

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Số: **11020** /UBND-TH

V/v thực hiện dự án Trung tâm
thương mại Phú Xuân của Công ty
TNHH Xây dựng Phú Xuân

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đắk Lắk, ngày **08** tháng 12 năm 2020

Kính gửi:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Xây dựng;
- Tổ công tác số 1157;
- Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân.

Trên cơ sở Công văn số 217/KV XII-TH ngày 03/9/2020 của Kiểm toán Nhà nước Khu vực XII về việc thu hồi đất đối với một số dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh theo kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước; xét nội dung báo cáo của Tổ công tác số 1157 tại Công văn số 2884/BC-TCT ngày 17/11/2020 (được thành lập tại Quyết định số 1157/QĐ-UBND ngày 20/5/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh) về các nội dung liên quan đến dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân của Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân (*gửi kèm theo*), UBND tỉnh có ý kiến như sau:

1. Thống nhất việc tiếp tục thực hiện dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân của Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân.

2. Yêu cầu Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân phải hoàn thành công trình dự án và đi vào hoạt động trước ngày 31/12/2020. Trường hợp hết thời hạn nêu trên mà Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân không hoàn thành công trình dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân, giao các Sở, ngành thực hiện các nội dung sau:

a) Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh chấm dứt hoạt động dự án theo quy định của pháp luật.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh cho phép gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày quyết định chấm dứt hoạt động dự án đầu tư để Nhà đầu tư được thực hiện bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật quy định Luật Đất đai 2013 và Khoản 14 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ. Khi hết thời hạn 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất mà Nhà đầu tư không thực hiện được việc bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì Nhà nước thu hồi diện tích đất đã cho Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân

thuê để thực hiện dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân (11.816,96 m²) theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013.

3. Đối với việc điều chỉnh hạng mục Nhà trưng bày sản phẩm thuộc dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân sang đất Nhà ở thương mại:

- Không xem xét giải quyết việc điều chỉnh hạng mục Nhà trưng bày sản phẩm thuộc dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân sang đất Nhà ở thương mại. Đề nghị Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân tiếp tục thực hiện theo quy mô, mục tiêu ban đầu của dự án đã được phê duyệt (nhà trưng bày sản phẩm) theo như ý kiến của UBND tỉnh tại Công văn số 419/UBND-TH ngày 15/01/2019.

- Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Buôn Ma Thuột và các Sở, ngành, đơn vị có liên quan kiểm tra việc chấp hành các quy định liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng, kinh doanh hạng mục công trình nhà trưng bày sản phẩm tại khu đất có diện tích 3.010 m²; kịp thời báo cáo, tham mưu UBND tỉnh giải quyết theo quy định những nội dung có liên quan.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét, xử lý thu hồi các Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân đã cấp liên quan đến việc điều chỉnh diện tích đất sử dụng thành 8.807 m² (tại Giấy chứng nhận đầu tư số 40121000021 cấp thay đổi lần thứ hai ngày 08/11/2016 và chứng nhận thay đổi lần thứ ba ngày 06/3/2017).

Nhận được Công văn này, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan, Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Các Sở: Tài chính, Công Thương;
- UBND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Các phòng: CN, NN&MT;
- Lưu: VT, TH (ĐUC- 5b)



CHỦ TỊCH

Phạm Ngọc Nghị

Số: 2884/BC-TCT

Đắk Lắk, ngày 17 tháng 11 năm 2020

V/v báo cáo các nội dung liên quan đến
dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Thực hiện ý kiến của UBND tỉnh tại Công văn số 8179/UBND-TH ngày 11/9/2020 về việc tham mưu UBND tỉnh giải quyết những vấn đề có liên quan đối với dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân; Tổ công tác kiểm tra, giải quyết vướng mắc liên quan đối với dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân được thành lập theo Quyết định số 1157/QĐ-UBND ngày 20/5/2019 của UBND tỉnh (sau đây gọi tắt là Tổ công tác) báo cáo như sau:

1. Tình hình triển khai các thủ tục đầu tư dự án:

Dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân của Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân (sau đây gọi tắt là Công ty Phú Xuân) được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Thông báo số 102/TB-UBND ngày 17/8/2006. Ngày 02/10/2006, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1798/QĐ-UBND về việc cho Công ty Phú Xuân thuê 13.640 m² để xây dựng Trung tâm thương mại, thời hạn thuê đất là 50 năm. Ngày 24/8/2007, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2167/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 1798/QĐ-UBND ngày 02/10/2006; trong đó, điều chỉnh thời hạn thuê đất từ 50 năm sang 70 năm.

