

Số: /SKHĐT-ĐT

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày tháng năm 2021

V/v rà soát dự án Khu du lịch Hải
Thuận tại xã Phước Thuận, huyện
Xuyên Mộc

Kính gửi: UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Thực hiện Thông báo số 857/TB-UBND ngày 16/12/2020 của UBND tỉnh về kết luận cuộc họp nghe báo cáo tình hình triển khai dự án Khu du lịch Hải Thuận, huyện Xuyên Mộc; trong đó có nội dung: “*giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND huyện Xuyên Mộc và các cơ quan, đơn vị liên quan làm việc cụ thể với Nhà đầu tư, đồng thời rà soát tổng thể quá trình triển khai thực hiện dự án, phân tích làm rõ nguyên nhân khách quan, chủ quan dẫn đến việc chậm triển khai của dự án; phân tích, so sánh, đánh giá khó khăn, thuận lợi đối với việc gia hạn hoặc thu hồi dự án tại thời điểm hiện nay*”. Về việc này, Sở Kế hoạch và Đầu tư kính báo cáo UBND tỉnh như sau:

I. Về việc thực hiện Thông báo số 857/TB-UBND ngày 16/12/2020 của UBND tỉnh:

- Liên quan đến dự án nêu trên, ngày 21/7/2020, UBND tỉnh đã có văn bản số 249/UBND-VP, số 9559/UBND-VP ngày 07/9/2020, số 11063/UBND-VP ngày 09/10/2020 và số 12170/UBND-VP ngày 05/11/2020 giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND huyện Xuyên Mộc và các cơ quan, đơn vị liên quan rà soát, đánh giá hậu quả pháp lý sau khi thu hồi, kiểm tra thực tế tình hình thực hiện dự án, trên cơ sở đó có ý kiến thống nhất cụ thể về việc thu hồi hay tiếp tục gia hạn dự án, tham mưu đề xuất UBND tỉnh.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo nêu trên của UBND tỉnh, trên cơ sở ý kiến rà soát của Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND huyện Xuyên Mộc; Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có văn bản số 55/SKHĐT-ĐT ngày 18/11/2020 báo cáo UBND tỉnh xử lý việc chậm triển khai dự án Khu du lịch Hải Thuận (do dự án đã hết thời gian giãn tiến độ và gia hạn đất 24 tháng từ ngày 28/4/2019).

- Ngày 08/12/2020, UBND huyện Xuyên Mộc đã có văn bản số 7453/UBND-KTHT về việc rà soát dự án Khu du lịch Hải Thuận và đề nghị xem xét tạo điều kiện cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Du lịch Dịch vụ Hải Thuận được tiếp tục giãn tiến độ triển khai dự án theo quy định của pháp luật.

- Ngày 14/12/2020, UBND tỉnh đã tổ chức cuộc họp nghe báo cáo tình hình triển khai dự án Khu du lịch Hải Thuận và có Thông báo kết luận số 857/TB-UBND

ngày 16/12/2020 giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các ngành có liên quan làm việc lại với nhà đầu tư; phân tích nguyên nhân chậm triển khai của dự án, so sánh, đánh giá khó khăn, thuận lợi đối với việc gia hạn hoặc thu hồi dự án tại thời điểm hiện nay.

Ngày 24/12/2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có văn bản số 3921/SKHĐT-ĐT đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Du lịch Dịch vụ Hải Thuận báo cáo cụ thể tiến độ thực hiện dự án, vốn góp, vốn thực hiện (kèm theo các tài liệu, chứng từ có liên quan), làm rõ nguyên nhân chủ quan và khách quan dẫn đến việc chậm triển khai trong thời gian qua và cung cấp các tài liệu pháp lý có liên quan, các văn bản pháp lý, thủ tục đầu tư đã thực hiện sau khi được giãn tiến độ và cung cấp các tài liệu chứng minh khả năng tiếp tục triển khai dự án.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Du lịch Dịch vụ Hải Thuận đã có văn bản số 2512HT Ngày 30/12/2020 báo cáo tình hình thực hiện dự án và các khó khăn trong quá trình triển khai dự án (kèm theo các tài liệu chứng minh các công việc đã thực hiện).

- Ngày 06/01/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có văn bản số 23/SKHĐT-ĐT đề nghị Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, có ý kiến đánh giá đối với các nội dung nêu trên theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 857/TB-UBND ngày 16/12/2020 và đề nghị được tiếp tục thực hiện dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Du lịch Dịch vụ Hải Thuận; văn bản rà soát đề nghị gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư **trước ngày 14/01/2021**. Đến nay, Sở Kế hoạch và Đầu tư chưa nhận được ý kiến rà soát của các cơ quan.

