

Số: 2854/KL-UBND

Tây Ninh, ngày 08 tháng 9 năm 2023

KẾT LUẬN

Thanh tra việc xây dựng, sử dụng đất dự án địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất nhập khẩu ở biên giới trong khu vực Quy hoạch cửa khẩu Cà Tum của Công ty TNHH MTV Phát Tài TC

Căn cứ Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 23/02/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Tây Ninh về thanh tra việc xây dựng, sử dụng đất dự án địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất nhập khẩu ở biên giới trong khu vực Quy hoạch cửa khẩu Cà Tum của Công ty TNHH MTV Phát Tài TC. Từ ngày 28/02/2023 đến ngày 24/4/2023, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại Công ty TNHH MTV Phát Tài TC và UBND huyện Tân Châu.

Xét báo cáo của Trưởng đoàn thanh tra, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh kết luận thanh tra như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Công ty TNHH MTV Phát Tài TC (viết tắt là Công ty Phát Tài) mã số thuế: 3901328056 được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 13/6/2022, thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp theo Giấy xác nhận ngày 21/11/2022 do Phòng ĐKKD thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp với nhiều ngành nghề kinh doanh, trong đó có Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.

Người đại diện theo pháp luật là bà Cao Thị Bích Ngọc.

Tổng diện tích đất Công ty Phát Tài đề nghị công nhận địa điểm tập kết kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới là 30.000 m². Diện tích này nằm trong tổng diện tích 42.293,5 m² theo Giấy CNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho cá nhân bà Cao Thị Bích Ngọc để xin đăng ký địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hoá xuất nhập khẩu ở biên giới.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Phạm vi khu vực cửa khẩu chính Cà Tum

Ngày 29/11/2018, UBND tỉnh Tây Ninh có Tờ trình số 2959/TTr-UBND, nội dung đề nghị Chính phủ phê duyệt phạm vi khu vực cửa khẩu quốc tế Tân Nam, cửa khẩu chính Cà Tum; trong đó Cửa khẩu chính Cà Tum thuộc ấp Đông Biên, xã Tân Đông, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh với tổng diện tích khoảng 125,1 ha, chiều ngang 1.000 m; chiều sâu 1.330 m (diện tích đất bà Ngọc nằm trong phạm vi này).

Ngày 03/6/2019, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 34/NQ-CP phê duyệt phạm vi khu vực cửa khẩu quốc tế Tân Nam và phạm vi khu vực cửa khẩu chính Cà Tum; xác định phạm vi cửa khẩu chính Cà Tum theo Tờ trình của UBND tỉnh.

Việc quản lý khu vực cửa khẩu chính Kà Tum được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 112/2014/NĐ-CP ngày 21/11/2014 của Chính phủ quy định về quản lý cửa khẩu biên giới đất liền. Cụ thể như sau:

Tại khoản 3 Điều 13 quy định: *“Tổ chức, cá nhân hoạt động dịch vụ, thương mại trong khu vực cửa khẩu phải có giấy phép do cơ quan có thẩm quyền cấp và phải hoạt động theo lĩnh vực quy định trong giấy phép.”*

Như vậy, theo quy định trên, việc Công ty Phát Tài hoạt động trong khu vực cửa khẩu Kà Tum phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép. Việc thực hiện dự án đầu tư; chuyển mục đích sử dụng đất; xin cấp giấy phép xây dựng trong phạm vi khu vực cửa khẩu của Công ty Phát Tài được thực hiện theo các quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Xây dựng và các văn bản có liên quan.

2. Đồ án quy hoạch phân khu 1/2000 cửa khẩu Kà Tum

Theo Quyết định số 1073/QĐ-UBND ngày 03/6/2009 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 cửa khẩu Kà Tum được điều chỉnh bởi Quyết định số 2929/QĐ-UBND ngày 14/12/2015; tổng diện tích quy hoạch phân khu cửa khẩu Kà Tum là 59,87 ha, tóm tắt như sau:

- Khu quản lý cửa khẩu (ký hiệu A), quy mô 4,64 ha.
- Công trình công cộng - thương mại dịch vụ (ký hiệu B), quy mô 8,28 ha.
- Bãi xe xuất - nhập, kho bãi tập kết hàng hóa (ký hiệu C), quy mô 9,16 ha.
- Đất ở (ký hiệu D), quy mô 14,38 ha
- Công viên cây xanh (ký hiệu E), quy mô 2,6 ha
- Đất dự trữ phát triển (ký hiệu F), quy mô 7,4 ha
- Giao thông, quy mô 13,41 ha.

Diện tích đất 30.000 m² mà Công ty Phát Tài đề nghị công nhận địa điểm tập kết hàng hoá, không nằm trong diện tích quy hoạch bãi xe xuất - nhập, kho bãi tập kết hàng hoá 9,16 ha nêu trên.

3. Các tài sản (đất và các công trình trên đất) tại địa điểm tập kết kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới

- 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 42.293,5 m², đứng tên bà Cao Thị Bích Ngọc, trong đó đã thực hiện chuyển mục đích sử dụng 5.801,2 m² (gồm 800 m² đất ở tại nông thôn (ký hiệu ONT); 5.001,2 m² đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (ký hiệu SKC); còn lại 36.492,3 m² là đất trồng cây lâu năm (CLN) (kèm theo Phụ lục số 01).

- Về công trình xây dựng: Khu nhà ở công nhân và phòng chứa vật dụng, Trạm cân, Khu nhà ở có mái che, Sân phơi nông sản - sân bê tông xi măng mà Công ty Phát Tài đăng ký địa điểm tập kết kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới đều thuộc chủ sở hữu của cá nhân bà Cao Thị Bích Ngọc; không đưa vào tài sản của Công ty Phát Tài TC (kèm theo Phụ lục số 02).

4. Việc xin chủ trương thực hiện dự án đầu tư của Công ty Phát Tài

Căn cứ Điều 32 Luật Đầu tư năm 2020, Điều 59 Luật Đất đai năm 2013; đây là dự án đầu tư có đề nghị cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh. Tuy nhiên, Công

ty Phát Tài đã thực hiện dự án đầu tư “Địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới” khi chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh.

5. Việc sử dụng đất, xây dựng các công trình của Công ty

Công ty Phát Tài đang sử dụng đất trong phạm vi 30.000m² xin công nhận địa điểm tập kết hàng hóa như sau: (kèm theo Phụ lục số 03).

- Có 5.001,2 m² đất SKC; 800 m² đất ở: Đối với việc quy hoạch, chuyển mục đích diện tích 5.001,2 m² từ đất CLN sang đất SKC, không phải là đất thương mại, dịch vụ (TMD) để làm kho bãi là lỗi của chính quyền địa phương (UBND xã Tân Đông và UBND huyện Tân Châu), đã xác định sai mục đích sử dụng kho bãi, địa điểm công nhận hàng hóa là đất SKC thay vì là đất thương mại, dịch vụ (TMD), không phải do bà Ngọc.

