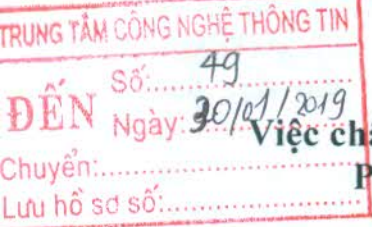


Số: 05 /KL-STNMT

Hải Dương, ngày 27 tháng 12 năm 2018



KẾT LUẬN THANH TRA

Việc chấp hành pháp luật đất đai đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Nam Quang tại KCN Tân Trường và KCN Phúc Điền, huyện Cẩm Giàng

Thực hiện Kế hoạch số 3271/KH-UBND ngày 13/12/2016 của UBND tỉnh về tăng cường xử lý vi phạm về quản lý, sử dụng đất đai giai đoạn đến năm 2020 trên địa bàn tỉnh; Quyết số 427/QĐ-STNMT ngày 29/12/2017 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt Kế hoạch thanh tra năm 2018,

Ngày 16/7/2018, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường ký Quyết định số 75/QĐ-STNMT thành lập Đoàn thanh tra việc chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng đất đai đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Nam Quang tại KCN Tân Trường và KCN Phúc Điền, huyện Cẩm Giàng. Thành phần Đoàn thanh tra gồm:

- Ông Nguyễn Trác Trung- Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường- Trưởng đoàn;
- Ông Đoàn Văn Thanh- Phó Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường- Phó Trưởng đoàn;
- Ông Lê Huy Hưng- Phó Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường - Thành viên;
- Ông Nguyễn Đình Tiệp- Phó Trưởng phòng Quản lý tài nguyên và Môi trường- Ban Quản lý các KCN tỉnh- Thành viên;
- Ông Vũ Văn Trọng- Thanh tra viên Sở Tài nguyên và Môi trường - Thành viên.

Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Nam Quang (sau đây viết tắt là Công ty) từ ngày 20/7-31/7/2018. Căn cứ Báo cáo kết quả thanh tra của Đoàn thanh tra, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận như sau:

I. SƠ LƯỢC VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Nam Quang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần mã số doanh nghiệp 0800274112 do phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 06/5/2005, thay đổi lần thứ 11 ngày 21/4/2017, trụ sở của Công ty đặt tại KCN Nam Sách, phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương, người đại diện theo pháp luật của Công ty là bà Trần Việt



Hương- Giám đốc, thường trú tại Tổ 2, cụm Thợ, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Công ty là chủ đầu tư của 03 KCN trên địa bàn tỉnh Hải Dương, gồm: KCN Nam Sách thành lập năm 2003 với tổng diện tích quy hoạch 62,42 ha, tỷ lệ đất công nghiệp đã lấp đầy đạt 100%; KCN Tân Trường thành lập năm 2005 với tổng diện tích quy hoạch 198,06 ha, tỷ lệ đất công nghiệp đã lấp đầy đạt 91,23%; KCN Phúc Điền thành lập năm 2003 với tổng diện tích quy hoạch 82,88 ha, tỷ lệ đất công nghiệp đã lấp đầy đạt 100%. Các KCN này là KCN đa ngành, đã thu hút các nhà đầu tư đến từ Nhật Bản, Đài Loan, Đan Mạch, Thái Lan, Malaysia,... trong đó có nhiều tập đoàn lớn như Hitachi, CP group, UMC, Mascot, Pegasut, Jaguar, Uniden,... đã tạo giá trị xuất khẩu cao, đóng góp đáng kể vào thu ngân sách của tỉnh, giải quyết việc làm cho người lao động, nâng cao đời sống cho nhân dân địa phương.

II. KẾT QUẢ THANH TRA

1. Đối với KCN Tân Trường

- Về thành lập KCN: KCN Tân Trường được Thủ tướng Chính phủ có chủ trương cho phép thành lập tại Văn bản số 214/TTg-CN ngày 20/3/2005, UBND tỉnh Hải Dương thành lập tại Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 01/4/2005. KCN có địa chỉ tại xã Tân Trường, huyện Cẩm Giàng, vị trí: phía Bắc giáp Quốc lộ 5A, phía Nam và phía Đông giáp kênh Phí Xá- Cẩm Đông, phía Tây giáp khu dân cư nhà ở công nhân và dịch vụ KCN Tân Trường và dân cư xã Tân Trường.