II. Kiến nghị của nhà đầu tư:

1. Ngày 30/12/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Du lịch Dịch vụ Hải Thuận đã có văn bản số 2512HT báo cáo tình hình thực hiện dự án và các khó khăn trong quá trình triển khai dự án, cụ thể như sau:

a). Về tình hình triển khai dự án:

- *Tại thời điểm đề nghị giãn tiến độ dự án năm 2016: Công ty đã xây dựng tường rào dọc theo đường ven biển, văn phòng làm việc (cấu trúc nhà cấp 4 khoảng 300m²), làm đường nội bộ, san lấp mặt bằng.*

- *Sau khi được giãn tiến độ theo Quyết định số 93/QĐ-SKHĐT ngày 12/12/2016 của Sở Kế hoạch và Đầu tư:*

+ *Giai đoạn 1: đã hoàn thành theo giấy phép xây dựng số 34/GPXD của Sở xây dựng tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ngày 02/7/2014 bao gồm: San lấp mặt bằng, xây dựng hạ tầng: đường, điện, nước, hệ thống xử lý chất thải, cảnh quan môi trường và 01 nhà hàng có diện tích 921m², 01 biệt thự đơn lập với diện tích 212m², văn phòng làm việc đã đưa vào sử dụng ngày 5/11/2019.*

+ Giai đoạn 2: Đã hoàn thành phần bê tông cốt thép và xây tường của 41/139 Villa trên phần diện tích 189.525.9 m² (theo Quyết định số 15/QĐ-XPVPHC ngày 21/9/2020 của Sở Xây dựng).

- Vốn thực hiện đến thời điểm hiện nay 345,79 tỷ đồng.

b). Các khó khăn vướng mắc trong quá trình triển khai dự án:

* Lý do khách quan :

- Việc giải tỏa đền bù giải phóng mặt bằng kéo dài, sau đó chủ đầu tư phải giải quyết một số hộ dân thường xuyên gây áp lực đến hết năm 2012 mới bắt đầu được triển khai dự án (Quyết định số 2380/QĐ- UBND ngày 21/10/2012 và Văn bản số 2849/UBND- VP ngày 15/11/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu)

- Tình hình khủng hoảng kinh tế kéo dài từ năm 2012 – 2014.

- Để thu hút nguồn khách du lịch cao cấp, tạo sản phẩm du lịch mới lạ và phù hợp với định hướng phát triển du lịch theo hướng hiện đại của tỉnh; Công ty đã thực hiện thuê đơn vị tư vấn lập lại phương án đầu tư với quy mô lớn hơn và nhiều tiện ích hơn.

- Năm 2017, dự án gặp vướng mắc Đề án bảo vệ hành lang bờ biển của Sở Tài nguyên và Môi trường, đến nay Đề án vẫn chưa được phê duyệt và do bờ biển bị sạt lở nên Công ty chưa đủ pháp lý để xin giấy phép xây dựng.

* Lý do chủ quan :

Do bộ máy nhân sự mới kiện toàn chưa nắm bắt hết được các vấn đề của dự án vào cuối năm 2018. Ngay khi tiếp quản, công ty đã gấp rút tập trung vào xây dựng công trình theo giấy phép xây dựng số 34/GPXD ngày 02 tháng 7 năm 2014 và gia hạn ngày 26 tháng 8 năm 2015 của Sở xây dựng Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

c). Cam kết của nhà đầu tư:

Công ty kiến nghị được tiếp tục thực hiện dự án và cam kết đưa dự án vào hoạt động Quý IV/2022, cụ thể như sau:

+ Quý I đến quý II/ 2021: Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và xin giấy phép xây dựng, đồng thời hoàn thiện 41 căn Villa để đưa vào hoạt động kinh doanh;

+ Quý III/2021 đến Quý III năm 2022: xây dựng khu khách sạn, resort thấp tầng, khu căn hộ nghỉ dưỡng thấp tầng, khu cửa hàng thương mại, khu thể dục thể thao;

+ Quý IV/ 2022 : hoàn thành và đưa toàn bộ dự án vào hoạt động kinh doanh.

