

Số 584 /KL-TT

Hòa Bình, ngày 09 tháng 11 năm 2018

## KẾT LUẬN THANH TRA

### Việc chấp hành pháp luật về đất đai tại Khu công nghiệp Bờ trái sông Đà.

Thực hiện Quyết định số 73/QĐ-STNMT ngày 23/4/2018 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình về thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai tại Khu Công nghiệp Bờ trái sông Đà và Quyết định số 246/QĐ-STNMT ngày 31/7/2018 về việc gia hạn thời gian thanh tra theo Quyết định số 73/QĐ-STNMT ngày 23/4/2018.

Xét báo cáo kết quả thanh tra, ngày 14 tháng 9 năm 2018 của Đoàn Thanh tra theo Quyết định số 73/QĐ-STNMT ngày 23/4/2018. Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận:

### I. KHÁI QUÁT CHUNG

Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hòa Bình được thành lập ngày 07/6/2007 tại Quyết định số 718/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hòa Bình thực hiện chức năng quản lý nhà nước trực tiếp đối với các khu công nghiệp và tổ chức cung ứng dịch vụ hành chính công và dịch vụ hỗ trợ khác có liên quan đến hoạt động đầu tư và sản xuất kinh doanh cho nhà đầu tư trong khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hòa Bình. Chức năng, nhiệm vụ cụ thể của Ban Quản lý được Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình quy định tại Quyết định số 01/2016/QĐ-UBND ngày 12/01/2016.

Khu Công nghiệp Bờ trái Sông Đà được đưa vào quy hoạch các khu công nghiệp Việt Nam tại văn bản số 2350/TTg-KTN ngày 31/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh, bổ sung các Khu công nghiệp của tỉnh Hòa Bình vào quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam, với diện tích là 86ha.

Khu Công nghiệp Bờ trái Sông Đà được thành lập ngày 09/12/2009 theo Quyết định số 2470/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc thành lập khu Công nghiệp Bờ trái Sông Đà tại phường Hữu Nghị, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Dự án “Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Bờ trái Sông Đà” do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh cấp theo giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 105317182, cấp lần đầu ngày 06/8/2009, thay đổi lần thứ 4 ngày 12/12/2017.

Nhà đầu tư vào Khu Công nghiệp Bờ trái Sông Đà Gồm: Trung tâm phát triển hạ tầng và Dịch vụ khu công nghiệp năm 2009; Công ty cổ phần Sông Đà Thăng Long năm 2014; Công ty cổ phần đầu tư Thương mại Dạ Hợp năm 2017.

## **II. KẾT QUẢ THANH TRA**

### **1. Công tác lập phê duyệt và quản lý quy hoạch, quản lý đất đai tại khu công nghiệp.**

#### **1.1. Công tác lập và phê duyệt quy hoạch.**

##### **1.1.1. Quy hoạch Khu Công nghiệp.**

- Khu Công nghiệp Bờ trái Sông Đà được đưa vào quy hoạch các khu công nghiệp Việt Nam tại văn bản số 2350/TTg-KTN ngày 31/12/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh, bổ sung các khu công nghiệp của tỉnh Hòa Bình vào quy hoạch phát triển các khu công nghiệp ở Việt Nam, với diện tích là 86ha.

Ngày 09/12/2009 theo Quyết định số 2470/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc thành lập khu Công nghiệp bờ trái Sông Đà tại phường Hữu Nghị, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình với diện tích là 86ha.

- Điều chỉnh lần 1: Văn bản số 2628/TTg-KTN ngày 22/12/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh quy hoạch phát triển các khu công nghiệp và hệ thống xử lý nước thải tập trung tại các khu công nghiệp đã điều chỉnh giảm từ 86,38ha xuống còn 76,98ha (giảm 9,4ha theo quy hoạch đã được phê duyệt, gồm: diện tích đất khu dân cư tổ 12, phường Hữu Nghị, khu dân cư đầu và cuối đường Hữu Nghị và diện tích truyền tải điện).

- Điều chỉnh lần 2: Văn bản số 1925/TTg-CN ngày 14/12/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh giảm diện tích khu công nghiệp Bờ trái Sông Đà tỉnh Hòa Bình đã điều chỉnh giảm từ 76,98ha xuống còn 68,37ha (giảm 8,61ha gồm: diện tích đất khu suối Đứng đến giáp đường Hữu Nghị và khu dân cư tổ 12 phường Hữu Nghị, diện tích truyền tải điện).

