

Số: /KLKT-STNMT

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

KẾT LUẬN KIỂM TRA

Việc thực hiện dự án Đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh các bến cảng số 3,4,5 - Cảng Nghi Sơn tại xã Hải Hà, thị xã Nghi Sơn của Công ty cổ phần Đầu tư khoáng sản Đại Dương

Căn cứ Công văn số 18988/UBND-THKH ngày 14/12/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp báo cáo tình hình sử dụng đất một số dự án trên địa bàn Khu kinh tế Nghi Sơn có dấu hiệu vi phạm điểm i, khoản 1, Điều 64, Luật đất đai năm 2013; theo đó, Chủ tịch UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan nghiên cứu báo cáo và đề nghị của Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tại Công văn số 4191/BQLKKTNS&KCN-TNMT ngày 11/12/2023; căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành, tham mưu, báo cáo UBND tỉnh.

Thực hiện Quyết định số 988/QĐ-STNMT ngày 21/12/2023 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về kiểm tra việc sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư của các tổ chức, doanh nghiệp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh, ngày 10/01/2024 Đoàn kiểm tra đã tiến hành kiểm tra việc sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh các bến cảng số 3,4,5 - Cảng Nghi Sơn tại xã Hải Hà, thị xã Nghi Sơn của Công ty cổ phần Đầu tư khoáng sản Đại Dương.

Xét báo cáo kết quả kiểm tra số 46/BC-ĐKT ngày 25/01/2024 của Trưởng đoàn kiểm tra, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG

Công ty cổ phần Đầu tư khoáng sản Đại Dương (sau đây viết tắt là Công ty) được Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, mã số doanh nghiệp 2801606011 đăng ký lần đầu ngày 11/11/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 19/07/2023. Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Nam Sơn, xã Nghi Sơn, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Công ty cổ phần Đầu tư khoáng sản Đại Dương được Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp (sau đây gọi tắt là Ban) cho thuê đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh các bến cảng số 3,4,5

- Cảng Nghi Sơn tại xã Hải Hà, thị xã Nghi Sơn tại các Quyết định số 372/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 15/10/2014 đối với Khu vực cảng số 3; Quyết định số 342/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 18/11/2013 đối với Khu vực cảng số 4 và Quyết định số 253/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 10/9/2015 đối với Khu vực cảng số 5.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA

1. Về hồ sơ pháp lý thực hiện dự án

Công ty được Ban cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 5718456687, chứng nhận lần đầu ngày 30/6/2011, chứng nhận thay đổi lần thứ 05 ngày 30/3/2023 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh các bến cảng số 3,4,5 - Nghi Sơn; địa điểm thực hiện dự án thuộc khu cảng tổng hợp số 1 - Cảng Nghi Sơn, khu kinh tế Nghi Sơn; tổng diện tích thực hiện dự án: 231.939,8m².

*** Khu vực Bến cảng số 3:**

Công ty được Ban cho thuê 40.431,6m² đất và 15.520m² phần diện tích mặt nước cố định; trả tiền thuê đất hàng năm tại Quyết định số 372/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 15/10/2014 để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh Bến số 3 - Cảng Nghi Sơn tại xã Hải Hà, thị xã Nghi Sơn. Công ty được Ban bàn giao đất trên thực địa theo biên bản lập ngày 22/10/2014; đã ký Hợp đồng thuê đất số 36/HĐTD ngày 16/10/2014 với Ban; được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số CK 589891 ngày 12/02/2018 với tổng diện tích 55.951,6m².

Ngày 14/3/2017, Công ty được Ban cho phép chuyển hình thức thuê đất từ trả tiền hàng năm sang trả tiền một lần cho cả thời gian thuê tại Quyết định số 40/QĐ-BQLKKTNS&KCN; Ban đã ký lại Hợp đồng thuê đất với Công ty tại Hợp đồng thuê đất số 23/HĐTD ngày 10/4/2017, thời hạn thuê đất tính từ ngày Quyết định thuê đất có hiệu lực đến ngày 30/6/2081.

*** Khu vực cảng số 4:**

Công ty được Ban cho thuê 78.250m² đất trả tiền thuê đất hàng năm, thời hạn thuê đất 70 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 30/6/2011 tại Quyết định số 342/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 18/11/2013 để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh Bến cảng số 4 - Cảng Nghi Sơn tại xã Hải Hà, thị xã Nghi Sơn; đã ký Hợp đồng thuê đất số 70/HĐTD ngày 19/11/2013 với Ban, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BR 615210 ngày 22/11/2013 và được Ban bàn giao đất trên thực địa theo biên bản lập ngày 25/11/2013.