III. Tổng hợp và kiến nghị:

1. Phương án xử lý:

a). *Trường hợp 1*: Chậm dứt hoạt động dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư. Do đến thời điểm hết thời gian giãn tiến độ và gia hạn đất 24 tháng (tháng 5/2019), Nhà đầu tư chỉ mới triển khai xây dựng 02 công trình: nhà hàng với diện tích 580 m² và hoàn thành phần thô 01 nhà nghỉ đơn lập với diện tích 210 m²; việc chậm triển khai dự án được Sở Tài nguyên và Môi trường xác định nguyên nhân chậm triển khai thuộc trách nhiệm nhà đầu tư.

- Thuận lợi:

+ Đảm bảo phù hợp theo quy định pháp luật về đất đai, đầu tư;

+ Việc chậm dứt hoạt động của dự án sẽ tác động đến các dự án chậm triển khai sắp hết thời gian giãn tiến độ, nhằm thúc đẩy tiến độ thực hiện của các dự án chậm triển khai sớm đưa dự án vào hoạt động kinh doanh theo đúng thời gian đã cam kết.

- Vướng mắc:

+ Dự án bị chậm dứt hoạt động sẽ không được bồi thường về đất và các tài sản trên đất sẽ gây thiệt hại lớn cho nhà đầu tư (theo báo cáo Nhà đầu tư, dự án đã nộp tiền thuê đất một lần và đã triển khai xây dựng 01 nhà hàng, 01 biệt thự, hoàn thành phần bê tông cốt thép, xây tường 41/139 villa; vốn thực hiện khoảng 345,79 tỷ đồng).

+ Mất thời gian trong việc kêu gọi đầu tư, gây lãng phí tài nguyên đất (do phải xử lý tài sản trên đất, tạo nguồn đất sạch, xây dựng phương án thu hút nhà đầu tư mới) và xử lý khiếu nại, khiếu kiện của nhà đầu tư.

b). *Trường hợp 2*: Chấp thuận cho Nhà đầu tư tiếp tục thực hiện và thực hiện điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án.

- Thuận lợi:

+ Giải quyết được kiến nghị của nhà đầu tư. UBND huyện Xuyên Mộc đã có văn bản số 7453/UBND-KTHT ngày 08/12/2020 kiến nghị UBND tỉnh xem xét tạo điều kiện cho nhà đầu tư được tiếp tục giãn tiến độ triển khai dự án.

+ Nhà đầu tư đã triển khai xây dựng nhiều hạng mục công trình, dự án đi vào hoạt động sẽ tạo được nguồn thu cho ngân sách tỉnh và tạo công ăn việc làm cho người dân trong khu vực.

- Vướng mắc:

+ Không phù hợp theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai;

+ Các ngành chưa có ý kiến thống nhất về đề nghị tiếp tục thực hiện dự án của Nhà đầu tư.

+ Nhà đầu tư chưa cung cấp các tài liệu chứng minh vốn góp để tiếp tục thực hiện dự án theo quy định.

2. Quy định về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án:

Việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án phải thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực ngày 01/01/2021 (theo văn bản số 8909/BKHĐT-PC ngày 31/12/2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc triển khai thi hành Luật Đầu tư).

(1) Việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án được thực hiện theo quy định tại Khoản 4, Điều 41, Luật Đầu tư 2020:

“4. Đối với dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư không được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư quá 24 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu, trừ một trong các trường hợp sau đây:

a) Để khắc phục hậu quả trong trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về đất đai;

b) Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư do nhà đầu tư chậm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước hoặc cơ quan nhà nước chậm thực hiện thủ tục hành chính;

d) Điều chỉnh dự án đầu tư do cơ quan nhà nước thay đổi quy hoạch;

đ) Thay đổi mục tiêu đã được quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư; bổ sung mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư;

e) Tăng tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô dự án đầu tư.

(2) Việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư được thực hiện theo quy định tại Điều 48 Luật Đầu tư 2020.

“1. Nhà đầu tư chấm dứt hoạt động đầu tư, dự án đầu tư trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà đầu tư quyết định chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư;

b) Theo các điều kiện chấm dứt hoạt động được quy định trong hợp đồng, điều lệ doanh nghiệp;

c) Hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư.

2. Cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoặc chấm dứt một phần hoạt động của dự án đầu tư trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án đầu tư thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 47 của Luật này mà nhà đầu tư không có khả năng khắc phục điều kiện ngừng hoạt động;

b) Nhà đầu tư không được tiếp tục sử dụng địa điểm đầu tư và không thực hiện thủ tục điều chỉnh địa điểm đầu tư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày không được tiếp tục sử dụng địa điểm đầu tư, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản này;

c) Dự án đầu tư đã ngừng hoạt động và hết thời hạn 12 tháng kể từ ngày ngừng hoạt động, cơ quan đăng ký đầu tư không liên lạc được với nhà đầu tư hoặc đại diện hợp pháp của nhà đầu tư;

d) Dự án đầu tư thuộc trường hợp bị thu hồi đất do không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Nhà đầu tư không ký quỹ hoặc không có bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ theo quy định của pháp luật đối với dự án đầu tư thuộc diện bảo đảm thực hiện dự án đầu tư;

e) Nhà đầu tư thực hiện hoạt động đầu tư trên cơ sở giao dịch dân sự giả tạo theo quy định của pháp luật về dân sự;

g) Theo bản án, quyết định của Tòa án, phán quyết trọng tài.

3. Đối với dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan đăng ký đầu tư chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư sau khi có ý kiến của cơ quan chấp thuận chủ trương đầu tư.

4. Nhà đầu tư tự thanh lý dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về thanh lý tài sản khi dự án đầu tư chấm dứt hoạt động, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này.

5. Việc xử lý quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất khi chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

6. Cơ quan đăng ký đầu tư quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong trường hợp dự án đầu tư chấm dứt hoạt động theo quy định tại khoản 2 Điều này, trừ trường hợp chấm dứt một phần hoạt động của dự án đầu tư.

7. Chính phủ quy định chi tiết trình tự, thủ tục chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư quy định tại Điều này.”

3. Kiến nghị:

Các nội dung có liên quan đến việc xử lý dự án Hải Thuận đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp tại văn bản số 55/SKHĐT-ĐT ngày 18/11/2020 thì nguyên nhân chậm triển khai được xác định thuộc trách nhiệm của Nhà đầu tư và không thuộc trường hợp bất khả kháng; các vướng mắc có liên quan đến dự án đã được giải quyết tại thời điểm năm 2016, được giãn tiến độ 24 tháng vào năm 2016. Do đó, việc đề nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án là không phù hợp với quy định tại Luật Đầu tư 2014 và Luật Đầu tư 2020.

Tuy nhiên, theo nội dung báo cáo bổ sung của Nhà đầu tư thì dự án có gặp vướng mắc do nguyên nhân khách quan là “Năm 2017, dự án gặp vướng mắc Đề án bảo vệ hành lang bờ biển của Sở Tài nguyên và Môi trường, đến nay Đề án vẫn chưa được phê duyệt và do bờ biển bị sạt lở nên Công ty chưa đủ pháp lý để xin giấy phép xây dựng”, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã chuyển nội dung kiến nghị này để Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng rà soát có ý kiến đối với nội dung này.

Ngoài ra, qua rà soát, hiện nay trên địa bàn tỉnh có khoảng 15 dự án đã hết thời gian giãn tiến độ, đã được gia hạn sử dụng đất nhưng chậm tiến độ, tình trạng tương tự như Khu du lịch Hải Thuận, việc xử lý thu hồi đất đối với các dự án đã có xây dựng công trình trên đất đối với các dự án hết thời gian gia hạn sử dụng đất chưa được tổ chức thực hiện trên địa bàn tỉnh. Do hiện nay các ngành chưa có ý kiến làm rõ vướng mắc theo kiến nghị bổ sung của nhà đầu tư; và nhằm đảm bảo thống nhất phương án xử lý đối với dự án trong trường hợp tương tự và tránh việc khiếu kiện sau này, Sở Kế hoạch và Đầu tư xin tổng hợp và báo cáo các nội dung có liên quan, kính đề nghị UBND tỉnh xem xét tổ chức cuộc họp với sự tham gia của các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Tư pháp, UBND huyện Xuyên Mộc và Cục thuế tỉnh để làm rõ các quy định liên quan về xử lý dự án chậm triển khai, các vướng mắc đối với từng phương án tổ chức thực hiện (chấm dứt/cho tiếp tục thực hiện dự án) làm cơ sở để xử lý kiến nghị của Nhà đầu tư đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

Sở Kế hoạch và Đầu tư kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: TNMT, XD, Tư pháp;
- UBND huyện Xuyên mộc;
- Cục Thuế tỉnh;
- Cty CP ĐT PT DLDV Hải Thuận;
(tổ 10, ấp Hồ Tràm, xã Phước Thuận, huyện XM)
- Giám đốc và các PGĐ Sở;
- Lưu: VP, ĐT.^(ĐT2)

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Tấn Cường