

Số: /KLKT-SNNMT

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

THÔNG BÁO KẾT LUẬN KIỂM TRA
Việc sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu văn phòng giao dịch và lắp ráp xe đạp tại phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn của Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Katsuma

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 văn phòng giao dịch và lắp ráp xe đạp của Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Katsuma. 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 Cổ phần thương mại dịch vụ Katsuma (sau đây viết tắt là Công ty) được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện Dự án xây dựng khu văn phòng giao dịch và lắp ráp xe đạp tại phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn tại Quyết định số 3984/QĐ-UBND ngày 19/10/2017; theo đó, tiến độ thực hiện dự án khởi công xây dựng tháng Quý I/2018, hoàn thành đi vào kinh doanh Quý II/2019 (thời gian thực hiện xây dựng dự án là 18 tháng).

Công ty được bàn giao đất trên thực địa ngày 20/9/2018. Do đó, đến ngày 20/03/2020 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 03/5/2018, Công ty được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 1583/QĐ-UBND, diện tích 7.616 m²; thời gian thuê đất 50 năm đến ngày 03/5/2068. Hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

Ngày 01/6/2018, Công ty được UBND tỉnh chuyển hình thức thuê đất tại Quyết định số 2033/QĐ-UBND từ “Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm” sang hình thức “ Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê”.

Ngày 14/8/2018, Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 202/HĐTĐ với Sở Tài nguyên và Môi trường.

Ngày 20/9/2018, Công ty được Sở Tài nguyên và Môi trường bàn giao đất trên thực địa.

Ngày 14/9/2018, được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh cấp Giấy CNQSD đất số CN012872.

Ngày 28/3/2018, Dự án được Sở Xây dựng thỏa thuận phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng tại Công văn số 1502/SXD-QLN.

Ngày 28/11/2022, UBND tỉnh có Quyết định số 4142/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 28/11/2024.

3. Về nghĩa vụ tài chính

Công ty đã nộp tiền trong thời gian ra hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng và tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (theo giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 06/12/2022 kèm Thông báo số 8798/TB-CT ngày 30/11/2022 của Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa).

4. Về sử dụng đất, đầu tư xây dựng

Tại Kết luận Thanh tra số 121/KL-STNMT ngày 13/8/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường đã xác định Dự án chưa đi vào hoạt động do Công ty chưa thực hiện xây dựng công trình theo tổng mặt bằng được phê duyệt, tiến độ sử dụng đất chậm 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 28/11/2022, Dự án của Công ty đã được UBND tỉnh gia hạn tiến độ sử dụng tại Quyết định số 4142/QĐ-UBND gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án; thời gian ra hạn đến ngày 28/11/2024.

Dự án đã được Sở Xây dựng thẩm định kèm theo văn bản số 1502/SXD-QLN ngày 28/3/2018, gồm có 08 công trình: (1) Nhà trưng bày, giới thiệu sản phẩm; (2) Nhà xưởng lắp ráp xe đạp; (3) Nhà kho; (4) Nhà ăn ca; (5) Nhà để xe; (6) Nhà trực bảo vệ; (7) Cổng chính; (8) Cổng phụ.

Đến thời điểm kiểm tra ngày 18/3/2025 ghi nhận:

- Các hạng mục công trình đã và đang đầu tư xây dựng (5/8 công trình): Công ty đã xây dựng tường rào, xây dựng xong các hạng mục (6) Nhà trực bảo vệ; (7) Cổng chính; (8) Cổng phụ. Hạng mục số (3) Nhà kho đầu tư xong phần khung, chưa lắp mái. Hạng mục số (1) Nhà trưng bày, giới thiệu sản phẩm: Đã xây dựng xong tầng 1, đang xây dựng cột tầng 2.

- Các hạng mục chưa đầu tư xây dựng (3/8 công trình): (2) Nhà xưởng lắp ráp xe đạp; (4) Nhà ăn ca; (5) Nhà để xe.

