

## KẾT LUẬN THANH TRA

### Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận của Công ty TNHH Đầu tư - Phát triển Royal Ninh Thuận

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh.

Thực hiện Kế hoạch thanh tra, kiểm tra năm 2022 ban hành kèm theo Quyết định số 135/QĐ-SKHĐT ngày 09/12/2021 của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư Ninh Thuận.

Căn cứ Quyết định số 02/QĐ-SKHĐT ngày 01/01/2022 và số 04/QĐ-SKHĐT ngày 05/01/2022 của Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận về việc thanh tra dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận, tại xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận của Công ty TNHH Đầu tư - Phát triển Royal Ninh Thuận trong việc chấp hành các quy định của Luật Đầu tư và quy định của pháp luật khác có liên quan.

Căn cứ Báo cáo kết quả thanh tra của Đoàn thanh tra;

Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư kết luận như sau:

## PHẦN I KHÁI QUÁT CHUNG

Dự án Khu dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng cao cấp dọc đường ven biển phía Nam (87,5 ha), đoạn Mũi Dinh - Cà Ná tại xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam thuộc dự án xét chọn nhà đầu tư đã được Hội đồng xét chọn có ý kiến tại buổi họp xét chọn nhà đầu tư thực hiện dự án ngày 15/10/2018; UBND tỉnh đồng ý kết quả xét chọn và có văn bản số 4849/UBND-VXNV ngày 09/11/2018 đồng ý chủ trương chọn Công ty Cổ phần Hoàng Gia ĐL là Nhà đầu tư thực hiện dự án. Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản số 3912/SKHĐT-EDO ngày 19/11/2018 hướng dẫn Nhà đầu tư hoàn thiện hồ sơ và cam kết ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án theo yêu cầu của UBND tỉnh.

Công ty Cổ phần Hoàng Gia ĐL có văn bản số 497/HGĐL ngày 07/12/2018 thông báo pháp nhân mới thực hiện dự án là Công ty TNHH Đầu tư - Phát triển Royal Ninh Thuận được Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4500627702 ngày 30/11/2018; trụ sở chính tại số 40, đường 16/4, phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận; vốn điều lệ 200 tỷ đồng.

Pháp nhân này được UBND tỉnh Ninh Thuận cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 49/QĐ-UBND ngày 13/2/2019, với nội dung chính như sau:

- Tên dự án: Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận.
- Mục tiêu của dự án: Đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng; Khai thác dịch vụ du lịch, ăn uống, vui chơi, giải trí, trung tâm hội nghị.
- Quy mô đầu tư: Khách 5 sao 500 phòng ngủ, các phân khu chức năng tiêu chuẩn kèm theo; 100 biệt thự cao cấp và bungalow tiêu chuẩn 5 sao theo mô hình Tháp Chàm phục vụ nhu cầu lưu trú, khu bảo tồn văn hóa và các hoạt động vui chơi giải trí văn hóa Chăm, cụm nhà hàng ẩm thực các vùng miền,...; sân khấu biểu diễn nghệ thuật, trung tâm hội nghị tiệc cưới 2.000 chỗ ngồi, đủ điều kiện tổ chức những hội nghị mang tầm cỡ quốc gia; Bến du thuyền, khu phức hợp vui chơi giải trí cao cấp, tour tham quan du lịch; Sân tập golf.
- Địa điểm: Xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.
- Diện tích khu đất: Khoảng 87,5 ha.
- Tổng mức đầu tư: 2.000 tỷ đồng; trong đó vốn tự có 600 tỷ đồng (chiếm tỷ lệ 30%), còn lại là vốn vay.
- Hình thức sử dụng đất: Thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm đối với diện tích đất xây dựng các hạng mục công trình; phần diện tích còn lại thuê môi trường rừng.
- Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành xây dựng, đưa dự án đi vào hoạt động trong 48 tháng, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư, cụ thể:
  - + Về thủ tục pháp lý: Tháng 02 ÷ tháng 8/2019: Hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan (đất đai, quy hoạch, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, môi trường,...) để đủ điều kiện khởi công dự án theo quy định của pháp luật;
  - + Tiến độ xây dựng cơ bản: Tháng 9/2019: Khởi công xây dựng công trình; Tháng 9/2019 ÷ tháng 5/2020: Thi công hạ tầng dự án; Tháng 6/2020 ÷ tháng 5/2021: Hoàn thành xây dựng công trình chính của dự án (gồm biệt thự, khách sạn, nhà hàng, và các công trình phụ trợ khác); Tháng 6/2022: đưa tất cả các hạng mục của dự án vào hoạt động hoàn chỉnh.
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

