

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc thanh tra việc chấp hành quy định pháp luật về lĩnh vực đất đai của các tổ chức được thuê đất tại các Khu Công nghiệp trên địa bàn tỉnh Kon Tum

Thực hiện Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về thành lập Đoàn thanh tra liên ngành tiến hành thanh tra việc chấp hành quy định pháp luật về lĩnh vực đất đai của các tổ chức được thuê đất tại các Khu Công nghiệp trên địa bàn tỉnh Kon Tum và Quyết định số 202/QĐ-UBND ngày 09 tháng 3 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc gia hạn thời gian thanh tra.

Từ ngày 04 tháng 10 năm 2021 đến ngày 15 tháng 11 năm 2021, Đoàn thanh tra (theo Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh) đã tiến hành thanh tra việc chấp hành quy định pháp luật về lĩnh vực đất đai của các tổ chức được thuê đất tại các Khu Công nghiệp trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

Xét Báo cáo số 13/BC-ĐTT501 ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Trưởng Đoàn thanh tra.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh kết luận như sau:

A. KHÁI QUÁT CHUNG

Trên địa bàn tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh đã giao cho Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh thực hiện nhiệm vụ quản lý các Khu Công nghiệp, gồm: Khu công nghiệp Hòa Bình, Khu công nghiệp Sao Mai và Khu công nghiệp tại Khu II, Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y.

Khu công nghiệp Hòa Bình: Có vị trí nằm kề Quốc lộ 14 (đường Hồ Chí Minh), phường Lê Lợi, thành phố Kon Tum, cách trung tâm thành phố Kon Tum 02 km về phía Nam. Được bổ sung vào Quy hoạch các Khu Công nghiệp Việt Nam năm 1998⁽¹⁾; thành lập năm 2015⁽²⁾; được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) tại Quyết định số 1474/QĐ-UB ngày 28 tháng 12 năm 2018, quy mô diện tích 60 ha. Về hạ tầng: Đã đầu tư hoàn thiện và đồng bộ bằng nguồn vốn Ngân sách Nhà nước, với tổng vốn đầu tư 61,289 tỷ đồng, do Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế (đơn vị sự nghiệp công lập) làm chủ đầu tư.

⁽¹⁾ Quyết định số 194/1998/QĐ-TTg ngày 01 tháng 10 năm 1998 của Thủ tướng Chính phủ; Công văn số 433/TTg-CN ngày 06 tháng 4 năm 2018 của Thủ tướng Chính phủ về Đề án chuyển đổi vị trí quy hoạch KCN Hòa Bình (giai đoạn 2) tỉnh Kon Tum.

⁽²⁾ Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 12 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Khu Công nghiệp Sao Mai: Có vị trí nằm kề Quốc lộ 14 (*đường Hồ Chí Minh*), xã Hòa Bình, thành phố Kon Tum, cách trung tâm thành phố Kon Tum 08 km về phía Nam. Được bổ sung vào Quy hoạch phát triển Khu Công nghiệp Việt Nam từ năm 2004⁽³⁾; giai đoạn I (79,41 ha) được thành lập năm 2005⁽⁴⁾; được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết (*tỷ lệ 1/500*) tại Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018, quy mô 150 ha. Về hạ tầng: Khu Công nghiệp Sao Mai được quy hoạch phát triển gắn với Khu đô thị - dịch vụ theo Nghị định số 82/2018/NĐ-CP của Chính phủ; đã được đầu tư hệ thống xử lý nước thải tập trung; đang đầu tư một số đường giao thông để thu hút đầu tư. Hiện nay đang tiếp tục triển khai công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và tập trung nguồn lực đầu tư cơ sở hạ tầng để thu hút đầu tư.

Khu Công nghiệp tại Khu II, Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y: Có vị trí tại Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, xã Pờ Y huyện Ngọc Hồi thuộc Đề án Quy hoạch chi tiết Khu II (*tỷ lệ 1/500*), Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y; được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2014, tổng diện tích là 141 ha, trong đó diện tích đất công nghiệp là 16,14 ha. Về đầu tư hạ tầng: Đã được đầu tư các tuyến giao thông nội bộ (*chưa hoàn thiện*) để thu hút đầu tư.

Đoàn thanh tra theo Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh đã tiến hành thanh tra tại các tổ chức và 32 doanh nghiệp, trong đó 29 doanh nghiệp thuê lại đất của Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế tỉnh và 03 doanh nghiệp được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất (*Khu Công nghiệp Hòa Bình có 01 doanh nghiệp và Khu Công nghiệp Sao Mai có 02 doanh nghiệp*).

B. KẾT QUẢ THANH TRA

I. Thanh tra việc thực hiện đề án quy hoạch chi tiết; việc chấp hành quy định pháp luật trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất tại các Khu Công nghiệp trên địa bàn tỉnh

1. Việc thực hiện đề án quy hoạch chi tiết

1.1. Tại Khu Công nghiệp Hòa Bình

Diện tích quy hoạch chi tiết Khu Công nghiệp Hòa Bình hiện nay là 56,5452 ha; trong đó: Đất cho doanh nghiệp thuê lại 47,0552 ha (*gồm đất nhà máy xí nghiệp và đất trung tâm hành chính*); đất công trình đầu mối 0,97 ha (*gồm trạm bơm nước 0,36 ha; nhà máy xử lý nước thải 0,51 ha; bãi phế thải, chất thải 0,1 ha*); đất giao thông và bãi đỗ xe tĩnh 7,34 ha; đất cây xanh 0,34 ha; đất khác (*đất hành lang lưới điện 110KV*) 0,84 ha.

Quá trình quy hoạch diễn biến qua các năm như sau:

Tại Quyết định số 133/QĐ-UB ngày 13 tháng 02 năm 2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt điều chỉnh đề án quy hoạch chi tiết của Khu Công

⁽³⁾ Văn bản số 948/CP-CN ngày 07 tháng 7 năm 2004 của Chính phủ.

⁽⁴⁾ Quyết định số 539/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

ng nghiệp Hòa Bình, thị xã Kon Tum, tỉnh Kon Tum: Khu Công nghiệp Hòa Bình có diện tích là 59,22 ha; ranh giới phía Đông giáp Quốc lộ 14, phía Tây giáp ruộng (*xã Đoàn Kết, thành phố Kon Tum*), phía Nam giáp khu dân cư (*xã Hòa Bình và phường Lê Lợi, thành phố Kon Tum*), phía Bắc giáp khu dân cư (*xã Đoàn Kết và phường Lê Lợi, thành phố Kon Tum*).

Tại Quyết định số 1474/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Phê duyệt Đề án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu Công nghiệp Hòa Bình, thành phố Kon Tum: Khu Công nghiệp Hòa Bình có diện tích đất là 60 ha (*đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 48,67 ha; đất các khu kỹ thuật 0,97 ha; đất công trình hành chính - dịch vụ 1,84 ha; đất giao thông và bãi xe tĩnh 7,34 ha; đất cây xanh 0,34 ha; đất khác 0,84 ha*); tính chất là khu công nghiệp tập trung xây dựng các xí nghiệp, nhà máy có quy mô vừa và nhỏ ít gây ô nhiễm môi trường, bao gồm các loại hình công nghiệp chế biến nông, lâm sản, hàng tiêu dùng... phục vụ nhu cầu trong nước và xuất khẩu.

Tại Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh (*hủy bỏ Quyết định số 383/QĐ-UBND ngày 21 tháng 4 năm 2020 và điều chỉnh Quyết định số 354/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh*), thì hiện nay diện tích đất Khu Công nghiệp Hòa Bình được Ủy ban nhân dân tỉnh cho Công ty Đầu tư và phát triển hạ tầng Khu kinh tế thuê đất với diện tích 56,5452 ha; trong đó: Đất cho doanh nghiệp thuê lại 47,0552 ha (*gồm đất nhà máy xí nghiệp và đất trung tâm hành chính*); đất công trình đầu mối 0,97 ha (*gồm trạm bơm nước 0,36 ha; nhà máy xử lý nước thải 0,51 ha; bãi phế thải, chất thải 0,1 ha*); đất giao thông và bãi đỗ xe tĩnh 7,34 ha; đất cây xanh 0,34 ha; đất khác (*đất hành lang lưới điện 110KV*) 0,84 ha.

Đến thời điểm thanh tra, trong diện tích đất công nghiệp, dịch vụ cho thuê theo quy hoạch là 50,51 ha; diện tích đất công nghiệp, dịch vụ đã cho thuê là 48,94 ha (*Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế cho thuê lại là 45,4852 ha; Sở Tài nguyên và Môi trường cho thuê là 3,4548 ha*); diện tích đất còn lại 1,57 ha.

1.2. Tại Khu Công nghiệp Sao Mai

Theo Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc Phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch tổng thể quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu Công nghiệp Sao Mai, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, thì diện tích quy hoạch là 150 ha (*đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 100,32 ha; đất xây dựng công trình hành chính 2,64 ha; đất xây dựng công trình kỹ thuật 4,81 ha; đất giao thông và bãi xe tĩnh 18,60 ha; đất cây xanh cách ly 19,90 ha; đất khác 3,72 ha*); tính chất là khu công nghiệp tập trung xây dựng các xí nghiệp, nhà máy có quy mô vừa và nhỏ ít gây ô nhiễm môi trường, bao gồm các loại hình công nghiệp chế biến thực phẩm, chế biến dược liệu, chế biến nông, lâm sản, sản xuất vật liệu xây dựng các nhà máy khác.

