

## KẾT LUẬN THANH TRA

### Về việc thanh tra chấp hành pháp luật về hoạt động đầu tư dự án Khu dân cư Xuân Thành của Công ty TNHH Địa ốc Xuân Thành.

Thực hiện Quyết định số 99/QĐ-T.Tr ngày 17/10/2024 của Chánh Thanh tra Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc thanh tra chấp hành pháp luật về hoạt động đầu tư các dự án có vốn đầu tư trong nước trên địa bàn tỉnh. Từ ngày 28/10/2024 đến ngày 08/11/2024, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại địa điểm thực hiện dự án của doanh nghiệp, nhà đầu tư.

Xét báo cáo kết quả thanh tra về việc thanh tra chấp hành pháp luật về hoạt động đầu tư các dự án có vốn đầu tư trong nước trên địa bàn tỉnh ngày 14/11/2024 của Trưởng đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra Sở Kế hoạch và Đầu tư kết luận như sau:

#### 1. Khái quát chung.

##### 1.1. Thông tin về nhà đầu tư.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3801236926, do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 30/10/2020; đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 25/11/2022; Địa chỉ trụ sở chính: Tổ 5, khu phố 3, phường Minh Thành, Thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước; Người đại diện theo pháp luật: ông Đặng Thành Trung; Chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc.

##### 1.2. Thông tin về dự án.

Dự án được UBND tỉnh Bình Phước quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3233/QĐ-UBND ngày 22/12/2020; Văn bản số 4808/UBND-TH ngày 28/12/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh diện tích thực hiện dự án đầu tư với các nội dung sau:

- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư.
- Quy mô đầu tư: Khu dân cư trên diện tích khoảng 5,1 ha. Quy mô xây dựng cụ thể từng hạng mục thực hiện theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Địa điểm thực hiện dự án: ấp 4 và ấp 5, xã Nha Bích, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.
- Diện tích, nguồn gốc đất: Diện tích khoảng 5,1 ha (đã trừ phần diện tích thuộc khu thăm dò khai thác khoáng sản); Nguồn gốc đất: Thuộc quyền sử dụng của ông



Đặng Thành Trung và bà Phùng Thị Vân, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy CNQSDĐ số CS01682 ngày 23/4/2018; của bà Nguyễn Thị Diễm Trang, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy CNQSDĐ số CS04180 ngày 09/8/2019 (chỉnh lý trang 4 ngày 01/12/2020), số CS04128 ngày 07/8/2019 (chỉnh lý trang 3 ngày 02/12/2020). Công ty TNHH Địa ốc Xuân Thành thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án.

- Tổng vốn đầu tư của dự án là 50 tỷ đồng. Trong đó: Vốn góp thực hiện dự án của công ty 30 tỷ đồng; Vốn vay của công ty 20 tỷ đồng.

- Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: Từ tháng 09/2020 đến tháng 6/2021 thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư, lập quy hoạch chi tiết cho dự án; Từ tháng 7/2021 đến tháng 3/2022 thực hiện thủ tục đất đai, môi trường, xây dựng và các thủ tục pháp lý còn lại cho dự án; Từ tháng 4/2022 đến tháng 10/2022 tiến hành xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư theo quy hoạch được duyệt; Từ tháng 11/2022 đưa dự án vào kinh doanh.

## **2. Kết quả kiểm tra.**

### **2.1. Về ký quỹ và nguồn vốn thực hiện dự án.**

a) Về ký quỹ đảm bảo thực hiện: Doanh nghiệp chưa ký quỹ.

b) Về nguồn vốn đầu tư dự án: Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, vốn điều lệ của doanh nghiệp là 30 tỷ đồng; Tổng vốn để thực hiện dự án là 50 tỷ đồng. Vốn vay của công ty 20 tỷ đồng.

### **2.2. Về tình hình triển khai thực hiện dự án đầu tư.**

a) Về thủ tục pháp lý:

- Dự án đã được phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Xuân Thành tại Quyết định số 727/QĐ-UBND ngày 08/4/2021 của UBND huyện Chơn Thành.

- Về giấy phép xây dựng hạ tầng khu dân cư: Chưa được cấp giấy phép xây dựng.

- Về đất đai: Công ty TNHH Địa ốc Xuân Thành đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của: (1) Ông Đặng Thành Trung và bà Phùng Thị Vân, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy CNQSDĐ số CS01682 ngày 23/4/2018 (chỉnh lý trang 3 ngày 13/01/2023); (2) Bà Nguyễn Thị Diễm Trang được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy CNQSDĐ số CS05630 ngày 13/3/2020 (chỉnh lý trang 4 ngày 13/01/2023); (3) Bà Nguyễn Thị Diễm Trang được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy CNQSDĐ số CS04180 ngày 09/8/2019 (chỉnh lý trang 4 ngày 13/01/2023); (4) Bà Nguyễn Thị Diễm Trang được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy CNQSDĐ số CS04128 ngày 07/8/2019 (chỉnh lý trang 4 ngày 13/01/2023); Chưa được cấp có thẩm quyền chấp thuận cho chuyển mục đích sử dụng đất do chưa được phê duyệt đồ án quy hoạch 1/500.



