

Số: /KLKT-SNNMT

Thanh Hóa, ngày tháng 3 năm 2025

THÔNG BÁO KẾT LUẬN KIỂM TRA
Việc sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu thương mại
đô thị của Công ty TNHH Trần Mạnh Tiến Thành,
tại phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn.

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 ngày 17/3/2025 về việc sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu thương mại đô thị của Công ty TNHH Trần Mạnh Tiến Thành, tại phường Hải Bình, 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

Công ty TNHH Trần Mạnh Tiến Thành (sau đây gọi tắt là Công ty) được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương, địa điểm thuê đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu thương mại đô thị tại xã Hải Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn) tại Công văn số 10006/UBND-THKH ngày 09/12/2013, diện tích là 11.862 m² đất.

Công ty đã được Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp (sau đây gọi là Ban) cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 26221000248, chứng nhận lần đầu ngày 20/3/2015; theo đó tiến độ đầu tư theo (thời gian thi công san lấp mặt bằng và xây dựng các công trình phục trợ: từ tháng 8/2015 đến tháng 02/2016; Thời gian thi công các hạng mục công trình chính: từ tháng 3/2016 đến tháng 4/2017; Thời gian chính thức đi vào sản xuất: từ tháng 5/2017), là 21 tháng.

2. Về việc thuê đất, ký hợp đồng thuê đất, bàn giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với dự án

Dự án đầu tư xây dựng khu thương mại đô thị của Công ty TNHH Trần Mạnh Tiến Thành, tại phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn đã được Ban cho thuê 11.862 m² đất trả tiền thuê đất hàng năm, thời hạn thuê đất 50 năm, theo Quyết định số 300/QĐ-BQLKKTNS ngày 04/12/2015, Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 68/HĐTD ngày 04/12/2015 với Ban, được Ban bàn giao đất trên thực địa theo Biên bản lập ngày 30/12/2015, được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CD 012199 ngày 20/12/2015.

3. Về nghĩa vụ tài chính

- Về tiền thuê đất hàng năm: Công ty đang trong thời gian được trừ tiền thuê đất 32 năm 02 tháng, theo Thông báo về việc nộp tiền thuê đất số 2899/TB BQLKKTNS&KCN ngày 26/12/2017 của Ban.

- Về nộp tiền trong thời gian gia hạn tiền độ sử dụng đất 24 tháng: Công ty đã thực hiện việc nộp tiền trong thời gian gia hạn tiền độ sử dụng đất 24 tháng theo Thông báo số 2725/TB-BQLKKTNS&KCN ngày 26/8/2022 (*có chứng từ nộp tiền kèm theo*).

4. Về sử dụng đất, đầu tư xây dựng

Công ty đã được Ban phê duyệt Tổng Mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 ngày 20/02/2014 và cấp Giấy phép xây dựng số 1653/GPXD-BQLKKTNS&KCN ngày 30/8/2016.

Theo Tổng Mặt bằng xây dựng được duyệt, dự án gồm có 13 hạng mục công trình: (1) 02 Cổng vào siêu thị, (2) nhà trực bảo vệ khu siêu thị, (3) Nhà siêu thị 7 tầng, (4) nhà để xe 1 tầng, (5) cổng vào khu dịch vụ, (6) nhà trực bảo vệ khu dịch vụ, (7) nhà khách sạn 7 tầng, (8) nhà dịch vụ ăn uống 5 tầng, (9) nhà để xe khu dịch vụ, (10) trạm điện, (11) bể nước sạch, (12) sân đường bê tông, (13) bồn hoa cây cảnh.

Tiến độ thực hiện dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư số 26221000248 của Ban cấp là 21 tháng. Công ty được nhận bàn giao đất trên thực địa ngày 30/12/2015, do vậy đến ngày 30/11/2017, Công ty phải hoàn thành dự án.

Tại các Văn bản số 7733/STNMT-TTr ngày 10/11/2020 và số 8377/STNMT-TTr ngày 03/12/2020; Kết luận số 40/KLTT-STNMT ngày 30/7/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường đã xác định Công ty không sử dụng đất liên tục, thuộc trường hợp vi phạm pháp luật đất đai (theo quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai 2013).

Ngày 08/01/2021, Ban đã có Quyết định số 13/QĐ-BQLKKT gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án, thời gian gia hạn đến ngày 08/01/2023.

Ngày 20/10/2023, Ban có Quyết định số 349/QĐ-BQLKKT&KCN gia hạn cho Công ty thêm 15 tháng (bất khả kháng do dịch bệnh covid 19 theo quy định của Luật Đất đai 2013) để hoàn thành dự án, thời gian gia hạn tính từ ngày 12/6/2023 đến ngày 12/9/2024.

Tại thời điểm kiểm tra ghi nhận: Hiện trạng khu đất đã đầu tư tường rào bao quanh, 02 Cổng vào siêu thị thuộc hạng mục số (1), nhà trực bảo vệ khu siêu thị thuộc hạng mục số (2). Các hạng mục còn lại chưa đầu tư xây dựng.

Như vậy, đã hết thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng và thời gian gia hạn 15 tháng (bất khả kháng do dịch bệnh covid 19), Công ty vẫn chưa đầu tư hoàn thành dự án theo Tổng Mặt bằng xây dựng đã được phê duyệt.

5. 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 của Công ty 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.

Tại Công văn số 18044/ UBND-NN ngày 04/12/2024 của UBND tỉnh đã xác định thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh là **từ ngày 23/01/2020 đến ngày 14/4/2022**.