Đến thời điểm thanh tra, trong diện tích đất xây dựng nhà máy xí nghiệp và trung tâm hành chính theo quy hoạch chi tiết được duyệt có diện tích 102,96 ha; diện tích đất đã giải phóng mặt bằng là 66,05 ha; diện tích đất đã cho 02 nhà

đầu tư thuê đất với diện tích sử dụng đất 6,0 ha (gồm Công ty TNHH Chế biến nông sản Sao Mai và Công ty TNHH MTV Phương Phong Linh); phần diện tích còn lại 60,05 ha.

1.3. Tại Khu II, Khu Kinh tế cửa khẩu Quốc tế Bờ Y

Theo Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khu II (tỷ lệ 1/500) Khu Kinh tế cửa khẩu Quốc tế Bờ Y: Diện tích quy hoạch khoảng 141 ha (đất công trình công cộng 0,48 ha; đất thương mại dịch vụ 9,04 ha; đất cơ quan, doanh nghiệp 2,50 ha; đất ở 7,34 ha; đất công nghiệp 16,14 ha; đất cây xanh vườn hoa, thể dục thể thao 5,65 ha; đất cây xanh đồi núi 64,71 ha; đất hạ tầng kỹ thuật 2,21 ha; đất công trình giao thông bãi xe 0,72 ha; đất giao thông đối ngoại 18,46 ha; đất giao thông đối nội 13,76 ha); tính chất là khu công nghiệp tập trung xây dựng các xí nghiệp, nhà máy có quy mô vừa và nhỏ ít gây ô nhiễm môi trường, bao gồm các loại hình công nghiệp chế biến thực phẩm, chế biến dược liệu, chế biến nông, lâm sản, sản xuất vật liệu xây dựng các nhà máy khác.

Đến thời điểm thanh tra, trong diện tích đất công nghiệp được duyệt theo quy hoạch chi tiết có diện tích 16,14 ha, đã cho 06 nhà đầu tư thuê đất với diện tích sử dụng đất 4,98 ha (gồm Công ty TNHH MTV Thiện Chí Kon Tum; Chi nhánh Công ty TNHH Thương mại Minh Trung; Công ty TNHH Minh Ngọc Bờ Y; Doanh nghiệp Tư nhân Thương mại Gia Bảo; Công ty TNHH MTV Tuấn Sỹ; Công ty TNHH MTV Tiến Anh Đạt); phần diện tích còn lại 11,16 ha.

2. Thanh tra thực hiện công tác Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Kết quả thanh tra cho thấy các Khu Công nghiệp hiện nay trên địa bàn tỉnh đều được tích hợp trong quy hoạch sử dụng đất của tỉnh và các huyện, thành phố giai đoạn 2011-2020 (Quyết định số 1405/QĐ-UBND Ngày 17 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch (năm 2016) của thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum; Quyết định số 1295/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch (năm 2016) của huyện Ngọc Hồi). Tuy nhiên, một số doanh nghiệp tại Khu Công nghiệp Sao Mai và Khu Công nghiệp Hòa Bình thuê đất chưa phù hợp với mục đích sử dụng đất khu công nghiệp, cụ thể:

Tại Khu Công nghiệp Hòa Bình: Có 02 doanh nghiệp thuê đất để sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, kho chứa hàng (Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Bia Sài Gòn Tây Nguyên tại Kon Tum sử dụng đất để kinh doanh bia; Công ty TNHH MTV Thương mại dịch vụ Nam Phương Gia Lai công trình Showroom); có 01 doanh nghiệp xây dựng văn phòng làm việc (Công ty Cổ phần Tấn Phát đã xây dựng công trình Nhà văn phòng diện tích 486,2m²).

Tại Khu Công nghiệp Sao Mai: Có 02 doanh nghiệp thuê đất để xây dựng nhà máy chế biến dược liệu và nước giải khát nhưng sử dụng diện tích đất thuê để xây dựng các nhà khung thép trên mái có hệ thống điện mặt trời

(Công ty TNHH Chế biến nông sản Sao Mai; Công ty TNHH Phương Phong Linh).

II. Thanh tra việc thuê đất của Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng các Khu Công nghiệp; việc thuê đất, thuê lại đất, ký hợp đồng thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các doanh nghiệp tại các Khu Công nghiệp trên địa bàn tỉnh

1. Việc thuê đất của Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng các Khu Công nghiệp

1.1. Quá trình thuê đất của Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng các Khu Công nghiệp diễn biến như sau

Vào ngày 07 tháng 7 năm 2004 Thủ tướng Chính phủ có Văn bản số 948/CP-CN về việc chủ trương xây dựng KCN Sao Mai, tỉnh Kon Tum. Theo văn bản này, Thủ tướng Chính phủ thống nhất chấp thuận bổ sung khu công nghiệp Sao Mai, tỉnh Kon Tum vào quy hoạch phát triển các khu công nghiệp cả nước đến năm 2010; Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập Công ty phát triển hạ tầng khu công nghiệp, hoạt động theo hình thức đơn vị sự nghiệp có thu để làm chủ đầu tư dự án khu công nghiệp Sao Mai, trên cơ sở đó chỉ đạo lập dự án khả thi với quy mô diện tích đầu tư giai đoạn I từ 75-80 ha, trình duyệt theo quy định hiện hành.

Ngày 27 tháng 10 năm 2004 Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 79/2004/QĐ-UB về việc thành lập Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng các Khu Công nghiệp tỉnh Kon Tum.

Ngày 14 tháng 7 năm 2005 Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 797/QĐ-UBND về việc giao đất cho Ban quản lý Cụm Công nghiệp tỉnh Kon Tum để thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp Hòa Bình, thị xã Kon Tum.

Ngày 29 tháng 4 năm 2005, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 488/QĐ-UB phê duyệt điều chỉnh dự án Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp Hòa Bình, tỉnh Kon Tum. Theo Quyết định này, Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh dự án Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp Hòa Bình với tiến độ thực hiện dự án từ năm 2005-2007, tổng mức đầu tư 53.376.620.632 đồng, tổng diện tích khu công nghiệp là 59,22 ha; chủ đầu tư là Ban quản lý Cụm công nghiệp tỉnh Kon Tum.

Ngày 14 tháng 3 năm 2007, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 233/QĐ-UBND về việc điều chỉnh chủ đầu tư dự án Xây dựng cơ sở hạ tầng các Khu Công nghiệp tỉnh Kon Tum. Theo Quyết định này, Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh chủ đầu tư dự án xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Hòa Bình, tỉnh Kon Tum theo Quyết định số 488/QĐ-UB ngày 29 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh từ Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh sang Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng các Khu Công nghiệp.

Ngày 24 tháng 01 năm 2008, Ủy ban nhân dân tỉnh có Văn bản số 138/UBND-NĐ về việc cho thuê đất một lần của Công ty Đầu tư phát triển hạ

tầng các khu công nghiệp. Theo đó, thống nhất cho Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng các khu công nghiệp thuê đất một lần đối với diện tích đất Khu Công nghiệp Hòa Bình để đầu tư cơ sở hạ tầng và cho các doanh nghiệp khác thuê đầu tư cơ sở sản xuất kinh doanh.

Ngày 02 tháng 12 năm 2008, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 02/2008/QĐ-UBND về việc kiện toàn Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng các Khu công nghiệp tỉnh Kon Tum. Theo đó, Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng các Khu công nghiệp là đơn vị sự nghiệp có thu, tự đảm bảo một phần chi phí hoạt động thường xuyên, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2008.

Ngày 05 tháng 3 năm 2008, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 170/QĐ-UBND về việc thu hồi và cho Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng các Khu Công nghiệp tỉnh Kon Tum thuê đất một lần để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Hòa Bình. Theo Quyết định này, Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi và cho Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng các Khu Công nghiệp thuê đất một lần để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Hòa Bình và cho nhà đầu tư thuê lại để xây dựng nhà máy, cơ sở sản xuất tại Khu Công nghiệp Hòa Bình với diện tích đất là 45,8 ha, thời hạn thuê đất là 50 năm.

Ngày 05 tháng 3 năm 2008, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 171/QĐ-UBND về việc thu hồi và giao đất cho Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng các Khu Công nghiệp Kon Tum quản lý và thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Hòa Bình với diện tích 13,42 ha, bao gồm đất xây dựng công trình giao thông 7,75 ha, đất dịch vụ hành chính 0,3 ha, đất cây xanh công viên 2,16 ha và đất công trình đầu mối 3,21 ha.

Ngày 31 tháng 3 năm 2008, Ủy ban nhân dân tỉnh (*người đại diện là Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường*) cùng với Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng các Khu Công nghiệp tỉnh Kon Tum ký Hợp đồng thuê đất số 20/HĐ-TĐ với diện tích 45,8 ha, để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Hòa Bình và cho nhà đầu tư thuê lại để xây dựng nhà máy, cơ sở sản xuất với thời hạn thuê đất 50 năm (*tiền thuê đất được miễn toàn bộ thời gian thuê*).

Ngày 21 tháng 9 năm 2015, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 719/QĐ-UBND chuyển hình thức giao đất sang hình thức thuê đất và cho Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế thuê đất để tiếp tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Hòa Bình, diện tích 13,42 ha, bao gồm đất xây dựng công trình giao thông 7,75 ha, đất dịch vụ hành chính 0,3 ha, đất cây xanh công viên 2,16 ha, đất công trình đầu mối 1,90 ha và đất cho doanh nghiệp thuê lại 1,31 ha.

