

Số: /BQLKKT-XDTNMT

Kon Tum, ngày tháng năm

V/v trả lời đơn khiếu nại của Bà Vũ
Thị Yến, chủ hộ kinh doanh Nhà nghỉ
Xuân trình

Kính gửi: Bà Vũ Thị Yến
(*Thường trú tại số 66 đường 31, Khu phố 5, phường An Phú,
Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh*).

Ngày 08 tháng 7 năm 2022 Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Kon Tum nhận được Đơn khiếu nại của Bà Vũ Thị Yến chủ hộ kinh doanh nhà nghỉ Xuân Trình (*Đơn không đề ngày, chỉ đề tháng 7 năm 2022*).

Qua xem xét nội dung Đơn, kết quả kiểm tra rà soát hồ sơ, tài liệu liên quan đến nội dung vụ việc, Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Kon Tum trả lời như sau:

1. Dự án Khách sạn – Nhà hàng do Hộ kinh doanh Nhà nghỉ Xuân Trình là chủ đầu tư, được Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum cho thuê đất tại Quyết định số 156/QĐ-BQLKKT ngày 03/10/2016. Dự án được Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật về quản lý, sử dụng đất; tại khoản 1, mục III Kết luận Thanh tra số 320/KL-STNMT ngày 30/5/2018, kết luận: “*Tại thời điểm thanh tra và kiểm tra thực địa (ngày 24/5/2018), cho thấy Hộ kinh doanh Nhà nghỉ Xuân Trình không sử dụng đất 12 tháng liên tục (kể từ ngày nhận bàn giao đất trên thực địa là ngày 05/10/2016) với diện tích là 1.095m², là vi phạm quy định tại Điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013*”.

Tuy nhiên, căn cứ điểm c và d khoản 12 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai¹; trường hợp Hộ kinh doanh Nhà nghỉ Xuân Trình được gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng là 24 tháng nếu chủ sử dụng đất có nhu cầu và chủ sử dụng đất phải có văn bản đề nghị gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng

⁽¹⁾ 12. Bổ sung các điểm c,d và đ vào khoản 2 điều 15 như sau:

c) Trường hợp đến thời điểm kiểm tra, thanh tra mới xác định hành vi không sử dụng đất đã quá 12 tháng liên tục hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ ngày cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định gia hạn. Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền được ban hành trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được báo cáo kết quả kiểm tra hoặc kết luận thanh tra nếu người sử dụng đất có văn bản đề nghị;

d) Người sử dụng đất không sử dụng đất đã quá 12 tháng hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng phải có văn bản đề nghị gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất xem xét quyết, định gia hạn.

Trường hợp sau 15 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có văn bản xác định hành vi vi phạm mà người sử dụng đất không có văn bản đề nghị được gia hạn thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định thu hồi đất theo quy định;

gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất sau 15 ngày, kể từ ngày ban hành kết luận thanh tra”.

Trên cơ sở Kết luận nêu trên, ngày 05/6/2018 Hộ kinh doanh Nhà Nghỉ Xuân Trình có Đơn xin gia hạn tiến độ sử dụng đất, tại nội dung Đơn: “Hộ kinh doanh Nhà Nghỉ Xuân Trình đề nghị Ban quản lý Khu kinh tế xem xét cho gia hạn tiến độ sử dụng đất đối với dự án nêu trên. Thời gian xin gia hạn đến tháng 6/2020 (*tức 24 tháng theo qui định tại điểm c khoản 12, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ*). Hộ kinh doanh Nhà nghỉ Xuân Trình xin cam kết sẽ thực hiện triển khai dự án trong thời gian được gia hạn và chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật”.

Xét đề nghị của Hộ kinh doanh nhà nghỉ Xuân Trình, ngày 18/6/2018 Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum đã ban hành Quyết định số 50/QĐ-BQLKKT về việc gia hạn tiến độ sử dụng đất cho Hộ kinh doanh nhà Xuân Trình, theo đó **thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất là 24 tháng từ ngày ký Quyết định (từ 18/6/2018 đến ngày 17 tháng 6 năm 2020)**.