Đến nay, dự án của Công ty đã được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng và được gia hạn bất khả kháng sau khi được gia hạn 24 tháng theo quy định của Luật Đất đai 2013, tuy nhiên chưa được xem xét gia hạn trong trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật đất đai theo quy định của Luật Đất đai 2024 (đối với giai đoạn đầu tư và giai đoạn dự án chậm tiến độ dưới 24 tháng). 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 đến tiến độ thực hiện 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. Đối chiếu thời gian ảnh hưởng đối với trường hợp

bất khả kháng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh với các khoảng thời gian thực hiện dự án của Công ty, cho thấy:

- Giai đoạn đầu tư thực hiện dự án: từ ngày 30/12/2015 (ngày nhận bàn giao đất trên thực địa + thời gian thực hiện dự án 21 tháng theo GCNĐT số 26221000248 ngày 20/3/2015) đến ngày 30/9/2017: Giai đoạn này dự án không bị ảnh hưởng do dịch bệnh Covid trên địa bàn tỉnh.

- Giai đoạn không đưa đất vào sử dụng nhưng chưa quá 12 tháng: Từ ngày 30/9/2017 Công ty phải hoàn thành dự án đến ngày 30/9/2018: Giai đoạn này dự án không có khoảng thời gian bị ảnh hưởng do dịch bệnh Covid trên địa bàn tỉnh.

- Giai đoạn Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp có Quyết định số 13/QĐ-BQLKKT ngày 08/01/2021 gia hạn thời gian sử dụng đất 24 tháng để Công ty hoàn thành dự án: Giai đoạn này có khoảng thời gian **15 tháng 06 ngày** (từ ngày 08/01/2021 đến ngày 14/4/2022) dự án bị ảnh hưởng do dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh.

Tổng thời gian dự án của Công ty bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 là **15 tháng 06 ngày**. Thời gian bất khả kháng sẽ được áp dụng tiếp nối tính từ ngày 08/01/2023 (ngày hết thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng) + **15 tháng 06 ngày**, dẫn đến thời điểm Công ty phải hoàn thành dự án là **ngày 14/4/2024**. Công ty đã được gia hạn thời gian sử dụng đất trong trường hợp bất khả kháng 15 tháng tại Quyết định số 349/QĐ-BQLKKT&KCN ngày 20/10/2023 của Ban, thời gian gia hạn đến ngày 12/9/2024 (tính từ thời điểm ngày 12/6/2023, sau khi UBND tỉnh đồng ý chủ trương cho gia hạn).

Đến nay, đã hết thời gian gia hạn đối với dự án, nhưng dự án chưa đầu tư hoàn thành đưa vào sử dụng.

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 của Công ty THHH Trần Mạnh Tiến Thành là vi phạm điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013 (do chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng), đã được Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng để tiếp tục hoàn thành dự án tại Quyết định số 13/QĐ-BQLKKT ngày 08/01/2021, thời gian gia hạn đến ngày 08/01/2023; được cho gia hạn thêm 15 tháng đối với trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 theo Quyết định số 349/QĐ-BQLKKT&KCN ngày 20/10/2023 để Công ty hoàn thành dự án, thời gian gia hạn tính từ ngày 12/6/2023 đến ngày 12/9/2024. Công ty đã thực hiện việc nộp tiền trong thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng theo Thông báo số 2725/TB-BQLKKTNS&KCN ngày 26/8/2022.

Tuy nhiên, đến nay (ngày 17/3/2025), do Công ty vẫn chưa đầu tư hoàn thành dự án theo Tổng Mặt bằng xây dựng đã được phê duyệt, đã quá thời gian được phép thực hiện là 06 tháng 05 ngày, vì vậy dự án của Công ty TNHH Trần Mạnh Tiến Thành thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai 2024.

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 Nông nghiệp và Môi trường kính đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh:

(1) Do đến nay Công ty TNHH Trần Mạnh Tiến Thành vẫn chưa đầu tư hoàn thành dự án đầu tư xây dựng khu thương mại đô thị tại phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn theo Tổng Mặt bằng xây dựng đã được phê duyệt; đã quá thời gian được phép thực hiện là 06 tháng 05 ngày, vì vậy dự án của Công ty TNHH Trần Mạnh Tiến Thành thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai 2024. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường lập hồ sơ, tham mưu, báo cáo UBND tỉnh thu hồi đất của Công ty TNHH Trần Mạnh Tiến Thành theo đúng quy định hiện hành của pháp luật.

(2) Yêu cầu Công ty TNHH Trần Mạnh Tiến Thành chấp hành theo quy định của pháp luật đầu tư và pháp luật đất đai.

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 xây dựng khu thương mại đô thị của Công ty TNHH Trần Mạnh Tiến Thành, tại phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh;
 - Ban Nội chính Tỉnh ủy;
 - Thanh tra tỉnh
 - BQLKKT Nghi Sơn và các KCN
 - UBND thị xã Nghi Sơn;
 - UBND phường Hải Bình;
 - Công ty TNHH Trần Mạnh Tiến Thành;
 - Phòng QLĐĐ (để theo dõi);
 - TTDLTTTN&MT (Đăng Website Sở);
 - Lưu: VT, hồ sơ TTS.
- (b/cáo);
- (t/hiện);

GIÁM ĐỐC



Cao Văn Cường