Ngày 05 tháng 02 năm 2016, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 145/QĐ-UBND, điều chỉnh Quyết định số 179/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh với nội dung điều chỉnh diện tích 13,42 ha, bao gồm đất xây dựng công trình giao thông 7,75 ha, đất dịch vụ hành chính 0,3 ha, đất cây xanh công viên 0,43 ha, đất công trình đầu mối 1,90 ha và đất cho

doanh nghiệp thuê lại 3,04 ha. Vào ngày 25 tháng 4 năm 2016, Ủy ban nhân dân tỉnh (*người đại diện là Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường*) cùng với Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng các Khu Công nghiệp ký Hợp đồng thuê đất số 82/HĐ-TĐ với diện tích 13,42 ha, để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Hòa Bình và cho nhà đầu tư thuê lại để xây dựng nhà máy, cơ sở sản xuất, thời hạn thuê đất 43 năm (*tiền thuê đất được miễn toàn bộ thời gian thuê*).

Ngày 10 tháng 4 năm 2018, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 354/QĐ-UBND, điều chỉnh Quyết định số 145/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2016 với nội dung điều chỉnh diện tích 13,42 ha, bao gồm đất xây dựng công trình giao thông 7,75 ha, đất dịch vụ hành chính 0,0 ha, đất cây xanh công viên 0,43 ha, đất công trình đầu mối 1,71 ha và đất cho doanh nghiệp thuê lại 3,54 ha.

Ngoài ra, trên cơ sở quy định tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Văn bản số 971/UBND-NNTN ngày 24 tháng 4 năm 2019 về việc cho thuê đất trong Khu Công nghiệp. Cụ thể: Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế tiếp tục quản lý diện tích đất đã cho thuê lại theo các hợp đồng đã ký kết với các đơn vị trước đây theo các quy định của pháp luật đất đai; phần diện tích đất trong Khu Công nghiệp chưa cho doanh nghiệp thuê lại giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh và Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế tỉnh tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất theo đúng quy định; giao Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường để hướng dẫn nội dung chuyên tiếp trong việc cho thuê lại đất trong Khu công nghiệp do thay đổi Luật Đất đai và Nghị định hướng dẫn.

Ngày 12 tháng 6 năm 2019, Ủy ban nhân dân tỉnh tiếp tục có Văn bản số 1476/UBND-NNTN về việc cho thuê lại đất trong Khu Công nghiệp Hòa Bình, đã xác định: *Đối với phần diện tích đất trong Khu công nghiệp Hòa Bình chưa cho doanh nghiệp hoặc cá nhân thuê lại đất, giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum phối hợp với Ban quản lý Khu kinh tế và Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế lập thủ tục cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư đối với nhà đầu tư là hộ gia đình, cá nhân trong nước theo quy định; Giao Sở Tài nguyên và Môi trường theo dõi, hướng dẫn các đơn vị triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.*

Trên cơ sở chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 1152/STNMT-CCQLĐĐ ngày 04 tháng 6 năm 2019 gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường để có hướng dẫn cụ thể. Vào ngày 14 tháng 8 năm 2019 Tổng cục Quản lý đất đai (*Bộ Tài nguyên và Môi trường*) đã có Văn bản số 1550/TCQLĐĐ-CQHĐĐ phúc đáp với nội dung: Công ty Đầu tư và phát triển hạ tầng Khu kinh tế (*là đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ về tài chính trực thuộc Ban quản lý Khu kinh tế*) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Hòa Bình theo quy định tại khoản 2 Điều 51 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5

năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai. Tuy nhiên, hiện nay quy định tại khoản 2 Điều 51 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đã được sửa đổi bổ sung tại khoản 36 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; trong đó không có quy định cho đơn vị sự nghiệp công lập thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

Ngày 23 tháng 5 năm 2021, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 445/QĐ-UBND hủy bỏ Quyết định số 383/QĐ-UBND ngày 21 tháng 4 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh và điều chỉnh Quyết định số 354/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về điều chỉnh Quyết định số 145/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh với nội dung: Diện tích đất 56,5452 ha, trong đó đất cho doanh nghiệp thuê lại 47,0552 ha, đất công trình đầu mối 0,97 ha, đất giao thông và bãi đỗ xe 7,34 ha, đất cây xanh 0,34 ha và đất khác đất hành lang lưới điện 110KV 0,84 ha.

1.2. Qua các lần điều chỉnh, tại thời điểm thanh tra, Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất tại Khu Công nghiệp Hòa Bình với diện tích là 56,5452 ha, trong đó đất cho doanh nghiệp thuê lại 47,0552 ha. Việc thực hiện nộp tiền thuê đất của Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế như sau:

Toàn bộ diện tích thuê đất Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế tại Khu Công nghiệp Hòa Bình được Cục Thuế tỉnh miễn tiền thuê đất (tại Thông báo số 551/TB-CT ngày 20 tháng 3 năm 2008 và Quyết định số 2204/QĐ-CT ngày 13 tháng 4 năm 2016 của Cục Thuế tỉnh), trong đó có phần diện tích cho doanh nghiệp thuê lại thực tế là 32,63 ha (theo Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh thì diện tích cho thuê lại là 47,0552 ha).

Dự án đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp Hòa Bình được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (điều chỉnh) tại Quyết định số 1377/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2015, tổng mức đầu tư là 61,563 tỷ triệu đồng. Dự án này đã được đầu tư xây dựng Hoàn chỉnh dự án với số tiền 61,289 tỷ đồng (vốn Ngân sách Trung ương hỗ trợ 35,983 tỷ đồng; Ngân sách địa phương 19,434 tỷ đồng và từ nguồn thu cho thuê lại đất 5,871 tỷ đồng).

Theo báo cáo của Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế⁽⁵⁾, Công ty là đơn vị sự nghiệp tự đảm bảo kinh phí hoạt động, nên tiền thu được sau khi thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước (nộp thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế môn bài) và trang trải chi phí hoạt động bộ máy, số còn lại được bổ sung nguồn quỹ phát triển hoạt động và các quỹ khác của đơn vị theo quy định tại Nghị định số 43/2006/NĐ-CP ngày 25 tháng 4 năm 2006 của Chính phủ quy định quyền tự chủ, tự chịu trách nhiệm về thực hiện nhiệm vụ, tổ chức bộ máy biên chế và tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công lập (nay quy định tại Nghị

⁽⁵⁾ Báo cáo số 83/BC-Cty ngày 21 tháng 12 năm 2021.

định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21 tháng 6 năm 2021 của Chính phủ Quy định cơ chế tự chủ của đơn vị sự nghiệp công lập). Tổng số tiền thu từ năm 2014 đến nay là 26,478 tỷ đồng (trong đó Doanh thu trước thuế VAT là 24,071 tỷ đồng và tổng số tiền thuế VAT là 2,407 tỷ đồng)⁽⁶⁾; tổng số tiền thu đã nộp Ngân sách Nhà nước là 3,136 tỷ đồng và tổng số tiền thu được để lại để trang trải chi phí hoạt động bộ máy, số còn lại được bổ sung nguồn quỹ phát triển hoạt động và các quỹ khác của đơn vị theo quy định là 23,342 tỷ đồng.

2. Việc thuê đất, thuê lại đất, ký hợp đồng thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các doanh nghiệp tại các Khu Công nghiệp trên địa bàn tỉnh

2.1. Việc thuê đất, thuê lại đất, ký hợp đồng thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các doanh nghiệp

a) Tại Khu Công nghiệp Hòa Bình:

Đến thời điểm thanh tra, tại Khu Công nghiệp Hòa Bình có 25 dự án của 22 doanh nghiệp được thuê đất, trong đó:

(1) Ủy ban nhân dân tỉnh cho 02 doanh nghiệp và 01 đơn vị sự nghiệp công lập (*Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế*) thuê đất. Sở Tài nguyên và Môi trường (*đại diện cho Ủy ban nhân dân tỉnh*) ký Hợp đồng thuê đất đối với 02 doanh nghiệp (*đơn giá thuê đất là 24.750.000 đồng/ha/năm, Thời gian miễn tiền thuê đất là 11 năm*). Riêng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế được miễn tiền sử dụng đất cho toàn bộ thời gian thuê.

(2) Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế ký Hợp đồng cho thuê lại đất đối với 23 dự án của 20 doanh nghiệp (*đơn giá từ 3.520 USD/ha/năm đến 3.770 USD/ha/năm và ổn định theo đơn giá thuê đất nêu trên trong toàn bộ thời gian thuê đất để sản xuất kinh doanh*) và được Sở Tài nguyên và Môi trường (*đại diện cho Ủy ban nhân dân tỉnh*) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 326.356m²⁽⁷⁾.

Cục Thuế tỉnh đã cho phép Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng các khu, cụm công nghiệp (*sau này là Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế*) được miễn tiền thuê đất cho toàn bộ diện tích đất thuê và hết toàn bộ thời gian thuê đất tại Khu công nghiệp Hòa Bình. Cụ thể: (1) Tại Thông báo số 551/TB-CT ngày 20 tháng 3 năm 2008, Cục Thuế tỉnh miễn tiền thuê đất cho

⁽⁶⁾ Báo cáo số 83/BC-Cty ngày 21 tháng 12 năm 2021.