- Sử dụng sai mục đích 24.200m²:

+ Đã xây dựng 14.188,2 m² từ đất nông nghiệp CLN làm nhà ở, sân phơi và các công trình khác chưa thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Cụ thể:

(1) Xây dựng các công trình Khu nhà công nhân, phòng chứa vật dụng (có diện tích 138 m² thuộc thửa 76) và sân bãi bằng bê tông xi măng (có diện tích 2.949,8 m² thuộc thửa 76, thửa 117) trong khi Quy hoạch phân khu 1/2000 là quy hoạch đường giao thông, đất ở liên kế và biệt thự vườn là không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

(2) Xây dựng Khu nhà ở công nhân và phòng chứa vật dụng có mái che (tổng diện tích 354 m² thuộc thửa 76 tờ bản đồ số 24, sai vị trí xin chuyển mục đích sử dụng đất ở; xây dựng Khu nhà ở có mái che (tổng diện tích 514,9 m² thuộc thửa 82 tờ bản đồ số 24) trên đất trồng cây lâu năm (CLN).

+ Còn lại 10.011,8 m² đất trống (mục đích sử dụng CLN).

Tất cả các công trình xây dựng nêu trên là do cá nhân bà Ngọc xây dựng. Tuy nhiên mục đích bà Ngọc xây dựng các công trình là để phục vụ cho việc Công ty Phát Tài thực hiện dự án đầu tư “Địa điểm tập kết kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới”; mặt khác diện tích đất của bà Ngọc nằm trong phạm vi cửa khẩu Kà Tum được quản lý theo Nghị định số 112/2014/NĐ-CP và Nghị quyết số 34/2019/NQ-CP của Chính phủ nên thuộc trường hợp phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép và phải chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

6. Việc Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của UBND huyện Tân Châu tại khu vực cửa khẩu Kà Tum

6.1. Việc đăng ký các công trình, dự án thực hiện Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất của huyện Tân Châu

- Tại Biểu 10/CH - Danh mục công trình, dự án thực hiện quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Tân Châu (theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 huyện Tân Châu được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3735/QĐ-UBND ngày 30/12/2021) thể hiện: Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 24, loại đất CLN, cá nhân bà Nguyễn Thị Nga có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện xây dựng Kho, Bãi (SKC- đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp) với diện tích 0,5 ha (do huyện xác định sai loại đất TMD).

- Tại Biểu 10/CH - Danh mục công trình, dự án thực hiện năm 2022 của huyện Tân Châu (theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Tân Châu được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3747/QĐ-UBND ngày 30/12/2021) thể hiện: Thửa đất số 81, tờ bản đồ số 24, loại đất CLN, cá nhân (không có tên cụ thể) có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện xây dựng nhà xưởng, khu chứa hàng hóa (SKC- đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp) với diện tích 0,25 ha.

Công ty Phát Tài không đăng ký danh mục dự án “Địa điểm tập kết kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới” và đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất.

6.2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện và Quy hoạch Nông thôn mới xã Tân Đông tại các thửa đất số: 117, 76, 82 và 81 (thửa 81 tách thành 02 thửa mới: 109, 110) tờ bản đồ số 24 với tổng diện tích 42.293,5 m² (kèm theo Phụ lục số 04)

- Đối với Diện tích 7.993,81 m² nằm trong Quy hoạch phân khu 1/2000 của khẩu Kà Tum:

Theo Quy hoạch phân khu 1/2000 của khẩu Kà Tum thì diện tích trên quy hoạch đường giao thông, đất ở liền kề, đất ở biệt thự vườn; không nằm trong quy hoạch Kho bãi tập kết hàng hóa (9,16ha). Theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện thì quy hoạch đất ở tại nông thôn (ONT), đất trồng cây lâu năm (CLN). Theo Quy hoạch Nông thôn mới xã Tân Đông thì quy hoạch đất trồng cây hàng năm khác (HNK).

- Đối với Diện tích 34.299,69 m² nằm ngoài Quy hoạch phân khu 1/2000 của khẩu Kà Tum:

Theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện qua các giai đoạn, thì quy hoạch đất ở tại nông thôn (ONT), đất trồng cây lâu năm (CLN), đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC). Theo Quy hoạch Nông thôn mới xã Tân Đông thì quy hoạch đất trồng cây hàng năm khác (HNK).

Đối với thửa 109 diện tích 5.001,2 m² (SKC): Khi thực hiện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì nhu cầu đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất của cá nhân (bà Nguyễn Thị Nga) là đất thương mại dịch vụ (TMD) nhưng UBND xã Tân Đông đã xác định sai, đăng ký thành nhu cầu sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC), từ đó dẫn đến UBND huyện đã lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC), không đúng nhu cầu của cá nhân đã đăng ký (TMD).

Như vậy, Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện không phù hợp với Quy hoạch phân khu 1/2000 của khẩu Kà Tum và Quy hoạch Nông thôn mới xã Tân Đông. Nguyên nhân là do khi xây dựng Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất 2022, mặc dù UBND huyện Tân Châu có thực hiện rà soát, tích hợp Quy hoạch phân khu 1/2000 của khẩu Kà Tum vào bản đồ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Tân Châu nhưng UBND huyện có sai sót trong khâu biên tập bản đồ dẫn đến Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Tân Châu có một phần diện tích quy hoạch đất ở (ONT) và đất trồng cây lâu năm (CLN) nằm trong Quy hoạch phân khu 1/2000 của khẩu Kà Tum (quy hoạch đường giao thông và quy hoạch đất ở).

Mặt khác, khi xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; UBND huyện không tích hợp Quy hoạch Nông thôn mới xã Tân Đông vào Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 dẫn đến Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 không đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất trong Quy hoạch Nông thôn mới xã Tân Đông. Nguyên nhân do Quy hoạch Nông thôn mới xã Tân Đông và Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất của huyện phê duyệt qua nhiều giai đoạn và thời điểm phê duyệt khác nhau nên huyện không đồng bộ được.

Kết quả khắc phục: Năm 2023, UBND huyện Tân Châu đã kiểm tra, rà soát lại và đã điều chỉnh Bản đồ kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của UBND huyện phần diện tích 2.806,92 m² (thửa 76) phù hợp với Quy hoạch phân khu 1/2000 cửa khẩu Cà Tum; riêng diện tích 5.186,89 m² (thửa 117) chưa điều chỉnh, vẫn còn quy hoạch loại đất CLN. Bên cạnh đó, hiện nay, UBND huyện đang thực hiện rà soát, điều chỉnh Quy hoạch Nông thôn mới xã Tân Đông cho phù hợp và đồng bộ với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện.

