

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 5438/UBND-NL₂
V/v sử dụng đất của các tổ chức,
cá nhân được UBND tỉnh giao đất,
cho thuê đất tại Khu du lịch Xuân
Thành, huyện Nghi Xuân

Hà Tĩnh, ngày 18 tháng 8 năm 2017

Kính gửi:

- Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND huyện Nghi Xuân;
- Các tổ chức, cá nhân được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất tại Khu du lịch Xuân Thành, huyện Nghi Xuân.

Sau khi xem xét báo cáo của Tổ công tác (được thành lập theo Quyết định số 1677/QĐ-UBND ngày 03/5/2017 của UBND tỉnh) tại Văn bản số 01/BC-TCT ngày 26/7/2017 về việc báo cáo kết quả kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất tại khu du lịch Xuân Thành, huyện Nghi Xuân; xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 2232/STNMT-TTr ngày 28/7/2017;

Ủy ban nhân dân tỉnh có ý kiến như sau:

1. Thống nhất các nội dung như báo cáo và kiến nghị đề xuất của Tổ Công tác (thành lập theo Quyết định số 1677/QĐ-UBND ngày 03/5/2017 của UBND tỉnh) tại Văn bản số 01/BC-TCT ngày 26/7/2017 và đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 2232/STNMT-TTr ngày 28/7/2017.

2. Yêu cầu các tổ chức, cá nhân được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất tại Khu du lịch Xuân Thành, huyện Nghi Xuân khắc phục các tồn tại và thực hiện nghiêm túc các yêu cầu nêu tại báo cáo của Tổ công tác nêu trên; chấm dứt ngay việc cho thuê, cho mượn đất trái pháp luật; tự tháo dỡ, giải tỏa các công trình xây dựng không đúng quy định; đối với các đơn vị chưa hoàn thành các công trình xây dựng theo mặt bằng quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt hoặc các công trình đã xuống cấp không còn sử dụng được, yêu cầu khẩn trương đầu tư, nâng cấp sửa chữa các công trình để đưa đất vào sử dụng và có cam kết đưa đất vào sử dụng theo mục đích được giao (hoặc cho thuê), gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15/9/2017, để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định.

3. Giao:

- Cục Thuế tỉnh truy thu số tiền thuê đất còn nợ của Công ty TNHH MTV đóng tàu Bến Thủy trước ngày 30/9/2017.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư rà soát các dự án đầu tư, khả năng, năng lực và nhu cầu đầu tư của từng dự án, tham mưu UBND tỉnh xử lý theo quy định.

- UBND huyện Nghi Xuân, UBND xã Xuân Thành, Ban Quản lý quy hoạch và xây dựng Khu du lịch Xuân Thành thường xuyên kiểm tra, giám sát việc thực hiện pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng của các cá nhân, tổ chức sử dụng đất trên địa bàn quản lý, kịp thời xử lý các sai phạm theo thẩm quyền hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền để xử lý theo quy định.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Nghi Xuân thường xuyên theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện việc khắc phục các tồn tại nêu tại báo cáo của Tổ công tác, định kỳ hàng tháng tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh đồng thời đề xuất phương án giải quyết đối với các vướng mắc, vượt thẩm quyền (nếu có).

Yêu cầu Giám đốc các Sở, thủ trưởng các ngành, Chủ tịch UBND huyện Nghi Xuân và các tổ chức, cá nhân có liên quan nghiêm túc thực hiện các nội dung nêu trên ./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban Kiểm tra, Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Sở Xây dựng; Thanh tra tỉnh;
- Chánh VP, các Phó VP/UB UBND tỉnh;
- UBND huyện Nghi Xuân;
- UBND xã Xuân Thành;
- BQL QH và XD KDL Xuân Thành;
- Các đơn vị sử dụng đất;
- Lưu VT, NC, NL₂;

Gửi: Bản giấy



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Đặng Ngọc Sơn

Số: 01 /BC-TCT

Hà Tĩnh, ngày 26 tháng 7 năm 2017

BÁO CÁO

Kết quả kiểm tra việc sử dụng đất tại 08 khu đất của các tổ chức, cá nhân tại Khu du lịch Xuân Thành, huyện Nghi Xuân

Kính gửi: Ủy ban nhân tỉnh Hà Tĩnh

Thực hiện Quyết định số 1167/QĐ-UBND ngày 03/5/2017 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc kiểm tra việc quản lý sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất tại Khu du lịch Xuân Thành, huyện Nghi Xuân. Từ ngày 11/5/2017 đến ngày 19/5/2017, Tổ công tác đã phối hợp với UBND huyện Nghi Xuân, Ban Quản lý quy hoạch và xây dựng Khu du lịch Xuân Thành, UBND xã Xuân Thành, trực tiếp kiểm tra hồ sơ, thực địa và làm việc với 08 đơn vị sử dụng đất với tổng diện tích 51.305,9 m². Trong số các đơn vị đã kiểm tra: Có 05 đơn vị (05 điểm sử dụng đất) được UBND tỉnh cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và có 03 đơn vị (03 điểm sử dụng đất, trong đó có 01 điểm sử dụng đất được UBND tỉnh công nhận quyền sử dụng đất) được UBND tỉnh giao đất không thu tiền sử dụng đất. Kết quả báo cáo UBND tỉnh như sau:

I. ĐÁNH GIÁ CHUNG.

1. Đối với cơ quan quản lý nhà nước.