⁽⁷⁾ Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Bia Sài Gòn Tây Nguyên; Dự án Nhà máy chế biến gỗ xuất khẩu của Công ty TNHH Công Danh; Công ty TNHH MTV Ngọc Thy; Công ty Cổ phần Tấn Phát; Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Kon Tum; Công ty TNHH MTV Lợi Lợi; Chi nhánh Tổng Công ty cổ phần May Nhà Bè CTCP - Xí nghiệp May Kon Tum; Công ty Cổ phần Khí hóa lỏng Long Phụng Kon Tum; Công ty Cổ phần Sách thiết bị trường học Kon Tum; Viên Thông Kon Tum; Công ty TNHH NNB Kon Tum; Công ty TNHH Gỗ Phúc Nhân; Công ty TNHH MTV Định Phát (*Chi nhánh tại Khu công nghiệp Hòa Bình*); Công ty TNHH MTV Thương mại dịch vụ Nam Phương Gia Lai (*Chi nhánh Kon Tum*); Công ty TNHH công nghệ hữu cơ sinh học An Thái; Công ty TNHH Phú Mỹ Hưng Kon Tum; Cơ sở sản xuất kinh doanh hàng giải khát hiệu Tây Đô; Công ty TNHH Năng lượng Xanh Kon Tum; Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Mộc Nguyên; Doanh nghiệp tư nhân Hồng Ngọc; Công ty TNHH An Phước; Công ty TNHH Phú Quý.

toàn bộ thời gian thuê đất (50 năm) cho Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng các khu, cụm công nghiệp với diện tích 458.000m²; tổng số tiền miễn được miễn 01 năm (năm 2015) là 1.575.138.333 đồng; lý do miễn theo khoản 1 Điều 14 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ; (2) Tại Thông báo số 2204/TB-CT ngày 13 tháng 4 năm 2016 Cục Thuế tỉnh miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất (43 năm) cho Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế với diện tích 134.200m²; tổng số tiền miễn được miễn 01 năm (năm 2015) là 598.434.375 đồng; lý do miễn theo điểm a khoản 1 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

b) Tại Khu Công nghiệp Sao Mai:

Đến thời điểm thanh tra, tại Khu Công nghiệp Sao Mai có 02 dự án của 02 doanh nghiệp được thuê đất với tổng diện tích 60.044,7m²; trong đó:

(1) Công ty TNHH Chế biến Nông sản Sao Mai được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất, với đơn giá thuê đất là 18.252.000 đồng/ha/năm; được Sở Tài nguyên và Môi trường (đại diện cho Ủy ban nhân dân tỉnh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 31.033,3m²; thời hạn thuê đất của doanh nghiệp này đến tháng 5 năm 2055; mục đích sử dụng đất là xây dựng nhà máy sơ chế và chế biến được liệu; hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

(2) Công ty TNHH Phương Phong Linh được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường (đại diện cho Ủy ban nhân dân tỉnh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 29.011,7m²; thời hạn thuê đất của doanh nghiệp này đến tháng 5 năm 2055; mục đích sử dụng đất là xây dựng Nhà máy sản xuất nước giải khát và nước uống từ được liệu; hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

c) Tại Khu II, Khu Kinh tế của khẩu Quốc tế Bờ Y:

Đến thời điểm thanh tra, tại Khu II Khu Kinh tế của khẩu Quốc tế Bờ Y có 06 dự án của 06 doanh nghiệp được thuê đất với tổng diện tích 49.893m², trong đó: Có 05 doanh nghiệp với 02 dự án⁽⁸⁾ được Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh ký Hợp đồng cho thuê đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường (đại diện cho Ủy ban nhân dân tỉnh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 33.602,1m² và 01 doanh nghiệp do Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế ký Hợp đồng cho thuê đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường (đại diện cho Ủy ban nhân dân tỉnh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 16.290,9m² (Công ty TNHH MTV Thiện Chí Kon Tum).

III. Thanh tra hoạt động sản xuất, đầu tư kinh doanh và thực hiện nghĩa vụ tài chính của các doanh nghiệp tại các Khu Công nghiệp trên địa bàn tỉnh

1. Tại Khu Công nghiệp Hòa Bình

Tại Khu Công nghiệp Hòa Bình hiện nay có 22 doanh nghiệp thuê đất để

⁽⁸⁾ Chi nhánh Công ty TNHH Minh Trung; Công ty TNHH Minh Ngọc Bờ Y; Doanh nghiệp Tư nhân Thương mại Gia Bảo; Công ty TNHH MTV Tuấn Sỹ; Công ty TNHH MTV Tiên Anh Đạt.

sản xuất kinh doanh. Tổng số lao động theo đăng ký là 1.402 người; số lao động đang làm việc thực tế tại thời điểm thanh tra rất ít (*chủ yếu là các doanh nghiệp: Công ty TNHH Công Danh khoảng 200 người; Chi nhánh Tổng Công ty cổ phần May Nhà Bè CTCP - Xí nghiệp May Kon Tum khoảng 600 người; Công ty TNHH MTV Lợi Lợi khoảng 80 người; Công ty TNHH Gỗ Phúc Nhân Kon Tum khoảng 50 người; Công ty Cổ phần Khí hóa lỏng Long Phụng Kon Tum khoảng 20 người...*). Thống kê từ năm 2019 đến nay, các doanh nghiệp đã nộp ngân sách với số tiền 41.358 triệu đồng (*gồm các loại thuế VAT và thuế thu nhập doanh nghiệp*).

Cụ thể hoạt động sản xuất, đầu tư, kinh doanh như sau:

(1) Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Bia Sài Gòn Tây Nguyên tại Kon Tum: Sử dụng phần lớn diện tích đất thuê để làm kho để phân phối Bia trên địa bàn tỉnh (*sản phẩm thương mại, dịch vụ không phải được sản xuất tại khu công nghiệp*). Số lao động theo đăng ký là 47 người; số nộp ngân sách 4.563,9 triệu đồng (*từ năm 2019 đến năm 2021*). Tại thời điểm thanh tra doanh nghiệp đang hoạt động.

(2) Xí nghiệp Lâm Tùng: Sử dụng phần diện tích đất thuê để xây dựng công trình nhà bảo vệ, nhà để xe, nhà làm việc, nhà vệ sinh, nhà xưởng, đất trống và tường rào xung quanh. Số lao động theo đăng ký là 20 người; số nộp ngân sách 31,4 triệu đồng (*từ năm 2019 đến năm 2021*). Tại thời điểm thanh tra doanh nghiệp tạm ngừng hoạt động.

(3) Công ty TNHH Công Danh: Sử dụng phần diện tích đất thuê để làm Nhà xưởng, Nhà văn phòng làm việc, nhà bảo vệ, căn tin, nhà vệ sinh. Tại thời điểm thanh tra Công ty đang hoạt động sản xuất tại lô đất được thuê (*Lô C6 diện tích 24.953m²*); đối với lô đất C3 với diện tích 20.592m² Công ty chỉ xây dựng các hạng mục sử dụng làm vị trí chứa nguyên liệu. Số lao động theo đăng ký là 278 người; số nộp ngân sách 5.134 triệu đồng (*từ năm 2019 đến năm 2021*).

(4) Công ty TNHH MTV Ngọc Thy Auto: Sử dụng phần diện tích đất thuê đang hoạt động sản xuất làm khu trưng bày sản phẩm và xưởng dịch vụ. Số lao động theo đăng ký là 20 người; số nộp ngân sách 367,2 triệu đồng (*từ năm 2019 đến năm 2021*).

(5) Công ty Cổ phần Tấn Phát: Đã xây dựng công trình nhà văn phòng, xưởng cơ khí công nghiệp, nhà bảo vệ và tường rào xung quanh. Số lao động theo đăng ký là 65 người⁽⁹⁾; số nộp ngân sách 2.066,4 triệu đồng (*từ năm 2019 đến năm 2021*). Tại thời điểm thanh tra doanh nghiệp đang hoạt động.

(6) Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Kon Tum: Tại vị trí Lô B1, đang sử dụng làm văn phòng làm việc và đang sản xuất chế biến gỗ; tại vị trí Lô B1' xây dựng Gara ô tô, diện tích còn lại đang bỏ trống không có công trình trên đất; tại vị trí Lô T1B, xây dựng nhà trưng bày sản phẩm, nhà kho; tại vị trí Lô T1, chưa đầu tư xây dựng công trình trên đất. Tại Lô T1B, Công ty đang cho

⁽⁹⁾ Doanh nghiệp này hoạt động đa ngành nghề, ngoài hoạt động tại hội sở chính có các dự án trên địa bàn các huyện (*như thủy điện*).

Công ty cổ phần Đầu tư Duy Tân thuê lại để làm cửa hàng trưng bày sản phẩm với diện tích là 784m². Số lao động theo đăng ký là 67 người; số nộp ngân sách 2.086,2 triệu đồng (từ năm 2019 đến năm 2021).

(7) Công ty TNHH MTV Lợi Lợi: Sử dụng phần diện tích đất thuê để sản xuất kinh doanh nhà máy sản xuất, sợi thun. Số lao động theo đăng ký là 80 người; số nộp ngân sách 688,7 triệu đồng (từ năm 2019 đến năm 2021).

(8) Chi nhánh Tổng Công ty cổ phần May Nhà Bè CTCP - Xí nghiệp May Kon Tum: Sử dụng phần diện tích đất thuê để làm cơ sở may mặc. Số lao động theo đăng ký là 600 người; số nộp ngân sách 19.009,9 triệu đồng (từ năm 2019 đến năm 2021). Tại thời điểm thanh tra doanh nghiệp đang hoạt động.

(9) Công ty Cổ phần Khí hóa lỏng Long Phụng Kon Tum: Sử dụng phần diện tích đất thuê để sản xuất kinh doanh gas. Số lao động theo đăng ký là 29 người; số nộp ngân sách 560,8 triệu đồng (từ năm 2019 đến năm 2021).

(10) Công ty Cổ phần Sách thiết bị trường học Kon Tum: Sử dụng phần diện tích đất thuê để sản xuất kinh doanh thiết bị trường học. Số lao động theo đăng ký là 9 người; số nộp ngân sách 1.909,3,9 triệu đồng (từ năm 2019 đến năm 2021).