##### **1.1.2. Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.**

Sau khi quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp bờ trái Sông Đà được UBND tỉnh phê duyệt lần đầu, đến nay đã có 02 lần phê duyệt điều chỉnh cụ thể như sau:

- Phê duyệt điều chỉnh lần 1: Căn cứ vào phê duyệt điều chỉnh tại văn bản số 2628/TTg-KTN ngày 22/12/2014 của Thủ tướng Chính phủ. Ngày 30/9/2015 Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình ban hành Quyết định số 1849/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp bờ trái Sông Đà, thành phố Hòa Bình (giảm 9,4ha theo quy hoạch đã được phê duyệt, gồm: diện tích đất khu dân cư tổ 12, phường Hữu Nghị, khu dân cư đầu và cuối đường Hữu Nghị và diện tích truyền tải điện).

- Phê duyệt điều chỉnh lần 2: Căn cứ vào phê duyệt điều chỉnh tại văn bản số 1925/TTg-CN ngày 14/12/2017 của Thủ tướng Chính phủ. Ngày 09/01/2018 Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình ban hành Quyết định số 135/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu công nghiệp Bờ trái Sông Đà, thành phố Hòa Bình.

- Tổng diện tích theo quy hoạch được phê duyệt là 68,37ha, trong đó có:

+ Đất hành chính dịch vụ 0,7ha.

+ Đất công nghiệp 50,77ha.

+ Đất đầu mối kỹ thuật 1,16ha.

+ Đất cây xanh, mặt nước, suối 9,13ha.

+ Đất giao thông 6,6ha.

### ***1.2. Công tác quản lý quy hoạch.***

- Kiểm tra công tác lập, quản lý quy hoạch tổng thể, ranh giới Khu Công nghiệp Bờ trái Sông Đà của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hòa Bình và chủ đầu tư tại Khu Công nghiệp Bờ trái Sông Đà từ khi được phê duyệt cho đến nay đã qua 2 lần điều chỉnh luôn được Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hòa Bình quản lý chặt chẽ, ít có tình trạng lấn chiếm trái phép ranh giới. Tuy nhiên do chưa giải phóng mặt bằng toàn bộ diện tích trọng phạm vi khu công nghiệp nên vẫn có một số hộ gia đình thuộc khu vực tập thể điện lực và các hộ xung quanh coi nới, xây dựng nhà và công trình phụ trợ, trồng cây trái phép trong phạm vi đã quy hoạch khu Công nghiệp bờ trái Sông Đà.

- Kiểm tra công tác quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hòa Bình và chủ đầu tư tại Khu Công nghiệp Bờ trái Sông Đà cho thấy theo quy định tỷ lệ xây dựng không được vượt quá (60% trước đây) và hiện nay là 50% diện tích đất thuê của mỗi công ty. Tuy nhiên khi kiểm tra thì hầu hết các doanh nghiệp đang hoạt động trong phạm vi Khu công nghiệp đều xây dựng nhà cửa, kho tàng, công trình, xưởng sản xuất... vượt tỷ lệ cho phép theo quy hoạch đã phê duyệt, cá biệt có một số doanh nghiệp xây dựng công trình gần hết diện tích thuê đất như Công ty Cổ phần Dệt Kim Hòa Bình KOYUSENI, xây dựng nhà xưởng vượt tỷ lệ cho phép, vi phạm vào hành lang giao thông như công ty GGS....

### ***1.3. Công tác quản lý đất đai, bồi thường hỗ trợ tái định cư để GPMB, cấp giấy chứng nhận QSD đất.***

\* Việc giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.

- Khu công nghiệp bờ trái Sông Đà hình thành trên cơ sở tập trung, trước khi thành lập khu công nghiệp Ủy ban nhân dân tỉnh đã ký hợp đồng cho thuê,

giao và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 17 tổ chức, với diện tích là 22,35ha.

- Đối với Công ty cổ phần thương mại Dạ Hợp: Chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thực hiện ký hợp đồng thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm (thời hạn là 50 năm). Năm 2017, Công ty cổ phần thương mại Dạ Hợp đã cho 02 đơn vị thuê lại đất và hạ tầng kỹ thuật là Công ty TNHH Diostech Hòa Bình, diện tích: 15.400 m<sup>2</sup> và Công ty TNHH Điện tử Meiko Việt Nam, diện tích: 77.000m<sup>2</sup>.

\* Công tác thu hồi, bồi thường hỗ trợ tái định cư để GPMB để giao đất cho nhà đầu tư.

Hiện tại trên tổng diện tích 68,37ha đất trong khu công nghiệp có: Diện tích đất trước đã giao cho các đơn vị, đất giao thông thủy lợi, đất của hộ gia đình cá nhân và diện tích đất mới giao cho chủ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, trong đó:

- Diện tích đất trước khi thành lập khu công nghiệp đã giao cho các đơn vị, đất giao thông thủy lợi, đất của hộ gia đình cá nhân là 37,09ha, gồm (diện tích giao cho các đơn vị là 22,35ha, diện tích còn lại (14,74ha) là đất giao thông, thủy lợi, đất của hộ gia đình cá nhân).