Giai đoạn những năm 2000 - 2010, xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân là khu du lịch có nhiều tiềm năng phát triển. Để phát triển kinh tế khu du lịch, các cấp, các ngành đã cho phép các tổ chức, cá nhân sử dụng đất được lập các hồ sơ để thực hiện các dự án đầu tư. Bước đầu đã đạt kết quả nhất định, thu hút nhiều nhà đầu tư, thúc đẩy phát triển kinh tế du lịch biển. Tuy nhiên, qua kiểm tra cho thấy công tác quản lý nhà nước về đất đai, bảo vệ môi trường và một số lĩnh vực có liên quan còn bộc lộ nhiều tồn tại như: sau giao đất, cho thuê đất thiếu sự kiểm tra, giám sát, theo dõi, đôn đốc nên một số đơn vị sử dụng đất vi phạm pháp luật đất đai, môi trường, đầu tư, xây dựng trong một thời gian dài nhưng không được phát hiện, xử lý...

2. Đối với các đơn vị sử dụng đất.

Qua kiểm tra, hầu hết các đơn vị sau khi được giao đất đã đưa đất vào sử dụng. Giai đoạn trước năm 2010, các đơn vị được giao đất phát huy tốt hiệu quả sử dụng đất, giải quyết được nhiều việc làm cho người lao động. Từ năm 2010 lại nay, nhu cầu khách về Khu du lịch Xuân thành giảm nhiều, dẫn đến hoạt động kinh doanh các đơn vị giảm, thậm chí có đơn vị dừng hoạt động để tài sản xuống cấp không còn sử dụng được, đã làm ảnh hưởng lớn đến môi trường, cảnh quan của khu du lịch. Trong quá trình sử dụng đất, qua kiểm tra phát hiện nhiều tồn tại như: sử dụng đất ngoài phạm vi được giao, cho thuê lại đất không đúng quy định, sử

dụng đất và xây dựng công trình không đúng quy hoạch được phê duyệt, không có Giấy phép xây dựng, không có Giấy chứng nhận về đầu tư (hoặc giấy tờ cấp phép đầu tư thực hiện dự án), không thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường và nghĩa vụ của người sử dụng đất...

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA CỤ THỂ.

***. Đối với các đơn vị được giao đất, không thu tiền sử dụng đất: có 03 đơn vị:**

(1) Trường đào tạo nghiệp vụ bảo hiểm xã hội cơ sở đào tạo tại Xuân Thành: được UBND tỉnh phê duyệt mặt bằng quy hoạch sử dụng đất ngày 24/4/2007; được Bảo hiểm xã hội Việt Nam phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 1046/QĐ-BHXH ngày 02/8/2007; UBND huyện Nghi Xuân xác nhận Bản cam kết bảo vệ môi trường tại Giấy xác nhận đăng ký số 465/GXNĐK-UBND ngày 21/9/2007; UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số: 2856/QĐ-UBND ngày 31/10/2007, diện tích: 25.877,0 m², để xây dựng Trung tâm bồi dưỡng nghiệp vụ Bảo hiểm xã hội, hình thức giao đất: không thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng: lâu dài; Sau khi được giao đất, đơn vị đã đầu tư xây dựng xong các hạng mục công trình theo dự án đầu tư, bản Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh khu đất mới được UBND tỉnh phê duyệt ngày 24/4/2007 và đưa vào khai thác sử dụng từ tháng 5 năm 2015 đến nay.

Hiện trạng: Tại thời điểm kiểm tra, đơn vị đang sử dụng đất đúng mục đích được giao, đã đầu tư xây dựng xong các hạng mục Khu nhà nghỉ độc lập 1 tầng, nhà dịch vụ đa năng 2 tầng, nhà ở học viên 4 tầng, khu giảng đường 2 tầng, khu nhà ăn 2 tầng và các hạng mục phụ trợ khác. Các hạng mục công trình này đang sử dụng đất đúng mục đích được giao, hoạt động, khai thác và sử dụng bình thường

Tồn tại: Công tác bảo vệ môi trường thực hiện chưa đầy đủ: nước thải khu vực nhà ăn, nước tẩy rửa có lẫn các chất dầu mỡ, rác thải sinh hoạt không qua hệ thống xử lý, không thực hiện chương trình quan trắc môi trường định kỳ, không lập hồ sơ cấp giấy phép xả nước thải; không có giấy phép xây dựng; không có Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc không có Quyết định của UBND tỉnh về cho phép khảo sát địa điểm, giới thiệu địa điểm đầu tư dự án).

(2) Ban cơ yếu Chính phủ: được UBND tỉnh phê duyệt mặt bằng quy hoạch sử dụng đất ngày 02/6/2005, giao đất tại Quyết định số: 1427.QĐ/UB-NL3 ngày 18/7/2005, diện tích 3.991 m² để xây dựng Trung tâm 704, thời hạn sử dụng: ổn định, lâu dài, hình thức giao đất: không thu tiền sử dụng đất; Ban cơ yếu Chính phủ đã phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 1276/QĐ-BCY ngày 19/10/2005; UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: số BU 812097 ngày 24/9/2014, diện tích 4.031,7 m², mục đích sử dụng: đất trụ sở cơ quan (xây dựng trung tâm 704), thời hạn sử dụng: lâu dài. Sau khi được giao đất, đơn vị đã đầu tư xây dựng cơ bản xong các hạng mục công trình theo mặt bằng quy hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư đã được phê duyệt.

