

Số: /TB-STNMT

Đắk Nông, ngày tháng 01 năm 2024

THÔNG BÁO

Kết quả kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất thực hiện Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp kết hợp khu liên hợp thể dục thể thao của Công ty TNHH Hùng Linh

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 8055/UBND-NNTNMT, ngày 29/12/2023 về việc xử lý sau kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất thực hiện dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp kết hợp khu liên hợp thể dục thể thao của Công ty TNHH Hùng Linh.

Căn cứ kết quả kiểm tra, hồ sơ và tài liệu, thông tin có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo kết quả kiểm tra và xử lý vi phạm đối với việc quản lý, sử dụng đất thực hiện Dự án của Công ty TNHH Hùng Linh, như sau:

I. Kết quả kiểm tra

1. Thông tin về nhà đầu tư, dự án

- *Nhà đầu tư:* Công ty TNHH Hùng Linh hoạt động theo GCN ĐKDN CT TNHH Hai thành viên trở lên mã số 6400062675, do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Nông cấp lần đầu ngày 14/01/2009, thay đổi lần 7 ngày 28/05/2018. Trụ sở tại thôn 4 xã Đắk Buk So, huyện Tuy Đức. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thùy Linh.

- *Dự án:*

+ Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp kết hợp khu liên hợp thể dục thể thao của Công ty TNHH Hùng Linh được UBND tỉnh cho chủ trương đầu tư tại Công văn số 810/UBND-CN, ngày 11/3/2014.

+ Dự án được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 63121000184 chứng nhận lần đầu ngày 29/7/2014. Tiến độ thực hiện dự án chia theo 02 giai đoạn: Giai đoạn 1, xây dựng sân bóng đá mini và bể bơi từ tháng 8/2014 đến tháng 8/2015; Giai đoạn 2, xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp và căn hộ cho thuê từ tháng 9/2015 đến năm 2018 đưa vào sử dụng.

+ Dự án được Sở Kế hoạch và Đầu tư ban hành Quyết định số 68/QĐ-SKH ngày 24/7/2018 chấp thuận giãn tiến độ dự án đầu tư, xây dựng và đi vào hoạt động đến tháng 12/2020.

+ Dự án được UBND tỉnh điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định 765/QĐ-UBND ngày 24/5/2019, gồm một số nội dung chính sau: Điều chỉnh quy mô dự án từ 2,35 ha lên 3,137 ha; tiến độ thực hiện dự án đến hết tháng 12/2020 hoàn thành dự án đưa vào hoạt động. Ngày 12/11/2020, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1697/QĐ-UBND về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự

án, điều chỉnh tổng vốn đầu tư từ 11,4 tỷ đồng thành 53 tỷ đồng.

+ Ngày 19/11/2020, dự án được Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp tục ban hành Quyết định số 146/QĐ-SKH chấp thuận giãn tiến độ đầu tư dự án, xây dựng và đưa công trình vào hoạt động đến tháng 12/2021.

+ Dự án được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, điều chỉnh lần thứ nhất ngày 21/9/2021 (*chứng nhận lần đầu ngày 29/7/2014*), gồm một số nội dung chính sau:

Tên dự án: Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp kết hợp khu liên hợp thể dục thể thao.

Địa điểm thực hiện dự án: Thôn 3, xã Đắc Búk So, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

Mục tiêu dự án: Xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp kết hợp khu liên hợp thể thao đáp ứng nhu cầu về nhà ở và rèn luyện sức khỏe, thể dục, thể thao của người dân. Đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí và góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ cho người dân trong vùng dự án. Mang lại lợi nhuận cho nhà đầu tư và đóng góp thuế cho ngân sách nhà nước. Hoàn chỉnh quy hoạch khu vực, tạo kiến trúc cảnh quan, môi trường hiện đại văn minh.

Quy mô dự án: Diện tích đất sử dụng là 31.370 m², bao gồm: Khu liên hợp thể dục thể thao diện tích 8.318,34 m², gồm: (*bể bơi, căn tin, sân bóng đá mini, nhà phục vụ thể thao, nhà vui chơi trẻ em, nhà thay đồ, nhà vệ sinh, diện tích cây xanh*). Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp 9.000 m², gồm: (*30 căn nhà cho người thu nhập thấp; diện tích cây xanh*). Khu nhà cho thuê 1.500 m², gồm (*30 căn nhà; diện tích cây xanh*). Khu văn phòng công ty 242,83 m². Diện tích đất giao thông 8.174,36 m². Diện tích đất cây xanh 4.134,87 m².

Tổng vốn đầu tư của dự án: 53.000.000.000 đồng (*bằng chữ: Năm mươi ba tỷ đồng*), trong đó: Vốn góp để thực hiện dự án là 16.000.000.000 đồng (*bằng chữ: Mười sáu tỷ đồng*), chiếm tỷ lệ 30,19% tổng vốn đầu tư.

Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 29/7/2014.

Tiến độ thực hiện dự án: Tiến độ xây dựng và đưa công trình vào hoạt động: Tháng 12/2021.

