

Số: /KLKT-STNMT

Thanh Hóa, ngày tháng 01 năm 2024

KẾT LUẬN KIỂM TRA

Việc sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị mới Sao Mai tại xã Xuân Thịnh và xã Thọ Dân, huyện Triệu Sơn của Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai

Căn cứ Công văn số 7586/UBND-THKH ngày 31/5/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh về giao xử lý các dự án vi phạm quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng trên địa bàn tỉnh; theo đó, Chủ tịch UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các ngành, đơn vị có liên quan tổ chức kiểm tra việc sử dụng đất của các dự án đã được UBND tỉnh cho thuê đất, có dấu hiệu chậm tiến độ; căn cứ các quy định của pháp luật, có ý kiến tham mưu đề xuất, báo cáo UBND tỉnh phương án xử lý đối với từng dự án cụ thể theo quy định;

Thực hiện Quyết định số 527/QĐ-STNMT ngày 22/6/2023 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 và Quyết định số 568/QĐ-STNMT ngày 05/7/2023 về việc bổ sung thành viên và điều chỉnh thông tin thành viên Đoàn kiểm tra, ngày 17/8/2023, Đoàn kiểm tra đã tiến hành kiểm tra việc sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị mới Sao Mai tại xã Xuân Thịnh và xã Thọ Dân, huyện Triệu Sơn của Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai.

Xét báo cáo kết quả kiểm tra số 56/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 Tập đoàn Sao Mai được Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Mã số doanh nghiệp số 1600169024; đăng ký lần đầu ngày 05/3/1997; đăng ký thay đổi lần thứ 33 ngày 28/4/2023. Địa chỉ trụ sở chính: Số 326 Hùng Vương, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Được UBND tỉnh Thanh Hóa giao đất tại Quyết định số 707/QĐ-UBND ngày 08/3/2017; điều chỉnh tại Quyết định 3820/QĐ-UBND ngày 04/10/2018; điều chỉnh tại Quyết định 591/QĐ-UBND ngày 13/02/2019.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA

1. Về hồ sơ pháp lý thực hiện dự án

Khu đô thị mới Sao Mai được UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 tại Quyết định số 3247/QĐ-UBND ngày 03/10/2012; phê duyệt bổ sung danh mục dự án có sử dụng đất để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

tại Quyết định số 4831/QĐ-UBND ngày 31/12/2013; phê duyệt hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất tại Quyết định số 3170/QĐ-UBND ngày 26/9/2014; điều chỉnh chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tiền sử dụng đất nộp ngân sách Nhà nước tối thiểu để lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án khu đô thị mới Sao Mai xã Xuân Thịnh và xã Thọ Dân tại Quyết định số 4056/QĐ-UBND ngày 21/11/2014; phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án tại Quyết định số 687/QĐ-UBND ngày 26/02/2015, điều chỉnh tại Quyết định số 286/QĐ-UBND ngày 22/01/2018, theo đó, chủ đầu tư là Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai. Công ty được UBND tỉnh Thanh Hoá giao đất (giai đoạn 1) tại Quyết định số 707/QĐ-UBND ngày 08/3/2017; điều chỉnh tại Quyết định 3820/QĐ-UBND ngày 04/10/2018; điều chỉnh tại Quyết định 591/QĐ-UBND ngày 13/02/2019.

UBND tỉnh uỷ quyền phê duyệt kết quả đàm phán hợp đồng thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất Khu đô thị mới Sao Mai tại Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 14/4/2015; Công ty Sao Mai và UBND huyện Triệu Sơn đã ký Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất tại Hợp đồng ngày 12/5/2015 và ký 03 phụ lục Hợp đồng vào các ngày 08/6/2015; ngày 18/12/2017; ngày 12/11/2018. Tiến độ thực hiện dự án 05 năm. Bên B có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: Hệ thống giao thông, cây xanh, thoát nước, cấp nước, san nền, cấp điện, điện chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy...

Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Công ty được cấp GCN QSD đất đối với các lô đất tại MBQH chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Triệu Sơn phê duyệt tại Quyết định số 1426/QĐ-UBND ngày 20/8/2013 (mỗi lô một giấy chứng nhận).

Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai được Sở Tài nguyên và Môi trường bàn giao đất tại thực địa ngày 06/11/2019; theo đó, diện tích đất thực hiện dự án là 466.174,2 m² (đất đã GPMB đợt 1), trong đó diện tích đất tại xã Xuân Thịnh là 58.909,9 m²; diện tích đất tại xã Thọ Dân là 407.264,3 m². Diện tích đất ở thực hiện dự án là 195.212,7 m² (đất nhà phố liền kề 182.035,3 m²; đất nhà biệt thự 8.515,4 m²; đất nhà phố thương mại 4.662,0 m²).

Diện tích mặt bằng xây dựng: 466.174,2 m² (đất được giao đợt 1)/490.503 m² (đất thực hiện dự án); diện tích còn lại chưa được GPMB là 24.328,8 m². Diện tích này hiện trạng là đất ở nông thôn của các hộ dân và một phần diện tích đất trồng lúa.

2. Về nghĩa vụ tài chính

Nhà đầu tư đã thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Thông báo số 558/TB-CT của Cục thuế tỉnh Thanh Hóa ngày 16/7/2019; Thông báo số 459/TB-CCT của Chi cục thuế huyện Triệu Sơn ngày 29/8/2019 về việc

hoàn thành nghĩa vụ tài chính Dự án Khu đô thị mới Sao Mai xã Xuân Thịnh và xã Thọ Dân, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

3. Về sử dụng đất, đầu tư xây dựng

Theo Tổng Mặt bằng xây dựng công trình Khu đô thị mới Sao Mai được UBND huyện Triệu Sơn phê duyệt kèm theo Quyết định số 1426/QĐ-UBND ngày 20/8/2013 gồm các hạng mục công trình: đất ở (nhà phố liền kề, biệt thự, đất nhà phố thương mại), đất TMDV (Chợ, bệnh viện, trạm cấp nước); đất công trình công cộng (văn hoá, giáo dục); đất công viên cây xanh và xử lý nước thải; đất hiện trạng giữ lại.

Công ty Sao Mai và UBND huyện Triệu Sơn đã ký Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất tại Hợp đồng ngày 12/5/2015 và ký 03 phụ lục Hợp đồng vào các ngày 08/6/2015; ngày 18/12/2017; ngày 12/11/2018. Tiến độ thực hiện dự án 05 năm. Bên B có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: Hệ thống giao thông, cây xanh, thoát nước, cấp nước, san nền, cấp điện, điện chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy...

Theo Thông báo kết quả kiểm tra hiện trạng và điều kiện chuyển nhượng của Sở Tài nguyên và Môi trường số 02/TB-STNMT ngày 03/01/2020, căn cứ các nội dung hợp đồng và MBQH, dự án đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết nối hạ tầng theo phương án quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

Một số hạng mục đã đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật:

+ Đất ở 195.212,7 m²: (Đất nhà phố liền kề 182.035,3 m²; Đất biệt thự 8.515,4 m²; Đất nhà phố thương mại 4.662 m²)

+ Đất công viên cây xanh 22.525,8 m², Nhà máy nước: 2.688,5 m².

+ Đất hiện trạng giữ lại: Đất của dân hiện trạng giữ lại 8.857 m²; Cây xăng hiện trạng giữ lại 1.789 m².

+ Đất giao thông: Đường giao thông nội bộ và mương tiêu 175.867,2 m²; Đường giao thông QL47 giữ nguyên theo hiện trạng 25.231 m².

+ Đã hoàn thiện các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trong diện tích được giao theo Quyết định giao đất: Đường giao thông, vỉ hè, san lấp mặt bằng, cấp nước (nước sinh hoạt, nước PCCC), thoát nước (thoát nước mưa, thoát nước thải sinh hoạt...) cấp điện (Điện trung thế, điện hạ thế, điện chiếu sáng), công viên, cây xanh...

- Số hạng mục chưa xây dựng:

+ Đất thương mại-dịch vụ: Chợ 24.023 m²; Bệnh viện 34.369 m²;

+ Đất công trình công cộng: Đất văn hóa 1.000 m²; Đất giáo dục 10.488 m².

- Lý do chưa xây dựng theo báo cáo của đơn vị:

+ Các hạng mục này Nhà đầu tư phải bàn giao cho nhà nước theo quy định của pháp luật, sau đó nhà nước sẽ giao cho nhà đầu tư đăng ký thực hiện các hạng mục trên.

+ Do vướng mắc về pháp lý của các hạng mục và còn khó khăn trong khâu giải phóng mặt bằng (tại xã Thọ Dân), chưa hoàn thiện xong giải phóng mặt bằng.

