

**SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
ĐOÀN KIỂM TRA**

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

Theo QĐ số: 84/QĐ-SKHĐT
ngày 02/7/2018 của Giám đốc
Sở Kế hoạch và Đầu tư

BIÊN BẢN KIỂM TRA

Thực hiện Quyết định số 84/QĐ-SKHĐT ngày 02/7/2018 của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc thành lập Đoàn kiểm tra việc chấp hành các quy định Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Hôm nay, vào lúc 14h ngày 29/11/2018, Đoàn kiểm tra làm việc với Công ty CP đầu tư và xây dựng Đông Dương Thăng Long.

Địa điểm thực hiện dự án: thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, Hà Tĩnh.

I. Thành phần kiểm tra gồm có:

1. Đoàn kiểm tra theo Quyết định số 84/QĐ-SKHĐT ngày 02/7/2018 của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, gồm các Ông (bà) có tên sau:

+ Ông Nguyễn Đức Thắng, Phó TP. Doanh nghiệp và Đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Phó Trưởng đoàn;

+ Ông Nguyễn Đình Diệu, Phó TP. Doanh nghiệp và Đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Phó Trưởng đoàn;

+ Ông Lê Việt Anh, Phó phòng Quy hoạch giao đất, Sở Tài nguyên và Môi trường;

+ Ông Nguyễn Khánh Trình, Thanh tra viên, Thanh tra Sở Xây dựng, thành viên;

+ Ông Dương Văn Trung: Thanh tra viên, Thanh tra Sở Kế hoạch và Đầu tư, thành viên;

+ Ông Lê Văn Phụ: Chuyên viên Phòng Đăng ký thống kê, Sở Tài nguyên và Môi trường, thành viên;

2. Đại diện UBND huyện Nghi Xuân

+ Ông Hồ Trung Hùng, TP. Tài chính kế hoạch;

+ Ông Nguyễn Thế Hải, Phòng Kinh tế hạ tầng.

3. UBND Thị trấn Xuân An

+ Ông Lê Văn Minh, Chủ tịch

4. Đại diện Nhà đầu tư

+ Ông: Bùi Đức Chính

Tổng Giám đốc công ty.

II. Kết quả kiểm tra:

1. Thông tin về doanh nghiệp:

- Tên công ty: Công ty CP đầu tư và xây dựng Đông Dương Thăng Long;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3001504372 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Tĩnh cấp ngày 05/10/2011, cấp thay đổi lần 1 ngày 11/5/2016;
- Ngành nghề sản xuất kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản.
- Vốn điều lệ 200.000.000.000 đồng.
- Trụ sở chính: đường 8B, Khối 7, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam.
- Số điện thoại liên hệ: 0393565555.
- Người đại diện theo pháp luật:
- Nguyễn Diên, Số điện thoại: 0915555777/0913355668.
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 8122568800, được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 30/12/2016.

2. Thông tin về dự án:

Theo Quyết định số 458/QĐ-UBND ngày 02/02/2018 của UNND tỉnh V/v chấp thuận chủ trương đầu tư dự án:

- Tên nhà đầu tư: Công ty CP đầu tư xây dựng và phát triển Đông Dương;
- Tên dự án: Khu đô thị mới Xuân An (Giai đoạn 1).
- Tên nhà đầu tư: Công ty CP đầu tư và xây dựng Đông Dương Thăng Long.
- Thời gian thực hiện dự án: 50 năm kể từ ngày ban hành quyết định chủ trương đầu tư:
- Diện tích đất sử dụng: 27, 3 ha;
- Tổng vốn đầu tư: 306.695 triệu đồng;
- Địa điểm đầu tư: thị trấn Xuân An, Huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh;
- Nguồn vốn: Nguồn vốn tự có của nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.
- Hình thức đầu tư: nhà đầu tư trực tiếp đầu tư thực hiện dự án.
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng khu đô thị mới phù hợp với quy hoạch được duyệt; kinh doanh các sản phẩm của dự án theo quy định của pháp luật. Tạo thành khu vực điểm nhấn về cảnh quan, kiến trúc đô thị cho thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân và cửa ngõ phía bắc tỉnh Hà Tĩnh; tạo ra các tác động lan tỏa; góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.
- Quy mô đầu tư: Đầu tư xây dựng hoàn thành toàn bộ hệ thống các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật, các công trình công cộng, hệ thống cây xanh trên toàn bộ diện tích 27,32 ha theo quy hoạch chi tiết được duyệt để đưa dự án vào khai thác, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình nhà ở theo quy hoạch được duyệt (trường hợp nhà đầu tư có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch được duyệt thì phải có sự đồng ý của cấp có thẩm quyền và phải được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, luật nhà ở và các quy định khác của pháp luật liên quan).

