

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc thanh tra chấp hành pháp luật về hoạt động đầu tư Dự án Khu dân cư Thịnh Phát của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển dự án Thịnh Phát.

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 3702767115, do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 06/05/2019; cấp đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 30/01/2024; Địa chỉ trụ sở chính: B4-03 EcoHome2, dự án EcoLakes, khu phố 2, phường Chánh Phú Hòa, Thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương; Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn Minh; Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng 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 3021/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 với các nội dung sau:

- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư.
- Quy mô đầu tư: Đầu tư xây dựng khu dân cư trên diện tích khoảng 22,7 ha. Quy mô 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 2, phường Minh Long, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.
- Diện tích, nguồn gốc đất: Diện tích khoảng 22,7 ha (diện tích cụ thể được thực hiện theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt); Nguồn gốc đất: Thuộc quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Hữu Âu được UBND huyện Bình Long (nay là UBND thị xã Chơn Thành) cấp Giấy CNQSDĐ số 00747



QSDĐ/2141/QĐUBH ngày 16/12/1999 và Giấy CNQSDĐ số 02105 QSDĐ/1207/QĐUBH ngày 24/4/2003; của hộ bà Nguyễn Thị Hoàng Anh được UBND huyện Bình Long (nay là UBND thị xã Chơn Thành) cấp Giấy CNQSDĐ số 00750 QSDĐ/2141/QĐUBH ngày 16/12/1999 và GCNQSDĐ số CH01146 ngày 20/06/2014. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển dự án Thịnh Phát thỏa thuận chuyển nhượng lại và chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp để thực hiện dự án.

- Tổng vốn đầu tư của dự án: 60 tỷ đồng. Trong đó: Vốn góp của công ty 30 tỷ đồng; Vốn vay 30 tỷ đồng.

- Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: Từ tháng 04/2020 đến tháng 12/2020 hoàn thành thủ tục về chủ trương đầu tư, quy hoạch chi tiết xây dựng; Từ tháng 01/2021 đến tháng 06/2021 hoàn thành các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất; Từ tháng 07/2021 đến tháng 12/2021 hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư; Từ tháng 01/2022 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 100 tỷ đồng; Tổng vốn để thực hiện dự án là 60 tỷ đồng. Trong đó: Vốn góp 30 tỷ đồng. Vốn vay 30 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 Thịnh Phát tại Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 10/03/2022 của UBND huyện Chơn Thành.

- Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và bản đồ Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thị xã Chơn Thành thì khu đất thực hiện dự án thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị (Quyết định số 562/QĐ-UBND ngày 25/3/2022 và Quyết định số 582/QĐ-UBND ngày 29/3/2022 của UBND tỉnh). Tuy nhiên, Dự án Khu dân cư Thịnh Phát chưa có sẵn đất ở tại đô thị theo quy định. Công ty chưa thực hiện bổ sung đất ở vào diện tích thực hiện dự án để đảm bảo điều kiện theo quy định pháp luật về nhà ở, luật kinh doanh bất động sản.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển dự án Thịnh Phát đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của: (1) Ông Huỳnh Hữu Âu được UBND huyện Bình Long (nay là UBND thị xã Chơn Thành) cấp Giấy CNQSDĐ số 00747 QSDĐ/2141/QĐUBH ngày 16/12/1999 (chỉnh lý trang 4 ngày 30/8/2019); (2) Ông Huỳnh Hữu Âu được UBND huyện Bình Long (nay là UBND thị xã Chơn Thành) cấp Giấy CNQSDĐ số 02105 QSDĐ/1207/QĐUBH ngày 24/4/2003 ((chỉnh lý trang 4 ngày 30/8/2019); (3) Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh được UBND huyện Bình Long (nay là UBND thị xã Chơn Thành) cấp Giấy CNQSDĐ số 00750 QSDĐ/2141/QĐUBH ngày 16/12/1999 (chỉnh lý trang 4 ngày 30/8/2019); (4) Bà Nguyễn Thị Hoàng Anh được UBND huyện

Bình Long (nay là UBND thị xã Chơn Thành) cấp và GCNQSDD số CH01146 ngày 20/06/2014 (chỉnh lý trang 4 ngày 30/8/2019); 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 và quá 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, quy hoạch¹ 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 tư², 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.

¹ Huyện Chơn thành phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung chậm.

² Năm 2023, Công ty đề nghị được điều chỉnh chủ trương đầu tư. Ngày 20/2/2023 Sở Kế hoạch và Đầu tư ban hành công văn số 377/SKHĐT - ĐKKD về phúc đáp hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư. Tuy nhiên, đến nay dự án vẫn chưa điều chỉnh.

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.

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 Cổ phần Đầu tư Phát triển dự án Thịnh Phát.

- 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 Thịnh Phát của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển dự án Thịnh Phát./.

Nơi nhận:

- Thanh tra tỉnh (b/c);
- Ban Giám đốc Sở;
- Phòng ĐKKD;
- Công ty CPĐT&PT dự án Thịnh Phát;
- Lưu: VT, Hs.Đ99.

CHÁNH THANH TRA SỞ



H. Văn Phát