## PHẦN II

### KẾT QUẢ THANH TRA

#### **2.1. Pháp nhân thực hiện dự án đầu tư:**

Theo Quyết định chủ trương đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư - Phát triển Royal Ninh Thuận là loại hình công ty TNHH hai thành viên được Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4500627702 ngày 30/11/2018; trụ sở chính tại số 40, đường 16/4, phường Tấn Tài, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận; vốn điều lệ 200 tỷ đồng.

Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Hoàng Lê Bảo Sơn; giới tính: Nam; Chức danh: Tổng Giám đốc; Sinh ngày: 24/12/1970; Quốc tịch: Việt Nam; CMND số 250367972 cấp ngày 08/07/2017 tại CA tỉnh Lâm Đồng; Hộ

khẩu thường trú và chỗ ở hiện tại: số 89 Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 1, Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

Kết quả thanh tra:

Theo hồ sơ doanh nghiệp cung cấp, doanh nghiệp đã thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi và được cấp Giấy chứng đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 2 ngày 09/7/2020 với các thông tin thay đổi như sau:

- Địa chỉ trụ sở chính: 399 đường Ngô Gia Tự, phường Tân Tài, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. (Đính kèm Hợp đồng thuê nhà số 01/2021/LTTY-RNT ngày 01/01/2021 giữa Công ty và bà Lê Thị Thanh Yên, sinh 10/8/1976, CMND số 264050684 cấp ngày 6/5/2010 tại CA Ninh Thuận)

- Vốn điều lệ: 200 tỷ đồng, cụ thể:

+ Ông Nguyễn Hoàng Lê Bảo Sơn góp 60 tỷ (chiếm 30%). (Đính kèm Giấy báo có tại Ngân hàng TMCP Nam Á - Lâm Đồng ghi ngày 15/2/2019)

+ Công ty Cổ phần Hoàng Gia ĐL góp 140 tỷ (chiếm 70%). (Đính kèm Giấy báo có tại Ngân hàng TMCP Nam Á - Lâm Đồng ghi ngày 15/2/2019)

Thời điểm thanh tra, thành viên góp vốn gồm: Công ty Cổ phần Hoàng Gia ĐL góp 140 tỷ (chiếm 70%) và Công ty Cổ phần Vietnam Solar 60 tỷ (chiếm 30% nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng Lê Bảo Sơn).

Như vậy, thông tin của địa chỉ trụ sở chính có sự thay đổi so với thông tin trên Quyết định chủ trương đầu tư đã được cấp. Tuy nhiên, Nhà đầu tư đã lập thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư gồm điều chỉnh thông tin trụ sở chính và đang được Cơ quan có thẩm quyền xử lý.

## **2.2. Về triển khai thực hiện dự án đầu tư:**

Tiến độ thực hiện dự án theo Quyết định chủ trương đầu tư: Hoàn thành xây dựng, đưa dự án đi vào hoạt động trong 48 tháng, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư (Tháng 9/2019: Khởi công xây dựng công trình; tháng 6/2022: đưa tất cả các hạng mục của dự án vào hoạt động hoàn chỉnh)

Kết quả thanh tra:

Nhà đầu tư đã hoàn thành một số nội dung liên quan đến thủ tục pháp lý, cụ thể:

- Đã đo đạc trích đo bản đồ địa chính khu đất Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận với thời hạn kết thúc công khai là ngày 26/6/2020 (Đính kèm Tập sản phẩm danh sách chủ sử dụng + Biên bản kết thúc công khai + Biên bản xác nhận việc công khai + Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thực hiện hiện trạng thửa đất + Bản mô tả do Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận thực hiện).

