

Số: /KLKT-SNNMT

Thanh Hóa, ngày tháng 3 năm 2025

THÔNG BÁO KẾT LUẬN KIỂM TRA

**Việc sử dụng đất thực hiện dự án Nhà xưởng sản xuất bột cá
và thu mua, chế biến hải sản tại phường Hải Thanh, thị xã Nghi Sơn
của Công ty TNHH Châu Tuấn - Hải Thanh**

Căn cứ quy định Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn có hiệu lực thi hành, hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 1980/TTr-MB ngày 30/10/2024 về ý kiến hướng dẫn việc xử lý các dự án không sử dụng đất, sử dụng đất chậm tiến độ, quy định của pháp luật đất đai năm 2024; Công văn số 18044/UBND-NN ngày 04/12/2024 của UBND tỉnh về việc xác định thời gian bị ảnh hưởng của trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Thực hiện Kế hoạch số 11/KH-STNMT ngày 19/01/2024; Quyết định số 581/QĐ-STNMT ngày 18/9/2024 (thay thế Quyết định số 113/QĐ-STNMT ngày 27/02/2024) của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về Kiểm tra việc sử dụng đất thực hiện dự án đối với các tổ chức, doanh nghiệp đã hết thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng, gia hạn sử dụng đất do bất khả kháng và các dự án có dấu hiệu chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng trên địa bàn tỉnh;

Trên cơ sở kết quả kiểm tra các ngày 24/12/2024 và 27/02/2025, đối với việc sử dụng đất thực hiện dự án dự án Nhà xưởng sản xuất bột cá và thu mua, chế biến hải sản tại phường Hải Thanh, thị xã Nghi Sơn của Công ty TNHH Châu Tuấn - Hải Thanh và văn bản số 394/CCT-KT ngày 05/3/2025 của Chi cục Thuế thị xã Nghi Sơn, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường Thông báo kết luận kiểm tra như sau:

I. KẾT QUẢ KIỂM TRA

1. Về chủ trương đầu tư dự án; việc thuê đất, ký hợp đồng thuê đất, bàn giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với dự án

Năm 2005, Công ty TNHH Châu Tuấn - Hải Thanh (sau đây gọi tắt là Công ty) được UBND tỉnh Thanh Hóa cho thuê 6.006 m² đất trả tiền thuê đất hàng năm tại phường Hải Thanh, thị xã Nghi Sơn (nay là phường Hải Thanh, thị xã Nghi Sơn), theo Quyết định số 2662/QĐ-UBND ngày 23/9/2005 (để sử dụng vào mục đích đóng mới và sửa chữa tàu thuyền, thu mua chế biến hải sản), thời hạn 30 năm; Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 162 HĐ/TĐ ngày 17/10/2005 với UBND tỉnh Thanh Hóa, được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AD 388684 ngày 13/10/2005 và được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BN 796191 ngày 17/5/2013 (chứng nhận quyền sở hữu tài sản).

Đến năm 2014, Công ty được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương, địa điểm đầu tư mở rộng tại Công văn số 3592/UBND-NN ngày 08/5/2014 (tiếp

giáp khu đất đang thuê từ năm 2005) và được cho thuê 3.360 m² đất trả tiền thuê đất hàng năm tại Quyết định số 648/QĐ-UBND ngày 14/02/2015 (để sử dụng vào mục đích mở rộng xưởng đóng mới và sửa chữa tàu thuyền và thu mua, chế biến hải sản), thời hạn thuê đất đến ngày 23/9/2035. Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 163/HĐTĐ ngày 02/8/2015 với UBND tỉnh Thanh Hóa, được Sở Tài nguyên và Môi trường bàn giao đất trên thực địa theo Biên bản lập ngày 15/3/2015. Được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 696918 ngày 12/11/2015 và được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CV 881311 ngày 18/6/2020 (chứng nhận quyền sở hữu tài sản). Ngày 25/9/2020, Công ty đã được UBND tỉnh cho chuyển hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần, thực hiện dự án mở rộng xưởng đóng mới và sửa chữa tàu thuyền và thu mua, chế biến hải sản, diện tích 3.360 m² tại Quyết định số 4068/QĐ-UBND. Tại thời điểm kiểm tra, Công ty chưa cung cấp được Hợp đồng thuê đất và GCN QSDĐ đã được đăng ký biến động về hình thức thuê đất sang trả tiền một lần.