Ngày 18/9/2007, UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 40121000021 với mục tiêu xây dựng và kinh doanh trung tâm thương mại, quy mô: Khách sạn 03 sao, khối siêu thị và khối văn phòng cho thuê, diện tích 11.816,96m², tổng vốn đầu tư 158.164.000.000 đồng.

Sau khi thực hiện các thủ tục về đất đai, xây dựng, Nhà đầu tư đã tiến hành khởi công xây dựng các công trình dự án vào ngày 29/7/2007.

Ngày 20/4/2012, UBND tỉnh ban hành Công văn số 2035/UBND-CN đồng ý cho Công ty Phú Xuân được điều chỉnh thời gian hoàn thành xây dựng dự án, đưa công trình vào sử dụng ngày 30/4/2013 (gia hạn lần 1).

Ngày 25/5/2012, UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần thứ nhất, trong đó tổng vốn đầu tư dự án điều chỉnh lên 289.658.257.000 đồng, tiến độ hoàn thành dự án điều chỉnh thành ngày 30/4/2013.

Trên cơ sở tham mưu của Sở Xây dựng tại Công văn số 1370/SXD-KTGD ngày 15/7/2015, UBND tỉnh đã ban hành Công văn số 4215/UBND-CN ngày 16/6/2015 đồng ý cho Công ty Phú Xuân điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng và chuyển mục đích sử dụng đất tại vị trí Nhà trưng bày sản phẩm thuộc dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân sang đất Nhà ở thương mại với diện tích

khoảng 3.010m²; Công ty Phú Xuân chịu trách nhiệm triển khai thực hiện thủ tục điều chỉnh theo quy định và quản lý sử dụng công trình đúng mục đích.

Ngày 17/7/2015, UBND tỉnh ban hành Công văn số 5144/UBND-CN đồng ý gia hạn thời gian thực hiện dự án hoàn thành đưa vào sử dụng ngày 01/7/2016 (24 tháng, kể từ ngày 01/7/2014).

Ngày 24/8/2015, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2247/QĐ-UBND về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu Đông Bắc thành phố Buôn Ma Thuột; theo đó, diện tích 3.010m² đất (khu vực tiếp giáp đường Trần Quang Khải - Giáp Hải - Nguyễn Đình Chiểu) được điều chỉnh quy hoạch từ đất dịch vụ sang đất ở thương mại.

Ngày 15/8/2016, Công ty Phú Xuân gửi Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư cho Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị điều chỉnh quy mô dự án, tổng mức đầu tư, diện tích đất sử dụng, tiến độ thực hiện dự án; trong đó đề nghị điều chỉnh diện tích đất của dự án từ 11.816,96 m² xuống còn 8.807 m², với lý do diện tích đất 3.010 m² (trong tổng diện tích đất 11.816,96 m²) điều chỉnh thành loại đất ở thương mại. Ngày 08/11/2016, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (thay đổi lần thứ hai), ghi nhận tổng diện tích đất thực hiện dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân là 8.807 m².

Ngày 15/01/2019, UBND tỉnh ban hành Công văn số 419/UBND-TH về các nội dung liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khu đất 3.010m² của Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân, với nội dung sau:

"1. Ngày 16/6/2015, UBND tỉnh có Công văn số 4215/UBND-CN thống nhất chủ trương giao Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân thực hiện dự án phát triển nhà ở thương mại tại khu đất 3.010m². Tuy nhiên, đến nay chưa hoàn thành chuyển mục đích sử dụng đất từ thương mại dịch vụ sang nhà ở thương mại do quy định pháp luật có sự thay đổi. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 13 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ thì Nhà đầu tư "có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai" là có thể xem xét giao làm chủ đầu tư dự án nhà ở (Nghị định đã hết hiệu lực từ ngày 10/12/2015). Theo quy định hiện nay tại Khoản 2 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, điều kiện giao làm chủ đầu tư là nhà đầu tư phải "có quyền sử dụng đất ở hợp pháp", phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, có đủ điều kiện làm chủ đầu tư theo quy định tại Điều 21 Luật Nhà ở. Trong khi đó, hiện trạng trên khu đất đã được Nhà đầu tư xây dựng.

