

Số: /KLKT-SNNMT

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

THÔNG BÁO KẾT LUẬN KIỂM TRA
Việc sử dụng đất thực hiện dự án Khu dịch vụ thương mại
tổng hợp Hoàng Tiến Phúc tại xã Phú Lộc, huyện Hậu Lộc
của Công ty TNHH Hoàng Phụng

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 (nay là Sở Nông nghiệp 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 10/3/2025, đối với việc sử dụng đất thực hiện dự án Khu dịch vụ thương mại tổng hợp Hoàng Tiến Phúc tại xã Phú Lộc, huyện Hậu Lộc của Công ty TNHH Hoàng Phụng; xét đề nghị của Công ty TNHH Hoàng Phụng tại Công văn số 05/GH-HP ngày 11/3/2025 về việc xin gia hạn thêm thời gian để thực hiện dự án do ảnh hưởng dịch Covid 19, 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 Hoàng Phụng (sau đây viết tắt là Công ty) được Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dịch vụ thương mại tổng hợp Hoàng Tiến Phúc tại xã Phú Lộc, huyện Hậu Lộc theo Quyết định số 3107/QĐ-UBND ngày 23/8/2017:

- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng khu dịch vụ thương mại tổng hợp nhằm cung cấp thiết bị nội thất, thiết bị vệ sinh; cung cấp dịch vụ ăn uống và kinh doanh thương mại khác, đáp ứng nhu cầu của người dân trên địa bàn, tạo việc làm cho người lao động và tăng thu ngân sách.

- Quy mô dự án: Nhà trưng bày giới thiệu sản phẩm 01 tầng (diện tích khoảng 500m²); nhà kho 01 tầng (khoảng 2.000m²); nhà văn phòng điều hành 02 tầng (khoảng 300m²); nhà hàng ăn uống 02 tầng (khoảng 500m²); nhà nghỉ ca

nhân viên 01 tầng (khoảng 200m²); nhà để xe (khoảng 200m²) và các công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật khác.

- Tiến độ thực hiện dự án: Khởi công xây dựng quý I/2018; hoàn thành đưa vào hoạt động quý I/2019.

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

Công ty được UBND tỉnh cho thuê 9100 m² đất trả tiền hàng năm tại Quyết định số 825/QĐ-UBND ngày 07/3/2018 để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu dịch vụ thương mại tổng hợp Hoàng Tiến Phúc. Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 201/HĐTD ngày 09/8/2018; được Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị liên quan bàn giao đất trên thực địa theo Biên bản lập ngày 09/8/2018; cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CO 421402 ngày 10/8/2018.

3. Về nghĩa vụ tài chính

Theo Thông báo số 79/TB-ĐT ngày 20/3/2025 của Đội thuế liên huyện Hoàng Hóa - Nga Sơn - Hậu Lộc, tính đến 10h00 phút ngày 20/3/2025, Công ty TNHH Hoàng Phụng không còn nợ thuế đối với ngân sách nhà nước.

4. Về sử dụng đất, đầu tư xây dựng

Công ty đã được UBND huyện Hậu Lộc phê duyệt Tổng mặt bằng xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án tại Quyết định số 391/QĐ-UBND ngày 08/02/2018.

Tiến độ thực hiện theo Quyết định số 3107/QĐ-UBND ngày 23/8/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: khởi công xây dựng quý I năm 2018, hoàn thành dự án đi vào hoạt động quý I năm 2019 (14 tháng). Tuy nhiên, ngày 09/8/2018 Công ty mới được nhận bàn giao đất trên thực địa. Như vậy, đến ngày 09/10/2019, Công ty phải hoàn thành đầu tư dự án.

Tại Kết luận số 233/BC-STNMT ngày 31/12/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) đã xác định Công ty đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng, thuộc trường hợp vi phạm pháp luật đất đai (theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013).

Ngày 13/6/2022, UBND tỉnh đã có Quyết định số 2032/QĐ-UBND cho Công ty được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng để hoàn thành dự án; thời gian gia hạn đến ngày 13/6/2024.