- Đối với diện tích 30.000 m² xin công nhận địa điểm tập kết hàng hóa:

Trong tổng diện tích đất đề nghị công nhận địa điểm tập kết hàng hóa, có 5.8001,2 m² đất quy hoạch đất ở (ONT), đất SKC (do huyện xác định sai danh mục đất SKC, đúng ra phải là đất Thương mại dịch vụ-TMD); còn lại khoảng 24.200 m² theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, quy hoạch nông thôn mới xã Tân Đông là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm (CLN), cây hàng năm khác (HNK). Vì vậy, Dự án không phù hợp với Quy hoạch và Kế hoạch sử dụng đất của huyện Tân Châu (không có trong danh mục công trình dự án thực hiện trong kỳ Quy hoạch và Kế hoạch sử dụng đất) và Quy hoạch Nông thôn mới xã Tân Đông.

7. Việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND huyện

UBND huyện đã cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: 800 m² từ CLN sang ONT (400 m² thửa 76 và 400 m² thửa 82) và 5.001,2 m² từ CLN sang SKC (thửa 81). Các thửa này đã được thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất trước khi bà Cao Thị Bích Ngọc đứng tên và đất nằm ngoài phạm vi Quy hoạch phân khu 1/2000 cửa khẩu Cà Tum, cụ thể: (kèm theo Phụ lục số 05)

- Thửa 76 chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn với diện tích 400m² theo nhu cầu xin chuyển của bà Cao Thy Phong và được UBND huyện quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 04/3/2021.

- Thửa 82 chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn với diện tích 400m² theo nhu cầu xin chuyển của ông Trương Chí Cường và được UBND huyện quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại Quyết định số 721/QĐ-UBND ngày 04/3/2021.

- Thửa 81 chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC) với diện tích 5.001,2 m² (cho bà Nguyễn Thị Nga 2.500,6m²; cho bà Cao Thị Thanh Lan 2.500,6m²) đã được UBND huyện quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại các Quyết định: số 734/QĐ-UBND ngày 04/3/2021 và số 3027/QĐ-UBND ngày 09/8/2022.

Sau khi chuyển mục đích sử dụng, các cá nhân trên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ngọc và bà Ngọc được cấp giấy chứng nhận QSDĐ mới.

Qua kiểm tra đối chiếu Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện thì tại thời điểm UBND huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất ở là phù hợp với Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện năm 2021 và năm 2022 (quy hoạch loại đất ONT). Về trình tự thủ tục cho phép chuyển mục đích đảm bảo thời gian quy định tại Bộ thủ tục hành chính cấp huyện (15 ngày).

- Đối với thửa 81, căn cứ theo quy định tại Phụ lục số 01 Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, thì đất làm kho bãi để hàng hóa của tổ chức không thuộc khu vực sản xuất là thuộc loại đất thương mại, dịch vụ (TMD - đất kho, bãi không gắn liền với cơ sở sản xuất). Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Nga và bà Cao Thị Thanh Lan mặc dù có nhu cầu xin chuyển mục đích sử dụng để làm kho bãi, địa điểm tập kết kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới (thuộc loại đất TMD) nhưng khi lập đơn thì lại đăng ký nhu cầu xin chuyển mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC) với tổng diện tích 5.001,2 m².

Nguyên nhân do UBND huyện khi thực hiện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị Nga có nhu cầu đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất là đất thương mại dịch vụ (TMD) nhưng UBND xã Tân Đông đã xác định sai, đăng ký thành nhu cầu sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC), từ đó dẫn đến UBND huyện đã lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC) là không phù hợp với nhu cầu của cá nhân đã đăng ký và thực tế sử dụng đất thương mại dịch vụ (TMD). Việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND huyện chưa đúng quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Theo quy định thì Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm phối hợp với UBND xã Tân Đông xác định cụ thể mốc giới và bàn giao vị trí chuyển mục đích sử dụng đất trên thực địa cho chủ sử dụng đất. Tuy nhiên, thực tế Phòng Tài nguyên và Môi trường và UBND xã Tân Đông không thực hiện xác định cụ thể mốc giới và bàn giao vị trí chuyển mục đích sử dụng đất trên thực địa cho Chủ sử dụng đất, đồng thời cũng không thực hiện lập biên bản giao đất trên thực địa.

8. Việc công nhận địa điểm tập kết kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới

Ngày 10/10/2022, Công ty Phát Tài có Đơn (Mẫu số 01) đề nghị công nhận địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu tại ấp Đông Biên, xã Tân Đông, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh với tổng diện tích 36.834,1 m², trong đó phần Công ty cam kết diện tích khu đất xin công nhận địa điểm tập kết hàng hoá thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Cao Thị Bích Ngọc;

Ngày 05/01/2023, Cục Giám sát quản lý về hải quan - Tổng cục Hải quan có Công văn số 21/GSQL-GQ5 gửi UBND huyện Tân Châu đề nghị “UBND huyện cho ý kiến về khu đất Công ty TNHH MTV Phát Tài TC đề nghị công nhận địa điểm tập

kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở khu vực biên giới phù hợp với quy định pháp luật về đất đai và quy hoạch phát triển cửa khẩu biên giới của huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh hay không”.

Ngày 19/01/2023, UBND huyện Tân Châu có Công văn số 253/UBND gửi Cục Giám sát quản lý về hải quan, trong đó có nội dung: “Vị trí đất Công ty TNHH MTV Phát Tài TC đề nghị công nhận địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu có một phần diện tích đất 2.806,46m² (quy hoạch chức năng đất giao thông 2.607,08m² và đất ở 199,38m²) thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 24 nằm trong quy hoạch phân khu 1/2000 của khẩu Cà Tum, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 của khẩu Cà Tum) đã được UBND tỉnh Tây Ninh phê duyệt tại Quyết định số 2929/QĐ-UBND ngày 14/12/2015.

Trường hợp, Cục Giám sát quản lý về hải quan - Tổng cục Hải quan công nhận địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu thì đề nghị Công ty TNHH MTV Phát Tài TC đề nghị giảm diện tích đất thuộc quy hoạch phân khu 1/2000 của khẩu Cà Tum”.

Ngày 28/01/2023, Công ty Phát Tài có Công văn gửi Tổng Cục Hải quan xin giảm diện tích đề nghị xuống 30.000m²; về phần tài sản, Công ty vẫn cam kết là thuộc sở hữu, sử dụng của Công ty;

Ngày 06/02/2023, Tổng Cục Hải quan có Quyết định số 142/QĐ-TCHQ công nhận địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới của Công ty Phát Tài; Tổng diện tích địa điểm là 30.000m²

Ngày 13/02/2023, Cục Hải tỉnh ban hành Công văn số 198/HQTN-NV yêu cầu Chi cục Hải quan cửa khẩu Cà Tum thông báo cho Công ty Phát Tài chưa triển khai hoạt động địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới của Công ty cho đến khi có kết luận chính thức của UBND tỉnh.

Ngày 15/02/2023, Chi cục Hải quan cửa khẩu Cà Tum đã ban hành Công văn số 120/HQKT yêu cầu Công ty Phát Tài thực hiện theo nội dung chỉ đạo của Cục Hải quan tỉnh Tây Ninh.