- Diện tích đất mới giao cho chủ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng là 31,28ha, gồm: Đất đã giải phóng mặt bằng: 223.251,2m<sup>2</sup> và diện tích đất mới thu hồi của doanh nghiệp cũ và giao: 89.543,4m<sup>2</sup>.

Trên tổng diện tích đất mới giao cho chủ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đến thời điểm thanh kiểm tra đã san lấp mặt bằng hoàn chỉnh 223.251,2 m<sup>2</sup>; phá dỡ các công trình nhà xưởng cũ trên diện tích thu hồi: 89.543,4m<sup>2</sup>; cải tạo mặt đường và hệ thống thoát nước đường Nguyễn Văn Trỗi, xây dựng đường nội bộ khu công nghiệp; Xây dựng hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, cây xanh đạt 90%; Hoàn thành việc xây dựng dự án Nhà ở xã hội cho công nhân thuê và thuê mua; Xây dựng dự án Nhà máy nước sạch khu công nghiệp bờ trái Sông Đà; Xây dựng trạm xử lý nước thải.

- Diện tích chưa giải phóng mặt bằng: 5,5ha hiện nay đang trong quá trình kiểm kê lập phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư để GPMB cho khoảng hơn 140 hộ gia đình, ngoài ra còn có diện tích 200m<sup>2</sup> đất tại phường Hữu Nghị bị các hộ dân giáp ranh tái lấn chiếm chưa thu hồi được.

+ Về tiến độ giải phóng mặt bằng: Việc xây dựng, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ; chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tiến hành bàn giao đất tại thực địa đã thực hiện theo quy định.

+ Việc thực hiện các quy định về thu hồi, bồi thường, hỗ trợ: Đã thực hiện theo quy định về thu hồi, bồi thường về đất, đối tượng, điều kiện được bồi thường, hỗ trợ và chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

+ Việc thực hiện các quy định về tái định cư: Diện tích xây dựng khu tái định cư (ngoài khu công nghiệp) 1.8ha, dự kiến 140 lô, đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, hiện đang tiến hành giải phóng mặt bằng.

\* Việc thực hiện quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Đến thời điểm hiện nay Công ty cổ phần thương mại Dạ Hợp là chủ đầu tư xây dựng hạ tầng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình cấp 07 giấy chứng nhận trên diện tích đã giải phóng mặt bằng trong khu công nghiệp là 255.794,6m<sup>2</sup>; 04 giấy chứng nhận trên diện tích 75.924,5m<sup>2</sup> đất xây dựng nhà ở xã hội, khu tái định cư... ngoài khu công nghiệp và các đơn vị sử dụng đất trước khi thành lập khu công nghiệp.

## **2. Việc thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước, thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm của Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hòa Bình.**

- Ban Quản lý các khu công nghiệp đã yêu cầu các nhà đầu tư trong khu công nghiệp thực hiện việc lập hồ sơ thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét quyết định; thường xuyên theo dõi, giám sát việc lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức.

- Tình hình tổ chức thanh tra, kiểm tra hàng năm việc sử dụng đất tại các khu công nghiệp từ ngày 01/7/2014 đến ngày 31/12/2017: Ban Quản lý các khu công nghiệp chưa tổ chức kiểm tra việc chấp hành quy hoạch chi tiết, trật tự xây dựng, tình hình cho thuê lại đất đai, sử dụng đất đai của các doanh nghiệp, nhà đầu tư trong Khu công nghiệp bờ trái Sông Đà.

## **3. Việc chấp hành pháp luật về đất đai của chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp**

- Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai: Công ty cổ phần thương mại Dạ Hợp đã được Cục thuế tỉnh ban hành các Quyết định miễn, giảm tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án và sau thời gian xây dựng cơ bản (có thời hạn) hiện nay vẫn đang trong quá trình được miễn giảm tiền thuê đất.

- Việc sử dụng đất trong khu công nghiệp

Đến thời điểm thanh tra, kiểm tra diện tích đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng đưa vào sử dụng là 82%, gồm: đã san lấp mặt bằng, đường giao thông, hệ thống đèn chiếu sáng đường Nguyễn Văn Trỗi, hệ thống thu gom nước mưa và nước thải toàn khu công nghiệp, nhà ở công nhân, nhà trẻ; Diện tích chưa đầu

tư xây dựng cơ sở hạ tầng là 18% do đang giải phóng mặt bằng, chưa bàn giao cho chủ đầu tư.