Hiện trạng: Đã đầu tư xây dựng 01 nhà 03 tầng làm khu văn phòng, nghỉ dưỡng; 01 nhà phụ trợ (cấp 4, 01 tầng), diện tích còn lại là sân, đường đi, xung quanh đã xây dựng hàng rào, toàn bộ diện tích được giao đất đã đưa vào sử dụng. Tại thời điểm kiểm tra đơn vị đang cải tạo, sửa chữa lại toàn bộ khu nhà chính và các công trình phụ trợ khác;

Tồn tại: Việc xây dựng năm 2005 không có Giấy phép xây dựng; hạng mục nhà cấp 4 một tầng có sự sai khác với quy hoạch đã được phê duyệt năm 2005; chưa lập hồ sơ bảo vệ môi trường theo quy định; không có hệ thống thu gom, xử lý nước thải; không có Quyết định của UBND tỉnh về cho phép khảo sát, giới thiệu địa điểm đầu tư dự án.

(3) Trung tâm phục hồi chức năng - Bệnh nghề nghiệp cỡ sở II Xuân Thành (trực thuộc Trung tâm phục hồi chức năng bệnh nghề nghiệp giao thông 4): được UBND huyện Nghi Xuân tạm giao tại Quyết định số 127/QĐ/UB ngày 09/9/1997 với diện tích 3600,0m² để sử dụng vào mục đích xây dựng khu nhà nghỉ dưỡng của cơ quan; UBND tỉnh công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 464116 cấp ngày 02/12/2010, diện tích 4.079,2 m², mục đích sử dụng: đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp (XD nhà nghỉ dưỡng cho cán bộ công nhân viên Khu quản lý đường bộ IV), hình giao đất: không thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng: lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, không thu tiền sử dụng đất; Đơn vị đã được phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Nghi Xuân xác nhận Đề án bảo vệ môi trường tại Giấy xác nhận số 43/GCNĐK-UBND ngày 08/12/2009; Sau khi được giao đất, đơn vị đã đầu tư xây dựng một số hạng mục công trình và đã đưa đất vào sử dụng.

- *Hiện trạng:* Các hạng mục đã đầu tư xây dựng, gồm: 01 nhà nghỉ 03 tầng, 01 dãy nhà cấp 4, 01 nhà ăn, hệ thống sân, đường nội bộ và cổng, hàng rào. Tại thời điểm kiểm tra, các hạng mục này hầu hết đã xuống cấp (phần nội thất phòng nghỉ và 01 dãy nhà cấp 4 tập thể đã xuống cấp không còn sử dụng được), phần diện tích không xây dựng để hoang, môi trường không được vệ sinh sạch sẽ, ảnh hưởng đến cảnh quan khu du lịch.

Diện tích thực tế đơn vị đang sử dụng 4.191,5 m² (sử dụng ngoài diện tích được cấp GCNQSD đất là 112,3 m², lý do: đất trong quy hoạch hành lang giao thông, không đủ điều kiện cấp GCNQSD đất). Ngoài ra, có 01 ki ốt (diện tích khoảng 20m²) có một phần xây dựng trên hàng lang đường, nằm ngoài diện tích đất cho thuê.

Tồn tại: Không có Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc Quyết định của UBND tỉnh về cho phép khảo sát, giới thiệu địa điểm đầu tư dự án); không có Quyết định phê duyệt dự án đầu tư của chủ đầu tư; không có hồ sơ dự án và bản vẽ thiết kế thi công công trình, không có mặt bằng quy hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không có Giấy phép xây dựng, không xây dựng hệ thống xử lý nước thải theo đề án bảo vệ môi trường đã được xác nhận. Tại thời điểm kiểm tra không có người nghỉ dưỡng.

***. Đối với các đơn vị được cho thuê đất: có 05 đơn vị.**

(4) Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh: được Ngân hàng ngoại thương Việt Nam phê duyệt dự án tại Quyết định số 1901/QĐ-NHNT.XDCB ngày 14/11/2002; được UBND tỉnh phê duyệt mặt bằng tổng thể quy hoạch sử dụng đất ngày 19/5/2003, cho thuê đất tại Quyết định số: 2358/QĐ/UB-NL3 ngày 10/10/2003, diện tích: 4.680,0 m², để xây dựng khu nhà nghỉ, thời hạn sử dụng: 50 năm; cấp giấy CNQSD đất số V 777470 ngày 10/10/2003; ký hợp đồng thuê đất số: 40/2003/HĐ/TĐ ngày 16/10/2003 với Sở Tài nguyên và Môi trường; được Tổng giám đốc Ngân hàng Ngoại thương phê duyệt dự án tại Quyết định số 381/QĐ-NHNT.XDCB ngày 11/11/2008. Sau khi được thuê đất, đơn vị đã đầu tư xây dựng một số công trình theo quy hoạch sử dụng đất, dự án đầu tư đã được duyệt. Đơn vị đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ.

Hiện trạng: Các hạng mục đã đầu tư xây dựng, gồm: 01 Nhà nghỉ chính 3 tầng; 02 nhà trực bảo vệ một tầng; 01 nhà công vụ 01 tầng; xung quanh khu đất có hàng rào, cổng chính, cổng phụ, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, bồn hoa và sân đường nội bộ. Một số hạng mục, chưa xây dựng (gồm: 01 nhà phục vụ hội thảo, hội họp; 01 nhà gara ô tô; sân chơi cầu lông và sân đỗ xe các loại). Tại thời điểm kiểm tra nhà nghỉ không hoạt động, các hạng mục công trình xây dựng đã xuống cấp (phần nội thất một số phòng).