Kiểm tra trong diện tích 30.000m² mà Tổng cục Hải quan ban hành quyết định công nhận địa điểm tập kết hàng hóa nằm ngoài diện tích 9,16 ha quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000; có 5.8001,2 m² đất quy hoạch đất ở, đất SKC; còn lại khoảng 24.200 m² là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm (CLN) trong đó diện tích khoảng 1,4ha sử dụng đất sai mục đích (đã xây dựng nhà ở công nhân, kho, sân bãi xi măng, trạm cân.... nhưng chưa làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất);

Theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định số 67/2020/NĐ-CP của Chính phủ, chỉ quy định tài sản là của Chủ sở hữu, sử dụng của Công ty hoặc Hợp đồng thuê, mà không quy định hoặc hướng dẫn đối với trường hợp tài sản là của chủ doanh nghiệp; Đối chiếu Đơn xin công nhận theo Mẫu 01 nội dung cam kết tài sản là diện tích đất của Công ty là không đúng thực tế vì đây là tài sản của bà Ngọc;

Theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 67/2020/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 68/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 về điều kiện kinh doanh hàng miễn thuế, kho bãi, tập kết, kiểm tra, giám sát hải quan thì Quyết định số 142/QĐ-TCHQ ngày

06/02/2023 của Tổng Cục Hải quan công nhận địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới của Công ty Phát Tài là chưa phù hợp với quy định của pháp luật, lý do chưa có chủ trương đầu tư của UBND tỉnh; vị trí không phù hợp với quy hoạch phân khu 1/2000; tài sản không đủ điều kiện theo Mẫu số 01 (Công ty chưa xác lập về tài sản đối với diện tích xin đăng ký); Công ty chưa thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nên chưa đủ điều kiện công nhận địa điểm tập kết hàng hóa.

III. KẾT LUẬN

1. Đối với Công ty TNHH MTV Phát Tài TC

(1). Công ty Phát Tài thực hiện Dự án địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới thuộc trường hợp phải được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, nhưng Công ty Phát Tài chưa lập thủ tục xin chủ trương đầu tư là vi phạm quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư năm 2020 và quy định về khu vực cửa khẩu biên giới theo Nghị định số 112/2014/NĐ-CP ngày 21/11/2014 của Chính phủ quy định về quản lý cửa khẩu biên giới đất liền.

(2). Địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới diện tích 30.000m² mà Công ty Phát Tài đề nghị Tổng cục Hải quan công nhận, không phù hợp với Quy hoạch phân khu 1/2000 của khẩu Kà Tum (nằm ngoài diện tích đã quy hoạch 9,16ha); không phù hợp với Quy hoạch và Kế hoạch sử dụng đất của huyện Tân Châu (không có trong danh mục công trình dự án thực hiện trong kỳ Quy hoạch và Kế hoạch sử dụng đất) và Quy hoạch Nông thôn mới xã Tân Đông.

(3). Các công trình xây dựng trong dự án đầu tư (dự án địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất nhập khẩu ở biên giới) của Công ty Phát Tài không có giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền.

(4). Công ty cam kết không đúng tài sản theo Mẫu đơn số 01 ban hành kèm theo Nghị định số 67/2019/NĐ-CP của Chính phủ khi xin công nhận địa điểm tập kết kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất nhập khẩu ở Biên giới, lý do Công ty Phát Tài không có đất hợp pháp, đất này là của bà Cao Thị Bích Ngọc, chưa chuyển thành đất của Công ty Phát Tài.

Như vậy, Công ty Phát Tài sử dụng đất thực hiện Dự án địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới vi phạm quy định tại Điều 6; khoản 2 và khoản 3 Điều 153 Luật Đất đai năm 2013; thực hiện dự án không đúng quy định tại Điều 32 Luật Đầu tư năm 2020.

2. Cá nhân bà Cao Thị Bích Ngọc

(1). Đã xây dựng Khu nhà ở công nhân và phòng chứa vật dụng có mái che trong Quy hoạch phân khu 1/2000 của khẩu Kà Tum (diện tích 138 m² thuộc thửa 76 tờ bản đồ số 24) không xin phép xây dựng, không được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

(2). Xây dựng Khu nhà ở công nhân và phòng chứa vật dụng có mái che (tổng diện tích 354 m² thuộc thửa 76 tờ bản đồ số 24) và Khu nhà ở có mái che (tổng diện tích 514,9 m² thuộc thửa 82 tờ bản đồ số 24) trên vị trí đất trồng cây lâu năm (CLN) là sai vị trí đã xin chuyển mục đích đất ở (ONT).

(3). Xây dựng sân bãi (bằng bê tông xi măng), Khu nhà ở có mái che, Trạm cân, Khu nhà công nhân và phòng chứa vật dụng với tổng diện tích 14.188,2 m² trên đất trồng cây lâu năm (CLN), không thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất là vi phạm Điều 11 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 04/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 (kèm theo Phụ lục số 06).

3. Đối với UBND huyện Tân Châu

(1). Dự án địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới của Công ty Phát Tài có vi phạm pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng trái phép trên địa bàn huyện Tân Châu nhưng UBND huyện Tân Châu thiếu kiểm tra xử lý vi phạm; xác nhận cung cấp thông tin dự án chưa chặt chẽ về mặt pháp lý dẫn đến Tổng cục Hải quan công nhận địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới của Công ty Phát Tài không bảo đảm điều kiện theo quy định pháp luật.

(2). Việc lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của huyện Tân Châu có sai sót; diện tích 2.806,46m² quy hoạch đất ở tại nông thôn (ONT), đất trồng cây lâu năm (CLN) không phù hợp với Quy hoạch phân khu 1/2000 của khẩu Kà Tum (diện tích trên được quy hoạch là đường giao thông và quy hoạch đất ở). Khi xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, UBND huyện không tích hợp Quy hoạch Nông thôn mới xã Tân Đông vào Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 dẫn đến Quy hoạch xây dựng và Quy hoạch Nông thôn mới không đồng bộ với quy hoạch sử dụng đất xã Tân Đông, huyện Tân Châu.

(3). Khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với thửa 81 (thửa mới là 109) thì cá nhân có nhu cầu đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất là đất thương mại dịch vụ (TMD) nhưng UBND xã Tân Đông đã xác định sai, đăng ký thành nhu cầu sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC), từ đó dẫn đến UBND huyện đã lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC) là không phù hợp với nhu cầu của cá nhân đã đăng ký và thực tế sử dụng đất thương mại dịch vụ (TMD). Việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của UBND huyện chưa đúng quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013; Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

(4). Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cơ quan chuyên môn không phát hiện việc bà Cao Thị Bích Ngọc sử dụng đất và xây dựng công trình không xin phép, vi phạm Quy hoạch phân khu 1/2000 của khẩu Kà Tum; xây cất nhà sai vị trí được chuyển mục đích đất ở; xây dựng diện tích sân phơi lớn hơn diện tích xin chuyển mục đích sử dụng đất (diện tích xin chuyển khoảng 0,5ha, nhưng xây dựng khoảng 1,4ha).