- Mức độ lấp đầy trong khu công nghiệp đạt khoảng 52%-55% trên tổng diện tích 68,37ha, trong đó: Có 17 doanh nghiệp đã được Ủy ban nhân dân tỉnh trực tiếp giao đất trước khi thành lập khu công nghiệp bờ trái Sông Đà; 03 doanh nghiệp đầu tư sau khi Khu công nghiệp được bàn giao lại cho Công ty cổ phần thương mại Dạ Hợp (Chủ đầu tư cơ sở hạ tầng); Diện tích thuê nhưng chưa có chủ đầu tư sử dụng trong Khu công nghiệp là 10,8ha.

- Tiến độ sử dụng đất của tổ chức thuê lại quyền sử dụng đất trong Khu công nghiệp: Đối với diện tích đất các doanh nghiệp sử dụng trước khi thành lập khu công nghiệp đang sử dụng ổn định; Diện tích đất mới giao trong khu công nghiệp đến thời điểm thanh tra vẫn đảm bảo tiến độ theo giấy chứng nhận đầu tư được cấp.

- Việc thực hiện quy định về quyền sử dụng đất của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp.

Đối với diện tích đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng Công ty cổ phần thương mại Dạ Hợp đã cho 02 doanh nghiệp thuê lại đất trả tiền hàng năm phù hợp với hình thức mà Công ty cổ phần Dạ Hợp được nhà nước cho thuê.

#### **4. Kiểm tra tình hình sử dụng đất của các tổ chức trong Khu công nghiệp**

Trong đợt thanh tra Đoàn tiến hành kiểm tra các đơn vị đang quản lý, sử dụng đất đai tại khu công nghiệp bờ trái sông Đà, qua kiểm tra còn một số tồn tại như sau:

- Công ty cổ phần Nông sản thực phẩm Hòa Bình:

Trong tổng diện tích đất Công ty thuê với nhà nước (gồm 03 vị trí), có 02 vị trí được thuê đất đã xây dựng các công trình như: (nhà điều hành, xưởng sản xuất, kho và các công trình phụ trợ khác), 02 khu đất trên được thể hiện tại hợp đồng thuê đất số 12/HĐTĐ ngày 28/3/2014 diện tích 4.833,3m<sup>2</sup> và hợp đồng thuê đất số 05/HĐTĐ ngày 13/01/2017 với diện tích thuê 10.767,2m<sup>2</sup> chưa có giấy phép xây dựng.

Công ty chưa thực hiện ký lại hợp đồng thuê đất đối với hợp đồng thuê đất số 12/HĐTĐ ngày 28/3/2014 diện tích 4.833,3m<sup>2</sup> đến thời điểm hiện nay giá thuê đất ổn định trong thời gian 05 năm đã hết hạn.

Khoảng 700-800m<sup>2</sup> đất tại khu vực vị trí 8.998,1m<sup>2</sup> chưa đưa vào sản xuất kinh doanh.

Đối với khu đất 10.767,2m<sup>2</sup> Công ty cho 02 đơn vị là Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ và thương mại MESA tại Hòa Bình và Công ty cổ phần thế giới di động tại Hòa Bình thuê nhà xưởng.

Đối với khu đất 4.833,3m<sup>2</sup> Công ty cho 03 đơn vị là Công ty Cổ phần thiết bị và khí công nghiệp Hà Nội và Công ty Cổ phần cơ kim khí Việt Mỹ; Công ty Cổ phần Liên doanh dược phẩm ESSEN - Đức thuê nhà xưởng.

- Công ty Cổ phần tư vấn sản xuất xây lắp điện Hòa Bình:

Tổng diện tích đất thuê 9.031,5 m<sup>2</sup>. Kể từ khi được giao đất Công ty Cổ phần tư vấn sản xuất xây lắp điện Hòa Bình đã triển khai xây dựng các hạng mục công trình trên diện tích đất được giao gồm: Nhà bảo vệ; tường bao; Nhà xưởng sản xuất, trồng cây xanh...trên diện tích khoảng 6.330 m<sup>2</sup>.

Hiện tại Công ty chưa xây dựng được ga ra xe, nhà kho, nhà ở công nhân theo thiết kế được phê duyệt. Chậm tiến độ thực hiện dự án theo quyết định đầu tư đã được cấp. Diện tích Công ty chưa đưa đất vào sử dụng khoảng 2.700 m<sup>2</sup>.

- Công ty cổ phần cơ khí lắp máy Sông Đà - Chi nhánh I:

Tổng diện tích đất thuê 61.372,8 m<sup>2</sup>. Các công trình xây dựng trên đất gồm: Văn phòng làm việc, xưởng sản xuất, nhà ăn ca, nhà bảo vệ, nhà để xe, bãi gia công, nhà kho...(có sơ đồ tổng thể mặt bằng kèm theo), hiện tại xưởng làm sạch kết cấu thép (vị trí 19 trong sơ đồ mặt bằng tổng thể) sử dụng chưa hết diện tích.