(11) Viễn Thông Kon Tum: Sử dụng phần diện tích đất thuê để xây dựng xây dựng Trạm BTS, xây dựng nhà điều hành, phòng tổng đài quản lý hoạt động của Viễn thông Kon Tum. Số lao động theo đăng ký là 15 người; số nộp ngân sách 2.133,7 triệu đồng (từ năm 2019 đến năm 2021).

(12) Công ty TNHH NNB Kon Tum: Sử dụng phần diện tích đất thuê để làm 02 Trạm trộn bê tông. Số lao động theo đăng ký là 18 người; số nộp ngân sách 262,6 triệu đồng (từ năm 2019 đến năm 2021).

(13) Công ty TNHH Gỗ Phúc Nhân Kon Tum: Tại Lô C2-2 đã xây dựng các hạng mục công trình xưởng chế biến gỗ, nhà làm việc; tại Lô D9 chưa đầu tư xây dựng công trình trên đất. Số lao động theo đăng ký là 50 người; số nộp ngân sách 1.457,2 triệu đồng (từ năm 2019 đến năm 2021).

(14) Công ty TNHH MTV Định Phát: Sử dụng phần diện tích đất thuê để xây dựng công trình nhà làm việc, nhà để xe, xưởng chế biến tấm, xưởng sản xuất củi. Tại thời điểm kiểm tra Công ty tạm ngừng hoạt động. Số lao động theo đăng ký là 01 người; số nộp ngân sách 11,8 triệu đồng (từ năm 2019 đến năm 2021).

(15) Công ty TNHH MTV Thương mại dịch vụ Nam Phương Gia Lai: Sử dụng phần diện tích đất thuê để xây dựng công trình Showroom và dịch vụ bảo hành, nhà bảo vệ, tường rào. Số lao động theo đăng ký là 3 người; số nộp ngân sách 110,9 triệu đồng (từ năm 2019 đến năm 2021).

(17) Công ty TNHH công nghệ hữu cơ sinh học An Thái: Sử dụng phần diện tích đất thuê để làm nhà xưởng, nhà điều hành. Công ty xây dựng hạng mục công trình nhà bảo vệ và trồng cây lâu năm trên diện tích đất quy hoạch đường giao thông (thuộc Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế tỉnh quản lý).

Số lao động theo đăng ký là 01 người; số nộp ngân sách 5,4 triệu đồng (từ năm 2019 đến năm 2021). Tại thời điểm thanh tra doanh nghiệp không hoạt động sản xuất kinh doanh.

(18) Công ty TNHH Phú Mỹ Hưng Kon Tum: Sử dụng phần diện tích đất thuê để làm văn phòng làm việc, nhà bảo vệ, nhà nghỉ công nhân và nhà chứa nguyên liệu, nhà xưởng gia công, nhà vệ sinh, tường rào xung quanh. Tại thời điểm thanh tra doanh nghiệp đang hoạt động gia công sản xuất gỗ. Số lao động theo đăng ký là 03 người; số nộp ngân sách 40,1 triệu đồng (từ năm 2019 đến năm 2021).

(19) Cơ sở sản xuất kinh doanh hàng giải khát hiệu Tây Đô: Sử dụng phần diện tích đất thuê để xây dựng khu sản xuất, nhà làm việc, khu phụ trợ, nhà để xe, sân bãi, cây xanh, công và tường rào. Tại thời điểm thanh tra Cơ sở đang hoạt động sản xuất kinh doanh hàng giải khát hiệu Tây Đô. Số lao động theo đăng ký là 06 người; số nộp ngân sách 50 triệu đồng (từ năm 2019 đến năm 2021).

(21) Công ty TNHH Năng lượng Xanh Kon Tum: Sử dụng phần diện tích đất thuê để xây dựng nhà xưởng, nhà kho, nhà làm việc, nhà bảo vệ và trạm cân. Số lao động theo đăng ký là 01 người; số nộp ngân sách 6 triệu đồng (từ năm 2019 đến năm 2021). Tại thời điểm thanh tra doanh nghiệp tạm ngừng hoạt động sản xuất kinh doanh.

(22) Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Mộc Nguyên: Sử dụng phần diện tích đất thuê để xây dựng nhà xưởng, nhà làm việc, kho chứa nguyên liệu, hệ thống thoát nước, trạm biến áp, nhà bảo vệ. Số lao động theo đăng ký là 01 người; số nộp ngân sách 0 triệu đồng (từ năm 2019 đến năm 2021). Tại thời điểm thanh tra doanh nghiệp đang lắp đặt dây chuyền sản xuất và chưa đi vào sản xuất kinh doanh.

(23) Công ty Cổ phần TM Nông nghiệp và Dược liệu Đồng Xanh Kon Tum: Sử dụng phần diện tích đất thuê để xây dựng nhà xưởng, công và hàng rào xung quanh. Số lao động theo đăng ký là 01 người; số nộp ngân sách 0 triệu đồng (từ năm 2019 đến năm 2021). Tại thời điểm thanh tra doanh nghiệp không hoạt động sản xuất kinh doanh.

(24) Công ty TNHH An Phước: Sử dụng phần diện tích đất thuê để xây dựng nhà xưởng sản xuất, nhà kho. Số lao động theo đăng ký là 50 người; số nộp ngân sách 855,8 triệu đồng (từ năm 2019 đến năm 2021). Tại thời điểm thanh tra Công ty TNHH An Phước không tổ chức sản xuất kinh doanh mà hiện cho Công ty TNHH Thắng Lợi HumMer và Công ty TNHH Gỗ ghép Hưng Thịnh thuê để tổ chức sản xuất chế biến gỗ.

(25) Công ty TNHH Phú Quý: Sử dụng phần diện tích đất thuê để xây dựng nhà làm việc, xưởng sản xuất, kho hàng hóa, kho nguyên liệu, căng tin, nhà bảo vệ. Số lao động theo đăng ký là 01 người; số nộp ngân sách 4 triệu đồng (từ năm 2019 đến năm 2021). Tại thời điểm thanh tra doanh nghiệp không hoạt động sản xuất kinh doanh mà cho Công ty TNHH Thương mại Phước Hải thuê

để làm kho chứa hàng và làm nhà điều hành.

Cũng tại Khu Công nghiệp Hòa Bình có 16 tổ chức thuê đất được Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư để thực hiện dự án trên diện tích đất thuê (*hoặc có quyết định đầu tư của doanh nghiệp*) để thực hiện dự án và có 08 tổ chức sử dụng đất không có Giấy chứng nhận đầu tư để thực hiện dự án. Qua rà soát, có 08 doanh nghiệp sử dụng đất chưa đảm bảo tiến độ thực hiện dự án đầu tư, gồm:

(1) Công ty Cổ phần khí hóa lỏng Kon Tum: Chưa đầu tư 01 Bồn chứa dung tích 100m³ theo dự án đầu tư.

(2) Công ty Cổ phần sách thiết bị trường học: Chưa đầu tư Hoàn chỉnh các hạng mục gồm: Nhà đa năng; Nhà điều hành làm việc; Nhà để dụng cụ; Hành lang, mái che; Nhà kho.

(3) Công ty Cổ phần thương mại Nông nghiệp và Dược liệu Đồng Xanh Kon Tum: Đưa dự án vào hoạt động tháng 01 năm 2020, nhưng thực tế dự án còn dở dang chưa đầu tư Hoàn chỉnh (*tại thời điểm kiểm tra xuất trình được hồ sơ để đối chiếu*).

(4) Công ty Cổ phần XNK và Đầu tư Kon Tum: Chỉ đầu tư xây dựng mới tại vị trí Lô B1 và Lô T1B, gồm 5 hạng mục: Xưởng sản xuất + kho thành phẩm; Sân phơi ván bóc; Bãi gỗ; Hệ thống điện chiếu sáng; Các hạng mục khác (*gồm nhà kho và trưng bày sản phẩm*). Các vị trí thuê đất tại Lô B1' và lô T1 chưa được đầu tư xây dựng Hoàn chỉnh.

(5) Công ty TNHH Gỗ Phúc Nhân Kon Tum: Chưa đầu tư kho chứa hàng tại Lô D9, gồm các hạng mục: Nhà kho diện tích 800m²; Nhà bảo vệ diện tích 15m²; Sân, cây xanh diện tích 785m².

(6) Công ty TNHH An Phước: Theo Chứng chỉ quy hoạch thì hệ số sử dụng đất từ 0,5% đến 01%; kết quả kiểm tra thực tế đạt $8.460\text{m}^2/25.892\text{m}^2 \times 100\% = 32,7\%$;

(7) Công ty TNHH Công Danh: Tại Lô C3 chưa Hoàn chỉnh (*đất để trống chưa đầu tư xây dựng khoảng 10.000m²*);

(8) Công ty TNHH NNB Kon Tum: Chưa đầu tư hạng mục Công suất gạch 10.000.000 viên/năm theo dự án đầu tư.

2. Tại Khu Công nghiệp Sao Mai:

Tại Khu Công nghiệp này tại thời điểm thanh tra có 02 doanh nghiệp thuê đất để thực hiện dự án đầu tư (*Công ty TNHH Phương Phong Linh thuê đất để thực hiện dự án Nhà máy sản xuất nước giải khát và nước uống từ dược liệu; Công ty TNHH Chế biến nông sản Sao Mai để thực hiện dự án Nhà máy sơ chế và chế biến dược liệu*). Công ty TNHH Chế biến nông sản Sao Mai được miễn tiền thuê đất từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 5 năm 2055 theo Quyết định số 1330/QĐ-CT ngày 08 tháng 12 năm 2020 của Cục Thuế tỉnh; Công ty TNHH Phương Phong Linh tại thời điểm thanh tra chưa được miễn tiền thuê đất.