Theo Tổng mặt bằng xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500, dự án bao gồm 13 hạng mục công trình:

Cổng ra vào (ký hiệu 1); Nhà trưng bày, diện tích 500m² (ký hiệu 2); Nhà điều hành, diện tích 200m² (ký hiệu 3); Nhà WC, diện tích 28m² (ký hiệu 4); Nhà nghỉ ca, diện tích 200m² (ký hiệu 5); Nhà kho, diện tích 560m² (ký hiệu 6); Nhà bán café, diện tích 300m² (ký hiệu 7); Nhà hàng ăn uống, diện tích 684m² (ký hiệu 8); Khu vui chơi trẻ em, diện tích 720m² (ký hiệu 9); Nhà để xe, diện tích 136m² (ký hiệu 10); Ao (ký hiệu 11); Đường bê tông (ký hiệu 12); Nhà bảo vệ, diện tích 30,25m² (ký hiệu 13).

Tại thời điểm kiểm tra ghi nhận: Công ty đã san lấp mặt bằng, xây dựng và đã đưa vào hoạt động hạng mục Nhà trung bày (ký hiệu số 2), tuy nhiên, diện tích xây dựng đang bao trùm lên diện tích của công trình số (10) và số (13); đang xây dựng 02 hạng mục số (7) và số (9). Còn 10/13 hạng mục chưa đầu tư xây dựng.

Đối với việc Công ty xây dựng sai nội dung Giấy phép xây dựng đã được Chủ tịch UBND huyện Hậu Lộc ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1062/QĐ-XPHC ngày 30/3/2024, số tiền 110.000.000 đồng. Biện pháp khắc phục hậu quả: “Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày nhận được Quyết định, Công ty phải hoàn thành hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp GPXD điều chỉnh và có GPXD điều chỉnh theo quy định”. Theo Công ty báo cáo, Công ty đã chấp hành nộp phạt theo quy định và hiện đang lập hồ sơ đề nghị UBND huyện Hậu Lộc cấp GPXD điều chỉnh và Tổng Mặt bằng quy hoạch điều chỉnh theo quy định.

Như vậy, đến nay đã hết thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng, nhưng Công ty vẫn chưa đầu tư hoàn thành dự án theo Tổng mặt bằng xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Hậu Lộc phê duyệt tại Quyết định số 391/QĐ-UBND ngày 08/02/2018.

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

Tại Văn bản số 05/GH-HP ngày 11/3/2025, Công ty TNHH Hoàng Phượng báo cáo về tình hình sử dụng đất thực hiện dự án và nguyên nhân dự án chậm tiến độ, chưa hoàn thành dự án là do ảnh hưởng bất khả kháng của dịch bệnh Covid 19. Vì vậy, Công ty đề nghị được xem xét trừ khoảng thời gian dự án bị ảnh hưởng bất khả kháng của dịch bệnh Covid 19 đến tiến độ thực hiện dự án để Công ty tiếp tục được đầu tư hoàn thành dự án.

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 đối với trường hợp bất khả kháng do 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 TNHH Hoàng Phượng 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 đến tiến độ thực hiện dự án của Công ty TNHH Hoàng Phượng 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 TNHH Hoàng Phượng, cho thấy:

- Giai đoạn đầu tư thực hiện dự án: từ ngày 09/8/2018 (sau khi nhận bàn giao đất trên thực địa) đến ngày 09/10/2019 Công ty phải hoàn thành dự án: Giai đoạn này dự án của Công ty không bị ảnh hưởng do dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh.

- Giai đoạn chậm tiến độ nhưng chưa quá 24 tháng: Từ ngày 09/10/2019 Công ty phải hoàn thành dự án đến ngày 09/10/2021: Giai đoạn này có khoảng thời gian **20 tháng 17 ngày** (từ ngày 23/01/2020 đến ngày 09/10/2021) dự án của Công ty bị ảnh hưởng do dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh.

- Giai đoạn UBND tỉnh có Quyết định số 2032/QĐ-UBND ngày 13/6/2022 gia hạn thời gian sử dụng đất 24 tháng để Công ty hoàn thành dự án: Giai đoạn này dự án không bị ảnh hưởng do dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh.