2. Về nghĩa vụ tài chính

- Theo xác nhận của Chi cục Thuế thị xã Nghi Sơn tại Văn bản số 394/CCT-KT ngày 05/3/2025, đến ngày 03/3/2025- Công ty TNHH Châu Tuấn - Hải Thanh; số tiền nợ: 569.127.799 đồng (trong đó 403.924.800 đồng là tiền phạt chậm tiến độ dự án do ban quản lý khu kinh tế Nghi Sơn ra quyết định).

- Theo Công ty báo cáo tại buổi làm việc ngày 27/02/2025, đến nay Công ty chưa thực hiện việc nộp 403.924.800 đồng tiền thuê đất bổ sung trong thời gian được gia hạn tiến độ 24 tháng theo Thông báo số 1725/TB-BQLKKTNS&KCN ngày 04/6/2023 của Ban, Công ty cam kết sẽ huy động nguồn vốn để nộp cho cơ quan nhà nước số tiền thuê đất bổ sung trong thời gian được gia hạn tiến độ 24 tháng.

3. Về sử dụng đất, đầu tư xây dựng

Ngày 30/01/2015, Công ty đã được UBND huyện Tĩnh Gia (nay là thị xã Nghi Sơn) phê duyệt Mặt bằng quy hoạch (đo vẽ hiện trạng công trình xây dựng) dự án xây dựng xưởng đóng mới, sửa chữa tàu thuyền, xưởng nghiền bột cá và thu mua chế biến hải sản. Sau khi được UBND tỉnh điều chỉnh dự án đầu tư tại Công văn số 2373/UBND-THKH ngày 08/3/2018, theo đó tên dự án được điều chỉnh thành xây dựng nhà xưởng sản xuất bột cá và thu mua, chế biến hải sản. Công ty được Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp (sau đây gọi tắt là Ban) phê duyệt Tổng Mặt bằng quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, kèm theo Công văn số 1086/BQLKKTNS&KCN-QLXD ngày 04/5/2018 xây dựng nhà xưởng sản xuất bột cá và thu mua chế biến hải sản (bao gồm 20 hạng mục công trình) và được cấp Giấy phép xây dựng số 1580/GPXD ngày 13/6/2018. Đến năm 2020, Công ty được Ban phê duyệt điều chỉnh Tổng Mặt bằng quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 kèm theo Công văn số 1182/BQLKKTNS&KCN-QLXD ngày 15/5/2020 xây dựng nhà xưởng sản xuất bột cá và thu mua chế biến hải sản (bao gồm 12 hạng mục công trình)

Tại Kết luận số 74/KL-STNMT ngày 06/8/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường đã kết luận Dự án của Công ty đã chậm tiến độ, thuộc trường hợp vi phạm pháp luật đất đai (theo quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai 2013).

Ngày 29/11/2021, Ban đã có Quyết định số 425/QĐ-BQLKKT gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án; thời gian gia hạn đến ngày 29/11/2023.

Tiến độ thực hiện theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án 7157146503 được Ban chứng nhận lần đầu ngày 09/3/2018, thay đổi lần thứ nhất ngày 26/6/2018: khởi công quý I/2018; hoàn thành đưa công trình vào hoạt động quý 1/2019.