- Về quy hoạch KCN: KCN Tân Trường được Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 1095/QĐ- BXD ngày 01/8/2006, UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tại các Quyết định: số 91/QĐ-UBND ngày 14/01/2010, số 710/QĐ-UBND ngày 03/3/2017 tổng diện tích 198,06 ha, cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng xí nghiệp công nghiệp	133,26	67,28
2	Đất kho tàng		
3	Đất giao thông trong KCN	27,61	13,94
4	Đất trung tâm Điều hành KCN, dịch vụ KCN	2,85	1,44
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	3,08	1,56
6	Đất cây xanh, mặt nước	29,08	14,68
7	Đất nghĩa trang kết hợp cây xanh	21,18	1,10
Tổng diện tích toàn KCN		198,06	100

- Về thủ tục thuê đất: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Nam Quang 03 lần được UBND tỉnh cho thuê đất để đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Tân Trường, 02 lần thu hồi lại đất để làm đường gom, 01 lần chuyển mục đích

sử dụng đất sang làm khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ (đối với phần diện tích UBND tỉnh cho thuê vượt quy hoạch KCN), cụ thể:

+ 03 lần được thuê đất theo các Quyết định: số 2001/QĐ-UB ngày 02/6/2006 cho Công ty thuê 137,4243 ha, số 1838/QĐ-UBND ngày 17/5/2007 cho Công ty thuê 84,5031 ha, số 272/QĐ-UBND ngày 23/01/2008 cho Công ty thuê 308,9m².

+ 02 lần bị thu hồi một phần diện tích đất để làm đường gom KCN theo các Quyết định: số 3266/QĐ-UBND ngày 22/9/2006 thu hồi 1,03803 ha, số 171/QĐ-UBND ngày 11/01/2007 thu hồi 0,16904 ha.

+ 01 lần được chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đã được UBND tỉnh cho thuê vượt quá quy hoạch KCN: Quyết định số 2468/QĐ-UBND ngày 24/9/2015 chuyển mục đích 31,679988 ha để làm khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ (theo Kết luận thanh tra số 174/KL-TTTP ngày 25/01/2014 của Thanh tra Chính phủ).

+ Công ty đã được bàn giao trên thực địa các diện tích đất nêu trên, đã ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường số 806/HĐ-TĐ ngày 30/01/2008, sau đó được thay thế bởi Hợp đồng số 1134/HĐ-TĐ ngày 17/5/2010 diện tích 132,6585 ha (đất sản xuất kinh doanh), được UBND tỉnh cấp 02 GCNQSD đất tổng diện tích 186,6784 ha: Giấy số BA 631083 ngày 24/6/2010 diện tích 117,0764 ha, Giấy số BG 955404 ngày 26/11/2012 diện tích 69,6020 ha.

Việc thuê đất của Công ty còn có hạn chế, tồn tại: Số liệu về diện tích đất thuê của Công ty chưa thống nhất giữa một số văn bản (ví dụ: tổng diện tích đất sản xuất kinh doanh Công ty được cấp trong 02 GCNQSD đất là 132,1648 ha, thiếu 0,4937 ha so với Hợp đồng thuê đất).

- Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính:

+ Việc bồi thường, hỗ trợ khi được thuê đất: Công ty đã thực hiện đầy đủ việc bồi thường, hỗ trợ khi được thuê đất theo các Quyết định phê duyệt phương án bồi thường của UBND tỉnh.

+ Tiền thuê đất hàng năm: Công ty đang trong thời gian được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản và ưu đãi đầu tư theo Quyết định số 5223/QĐ-CT ngày 22/11/2013 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh (thời hạn đến tháng 3/2020).