Sau khi hết thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất (*24 tháng*) nêu trên, Hộ kinh doanh Nhà nghỉ Xuân Trình vẫn không triển khai dự án đầu tư. Ngày 04/8/2020, liên ngành đã tiến hành kiểm tra tiến độ thực hiện dự án đầu tư sau thanh tra và sau thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất của Hộ kinh doanh Nhà nghỉ Xuân Trình, kết quả kiểm tra tại thực địa liên ngành xác định việc sử dụng đất như sau:

“- Diện tích đất cho thuê: 1.095m²;

- Hiện trạng sử dụng đất: Hộ kinh doanh nhà nghỉ Xuân Trình chưa sử dụng đất, đất để hoang hóa (cỏ bụi) và chưa có kế hoạch đưa đất vào sử dụng, không triển khai xây dựng các hạng mục công trình theo dự án đầu tư được duyệt.

Kiến nghị của liên ngành:

- Hộ kinh doanh Nhà nghỉ Xuân Trình được Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum cho thuê đất tại Quyết định số 156/QĐ-BQLKKT ngày 03/10/2016. Tại thời điểm kiểm tra Hộ kinh doanh Nhà nghỉ Xuân Trình không sử dụng đất trong thời gian dài, kể cả thời gian đã được gia hạn tiến độ sử dụng đất², sau khi đã được Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận³.

- Trên cơ sở hồ sơ có liên quan, kết quả số liệu kiểm tra tại thực địa, liên ngành kiến nghị lãnh đạo Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum xem xét, quyết định”.

Hết thời gian gia hạn lần 1, ngày 27/10/2020 Hộ kinh doanh Nhà Nghỉ Xuân Trình tiếp tục xin gia hạn tiến độ sử dụng đất (*lần 2, thời điểm này đã quá hạn hơn 04 tháng so với thời gian gia hạn lần 1*), trong Đơn có nêu lý do xin gia hạn do tình hình dịch bệnh Covid – 19 diễn biến phức tạp. Xét đề nghị của Hộ kinh doanh Nhà Nghỉ Xuân Trình trong điều kiện khó khăn chung, trong đó có

² Quyết định số 50/QĐ-BQLKKT ngày 18/6/2018 của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum.

³ Kết luận Thanh tra số 320/KL-STNMT ngày 35/5/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

tính đến việc ảnh hưởng của Dịch Covid – 19, Ban quản lý Khu kinh tế đã thống nhất kéo dài thời gian đầu tư xây dựng dự án của Hộ kinh doanh Nhà Nghỉ Xuân Trinh đến hết Quý I/2021 (Tại Văn bản số 838/BQLKKT-VP ngày 03/11/2020).

Sau khi kết thúc Quý I/2021, Hộ kinh doanh Nhà Nghỉ Xuân Trinh vẫn không có bất cứ động thái nào để triển khai dự án đầu tư, đồng thời tiếp tục có 02 lần xin gia hạn thời gian thực hiện dự án (Đơn đề ngày 09/3/2021 và ngày 01/4/2021); trên cơ sở quy định của pháp luật và thẩm quyền, Ban quản lý Khu kinh tế không thống nhất gia hạn và yêu cầu Hộ kinh doanh Nhà Nghỉ Xuân Trinh thực hiện đúng các cam kết về thời gian thực hiện dự án đầu tư (Tại Văn bản số 179/QLKKT-XDTNMT ngày 12/3/2021; Văn bản số 223/BQLKKT-VP ngày 01/4/2021; Văn bản số 257/BQLKKT-XDTNMT ngày 14/4/2021).

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh về việc kiểm tra, rà soát các dự án chậm tiến độ, vi phạm tiến độ đầu tư để xử lý theo quy định của pháp luật⁴, ngày 06/6/2022 Liên ngành đã tiến hành kiểm tra và xác định Hộ kinh doanh Nhà Nghỉ Xuân Trinh chưa triển khai các hạng mục công trình và chưa đưa đất vào sử dụng.

