

Số: /KLKT-SNNMT

Thanh Hóa, ngày tháng 6 năm 2025

THÔNG BÁO KẾT LUẬN KIỂM TRA

**Việc sử dụng đất thực hiện dự án Khu dịch vụ thương mại và vận tải
Minh Việt tại phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn
của Công ty TNHH thương mại và vận tải Minh Việt.**

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Kế hoạch số 111/KH-UBND ngày 09/6/2025 về kế hoạch xử lý đối với 55 dự án đầu tư trực tiếp của doanh nghiệp đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, cho thuê đất nhưng không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất, vi phạm quy định của pháp luật đất đai: Giao UBND thành phố Sầm Sơn khẩn trương cung cấp hồ sơ liên quan gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường; giao Sở Nông nghiệp và Môi trường căn cứ hồ sơ do UBND thành phố Sầm Sơn cung cấp, phối hợp với các Sở Tài chính, Xây dựng, Y tế và các đơn vị liên quan khẩn trương tham mưu, báo cáo UBND tỉnh xem xét giải quyết việc áp dụng bất khả kháng cho Công ty theo quy định.

Căn cứ quy định Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn có hiệu lực thi hành; hướng dẫn của Thanh tra 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 12679/UBND-NN ngày 29/8/2024 về việc yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát lại các kết luận thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư của các tổ chức đã được giao đất, thuê đất trên địa bàn tỉnh; đồng thời, nghiên cứu, cập nhật các quy định của Luật Đất đai năm 2024 (lưu ý các quy định chuyển tiếp) để xem xét, tham mưu cho UBND tỉnh chỉ đạo, xử lý cụ thể đối với từng dự án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

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 11/02/2025, đối với việc sử dụng đất thực hiện dự án Khu dịch vụ thương mại và vận tải Minh Việt tại phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn của Công ty TNHH thương mại và vận tải Minh Việt. Ngày 27/02/2025, Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) có Công văn số 1548/STNMT-TTS xin ý kiến về thời gian dự án bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do các văn bản hành chính; ngày

13/6/2025, UBND thành phố Sầm Sơn có văn bản số 2984/UBND-TNMT về việc tham gia ý kiến về thời gian dự án bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do các văn bản hành chính.

Căn cứ kết quả kiểm tra và quy định của pháp luật có liên quan, 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

Dự án Khu dịch vụ thương mại và vận tải Minh Việt tại phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn của Công ty được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương theo Quyết định số 2753/QĐ-UBND ngày 25/7/2016; theo đó, tiến độ thực hiện dự án khởi công tháng 12/2016, hoàn thành đi vào hoạt động tháng 12/2018 (thời gian thực hiện xây dựng dự án là 25 tháng).

Công ty được bàn giao đất trên thực địa ngày 23/01/2017. Do đó, đến ngày 23/02/2019, 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 và hồ sơ khác của dự án

Ngày 29/12/2016, Công ty được Chủ tịch UBND tỉnh cho thuê 2.566 m² đất tại Quyết định số 5074/QĐ-UBND thời hạn thuê đất 50 năm; hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm;

Ngày 24/01/2017, Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 37/HĐTD với Sở Nông nghiệp và Môi trường;

Ngày 23/01/2017, Công ty được Sở Nông nghiệp và Môi trường và các đơn vị có liên quan bàn giao đất tại thực địa để thực hiện dự án.

Công ty được Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường thừa ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh cấp Giấy CNQSD đất số CG188558 ngày 16/2/2017.

Tổng Mặt bằng quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, do Sở Xây dựng thỏa thuận tại Công văn số 6072/SXD- PTĐT ngày 25/10/2016 và cấp Giấy phép xây dựng số 6351/GPXD ngày 13/11/2017.

Ngày 26/4/2017, UBND tỉnh có Quyết định số 1340/QĐ-UBND về điều chỉnh quy mô, tăng cao công trình dự án Khu dịch vụ thương mại và vận tải Minh Việt; điều chỉnh tăng cao từ 3 tầng lên 5 tầng.

Ngày 16/12/2021, UBND tỉnh gia hạn tiến độ sử dụng đất để hoàn thiện dự án tại Quyết định số 5188/QĐ-UBND gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án; thời gian gia hạn đến ngày 16/12/2023.

3. Về nghĩa vụ tài chính

- Tiền thuê đất: Công ty được khấu trừ tiền thuê đất 7 năm 7 tháng theo Thông báo số 351/TB- CT ngày 10/4/2017 của Cục Thuế tỉnh; đã thực hiện việc nộp tiền thuê đất đến hết năm 2024 tại giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 28/8/2024.

- Việc nộp tiền thuê đất trong thời gian được gia hạn tiến độ 24 tháng: Công ty đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 23/12/2021 kèm Thông báo số 9282/TB-CT ngày 23/12/2021, số tiền 45.300.000 đồng.