Tồn tại: Không có Quyết định của UBND tỉnh về cho phép khảo sát, giới thiệu địa điểm đầu tư dự án; chưa lập hồ sơ bảo vệ môi trường theo quy định; Chưa đầu tư xong các hạng mục theo quy hoạch đã phê duyệt; một số hạng mục xây dựng không đúng quy hoạch được duyệt năm 2003 (gồm: 02 nhà bảo vệ, cổng phụ phía tây bắc; 02 bồn hoa và 01 hồ thu gom nước trước cổng phía đông bắc).

(5) Công ty cổ phần Minh Đạt: được UBND tỉnh phê duyệt mặt bằng quy hoạch sử dụng đất ngày 12/6/2001; Dự án Đầu tư xây dựng văn phòng làm việc, nhà hàng – khách sạn được Công ty cổ phần Minh Đạt phê duyệt tại Quyết định số 45/QĐ-Cty ngày 26/4/2010; được UBND huyện Nghi Xuân xác nhận Bản cam kết bảo vệ môi trường tại Giấy xác nhận số 385/GXN-UBND ngày 27/5/2010; được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 2406/QĐ-UBND ngày 18/8/2010, với diện tích 4.603,9 m², sử dụng vào mục đích kinh doanh khách sạn, nhà hàng, hình thức thuê đất: Trả tiền thuê đất hàng năm, thời gian 50 năm kể từ ngày ban hành quyết định đến ngày 14/11/2051, cấp Giấy CNQSD đất số BB 431513 ngày 18/8/2010; đã ký hợp đồng thuê đất số 66/2010/HĐTĐ ngày 04/11/2010 với Sở Tài nguyên và Môi trường. Sau khi được thuê đất, đơn vị đã đầu tư xây dựng các hạng mục công trình, đưa đất vào sử dụng theo đúng mục đích được thuê; đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính.

Hiện trạng: Tại thời điểm kiểm tra đang sử dụng diện tích là 4.733,5 m²; trên đất đã xây dựng các hạng mục công trình: 01 nhà hội thảo và phục vụ 02 tầng, 01 nhà nghỉ 02 tầng, 02 dãy nhà nghỉ mini cấp 4 một tầng, hệ thống sân bãi đường nội bộ, cổng và hàng rào. Năm 2017, đơn vị có tu sửa, nâng cấp hệ thống các nhà nghỉ. Hiện đơn vị đang hoạt động bình thường, sử dụng đất theo mục đích được thuê.

Tồn tại: Không có Giấy Chứng nhận đầu tư, hoặc Quyết định của UBND tỉnh về cho phép khảo sát, giới thiệu địa điểm đầu tư dự án; có 129,6 m² đất nằm trong chỉ giới quy hoạch đường giao thông; không thực hiện chương trình quan trắc môi trường định kỳ theo quy định; Không có Giấy phép xây dựng; vị trí, quy mô xây dựng một số hạng mục công trình và ranh giới khu đất có sự sai khác với quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt ngày 12/6/2001.

(6) Công ty TNHH MTV đóng tàu Bến Thủy (tên ghi trên Giấy CNQSD đất là Nhà máy đóng tàu Bến Thủy): được UBND tỉnh phê duyệt mặt bằng sử dụng đất ngày 11/4/2001; Dự án đầu tư được Tổng công ty công nghiệp tàu thủy Việt Nam phê duyệt tại Quyết định số 326 CNT/HĐQT ngày 10/09/2001; được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số: 3340 QĐ/UB-NL3 ngày 24/12/2001, diện tích 3.000 m², để xây dựng Nhà nghỉ điều dưỡng, phục hồi sức khỏe cán bộ công nhân viên chức, trả tiền thuê đất hàng năm, thời hạn sử dụng: 50 năm; ký hợp đồng thuê đất số 27/2002 HĐ/TĐ ngày 08/01/2002 với Sở Địa chính; được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/01/2004. Sau khi được thuê đất, đơn vị đã đầu tư xây dựng cơ bản xong các hạng mục chính công trình theo mặt bằng quy hoạch sử dụng đất và đã đưa đất vào sử dụng.

Hiện trạng: Tại thời điểm kiểm tra đơn vị đang sử dụng 3.060,8 m², ranh giới thửa đất sử dụng ổn định; Các hạng mục chính công trình đã đầu tư, gồm: 01 nhà nghỉ 02 tầng và 01 nhà bảo vệ, diện tích còn lại làm sân, cây cảnh; Tại thời điểm kiểm tra một số công trình xuống cấp và không thực hiện nhiệm vụ bồi dưỡng, phục hồi sức khỏe cho cán bộ công nhân viên của đơn vị, không hoạt động kinh doanh phòng nghỉ.

Tồn tại: Không có Quyết định của UBND tỉnh về cho phép khảo sát, giới thiệu địa điểm đầu tư dự án; đang sử dụng 402 m² (60m x 6,7m) làm bồn hoa, cây cảnh trên đất quy hoạch hành lang đường; bố trí các hạng mục công trình không đúng với mặt bằng quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt ngày 11/4/2001; việc xây dựng công trình năm 2006 không có Giấy phép xây dựng; chưa lập hồ sơ bảo vệ môi trường theo quy định; chưa có hệ thống thu gom, xử lý nước thải theo quy định; Không thực hiện việc đăng ký đổi tên chủ sử dụng đất và tài sản trên đất; chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính (nợ tiền thuê đất và tiền chậm nộp đến ngày 31/3/2017 là 28.139.000 đồng).