2. Hồ sơ đất đai, xây dựng thực hiện dự án

- Vị trí 01: Ngày 28/01/2015, Công ty TNHH Hùng Linh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thùy Linh, đối với 02 thửa đất tại thôn 3 xã Đắc Búk So, huyện Tuy Đức với tổng diện tích 25.058 m² đất trồng cây lâu năm. Ngày 21/5/2018 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông đăng ký biến động tên chủ sử dụng thành Công ty TNHH Hùng Linh. Ngày 05/7/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Quyết định số 111/QĐ-STNMT thu hồi GCN QSD đất, đồng thời cấp đổi GCN QSD đất cho Công ty TNHH Hùng Linh do hợp thửa và cấp lại theo diện tích thực tế sử dụng là 23.972,5 m².

Ngày 14/9/2018, UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số 1456/QĐ-UBND cho phép Công ty TNHH Hùng Linh chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 23.972,5 m² đất trồng cây lâu năm, sang: Đất ở 8.697,62 m² - hình thức sử dụng đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Đất xây dựng khu liên hiệp thể thao và xây dựng nhà văn phòng diện tích 6.702,15 m² - hình thức sử dụng đất Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, (*được Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất số 38/HĐTD ngày 24/9/2018*); Đất xây dựng cơ sở hạ tầng, giải trí công cộng diện tích 8.572,73 m² - hình thức sử dụng đất Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Vị trí số 02: Ngày 11/9/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Quyết định số 1533/QĐ-STNMT cấp GCN QSD đất cho Công ty TNHH Hùng Linh, diện tích 7.398,8 m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 55 tại thôn 3 xã Đắk Buk So, huyện Tuy Đức (nguồn gốc nhận chuyển nhượng QSD đất).

Ngày 16/9/2020, UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số 1544/QĐ-UBND cho phép Công ty TNHH Hùng Linh chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 7.398,8 m² đất trồng cây lâu năm, sang: Đất ở 2.239,6 m² - hình thức sử dụng đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Đất xây dựng khu liên hiệp thể thao 2.351,1 m² - hình thức sử dụng đất Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm (*được Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất số 45/HĐTD ngày 10/12/2021*); Đất giao thông và đất công cộng không có mục đích kinh doanh diện tích 2.808,1 m² - hình thức sử dụng đất Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Dự án được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 63/GPXD ngày 11/10/2018, được thay thế bằng Giấy phép xây dựng số 01/GPXD ngày 05/02/2021 và được điều chỉnh Giấy phép xây dựng ngày 8/4/2023.

3. Kết quả kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất thực hiện dự án

- Theo Giấy phép xây dựng số 01/GPXD, ngày 05/02/2021 và được điều chỉnh ngày 8/4/2023, thì Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp kết hợp khu liên hiệp thể dục thể thao của Công ty TNHH Hùng Linh được cấp phép xây dựng các hạng mục, gồm: Văn phòng Công ty; căn tin; bể bơi; 30 căn hộ; 3 khối gồm 30 căn hộ; nhà phục vụ thể thao; nhà vui chơi trẻ em; nhà thay đồ; nhà vệ sinh; 02 sân đá bóng cỏ nhân tạo; 02 sân cầu lông; hạ tầng kỹ thuật: san nền, sân vườn hoa; đường nội bộ; bãi để xe; đài nước; giếng khoan; hệ thống cấp điện, thoát nước; hệ thống PCCC.

- Kết quả kiểm tra thực địa dự án:

+ Tại thời điểm kiểm tra, Công ty TNHH Hùng Linh đã thực hiện được một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật như: San, ủi mặt bằng toàn bộ dự án theo thiết kế; xây dựng kè chắn đất; hoàn thiện đường bê tông theo thiết kế; cống thoát nước; hệ thống điện, khoan 05 giếng nước.

Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật chưa thực hiện gồm: Đài nước; hệ thống cấp điện; mương cấp ngầm; hệ thống PCCC.

+ Các hạng mục chính của dự án chưa xây dựng, gồm: Văn phòng Công ty; Căn tin; Bể bơi; 30 căn hộ; 3 khối gồm 30 căn hộ; nhà phục vụ thể thao; nhà vui chơi trẻ em; nhà thay đồ; nhà vệ sinh; 02 sân đá bóng cỏ nhân tạo; 02 sân cầu lông.

4. Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai

Ngày 12/10/2023, Cục thuế tỉnh Đắk Nông đã ban hành Công văn số 1944/CTDNO-NVDTPC gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị thu hồi đất của Công ty TNHH Hùng Linh, do Công ty chưa nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp với số tiền 258.786.126 đồng, đã bị Chi cục Thuế khu vực Đắk R'Lấp - Tuy Đức ban hành Quyết định số 1060/QĐ-CCTKV, ngày 25/9/2023 cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của đối tượng bị cưỡng chế tại Kho bạc Nhà nước, tổ chức tín dụng đối với Công ty TNHH Hùng Linh. Tuy nhiên, Công ty TNHH Hùng Linh vẫn không chấp thành thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

5. Các khó khăn, vướng mắc, kiến nghị của Công ty

Theo kiến nghị của Công ty: Trong quá trình thực hiện dự án, Công ty gặp một số khó khăn như năm 2020 dịch bệnh Covid làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án của Công ty; do tình hình thời tiết mưa nhiều vào cuối tháng 7 đầu tháng 8/2023 khiến việc xây dựng nhiều lần gián đoạn. Công ty kiến nghị được điều chỉnh tiến độ dự án và điều chỉnh chỉ xây phần móng khu nhà cho người có thu nhập thấp (30 căn) rồi được bán, người mua nhà sẽ có trách nhiệm xây dựng theo bản thiết kế đã được cơ quan chức năng phê duyệt.