- Đã ký hợp đồng số 15.08/2020/HĐTV/RoyalNT-AQ ngày 17/8/2020 với Công ty TNHH Tư vấn - xây dựng - khảo sát Anh Quân để thực hiện khảo sát địa hình nghiên cứu đánh giá điều kiện tự nhiên trên đất tại khu vực Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận. Tháng 9/2020, Công ty đã hoàn thành và có báo cáo khảo sát địa hình để làm căn cứ thiết kế. (Đính kèm hợp đồng)

- Ngày 08/12/2020, Chi cục kiểm lâm có văn bản số 1303/BC-CCKL về Kết quả thẩm định kiểm kê hiện trạng rừng và đất rừng khu vực thực hiện dự án. *(Đính kèm văn bản)*

- Về thẩm định, kiểm kê hiện trạng rừng và đất rừng khu vực thực hiện dự án tại xã Phước Diêm và xã Phước Dinh: Căn cứ Biên bản kiểm tra ngày 27/11/2020, Chi cục kiểm lâm tỉnh đã có báo cáo số 1030/BC-CCKL ngày 08/12/2020. Ngày 23/3/2021, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có văn bản 834/SNNPTNT-TH về việc hiện trạng rừng, đất rừng tại khu vực dự án với kiến nghị Nhà đầu tư khẩn trương xác định phạm vi ranh giới, diện tích xây dựng cơ sở hạ tầng thực hiện dự án để lập thủ tục đủ điều kiện triển khai dự án. *(Đính kèm văn bản)*

- Đã ký hợp đồng số 09.03/2021/HĐTC/ROYAL-756 ký ngày 16/3/2021 giữa nhà đầu tư với Công ty TNHH MTV 756 thuộc Bộ Tư lệnh Công binh để thực hiện công tác rà phá, xử lý bom mìn, vật nổ tại Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận. Ngày 15/4/2021, Công ty TNHH MTV 756 đã có bản cam kết an toàn gửi Nhà đầu tư. *(Đính kèm hợp đồng)*

- Ngày 31/5/2021, Nhà đầu tư có văn bản số 17.05/CV-RNT về việc lập quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án.

- Ngày 08/6/2021, Sở Xây dựng đã có văn bản gửi Công ty và UBND huyện Thuận Nam; trong đó, Sở Xây dựng đề nghị UBND huyện kiến nghị UBND tỉnh giao UBND huyện lập quy hoạch phân khu của dự án và đồng thời cho phép Nhà đầu tư triển khai lập quy hoạch chi tiết song song với quy hoạch phân khu.

- Ngày 28/7/2021, UBND huyện Thuận Nam ban hành quyết định số 3020/QĐ-UBND về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận, xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận;

- Ngày 29/12/2021, Nhà đầu tư nộp hồ sơ thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận *(Đính kèm phiếu nhận tài liệu của phòng Kinh tế và hạ tầng huyện Thuận Nam)*;

- Đang tổ chức lấy ý kiến cộng đồng bằng phiếu lấy ý kiến đối với Đồ án Quy hoạch quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận *(Đính kèm văn bản số 379/PKTHT ngày 31/12/2021 của UBND huyện Thuận Nam về phối hợp lấy ý kiến đối với Đồ án QH chi tiết xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 và Biên bản tổng hợp ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với Đồ án)*.

- Ngày 21/6/2021, Nhà đầu tư ký Hợp đồng số 25.06/2021/HĐDV-ĐTM/Rynt-AD với Công ty TNHH phát triển công nghệ và môi trường Á Đông để thực hiện đánh giá tác động môi trường của Dự án *(Đính kèm hợp đồng)*.

- Ngày 21/7/2021, UBND tỉnh đã có văn bản số 3655/UBND-KTTH về việc đồng ý đề xuất nghiên cứu, tài trợ lập quy hoạch phân khu xây dựng Khu

du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận tại xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam.