Ngày 28/7/2016, Công ty được Ban cho phép chuyển hình thức thuê đất từ trả tiền hàng năm sang trả tiền một lần cho cả thời gian thuê tại Quyết định số 265/QĐ-BQLKKTNS&KCN, Ban đã ký lại Hợp đồng thuê đất với Công ty tại Hợp đồng thuê đất số 51/HĐTD ngày 01/8/2016; được Sở Tài nguyên và Môi trường chứng nhận tài sản gắn liền với đất đối với 02 hạng mục Nhà kho và Bến cảng số 4 tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CK589890 ngày 12/02/2018 và đăng ký nội dung biến động về chuyển hình thức thuê đất từ trả tiền hàng năm sang trả tiền một lần ngày 28/02/2018 tại Trang 4 của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

*** Khu vực cảng số 5:**

Công ty được Ban cho thuê 97.738,2m² đất trả tiền thuê đất hàng năm, thời hạn thuê đất 70 năm kể từ ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 30/6/2011 tại Quyết định số 253/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 10/9/2015 để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh bến cảng số 5 - Cảng Nghi Sơn tại xã Hải Hà, thị xã Nghi Sơn; đã ký Hợp đồng thuê đất số 50/HĐTD ngày 11/9/2015 với Ban, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BU 696855 ngày 18/9/2015 và được Ban bàn giao đất trên thực địa theo biên bản lập ngày 18/9/2015.

Ngày 28/7/2016, Công ty được Ban Quản lý KKT Nghi Sơn và các KCN cho phép chuyển hình thức thuê đất từ trả tiền hàng năm sang trả tiền một lần cho cả thời gian thuê tại Quyết định số 266/QĐ-BQLKKTNS&KCN, Ban ký lại Hợp đồng thuê đất với Công ty tại Hợp đồng thuê đất số 50/HĐTD ngày 01/8/2016; được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CK 589890 ngày 12/02/2018 và đăng ký nội dung biến động về chuyển hình thức thuê đất từ trả tiền hàng năm sang trả tiền một lần ngày 28/02/2018 tại Trang 4 của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

2. Về nghĩa vụ tài chính

Theo khoản 3 Điều 2 Giấy chứng nhận đầu tư số 5718456687 do Ban chứng nhận lần đầu ngày 30/6/2011, chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 15/9/2016 thì Công ty được miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê của dự án (Theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Luật Đầu tư 2014; khoản 1, khoản 2 Điều 3 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; điểm a khoản 1 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định thu tiền thuê đất, thuê mặt nước).

3. Về sử dụng đất, đầu tư xây dựng

Theo Tổng mặt bằng Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ban phê duyệt kèm theo Quyết định số 285/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 10/10/2022, dự án gồm 22 hạng mục công trình.

Tại thời điểm kiểm tra: Công ty đang hoạt động theo đúng mục đích sử dụng đất được thuê; đã đầu tư xây dựng 22 hạng mục công trình theo Tổng Mặt bằng quy hoạch được Ban phê duyệt năm 2022.

Theo Công ty báo cáo sau khi nhận chuyển nhượng tài sản từ Công ty CP Dầu khí Nghi Sơn, trong đó có hạng mục nhà nghỉ công nhân 3 tầng, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường chứng nhận tài sản gắn liền với đất, do không còn nhu cầu sử dụng nên Công ty đã phá dỡ hạng mục này. Hiện nay, theo Tổng Mặt bằng quy hoạch được Ban phê duyệt năm 2022 không còn hạng mục này.

4. Về tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 5718456687 do Ban chứng nhận lần đầu ngày 30/6/2011, chứng nhận thay đổi lần thứ 5 ngày 30/3/2023 thì Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: Cả 03 bến số 3,4,5 đã hoàn thành và đang vận hành khai thác, kinh doanh.

Tại thời điểm kiểm tra, Công ty đã hoàn thành các hạng mục của dự án theo Tổng Mặt bằng quy hoạch điều chỉnh được Ban phê duyệt năm 2022.

III. KẾT LUẬN

Căn cứ vào hồ sơ hiện có và kết quả kiểm tra thực tế tại đơn vị, đối chiếu với các quy định pháp luật, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận như sau:

- Dự án Đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh các bến cảng số 3,4,5 - Cảng Nghi Sơn tại xã Hải Hà, thị xã Nghi Sơn của Công ty cổ phần Đầu tư khoáng sản Đại Dương được Ban cho thuê đất tại các Quyết định số 372/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 15/10/2014 (bến cảng số 3); Quyết định số 342/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 18/11/2013 (bến cảng số 4) và Quyết định số 253/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 10/9/2015 (bến cảng số 5).

Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất với Ban, được cấp GCNQSD đất và được Ban bàn giao đất trên thực địa ngày 22/10/2014 (bến cảng số 3), ngày 25/11/2013 (bến cảng số 4), ngày 18/9/2015 (bến cảng số 5) để triển khai thực hiện dự án.

- Theo khoản 3 Điều 2 Giấy chứng nhận đầu tư số 5718456687 do Ban chứng nhận lần đầu ngày 30/6/2011, chứng nhận thay đổi lần thứ hai ngày 15/9/2016 thì Công ty được miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê của dự án.

- Công ty đã đi vào hoạt động, đang sử dụng đất đúng mục đích được thuê đất; đã hoàn thành đầu tư xây dựng các hạng mục của dự án theo Tổng mặt bằng đã được Ban phê duyệt năm 2022.

- Đến nay, đã có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 589891 ngày 12/02/2018, tuy nhiên Công ty chưa thực hiện việc đăng ký biến động đối với các hạng mục tài sản số Nhà nghỉ công nhân 3 tầng nay đã không còn trên thực địa, theo quy định tại điểm d, khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013.

IV. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Trên cơ sở kết quả kiểm tra đối với dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND tỉnh có văn bản chỉ đạo:

1. Yêu cầu Công ty cổ phần Đầu tư khoáng sản Đại Dương

- Trong quá trình hoạt động tiếp tục chấp hành đúng các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng; không được triển khai xây dựng các hạng mục công trình khi chưa được các cấp có thẩm quyền cho phép.

- Căn cứ quy định tại điểm d, khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai 2013, khẩn trương thực hiện đăng ký biến động sử dụng đất, tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa: lý do, Công ty đã có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 589891 ngày 12/02/2018, đối với các hạng mục công trình Nhà nghỉ công nhân 3 tầng đã không còn trên thực địa.

2. Đề nghị Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp, UBND thị xã Nghi Sơn, UBND xã Hải Hà

Tăng cường kiểm tra giám sát việc xây dựng, sử dụng đất của dự án; hướng dẫn đơn vị thực hiện các thủ tục có liên quan theo quy định. Trường hợp phát hiện vi phạm phải kịp thời xử lý hoặc kiến nghị cơ quan cấp trên biện pháp xử lý theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm

- Công khai kết luận kiểm tra theo Điều 79 Luật Thanh tra năm 2022.

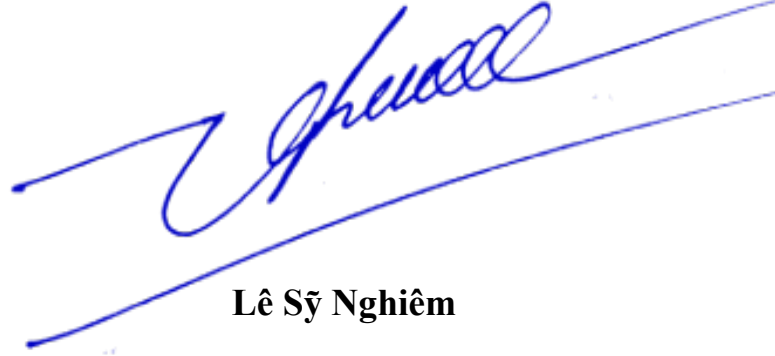
- Chủ động thường xuyên thanh tra, kiểm tra các dự án chậm tiến độ sử dụng đất, báo cáo UBND tỉnh theo quy định.

Trên đây là kết luận kiểm tra của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về việc sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng, khai thác và kinh doanh các bến cảng số 3,4,5 - Cảng Nghi Sơn tại xã Hải Hà, thị xã Nghi Sơn của Công ty cổ phần Đầu tư khoáng sản Đại Dương./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh
 - Ban Nội chính Tỉnh ủy (b/c);
 - Thanh tra tỉnh
 - BQLKKT Nghi Sơn và các KCN
 - UBND TX Nghi Sơn
 - UBND X. Hải Hà
 - Công ty cổ phần Đầu tư khoáng sản Đại Dương
 - Phòng QLĐĐ (để theo dõi);
 - TTCNTT (Đăng Website Sở);
 - Lưu: VT, hồ sơ TTr.
- (t/hiện);

GIÁM ĐỐC



Lê Sỹ Nghiêm