- Việc quản lý, sử dụng đất và cho thuê lại đất: Kết quả khảo sát thực địa cho thấy, Công ty cơ bản sử dụng đất đúng ranh giới được bàn giao, đã đầu tư cơ bản xong hạ tầng KCN và đang cho 34 doanh nghiệp thuê lại đất với tổng diện tích là 114,72546 ha, trong đó có 33 doanh nghiệp đã thực hiện thủ tục và được cấp GCNQSD đất, 01 doanh nghiệp đang thực hiện thủ tục cấp GCNQSD đất. Công ty có thực hiện thủ tục đăng ký đất đai khi cho các doanh nghiệp thuê lại đất, hằng năm đều thực hiện đăng ký với Ban Quản lý các KCN tỉnh về giá cho thuê lại và các loại phí, báo cáo về tình hình sử dụng quỹ đất tại KCN với

Ban Quản lý các KCN tỉnh, trong đó có quỹ đất chưa cho thuê lại và công khai trên trang thông tin điện tử của Công ty.

Việc quản lý, sử dụng đất của Công ty còn có hạn chế, tồn tại sau:

+ Chưa Báo cáo UBND tỉnh, Tổng cục Quản lý đất đai, chưa công khai tình hình sử dụng quỹ đất tại KCN trên trang thông tin điện tử của UBND tỉnh Hải Dương, Tổng cục Quản lý đất đai theo quy định tại Điểm c Khoản 5 Điều 51 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 36 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ).

+ Chưa thực hiện việc rà soát các doanh nghiệp thuê lại đất nhưng chậm đưa đất vào sử dụng để có biện pháp xử lý theo quy định tại Khoản 6 Điều 51 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 36 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ).

+ Ký hợp đồng cho 17 doanh nghiệp thuê lại đất trước khi được UBND tỉnh cấp GCNQSD đất không đúng quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003: Công ty TNHH Điện tử UMC Việt Nam, Công ty TNHH Điện tử Iriso Việt Nam, Công ty TNHH Mascot Việt Nam, Công ty TNHH Quốc tế Jaguar Hà Nội, Công ty TNHH Công nghiệp đình ốc Evergreen Việt Nam, Công ty TNHH Sản xuất VSM Nhật Bản, Công ty TNHH ANT (HN), Công ty TNHH Uniden Việt Nam, Công ty TNHH Chính xác Ngân Vương, Công ty TNHH Bất động sản YAS (Việt Nam), Chi nhánh Công ty TNHH Sankyu (Việt Nam) tại Hải Dương, Công ty TNHH Sản xuất máy may Pegasus Việt Nam, Công ty TNHH Chi Hua (Việt Nam), Công ty TNHH Hitachi Cable Việt Nam, Công ty TNHH Công nghệ Ikka Việt Nam, Công ty TNHH Nishoku Techonogy Việt Nam, Công ty TNHH Valqua Việt Nam, Công ty Cổ phần Thức ăn chăn nuôi CP Việt Nam (02 hợp đồng).

+ Ký hợp đồng cho 07 doanh nghiệp thuê lại đất sau ngày 01/7/2015 (ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực) nhưng không có nội dung giải quyết hậu quả khi hợp đồng hết hạn theo quy định tại Điều 47 Luật Kinh doanh bất động sản: Công ty Cổ phần VIFON, Công ty Cổ phần Nhà thép SBC Việt Nam (02 hợp đồng), Công ty Cổ phần Thép Minh Phú- Hải Dương, Công ty TNHH Usfeed Co, Công ty TNHH ManGo Việt Nam, Công ty TNHH Fuji Seiko Innovation Việt Nam, Công ty TNHH Absfil Vina.

+ Ký hợp đồng cho 04 doanh nghiệp thuê lại đất sau ngày 03/3/2017 (ngày Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai có hiệu lực) nhưng không xác định cụ thể tiến độ sử dụng đất tương ứng với tiến độ thực hiện dự án đầu tư và biện pháp xử lý nếu bên thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ sử dụng đất đã giao kết trong hợp đồng theo quy định tại Khoản 5 Điều 51 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 36 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ):