*Như vậy, sau khi được cấp Quyết định chủ trương đầu tư, Nhà đầu tư có triển khai dự án nhưng chưa đảm bảo tiến độ chi tiết đã được duyệt, cụ thể đến thời điểm thanh tra, thủ tục pháp lý chưa hoàn thành là chậm 30 tháng so với tiến độ ghi trong Quyết định chủ trương đầu tư (hoàn thành thủ tục pháp lý tháng 8/2019 và khởi công tháng 9/2019).*

Theo trình bày tại buổi làm việc và báo cáo giải trình của Nhà đầu tư, nguyên nhân chậm tiến độ, gồm các nguyên nhân:

- Sau khi cấp Quyết định chủ trương đầu tư nhà đầu tư đã tiến hành các bước tiếp theo để triển khai dự án. Tuy nhiên quá trình triển khai, khi khảo sát lập quy hoạch thì nhà đầu tư có liên hệ các cơ quan chuyên ngành thì được biết dự án Khu vực triển khai thực hiện dự án chưa được phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 nên làm ảnh hưởng tiến độ trình phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Do đó, ngay sau khi có Quyết định số 188/QĐ-UBND ngày 11/6/2020, nhà đầu tư đã triển khai các hoạt động liên tục để đảm bảo dự án được thực hiện đúng tiến độ như thực hiện thủ tục trích lục, đo đạc; thuê tư vấn khảo sát lập quy hoạch, rà phá bom mìn vật liệu nổ,...

- Trong lựa chọn đơn vị tư vấn lập hồ sơ bản vẽ thi công cần phải có thời gian tìm nhà thầu có năng lực kinh nghiệm, am hiểu trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp với dịch vụ du lịch, ăn uống, vui chơi giải trí, trung tâm hội nghị gồm khách sạn tiêu chuẩn 5 sao, biệt thự cao cấp, bungalow tiêu chuẩn, trung tâm hội nghị,...

- Trong qua trình triển khai, khi tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp thì cũng ảnh hưởng đến quá trình triển khai, điển hình như Công ty TNHH Tư vấn Nông Lâm Nghiệp T&H - Đơn vị tư vấn thẩm định hiện trạng rừng có trụ sở chính đặt tại TP. Dĩ An, Tỉnh Bình Dương và các cán bộ kỹ thuật sinh sống tại TP. Hồ Chí Minh. Do đó khi dịch bệnh bùng phát ở Bình Dương và TP. Hồ Chí Minh (từ tháng 5/2021) thì toàn bộ hoạt động của Đơn vị này tại dự án bị tạm ngừng.

- Toàn bộ diện tích dự án là đất rừng và nằm trong quy hoạch rừng phòng hộ, nên việc thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác và thủ tục giao đất/cho thuê đất phải qua nhiều bước dẫn đến việc thời gian thực hiện thủ tục pháp lý dài hơn dự kiến của Công ty.

- Quá trình khảo sát để lập quy hoạch, Công ty đã cố gắng hạn chế tối đa việc chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ để bảo vệ hiện trạng rừng nhằm đảm bảo mục tiêu kinh doanh nhưng không ảnh hưởng môi trường. Nhà đầu tư đã có các văn bản để được các Sở, ban, ngành hỗ trợ hướng dẫn như: Ngày 18/02/2020, văn bản số 03.02/CV-RNT-2020 gửi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh về việc đề nghị hướng dẫn trích lục bản đồ địa chính để thực hiện hồ sơ thuê đất dự án và văn bản số 04.02/CV-RNT-2020 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị hướng dẫn đăng ký dự án vào kế hoạch sử dụng đất tỉnh Ninh

Thuận; văn bản số 04<sup>a</sup>.02/CV-RNT-2020 ngày 28/02/2020 gửi UBND huyện Thuận Nam và phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thuận Nam đề nghị đưa dự án vào kế hoạch sử dụng đất huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận kỳ cuối năm 2020; văn bản số 13.08/2020/CV-RNT ngày 05/8/2020 gửi UBND tỉnh, Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị hỗ trợ thủ tục pháp lý đất đai dự án.