Trách nhiệm đối với các sai sót nêu trên thuộc về tập thể và các cá nhân có liên quan của UBND huyện Tân Châu; Phòng Tài nguyên và Môi trường và UBND xã Tân Đông.

4. Đối với việc công nhận địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới cho Công ty Phát Tài

Việc Tổng cục Hải quan công nhận địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới cho Công ty Phát Tài tại Quyết định số 142/QĐ-TCHQ ngày 06/02/2023, là không phù hợp với Nghị định số 67/2020/NĐ-CP của Chính phủ, lý do: UBND huyện Tân Châu cung cấp thông tin cho Tổng cục Hải quan không đầy đủ; Công ty cam kết về tài sản không đúng tại mục 3 Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định số 67/2020/NĐ-CP của Chính phủ; địa điểm tập kết, không phù hợp với Quy hoạch phân khu 1/2000 của khẩu Kà Tum, nằm ngoài diện tích 9,16ha đã quy hoạch Kho bãi tập kết hàng hoá, mặt khác Công ty sử dụng cơ sở vật chất xây dựng trên đất nông nghiệp (CLN) diện tích khoảng 1,4ha chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, vi phạm pháp luật về đất đai.

5. Tính chất, mức độ vi phạm

Các vi phạm của Công ty Phát Tài, bà Cao Thị Bích Ngọc và hạn chế, thiếu sót của UBND huyện Tân Châu có nguyên nhân khách quan và chủ quan, trong đó nguyên nhân chính là do Công ty không thực hiện đúng quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, pháp luật về công nhận địa điểm tập kết hàng hóa; UBND huyện thiếu trách nhiệm xác định sai vị trí ranh giới Quy hoạch Phân khu 1/2000 của khẩu Kà Tum giữa bản đồ với thực địa dẫn đến lập quy hoạch, kế hoạch của huyện không phù hợp với Quy hoạch Phân khu 1/2000 của khẩu Kà Tum; xác định sai mục đích loại đất cần chuyển mục đích (đất SKC thay vì là đất TMD); chưa chỉ đạo kiểm tra, giám sát dẫn đến bà Ngọc xây dựng, sử dụng đất sai mục đích theo quy hoạch; các thiếu sót, vi phạm tùy theo tính chất, mức độ sẽ được xử lý theo quy định.

IV. CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ THEO THẨM QUYỀN: Không.

V. KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ: (kèm theo Phụ lục số 07, 08, 09)

1. Đối với Cục Hải quan tỉnh

Đề nghị Cục Hải quan tỉnh báo cáo Tổng Cục Hải quan đề nghị thu hồi Quyết định 142/QĐ-TCHQ ngày 06/02/2023 của Tổng Cục Hải quan về việc công nhận địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới của Công ty Phát Tài. Lý do: dự án địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới của Công ty Phát Tài vi phạm các quy định thủ tục của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng theo như Kết luận thanh tra đã chỉ ra.

2. Đối với UBND huyện Tân Châu

- Ban hành Thông báo đình chỉ các hoạt động có liên quan đến việc thực hiện dự án địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới của Công ty Phát Tài.

- Rà soát, chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan xử phạt vi phạm hành chính theo thẩm quyền liên quan đến đất đai, đầu tư, xây dựng đối với các vi phạm của Công ty Phát Tài và của bà Cao Thị Bích Ngọc theo đúng quy định của pháp luật (vượt thẩm quyền báo cáo đề xuất UBND tỉnh).

- Tổ chức kiểm điểm nghiêm túc đối với tập thể, cá nhân có liên quan để xảy ra các vi phạm; các sai sót trong việc lập Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện,

trong việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và các sai sót khác theo như kết luận thanh tra đã chỉ ra.

- Khắc phục, điều chỉnh lại Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng đất ban đầu đối với phần diện tích đất của bà Cao Thị Bích Ngọc mà UBND huyện quy hoạch sai quy định.

- Chỉ đạo chấn chỉnh, tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn. Tiến hành tự kiểm tra các trường hợp tương tự như trường hợp Công ty Phát Tài để xử lý theo quy định; không để vi phạm tương tự xảy ra trong thời gian tới.

3. Đối với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh

Theo chức năng nhiệm vụ tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc đầu tư xây dựng các dự án liên quan đến bên bãi, địa điểm tập kết hàng hoá tại khu vực cửa khẩu biên giới để kịp thời chấn chỉnh, xử lý theo quy định pháp luật.

4. Đối với Công ty TNHH MTV Phát Tài TC và bà Cao Thị Bích Ngọc

Nghiêm túc chấp hành về xử lý của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; chấm dứt hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng theo như kết luận thanh tra đã chỉ ra.

Trên đây là kết luận thanh tra việc xây dựng, sử dụng đất dự án địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất nhập khẩu ở biên giới trong khu vực quy hoạch cửa khẩu Kà Tum của Công ty TNHH MTV Phát Tài TC./. *ĐK*

Nơi nhận:

- Cục III Thanh tra Chính phủ;
- CT, các PCT. UBND tỉnh;
- Các Ban của Tỉnh ủy:
- Nội chính, Tổ chức, UBKT;
- Cục Hải quan tỉnh Tây Ninh;
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Xây dựng;
- Sở Giao thông và Vận tải;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh;
- UBND huyện Tân Châu;
- Công ty TNHH MTV Phát Tài TC;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Trang TTĐT UBND tỉnh và Thanh tra tỉnh;
- Lưu: VT. *g*

KS CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



W
Võ Đức Trọng

Phụ lục số 01

DANH MỤC 05 GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(kèm theo Kết luận thanh tra số 285/KL-UBND ngày 08/9/2023
của Chủ tịch UBND tỉnh)

TT	Giấy CNQSDĐ	Cấp ngày	Thửa số	TBD	Diện tích (m ²)	Loại đất			Chủ sử dụng
						SKC	ONT	CLN	
1	DH619820	14/9/2022	76	24	6.340,9	-	400,0	5.940,9	Cao Thị Bích Ngọc
2	DD269243	12/8/2021	82	24	5.853,3	-	400,0	5.453,3	Cao Thị Bích Ngọc
3	CH621331	21/9/2022	109	24	5.001,2	5.001,2	-	-	Cao Thị Bích Ngọc
4	DH621330	21/9/2022	110	24	3.375,0	-	-	3.375,0	Cao Thị Bích Ngọc
5	DK262298	16/12/2022	117	24	21.723,1			21.723,1	Cao Thị Bích Ngọc
	Tổng Cộng: 5 thửa				42.293,5	5.001,2	800	36.492,3	

DANH MỤC CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH TRÊN ĐẤT

(số liệu theo đo đạc hiện trạng)

(kèm theo Kết luận thanh tra số 2854/KL-UBND ngày 02/ 9 / 2023 của Chủ tịch UBND tỉnh)

