

Số: /TB-STNMT

Đắk Nông, ngày tháng 8 năm 2023

## THÔNG BÁO

### **Kết quả kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất thực hiện dự án của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Golf Gia Nghĩa, Dự án sân tập Golf và biệt thự lưu trú**

Thực hiện Công văn số 4412/UBND-NNTNMT ngày 02/8/2023 của UBND tỉnh về xử lý sau kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất thực hiện dự án của 03 tổ chức trên địa bàn thành phố Gia Nghĩa.

Căn cứ kết quả kiểm tra và hồ sơ, tài liệu 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 sân tập Golf và biệt thự lưu trú của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Golf Gia Nghĩa, như sau:

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

##### **1.1. Diện tích đất thực hiện dự án Sân tập Golf**

- Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Golf Gia Nghĩa được UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số 112/QĐ-UBND ngày 18/01/2017 cho thuê đất đồng thời cấp GCN QSD đất, diện tích 45.205,9 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số TĐ 10-2016 phường Nghĩa Đức, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông để sử dụng vào mục đích xây dựng Sân tập Golf. Hình thức sử dụng đất: Trả tiền thuê đất hàng năm. Thời hạn thuê đất 50 năm, kể từ ngày 18/01/2017 đến hết ngày 18/01/2067.

- Ngày 12/2/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường đã bàn giao đất trên thực địa cho Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Golf Gia Nghĩa; đến ngày 27/3/2017 Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Golf Gia Nghĩa đã ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Ngày 18/5/2018, Sở Xây dựng đã cấp Giấy phép xây dựng số 34/GPXD cho Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Golf Gia Nghĩa, gồm các hạng mục: Nhà câu lạc bộ và bảo trì, diện tích xây dựng 800 m<sup>2</sup>. Nhà câu lạc bộ diện tích xây dựng 800 m<sup>2</sup>. Nhà bảo vệ, số lượng 2 nhà, diện tích xây dựng (01 nhà) 12,25 m<sup>2</sup>.

**Kết quả kiểm tra thực hiện dự án:** Tại thời điểm kiểm tra, Công ty đã thực hiện san ủi mặt bằng; san ủi đường nội bộ; xây kè chắn đất; kè bờ suối; dựng căn nhà bảo vệ công trình, kết cấu nhà tôn diện tích khoảng 150 m<sup>2</sup>.

Công ty chưa xây dựng các hạng mục công trình theo giấy phép xây dựng gồm: Nhà câu lạc bộ và bảo trì; nhà câu lạc bộ; nhà bảo vệ. Công ty chưa thực hiện hạng mục đài cỏ và hồ nước tạo cảnh quan theo dự án đã phê duyệt.

##### **1.2 Vị trí, diện tích đất xây dựng Khu biệt thự lưu trú**

- Ngày 24/5/2017, UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số 859/QĐ-UBND công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Golf Gia Nghĩa đối với diện tích đất 4.500 m<sup>2</sup> khu đất dự

kiến xây dựng hạng mục Khu biệt thự lưu trú thuộc dự án đầu tư Sân tập Golf tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số TĐ 2017 Khu tái định B, phường Nghĩa Đức, thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông. Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ. Hình thức sử dụng đất: Trả tiền thuê đất một lần thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Thời hạn thuê đất 50 năm, kể từ ngày 24/5/2017 đến hết ngày 24/5/2067. Ngày 17/7/2017, UBND tỉnh Đắk Nông đã cấp GCN QSD đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Golf Gia Nghĩa.

- Ngày 18/5/2018, Sở Xây dựng đã cấp Giấy phép xây dựng số 34/GPXD cho Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Golf Gia Nghĩa, gồm hạng mục: 15 căn biệt thự lưu trú (cấp công trình cấp III; diện tích xây dựng 1 căn là 130 m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn 1 căn là 418,2 m<sup>2</sup>).

**Kết quả kiểm tra thực địa:** Tại thời điểm kiểm tra, Công ty đã thực hiện san ủi mặt bằng diện tích đất 4.500 m<sup>2</sup>; xây kè chắn đất. Công ty chưa xây dựng 15 căn biệt thự theo giấy phép xây dựng.