- Toàn bộ diện tích thực hiện dự án do Ban Quản lý rừng phòng hộ ven biển Thuận Nam quản lý, nên các công tác khảo sát được triển khai tại thực địa dự án đều phải xin phép và được sự chấp thuận của Ban Quản lý trước khi thực hiện điển hình như: văn bản số 28.10/2021/CV-RNT ngày 15/10/2021 gửi Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Chi cục Kiểm lâm đề nghị cấm mốc, phát ranh phục vụ công tác thẩm định, Báo cáo kết quả kiểm kê hiện trạng rừng và đất lâm nghiệp khu vực thực hiện dự án; phải lập Kế hoạch thực hiện khảo sát, định vị mốc ngoài thực địa ngày 23/11/2021 gửi Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Chi cục Kiểm lâm, BQL rừng PHVB Thuận Nam trước khi thực hiện khảo sát.

Đối với việc xin điều chỉnh chủ trương đầu tư, Nhà đầu tư báo cáo cụ thể:

- Ngày 27/5/2021, Nhà đầu tư đã nộp hồ sơ điều chỉnh (*đính kèm hồ sơ và Giấy biên nhận của Trung tâm hành chính công*) nhưng chưa được chấp thuận.

- Ngày 26/01/2022, Nhà đầu tư tiếp tục nộp hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư. (*Đính kèm biên nhận số 20/TNHS-DAĐT/2022 ngày 26/01/2022*).

### **2.3. Về ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án:**

Căn cứ ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại mục 1 văn bản số 4849/UBNDVXNV ngày 09/11/2018: “Yêu cầu nhà đầu tư cam kết ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án trước khi cấp Quyết định chủ trương đầu tư và mức ký quỹ áp dụng mức tối đa là 3% của tổng mức đầu tư dự án”; theo quy định tại điểm b, khoản 3 Điều 3 Quyết định số 17/2016/QĐ-UBND ngày 07/4/2016: “Giảm 50% số tiền ký quỹ đối với dự án đầu tư thuộc ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn”.

Số tiền phải ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án là 30 tỷ đồng. Nhà đầu tư cung cấp bản photo Giấy ủy nhiệm chi ghi ngày 23/4/2019 với nội dung tạm ứng ký quỹ đợt 1 với số tiền là 3 tỷ đồng theo thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án số 2243/SKHĐT-EDO ngày 18/6/2021.

Đến ngày 04/01/2022, Công ty đã tiếp tục chuyển 27 tỷ còn lại theo quy định vào tài khoản ký quỹ của Sở Kế hoạch và Đầu tư mở tại Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Ninh Thuận (*Đính kèm bản photo Giấy ủy nhiệm chi ghi ngày 04/01/2022*).

Như vậy, Nhà đầu tư đã thực hiện ký quỹ theo quy định.

### **2.4. Về năng lực tài chính thực hiện dự án:**

Theo khoản 6 Điều 1 của Quyết định chủ trương đầu tư thì tổng mức đầu tư: 2.000 tỷ đồng; trong đó vốn tự có 600 tỷ đồng (chiếm tỷ lệ 30%), còn lại là vốn vay.

Ngày 08/12/2018, Công ty cổ phần Hoàng Gia ĐL (Công ty được lựa chọn thực hiện dự án đã thành lập Công ty TNHH Đầu tư - Phát triển Royal Ninh Thuận để triển khai dự án) đã có văn bản số 47/CV-ĐL cam kết sẽ cung cấp đủ nguồn vốn tự có và thu xếp vốn vay để thực hiện dự án theo quy định. Doanh nghiệp cung cấp bản photo chứng từ chứng minh Công ty đã góp đủ vốn điều lệ và Thư hứa cấp tín dụng ngày 11/9/2018 với khoản cấp tín dụng tối đa 1.400 tỷ đồng của Ngân hàng TMCP Nam Á.

Ngày 05/01/2022, Ngân hàng TMCP Nam Á tiếp tục có Thư hứa cấp tín dụng số 09/2022/CV-NHNA-TTKD với khoản cấp tín dụng tối đa 1.800 tỷ đồng.