TT	Công trình	Ngoài Quy hoạch Phân khu 1/2000 cửa khẩu Cà Tum					nằm trong Quy hoạch Phân khu 1/2000 cửa khẩu Cà Tum		Tổng DT 5 thửa đất
		Thửa 109	Thửa 110	Thửa 117	Thửa 82	Thửa 76	Thửa 76	Thửa 117	
I.	Trong tường hàng rào	2.957,00	3.375,00	15.655,00	4.199,00	3.939,20	2.280,80	4.792,10	37.198,10
1	Khu nhà công nhân, phòng chứa vật dụng 354 m ² , xây dựng khoảng tháng 7/2022 và hoàn thành khoảng tháng 8/2022	-	-	-	-	216 m ² CLN	138 m ² CLN quy hoạch đường giao thông	-	354,00
2	Trạm cân 125 m ² , xây dựng khoảng tháng 01/2022	4,6 m ² SKC	-	-	120,4 m ² CLN	-	-	-	125,00
3	Khu nhà ở có mái che, DT 656 m ² , xây dựng Khoảng tháng 10/2021 và hoàn thành khoảng tháng 01/2022	139,1 m ² SKC	-	-	516,9 m ² trong đó: 02 m ² ONT; 514,9 m ² CLN	-	-	-	656,00
4	Sân bãi-sân bê tông xi măng 16.306,3 m ² (gồm: 5.845,8 m ² CLN thửa 76; 3.561,7 m ² CLN thửa 82; 2.707,4 m ² SKC thửa 109, 3.125,5 m ² CLN thửa 110 và 1.065,9 m ² CLN thửa 117), xây dựng khoảng tháng 10/2022	2.707,4 m ² SKC	3.125,5 m ² CLN	258,9 m ² CLN	3.561,7 m ² CLN	3.703 m ² , trong đó: 400 m ² ONT; 3303 m ² CLN	2.142,8 m ² trong đó: 2.022,5 m ² CLN quy hoạch đường giao thông và 120,3 m ² CLN quy hoạch đất ở liên kế, biệt thự vườn.	807 m ² , trong đó: 621,3 m ² CLN quy hoạch đường giao thông; 185,7 m ² quy hoạch đất ở liên kế, biệt thự vườn	16.306,30
5	Đất trống 19.756,8 m ² (gồm: 105,9 m ² SKC thửa 109; 249,5 m ² CLN thửa 110; 19.381,2 m ²	105,9 m ² SKC	249,5 m ² CLN	15396,1 m ² CLN	-	20,2 m ² CLN	-	3.985,1 m ² , trong đó: 2.598,5 m ² quy	19.756,80

	CLN thửa 117; 20,2 m ² CLN thửa 76)							hoạch đường giao thông; 1.386,6 m ² quy hoạch đất ở liên kế, biệt thự vườn	
II.	Ngoài tường hàng rào	2044,2	-	1.276	1.654	120,90	-	-	5.095,40
1	Cao su	1226,6 m ² SKC	-	-	335 m ² ONT	-	-		1.561,60
2	Đất trồng	817,6 m ² SKC	-	1276 m ² CLN	1319,3 m ² (gồm 63 m ² ONT và 1.256,3 m ² CLN)	120,9 m ² CLN	-		3533,80
Tổng cộng		5.001,20	3.375,00	16.931,00	5.853,30	4.060,10	2.280,80	4.792,10	42.293,50

Ghi chú:

- Tổng diện tích 05 thửa đất: 42.293,50 m² (trong đó: 7.072,9 m² nằm trong Quy hoạch Phân khu 1/2000 cửa khẩu Kà Tum và 35.220,6 m² nằm ngoài Quy hoạch Phân khu 1/2000 cửa khẩu Kà Tum). Cụ thể:

+ Các hạng mục công trình nằm bên phía trong Tường hàng rào bao quanh khu đất có diện tích 37.198,10 m², trong đó: 7.072,9 m² nằm trong Quy hoạch Phân khu 1/2000 cửa khẩu Kà Tum và 30.125,2 m² nằm ngoài Quy hoạch Phân khu 1/2000 cửa khẩu Kà Tum.

+ Ngoài tường hàng rào và nằm ngoài Quy hoạch Phân khu 1/2000 cửa khẩu Kà Tum: 5.095,4 m².

DANH MỤC SỬ DỤNG DIỆN TÍCH ĐẤT 42.293,5 m²

(kèm theo Kết luận thanh tra số 2854/KL-UBND ngày 08/ 9 /2023
của Chủ tịch UBND tỉnh)

TT	Loại đất		Kết quả kiểm tra			Đúng mục đích sử dụng đất	Sai mục đích sử dụng đất	Ghi chú	
	Ký hiệu	Diện tích	Hiện trạng	Diện tích	Thửa đất				
1	ONT	800 m ² (400 m ² thửa 82 ; 400 m ² thửa 76)	Khu nhà ở có mái che	2 m ²	82		800 m ²		
			Cây cao su	335 m ²	82				
			Đất trống	63 m ²	82				
			Sân bãi - sân bê tông xi măng	400 m ²	76				
2	CLN	36.492,3 m ² (gồm: 5.940,9 m ² thửa 76, 3.375 m ² thửa 110, 21.723,1 m ² thửa 117, 5.853,3 m ² thửa 82)	Sân bãi - sân bê tông xi măng	3.125,5 m ²	110		14.188,2 m ²		
			(13.198,9m ²)	1.065,9 m ²	117				
				3.561,7 m ²	82				
				5.445,8 m ²	76				
			Khu nhà ở có mái che	514,9 m ²	82	12.293,5 m ² thửa 117	10.010,6 m ²		
			Trạm cân	120,4 m ²	82				
			Khu nhà công nhân và phòng chứa vật dụng	354 m ²	76				
			Đất trống	249,5 m ²	110				
				22.304,1 m ²	20.657,2 m ²				117
				1.256,3 m ²	82				
				141,1 m ²	76				
3	SKC	5.001,2 m ² (thửa 109)	Sân bãi - sân bê tông xi măng	2.707,4 m ²	109		5.001,2 m ²		
			Khu nhà ở có mái che	139,1 m ²	109				
			Cây cao su	1.226 m ²	109				
			Đất trống.	928,1 m ²	109				
Tổng		42.293,5 m ²				12.293,5 m ²	30.000 m ²		

Phụ lục số 04

QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CỦA HUYỆN TÂN CHÂU
(đối với phần diện tích đất 42.293,5 m²)

(kèm theo Kết luận thanh tra số 2854/KL-UBND ngày 09/ 9/ 2023
của Chủ tịch UBND tỉnh)