- Về môi trường: Chưa thực hiện do chưa được phê duyệt đồ án quy hoạch 1/500.

b) Về xây dựng: Qua kiểm tra thực địa, hiện trạng dự án là đất trống.

c) Về tiến độ của dự án: Chưa tiến hành xây dựng; chưa đi vào hoạt động kinh doanh.

2.3. Việc thực hiện chế độ báo cáo theo quy định: Doanh nghiệp chưa thực hiện báo cáo theo quy định.

### 3. Kết luận.

#### 3.1. Những tồn tại.

- Dự án chưa thực hiện ký quỹ theo quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Dự án có thủ tục pháp lý chưa hoàn thành (cấp giấy phép xây dựng, môi trường và các thủ tục khác).

- Dự án chưa khởi công xây dựng, chậm thời gian theo văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Nhà đầu tư không thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư định kỳ theo quy định tại Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020, Điều 102 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; vi phạm Điểm a, Khoản 2, Điều 15 Nghị định số 122/2021/NĐ-CP ngày 28/12/2021 của Chính phủ.

#### 3.2. Nguyên nhân của những tồn tại.

a) Do ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19, do sự biến động về kinh tế - xã hội cũng như sự thay đổi về cơ chế, chính sách pháp luật liên quan đất đai nên Nhà đầu tư phải xem xét, cân nhắc lại hiệu quả của dự án ... dẫn đến việc thực hiện dự án chậm tiến độ.

b) Nhà đầu tư còn do dự về hiệu quả đầu tư mang lại của dự án nên chưa thực sự tích cực phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc hoàn thiện các thủ tục về đầu tư<sup>1</sup>, đất đai, xây dựng đối với dự án.

c) Nhà đầu tư không thực hiện chế độ báo cáo định kỳ hoạt động đầu tư theo quy định gây khó khăn cho cơ quan quản lý không nắm bắt được tình hình triển khai dự án của nhà đầu tư.

#### 3.3. Trách nhiệm.

Để xảy ra các hạn chế, thiếu sót nêu trên, trách nhiệm chính thuộc về các Nhà đầu tư chưa thực sự tích cực trong việc triển khai thực hiện dự án; chưa kịp thời cập nhật và thực hiện đầy đủ các quy định của Luật Đầu tư và các văn bản hướng dẫn thi hành; các quy định của pháp luật về báo cáo định kỳ hoạt động đầu tư theo quy định.

<sup>1</sup> Ngày 24/8/2023 Công ty đề nghị được điều chỉnh chủ trương đầu tư. Ngày 4/10/2023 Sở Kế hoạch và Đầu tư ban hành công văn số 2475/SKHĐT-ĐKKD về phúc đáp hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án của Công ty TNHH Địa Ốc Xuân Thành. Tuy nhiên, đến nay dự án vẫn chưa điều chỉnh

#### 4. Kiến nghị.

##### 4.1. Đối với doanh nghiệp, nhà đầu tư.

- Thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật trong triển khai thực hiện dự án. Hiện nay, để đủ điều kiện tiếp tục triển khai làm chủ đầu tư thực hiện dự án thì dự án phải đảm bảo các điều kiện theo Luật kinh doanh bất động sản, Luật đất đai, Luật nhà ở, Luật đầu tư.

- Chấp hành đầy đủ việc báo cáo định kỳ hoạt động đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

##### 4.2. Đối với Thanh tra Sở.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan công bố Kết luận thanh tra theo quy định.

- Ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty TNHH Địa ốc Xuân Thành.

- Theo dõi, đôn đốc sau Kết luận thanh tra đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật về thanh tra và các quy định khác có liên quan.

##### 4.3. Đối với phòng đăng ký kinh doanh.

Chủ trì tổ chức kiểm tra, giám sát, theo dõi việc thực hiện các quy định của pháp luật đối với dự án; ban hành văn bản yêu cầu chủ đầu tư dự án báo cáo định kỳ quý, năm theo quy định.

Trên đây là Kết luận thanh tra của Chánh Thanh tra Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc thanh tra chấp hành pháp luật về hoạt động đầu tư dự án Khu dân cư Xuân Thành của Công ty TNHH Địa ốc Xuân Thành./.

#### **Nơi nhận:**

- Thanh tra tỉnh (b/c);
- Ban Giám đốc Sở;
- Phòng ĐKKD;
- Công ty TNHH Địa ốc Xuân Thành;
- Lưu: VT, Hs.Đ99.

#### **CHÁNH THANH TRA SỞ**



**Ngô Văn Tuấn**