## **2. Khó khăn, vướng mắc và kiến nghị của Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh Golf Gia Nghĩa**

Theo báo cáo của Công ty, trong quá trình triển khai thực hiện dự án Công ty gặp nhiều khó khăn, cụ thể:

- Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư cho cụm công trình thủy lợi Gia Nghĩa được phê duyệt tại Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 05/09/2007 của UBND thị xã Gia Nghĩa, nên công ty phải dừng thực hiện dự án để điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư cho cụm công trình thủy lợi Gia Nghĩa.

- Đầu năm 2020, bùng phát đại dịch COVID-19 làm ảnh hưởng đến việc trao đổi thông tin hướng dẫn giữa các Sở ban ngành chuyên môn và Công ty.

- Ngày 23/06/2020, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng các công trình Dân dụng và Công nghiệp ban hành Công văn số 229/CV-BQL về việc cung cấp thông tin liên quan đến các tuyến đường tiếp giáp với khu đất của dự án: Khu tập Golf và biệt thự lưu trú. Đường ĐC 16: Bxd = 16m; bao gồm: Lòng đường rộng 8m, vỉa hè rộng 4m x 2 bên = 8m (đã hoàn thành đưa vào sử dụng). Dẫn đến vị trí thửa đất được cấp theo Quyết định số 112/QĐ-UBND ngày 18/01/2017 không tiếp giáp với đường ĐC16 đã đầu tư xây dựng. Hiện nay quỹ đất này chưa có quy hoạch sử dụng.

- Ngày 11/09/2020, Ban QLDA Giao thông Dân dụng Công nghiệp ban hành Công văn số 231/BQLDA-DA1 gửi Ủy ban nhân dân thành phố Gia Nghĩa về việc điều chỉnh quy mô của tuyến đường vành đai khu tái định cư B giai đoạn 1 (Đường ĐC16) và điều chỉnh phần đất dôi dư do điều chỉnh quy mô tuyến đường trên.

- Ngày 24/11/2020, UBND thành phố Gia Nghĩa ban hành Công văn số 2511/UBND-QLĐT gửi Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường xin ý kiến về điều chỉnh phần đất dôi dư của tuyến đường ĐC16.

- Ngày 03/12/2020, Sở Xây dựng ban hành Công văn số 2180/SXD-QHKT&PTĐT có ý kiến về việc điều chỉnh quy hoạch phần đất dôi dư của tuyến

đường ĐC16 và phần đất quy hoạch biệt thự lưu trú thành đất ở mật độ trung bình không làm ảnh hưởng đến dự án hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư cụm công trình thủy lợi Gia Nghĩa.

- Ngày 7/12/2020, Sở Tài nguyên Môi trường ban hành Công văn số 2971/STNMT-QHGD thống nhất việc quy hoạch cục bộ phần đất dôi dư để phù hợp với mục đích sử dụng đất của dự án sân tập golf và biệt thự lưu trú.

- Ngày 27/5/2021, UBND thành phố Gia Nghĩa ban hành Quyết định số 470/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư cho cụm công trình thủy lợi Gia Nghĩa. Căn cứ vào quyết định này Công ty mới lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật trình Sở xây dựng phê duyệt và cấp phép.

- Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu tái định cư cho cụm công trình thủy lợi Gia Nghĩa thì diện tích ô phố F16 là 1,84 ha (trong đó bao gồm 4.500 m<sup>2</sup> đã cấp cho Công ty theo GCN QSD đất số CE 114441 ngày 17/7/2017 và khoảng 6.994,61 m<sup>2</sup> đất nằm trong diện tích 45.205,9 m<sup>2</sup> đã cấp cho Công ty theo GCN QSD đất số CA 935799 ngày 19/01/2017, phần đất dôi dư còn lại là 6.905,39 m<sup>2</sup>). Vì vậy làm cho dự án Sân tập Golf và Biệt thự lưu trú không thể đấu nối giao thông được.

- Ngày 10/01/2022, Công ty đã lập Tờ trình số 49/TT-GOLF-GN gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để xin gia hạn chủ trương đầu tư để tiếp tục triển khai dự án.

- Ngày 27/04/2022, UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Công văn số 2177/UBND-KT chưa xem xét việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Sân tập Golf và Biệt thự lưu trú của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Golf Gia Nghĩa cho đến khi có phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của Thành phố Gia Nghĩa.

- Ngày 09/12/2022, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 2077/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Gia Nghĩa.