II. Kết luận và biện pháp xử lý vi phạm, tồn tại

Dự án Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp kết hợp khu liên hợp thể dục thể thao của Công ty TNHH Hùng Linh tại thôn 3, xã Đắk Búk So, huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông, được UBND tỉnh Đắk Nông cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 31.370 m² từ đất trồng cây lâu năm, sang nhiều loại đất, gồm: Đất ở; Đất xây dựng khu liên hiệp thể thao và xây dựng nhà văn phòng; Đất xây dựng cơ sở hạ tầng, giải trí công cộng; Đất giao thông và đất công cộng không có mục đích kinh doanh. Các hình thức sử dụng đất sau khi chuyển mục đích để thực hiện dự án, gồm: Đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nhà nước cho thuê đất đóng tiền một lần cho cả thời gian thuê; nhà nước cho thuê đất đóng tiền thuê đất hàng năm.

- Về tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án: Tiến độ dự án được UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư chấp thuận và điều chỉnh, giãn tiến độ 03 lần. Tại Quyết định số 146/QĐ-SKH, ngày 19/11/2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư chấp thuận đề nghị giãn tiến độ đầu tư dự án, xây dựng và đưa công trình vào hoạt động đến tháng 12/2021.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay (tháng 12/2023 - chậm 24 tháng), trong đó có khoảng thời gian bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19, Công ty TNHH Hùng Linh không sử dụng đất để xây dựng các hạng mục chính của dự án,

chậm tiến độ dự án. Hành vi không sử dụng đất của Công ty TNHH Hùng Linh là vi phạm khoản 3 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013.

“Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm

.....

3. Không sử dụng đất, ...”

Vi phạm của Công ty TNHH Hùng Linh thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

“Điều 64. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

1. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm:

....

i) 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.”

Đồng thời, tại khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP. ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định:

“12. Bổ sung các điểm c, d và đ vào khoản 2 Điều 15 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 hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 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;

d) Người sử dụng đất không sử dụng đất đã quá 12 tháng hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 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”.

Như vậy, nếu Công ty TNHH Hùng Linh có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất để thực hiện dự án thì phải có văn bản đề nghị UBND tỉnh Đắk Nông xem xét, quyết định gia hạn trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo kết quả kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất của Sở Tài nguyên và

Môi trường theo quy định tại khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, ngày 06/01/2017 của Chính phủ.

- Về vi phạm nghĩa vụ tài chính đất đai, đã bị cưỡng chế mà không chấp hành.

Theo kiến nghị của Cục thuế tỉnh tại Công văn số 1944/CTDNO-NVDTPC, ngày 12/10/2023 đề nghị thu hồi đất của Công ty TNHH Hùng Linh, thì Công ty không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với số tiền thuê đất và tiền chậm nộp là 258.786.126 đồng. Công ty đã bị cưỡng chế nhưng không chấp hành thực hiện nghĩa vụ. Hành vi không thực hiện nghĩa vụ tài chính của Công ty TNHH Hùng Linh là vi phạm Khoản 7 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013

“Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm

.....

7. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước”

Vi phạm nghĩa vụ tài chính về đất đai của Công ty TNHH Hùng Linh thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, quy định tại điểm g, khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 13 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ”.

“Điều 64. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

1. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm:

...

g) Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành;”.

Khoản 13 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định:

“Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai

...

13. Bổ sung Điều 15a như sau:

“Điều 15a. Thu hồi đất đối với trường hợp không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất

Việc thu hồi đất đối với trường hợp người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước quy định tại điểm g khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai được thực hiện trong trường hợp người sử dụng đất không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thực hiện nghĩa vụ tài chính nhưng không chấp hành”.

Như vậy, nếu Công ty TNHH Hùng Linh tiếp tục không chấp hành thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, thì Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ tham mưu UBND tỉnh thu hồi đối với diện tích đất vi phạm.

Với những nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông thông báo để Công ty TNHH Hùng Linh và các cơ quan, đơn vị có liên quan được biết, phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (*thay báo cáo*);
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Thanh tra tỉnh;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND huyện Tuy Đức;
- Chi cục thuế KV Đắk R'lấp – Tuy Đức;
- Trang thông tin điện tử Sở (*công khai*);
- Công ty TNHH Hùng Linh;
- Lưu: VT, TTr, QHGD, Hs.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Ngô Chí Trung