*** *Thực trạng hoạt động sản xuất, đầu tư kinh doanh của 02 doanh nghiệp***

(1) Công ty TNHH Chế biến nông sản Sao Mai: Sử dụng phần diện tích đất thuê để xây dựng các nhà khung thép trên mái có hệ thống điện mặt trời, không có tường bao, không có máy móc thiết bị sản xuất như dự án đầu tư được duyệt.

(2) Công ty TNHH Phương Phong Linh: Sử dụng phần diện tích đất thuê để xây dựng các nhà khung thép trên mái có hệ thống điện mặt trời, không có tường bao, không có máy móc thiết bị sản xuất như dự án đầu tư được duyệt.

Trong 02 doanh nghiệp trên, tại thời điểm thanh tra gần như không có công nhân sản xuất kinh doanh; không có số liệu nộp ngân sách.

3. Tại Khu II, Khu Kinh tế cửa khẩu Quốc tế Bờ Y

Về thực hiện nghĩa vụ tài chính, có 06 doanh nghiệp thuê đất để thực hiện các dự án chế biến gỗ. Qua thanh tra, các doanh nghiệp này thuộc đối tượng được miễn tiền thuê đất theo Quyết định số 33/2009/QĐ-TTg ngày 02 tháng 3 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành cơ chế chính sách tài chính đối với Khu kinh tế cửa khẩu.

Đối với Công ty TNHH Minh Ngọc Bờ Y đã nộp tiền thuê đất trả tiền 01 lần cho cả thời gian thuê theo Quyết định số 14/QĐ-BQLKKT ngày 31 tháng 01 năm 2018 của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh. Ngoài ra, tại Khu II, Ban quản lý Khu Kinh tế cửa khẩu Quốc tế Bờ Y đã thực hiện việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà doanh nghiệp đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất đã tự nguyện ứng trước được thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 13 và Điểm c khoản 1 Điều 23 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

*** *Thực trạng hoạt động sản xuất, đầu tư kinh doanh các doanh nghiệp***

(1) Công ty TNHH MTV Thiện Chí Kon Tum: Sử dụng phần diện tích đất thuê để xây dựng nhà xưởng, nhà điều hành, nhà ở tập thể, nhà ăn, nhà bảo vệ, nhà xe. Tại thời điểm kiểm tra Công ty không hoạt động sản xuất kinh doanh mà thực tế làm kho chứa gỗ.

(2) Chi nhánh Công ty TNHH Thương mại Minh Trung: Sử dụng phần diện tích đất thuê để xây dựng nhà điều hành, nhà xưởng. Tại thời điểm kiểm tra Công ty không hoạt động sản xuất kinh doanh.

(3) Công ty TNHH Minh Ngọc Bờ Y: Sử dụng phần diện tích đất thuê để xây dựng nhà xưởng, xưởng cưa. Tại thời điểm kiểm tra Công ty không hoạt động sản xuất kinh doanh, đóng cửa.

(4) Doanh nghiệp Tư nhân Thương mại Gia Bảo: Sử dụng phần diện tích đất thuê để xây dựng nhà xưởng, 3 nhà kho, nhà điều hành. Tại thời điểm kiểm tra Công ty không hoạt động sản xuất kinh doanh, đóng cửa.

(5) Công ty TNHH MTV Tuấn Sỹ: Sử dụng phần diện tích đất thuê để xây dựng nhà bảo vệ, 02 nhà xưởng, trồng cây xanh, Gara để xe, tường rào (*chưa đầu tư xây dựng nhà làm việc, nhà ở công nhân theo dự án*). Tại thời điểm kiểm tra Công ty không hoạt động sản xuất kinh doanh, đóng cửa.

(6) Công ty TNHH MTV Tiến Anh Đạt: Sử dụng phần diện tích đất thuê để xây dựng văn phòng làm việc, nhà bếp, nhà xưởng, nhà kho. Tại thời điểm kiểm tra Công ty không hoạt động sản xuất kinh doanh, đóng cửa.

Trong 06 doanh nghiệp trên, tại thời điểm thanh tra gần như không có công nhân sản xuất kinh doanh; không có số liệu nộp ngân sách.

C. KẾT LUẬN

I. Những kết quả chủ yếu đạt được

Kon Tum là một tỉnh miền núi, biên giới kinh tế chưa phát triển, hạ tầng kinh tế xã hội còn thấp nên việc thu hút các doanh nghiệp vào đầu tư trên địa bàn tỉnh rất khó khăn. Việc đầu tư xây dựng các Khu Công nghiệp trên địa bàn để tạo quỹ đất sạch nhằm kêu gọi thu hút các doanh nghiệp là một nỗ lực rất lớn của tỉnh. Các doanh nghiệp đầu tư sản xuất kinh doanh các Khu Công nghiệp trong thời gian qua đã góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, tạo việc làm và thu nhập cho Nhân dân, đóng góp đáng kể cho ngân sách Nhà nước.

II. Những tồn tại, hạn chế

Ngoài những kết quả chủ yếu đạt được nêu trên, trong thời gian hình thành các Khu Công nghiệp đến nay, công tác quản lý nhà nước và thực hiện pháp luật trong quy hoạch, quản lý xây dựng, đất đai đối với các Khu Công nghiệp còn để xảy ra các tồn tại, hạn chế chủ yếu sau đây:

1. Tỷ lệ đưa đất vào sử dụng tại các Khu Công nghiệp đạt thấp

Trong tổng số diện tích đất được quy hoạch chi tiết được duyệt để xây dựng nhà máy, xí nghiệp được giải phóng mặt bằng tại 03 Khu Công nghiệp là 132,70 ha, đã cho các nhà đầu tư thuê đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp 59,118 ha (*chiếm tỷ lệ 44,55%*); diện tích đất thương mại dịch vụ, kho chứa hàng thương mại, văn phòng làm việc diện tích 0,832 ha (*chiếm tỷ lệ 0,55%*); diện tích đất còn lại là 72,78 ha (*chiếm tỷ lệ 54,90%*). Cụ thể;

(1) Tại Khu Công nghiệp Hòa Bình, diện tích đất quy hoạch xây dựng nhà máy, xí nghiệp là 50,51 ha; đã cho các nhà đầu tư thuê đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp với diện tích 48,108 ha (*chiếm tỷ lệ 95,24%*); diện tích đất thương mại dịch vụ, kho chứa hàng thương mại, văn phòng làm việc diện tích 0,832 ha (*chiếm tỷ lệ 1,65%*); đất còn lại là 1,57 ha (*chiếm tỷ lệ 3,11%*);

(2) Tại Khu Công nghiệp Sao Mai, diện tích đất quy hoạch xây dựng nhà máy xí nghiệp đã giải phóng mặt bằng là 66,05 ha; đã cho các nhà đầu tư thuê đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp với diện tích 6,0 ha (*chiếm tỷ lệ 9,08%*); diện tích còn lại là 60,05 ha (*chiếm tỷ lệ 90,92%*);

(3) Tại Khu II, Khu kinh tế cửa khẩu Quốc tế Bờ Y, diện tích đất quy hoạch xây dựng nhà máy, xí nghiệp là 16,14 ha; đã cho 06 nhà đầu tư thuê đất

xây dựng nhà máy, xí nghiệp với diện tích sử dụng đất 4,98 ha (*chiếm tỷ lệ 38,86%*); diện tích đất còn lại là 11,16 ha (*chiếm tỷ lệ 61,14%*), theo báo cáo của Ban quản lý Khu kinh tế diện tích đất này chưa giải phóng mặt bằng.

Trách nhiệm để xảy ra tồn tại, hạn chế này thuộc về Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế, Ban quản lý Khu kinh tế.

2. Một số doanh nghiệp thuê đất tại Khu Công nghiệp không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng, sử dụng đất sai mục đích

2.1. Có 08 doanh nghiệp sử dụng đất tại Khu Công nghiệp Hòa Bình chưa đảm bảo tiến độ thực hiện dự án đầu tư, gồm:

(1) Công ty Cổ phần khí hóa lỏng Kon Tum chưa đầu tư 01 Bồn chứa dung tích 100m³ theo dự án đầu tư;

(2) Công ty Cổ phần sách thiết bị trường học chưa đầu tư Hoàn chỉnh các hạng mục, gồm Nhà đa năng, Nhà điều hành làm việc, Nhà để dụng cụ, Hành lang, mái che, Nhà kho;

(3) Công ty Cổ phần thương mại Nông nghiệp và Dược liệu Đồng Xanh Kon Tum đưa dự án vào hoạt động tháng 01 năm 2020, nhưng thực tế dự án còn dở dang chưa đầu tư Hoàn chỉnh;

(4) Công ty Cổ phần XNK và Đầu tư Kon Tum chỉ đầu tư xây dựng mới tại vị trí Lô B1 và Lô T1B, gồm 5 hạng mục (*Xưởng sản xuất + kho thành phẩm; Sân phơi ván bóc; Bãi gỗ; Hệ thống điện chiếu sáng; nhà kho và trung bày sản phẩm*); các vị trí thuê đất tại Lô B1' và lô T1 chưa được đầu tư xây dựng Hoàn chỉnh;

(5) Công ty TNHH Gõ Phúc Nhân Kon Tum chưa đầu tư kho chứa hàng tại Lô D9, gồm các hạng mục (*Nhà kho diện tích 800m²; Nhà bảo vệ diện tích 15m²; Sân, cây xanh diện tích 785m²*);

(6) Công ty TNHH An Phước theo Chứng chỉ quy hoạch thì hệ số sử dụng đất từ 0,5% đến 01%; kết quả kiểm tra thực tế đạt $8.460\text{m}^2/25.892\text{m}^2 * 100\% = 32,7\%$;

(7) Công ty TNHH Công Danh: Tại Lô C3 chưa Hoàn chỉnh (*đất để trống chưa đầu tư xây dựng khoảng 10.000m²*);

(8) Công ty TNHH NNB Kon Tum: Chưa đầu tư hạng mục Công suất gạch 10.000.000 viên/năm theo dự án đầu tư.