(7) Hộ ông Nguyễn Trung Nghiêm: Được UBND tỉnh phê duyệt mặt bằng sử dụng đất ngày 12/6/2001 và cho thuê đất tại Quyết định số 2749/QĐ/UB-NL₃ ngày 14/11/2001, diện tích 2.510 m², để sử dụng vào mục đích xây dựng Nhà hàng ăn uống và nhà nghỉ cho thuê (*Dự án Nhà nghỉ sinh thái biển Trảng An do ông Nguyễn Trung Nghiêm lập ngày 30/5/2000*); Hình thức thuê đất: trả tiền thuê đất hàng năm, thời hạn thuê: theo Giấy CN đăng ký kinh doanh số 218/HKD nhưng không quá 50 năm; ký hợp đồng thuê đất số 13/2001/HĐ/TĐ ngày 14/11/2001 với

Sở Địa chính Hà Tĩnh. Quá trình sử dụng đất: sau khi được cho thuê đất ông Nghiêm đã đầu tư xây dựng các công trình và đưa đất vào sử dụng đến năm 2002, Từ năm 2002 đến năm 2014 ông Nghiêm không sử dụng đất mà cho ông Lê Duy Hùng thuê từ năm 2010 đến năm 2014 (hộ ông Hùng đã được UBND huyện Nghi Xuân cấp Giấy đăng ký kinh doanh); Từ năm 2014 đến nay, ông Nghiêm tiếp tục sử dụng đất được thuê. Hằng năm, chủ sử dụng đất đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính.

Hiện trạng: Trên khu đất được thuê, ông Nguyễn Trung Nghiêm đã đầu tư xây dựng 8/10 hạng mục theo quy hoạch sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt (nhà lễ tân 01 tầng, nhà nghỉ mini 01 tầng, nhà phục vụ một tầng, sân thể dục thể thao, công chính, công phụ, bồn cây, vườn cảnh), còn 02 hạng mục chính là 01 nhà nghỉ 2 tầng và 01 nhà nghỉ 03 tầng chưa đầu tư xây dựng theo mặt bằng quy hoạch sử dụng đất đã duyệt ngày 12/6/2001. Tại thời điểm kiểm tra, hầu hết các công trình đã xây dựng có dấu hiệu xuống cấp, phần diện tích chưa xây dựng (quy hoạch 02 hạng mục chính) đang trồng cây.

Tồn tại: Không có Quyết định của UBND tỉnh về khảo sát, giới thiệu địa điểm đầu tư dự án; Không có Giấy phép xây dựng công trình; chậm đầu tư (còn 02 hạng mục chính, chưa đầu tư xây dựng); sử dụng 88 m² trên đất quy hoạch đường giao thông (phần diện tích này nằm trong tường bao khu đất được thuê và có một nhà nghỉ cấp 4 diện tích khoảng 12 m²); Chưa lập hồ sơ bảo vệ môi trường theo quy định; chưa có hệ thống thu gom, xử lý nước thải theo quy định; Không có giấy phép xây dựng công trình; cho thuê lại đất, tài sản trên đất không đúng quy định.

(8) Hộ ông Tô Quang Mậu: Được UBND tỉnh phê duyệt mặt bằng sử dụng đất ngày 12/6/2001 và cho thuê đất tại Quyết định số 2748/QĐ/UN-NL₃ ngày 14/11/2001, diện tích 2.525 m², để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà hàng ăn uống và nhà nghỉ cho thuê (*Dự án khu nhà nghỉ biệt thự Sông La do ông Tô Quang Mậu lập ngày 04/10/2000*), trả tiền thuê đất hàng năm, thời hạn thuê: Theo Giấy CN đăng ký kinh doanh số 208/HKD nhưng không quá 50 năm; được UBND tỉnh cấp Giấy CNQSD đất ngày 24/12/2001, ký Hợp đồng thuê đất số 12/2001 HĐ/TĐ ngày 14/11/2001 với Sở Địa chính Hà Tĩnh. Sau khi được thuê đất, ông Mậu đã xây dựng một số hạng mục công trình và đã đưa vào sử dụng, phần diện tích chưa xây dựng đang trồng cây và bỏ hoang. Ông Mậu sử dụng đất đến năm 2010 thì cho ông Dương Xuân Thanh thuê tài sản gắn liền đất sử dụng cho đến nay. Tháng 9/2016, ông Tô Quang Mậu chuyển nhượng tài sản gắn liền cho với đất cho ông Dương Xuân Thanh, hiện hồ sơ đã nộp tại UBND huyện Nghi Xuân (thủ tục chưa hoàn chỉnh theo quy định).

Ngoài ra, ông Mậu còn sử dụng diện tích 1.220 m² đất của ông Tô Quang Tú (em ruột ông Mậu, được UBND huyện Nghi Xuân cho thuê đất tại Quyết định số 1187 QĐ/UB ngày 24/12/2002, cấp giấy CNQSD đất ngày 24/12/2002. Hiện nay,

UBND huyện Nghi Xuân đang kiểm tra phần diện tích đất cho ông Tú thuê) và có 168,52 m² nằm trên đất quy hoạch đường giao thông (phần diện tích này nằm trong tường bao khu đất được thuê và có một ốt cấp 4 diện tích khoảng 30 m² thuộc phần đất ông Mậu được UBND tỉnh cho thuê).