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

Theo Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất giữa UBND huyện Triệu Sơn và Công ty Sao Mai tại Hợp đồng ngày 12/5/2015 và 03 phụ lục Hợp đồng vào các ngày 08/6/2015; ngày 18/12/2017; ngày 12/11/2018. Tiến độ thực hiện dự án 05 năm tính từ ngày ký Hợp đồng (ngày 12/5/2015).

Tuy nhiên, đến ngày 06/11/2019 Công ty mới được bàn giao đất trên thực địa. Tại điều 14 của Hợp đồng, việc điều chỉnh thời gian thực hiện dự án có nguyên nhân do việc chậm bàn giao mặt bằng khu đất thực hiện dự án.

Đến thời điểm kiểm tra, Công ty đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: Hệ thống giao thông, cây xanh, thoát nước, cấp nước, san nền, cấp điện, điện chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy..., không vi phạm điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

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:

- Khu đô thị mới Sao Mai được UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 tại Quyết định số 3247/QĐ-UBND ngày 03/10/2012; phê duyệt bổ sung danh mục dự án có sử dụng đất để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư tại Quyết định số 4831/QĐ-UBND ngày 31/12/2013; phê duyệt hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất tại Quyết định số 3170/QĐ-UBND ngày 26/9/2014; phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án tại Quyết định số 687/QĐ-UBND ngày 26/02/2015, điều chỉnh tại Quyết định số 286/QĐ-UBND ngày 22/01/2018, theo đó, chủ đầu tư là Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai. Công ty được UBND tỉnh Thanh Hoá giao đất (giai đoạn 1) tại Quyết định số 707/QĐ-UBND ngày 08/3/2017; điều chỉnh tại Quyết định 3820/QĐ-UBND ngày 04/10/2018; điều chỉnh tại Quyết định 591/QĐ-UBND ngày 13/02/2019.

UBND tỉnh uỷ quyền phê duyệt kết quả đàm phán hợp đồng thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất Khu đô thị mới Sao Mai tại Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 14/4/2015; Công ty Sao Mai và UBND huyện Triệu Sơn đã ký Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất tại Hợp đồng ngày 12/5/2015 và ký 03 phụ lục Hợp đồng vào các ngày 08/6/2015; ngày 18/12/2017; ngày 12/11/2018. Tiến độ thực hiện dự án 05 năm.

- Đến nay, các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án đã đầu tư xây dựng xong theo MBQH xây dựng chi tiết được duyệt; không vi phạm điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 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 kiến nghị:

1. Yêu cầu Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai

Đấu mới với UBND huyện Triệu Sơn và các đơn vị có liên quan thực hiện việc GPMB phần diện tích còn lại của dự án để được bàn giao đất theo quy định; trường hợp chậm bàn giao mặt bằng thì điều chỉnh lại Tiến độ thực hiện dự án theo Hợp đồng và theo quy định. Đề nghị Công ty quản lý, sử dụng đất đúng mục đích, vị trí, ranh giới và đảm bảo công tác bảo vệ môi trường theo quy định.

2. Đề nghị UBND huyện Triệu Sơn

Chỉ đạo các phòng chuyên môn, UBND xã Xuân Thịnh và xã Thọ Dân tăng cường kiểm tra, giám sát việc đầu tư xây dựng và sử dụng đất của Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai; hướng dẫn Công ty thực hiện các thủ tục theo quy định. Đề nghị khẩn trương hoàn thành việc bồi thường giải phóng mặt bằng để bàn giao cho Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai thực hiện dự án; thống nhất với đơn vị trong việc điều chỉnh Hợp đồng theo Điều 14 của Hợp đồng.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm

- Công khai Kết luận thanh tra theo Điều 79 Luật Thanh tra năm 2022;
- Kiểm tra kết quả thực hiện kiến nghị tại Kết luận này, báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh.

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 Khu đô thị mới Sao Mai tại xã Xuân Thịnh và xã Thọ Dân, huyện Triệu Sơn của Công ty cổ phần Tập đoàn Sao Mai./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy; (b/c);
- Thanh tra tỉnh;
- Cục thuế Thanh Hóa (theo dõi);
- UBND huyện Triệu Sơn;
- UBND xã Xuân Thịnh, Thọ Dân; (thực hiện);
- Cty CP Tập đoàn Sao Mai;
- Phòng QLĐĐ (t/m thực hiện);
- Lưu: VT, hồ sơ TTr.NamTS.

GIÁM ĐỐC

Lê Sỹ Nghiêm