Như vậy, tại thời điểm thanh tra, Nhà đầu tư đã chuẩn bị đủ nguồn lực tài chính để có thể triển khai thực hiện dự án.

### **2.5. Báo cáo định kỳ về hoạt động đầu tư:**

Theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 72 của Luật Đầu tư 2020 và Điều 102 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết và thi hành một số điều của Luật Đầu tư 2020 định kỳ hằng quý và hằng năm, Chủ đầu tư phải báo cáo cho Cơ quan đăng ký đầu tư về tình hình thực hiện dự án đầu tư.

Nhà đầu tư đã gửi một số báo cáo định kỳ, cụ thể: 05.02/2020/BC-ROYALNT ngày 28/2/2020; số 11.7/2020/BC-ROYALNT ngày 22/7/2020; số 06.1/2021/BC-ROYALNT ngày 20/01/2021; số 22.6/2021/BC-ROYALNT ngày 11/6/2021. Như vậy, Chủ đầu tư có thực hiện báo cáo định kỳ về hoạt động đầu tư theo quy định.

## **PHẦN III**

### **KẾT LUẬN VÀ BIỆN PHÁP XỬ LÝ**

#### **I. KẾT LUẬN:**

Sau khi dự án được UBND tỉnh cấp Quyết định chủ trương đầu tư, Nhà đầu tư đã tiến hành thực hiện các thủ tục pháp lý để triển khai dự án, điển hình như: Lập quy hoạch xây dựng, rà phá bom mìn, đo đạc trích đo bản đồ địa chính; khảo sát địa hình nghiên cứu đánh giá điều kiện tự nhiên trên đất; kiểm kê hiện trạng rừng và đất rừng khu vực thực hiện dự án; lập quy hoạch phân khu; quy hoạch chi tiết song song với quy hoạch phân khu; đánh giá tác động môi trường;...

*Tuy nhiên, quá trình triển khai còn một số tồn tại, thiếu sót, cụ thể: Quá trình triển khai thực hiện dự án chậm so với tiến độ được phê duyệt tại Quyết định chủ trương đầu tư cụ thể đến thời điểm thanh tra, thủ tục pháp lý chưa hoàn thành là chậm 30 tháng so với tiến độ ghi trong Quyết định chủ trương đầu tư (hoàn thành thủ tục pháp lý tháng 8/2019 và khởi công tháng 9/2019).*

*Tại thời điểm thanh tra, Công ty đã thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư để được UBND tỉnh cấp điều chỉnh chủ trương đầu tư và hiện đang được tham mưu xử lý theo quy trình.*

**\* Nguyên nhân tồn tại, thiếu sót:**

Nguyên nhân dẫn đến một số thiếu sót, vi phạm nêu trên xuất phát từ nguyên nhân chủ quan và khách quan, cụ thể:

- Nguyên nhân chủ quan: Do Nhà đầu tư chưa bám sát tiến độ được duyệt để triển khai thực hiện; chưa phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng để thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan như chuyển mục đích sử dụng đất rừng, đất đai, xây dựng,... ảnh hưởng đến tiến độ chung của Dự án; chưa kịp thời thực hiện thủ tục điều chỉnh Chủ trương đầu tư là chưa đảm bảo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Nguyên nhân khách quan:

+ Sau khi cấp Quyết định chủ trương đầu tư nhà đầu tư đã tiến hành các bước tiếp theo để triển khai dự án. Tuy nhiên quá trình triển khai, khi khảo sát lập quy hoạch thì nhà đầu tư có liên hệ các cơ quan chuyên ngành thì được biết Khu vực triển khai thực hiện dự án chưa được phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 nên làm ảnh hưởng tiến độ trình phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Do đó, ngay sau khi có Quyết định số 188/QĐ-UBND ngày 11/6/2020, nhà đầu tư đã triển khai các hoạt động liên tục để đảm bảo dự án được thực hiện đúng tiến độ như thực hiện thủ tục trích lục, đo đạc; thuê tư vấn khảo sát lập quy hoạch, rà phá bom mìn vật liệu nổ,...