- Tiến độ thực hiện dự án: 02 năm, kể từ ngày ban hành quyết định chủ trương đầu tư, cụ thể:

+ Tháng 6 đến tháng 8/2016: Giai đoạn chuẩn bị đầu tư.

+ Tháng 8 đến tháng 9/2016: Giai đoạn đền bù GPMB.

+ Tháng 9/2016 đến tháng 12/2017: Giai đoạn thi công hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục theo quy mô đầu tư dự án.

Được UBND tỉnh cho giãn tiến độ thực hiện dự án (Giai đoạn 1) đến 30/6/2019 tại Văn bản số 2852/UBND-XD ngày 21/05/2018 của UBND tỉnh.

- Các ưu đãi được hưởng của dự án: Dự án được hưởng các chính sách ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật hiện hành.

III. Kết quả triển khai thực hiện dự án:

1. Về hồ sơ:

- Quyết định số 1773/QĐ-UBND do UBND tỉnh cấp ngày 30/6/2016 về chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Xuân An, thị trấn Xuân An, (giai đoạn 1);

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 8122568800 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 30/12/2016;

- Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/500: tại Quyết định 2328/QĐ-UBND ngày 18/8/2016 của UBND tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 1524/QĐ-UBND ngày 08/7/2016 của UBND huyện Nghi Xuân Vv thành lập HDBT GPMB dự án;

- Quyết định số 2328/QĐ-UBND ngày 18/8/2016 của UBND tỉnh Hà Tĩnh Vv phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Xuân An.

- Quyết định số 3499/QĐ-UBND ngày 05/12/2016 của UBND tỉnh Vv phê duyệt đánh giá tác động môi trường của dự án.

- Quyết định số 1076/QĐ-UBND, ngày 12/04/2012 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) xây dựng Khu đô thị Xuân An, tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân;

- Báo cáo số 13/BC-HDBT ngày 12/03/2018 về việc hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, GPMB dự án khu Đô thị mới Xuân An;

- Công văn số 316/UBND-TNMT ngày 20/03/2018 về việc đề nghị

chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Xuân An (giai đoạn 1);

- Quyết định số 858/QĐ-UBND ngày 02/04/2018 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp;

- Văn bản số 137/SXD-PTDT&HT1 ngày 27/03/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1);

- Văn bản số 2852/UBND-XD ngày 21/05/2018 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc giãn tiến độ đầu tư dự án Khu đô thị mới Xuân An, thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân.

- Văn bản số 1034/SXD-QLN3 của Sở xây dựng Hà Tĩnh về huy động góp vốn đầu tư tại dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1);

- Văn bản số 1253/TTg-NN của Thủ tướng Chính phủ ngày 21/08/2017 về chuyển mục đích đất trồng lúa để thực hiện dự án trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

2. Về triển khai thực hiện dự án theo quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được phê duyệt

- Các hạng mục đã triển khai xây dựng đến thời điểm kiểm tra: Hạng mục San nền: hoàn thành 90%; Hạng mục Hệ thống giao thông: hoàn thành 70%; Hạng mục Hệ thống cấp nước: hoàn thành 70%; Hạng mục Hồ cảnh quan: hoàn thành 100%; Hạng mục Hệ thống thoát nước thải: hoàn thành 95%; Hạng mục Hệ thống thoát nước mưa: hoàn thành 90%; Hạng mục Điện chiếu sáng: hoàn thành 50%; Hạng mục Điện trung hạ thế: hoàn thành 30%; Hạng mục Hệ thống thông tin liên lạc: hoàn thành 40%; Hạng mục Hệ thống camera giám sát: hoàn thành 20%; Hạng mục Cảnh quan: hoàn thành 70%; Hạng mục Cây xanh: hoàn thành 65%; Hạng mục nhà mẫu thấp tầng liền kề và biệt thự: Đang thi công phần thô 3 căn biệt thự và 5 căn liền kề; Hạng mục Cống ngang đường: Đã thi công xong 1/3 tuyến cống.