Đến thời điểm kiểm tra, theo thông báo số: 6347/TB-CCT ngày 14/5/2018 Chi cục thuế thành phố Hòa Bình: Tổng số tiền Công ty chưa nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tính đến ngày 31/03/2018 là 5.355.618.757 đồng.

- Công ty Công ty cổ phần thủy điện Văn Hồng:

Trên tổng diện tích 10.000 m<sup>2</sup> đất thuê với nhà nước Công ty xây dựng 01 gian nhà cấp IV với diện tích khoảng 150m<sup>2</sup> và cho thuê lại để kinh doanh dịch vụ (bán Bia). Công ty cho thuê lại sử dụng không đúng mục đích được thuê theo hợp đồng thuê đất với nhà nước.

Tính đến hết ngày 30/6/2018 đơn vị còn nợ đọng số tiền thuê đất là 545.850.000 đồng.

- Công ty cổ phần Tập đoàn IBB:

Một số hạng mục công trình xây mới như: Toàn bộ khu để tank lên men, bể điều hòa, khu xử lý nước thải không nằm trong giấy phép xây dựng số 01/GPXD-BQLKCN ngày 18/5/2012 của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hòa Bình.

- Công ty TNHH Nghiên cứu Kỹ Thuật R Việt Nam:

Hiện đang sử dụng đất tại khu công nghiệp Bờ trái Sông Đà, Công ty TNHH nghiên cứu kỹ thuật R Việt Nam được giao quản lý, sử dụng 36.195,6m<sup>2</sup> bao gồm:

+ Mảnh số 1: Diện tích 30.000m<sup>2</sup> theo hợp đồng số 40HĐ/TĐ ngày 26/6/2003; Ngày 22/7/2016, Công ty được ký lại hợp đồng số 57 HĐ/TĐ ngày 22/7/2016.

+ Mảnh số 2: Diện tích 6.195,6m<sup>2</sup> được bàn giao theo biên bản bàn giao đất ngày 19/9/2011 (chưa ký hợp đồng thuê đất).

Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 436396 cấp ngày 03/10/2016, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT 04354 với diện tích 30.000m<sup>2</sup>;

Diện tích 6.195,6m<sup>2</sup> đã được đo đạc, cắm mốc nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

Việc xây dựng các hạng mục công trình chưa được cấp giấy phép xây dựng.

- Công ty TNHH MTV Xổ số kiến thiết Hòa Bình – Xí nghiệp in và sản xuất bao bì:

Trên tổng diện tích 5.042,8 m<sup>2</sup> được giao. Công ty chưa đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ đầu tư.

Theo báo cáo của Công ty trong thời gian qua Công ty đã tiến hành khảo sát về địa hình địa chất và làm các thủ tục liên quan để được cấp giấy phép xây dựng. Do vậy việc đưa đất vào phục vụ sản xuất kinh doanh là chưa tiến hành được

- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Lâm Bình:

Hiện tại khu đất xưởng 1 tổng diện tích được thuê là 9.342,2 m<sup>2</sup>, đã được xây dựng và đưa vào sử dụng 8.910,2 m<sup>2</sup>. Còn 342 m<sup>2</sup> chưa được thu hồi do các hộ nhân dân chưa bàn giao đất. Qua kiểm tra rà soát cho thấy ngoài diện tích đang tranh chấp với các hộ nhân dân Công ty Lâm Bình đã kê đá, xây dựng ra ngoài diện tích được thuê của nhà nước để giữ đất, tránh sạt lở với diện tích khoảng 20m<sup>2</sup>.

Khu đất xưởng 2 tổng diện tích được thuê 8.766,9 m<sup>2</sup>, đã đầu tư xây dựng. Qua kiểm tra, rà soát cho thấy còn một phần diện tích đất ở sau đuôi khu đất của Công ty được thuê với nhà nước. Theo báo cáo của Công ty, đối với diện tích đất trên Công ty đã nhận chuyển nhượng của các hộ nhân dân, đang thực hiện việc trích đo, đồng thời Công ty lập hồ sơ, văn bản đề nghị được thuê bổ xung vào khu đất của xưởng 2.

Việc xây dựng các công trình trên đất tại xưởng 1 của Công ty không có giấy phép xây dựng.

- Công ty Công ty TNHH Diostech Hòa Bình:

Tổng diện tích 15.400 m<sup>2</sup> Công ty ký hợp đồng thuê lại đất có hạ tầng kỹ thuật với Công ty cổ phần thương mại Dạ Hợp đến nay chưa được bàn giao đất, Công ty đang thực hiện các thủ tục tiếp theo để được bàn giao đất thực hiện dự án.