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 Cổ phần thương mại dịch vụ Katsuma 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”.

Đôi 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 Cổ phần thương mại dịch vụ Katsuma, cho thấy:

- Giai đoạn đầu tư thực hiện dự án: Dự án được thực hiện trong thời gian 18 tháng (Khởi công xây dựng tháng quý I/2018, hoàn thành đưa vào kinh doanh trong quý II/2019). Tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa ngày 20/9/2018 đến hết ngày 20/03/2020 Công ty phải hoàn thành dự án: Giai đoạn này có khoảng thời gian **01 tháng 27 ngày** (Từ 23/01/2020 đến 20/03/2020) dự án của Công ty bị ảnh hưởng do dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh.

- Giai đoạn chậm tiến độ nhưng chưa quá 24 tháng: Từ ngày 20/3/2020 Công ty phải hoàn thành dự án đến ngày 20/3/2022: Giai đoạn này dự án bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh từ ngày 20/3/2020 đến ngày 20/3/2022, tổng thời gian bị ảnh hưởng là **24 tháng 00 ngày**.

- Giai đoạn UBND tỉnh ban hành Quyết định số 4142/QĐ-UBND ngày 28/11/2022 gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án; thời gian gia hạn đến ngày 28/11/2024; 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 và thời gian chậm tiến độ nhưng chưa quá 24 tháng là **25 tháng 27 ngày**. Thời gian bất khả kháng sẽ được áp dụng tiếp nối tính từ ngày **28/11/2024** (ngày hết thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng) + **25 tháng 27 ngày**, dẫn đến thời điểm Công ty phải hoàn thành dự án là **ngày 25/01/2027**.

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 văn phòng giao dịch và lắp ráp xe đạp tại phường Bắc Sơn, thị xã Bím Sơn của Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Katsuma 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 4142/QĐ-UBND ngày 28/11/2022 gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án, theo đó, đến ngày 28/11/2024, Công ty phải hoàn thành dự án, đưa đất vào sử dụng. Đến thời điểm kiểm tra ngày 18/3/2025, Công ty đã nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và đã nộp tiền bổ sung trong thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng theo giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 06/12/2022 kèm Thông báo số 8798/TB-CT ngày 30/11/2022, 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 **25 tháng 27 ngày** dự án của Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Katsuma 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 Cổ phần thương mại dịch vụ Katsuma phải hoàn thành dự án được xác định lại là ngày **25/01/2027**.

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 văn phòng giao dịch và lắp ráp xe đạp tại Phường Bắc Sơn, Thị xã Bím Sơn của Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Katsuma khoảng thời gian **25 tháng 27 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 25 tháng 27 ngày vào tiến độ sử dụng đất của dự án, thời điểm tính từ ngày 28/11/2024 (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 25/01/2027.

(3) Giao cho UBND thị xã Bim Sơn, UBND phường Bắc Sơn: Tiếp tục thực hiện việc quản lý nhà nước về đầu tư, xây dựng, sử dụng đất của Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Katsuma. 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.

(4) Yêu cầu Công ty 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 **25/01/2027**, dự án chưa hoàn thành sẽ thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai 2024.

(5) Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Chi Cục Thuế khu vực X, UBND thị xã Bim 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 văn phòng giao dịch và lắp ráp xe đạp tại phường Bắc Sơn, Thị xã Bim Sơn của Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Katsuma.

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 văn phòng giao dịch và lắp ráp xe đạp tại phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn của Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ Katsuma./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh
- Ban Nội chính Tỉnh ủy
- Thanh tra tỉnh
- UBND TX Bim Sơn
- UBND phường Bắc Sơn
- Công ty CP TMDV Katsuma
- Phòng QLDD (để theo dõi);
- TTDLTTNN&MT (Đăng Website Sở);
- Lưu: VT, hồ sơ TTS.Na

(b/c);

(t/hiện);

GIÁM ĐỐC

Cao Văn Cường