Tờ bản đồ số 24	Loại đất theo	Loại đất theo bản đồ			Loại đất
Số thửa, Diện tích (m ²)	Quy hoạch Phân khu 1/2000	Quy hoạch SDD năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2021	Kế hoạch sử dụng đất năm 2022	Kế hoạch sử dụng đất năm 2023	theo Quy hoạch Nông thôn mới xã Tân Đông
I. Trong Phân khu 1/2000 cửa khẩu Cà Tum: 7.993,81 m²					
Thửa 76, DT 2.806,92 m ²	Đường giao thông 2.610,8 m ² ; đất ở liên kề 196,12 m ² .	Đất ở tại nông thôn (ONT)	ONT	Đường giao thông; đất ở liên kề	Cây hàng năm khác (HNK)
Thửa 117, DT 5.186,89 m ²	Đường giao thông 3.316,86 m ² ; đất ở biệt thự vườn 1.603,73 m ² ; đất ở liên kề 266,3 m ² .	Đất trồng cây lâu năm (CLN)	CLN	CLN	HNK
II. Ngoài Phân khu 1/2000 cửa khẩu Cà Tum: 34.299,69 m²					
Thửa 76, DT 3.533,98 m ²	-	ONT	ONT	CLN	HNK
Thửa 117, DT 16.636,21 m ²	-	CLN	CLN	CLN	HNK
Thửa 81, DT 8.376,2 đến năm 2022 được tách thành 02 thửa: thửa 109 DT 5.001,2 m ² ; thửa 110 DT 3.375 m ² .	-	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC)	-	-	HNK
Thửa 109 DT 5.001,2 m ²	-	SKC	SKC	SKC	HNK
Thửa 110 DT 3.375 m ²	-	SKC	SKC	CLN	HNK
Thửa 82 DT 5.853,3 m ²	-	ONT	ONT	ONT + CLN	HNK

DANH MỤC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT
TẠI CÁC THỬA: 76, 82 và 81 TỜ BẢN ĐỒ 24
(kèm theo Kết luận thanh tra số 2354/KL-UBND ngày 08/ 8 /2025
của Chủ tịch UBND tỉnh)

TT	Thửa đất	Nhu cầu của cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất (MĐSDĐ)		Huyện cho phép chuyển MĐSDĐ	
				Tờ trình của Phòng TNMT	Quyết định của UBND huyện cho phép chuyển MĐSDĐ
1.	Thửa 76 diện tích 6.340,9 m ² CLN	bà Cao Thy Phong có đơn lập ngày 01/02/2021	Từ CLN sang ONT: 400m ²	Số 183/TTr-PTNMT ngày 25/02/2021 do ông Nguyễn Hưng Thái Dương - Phó Trưởng Phòng TNMT ký	Số 719/QĐ-UBND ngày 04/3/2021 do ông Nguyễn Hòa Bình - PCT.UBND huyện thay mặt UBND huyện ký
2.	Thửa 82 diện tích 5.853 m ² CLN	ông Trương Chí Cường có đơn lập ngày 01/02/2021	Từ CLN sang ONT: 400m ²	Số 185/TTr-PTNMT ngày 25/02/2021 do ông Nguyễn Hưng Thái Dương - Phó Trưởng Phòng TNMT ký	Số 721/QĐ-UBND ngày 04/3/2021 do ông Nguyễn Hòa Bình - PCT.UBND huyện thay mặt UBND huyện ký
3.	Thửa 81 diện tích 8.376,2 m ² CLN	bà Nguyễn Thị Nga có đơn lập ngày 01/2/2021	Từ CLN sang SKC: 2.500,6m ²	Số 195/TTr-PTNMT ngày 25/02/2021 do ông Nguyễn Hưng Thái Dương - Phó Trưởng Phòng TNMT ký	Số 734/QĐ-UBND ngày 04/3/2021 do ông Nguyễn Hòa Bình - PCT.UBND huyện thay mặt UBND huyện ký
4.	Thửa 81 diện tích 8.376,2 m ² (2.500,6m ² SKC và 5.875,6m ² CLN)	Bà Cao Thị Thanh Lan có đơn lập ngày 28/7/2022	Từ CLN sang SKC: 2.500,6m ²	-Số 1284/TTr-PTNMT ngày 08/8/2022 do ông Nguyễn Hưng Thái Dương - Phó Trưởng Phòng TNMT ký; - Kèm Bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 5929/SĐ-TĐCL của Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh-CN Tân Châu (từ thửa 81 thành thửa đất mới: 109 và 110) do ông Nguyễn Hoàng Trung - Giám đốc Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh-CN Tân Châu ký ngày 11/7/2022; ông Liêu Hồng Phong - Phó CT.UBND xã Tân Đông ký xác nhận ngày 03/8/2022 và ông Nguyễn Hưng Thái Dương - Phó Trưởng Phòng TNMT ký xác nhận ngày 08/8/2022	Số 3027/QĐ- UBND ngày 09/8/2022 do ông Nguyễn Hòa Bình - PCT.UBND huyện thay mặt UBND huyện ký

Phụ lục số 06

**TỔNG HỢP VỊ TRÍ THỬA ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
SAI PHẠM TRÊN ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM**

(kèm theo Kết luận thanh tra số 2854/KL-UBND ngày 08/ 9 /2023
của Chủ tịch UBND tỉnh)

Đất CLN	Công trình trên đất			Sai mục đích sử dụng	Ghi chú
	Tên công trình	Diện tích	Thửa đất		
Tổng diện tích đất CLN 36.492,3 m ² (gồm: 5.940,9 m ² thửa 76, 3.375 m ² thửa 110, 21.723,1 m ² thửa 117, 5.853,3 m ² thửa 82)	Sân bãi - sân bê tông xi măng (13.198,9m ²)	3.125,5 m ²	110	14.188,2 m ²	
		1.065,9 m ²	117		
		3.561,7 m ²	82		
		5.445,8 m ²	76		
	Khu nhà ở có mái che	514,9 m ²	82		
	Trạm cân	120,4 m ²	82		
	Khu nhà công nhân và phòng chứa vật dụng	354 m ²	76		

Phụ lục số 07

TỔNG HỢP VI PHẠM VÀ XỬ LÝ VI PHẠM VỀ KINH TẾ

(kèm theo Kết luận thanh tra số 2854/KL-UBND ngày 08/ 9 / 2022 của Chủ tịch UBND tỉnh)

STT	Cơ quan/ tổ chức/ Đơn vị/ cá nhân vi phạm	Nội dung vi phạm	Tổng giá trị vi phạm		Kiến nghị xử lý								Ghi chú
			Tiền hoặc tài sản quy thành tiền (Tr.đ)	Đất (m ²)	Kiến nghị thu hồi				Xuất toán	Giảm trừ quyết toán	Xử lý khác		
					Về ngân sách nhà nước		Về cơ quan, tổ chức, đơn vị (không phải NSNN)						
			Tiền (Tr.đ)	Nhà, đất (m ²)	Tiền (Tr.đ)	Đất (m ²)	Tiền (Tr.đ)	Tiền (Tr.đ)	Tiền (Tr.đ)	Đất (m ²)			
1	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
1	Công ty TNHH Phát Tài TC và bà Cao Thị Bích Ngọc	-Sử dụng 30.000m ² đất để thực hiện dự án đầu tư khi chưa được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án không phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện và quy hoạch Nông thôn mới xã Tân Đông. Trong đó đã		30.000								- Xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư; đất đai. - Khắc phục, điều chỉnh lại Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo đúng mục	