4. Về sử dụng đất, đầu tư xây dựng

Tại Kết luận thanh tra số 120/KLTT-STNMT ngày 13/8/2021, Sở Nông nghiệp 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, còn 14/14 hạng mục công trình chưa xây dựng, chậm tiến độ đầu tư 23 tháng (tính đến thời điểm thanh tra), chậm 32 tháng (tính đến tháng 8/2021), thuộc trường hợp vi phạm pháp luật đất đai (theo quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai 2013).

Ngày 16/12/2021, UBND đã có Quyết định số 5188/QĐ-UBND gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án; thời gian gia hạn đến ngày 16/12/2023.

Tại thời điểm kiểm tra ngày 11/02/2025:

- Các công trình đã hoàn thành đầu tư xây dựng: Công ty Minh Việt đã thực hiện việc san lấp mặt bằng khu đất thực hiện dự án, xây dựng tường rào bao quanh và xây dựng xong hai hạng mục: 6) Cổng chính số 1; 7) Cổng số 2;

- Còn 12/14 hạng mục công trình chưa đầu tư xây dựng gồm: 1) Khu nhà hàng, khách sạn, văn phòng làm việc 5 tầng; 2) 03 chòi café giải khát; 3) Nhà trực bảo vệ; 4) Sân đường nội bộ; 5) Sân vườn, cây xanh, bồn cỏ; 8) Nhà kho số 1; 10) Nhà vệ sinh chung; 11) Trạm điện; 9) Nhà kho số 2; 12) Sân vườn cây xanh bồn cỏ; 13) Sân đường nội bộ; 14) Bãi đỗ 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 chi tiết tỷ lệ 1/500, do Sở Xây dựng thỏa thuận tại Công văn số 6072/SXD-PTĐT ngày 25/10/2016.

Tại buổi làm việc ngày 11/02/2025 và tại Văn bản số 0116/CV-MV ngày 16/6/2025, Công ty báo cáo trong thời gian thực hiện dự án và trong thời gian gia hạn 24 tháng, dự án có khoảng thời gian bị ảnh hưởng bởi covid 19 và ảnh

hưởng bất khả kháng do các Văn bản hành chính của UBND thành phố Sầm Sơn về việc tạm dừng thi công các công trình tại các khu vực kinh doanh dịch vụ du lịch trên địa bàn thành phố trong thời gian diễn ra các hoạt động của Lễ hội và các tháng cao điểm du lịch Sầm Sơn từ tháng 4 đến tháng 9 hàng năm để phục vụ mùa du lịch đảm bảo an toàn và chất lượng cho du khách. Đề nghị được xem xét gia hạn bất khả kháng do dịch bệnh Covid19 và do các Văn bản hành chính của UBND thành phố Sầm Sơn đối với dự án.

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

Ngày 16/6/2025, Công ty có Văn bản số 0116/CV-MV đề nghị xin gia hạn đối với trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh Covid19 để tiếp tục hoàn thành dự án Khu dịch vụ thương mại và vận tải Minh Việt tại phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn.

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 thương mại và vận tải Minh Việt 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 TNHH thương mại và vận tải Minh Việt 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 thương mại và vận tải Minh Việt, cho thấy:

- Giai đoạn đầu tư thực hiện dự án: sau khi nhận bàn giao đất trên thực địa, từ ngày 23/01/2017 đến hết ngày 23/02/2019 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 24/02/2019 Công ty phải hoàn thành dự án đến ngày 24/02/2021: Giai đoạn này có khoảng thời gian **13 tháng 01 ngày** (từ ngày 23/01/2020 đến ngày 24/02/2021) dự án của Công ty bị ảnh hưởng do dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh.

- Giai đoạn UBND tỉnh ban hành Quyết định số 5188/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án; thời gian gia hạn đến ngày 16/12/2023: Giai đoạn này có **03 tháng 29 ngày** (từ ngày 16/12/2021 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 TNHH thương mại và vận tải Minh Việt bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 trong thời gian chậm tiến độ 24 tháng và thời gian gia hạn tiến độ 24 tháng là **17 tháng**. Thời gian bất khả kháng sẽ được áp dụng tiếp nối tính từ ngày **16/12/2023** (ngày hết thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng) + **17 tháng**, dẫn đến thời điểm Công ty TNHH thương mại và vận tải Minh Việt phải hoàn thành dự án là **ngày 16/5/2025**.

6. Xem xét về thời gian dự án bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do các văn bản hành chính của UBND thành phố Sầm Sơn.

Ngày 16/6/2025, Công ty có Văn bản số 0116/CV-MV đề nghị xin gia hạn đối với trường hợp bất khả kháng do các văn bản hành chính của UBND thành phố Sầm Sơn. Để đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường cho du khách mùa lễ hội du lịch hàng năm, UBND thành phố Sầm Sơn ban hành văn bản về việc tạm dừng các công trình thi công tại các khu vực kinh doanh và dịch vụ trên địa bàn thành phố Sầm Sơn, thời gian tạm dừng khoảng 05 tháng (trong thời gian cao điểm từ tháng 04 đến tháng 9 hàng năm).