**Kiến nghị của Công ty:** Việc chính quyền địa phương xây dựng tuyến đường ĐC16 có hướng tuyến thay đổi so với thời điểm Công ty trúng đấu giá khu đất 4.500 m<sup>2</sup> đã làm cho ranh giới khu đất của dự án không còn tiếp cận được với đường hiện trạng, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của nhà đầu tư và gây vướng mắc về thủ tục pháp lý khi nhà đầu tư thực hiện việc điều chỉnh dự án để cấp lại giấy phép xây dựng, Công ty kiến nghị:

- Về việc điều chỉnh chủ trương: Hiện nay, UBND thành phố Gia Nghĩa đã phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022, dự án đã phù hợp với kế hoạch sử dụng đất của địa phương. Do đó, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện việc điều chỉnh chủ trương cho dự án theo như chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 2177/UBND-KT ngày 27/4/2022.

- Để có đủ cơ sở điều chỉnh thiết kế cho dự án và trình cấp thẩm quyền thẩm định thiết kế và cấp phép xây dựng điều chỉnh, kính đề nghị UBND tỉnh chấp thuận bố trí trục đường nối từ đường ĐC16 vào dự án và giao Sở Xây dựng cập nhật trục đường này vào trong đồ án quy hoạch phân khu phường Nghĩa Đức.

- Đối với phần đất dôi dư do điều chỉnh hướng tuyến đường ĐC16: Đề nghị UBND tỉnh sớm có phương án xử lý nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp của Công ty.

### **3. Kết luận việc quản lý, sử dụng đất thực hiện dự án; xử lý vi phạm về đất đai, thu hồi diện tích đất vi phạm**

#### **3.1. Kết luận việc quản lý, sử dụng đất thực hiện dự án**

- Hạng mục xây dựng Sân tập Golf được UBND tỉnh Đắk Nông cho thuê đất tại Quyết định số 112/QĐ-UBND ngày 18/01/2017 đồng thời cấp GCN QSD đất với diện tích 45.205,9 m<sup>2</sup>. Ngày 12/2/2017 đã được cơ quan có thẩm quyền bàn giao đất trên thực địa.

- Hạng mục Khu biệt thự lưu trú thuộc dự án đầu tư Sân tập Golf: Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Golf Gia Nghĩa trúng đấu giá quyền sử dụng đất diện tích 4.500 m<sup>2</sup> đất và đã được UBND tỉnh ban hành Quyết định số 859/QĐ-UBND ngày 24/5/2017 công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Đến thời điểm kiểm tra (tháng 4/2023), sau 06 năm kể từ khi được bàn giao đất trên thực địa, Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Golf Gia Nghĩa chưa triển khai xây dựng các công trình thuộc dự án sân tập Golf và biệt thự lưu trú theo giấy phép xây dựng; chưa đưa đất vào sử dụng theo mục đích sử dụng đất là vi phạm khoản 3 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013. Trong đó, có khoảng thời gian bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19.

*“Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm*

.....

#### *3. Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích”*

Vi phạm của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Golf Gia Nghĩa 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”.

### **3.2. Xử lý vi phạm về đất đai, thu hồi diện tích đất vi phạm**

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo cho Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Golf Gia Nghĩa: Nếu Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Golf Gia Nghĩa có nhu cầu tiếp tục sử dụng diện tích đất được UBND tỉnh cho thuê để thực hiện Dự án sân tập Golf và biệt thự lưu trú, thì phải có văn bản đề nghị UBND tỉnh Đắk Nông gia hạn sử dụng đất. Trường hợp sau 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo này, mà Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Golf Gia Nghĩa không có văn bản đề nghị được gia hạn sử dụng đất gửi đến UBND tỉnh Đắk Nông, thì Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ tham mưu UBND tỉnh Đắk Nông quyết định thu hồi đất theo quy định.

Đối với các vướng mắc, kiến nghị của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Golf Gia Nghĩa, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh Đắk Nông giao Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét, tham mưu giải quyết theo quy định.

Với những nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo để Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Golf Gia Nghĩa và các cơ quan, đơn vị có liên quan được biết, thực hiện./.

#### **Nơi nhận:**

- Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Golf Gia Nghĩa;
- UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Sở;
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Giao thông Vận tải;
- Cục thuế tỉnh;
- UBND TP Gia Nghĩa;
- Phòng Quy hoạch - Giao đất (*thực hiện*);
- Trang thông tin điện tử (*công khai*);
- Lưu: VT, TTr, Hs.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Ngô Chí Trung**