Tại thời điểm kiểm tra ngày 24/12/2024: Hiện trạng khu đất không thay đổi so với hiện trạng đã được ghi nhận tại Kết luận số 74/KL-STNMT ngày 06/8/2021; cụ thể: khu đất Công ty có tường rào bao quanh (trừ phía giáp Sông Kênh Than):

- Đã đầu tư xây dựng 07/12 hạng mục công trình, gồm: Nhà làm việc văn phòng số 1; nhà kho thành phẩm 2 số 5; nhà kho thành phẩm 1 số 3; nhà xưởng sản xuất số 4; 01 dãy nhà công nhân số 8 (theo thiết kế xây 3 tầng, thực tế đã xây dựng 01 tầng, kích thước và diện tích không phù hợp mặt bằng); trạm biến áp số 12; cổng phụ số 11;

- Còn 05/12 hạng mục công trình chưa đầu tư xây dựng, gồm: 01 dãy nhà nghỉ ca công nhân số 8; sân phơi có mái che số 6; khu xử lý nước thải số 9; nhà bảo vệ số 7; cổng chính số 10.

Như vậy, đã hết thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng, Công ty vẫn chưa đầu tư hoàn thành dự án theo điều chỉnh Tổng Mặt bằng quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ban phê duyệt kèm theo Công văn số 1182/BQLKKTNS&KCN-QLXD ngày 15/5/2020.

Trong quá trình sử dụng đất thực hiện đầu tư xây dựng dự án, Công ty đã bị Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn xử phạt vi phạm hành chính tại các Quyết định: số 81/QĐ-XPVPHC ngày 06/01/2021 trong lĩnh vực đất đai, hành vi lấn chiếm đất chưa sử dụng tại khu vực đô thị; số 1395/QĐ-XPVPHC ngày 02/02/2021 trong lĩnh vực hoạt động đầu tư xây dựng, đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp được cấp phép xây dựng mới; Công ty đã chấp hành nộp phạt tuy nhiên chưa thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả.

Tại buổi làm việc ngày 27/02/2025, Công ty báo cáo dự án chậm, đến nay chưa hoàn thành có nguyên nhân dự án bị ảnh hưởng của trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh Covid, theo đó Công ty đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận cho Công ty được gia hạn thêm thời gian do ảnh hưởng của trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh Covid để Công ty tiếp tục đầu tư hoàn thành dự án.

4. Xem xét về thời gian dự án bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh Covid19

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 254 Luật Đất đai năm 2024: *a) Trường hợp chưa có quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định tại khoản 8 và khoản 9 Điều 81 của Luật này*". Hiện nay, dự án trên chưa thuộc trường hợp có quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh, do đó Công ty được xem xét thời gian ảnh hưởng do bất khả kháng của dịch bệnh Covid19 theo quy định tại khoản 8 và khoản 9 Điều 81 Luật Đất đai 2024.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ thì thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng không tính vào thời gian không sử dụng đất và thời gian chậm tiến độ sử dụng đất theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai 2024.

Thời gian bị ảnh hưởng của trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa là từ ngày 23/01/2020 đến ngày 14/4/2022 (tại Thông báo số 129/TB-UBND ngày 27/6/2024 và Công văn số 18044/UBND-NN ngày 04/12/2024 của UBND tỉnh).

Qua xem xét đối với dự án cho thấy: Dự án của Công ty TNHH Châu Tuấn - Hải Thanh đã được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng nhưng chưa được xem xét gia hạn trong trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật đất đai. Do đó, việc xem xét không tính khoảng thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh Covid 19 đối với dự án của Công ty là phù hợp với quy định của pháp luật đất đai; thẩm quyền xem xét quyết định là Chủ tịch UBND tỉnh theo quy định tại khoản 4 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

Theo hướng dẫn của Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 1980/TTr-MB ngày 30/10/2024 về hướng dẫn xử lý các dự án không sử dụng đất, sử dụng đất chậm tiến độ: *"Theo quy định của pháp luật đất đai năm 2024 thì thời gian ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng không tính vào thời gian của giai đoạn đầu tư theo tiến độ đầu tư được phê duyệt, thời gian chậm tiến độ 24 tháng hoặc thời gian được gia hạn 24 tháng theo quyết định gia hạn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nếu trong các giai đoạn này bị ảnh hưởng của trường hợp bất khả kháng*.