Do đó, đề nghị Nhà đầu tư thực hiện theo quy mô, mục tiêu ban đầu của dự án đã được duyệt (Nhà trưng bày sản phẩm). Trường hợp Nhà đầu tư có đề xuất phương án khác, chủ động báo cáo UBND tỉnh để xem xét, giải quyết.

2. Giao Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh xử lý Công văn số 4215/UBND-CN ngày 16/6/2015 của UBND tỉnh về việc chuyển đổi mục đích sử dụng hạng mục công trình Trung tâm thương mại Phú Xuân".

2. Khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện dự án:

2.1. Về việc điều chỉnh hạng mục Nhà trưng bày sản phẩm thuộc dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân sang đất Nhà ở thương mại:

Dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 40121000021, chứng nhận lần đầu ngày 18/9/2007 và chứng nhận điều chỉnh lần thứ nhất ngày 25/5/2012 theo trình tự, thủ tục và thẩm quyền quy định của Luật Đầu tư năm 2005, với mục tiêu xây dựng và kinh doanh trung tâm thương mại, quy mô: Khách sạn 03 sao, khối siêu thị và khối văn phòng cho thuê, diện tích 11.816,96m², tổng vốn đầu tư 289,65 tỷ đồng.

Trên cơ sở tham mưu của Sở Xây dựng tại Công văn số 1370/SXD-KTGD ngày 15/7/2015, UBND tỉnh đã ban hành Công văn số 4215/UBND-CN ngày 16/6/2015 đồng ý cho Công ty Phú Xuân điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng và chuyển mục đích sử dụng đất tại vị trí Nhà trưng bày sản phẩm thuộc dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân sang đất Nhà ở thương mại với diện tích khoảng 3.010m²; Công ty Phú Xuân chịu trách nhiệm triển khai thực hiện thủ tục điều chỉnh theo quy định và quản lý sử dụng công trình đúng mục đích.

Ngày 15/8/2016, Công ty Phú Xuân gửi Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư cho Sở Kế hoạch và Đầu tư, trong đó đề nghị điều chỉnh quy mô dự án, tổng mức đầu tư, diện tích đất sử dụng, tiến độ thực hiện dự án. Đối với nội dung diện tích đất sử dụng đề nghị điều chỉnh từ 11.816,96 m² xuống còn 8.807 m² với lý do diện tích đất 3.010 m² (trong tổng diện tích đất 11.816,96 m²) điều chỉnh thành loại đất ở thương mại. Tại thời điểm này việc giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư được thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư năm 2014 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2015). Theo quy định của Luật Đầu tư năm 2014, thì dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân thuộc trường hợp không phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (dự án đầu tư của nhà đầu tư trong nước theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 26 Luật Đầu tư năm 2014). Trong trường hợp có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đối với dự án này, nhà đầu tư thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2014.

Căn cứ các quy định nêu trên, thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định của Luật Đầu tư năm 2014 và Nghị định số 118/2015/NĐ-CP; ngày 08/11/2016, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (chứng nhận thay đổi lần thứ 2) dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân (mã số dự án: 8086750677) trong đó điều chỉnh diện tích đất sử dụng thành 8.807 m², tổng vốn đầu tư dự án tăng lên thành 320.658.257.000 đồng theo như đề nghị của Công ty Phú Xuân tại Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư.

Ngày 06/3/2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (chứng nhận thay đổi lần thứ 3) dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân (điều chỉnh tiến độ dự án và ưu đãi tiền thuê đất), diện tích đất sử dụng vẫn là 8.807 m² như đã Giấy chứng nhận thay đổi lần thứ 2 đã cấp.

Đối với diện tích đất đã điều chỉnh quy hoạch thành đất ở thương mại thì phải chuyển sang thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2015). Theo quy định tại Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014 (về dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và lựa chọn chủ đầu tư dự án) thì:

“1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật này và pháp luật về xây dựng.

2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện thông qua các hình thức sau đây:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất;

c) Chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật này, có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 của Luật này.

3. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại do cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định; trường hợp dự án có quy mô lớn hoặc có liên quan đến nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương theo quy định của Chính phủ thì phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 170 của Luật này quyết định trước khi thực hiện lựa chọn chủ đầu tư”.

Như vậy, Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải được lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và pháp luật về xây dựng. Việc tham mưu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại không thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Kế hoạch và Đầu tư mà thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh (Sở Xây dựng) theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014.

Liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khu đất 3.010 m² của Công ty Phú Xuân, ngày 15/01/2019 UBND tỉnh ban hành Công văn số 419/UBND-TH với nội dung UBND tỉnh đã thống nhất chủ trương giao Công ty Phú Xuân thực hiện dự án phát triển nhà ở thương mại tại khu đất này. Tuy nhiên, đến nay chưa hoàn thành chuyển mục đích sử dụng đất từ thương mại dịch vụ sang nhà ở thương mại do quy định pháp luật có sự thay đổi.... Do đó, đề nghị Nhà đầu tư thực hiện theo quy mô, mục tiêu ban đầu của dự án đã được phê duyệt (nhà trưng bày sản phẩm).

2.2. Về việc tiến độ thực hiện dự án:

Tại Báo cáo kiểm toán kèm Thông báo kết quả kiểm toán số 333/TB-KTNN ngày 10/8/2017 về Kiểm toán ngân sách địa phương năm 2016 của tỉnh Đắk Lắk, Kiểm toán Nhà nước kiến nghị UBND tỉnh ra quyết định thu hồi đất

đối với các dự án chậm đưa đất vào sử dụng quá 24 tháng, trong đó có dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân của Công ty Phú Xuân.

Để xử lý các khó khăn, vướng mắc trong việc thực hiện kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước đối với dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân, UBND tỉnh đã báo cáo Ban cán sự Đảng UBND tỉnh xin ý kiến Tỉnh ủy về hướng giải quyết đối cho Công ty Phú Xuân. Sau khi có ý kiến thống nhất của Thường trực Tỉnh ủy, ngày 03/5/2018 UBND tỉnh có Công văn số 3450/UBND-TH gửi Kiểm toán Nhà nước Khu vực XII báo cáo, giải trình kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước Khu vực XII đối với dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân của Công ty Phú Xuân, đồng thời kiến nghị Kiểm toán Nhà nước Khu vực XII không thực hiện thu hồi đất đối với dự án này để tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp, tạo điều kiện để nhà đầu tư thực hiện hoàn thành dự án và Nhà nước không phải xử lý những tồn tại của dự án; cũng như hỗ trợ, tạo điều kiện cho doanh nghiệp đầu tư trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk; UBND tỉnh sẽ chỉ đạo Nhà đầu tư triển khai thực hiện hoàn thành dự án trước ngày 30/6/2018.

Ngày 07/8/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Công văn số 1759/SKHĐT-XTĐT báo cáo UBND tỉnh về việc chậm tiến độ thực hiện dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân, liên quan đến nội dung gia hạn tiến độ thực hiện dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã báo cáo rõ do chưa có ý kiến của Kiểm toán nhà nước Khu vực XII nên Sở Kế hoạch và Đầu tư chưa có cơ sở hướng dẫn Công ty Phú Xuân thực hiện thủ tục giãn tiến độ thực hiện hoàn thành dự án theo quy định của Luật Đầu tư; đồng thời đề nghị UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo Sở Tài chính tiếp tục tham mưu văn bản để UBND tỉnh kiến nghị Kiểm toán nhà nước Khu vực XII đối với việc thực hiện dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân.

Ngày 02/10/2018, UBND tỉnh tiếp tục có Công văn số 8473/UBND-TH đề nghị Kiểm toán Nhà nước Khu vực XII xem xét, sớm có ý kiến về nội dung trên, làm cơ sở UBND tỉnh triển khai các bước tiếp theo, tạo điều kiện hoàn thành các dự án.

Ngày 03/9/2020, Kiểm toán nhà nước khu vực XII có Công văn số 217/KV XII-TH phúc đáp Công văn số 3450/UBND-TH ngày 03/5/2018 của UBND tỉnh với nội dung đề nghị UBND tỉnh căn cứ tình hình thực tế triển khai dự án của Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân để xem xét, quyết định việc tiếp tục thực hiện Dự án theo thẩm quyền, đảm bảo hiệu quả sử dụng đất đai, đúng quy định của pháp luật.

