy: Từ ngày bàn giao đất sạch trên thực địa (ngày 26/7/2019) đến ngày 19/7/2021 (*áp dụng Chỉ thị 16 trên phạm vi toàn tỉnh do ảnh hưởng dịch Covid-19*) là **gần 24 tháng** và từ ngày 14/5/2022 (*hoạt động sản xuất kinh doanh diễn ra bình thường*) đến ngày 01/10/2024 (*ngày kiểm tra thực địa*) là **hơn 28 tháng**, nhưng Công ty vẫn không đưa đất vào sử dụng, là vi phạm khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024.

Mặc dù tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp trên phạm vi cả nước nói chung và trên địa bàn tỉnh nói riêng, có nhiều cấp độ với nhiều giai đoạn khác nhau được cấp có thẩm quyền quy định, thực tế đó có ảnh hưởng nhiều đến tiến độ đầu tư của Công ty. Ngoài ra, việc Công ty liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện hồ sơ, thủ tục pháp lý đầu tư, xây dựng, đất đai, ... cũng mất nhiều thời gian. Việc giải trình của Công ty nêu trên thực tế là có xảy ra.

Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật về đất đai, thì việc không đưa đất vào sử dụng của Công ty như đã nêu trên là vi phạm pháp luật về đất đai, thuộc trường hợp thu hồi đất và không thuộc trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật.

3. Về nghĩa vụ tài chính:

Công ty đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính Đợt 1 ngày 30/5/2024 (Đoàn thanh tra không nhận được văn bản của cơ quan thuế về trường hợp vi phạm nghĩa vụ tài chính của Công ty).

III. Kết luận:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, được UBND tỉnh cấp GCNQSD đất từ năm 2017, **bàn giao mặt bằng hoàn toàn sạch từ ngày 26/7/2019** nhưng đến thời điểm kiểm tra (**ngày 01/10/2024**) Công ty vẫn chưa đưa đất vào sử dụng.

Căn cứ khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024, quy định các trường hợp thu hồi đất do có 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 kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa ...; trường hợp không đưa đất vào sử dụng ... thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; 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, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại”**.

Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 31 Nghị định số 102, quy định:

“2. Thời điểm để tính gia hạn không quá 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng ... được quy định như sau:

c) Trường hợp đến thời điểm kiểm tra, thanh tra mới xác định hành vi không sử dụng đất đã quá 12 tháng liên tục ... thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất không quá 24 tháng được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định gia hạn. Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền được ban hành trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo kết quả kiểm tra hoặc kết luận thanh tra nếu người sử dụng đất có văn bản đề nghị.

Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất phải xác định rõ diện tích của dự án không đưa đất vào sử dụng, diện tích chậm đưa đất vào sử dụng và được chuyển đến cơ quan thuế để thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho thời gian được gia hạn;”.

Như vậy, việc không đưa đất vào sử dụng quá thời hạn 12 tháng liên tục của Công ty là vi phạm pháp luật về đất đai như đã nêu trên, thuộc trường hợp thu hồi đất. Nếu chủ đầu tư có văn bản đề nghị được gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng thì được UBND tỉnh xem xét, quyết định gia hạn không quá 24 tháng theo quy định khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024; điểm c khoản 2 Điều 31 Nghị định số 102.

IV. Các biện pháp xử lý:

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 31 Nghị định số 102, quy định: **“d) Người sử dụng đất không sử dụng đất đã quá 12 tháng ... có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa**

đất vào sử dụng phải có văn bản đề nghị gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất xem xét quyết định gia hạn.

Trường hợp sau 15 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có văn bản xác định hành vi vi phạm mà người sử dụng đất không có văn bản đề nghị được gia hạn thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định thu hồi đất theo quy định;”.

Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị:

- Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Kết luận thanh tra, Công ty nếu có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng thì phải có văn bản gửi UBND tỉnh xem xét, quyết định gia hạn.

- Trường hợp sau 15 ngày nêu trên, Công ty không có văn bản đề nghị được gia hạn thì Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và môi trường sẽ kiến nghị Giám đốc Sở báo cáo, trình UBND tỉnh quyết định thu hồi đất theo quy định.

Trên đây là Kết luận thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim. Đề nghị Công ty và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm tổ chức thực hiện và báo cáo kết quả thực hiện về Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường (*không quá 45 ngày làm việc, kể từ ngày công khai kết luận thanh tra*)/.

Nơi nhận:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim (t/h);
- Sở Kế hoạch và Đầu tư; Sở Xây dựng; Cục thuế tỉnh;
- UBND thành phố Bạc Liêu;
- UBND Phường 3;
- Lãnh đạo Sở;
- Chánh Thanh tra tỉnh; } (b/c);
- Chi cục QLDD;
- Đoàn Thanh tra;
- Lưu: ĐTTra, TTra.

CHÁNH THANH TRA



Nguyễn Hữu Danh