Hiện trạng: Trên khu đất được thuê, ông Mậu đã đầu tư xây dựng 05 nhà nghỉ mini (mỗi nhà khoảng 25 m² – 30 m²), 01 nhà cấp 4 để tiếp khách (diện tích khoảng 50 m²), sân, đường đi (khoảng 100 m²), 01 nhà để xe (diện tích khoảng 50 m²), diện tích còn lại chưa đầu tư xây dựng, đang trồng cây và bỏ hoang. Qua kiểm tra hầu hết các công trình có dấu hiệu xuống cấp, phần diện tích chưa xây dựng đang trồng cây và bỏ hoang.

Tồn tại: Không có Quyết định của UBND tỉnh về cho phép khảo sát, giới thiệu địa điểm đầu tư dự án; chậm đầu tư (chưa xây dựng xong các hạng mục theo quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt); sử dụng 168,52 m² trên đất quy hoạch đường giao thông, khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép; cho ông Dương Xuân Thanh thuê lại đất không đúng quy định; Xây dựng công trình không có Giấy phép, không đúng quy hoạch đã được phê duyệt; chưa lập hồ sơ bảo vệ môi trường theo quy định; chưa có hệ thống thu gom, xử lý nước thải theo quy định.

III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.

1. Kết luận.

1.1. Về ưu điểm.

Tất cả 08 đơn vị thuộc đối tượng kiểm tra đã được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất theo đúng thẩm quyền, hồ sơ, thủ tục giao đất được thực hiện theo đúng quy định. Sau khi được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất đã tiến hành đầu tư xây dựng các hạng mục công trình và đã đưa đất vào sử dụng theo mục đích đã được giao, cho thuê, cơ bản phù hợp quy hoạch sử dụng đất đã phê duyệt. Giai đoạn trước năm 2010 đã phát huy hiệu quả, thu hút và phát triển Khu du lịch, giải quyết được nhiều việc làm cho người lao động trên địa bàn, bước đầu đã tạo được điểm nhấn cho khu du lịch Xuân Thành, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế. Hàng năm, các đơn vị được thuê đất đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất cho nhà nước theo quy định (trừ Công ty TNHH MTV đóng tàu Bến Thủy, còn (nợ tiền thuê đất và tiền chậm nộp đến ngày 31/3/2017 là 28.139.000 đồng).

1.2. Một số tồn tại, sai phạm:

Công tác kiểm tra sau khi giao đất không thường xuyên, sai phạm, tồn tại không được xử lý kịp thời; Hồ sơ tại một số đơn vị qua kiểm tra còn thiếu, không được lưu giữ đầy đủ (như: Không có Giấy Chứng nhận đầu tư, hoặc Quyết định của UBND tỉnh về cho phép khảo sát, giới thiệu địa điểm đầu tư dự án; Không có Giấy phép xây dựng; Không có mặt bằng quy hoạch chi tiết hoặc xây dựng một số

hạng mục công trình không đúng với quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt v.v..).

Khoảng từ năm 2010 đến nay, do một số điều kiện khách quan như: nhu cầu khách du lịch giảm đáng kể, cơ sở hạ tầng xuống cấp, sự cố môi trường biển do Công ty FHS gây ra tác động nhiều đến việc đầu tư, hoạt động của các đơn vị. Thực tế, nhiều đơn vị đang tạm dừng hoạt động, nhà cửa, các công trình đã đầu tư xuống cấp không đầu tư sửa chữa, phần diện tích chưa đầu tư bỏ hoang hóa, môi trường không được vệ sinh, rác thải không được thu gom xử lý làm ảnh hưởng không nhỏ đến cảnh quan của khu du lịch. Cụ thể, trong số 08 đơn vị đã kiểm tra: Có 05/8 đơn vị đã đầu tư đưa đất vào sử dụng và hiện đang sử dụng đất theo đúng mục đích được giao, cho thuê (gồm: Trường đào tạo nghiệp vụ bảo hiểm xã hội cơ sở đào tạo tại Xuân Thành; Ban cơ yếu chính phủ; Công ty cổ phần Minh Đạt; Hộ gia đình ông Nguyễn Trung Nghiêm và hộ gia đình ông Tô Quang Mậu. Tuy nhiên, đối với 02 hộ gia đình có đầu tư nhưng chưa hoàn chỉnh (thuộc diện chậm đầu tư), các đơn vị còn lại đã đầu tư cơ bản xong; Có 03/8 đơn vị, sau khi được giao đất đã đầu tư đưa đất vào sử dụng, nhưng hiện tại đang dừng hoạt động, công trình xuống cấp, gồm: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh (đầu tư chưa hoàn chỉnh); Trung tâm phục hồi chức năng - Bệnh nghề nghiệp cơ sở II Xuân Thành và Công ty TNHH MTV đóng tàu Bến Thủy.