2.3. Về việc kiểm tra, giải quyết vướng mắc liên quan đến dự án của Tổ công tác:

Ngày 20/5/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1157/QĐ-UBND về việc thành lập Tổ công tác kiểm tra, giải quyết vướng mắc liên quan đối với dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân, với thành viên là lãnh đạo các Sở, ngành, đơn vị: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công Thương; Văn phòng UBND tỉnh, UBND thành phố Buôn Ma Thuột,

Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh. Ngay sau khi thành lập, Tổ công tác đã tổ chức cuộc họp để thống nhất ban hành kế hoạch kiểm tra việc triển khai dự án của Công ty Phú Xuân, phân công nhiệm vụ thành viên Tổ công tác thực hiện những nội dung liên quan, gửi đề cương đề nghị Công ty Phú Xuân báo cáo tình hình triển khai dự án cho Tổ công tác. Ngay sau khi tiếp nhận báo cáo của Công ty Phú Xuân, Tổ công tác đã ban hành kế hoạch kiểm tra việc triển khai thực hiện dự án, làm cơ sở đề xuất UBND tỉnh giải quyết, tháo gỡ các vướng mắc liên quan đến Dự án theo quy định. Tuy nhiên, trong thời gian này ông Trương Công Lưu – Giám đốc Công ty Phú Xuân bị ốm nặng, phải điều trị dài hạn trong bệnh viện, do đó Tổ công tác tạm dừng triển khai việc kiểm tra dự án theo như kế hoạch đề ra. Bước vào năm 2020, do tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, nên Tổ công tác tạm hoãn tiến hành công tác kiểm tra dự án cho đến thời điểm này.

Ngày 28/5/2020, Tổ công tác ban hành văn bản số 01/TCT-ĐCBC đề nghị Công ty Phú Xuân báo cáo tình hình thực hiện dự án đến thời điểm hiện nay, trong đó tập trung báo cáo về kết quả triển khai hạng mục xây dựng Nhà trưng bày sản phẩm tại khu đất 3.010 m², cung cấp thông tin về lý do, cơ sở pháp lý của việc tiến hành thủ tục điều chỉnh nội dung Giấy chứng nhận đầu tư tại Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư ngày 15/8/2016 và việc điều chỉnh diện tích sử dụng đất của dự án từ 11.816,96 m² thành 8.807 m², chuyển hạng mục xây dựng Nhà trưng bày sản phẩm tại khu đất 3.010 m² ra khỏi dự án, trong khi UBND tỉnh chưa ban hành văn bản chấp thuận nội dung này.

Ngày 02/6/2020, Công ty Phú Xuân báo cáo nội dung trên gửi về Tổ công tác (Báo cáo số 28/2020/BC-PX). Theo như báo cáo của Công ty Phú Xuân hiện tại dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân đã hoàn thành 100% phần xây dựng cơ bản, dự kiến đi vào hoạt động ngày 30/4/2020. Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn ra trong thời gian vừa qua, nên không thể triển khai dự án theo kế hoạch dự kiến. Vì vậy, Công ty Phú Xuân lùi thời gian đi vào hoạt động dự án Trung tâm thương mại vào tháng 9/2020. Riêng đối với hạng mục xây dựng Nhà trưng bày sản phẩm tại khu đất 3.010 m², thực hiện theo ý kiến của chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 419/UBND-TH ngày 15/01/2019 đề nghị Nhà đầu tư thực hiện theo quy mô, mục tiêu ban đầu của dự án đã được duyệt (Nhà trưng bày sản phẩm), Công ty Phú Xuân đã hoàn thành xây dựng 50 căn nhà trưng bày sản phẩm theo đúng thiết kế được duyệt để đưa vào sử dụng theo mục tiêu ban đầu đã được chấp thuận.

Ngày 11/9/2020, UBND tỉnh có Công văn số 8179/UBND-TH về việc giao Tổ Công tác căn cứ nhiệm vụ được giao nghiên cứu, tham mưu UBND tỉnh giải quyết những vấn đề có liên quan đối với dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân. Ngày 26/10/2020, tại phòng họp Sở Kế hoạch và Đầu tư, Tổ công tác kiểm tra, giải quyết vướng mắc liên quan đối với dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân, tại cuộc họp các thành viên Tổ Công tác thống nhất đề nghị Công ty Phú Xuân có văn bản cam kết thời gian hoàn thành dự án để đảm bảo điều kiện

tiến hành thủ tục nghiệm thu hoàn thành công trình theo quy định. Sau khi nhận được văn bản cam kết của Công ty Phú Xuân, Tổ công tác sẽ báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết việc tiếp tục thực hiện dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân của Công ty Phú Xuân theo quy định pháp luật.