**\* Các biện pháp xử lý của Trưởng Đoàn thanh tra**

Qua thanh tra Dự án có hạn chế, thiếu sót, Đoàn thanh tra đã ghi tại Biên bản làm việc và chỉ rõ cho Nhà đầu tư đã có thiếu sót quy định pháp luật về đầu tư và yêu cầu sớm có biện pháp chấn chỉnh, khắc phục các hạn chế, thiếu sót nêu trên để đảm bảo hoạt động đầu tư đúng quy định pháp luật.

Dự án triển khai chậm nhưng do nhiều yếu tố khách quan nhất là công tác quy hoạch chung mới được phê duyệt (Quyết định số 188/QĐ-UBND ngày 11/6/2020), chưa có quy hoạch phân khu nên ảnh hưởng đến tiến độ các bước tiếp theo, chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; do đó chưa đủ cơ sở xác lập hành vi vi phạm để xử phạt theo quy định, vì vậy Đoàn thanh tra chỉ nhắc nhở và yêu cầu nhà đầu tư tập trung nguồn lực thực hiện dự án. Đến hết thời hạn tháng 6/2022, nhà đầu tư chưa hoàn thành thủ tục đầu tư theo Quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh sẽ xem xét xử lý vi phạm theo đúng quy định.

**II. BIỆN PHÁP XỬ LÝ:**

**2.1. Đối với của Công ty TNHH Đầu tư - Phát triển Royal Ninh Thuận:**

Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư yêu cầu Người đại diện theo pháp luật - ông Nguyễn Hoàng Lê Bảo Sơn, Tổng Giám đốc Công ty chấp hành nghiêm quy định của pháp luật về đầu tư, quyết định của UBND tỉnh về chủ trương đầu tư dự án, các nội dung của Kết luận này và quyết định của Lãnh đạo tỉnh.

**2.2. Đối với Văn phòng Phát triển Kinh tế:**

- Tăng cường theo dõi và thực hiện công tác kiểm tra, giám sát đầu tư nhằm hỗ trợ, hướng dẫn và nhắc nhở, yêu cầu nhà đầu tư chấp hành nghiêm và tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về đầu tư và các quy định khác có liên quan



trong quá trình triển khai thực hiện dự án. Trường hợp phát hiện nhà đầu tư tiếp tục vi phạm tiến độ đã cam kết, tham mưu Giám đốc Sở chuyển hồ sơ sang Thanh tra Sở để xử lý theo quy định.

### **2.3. Đối với Thanh tra Sở Kế hoạch và Đầu tư:**

- Thanh tra Sở chủ trì, phối hợp với phòng Đấu thầu, Thẩm định và Giám sát đầu tư, Văn phòng Phát triển Kinh tế thực hiện công khai Kết luận thanh tra theo quy định tại Điều 39 của Luật Thanh tra năm 2010 trên Trang thông tin điện tử của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Văn phòng Phát triển Kinh tế.

- Phối hợp với Văn phòng Phát triển Kinh tế theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện Kết luận thanh tra nhằm đảm bảo thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Luật Đầu tư và quy định của pháp luật khác có liên quan; đồng thời tham mưu xử lý vi phạm theo quy định trong trường hợp Nhà đầu tư tiếp tục vi phạm.

Trên đây là Kết luận thanh tra dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Royal Ninh Thuận, tại xã Phước Diêm, huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận của Công ty TNHH Đầu tư - Phát triển Royal Ninh Thuận trong việc chấp hành các quy định của Luật Đầu tư và quy định của pháp luật khác có liên quan.

Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, cho ý kiến chỉ đạo thực hiện./.

#### ***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Thanh tra tỉnh;
- Giám đốc Sở, PGĐ sở (T.V.Tiền);
- Văn phòng Phát triển Kinh tế;
- Cty TNHH Đầu tư - PT Royal Ninh Thuận;
- Lưu: TTra, HSKTra.

**GIÁM ĐỐC**

**Lê Kim Hoàng**