Tổng thời gian dự án của Công ty TNHH Hoàng Phượng bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 là **20 tháng 17 ngày**. Thời gian bất khả kháng sẽ được áp dụng tiếp nối tính từ ngày **13/6/2024** (ngày hết thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng) + **20 tháng 17 ngày**, dẫn đến thời điểm Công ty TNHH Hoàng Phượng phải hoàn thành dự án là **ngày 02/3/2026**.

Như vậy, nếu được Chủ tịch UBND tỉnh đồng ý trừ (không tính) khoảng thời gian 20 tháng 17 ngày dự án của Công ty bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 đến tiến độ thực hiện dự án thì thời điểm Công ty TNHH Hoàng Phượng phải hoàn thành dự án được xác định lại là **ngày 02/3/2026**.

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 Khu dịch vụ thương mại tổng hợp Hoàng Tiến Phúc tại xã Phú Lộc, huyện Hậu Lộc của Công ty TNHH Hoàng Phụng thuộc trường hợp vi phạm pháp luật đất đai (do chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng), đã được UBND tỉnh gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng để hoàn thành dự án tại Quyết định số 2032/QĐ-UBND ngày 13/6/2022; thời gian gia hạn đến ngày 13/6/2024. Công ty đã nộp tiền thuê đất trong thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng. Tuy nhiên, đến nay, Công ty vẫn chưa đầu tư hoàn thành dự án theo Tổng mặt bằng được duyệt.

- Dự án của Công ty TNHH Hoàng Phụng 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 TNHH Hoàng Phụng là có cơ sở.

Trong thời gian Công ty TNHH Hoàng Phụng đầu tư thực hiện dự án và thời gian chậm tiến độ sử dụng đất, thì có khoảng thời gian 20 tháng 17 ngày, dự án của Công ty bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do đại dịch Covid19. Vì vậy, nếu được Chủ tịch UBND tỉnh đồng ý tính thêm thời gian vào tiến độ sử dụng đất của dự án tương ứng với thời gian dự án bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do đại dịch Covid19 (là 20 tháng 17 ngày) thì thời điểm Công ty phải hoàn thành thực hiện dự án được xác định lại là ngày 02/3/2026 (ngày hết thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng là ngày 13/6/2024 + 20 tháng 17 ngày). Hết **ngày 02/3/2026**, nếu Công ty chưa hoàn thành dự án, sẽ 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) Đồng ý không tính vào tiến độ sử dụng đất và thời gian chậm tiến độ sử dụng đất của dự án Khu dịch vụ thương mại tổng hợp Hoàng Tiến Phúc tại xã Phú Lộc, huyện Hậu Lộc của Công ty TNHH Hoàng Phụng khoảng thời gian 20 tháng 17 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 20 tháng 17 ngày vào tiến độ sử dụng đất của dự án, thời điểm tính từ ngày 13/6/2024 (ngày hết thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng). Như vậy thời điểm Công ty phải hoàn thành dự án là ngày 02/3/2026.

(3) Yêu cầu Công ty TNHH Hoàng Phụng 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 02/3/2026, dự án chưa hoàn thành sẽ

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.

(4) Giao UBND huyện Hậu Lộc khẩn trương đơn đốc Công ty TNHH Hoàng Phương thực hiện Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1062/QĐ-XPHC ngày 30/3/2024 và xử lý những vấn đề phát sinh theo thẩm quyền.

(5) Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Chi cục Thuế khu vực X, UBND huyện Hậu Lộc và các đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao theo dõi, kiểm tra, đơn đốc chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến dự án Khu dịch vụ thương mại tổng hợp Hoàng Tiến Phúc tại xã Phú Lộc, huyện Hậu Lộc của Công ty TNHH Hoàng Phương.

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 Khu dịch vụ thương mại tổng hợp Hoàng Tiến Phúc tại xã Phú Lộc, huyện Hậu Lộc của Công ty TNHH Hoàng Phương./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh
- Ban Nội chính Tỉnh ủy
- Thanh tra tỉnh
- UBND huyện Hậu Lộc
- UBND xã Phú Lộc
- Công ty TNHH Hoàng Phương
- Phòng QLĐĐ (đề theo dõi);
- TTDLTTNN&MT (Đăng Website Sở);
- Lưu: VT, hồ sơ TTS.

(b/c);

(t/hiện);

GIÁM ĐỐC

Cao Văn Cường