

Số: /KL-STNMT

Ninh Thuận, ngày tháng năm 2025

KẾT LUẬN KIỂM TRA
**Về việc chấp hành các quy định của pháp luật trong quản lý,
sử dụng đất của Công ty TNHH Lân Hùng tại dự án
Nhà hàng Quảng trường 16 tháng 4**

Thực hiện Quyết định số 2103/QĐ-STNMT ngày 10/5/2024 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận, ngày 22/5/2024, Đoàn kiểm tra đã phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, Ủy ban nhân dân phường Tấn Tài tiến hành kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật trong quản lý, sử dụng đất đối với Công ty TNHH Lân Hùng tại dự án Nhà hàng Quảng trường 16 tháng 4.

Xét Báo cáo kết quả kiểm tra số 16/BC-ĐKTr ngày 14/6/2024 của Trưởng Đoàn kiểm tra, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG.

Công ty TNHH Lân Hùng hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp 4500561674, do Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp, đăng ký lần đầu ngày 23/10/2012; có trụ sở chính tại đường Lê Duẩn, phường Đài Sơn, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Người đại diện theo pháp luật của Công ty là bà Nguyễn Thị Thanh Lan; sinh năm 1985; chức danh: Giám đốc; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú tại số Bắc Vĩnh, xã Cam Hải Tây, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa; nơi ở hiện tại hẻm 128 Trần Phú, phường Phủ Hà, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Theo Phương án đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất đối với các lô đất thuộc dự án đường xung quanh Nhà Bảo tàng tỉnh Ninh Thuận, phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 407/QĐ-UBND ngày 30/11/2017, với các nội dung chính như sau:

- Tên dự án: Nhà hàng Quảng trường 16 tháng 4.
- Địa điểm thực hiện dự án: Thửa đất số 125 (B2), thuộc dự án đường xung quanh Nhà Bảo tàng tỉnh Ninh Thuận, phường Tấn Tài.
- Mục tiêu dự án: Đầu tư Xây dựng kinh doanh nhà hàng nhằm tạo không gian ẩm thực phục vụ cư dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm nói riêng, du khách trong nước và quốc tế đến du lịch, tham quan tại Ninh Thuận.

- Quy mô dự án: Đầu tư nhà hàng dưới dạng ẩm thực không gian sân vườn với quy mô phục vụ 450-500 khách/ngày. Nhà hàng chia làm 02 khu bao gồm khu nhà 01+02 tầng và không gian sân cỏ ngoài trời phục vụ khách; khu 02 tầng có diện tích sàn xây dựng 1.100 m², kết cấu chịu lực chính: bê tông cốt thép kết hợp kết cấu thép; Nhà bảo vệ, nhà vệ sinh, nhà tắm; khu sân cỏ ngoài trời: chỗ để xe, cây cảnh, thảm cỏ, tường rào bảo vệ, hệ thống cấp điện, thoát nước; nâng cốt nền sân. Mật độ xây dựng là 50%.

- Diện tích thuê: 1.050 m².

- Tổng mức đầu tư: 10.000.000.000 (mười tỷ đồng).

- Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành các thủ tục theo quy định, triển khai xây dựng đưa dự án vào hoạt động 24 tháng kể từ ngày được Ủy ban nhân dân tỉnh có quyết định cho thuê đất. Ưu tiên lựa chọn dự án có tiến độ triển khai nhanh hơn (được phê duyệt tại Quyết định số 407/QĐ-UBND ngày 30/11/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA.

1. Về hồ sơ pháp lý, tình hình chấp hành các thủ tục hành chính và các nghĩa vụ tài chính.

Công ty TNHH Lân Hùng trúng đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 125 (B2) thuộc dự án đường xung quanh Nhà Bảo tàng tỉnh Ninh Thuận, phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 187/QĐ-UBND ngày 21/6/2018. Đến ngày 20/8/2018, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm có Văn bản số 1114/UBND-TCKH về việc báo cáo Công ty TNHH Lân Hùng đã nộp đủ số tiền trúng đấu giá 4.535.000.000 đồng và đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ cho thuê đất, ký Hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Lân Hùng theo quy định. Trên cơ sở đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, ngày 05/10/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất số 74/HĐTĐ. Ngày 24/10/2018, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm tổ chức bàn giao đất trên thực địa cho Công ty. Ngày 29/10/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 637715 với diện tích 1.050 m², thửa đất số 125 (B2), tờ bản đồ địa chính số 7, dự án đường xung quanh Nhà Bảo tàng tỉnh Ninh Thuận, phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận; mục đích sử dụng là đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đến ngày 21/6/2068, nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.

Về tiền thuê đất: Công ty đã thực hiện việc kê khai và nộp tiền thuê đất với số tiền 4.535.000.000 đồng.