Tiến độ đầu tư dự án của Công ty chậm so với Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ngày 13/10/2017 do Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hòa Bình cấp.



- Công ty Cổ phần Hoàng Gia:

Tổng diện tích 10.000m<sup>2</sup>. Hiện tại trên diện tích đất được thuê công ty đã sử dụng 02 gian nhà, cho một số cá nhân thuê kinh doanh (bán Bia). Sử dụng đất không đúng mục đích được thuê với nhà nước.

- Công ty TNHH Đức Thịnh:

Công ty TNHH Đức Thịnh đã triển khai xây dựng các hạng mục công trình trên diện tích 4.000 m<sup>2</sup> đất được giao gồm: nhà bảo vệ, nhà giới thiệu sản phẩm, văn phòng làm việc, 03 xưởng sản xuất, nhà kho... Diện tích đất Công ty sử dụng có ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp.

Việc xây dựng các công trình trên đất của Công ty không có giấy phép xây dựng.

- Công ty TNHH Sankoh Việt Nam:

Công ty được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê 13.931,1m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Mảnh số 1: Diện tích 5.600m<sup>2</sup>, Công ty TNHH Sankoh Việt Nam đã xây dựng dự án ngay sau khi nhận được Quyết định giao đất. Hiện nay đã xây dựng 02 nhà xưởng, 01 nhà ăn ca, 01 nhà chuyên gia và nhà trẻ, 02 nhà xe, 01 kho hóa chất, 01 kho rác thải nguy hại.

Hiện tại mảnh số 2, diện tích 8331,1m<sup>2</sup> còn khoảng 700-800m<sup>2</sup> phía Tây của thửa đất Công ty chưa đưa vào sử dụng.

- Công ty cổ phần đầu tư Sơn Anh:

Tổng diện tích Công ty đề nghị nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án là: 8.822,7 m<sup>2</sup>, trong đó 7.148,5 m<sup>2</sup> đủ điều kiện để thực hiện thu hồi cho thuê đất thực hiện dự án. Diện tích 1.674,2 m<sup>2</sup> đất do UBND phường Hữu Nghị quản lý chưa có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2017 thành phố Hòa Bình được phê duyệt nên chưa đủ căn cứ để thực hiện thu hồi, cho thuê đất thực hiện dự án. Hiện tại chưa được nhà nước giao, cho thuê đất.

Tiến độ đầu tư dự án của Công ty chậm so với quyết định chủ trương đầu tư.

- Công ty TNHH Global Grament Sourcing VN:

Tổng diện tích 19.737,9 m<sup>2</sup>. Công ty đã xây dựng nhà xưởng, nhà kho, vp...trên diện tích 14.499 m<sup>2</sup>. Diện tích còn lại 5.328,9 m<sup>2</sup> chưa đầu tư xây dựng, chưa đưa đất vào sử dụng.

- Doanh nghiệp tư nhân dịch vụ thương mại An Anh:

Tổng diện tích đất thuê 3.653,3 m<sup>2</sup>. Chưa có giấy phép xây dựng; đang tiến hành san lấp mặt bằng; chậm tiến độ thực hiện dự án.

### **III. KẾT LUẬN**

#### **1. Kết quả đạt được**

- Ban Quản lý khu công nghiệp đã tạo điều kiện thuận lợi nhất cho các nhà đầu tư đăng ký thực hiện đầu tư vào khu công nghiệp bờ trái Sông Đà.

- Phối hợp với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hướng dẫn các nhà đầu tư lập các hồ sơ, thủ tục thực hiện đầu tư theo quy định của pháp luật.

- Lập và tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh xây dựng và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch Khu công nghiệp bờ trái Sông Đà.

- Xây dựng và tham mưu để Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu công nghiệp bờ trái Sông Đà, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu công nghiệp bờ trái Sông Đà kịp thời và đạt kết quả.

#### **2. Những tồn tại, hạn chế**

- Tỷ lệ lấp đầy trong khu Công nghiệp chưa đạt yêu cầu so với diện tích đất được quy hoạch.

- Công tác quản lý nhà nước, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm các quy định của pháp luật của Ban Quản lý các khu công nghiệp đối với các dự án đầu tư trong khu công nghiệp bờ trái Sông Đà chưa được thường xuyên liên tục và chưa kịp thời.