Trong quá trình sử dụng đất còn có một số tồn tại, sai phạm, đó là:

- Sai phạm pháp luật về lĩnh vực đất đai: Có 05 đơn vị có hành vi lấn đất (sử dụng một phần diện tích đất khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép), vi phạm Khoản 1, Điều 12, Luật đất đai năm 2013, gồm: Công ty cổ phần Minh Đạt, ông Nguyễn Trung Nghiêm, ông Tô Quang Mậu, Trung tâm phục hồi chức năng - Bệnh nghề nghiệp cơ sở II và Công ty TNHH MTV đóng tàu Bến Thủy; Có 02 đơn vị không đăng ký biến động đất đai, vi phạm Điểm a và Điểm b, Khoản 4, Điều 95 Luật đất đai năm 2013, gồm: ông Tô Quang Mậu (cho thuê lại tài sản gắn liền đất); Công ty TNHH MTV đóng tàu Bến Thủy (đã thay đổi tên sử dụng đất ghi trên Giấy CNQSD đất).

- Có 08 đơn vị, cá nhân có sai phạm pháp luật về lĩnh vực Môi trường (Không có hệ thống xử lý nước thải, không có Đề án bảo vệ môi trường đơn giản được xác nhận theo quy định, chưa thực hiện theo cam kết bảo vệ môi trường đã được xác nhận; chưa thực hiện quan trắc MT định kỳ theo quy định), vi phạm Điều 33, Điều 101, Luật bảo vệ môi trường.

- Các sai phạm pháp về lĩnh vực xây dựng, gồm:

Có 07 đơn vị thi công xây dựng các công trình không có Giấy phép xây dựng (hộ ông Tô Quang Mậu, hộ ông Nguyễn Trung Nghiêm, Ban cơ yếu chính phủ, Công ty TNHH MTV đóng tàu Bến Thủy, Trung tâm phục hồi chức năng - Bệnh nghề nghiệp cơ sở II Xuân Thành, Trường đào tạo nghiệp vụ bảo hiểm xã hội

cơ sở đào tạo tại Xuân Thành, Công ty cổ phần Minh Đạt); có 05 đơn vị có vị trí, quy mô xây dựng các công trình trên đất, định vị ranh giới khu đất chưa phù hợp với quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt, gồm: hộ ông Tô Quang Mậu, hộ ông Nguyễn Trung Nghiêm, Công ty TNHH MTV đóng tàu Bến Thủy, Công ty cổ phần Minh Đạt, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh) theo quy định Điều 10 Luật Xây dựng 2003 và Luật Xây dựng năm 2013.

- Có 08 đơn vị vi phạm Điều 38 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 số 59/2005/QH11, như: không có Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Quyết định của UBND tỉnh về việc cho phép khảo sát, giới thiệu địa điểm thực hiện dự án đầu tư, gồm: hộ ông Tô Quang Mậu, hộ ông Nguyễn Trung Nghiêm, Ban cơ yếu chính phủ, Trung tâm phục hồi chức năng - Bệnh nghề nghiệp cơ sở II Xuân Thành, Trường đào tạo nghiệp vụ bảo hiểm xã hội cơ sở đào tạo tại Xuân Thành, Công ty cổ phần Minh Đạt, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh, Công ty TNHH MTV đóng tàu Bến Thủy.

- Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Có 01 đơn vị còn nợ nghĩa vụ tài chính, đó là: Công ty TNHH MTV đóng tàu Bến Thủy với tổng số tiền là 28.139.000 đồng: vi phạm Khoản 7, Điều 12, Luật đất đai năm 2013.

2. Kiến nghị.

Căn cứ kết quả kiểm tra, tình hình thực tế và các quy định của pháp luật, Đoàn kiểm tra đề nghị UBND tỉnh hướng xử lý như sau:

2.1. Đối với 03 đơn vị đã và đang đầu tư, hiện đang sử dụng đất ổn định, đúng mục đích, gồm: Trường đào tạo nghiệp vụ bảo hiểm xã hội cơ sở đào tạo tại Xuân Thành; Ban cơ yếu chính phủ; Công ty cổ phần Minh Đạt. Đề nghị UBND tỉnh cho tiếp tục sử dụng đất, đầu tư phát huy hiệu quả sử dụng đất, yêu cầu các đơn vị phải khắc phục các tồn tại đã nêu tại Mục II, báo cáo kết quả thực hiện về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 30/9/2017 để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh.

2.2. Cho phép 02 hộ gia đình cá nhân (ông Tô Quang Mậu và ông Nguyễn Trung Nghiêm) được gia hạn thêm thời gian để tiếp tục đầu tư, lý do: Các hộ đã đầu tư đưa đất vào sử dụng, hiện tại đang sử dụng đất, nhưng còn một số hạng mục công trình chính chưa đầu tư theo quy hoạch đã được UBND tỉnh phê duyệt, chưa sử dụng hết diện tích đất được thuê, thuộc diện chậm đầu tư. Yêu cầu các hộ phải tiếp tục đầu tư xây dựng các hạng mục còn lại và trong thời hạn 30 ngày (kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Thông báo kết luận) phải có Văn bản cam kết xin gia hạn thời gian đầu tư để đưa toàn bộ diện tích vào sử dụng theo đúng mục đích được thuê, thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ của người sử dụng đất, khắc

phục các tồn tại nêu tại Mục II nêu trên và gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch đầu tư để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định. Nếu hộ nào không chấp hành, đề nghị UBND tỉnh căn cứ quy định tại Điều 64, Luật Đất đai năm 2013 thu hồi đất và không bồi thường bất kỳ khoản tiền nào các hộ đã đầu tư trên đất.