2. Về hiện trạng quản lý, sử dụng đất của dự án.

Ngày 22/5/2024, Đoàn kiểm tra tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng đất tại dự án Nhà hàng Quảng trường 16 tháng 4, kết quả: Tại thời điểm kiểm tra,

hiện trạng đất bỏ trống, ranh giới đất có trồng trụ bê tông, rào lưới B40 và tole kẽm (mặt hướng Nam) để bảo vệ đất.

3. Kết quả thực hiện dự án theo Phương án đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 407/QĐ-UBND ngày 30/11/2017.

Quá trình Đoàn kiểm tra làm việc, Công ty TNHH Lân Hùng không tham gia buổi công bố quyết định kiểm tra, không cung cấp hồ sơ, không lập báo cáo gửi Đoàn kiểm tra và không tham gia buổi kiểm tra theo các Thông báo số 01/TB-ĐKTr ngày 13/5/2024, số 02/TB-ĐKTr ngày 16/5/2024 của Đoàn kiểm tra theo Quyết định số 2103/QĐ-STNMT ngày 10/5/2024 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về việc kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật trong quản lý, sử dụng đất của 05 tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận. Theo thông tin Sở Kế hoạch và Đầu tư (thành viên Đoàn) cung cấp thì Công ty TNHH Lân Hùng đã tạm ngừng kinh doanh được Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận xác nhận đăng ký ngày 11/01/2024 với lý do kinh doanh không hiệu quả.

Qua rà soát hồ sơ địa chính lưu trữ tại Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh Phan Rang - Tháp Chàm thì sau khi được thuê đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty TNHH Lân Hùng không triển khai đầu tư xây dựng hoàn thành dự án Nhà hàng Quảng trường 16 tháng 4 để đưa đất vào sử dụng theo quy định mà đến ngày 13/11/2018, Công ty TNHH Lân Hùng lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất trên cho bà Phan Thị Mỹ Hoa, CMND số 225261887, địa chỉ tại Nghĩa Nam, thị trấn Cam Đức, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa theo Hợp đồng số 2555/HĐCNQSDĐ-VPCCAK được Văn phòng công chứng An Khang chứng nhận theo số công chứng 9143, quyển số 20TP/CC-SCC/HĐGD với số tiền 4.560.000.000 đồng và được Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh Phan Rang - Tháp Chàm ký ngày 12/12/2018 chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất vào giấy chứng nhận đã cấp (cập nhật hồ sơ địa chính và chỉnh lý trang III Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 24/12/2018, bà Phan Thị Mỹ Hoa được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 154008 ngày; nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.

Ngày 24/12/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Giấy mời số 6646/GM-STNMT tổ chức làm việc với bà Phan Thị Mỹ Hoa (người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 125 (B2), phường Tấn Tài - chủ dự án) về việc chưa đưa đất vào sử dụng theo Phương án đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất (được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 407/QĐ-UBND ngày 30/11/2017). Tại buổi làm việc, ông Huỳnh Đình Tiên (đại diện, là chồng của bà Phan Thị Mỹ Hoa) trình bày, do gia đình còn hạn chế sự hiểu biết về các quy định của pháp luật về đất đai; mặt khác trong quá trình thực hiện đăng ký đầu tư thực hiện dự án, gia đình gặp phải một số khó khăn, vướng mắc nên đã chưa đưa đất vào sử dụng; hiện nay, gia đình đang lập hồ sơ thiết kế và

đã chuẩn bị một số vật tư tập kết tại khu đất để xây dựng quán cà phê, đưa đất vào sử dụng theo quy định. Ngày 25/12/2024, bà Phan Thị Mỹ Hoa có gửi đơn giải trình và cam kết đến Sở Tài nguyên và Môi trường; theo nội dung đơn, bà Phan Thị Mỹ Hoa cam kết kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Công ty TNHH Lâm Hùng theo Phương án đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất (được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 407/QĐ-UBND ngày 30/11/2017) và cam kết đưa đất vào sử dụng trong quý III/2025.

III. KẾT LUẬN.

1. Ưu điểm.

Để triển khai dự án Nhà hàng Quảng trường 16 tháng 4, Công ty TNHH Lâm Hùng đã hoàn thành các thủ tục pháp lý về đất đai theo quy định, gồm: lập thủ tục để được thuê đất; nhận bàn giao đất tại thực địa; ký Hợp đồng thuê đất; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; thực hiện nghĩa vụ kê khai, nộp tiền thuê đất theo quy định. Quá trình quản lý, sử dụng đất tại Dự án đầu tư, Công ty không để xảy ra tình trạng lấn, chiếm diện tích đất đã được cho thuê.

2. Tồn tại.

- Công ty TNHH Lâm Hùng đã lập dự án đầu tư Nhà hàng Quảng trường 16 tháng 4 để tham gia đấu giá và đã trúng đấu giá quyền sử dụng thửa đất số 125 để thực hiện dự án. **Đây là trường hợp được Nhà nước cho thuê đất (thông qua hình thức trúng đấu giá) để thực hiện dự án đầu tư**, do đó, việc quản lý, sử dụng đất của Nhà đầu tư phải thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất; khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai năm 2013 quy định quyền và nghĩa vụ của tổ chức được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; khoản 1 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về điều kiện đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; Điều 42a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại khoản 26 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) quy định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư không phải là dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê. Đồng thời, việc xử lý vi phạm về đất đai của Nhà đầu tư phải thực hiện theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 (nay là khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024).