Phụ lục số 08

TỔNG HỢP KIẾN NGHỊ XỬ LÝ TRÁCH NHIỆM

(kèm theo Kết luận thanh tra số 2854/KL-UBND ngày 08/ 9 /2023 của Chủ tịch UBND tỉnh)

STT	Tên tổ chức/ cá nhân vi phạm	Nội dung vi phạm	Kiến nghị xử lý trách nhiệm			Ghi chú
			Hành chính	Chuyển cơ quan công an	Chuyển cơ quan chức năng khác	
1	2	3	4	5	6	7
I	TỔ CHỨC					
1	Công ty TNHH Phát Tài TC	Sử dụng 30.000m ² đất để thực hiện dự án đầu tư khi chưa được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án không phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện và quy hoạch Nông thôn mới xã Tân Đông.	X			Xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư
II	CÁ NHÂN					
	Bà Cao Thị Bích Ngọc, Giám đốc Công ty TNHH Phát Tài TC	- Xây dựng Sân bãi-sân bê tông xi măng (thửa 76, 82, 109, 110, 117), Khu nhà ở công nhân và phòng chứa vật dụng (thửa 76), Khu nhà ở có mái che (thửa 82) trên đất trồng cây lâu năm (CLN), chưa thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, vi phạm Điều 11 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, được sửa	X			Xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai

		đổi bổ sung bởi Nghị định số 04/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022. - Xây dựng Khu nhà ở công nhân và phòng chứa vật dụng (thửa 76, TBĐ 24) vi phạm Quy hoạch phân khu 1/2000 cửa khẩu Cà Tum, không xin phép xây dựng, không được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.				
2	Ông Nguyễn Hưng Thái Dương - Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường	- Thiếu kiểm tra xử lý vi phạm đối với Dự án địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới của Công ty TNHH MTV Phát Tài TC. - Sai sót trong việc tổng hợp, tham mưu UBND huyện lập Quy hoạch sử dụng đất của huyện Tân Châu; diện tích 2.806,46m² quy hoạch đất ONT, đất CLN không phù hợp với Quy hoạch phân khu 1/2000 cửa khẩu Cà Tum (quy hoạch đường giao thông và đất ở); không tham mưu UBND huyện tích hợp Quy hoạch Nông thôn mới xã Tân Đông vào Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030. - Tham mưu UBND huyện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với thửa 81 (thửa mới là 109), thẩm định xác định nhu cầu đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất của cá nhân (đất SKC) là sai với nhu cầu thực tế (đất TMD). - Tham mưu UBND huyện thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất chưa đúng quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013; Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.	X			Kiểm điểm trách nhiệm

		- Tham mưu UBND huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phát hiện việc bà Cao Thị Bích Ngọc sử dụng đất và xây dựng công trình không xin phép, vi phạm Quy hoạch phân khu 1/2000 của khẩu Kà Tum; xây cất nhà sai vị trí được chuyển mục đích đất ở; xây dựng diện tích sân phơi lớn hơn diện tích xin chuyển mục đích sử dụng đất (diện tích xin chuyển khoảng 0,5ha, nhưng xây dựng khoảng 1,4ha).				
3	Ông Liêu Hồng Phong - Phó Chủ tịch UBND xã Tân Đông	- Thiếu kiểm tra xử lý vi phạm đối với Dự án địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới của Công ty TNHH MTV Phát Tài TC. - Khi tổng hợp đăng ký nhu cầu sử dụng đất để thực hiện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì UBND xã Tân Đông đã xác định, đăng ký thành nhu cầu sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC) tại thửa 81 (thửa mới là 109) tờ bản đồ số 24 là sai với nhu cầu thực tế (đất TMD). - Không phát hiện việc bà Cao Thị Bích Ngọc sử dụng đất và xây dựng công trình không xin phép vi phạm Quy hoạch phân khu 1/2000 của khẩu Kà Tum; xây cất nhà sai vị trí được chuyển mục đích đất ở; xây dựng diện tích sân phơi lớn hơn diện tích xin chuyển mục đích sử dụng đất (xin chuyển khoảng 0,5ha, xây dựng khoảng 1,6ha).	X			Kiểm điểm trách nhiệm
4	Ông Nguyễn Hòa Bình - Phó Chủ tịch UBND huyện thay mặt UBND	- Thiếu kiểm tra xử lý vi phạm đối với Dự án địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa	X			Kiểm điểm trách nhiệm

	huyện thực hiện nhiệm vụ lập Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tổ chức xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.	xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới của Công ty TNHH MTV Phát Tài TC. - Xác nhận cung cấp thông tin dự án chưa chặt chẽ về mặt pháp lý dẫn đến Tổng Cục Hải quan công nhận địa điểm tập kết, kiểm tra, giám sát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ở biên giới của Công ty TNHH MTV Phát Tài TC không bảo đảm điều kiện theo quy định pháp luật. - Lập Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của UBND huyện Tân Châu còn sai sót, diện tích 2.806,46m² quy hoạch đất ONT, đất CLN không phù hợp với Quy hoạch phân khu 1/2000 cửa khẩu Kà Tum (quy hoạch đường giao thông và đất ở) - Khi xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; UBND huyện không tích hợp Quy hoạch Nông thôn mới xã Tân Đông vào Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030. - UBND huyện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC) không phù hợp với nhu cầu của cá nhân đã đăng ký và thực tế sử dụng đất thương mại dịch vụ (TMD) đất đối với thửa 81 (thửa mới là 109). - Việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất chưa đúng quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013; Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.				
--	---	---	--	--	--	--

		- Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không phát hiện việc bà Cao Thị Bích Ngọc sử dụng đất và xây dựng công trình không xin phép vi phạm Quy hoạch phân khu 1/2000 của khẩu Kà Tum; xây cất nhà sai vị trí được chuyển mục đích đất ở; xây dựng diện tích sân phơi lớn hơn diện tích xin chuyển mục đích sử dụng đất (xin chuyển khoảng 0,5ha, xây dựng khoảng 1,6ha).				
II	TỔ CHỨC: Không					

Phụ lục số 09

TỔNG HỢP KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH,

PHÁP LUẬT HOẶC VĂN BẢN CHỈ ĐẠO, ĐIỀU HÀNH

(kèm theo Kết luận thanh tra số /KL-UBND ngày / / của Chủ tịch UBND tỉnh)

STT	Nội dung kiến nghị	Thông tin về Văn bản kiến nghị hoàn thiện			Ghi chú
		Số văn bản	Ngày, tháng, năm ban hành	Cơ quan ban hành	
1	2	3	4	5	6
I	KIẾN NGHỊ BÃI BỎ: Không.				
II	KIẾN NGHỊ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG: Không				
III	KIẾN NGHỊ BAN HÀNH MỚI: Không				