Đối với trường hợp đã có quyết định gia hạn 24 tháng, nay xác định có khoảng thời gian bất khả kháng trong các giai đoạn (nêu trên) thì thời gian bất khả kháng sẽ được áp dụng tiếp nối tính từ thời điểm kết thúc quyết định gia hạn 24 tháng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền" .

Đối chiếu thời gian ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh với các khoảng thời gian thực hiện Nhà xưởng sản xuất bột cá và thu mua, chế biến hải sản tại phường Hải Thanh, thị xã Nghi Sơn của Công ty TNHH Châu Tuấn - Hải Thanh cho thấy:

- Giai đoạn đầu tư thực hiện dự án: từ Quý I/2018 đến Quý I/2019 Công ty phải hoàn thành dự án. Giai đoạn này dự án không bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh.

- Giai đoạn chậm tiến độ nhưng chưa quá 24 tháng: Từ ngày Công ty phải hoàn thành dự án (ngày 31/3/2019) đến ngày 31/3/2021: Giai đoạn này có khoảng thời gian **14 tháng 07 ngày** (từ ngày 23/01/2020 đến ngày 31/3/2021) dự án bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh.

- Giai đoạn Ban có Quyết định số 425/QĐ-BQLKKT ngày 29/11/2021 gia hạn thời gian sử dụng đất 24 tháng để hoàn thành dự án: Thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng từ ngày 29/11/2021 đến ngày 29/11/2023: Giai đoạn này có khoảng thời gian **04 tháng 15 ngày** (từ ngày 29/11/2021 đến ngày 14/4/2022) dự án bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh.

Như vậy, thời gian dự án của Công ty TNHH Châu Tuấn - Hải Thanh bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh Covid 19 là **18 tháng 22 ngày**. Thời gian bất khả kháng sẽ được áp dụng tiếp nối tính từ ngày 29/11/2023 (ngày hết thời gian gia hạn 24 tháng) + **18 tháng 22 ngày**, tức là đến **ngày 17/6/2025**, Công ty TNHH Châu Tuấn - Hải Thanh phải hoàn thành dự án.

II. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

Căn cứ vào hồ sơ hiện có và kết quả kiểm tra thực tế tại đơn vị, đối chiếu với các quy định pháp luật, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường kết luận như sau:

Việc sử dụng đất thực hiện dự án Nhà xưởng sản xuất bột cá và thu mua, chế biến hải sản tại phường Hải Thanh, thị xã Nghi Sơn của Công ty TNHH Châu Tuấn - Hải Thanh thuộc trường hợp vi phạm pháp luật đất đai (do chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng), đã được Ban gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng để Công ty hoàn thiện dự án tại Quyết định số 425/QĐ-BQLKKT ngày 29/11/2021, theo đó đến ngày 29/11/2023, Công ty phải hoàn thành dự án, đưa đất vào sử dụng.

Tính đến ngày 03/3/2025, số tiền Công ty còn nợ là 569.127.799 đồng, (trong đó có 403.924.800 đồng tiền nộp bổ sung trong thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng theo Thông báo số 1725/TB-BQLKKTNS&KCN ngày 04/6/2023 của Ban); đến nay Công ty vẫn chưa chấp hành 02 Quyết định xử phạt vi phạm hành chính của UBND thị xã Nghi Sơn: số 1893/QĐ-XPVPHC ngày 04/6/2021 và số 9074/QĐ-XPVPHC ngày 19/8/2021; chưa thực hiện đầu tư hoàn thành dự án theo Tổng mặt bằng quy hoạch đã được phê duyệt.