Ngày 04/11/2020, Tổ Công tác nhận được Văn bản số 16BBCK đề ngày 02/11/2020 của Công ty Phú Xuân, theo báo cáo của Công ty Phú Xuân ở thời điểm hiện tại công ty đã hoàn thành 100% các hạng mục đầu tư theo đúng mục tiêu quy mô đã được đề ra; hiện nay Công ty đang thực hiện các thủ tục về pháp lý như nghiệm thu dự án, PCCC, an ninh trật tự,... để đưa dự án đi vào hoạt động; Công ty Phú Xuân cam kết từ ngày 03/11/2020 đến tháng 12 năm 2020 sẽ hoàn thành các thủ tục pháp lý để đưa dự án đi vào sử dụng.

3. Kiến nghị, đề xuất:

Hiện nay Kiểm toán nhà nước đã có ý kiến trả lời kiến nghị của UBND tỉnh về việc không thực hiện thu hồi đất đối với dự án này để tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp, tạo điều kiện để nhà đầu tư thực hiện hoàn thành dự án và Nhà nước không phải xử lý những tồn tại của dự án; cũng như hỗ trợ, tạo điều kiện cho doanh nghiệp đầu tư trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk¹. Do đó, Tổ Công tác thống nhất báo cáo UBND tỉnh giải quyết các thủ tục đầu tư có liên quan dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của Công ty Phú Xuân trong việc thực hiện dự án và giải quyết những nội dung có liên quan khác theo quy định, cụ thể như sau:

(1) Thống nhất việc tiếp tục thực hiện dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân của Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân.

(2) Đối với tiến độ thực hiện dự án:

Yêu cầu Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân phải hoàn thành công trình dự án và đi vào hoạt động trước ngày 31/12/2020.

Trường hợp hết thời hạn nêu trên mà Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân không hoàn thành công trình dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân theo quy định:

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh chấm dứt hoạt động dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư;

¹ Theo ý kiến của Kiểm toán nhà nước Khu vực XII tại Công văn số 217/KV XII-TH ngày 03/9/2020, thì căn cứ giải trình của UBND tỉnh Đắk Lắk tại Công văn số 3450/UBND-TH ngày 03/5/2020 và tình hình thực tế triển khai dự án của Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân để xem xét, quyết định việc tiếp tục thực hiện Dự án theo thẩm quyền, đảm bảo hiệu quả sử dụng đất đai, đúng quy định của pháp luật.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh cho phép gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày quyết định chấm dứt hoạt động dự án đầu tư để Nhà đầu tư được thực hiện bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật quy định của Luật Đất đai 2013 và khoản 14 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ. Khi hết thời hạn 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất mà Nhà đầu tư không thực hiện được việc bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì Nhà nước thu hồi diện tích đất đã cho Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân thuê để thực hiện dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân (11.816,96 m²) theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai.

(3) Đối với việc điều chỉnh hạng mục Nhà trưng bày sản phẩm thuộc dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân sang đất Nhà ở thương mại:

- Không xem xét giải quyết việc điều chỉnh hạng mục Nhà trưng bày sản phẩm thuộc dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân sang đất Nhà ở thương mại. Đề nghị Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân tiếp tục thực hiện theo quy mô, mục tiêu ban đầu của dự án đã được phê duyệt (nhà trưng bày sản phẩm) theo như ý kiến của UBND tỉnh tại Công văn số 419/UBND-TH ngày 15/01/2019.

- Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Buôn Ma Thuột và các Sở, ngành, đơn vị có liên quan kiểm tra việc chấp hành các quy định liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng, kinh doanh hạng mục công trình nhà trưng bày sản phẩm tại khu đất có diện tích 3.010 m²; kịp thời báo cáo, tham mưu UBND tỉnh giải quyết theo quy định những nội dung có liên quan.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư xem xét, xử lý thu hồi các Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân đã cấp liên quan đến việc điều chỉnh diện tích đất sử dụng thành 8.807 m².

Tổ công tác báo cáo những nội dung có liên quan đến dự án Trung tâm thương mại Phú Xuân của Công ty TNHH Xây dựng Phú Xuân.

Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: XD, TC, CT, TN&MT;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- UBND Tp. BMT;
- Trung tâm phát triển quỹ đất Đắk Lắk;
- Các thành viên Tổ công tác 1157;
- GD, PGD Sở KH&ĐT;
- Phòng KTĐN;
- Lưu VT, XTĐT.

TỔ TRƯỞNG



GIÁM ĐỐC SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
Đinh Xuân Hà