2.3. Cho phép 03 tổ chức đã đầu tư đưa đất vào sử dụng, nhưng hiện tại không hoạt động (gồm: Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh; Trung tâm phục hồi chức năng - Bệnh nghề nghiệp cơ sở II Xuân Thành và Công ty TNHH MTV đóng tàu Bến Thủy) được gia hạn thêm thời gian để tiếp tục đầu tư, tiếp tục sử dụng đất, nhưng yêu cầu các đơn vị phải cam kết đưa toàn bộ diện tích vào sử dụng theo đúng mục đích được thuê, thực hiện đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ của người sử dụng đất, khắc phục các tồn tại nêu tại Mục II nêu trên. Trong thời hạn 30 ngày (kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Kết luận kiểm tra) các đơn vị phải có Văn bản cam kết và xin gia hạn gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch đầu tư để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định. Nếu đơn vị không chấp hành, đề nghị UBND tỉnh căn cứ quy định tại Điều 64, Luật Đất đai năm 2013 thu hồi đất và không bồi thường bất kỳ khoản tiền nào các đơn vị đã đầu tư trên đất.

Riêng đối với Trung tâm phục hồi chức năng - Bệnh nghề nghiệp cơ sở II Xuân Thành, là đơn vị được UBND tỉnh giao đất theo hình thức không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích làm trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp (XD nhà nghỉ dưỡng cho cán bộ công nhân viên Khu quản lý đường bộ IV). Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày UBND tỉnh có thông báo kết quả kiểm tra, yêu cầu Trung tâm phải rà soát lại nhu cầu sử dụng đất, khả năng đầu tư, xây dựng phương án đầu tư, sửa chữa, nâng cấp, cải tạo và cam kết đưa đất vào sử dụng theo mục đích được giao, gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định. Hết thời hạn nêu trên, nếu Trung tâm không thực hiện, đề nghị UBND tỉnh thu hồi đất và không bồi thường bất kỳ khoản tiền nào mà đơn vị đã đầu tư trên đất.

2.4. Yêu cầu 08 đơn vị đã được kiểm tra giữ nguyên hiện trạng phần diện tích nằm trong chỉ giới hành lang giao thông và chỉ giới xây dựng theo điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch Xuân Thành gắn với sân Golf và các vùng phụ cận được UBND tỉnh phê duyệt ngày 17/6/2016. Nghiêm cấm việc coi nói, xây dựng công trình trên phần diện tích đất nằm trong chỉ giới hành lang giao thông và chỉ giới xây dựng;

2.5. Buộc 03 đơn vị, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Kết luận kiểm tra, phải tự phá dỡ các công trình xây dựng trên đất hành lang, nằm ngoài diện tích đất được giao, được cho thuê cụ thể:

- Công ty TNHH MTV đóng tàu Bến Thủy: sử dụng 402 m² (60m x 6,7m) sử dụng làm bồn hoa, cây cảnh trên đất quy hoạch đường.

- Trung tâm phục hồi chức năng - Bệnh nghề nghiệp cơ sở II Xuân Thành: Một phần diện tích đất của ki ốt, nằm trên hàng lang đường.

- Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Tĩnh: phần bồn cây nằm ngoài diện tích được cho thuê.

2.6. Đối với 6 đơn vị chưa xây dựng, xây dựng chưa đủ các hạng mục công trình, đã xây dựng các hạng mục công trình nhưng có sự sai khác với quy hoạch mặt bằng sử dụng đất hoặc chưa có mặt bằng sử dụng đất đã được phê duyệt (hộ ông Tô Quang Mậu, hộ ông Nguyễn Trung Nghiêm, Trung tâm phục hồi chức năng - Bệnh nghề nghiệp cơ sở II Xuân Thành, Công ty cổ phần Minh Đạt, Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Tĩnh; Công ty TNHH MTV đóng tàu Bến Thủy): yêu cầu lập hồ sơ, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất (tỷ lệ 1/500) để xây dựng các hạng mục công trình còn lại phù hợp với nhu cầu thực tế sử dụng đất của đơn vị, quy hoạch phân khu Xuân Thành và làm thủ tục xin cấp Giấy phép xây dựng theo quy định.

2.7. Giao Cục thuế Tỉnh Hà Tĩnh trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Kết luận kiểm tra, xử lý và truy thu tổ chức còn nợ tiền thuê đất (Công ty TNHH MTV đóng tàu Bến Thủy) với số tiền là 28.139.000 đồng.

2.8. Giao Sở Kế hoạch đầu tư rà soát các dự án đầu tư, khả năng, năng lực và nhu cầu đầu tư của từng dự án, để tham mưu UBND tỉnh xử lý theo quy định.

2.9. Giao UBND huyện Nghi Xuân, UBND xã Xuân Thành, Ban Quản lý quy hoạch và xây dựng Khu du lịch Xuân Thành thường xuyên kiểm tra, giám sát việc thực hiện pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng các cá nhân, tổ chức sử dụng đất trên địa bàn mình quản lý, kịp thời xử lý các sai phạm theo thẩm quyền hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền để xử lý theo quy định.

2.10. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với UBND huyện Nghi Xuân, theo dõi, đôn đốc các đơn vị khắc phục các tồn tại nêu ở Mục II, tổng hợp báo cáo kết quả về UBND tỉnh theo quy định.

Trên đây là kết quả kiểm tra tình hình quản lý sử dụng đất của các tổ chức cá nhân đang sử dụng đất tại xã Xuân Thành, Đoàn kiểm tra báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định. /.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Giám đốc, các PGĐ Sở TNMT;
- Chánh Thanh tra Sở;
- Lưu TTr, VT, HS;



Lê Nam Sơn