Tuy nhiên, nếu được Chủ tịch UBND tỉnh đồng ý trừ (không tính) khoảng thời gian 18 tháng 22 ngày dự án của Công ty TNHH Châu Tuấn - Hải Thanh bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 đến tiến độ thực hiện dự án thì thời điểm Công ty TNHH Châu Tuấn - Hải Thanh phải hoàn thành dự án được xác định lại là **ngày 17/6/2025**. Hiện nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường Thanh Hóa chưa nhận được văn bản đề nghị thu hồi khu đất của cơ quan quản lý thuế đối với Công ty TNHH Châu Tuấn - Hải Thanh.

Vì vậy, đến hết ngày **17/6/2025**, nếu Công ty TNHH Châu Tuấn - Hải Thanh không đầu tư hoàn thành dự án hoặc kể từ ngày ban hành Thông báo kết luận kiểm tra, nếu Công ty TNHH Châu Tuấn - Hải Thanh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền thuê đất mà đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về quản lý thuế nhưng không chấp hành thì mới thuộc trường hợp thu hồi đất.

2. Kiến nghị

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024, các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2024, hướng dẫn của Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 1980/TTr-MB ngày 30/10/2024 và các quy định của pháp luật có liên quan. Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh:

(1) Đồng ý không tính vào tiến độ sử dụng đất và thời gian chậm tiến độ sử dụng đất của dự án đầu tư Nhà xưởng sản xuất bột cá và thu mua, chế biến hải sản tại phường Hải Thanh, thị xã Nghi Sơn của Công ty TNHH Châu Tuấn - Hải Thanh khoảng thời gian 18 tháng 22 ngày. *Lý do: Khoảng thời gian này dự án bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh.*

(2) Cộng thêm thời gian 18 tháng 22 ngày vào tiến độ sử dụng đất của dự án, thời điểm tính từ ngày 29/11/2023 (ngày hết thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng). Thời điểm Công ty phải hoàn thành dự án là ngày 17/6/2025.

(3) Yêu cầu Công ty TNHH Châu Tuấn - Hải Thanh:

- Chấp hành việc nộp tiền thuê đất và tiền nộp bổ sung trong thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng theo Thông báo số 1725/TB-BQLKKTNS&KCN ngày 04/6/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp. Nếu Công ty không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền thuê đất mà đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật về quản lý thuế nhưng không chấp hành thì cơ quan quản lý thuế có văn bản đề nghị thu hồi đất; dự án của Công ty sẽ thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 6 Điều 81 Luật Đất đai 2024 (do Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước).

- Chấp hành nghiêm các Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 81/QĐ-XPVPHC ngày 06/01/2021 và số 1395/QĐ-XPVPHC ngày 02/02/2021 của Chủ tịch UBND thị xã Nghi Sơn.

- Khẩn trương đầu tư các hạng mục công trình của dự án theo Tổng mặt bằng quy hoạch đã được phê duyệt để sớm hoàn thành dự án. Nếu đến hết ngày 17/6/2025, dự án chưa hoàn thành sẽ thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai 2024.

(4) Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp, UBND thị xã Nghi Sơn và các đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao theo

đổi, kiểm tra, đơn đốc chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến dự án đầu tư xây dựng Nhà xưởng sản xuất bột cá và thu mua, chế biến hải sản tại phường Hải Thanh, thị xã Nghi Sơn của Công ty TNHH Châu Tuấn - Hải Thanh.

Trên đây là Thông báo kết luận kiểm tra của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư Nhà xưởng sản xuất bột cá và thu mua, chế biến hải sản tại phường Hải Thanh, thị xã Nghi Sơn của Công ty TNHH Châu Tuấn - Hải Thanh./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh
- Ban Nội chính Tỉnh ủy (b/c);
- Thanh tra tỉnh
- BQLKKT Nghi Sơn và các KCN
- UBND thị xã Nghi Sơn
- UBND P Hải Thanh
- Công ty TNHH Châu Tuấn - Hải Thanh
- Phòng QLĐĐ (để theo dõi);
- TTDLTTNN&MT (Đăng Website Sở);
- Lưu: VT, hồ sơ TTS.

GIÁM ĐỐC



Cao Văn Cường