

Số: /KLKT-SNNMT

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

THÔNG BÁO KẾT LUẬN KIỂM TRA

Việc sử dụng đất thực hiện Dự án xây dựng Khu trung tâm thương mại dịch vụ tổ chức sự kiện và cây xanh thể thao tại phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn của Công ty TNHH Trường Thành - Đông 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 417/UBND-NN ngày 09/01/2024 của UBND tỉnh về việc thực hiện rà soát tiến độ thực hiện dự án của các tổ chức kinh tế đã được giao đất, thuê đất.

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 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 19/3/2025 về việc sử dụng đất thực hiện Dự án xây dựng Khu trung tâm thương mại dịch vụ tổ chức sự kiện và cây xanh thể thao của Công ty TNHH Trường Thành - Đông 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 Trường Thành - Đông Sơn (sau đây viết tắt là Công ty) được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện Dự án xây dựng Khu trung tâm thương mại dịch vụ tổ chức sự kiện và cây xanh thể thao tại phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn tại Quyết định số 1410/QĐ-UBND ngày 26/4/2016; theo đó, tiến độ thực hiện dự án khởi công xây dựng Quý III/2016, hoàn thành đi vào hoạt động Quý III/2017 (thời gian thực hiện xây dựng dự án là 15 tháng).

Công ty được bàn giao đất trên thực địa ngày 31/8/2018. Do đó, đến ngày 31/11/2019 Công ty phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa dự án đi vào hoạt động theo quy định.

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

Ngày 25/8/2017, Công ty được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 3164/QĐ-UBND, diện tích 12.644,0 m². thời gian thuê đất 50 năm đến ngày 25/8/2067. Hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

Ngày 29/01/2018, Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 39/HĐTĐ với Sở Tài nguyên và Môi trường.

Ngày 31/8/2018, Công ty được Sở Tài nguyên và Môi trường bàn giao đất trên thực địa.

Ngày 12/9/2018, được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh cấp Giấy CNQSD đất số CK 589931

Ngày 25/10/2016, Dự án được Sở Xây dựng thỏa thuận thẩm định Tổng mặt bằng xây dựng tại Công văn số 6150/SXD-HĐXD.

Ngày 09/8/2017, Dự án được Sở Xây dựng thỏa thuận điều chỉnh Tổng mặt bằng xây dựng tại Công văn số 4277/SXD-HĐXD.

Ngày 25/11/2022, Dự án được thị xã Bim Sơn phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng điều chỉnh tại Công văn số 137/QLĐT.

Ngày 17/6/2022, UBND tỉnh có Quyết định số 2120/QĐ-UBND gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng để Công ty hoàn thành đầu tư dự án; thời gian ra hạn đến ngày 17/6/2024.

3. Về nghĩa vụ tài chính

Công ty đã nộp tiền thuê đất đến năm 2024 và nộp tiền thuê đất trong thời gian ra hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng (theo giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước kèm Thông báo số 758/TB-CCT ngày 13/5/2024 của Chi Cục Thuế khu vực Bim Sơn – Hà Trung).

4. Về sử dụng đất, đầu tư xây dựng

Dự án đã được thị xã Bim Sơn phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng điều chỉnh tại Công văn số 137/QLĐT ngày 25/11/2022, có 16 hạng mục công trình sau:

- Khu TTTM dịch vụ (05 công trình): (01) Nhà Trung tâm thương mại và tổ chức sự kiện - 5 tầng; (02) Nhà dịch vụ Karaoke; (03) Sân đường nội bộ; (04) Cây xanh, thảm cỏ; (05) Cổng số 01.

- Khu cây xanh thể thao (11 công trình): (01) Nhà dịch vụ thể thao; (02) Bể bơi; (03) Nhà vệ sinh + nhà tắm; (04) Sân Tennis; (05) Sân bóng đá; (06) Nhà bếp + nhà kho; (07) Nhà bơm; (08) Sân đường nội bộ; (09) Cây xanh thảm cỏ; (10) Cổng số 02; (11) Cổng số 03.

Đến thời điểm kiểm tra ngày 19/3/2025 ghi nhận:

- Công ty hiện đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 14/16 hạng mục công trình:

+ Khu TTTM dịch vụ (03/05 công trình): (02) Nhà dịch vụ Karaoke; (03) Sân đường nội bộ; (04) Cây xanh, thảm cỏ.

+ Khu cây xanh thể thao (11/11 công trình): (01) Nhà dịch vụ thể thao; (02) Bể bơi; (03) Nhà vệ sinh + nhà tắm; (04) Sân Tennis; (05) Sân bóng đá; (06) Nhà bếp + nhà kho; (07) Nhà bơm; (08) Sân đường nội bộ; (09) Cây xanh thảm cỏ; (10) Cổng số 02; (11) Cổng số 03.

- Các công trình đang đầu tư xây dựng (01/16 công trình): Công trình số (01) Nhà Trung tâm thương mại và tổ chức sự kiện xây dựng được 2/5 tầng.

- Công trình chưa đầu tư xây dựng (01/16 công trình): Công trình số (05) Cổng số 01.

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 Tổng Mặt bằng quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500.