- Các nhà đầu tư vào khu công nghiệp bờ trái Sông Đà chưa chấp hành đầy đủ các quy định về cấp phép quy hoạch, cấp phép xây dựng, các nội dung quy hoạch chi tiết 1/500, tình trạng xây dựng nhà làm việc, xưởng sản xuất vượt quá tỷ lệ xây dựng cho phép diễn ra tại hầu hết các doanh nghiệp đầu tư tại khu công nghiệp, cá biệt có doanh nghiệp xây dựng nhà xưởng công trình gần hết diện tích thuê đất sau khi Ban quản lý các khu công nghiệp đã được giao quản lý như Công ty Cổ phần Dệt Kim Hòa Bình KOYUSENI, xây dựng nhà xưởng vượt tỷ lệ cho phép, vi phạm vào hành lang giao thông như công ty GGS.

- Tiến độ đầu tư của một số doanh nghiệp bị chậm, chưa đúng với kế hoạch, cam kết đầu tư trong dự án. Đầu tư sai so với danh mục đăng ký hoạt động đầu tư ban đầu.

- Có một số nhà đầu tư xây dựng nhà xưởng, công trình sai phép, không có phép, không đúng quy định, vẫn tồn tại và đi vào hoạt động.

- Trong khu công nghiệp bờ trái Sông Đà vẫn còn khoảng 150 hộ gia đình cá nhân đang sinh sống chưa được bồi thường, tái định cư, giải phóng mặt bằng dẫn đến tình trạng xây dựng, coi nới trái phép, ô nhiễm môi trường gây khó khăn cho công tác quản lý và đời sống sinh hoạt của người dân. Đến thời điểm hiện

nay vẫn còn 5,5 ha trong khu công nghiệp chưa giải phóng mặt bằng để giao cho chủ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.

- Hiện nay còn nhiều doanh nghiệp đang hoạt động trong khu công nghiệp trước đây được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất đến nay vẫn chưa thực hiện chuyển đổi phương thức quản lý, đầu tư, hoạt động theo mô hình quản lý của khu công nghiệp theo quy định hiện hành, đến nay chưa được Ban quản lý các khu công nghiệp đôn đốc, kiểm tra yêu cầu thực hiện.

- Hồ sơ pháp lý về đất đai của một số doanh nghiệp đầu tư vào khu công nghiệp bờ trái Sông Đà chưa được lập đầy đủ, đúng quy định hiện hành, việc này tồn tại đã lâu nhưng đến nay chưa được Ban quản lý các khu công nghiệp đôn đốc, kiểm tra và doanh nghiệp không chủ động thực hiện hoàn thiện.

- Một số doanh nghiệp sau khi thuê đất tại khu công nghiệp đã không tiến hành đầu tư để hoạt động theo đăng ký ban đầu trong dự án mà tiến hành cho thuê lại đất đai, xây dựng nhà xưởng, kiot rồi cho thuê lại đến nay chưa bị kiểm tra, xử lý theo quy định.

- Nợ đọng tiền thuê đất của các doanh nghiệp nằm trong khu công nghiệp là khá lớn và kéo dài chưa được kiểm tra, đôn đốc, xử phạt, Ban quản lý các khu công nghiệp chưa phối hợp chặt chẽ với ngành thuế để đôn đốc thu tiền thuê đất theo quy định.

- Từ ngày 01/7/2014 đến nay 31/12/2017, Ban quản lý chưa tổ chức kiểm tra tình hình sử dụng đất đối với các tổ chức sử dụng đất trong khu công nghiệp, dẫn đến còn một vài đơn vị đến thời điểm hiện nay chưa hoàn thiện hồ sơ thuê đất, chậm nộp tiền thuê đất với nhà nước.

- Nằm gần giữa trung tâm thành phố, gần các khu dân cư sinh sống nhưng đến nay khu công nghiệp bờ trái Sông Đà vẫn chưa đầu tư xây dựng được hệ thống thu gom, xử lý rác, nước thải môi trường trong khu công nghiệp làm ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

#### **IV. YÊU CẦU, KIẾN NGHỊ**

Từ kết quả thanh tra nêu trên, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị và yêu cầu Ban Quản lý các khu công nghiệp, các doanh nghiệp đầu tư trong khu công nghiệp bờ trái Sông Đà, các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện một số nội dung như sau:

##### **1. Đối với Ban Quản lý các khu công nghiệp**

- Chủ động thực hiện đầy đủ chức năng quản lý nhà nước theo chức năng nhiệm vụ được giao, kiểm tra, giám sát, xử lý việc chấp hành các quy định của pháp luật về đầu tư, về xây dựng, quy hoạch xây dựng, các hồ sơ, thủ tục đất đai,

môi trường và các quy định khác đối với các doanh nghiệp, các dự án đầu tư trong Khu công nghiệp bờ trái Sông Đà.

- Kiểm tra, rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh đối với những dự án đầu tư đã đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh chưa thực hiện việc lập hồ sơ để được cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.

- Phối hợp với ngành thuế để yêu cầu các nhà đầu tư trong khu công nghiệp nói chung và Công ty cổ phần cơ khí lắp máy Sông Đà - Chi nhánh I nói riêng, nộp tiền thuê đất theo quy định.

