

KẾT LUẬN THANH TRA

VỀ VIỆC THANH TRA ĐỘT XUẤT VIỆC CHẤP HÀNH QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT TRONG LĨNH VỰC ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN Gạch Vạn Trường Phát

Thực hiện Quyết định số 09/QĐ-TTr ngày 22/11/2024 của Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng về việc thanh tra đột xuất việc chấp hành quy định pháp luật trong lĩnh vực đất đai; từ ngày 29/11/2024 đến ngày 27/12/2024, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Gạch Vạn Trường Phát và tiến hành kiểm tra, xác minh trực tiếp các nội dung thanh tra.

Xét báo cáo kết quả thanh tra ngày 06/01/2025 của Trưởng đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng kết luận thanh tra như sau:

1. Khái quát chung

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Gạch Vạn Trường Phát (sau đây gọi tắt là Công ty), địa chỉ trụ sở chính: số 260 đường Bạch Đằng, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng; hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2200696571 do Phòng Đăng ký kinh doanh, thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Sóc Trăng cấp, đăng ký lần đầu ngày 07/02/2015, người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Thanh Hùng, chức danh: Giám đốc.

Công ty thực hiện dự án “Nhà máy sản xuất gạch không nung” tại địa chỉ: Lô O, Khu công nghiệp An Nghiệp, xã An Hiệp, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

2. Kết quả kiểm tra, xác minh

2.1 Cơ sở pháp lý về đất đai:

Công ty được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Sóc Trăng cho thuê diện tích đất 30.000m², thửa số 2651, tờ bản đồ 07, tại Khu công nghiệp An nghiệp để thực hiện dự án “Nhà máy sản xuất gạch không nung”; thời hạn thuê đất là 49 năm; hình thức trả tiền thuê đất hàng năm (theo Quyết định số 2135/QĐ-UBND ngày 25/8/2017); nhận bàn giao đất ngày 31/8/2017.

Ngày 13/9/2017, Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 37/HĐTD và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/9/2017.

2.2 Cơ sở pháp lý thực hiện dự án “Xây dựng Nhà máy sản xuất gạch không nung”:



Công ty được Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2324283280 lần đầu ngày 22/5/2018, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 17/3/2021; theo đó, tiến độ thực hiện dự án đầu tư bắt đầu từ tháng 9/2017 và chính thức đi vào hoạt động từ tháng 6/2020. Ngày 17/3/2021, Công ty được điều chỉnh dự án, bổ sung mục tiêu của dự án: “sản xuất gạch không nung và công ly tâm”.

2.3 Quá trình quản lý, sử dụng đất:

Trên diện tích đất thuê 30.000m², Công ty đã xây dựng hàng rào, san lấp mặt bằng một phần và xây dựng công trình với diện tích 5.380,56m² (Nhà xưởng 1, nhà bảo vệ,...). Đối với khu vực Nhà xưởng 3, Công ty đã san lấp mặt bằng xong, nhưng chưa xây dựng; khu vực Nhà xưởng 2 còn để trống (khoảng 8.000m²).

Theo Công ty trình bày: Việc thiết kế xây dựng nhà xưởng trước đây không phù hợp với loại hình sản xuất hiện tại (dự án có điều chỉnh, bổ sung), Công ty chỉ xây dựng hoàn thành Nhà xưởng 1 và đi vào hoạt động; đối với Nhà xưởng 2 và Nhà xưởng 3 do có thay đổi thiết kế nên chờ phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 và xin điều chỉnh giấy phép xây dựng sẽ tiếp tục triển khai dự án. Công ty đề nghị cơ quan có thẩm quyền tạo điều kiện để Công ty đầu tư hoàn thiện dự án nêu trên; đồng thời, đề nghị được gia hạn sử dụng đất và cam kết sẽ tiếp tục triển khai dự án đúng theo quy định.

2.4 Nghĩa vụ tài chính về đất đai:

Công ty được miễn tiền thuê đất trong thời gian 10 năm 4 tháng (từ tháng 5/2018 đến hết tháng 8/2028) theo Quyết định số 528/QĐ-CT ngày 18/5/2018 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; với số tổng tiền được miễn là 604.500.000 đồng.

3. Kết luận

3.1 Về sử dụng đất thuê:

Sau khi được thuê đất, Công ty đã xây dựng tường rào, san lấp mặt bằng và đầu tư xây dựng Nhà xưởng 1, nhà bảo vệ thuộc dự án “**Nhà máy sản xuất gạch không nung**” để đưa đất vào sử dụng; góp phần tăng thu cho ngân sách tỉnh và tạo được việc làm cho người lao động ở địa phương.

Qua khảo sát hiện trạng, Công ty đã san lấp mặt bằng khu vực Nhà xưởng 3 nhưng chưa tiến hành xây dựng, khu vực Nhà xưởng 2 còn để trống và theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh cấp thì Công ty phải hoàn thành dự án và đi vào hoạt động chính thức từ tháng 6/2020. Như vậy, tiến độ sử dụng đất của Công ty chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư (đã trừ thời gian bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19); vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024.

3.2 Về nghĩa vụ tài chính về đất đai:

Công ty đang được miễn tiền thuê đất theo Quyết định số 528/QĐ-CT ngày 18/5/2018 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh.

4. Kiến nghị

4.1 Cục Thuế tỉnh: Chỉ đạo kiểm tra, rà soát lại việc cho miễn tiền thuê đất tại Quyết định số 528/QĐ-CT ngày 18/5/2018 nêu trên để xử lý theo quy định (do dự án chưa hoàn thành).

4.2 Công ty Trách nhiệm hữu hạn Gạch Vạn Trường Phát: Trường hợp Công ty có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng để tiếp tục thực hiện dự án, phải có văn bản đề nghị gửi đến UBND tỉnh xem xét, quyết định gia hạn theo quy định tại điểm d khoản 2 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.

4.3 Chi cục Quản lý đất đai: Xem xét, tham mưu việc lập thủ tục gia hạn tiến độ sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật; trường hợp Công ty có văn bản gửi UBND tỉnh xin gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng.

4.4 Kiến nghị Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường: Chấp thuận, chỉ đạo thực hiện Kết luận thanh tra của Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường theo khoản 1 Điều 103 Luật Thanh tra năm 2022./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (để báo cáo);
- Ban Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Cty TNHH Gạch Vạn Trường Phát (để thực hiện);
- Ban Quản lý các KCN tỉnh (P/h);
- Cục Thuế tỉnh (p/h thực hiện);
- Chi Cục QLĐĐ (p/h thực hiện);
- Lưu: TTr, ĐTTr.

CHÁNH THANH TRA



Nguyễn Văn Nhu