Căn cứ Kết luận Thanh tra số 320/KL-STNMT ngày 30/5/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường nêu trên và các biên bản kiểm tra tiến độ thực hiện dự án đầu tư sau thanh tra và sau thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất (Biên bản ngày 04/8/2020 và ngày 06/6/2022) và các quy định của pháp luật về đất đai, Ban quản lý Khu kinh tế đã ban hành Quyết định số 61/QĐ-BQLKKT ngày 13/6/2022 về việc thu hồi đất của Hộ kinh doanh Nhà nghỉ Xuân Trinh.

Như vậy, tính từ thời điểm được thuê đất (thời điểm nhận bàn giao đất trên thực địa) ngày 05/10/2016 đến ngày 31/5/2022 (trước ngày ra Quyết định thu hồi đất), mặc dù đã được Ban quản lý Khu kinh tế 02 lần gia hạn tiến độ sử dụng đất, gia hạn tiến độ đưa công trình đi vào hoạt động trong đó có tính đến việc ảnh hưởng của Dịch Covid – 19 nhưng Hộ kinh doanh Nhà nghỉ Xuân Trinh vẫn không triển khai dự án đầu tư, không đưa đất vào sử dụng, dự án quá hạn tiến độ hoàn thành công trình đưa vào hoạt động là **53 tháng** so với tiến độ tại Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu, **quá hạn 23 tháng** so với tiến độ sử dụng đất được gia hạn lần 1; **quá hạn 14 tháng** so với tiến độ gia hạn lần 2.

Do đó, Hộ kinh doanh Nhà nghỉ Xuân Trinh khiếu nại với nội dung Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum đã ban hành Quyết định số 61/QĐ-BQLKKT ngày 13/6/2022 về việc thu hồi đất của Hộ kinh doanh Nhà nghỉ Xuân Trinh vì lý do: Hộ kinh doanh Nhà nghỉ Xuân Trinh không sử dụng đất trong thời gian dài mà chưa xem xét đến sự kiện bất khả kháng (đại dịch Covid-19) và việc đơn phương ra quyết định thu hồi đất trên làm ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của Hộ kinh doanh Nhà nghỉ Xuân Trinh là không đúng và không có cơ sở.

2. Hộ kinh doanh Nhà nghỉ Xuân Trinh đề nghị:

⁴ Công văn số 1657/UBND-KTTH ngày 31/5/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc các dự án chậm tiến độ thực hiện trên địa bàn Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, các Khu công nghiệp tỉnh Kon Tum.

“...Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum tiếp tục giao phần đất 1.095m² đất thuộc Thửa đất số: TM14, tờ bản đồ: Khu I (13). Địa chỉ Thôn Iêc, xã Bồ Y, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum...cho hộ kinh doanh Nhà Nghỉ Xuân trình tiếp tục thực hiện dự án Khách sạn - Nhà hàng trong năm 2022”

Ban quản lý Khu kinh tế trả lời như sau:

Dự án Khách sạn – Nhà hàng do Hộ kinh doanh Nhà nghỉ Xuân Trình làm chủ đầu tư đã vi phạm quy định tại Điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013. Ban quản lý Khu kinh tế căn cứ các quy định hiện hành đã ban hành các quyết định theo thẩm quyền: Quyết định số 61/QĐ-BQLKKT ngày 13/6/2022 về việc thu hồi đất của Hộ kinh doanh Nhà nghỉ Xuân Trình tại Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bồ Y; Quyết định số 64/QĐ-BQLKKT ngày 21/6/2022 về việc chấm dứt dự án đầu tư xây dựng Khách sạn, nhà hàng của Hộ kinh doanh Nhà nghỉ Xuân Trình; Quyết định số 65/QĐ-BQLKKT ngày 21/6/2022 về việc thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư của Hộ kinh doanh Nhà nghỉ Xuân Trình, do đó nội dung đề nghị của Hộ kinh doanh Nhà nghỉ Xuân Trình là không có cơ sở để xem xét giải quyết.

Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Kon Tum trả lời đề Bà Vũ Thị Yến Chủ Hộ kinh doanh Nhà Nghỉ Xuân Trình được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND huyện Ngọc Hồi (đ/b);
- UBND xã Bồ Y (p/h);
- Lưu: VT, QLXDTNMT.

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**

Huỳnh Quốc Trung