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 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 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 Trường Thành - Đông Sơn đã được UBND tỉnh cho 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 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 ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh với các khoảng thời gian thực hiện dự án của Công ty TNHH Trường Thành - Đông Sơn, cho thấy:

- Giai đoạn đầu tư thực hiện dự án: Dự án được thực hiện trong thời gian 15 tháng (Khởi công xây dựng Quý III/2016, hoàn thành đưa vào hoạt động trong quý III/2017). Tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa ngày 31/8/2018 đến hết ngày 31/11/2019 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 31/11/2019 Công ty phải hoàn thành dự án đến ngày 31/11/2021: Giai đoạn này dự án bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh từ ngày 23/01/2020 đến ngày 31/11/2021, tổng thời gian bị ảnh hưởng là **22 tháng 08 ngày**.

- Giai đoạn UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2120/QĐ-UBND ngày 17/6/2022 gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án; thời gian gia hạn đến ngày 17/6/2024, giai đoạn này dự án không bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh.

Như vậy, dự án của Công ty bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 trong thời gian thực hiện dự án, thời gian chậm tiến độ nhưng chưa quá 24 tháng, thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng là **22 tháng 08 ngày**. Thời gian bất khả kháng sẽ được áp dụng tiếp nối tính từ ngày **17/06/2024** (ngày hết thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng) + **22 tháng 08 ngày**, dẫn đến thời điểm Công ty phải hoàn thành dự án là ngày **25/04/2026**.

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 xây dựng Khu trung tâm thương mại dịch vụ tổ chức sự kiện và cây xanh thể thao tại phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn của Công ty TNHH Trường Thành - Đông Sơn là vi phạm quy định tại điểm I, khoản 1, Điều 64, Luật Đất đai 2013 (nay là khoản 8, Điều 81, Luật Đất đai 2024) do chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng. Công ty đã được UBND tỉnh gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng để tiếp tục hoàn thành dự án tại Quyết định số 2120/QĐ-UBND ngày 17/6/2022 gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án, theo đó, đến ngày 17/6/2024, Công ty phải hoàn thành dự án, đưa đất vào sử dụng. Đến thời điểm kiểm tra ngày 19/3/2025, Công ty đã nộp tiền thuê đất đến năm 2024 và đã nộp tiền bổ sung trong thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng, nhưng vẫn chưa đầu tư hoàn thành dự án theo Tổng mặt bằng quy hoạch đã được phê duyệt.

Nếu được Chủ tịch UBND tỉnh đồng ý trừ (không tính) khoảng thời gian **22 tháng 08 ngày** dự án của Công ty TNHH Trường Thành - Đông Sơn bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng (do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 và trở ngại khách quan) đến tiến độ thực hiện dự án thì thời điểm Công ty TNHH Trường Thành - Đông Sơn phải hoàn thành dự án được xác định lại là ngày **25/04/2026**.

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 xây dựng Khu trung tâm thương mại dịch vụ tổ chức sự kiện và cây xanh thể thao tại phường Đông Sơn, Thị xã Bỉm Sơn của Công ty TNHH Trường Thành - Đông Sơn khoảng thời gian **22 tháng 08 ngày**. Lý do: *Khoảng thời gian này dự án bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh.*

(2) Cộng thêm thời gian **22 tháng 08 ngày** vào tiến độ sử dụng đất của dự án, thời điểm tính từ ngày 17/6/2024 (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 **25/04/2026**.

(3) Yêu cầu Công ty TNHH Trường Thành - Đông Sơn khẩn trương đầu tư các hạng mục công trình còn lại của dự án theo Tổng mặt bằng quy hoạch đã được phê duyệt để sớm hoàn thành dự án. Nếu đến hết ngày **25/04/2026**, 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 cho UBND thị xã Bỉm Sơn, UBND phường Đông Sơn: Tiếp tục thực hiện việc quản lý nhà nước về đầu tư, xây dựng, sử dụng đất của Công ty

TNHH Trường Thành - Đông Sơn. Trường hợp phát hiện vi phạm phải kịp thời xử lý hoặc kiến nghị cơ quan cấp trên biện pháp xử lý theo quy định.

(5) Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Chi Cục Thuế khu vực X, UBND thị xã Bỉm Sơn và các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao theo dõi, kiểm tra, đôn đốc chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến Dự án xây dựng Khu trung tâm thương mại dịch vụ tổ chức sự kiện và cây xanh thể thao tại phường Đông Sơn, Thị xã Bỉm Sơn của Công ty TNHH Trường Thành - Đông Sơn.

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 xây dựng Khu trung tâm thương mại dịch vụ tổ chức sự kiện và cây xanh thể thao tại phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn của Công ty TNHH Trường Thành - Đông Sơn./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh
 - Ban Nội chính Tỉnh ủy
 - Thanh tra tỉnh
 - UBND TX Bỉm Sơn
 - UBND phường Đông Sơn
 - Công ty TNHH Trường Thành – Đông Sơn
 - Phòng QLĐĐ (để theo dõi);
 - TTDLTTNN&MT (Đăng Website Sở);
 - Lưu: VT, hồ sơ TTS.Na
- (b/c);
- (t/hiện);

GIÁM ĐỐC

Cao Văn Cường