Trong các doanh nghiệp trên thì các doanh nghiệp thuê đất sau thời điểm Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ có hiệu lực thi hành, gồm: (1) Công ty Cổ phần khí hóa lỏng Kon Tum; (2) Công ty Cổ phần thương mại Nông nghiệp và Dược liệu Đồng Xanh Kon Tum; (3) Công ty TNHH Gõ Phúc Nhân Kon Tum; (4) Công ty TNHH An Phước.

2.2. Công ty TNHH công nghệ hữu cơ sinh học An Thái (*sử dụng đất thuê tại Khu Công nghiệp Hòa Bình*) đã xây dựng hàng rào, trồng cây lâu năm và công bảo vệ công ty nằm ngoài ranh giới đất được thuê.

2.3. Công ty TNHH Thiện Chí Kon Tum xây dựng công trình công tường rào trên diện tích đất là đường giao thông nằm giữa hai lô đất được thuê.

2.4. Tại Khu Công nghiệp Sao Mai, có 02 tổ chức thuê đất được Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư thực hiện dự án trên diện tích đất thuê (*Công ty TNHH Chế biến nông sản Sao Mai và Công ty TNHH MTV Phương Phong Linh*); các doanh nghiệp này chỉ làm nhà xưởng trên diện tích đất được thuê, khung thép mái tôn (*không có tường bao công trình xung quanh và vách ngăn trong nhà xưởng*) và công trình điện năng lượng mặt trời áp mái; các doanh nghiệp này kinh doanh điện năng lượng mặt trời áp mái trong việc tách hợp đồng mua bán điện với Công ty Điện lực Kon Tum cho 03 doanh nghiệp khác nhau trên diện tích đất thuê là có dấu hiệu sử dụng đất không đúng mục đích (*mục đích sử dụng đất ghi trong hợp đồng thuê đất Khu công nghiệp để xây dựng nhà máy sản xuất, chế biến dược liệu, nhưng thực tế sử dụng đất cho mục đích kinh doanh điện năng lượng mặt trời*).

2.5. Tại thời điểm thanh tra, có 06 doanh nghiệp tại Khu II, Khu kinh tế của khẩu Quốc tế Bờ Y (*gồm: Công ty TNHH MTV Thiện Chí Kon Tum; Chi nhánh Công ty TNHH Thương mại Minh Trung; Công ty TNHH Minh Ngọc Bờ Y; Doanh nghiệp Tư nhân Thương mại Gia Bảo; Công ty TNHH MTV Tuấn Sỹ; Công ty TNHH MTV Tiến Anh Đạt*) gần như không có công nhân, không hoạt động sản xuất kinh doanh, đóng cửa.

Đối với Công ty TNHH MTV Tuấn Sỹ, Công ty TNHH MTV Tiến Anh Đạt thời điểm thanh tra không sử dụng đất, không tổ chức sản xuất kinh doanh trên phần diện tích đất được thuê, cần phải xem xét thu hồi đất theo quy định tại điểm i Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

Về nội dung đề xuất của Ban quản lý Khu kinh tế đề nghị thanh tra việc quản lý, sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Nghĩa Lào, Công ty TNHH Vương Bảo Ngọc và Công ty CP Hoàng Anh Gia Lai được Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum cho thuê đất, đề nghị Ban quản lý Khu Kinh tế có văn bản đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét bổ sung vào kế hoạch thanh tra để tổ chức triển khai thực hiện thanh tra đột xuất theo quy định.

Trách nhiệm để xảy ra tồn tại, hạn chế này thuộc về các doanh nghiệp thuê đất trong các Khu Công nghiệp.

3. Hiệu quả đầu tư, sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp thuê đất hoạt động kém hiệu quả

Trong tổng số 32 dự án (*28 doanh nghiệp*) tại 03 Khu Công nghiệp, đến thời điểm thanh tra có 20 dự án (*20 doanh nghiệp*) không hoạt động, ngừng hoạt động, chiếm tỷ lệ 62,50% (*Khu Công nghiệp Hòa Bình có 07 dự án/ 07 doanh nghiệp⁽¹⁰⁾; Khu Công nghiệp Sao Mai có 02 dự án/02 doanh nghiệp⁽¹¹⁾; Khu II,*

⁽¹⁰⁾ Công ty TNHH Gõ Phúc Nhân (*02 dự án tại lô D9*); Công ty TNHH MTV Định Phát; Công ty TNHH công nghệ hữu cơ sinh học An Thái; Công ty TNHH Năng lượng Xanh Kon Tum; Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Mộc Nguyên; Công ty CP thương mại Nông nghiệp và Dược liệu Đồng Xanh Kon Tum; Doanh nghiệp tư nhân Hồng Ngọc.

Khu kinh tế của khẩu Quốc tế Bờ Y có 06 dự án/06 doanh nghiệp⁽¹²⁾.

Trách nhiệm để xảy ra các tồn tại, hạn chế này thuộc về Ban quản lý Khu kinh tế và Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế.

4. Về đơn giá cho thuê đất tại Khu Công nghiệp Hòa Bình

Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế được Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất theo Quyết định số 170/QĐ-UBND ngày 05 tháng 3 năm 2008 về việc thu hồi và cho Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng các Khu Công nghiệp thuê đất một lần để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Hòa Bình. Ngày 20 tháng 3 năm 2008 Cục Thuế tỉnh ban hành Thông báo số 551/TB-CT xác định Công ty này được miễn tiền thuê đất đối với toàn bộ thời gian thuê. Đến ngày 05 tháng 02 năm 2016, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 145/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định số 179/QĐ-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2015 với nội dung: Điều chỉnh diện tích 13,42 ha, bao gồm đất xây dựng công trình giao thông 7,75 ha, đất dịch vụ hành chính 0,3 ha, đất cây xanh công viên 0,43 ha, đất công trình đầu mối 1,90 ha và đất cho doanh nghiệp thuê lại 3,04 ha, trên cơ sở hồ sơ thuê đất ngày 13 tháng 4 năm 2016, Cục Thuế tỉnh ban hành Quyết định số 2204/QĐ-CT ngày 25 tháng 4 năm 2016 về việc miễn tiền thuê đất đối với toàn bộ thời gian thuê cho Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế.

Qua rà soát cho thấy việc Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu Công nghiệp (*nay là Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế*) cho các doanh nghiệp thuê đất gắn với hạ tầng trong Khu công nghiệp Hòa Bình theo đơn giá từ 3.520 USD/ha/năm đến 3.770 USD/ha/năm (*theo Biên bản làm việc ngày 27 tháng 3 năm 2008 của liên ngành gồm Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh, Sở Tài chính; Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh, Ngân hàng Phát triển tỉnh Kon Tum và Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng các Khu công nghiệp*) và ổn định đơn giá thuê đất nêu trên cho toàn bộ thời gian thuê đất của dự án để sản xuất kinh doanh là chưa đúng quy định của pháp luật được quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước, khoản 2 Điều 31 Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ về quy định quản lý Khu công nghiệp và Khu kinh tế. Nội dung này cũng đã được Chánh Thanh tra tỉnh kiến nghị tại Kết luận thanh tra số 92/KL-TTr ngày 07 tháng 9 năm 2011 về việc chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng đất đai tại Ban quản lý Khu kinh tế.

Trách nhiệm này thuộc về Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế tỉnh; Ban quản lý Khu Kinh tế tỉnh.

5. Về việc cho Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng khu kinh tế thuê đất để cho doanh nghiệp thuê lại đất tại Khu Công nghiệp Hòa Bình:

⁽¹¹⁾ Công ty TNHH Chế biến Nông sản Sao Mai; Công ty TNHH Phương Phong Linh.
⁽¹²⁾ Công ty TNHH MTV Thiện Chí Kon Tum; Chi nhánh Công ty TNHH Thương mại Minh Trung; Chi nhánh Công ty TNHH MTV Minh Ngọc Bờ Y; Doanh nghiệp tư nhân Thương Mại Gia Bảo; Công ty TNHH MTV Tuấn Sỹ; Công ty TNHH MTV Tiến Anh Đạt.

Mặc dù Ủy ban nhân dân tỉnh đã bổ sung chức năng nhiệm vụ cho Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng khu kinh tế tại Quyết định số 179/QĐ-UBND ngày 07 tháng 4 năm 2021 về việc bổ sung chức năng nhiệm vụ, với nội dung: “*Được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong Khu kinh tế và được cho thuê lại đất sau khi đã đầu tư kết cấu hạ tầng theo đơn giá thỏa thuận, đảm bảo nguyên tắc bù đắp chi phí và có tích lũy tái đầu tư*”.

Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai (*bổ sung khoản 10 Điều 51 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ*) quy định: *Tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính được cơ quan có thẩm quyền giao làm nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án, được cho thuê lại đất sau khi đã đầu tư kết cấu hạ tầng, có trách nhiệm thực hiện và tuân thủ theo các quy định tại Điều này.* Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng khu kinh tế chưa được cấp có thẩm quyền (*là Thủ tướng Chính phủ*) giao làm nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Hòa Bình (*theo quy định tại Điều 31 Luật Đầu tư năm 2020 và Điều 32 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư*).

Cho nên, Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng khu kinh tế (*là đơn vị sự nghiệp công lập*) được thuê đất (*đã được nhà nước đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng*) để cho các doanh nghiệp thuê lại đất trong Khu Công nghiệp Hòa Bình hiện nay không còn phù hợp với các quy định hiện hành, hướng dẫn Luật Đất đai và Luật Đầu tư.

D. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Trên cơ sở Báo cáo kết quả thanh tra của Trưởng đoàn thanh tra, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu thủ trưởng các đơn vị có liên quan thực hiện một số nội dung sau:

1. Thống nhất chủ trương xử lý đối với các nội dung sau đây

- Chấm dứt việc cho Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế thuê đất đã được nhà nước đầu tư xây dựng hạ tầng để cho các doanh nghiệp thuê lại đất tại Khu Công nghiệp Hòa Bình. Đối với các doanh nghiệp đang đầu tư sản xuất kinh doanh bình thường tại khu công nghiệp và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lập hồ sơ để tiếp tục được thuê đất theo thời hạn dự án đầu tư theo quy định. Đối với các trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì xem xét chấm dứt hoạt động dự án đầu tư, thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Xây dựng lại giá thuê hạ tầng tại Khu Công nghiệp Hòa Bình cho đúng với quy định hiện hành, trong đó bóc tách tiền thuê đất để yêu cầu doanh nghiệp

thuê đất phải nộp vào ngân sách nhà nước.

- Đối với dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất nước giải khát và nước uống từ dược liệu của Công ty TNHH Phương Phong Linh và dự án đầu tư xây dựng nhà máy sơ chế và chế biến dược liệu của Công ty TNHH chế biến nông sản Sao Mai (*hiện nay mới xây dựng phần khung nhà thép và lắp đặt công trình điện năng lượng mặt trời áp mái, chưa lắp đặt máy móc thiết bị*), giao Ban quản lý Khu kinh tế chủ trì, phối hợp với các ngành, địa phương có liên quan tiến hành kiểm tra việc xây dựng công trình trên đất có đảm bảo theo quy định của pháp luật về đầu tư và xây dựng không, trường hợp vi phạm thì xử lý theo quy định pháp luật.

2. Giao nhiệm vụ thủ trưởng các đơn vị

2.1. Trưởng ban Ban quản lý Khu kinh tế

- Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị, địa phương có liên quan triển khai thực hiện các nội dung đã nêu tại mục 1 phần D của Kết luận thanh tra này.

- Có giải pháp để thu hút các dự án đầu tư vào quỹ đất còn lại của các Khu Công nghiệp (*Khu Công nghiệp Hòa Bình diện tích 15.32 ha; Khu Công nghiệp Sao Mai diện tích 96,96 ha; Khu II, Khu kinh tế cửa khẩu Quốc tế Bờ Y diện tích 11,16 ha*) để tránh lãng phí về đất đai.

- Chỉ đạo Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế tỉnh thanh lý hợp đồng thuê đất đối với các doanh nghiệp đang thuê đất tại Khu Công nghiệp Hòa Bình sau khi có chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh chấm dứt việc cho Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Khu kinh tế thuê đất đã được nhà nước đầu tư xây dựng hạ tầng để cho các doanh nghiệp thuê lại đất tại Khu Công nghiệp Hòa Bình. Đồng thời, rà soát báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý đối với các dự án chưa thực hiện dự án đầu tư, chậm tiến độ thực hiện dự án hoặc không lập thủ tục thuê đất để chấm dứt hoạt động dự án đầu tư và thu hồi đất theo quy định pháp luật.

- Chỉ đạo xây dựng lại đơn giá cho thuê hạ tầng Khu Công nghiệp Hòa Bình và Khu Công nghiệp Sao Mai theo quy định để triển khai, thực hiện.

- Củng cố hồ sơ, lập thủ tục thu hồi đất theo thẩm quyền đối với Công ty TNHH MTV Tiến sỹ và Công ty TNHH MTV Tiến Đạt do hiện tại không hoạt động sản xuất kinh doanh đối với dự án và không đưa đất vào sử dụng đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

- Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo tổ chức kiểm tra việc quản lý sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Nghĩa Lào, Công ty TNHH Vương Bảo Ngọc và Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai để xác định hành vi vi phạm nhằm củng cố hồ sơ lập thủ tục thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

- Có biện pháp để yêu cầu Công ty TNHH Thiện Chí Kon Tum tháo dỡ công trình công tường rào trên diện tích đất là đường giao thông nằm giữa hai lô đất được thuê để trả lại hiện trạng sử dụng đất theo đúng quy hoạch; yêu cầu

Công ty TNHH công nghệ hữu cơ sinh học An Thái tháo dỡ công trình nhà bảo vệ và công tường rào cùng với cây trồng lâu năm trên đất được xác định là đất giao thông (*hiện nay đã điều chỉnh đất công nghiệp*) để trả lại hiện trạng ban đầu hoặc xin thuê đất đối với diện tích đất nêu trên đã được điều chỉnh sang mục đích đất công nghiệp theo quy hoạch.

- Chỉ đạo các đơn vị có liên quan đến các tồn tại, hạn chế tiến hành tổ chức kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan, báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế tỉnh làm việc với các tổ chức thuê đất tại Khu Công nghiệp Hòa Bình để lập thủ tục trình Ủy ban nhân dân tỉnh cho thuê đất theo quy định của pháp luật và đã được Tổng cục Quản lý đất đai hướng dẫn tại Văn bản số 1550/TCQLĐĐ-CQHĐĐ ngày 14 tháng 8 năm 2019, do Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng khu kinh tế ký hợp đồng cho các doanh nghiệp thuê đất chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật về đầu tư để được cho thuê lại đất theo quy định và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định.

- Có trách nhiệm nghiêm túc công khai Kết luận thanh tra tại trụ sở làm việc và tại các Khu Công nghiệp theo quy định hiện hành; báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh kết quả thực hiện các nội dung chỉ đạo nêu tại Kết luận thanh tra; báo cáo kết quả về Ủy ban nhân dân tỉnh (*qua cơ quan Thanh tra tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường*) trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày tháng năm 2022.

2.2. Cục trưởng Cục Thuế tỉnh

Chủ trì phối hợp với Sở Tài chính, Ban quản lý Khu kinh tế và các cơ quan liên quan tiến hành kiểm tra, rà soát, xác định đơn giá thuê đất của các doanh nghiệp thuê lại đất trong Khu Công nghiệp Hòa Bình theo đúng quy định của pháp luật, xem xét lại các Quyết định miễn giảm thuế để điều chỉnh cho phù hợp quy định của pháp luật nhằm tránh thất thu ngân sách nhà nước.

2.3. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì, phối hợp với Ban quản lý Khu kinh tế và các đơn vị, địa phương có liên quan triển khai thực hiện chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh để xử lý các tồn tại, vướng mắc (*theo mục 1 phần D đã nêu*).

- Tiếp tục theo dõi giám sát việc sử dụng đất của 02 doanh nghiệp là: Công ty TNHH Chế biến nông sản Sao Mai và Công ty TNHH MTV Phương Phong Linh tại Khu công nghiệp Sao Mai, nếu chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định thì tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất theo quy định.

- Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi diện tích đất đã cho Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng khu kinh tế thuê đất đồng thời lập thủ tục cho thuê đất đối với các Doanh nghiệp đang sản xuất kinh doanh tại Khu Công nghiệp Hòa Bình nhằm đảm bảo theo quy định của pháp luật về đất đai và dự án đầu tư tại Khu Công nghiệp Hòa Bình, đồng thời lập thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính về thuê đất đảm bảo theo quy định của pháp luật (*thời gian thuê đất bằng thời gian hoạt động của dự án trừ đi thời gian mà Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng khu*

kinh tế đã cho thuê đất).

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan xây dựng và tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định Quy định thu hồi đất đối với trường hợp bên thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng, sử dụng đất không đúng mục đích theo quy định tại khoản 9 Điều 51 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, được sửa đổi bổ sung tại khoản 36 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ.

- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai rà soát, xử lý đối với trường hợp các doanh nghiệp không đăng ký biến động đất đai tại các Khu Công nghiệp theo quy định.

- Chỉ đạo các đơn vị có liên quan đến các tồn tại, hạn chế (*theo kết luận thanh tra đã nêu*) tiến hành tổ chức kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan, báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Phối hợp với Thanh tra tỉnh theo dõi, đôn đốc việc triển khai kết luận thanh tra; tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện về Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định./.

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ (b/c);
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Ban Nội chính Tỉnh ủy (biết);
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy (biết);
- Chủ tịch, các Phó CT UBND tỉnh;
- Các sở: Kế hoạch và Đầu tư; Tài chính; Tài nguyên và Môi trường; Xây dựng (t/h);
- Cục Thuế tỉnh (t/h);
- Ban quản lý Khu Kinh tế tỉnh (t/h);
- Thanh tra tỉnh (t/h);
- Đoàn thanh tra theo QĐ 501 ngày 20 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: CVP, PCVP-Nguyễn Đăng Trình;
- Lưu: VT, NC, NNTN.BPN.

CHỦ TỊCH



Lê Ngọc Tuấn