- Đề xuất biện pháp và hình thức xử lý, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh đối với dự án chưa triển khai thực hiện hoặc chậm triển khai thực hiện từ khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép đầu tư, được giao đất, cho thuê đất...

- Yêu cầu các đơn vị sử dụng đất trong khu công nghiệp thực hiện trồng cây xanh trong khuôn viên diện tích đất được thuê đảm bảo theo quy định.

- Tăng cường tổ chức kiểm tra, giám sát tình hình sử dụng đất tại thực địa, các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng đối với các dự án xây dựng, sử dụng đất trong khu công nghiệp. Có biện pháp xử lý hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm về đầu tư xây dựng, đất đai.

- Có phương án đẩy nhanh tiến độ bồi thường hỗ trợ, tái định cư để GPMB 5,5 ha đất còn lại trong khu công nghiệp để giao đất cho chủ đầu tư thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng theo đúng tiến độ phê duyệt dự án.

- Yêu cầu các đơn vị sử dụng đất trong khu công nghiệp chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật về đất đai, như: Sử dụng đất đúng mục đích được thuê đất, ranh giới, diện tích đất được giao.

Yêu cầu Ban Quản lý các khu công nghiệp khắc phục tất cả các tồn tại nêu trên và báo cáo kết quả khắc phục về Sở Tài nguyên và Môi trường, thời gian trước ngày 31/12/2018.

## **2. Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình**

- Chỉ đạo Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố, Ủy ban nhân dân phường Hữu Nghị và các cơ quan, đơn vị liên quan đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng đối với diện tích 5,5ha trong khu công nghiệp còn tồn tại (các hộ dân giáp Công ty đầu tư xây dựng và Thương mại Lâm Bình, đất sản xuất nông nghiệp của một số hộ dân và khu tập thể điện lực (đối diện nhà máy Mía đường cũ); giải quyết việc tái lần chiếm đất của một số hộ nhân dân giáp ranh.

## **3. Công ty cổ phần thương mại Dạ Hợp**

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình, Ban quản lý các khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân phường Tân Thịnh và các cơ quan, đơn vị liên

quan để thực hiện giải phóng mặt bằng diện tích đất trong khu công nghiệp và khu tái định cư ngoài khu công nghiệp.

- Thực hiện đúng, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật theo giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được phê duyệt.

- Thực hiện đúng đầy đủ về trách nhiệm của doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp được quy định tại Điều 51, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2013; khoản 36, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

#### **4. Giao Thanh tra Sở, Chi cục Quản lý đất đai, Trung tâm Công nghệ thông tin.**

##### *4.1. Thanh tra Sở, Chi cục Quản lý đất đai*

- Thanh tra Sở đôn đốc, theo dõi, giám sát và kiểm tra việc thực hiện kết luận thanh tra, báo cáo Giám đốc Sở theo quy định tại Nghị định số 33/2015/NĐ-CP ngày 27/3/2015 của Chính phủ.

- Thanh tra Sở, Chi cục Quản lý đất đai hướng dẫn Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh thực hiện khắc phục các tồn tại nêu trên.

##### *4.2. Trung tâm Công nghệ thông tin*

Công khai kết luận thanh tra trên trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định.

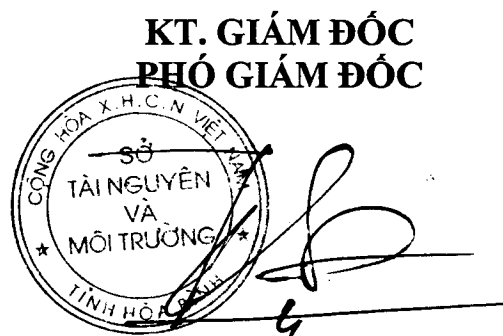
#### **5. Kiến nghị: Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh giao:**

- Sở Tài chính chủ trì, phối hợp Cục thuế tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu đề xuất nội dung kiến nghị của các doanh nghiệp về xem xét phê duyệt điều chỉnh lại giá thuê đất trong toàn khu công nghiệp để giảm bớt chi phí cho doanh nghiệp.

Trên đây là kết luận thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai tại khu công nghiệp Bờ trái sông Đà, phường Hữu Nghị, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình./.

##### **Nơi nhận:**

- UBND tỉnh (để báo cáo);
- Thanh tra tỉnh;
- UBND TP Hòa Bình;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Tổng cục Quản lý đất đai;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Giám đốc, các PGĐ Sở;
- Chi cục Quản lý đất đai;
- Lưu: VT, HSTTr (A15).



**Nguyễn Trần Anh**