- Các hạng mục chưa triển khai: Hạng mục Trạm xử lý nước thải: Triển khai thi công trong tháng 12/2018; Hạng mục Hoàn trả hệ thống đường dây 35KV: Triển khai thi công trong tháng 12/2018; 72 căn nhà liền kề tại 02 tuyến đường Nguyễn Nghiễm và đường Nguyễn Khắc

- Về tiến độ thực hiện dự án: Theo quy định tại Văn bản số 2852/UBND-XD ngày 21/5/2018, giao nhà đầu tư hoàn thành toàn bộ dự án đưa vào hoạt động (Giai đoạn 1) đến 30/6/2019.

3. Về hồ sơ đất đai và môi trường:

- Về đất đai: Đã được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp tại Quyết định số 858/QĐ-UBND ngày 02/04/2018; được Thủ tướng Chính phủ đồng ý chuyển mục đích sử dụng đất tại Văn bản số 1253/TTg-NN ngày 21/08/2017.

- Về môi trường: Đã thực hiện báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 3499/QĐ-UBND ngày 05/12/2016 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

4. Thực hiện pháp luật về doanh nghiệp.

Thực hiện treo biển hiệu công ty theo Giấy chứng nhận ĐKDN, theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2017 thể hiện công ty đã góp đủ vốn điều lệ, thực hiện lập Sổ đăng ký cổ đông, tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên theo quy định.

5. Vốn đã thực hiện đầu tư (theo báo cáo của nhà đầu tư)

- Chi phí đã thực hiện dự án: Khoảng 315.000.000.000 đồng/306.695.000.000 đồng trong đó:

+ Chi phí giải phóng mặt bằng: khoảng 65 tỷ đồng;

+ Chi phí thực hiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật và khác: khoảng 250 tỷ đồng.

- **Tổng số vốn đầu tư dự kiến: 847 tỷ đồng trong đó:**

+ Chi phí GPMB và đầu tư Hạ tầng kỹ thuật: 403 tỷ đồng

+ Chi phí xây dựng 71 căn nhà liền kề và biệt thự: 139 tỷ đồng.

+ Chi phí tiền sử dụng đất và thuê đất dự tính: 220 tỷ đồng.

+ Chi phí xây Trung tâm thương mại: 85 tỷ.

6. Việc thực hiện nghĩa vụ thuế, lao động, BHXH.

- Dự án đang trong quá trình triển khai thực hiện dự án chưa phát sinh các khoản doanh thu.

7. Tồn tại:

- Chưa thực hiện báo cáo định kỳ theo quy định tại Quyết định chủ trương đầu tư;

III. Khó khăn và kiến nghị, đề xuất của nhà đầu tư:

Hiện nay liên ngành đã có biên bản họp thẩm định giá tiền sử dụng đất trình UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt để Cục thuế có căn cứ tính tiền sử dụng đất phải nộp. Công ty kính đề nghị các Sở ban ngành liên quan báo cáo UBND tỉnh Hà Tĩnh các nội dung cần giải trình để UBND tỉnh sớm phê duyệt để Công ty nộp tiền sử dụng đất tiến hành khai thác Kinh doanh đảm bảo hiệu quả dự án.

IV. Kiến nghị của Đoàn:

- Tập trung nguồn lực, đẩy nhanh tiến độ triển khai xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch được phê duyệt, sớm hoàn thành dự án đưa vào hoạt động.

- Tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường và quy định của pháp luật có liên quan và duy trì chế độ báo cáo định kỳ theo quy định của Luật Đầu tư và pháp luật có liên quan khác.

- Đề nghị UBND huyện Nghi Xuân, UBND thị trấn Xuân An giám sát việc triển khai thực hiện dự án và các kiến nghị của Đoàn kiểm tra nêu trên, kịp thời phát hiện các vi phạm và thông báo cho các cơ quan liên quan (nếu có).

Biên bản làm việc kết thúc vào lúc 17h cùng ngày, được các thành phần tham dự thống nhất thông qua và cùng ký tên vào biên bản, được lập thành 04 bản, có giá trị pháp lý như nhau, 01 bản giao cho Công ty CP đầu tư xây dựng và phát triển Đông Dương, 03 bản cho Đoàn Kiểm tra./.

CHỮ KÝ CỦA CÁC THÀNH PHẦN THAM DỰ

ĐOÀN KIỂM TRA




Nguyễn Đình Diệu



Nguyễn Đức Thắng

Lê Việt Anh



Nguyễn Khánh Trình



Lê Văn Phụ



Dương Văn Trung

ĐẠI DIỆN NHÀ ĐẦU TƯ



Bùi Đức Chính

UBND HUYỆN NGHI XUÂN



Hồ Trung Hùng

UBND THỊ TRẤN XUÂN AN



Lê Văn Minh