Tuy nhiên, Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận - Chi nhánh Phan Rang - Tháp Chàm cho phép Công ty TNHH Lâm Hùng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê khi chưa triển khai đầu tư xây dựng hoàn thành dự án Nhà hàng Quảng trường 16 tháng 4 để đưa đất vào sử dụng theo quy định; chưa được cơ quan chức năng công nhận tài sản gắn liền với đất thuê và không xin ý kiến chấp

thuận của cơ quan chức năng đã cho thuê đất, ký Hợp đồng thuê đất. Việc cho phép Công ty TNHH Lân Hùng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa đảm bảo điều kiện để chuyển nhượng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai năm 2013 và các điều kiện về đầu tư, đất đai; làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai đầu tư xây dựng dự án. Việc Công ty TNHH Lân Hùng không hợp tác trong quá trình thanh tra đã làm ảnh hưởng đến việc ban hành Kết luận kiểm tra, xử lý vi phạm tiến độ sử dụng đất dự án theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 (nay là khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024).

Sau khi được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người sử dụng đất (nay là bà Phan Thị Mỹ Hoa) phải kế thừa thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Phương án đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 407/QĐ-UBND ngày 30/11/2017. Tuy nhiên, đến nay đã quá 6 năm 2 tháng (kể từ khi được ban giao đất tại thực địa ngày 24/10/2018), người sử dụng đất (bà Phan Thị Mỹ Hoa) vẫn không triển khai đầu tư xây dựng dự án Nhà hàng Quảng trường 16 tháng 4 để đưa đất vào sử dụng. Hành vi trên đã vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 (trước đây là điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013).

IV. BIỆN PHÁP XỬ LÝ

1. Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh công bố công khai trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh về hành vi không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục khi được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định tại khoản 3 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

2. Đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận tổ chức họp kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm tập thể, cá nhân có liên quan đến việc chỉnh lý biên động chủ sử dụng đất vào giấy chứng nhận đã cấp, chưa đúng quy định Luật Đất đai năm 2013; làm ảnh hưởng đến việc triển khai đầu tư xây dựng. Kết quả họp kiểm điểm, báo cáo Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường (thông qua Văn phòng Sở) để theo dõi, tổng hợp, đánh giá kết quả, xếp loại hàng quý, năm 2025.

3. Biện pháp xử lý đối với chủ đầu tư dự án.

- Yêu cầu bà Phan Thị Mỹ Hoa thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo Phương án đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất (được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 407/QĐ-UBND ngày 30/11/2017); khẩn trương đưa đất vào sử dụng theo nội dung đơn giải trình và cam kết của bà Phan Thị Mỹ Hoa, ghi ngày 25/12/2024.

- Căn cứ quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 và điểm d khoản 2 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì hành vi của bà Phan Thị Mỹ Hoa sẽ được Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định cho gian hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng để thực hiện dự án. Trường hợp bà Phan

Thị Mỹ Hoa có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng, bà Phan Thị Mỹ Hoa phải có văn bản đề nghị gia hạn tiến độ sử dụng đất gửi Ủy ban nhân dân tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Kết luận kiểm tra này để được xem xét gia hạn theo quy định.

Được gia hạn, Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền được chuyển đến cơ quan thuế để thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho thời gian được 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 (bà Phan Thị Mỹ Hoa) không có văn bản đề nghị được gia hạn gửi Ủy ban nhân dân tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường thì Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ lập thủ tục tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận thu hồi đất mà không bồi thường về tài sản gắn liền với đất theo quy định.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN.

1. Giao trách nhiệm cho Trưởng đoàn kiểm tra: Chủ trì tổ chức công bố Kết luận kiểm tra này theo quy định của pháp luật.

2. Giao trách nhiệm cho Phòng Thanh tra.

Chủ trì, phối hợp với phòng Quản lý đất đai và các cơ quan, đơn vị có liên quan theo dõi, đôn đốc Công ty thực hiện các nội dung nêu tại phần IV Kết luận kiểm tra này; tham mưu Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường xử lý theo quy định trong trường hợp Công ty không chấp hành hoặc chấp hành không đầy đủ các biện pháp xử lý nêu trên./.

Nơi nhận:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường (để công khai trên cổng thông tin điện tử);
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Thanh tra tỉnh;
- UBND thành phố PR-TC;
- UBND phường Tân Tài;
- Bà Phan Thị Mỹ Hoa;
- GD và các PGD Sở;
- VP Sở (để đăng Trang TTĐT của Sở);
- Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận;
- Lưu: VT, ĐĐ, TTr.

GIÁM ĐỐC



Hồ Xuân Ninh