Ngày 13/6/2025, UBND thành phố Sầm Sơn có văn bản số 2984/UBND-TNMT về việc tham gia ý kiến về thời gian dự án bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do các văn bản hành chính. Từ khi Công ty được bàn giao đất trên thực địa ngày 23/01/2017 đến nay, UBND thành phố Sầm Sơn có các Công văn số 952/UBND-QLĐT ngày 14/4/2017, Công văn số 1091/UBND-QLĐT ngày 04/4/2018, Công văn số 1002/UBND-QLĐT ngày 19/3/2019, Công văn số 1686/UBND-QLĐT ngày 11/5/2020, Công văn số 1144/UBND-QLĐT ngày 30/3/2021, Công văn số 1729/UBND-QLĐT ngày 12/4/2022, Công văn số 1481/UBND-QLĐT ngày 09/4/2023, Công văn số 1850/UBND-QLĐT ngày 17/4/2024 và Công văn số 1375/UBND-KTHT&ĐT ngày 27/3/2025 về việc tạm dừng thi công các công trình tại các khu vực kinh doanh dịch vụ du lịch trên địa bàn thành phố trong thời gian diễn ra các hoạt động của Lễ hội và các tháng cao điểm du lịch Sầm Sơn từ tháng 4 đến tháng 9 hàng năm để phục vụ mùa du lịch đảm bảo an toàn và chất lượng cho du khách.

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.

Theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 31 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ quy định: *“e) Quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là trở ngại khách quan, không do lỗi của người sử dụng đất, tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất”*.

Xét về bản chất sự việc, việc Công ty TNHH thương mại và vận tải Minh Việt không thể triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án trên phần diện tích đất đã được UBND cho thuê đất (sau khi đã được

nhận bàn giao đất trên thực địa và gia hạn thời gian sử dụng đất 24 tháng), có nguyên nhân trở ngại khách quan do có các văn bản hành chính của UBND thành phố Sầm Sơn hàng năm tạm dừng thi công các công trình tại các khu vực kinh doanh và dịch vụ trên địa bàn thành phố Sầm Sơn (trong đó có tuyến đường Trần Nhân Tông tuyến đường thuộc dự án Công ty TNHH thương mại và vận tải Minh Việt đang triển khai), trong thời gian cao điểm từ tháng 04 đến tháng 9 hàng năm (thời gian thực hiện khoảng 05 tháng/năm). Như vậy, từ khi được bàn giao đất tại thực địa (ngày 23/01/2017), trong 03 giai đoạn thì dự án bị ảnh hưởng khoảng thời gian như sau:

- Giai đoạn đầu tư thực hiện dự án: sau khi nhận bàn giao đất trên thực địa, từ tháng ngày 23/01/2017 đến hết ngày 23/02/2019 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 này ảnh hưởng của văn bản hành chính **là 09 tháng 08 ngày** (năm 2017 là 04 tháng 18 ngày và 2018 là 04 tháng 20 ngày);

- Giai đoạn chậm tiến độ nhưng chưa quá 24 tháng: Từ ngày 24/02/2019 Công ty phải hoàn thành dự án đến ngày 24/02/2021: Giai đoạn này có khoảng thời gian **13 tháng 01 ngày** (từ ngày 23/01/2020 đến ngày 24/02/2021) dự án của Công ty bị ảnh hưởng do dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh; giai đoạn này ảnh hưởng của văn bản hành chính **là 04 tháng 29 ngày** (năm 2019);

- Giai đoạn UBND tỉnh ban hành Quyết định số 5188/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án; thời gian gia hạn đến ngày 16/12/2023: Giai đoạn này có **03 tháng 29 ngày** (từ ngày 16/12/2021 đến ngày 14/4/2022) dự án bị ảnh hưởng do dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh; giai đoạn này ảnh hưởng của văn bản hành chính **là 09 tháng 15 ngày** (năm 2022 là 04 tháng 24 ngày và 2023 là 04 tháng 21 ngày);

Tổng thời gian dự án của Công ty TNHH thương mại và vận tải Minh Việt bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do các văn bản hành chính, hành vi hành chính của cơ quan nhà nước trong thời gian thực hiện dự án, thời gian chậm tiến độ 24 tháng và thời gian gia hạn tiến độ 24 tháng là **23 tháng 22 ngày**. Nguyên nhân nêu trên là trở ngại khách quan, không do lỗi của người sử dụng đất, tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất, phù hợp với quy định tại điểm e khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ; thời gian chi tiết của từng văn bản hàng năm UBND thành phố Sầm Sơn không cho thi công các công trình được xác định cụ thể tại các văn bản gửi kèm theo.

Tại Văn bản số 0116/CV-MV ngày 16/6/2025, Công ty Minh Việt đề nghị xin gia hạn đối với trường hợp bất khả kháng (tính cả bất khả kháng Covid-19 và do các văn bản hành chính, hành vi hành chính của cơ quan nhà nước). Thời

gian bất khả kháng sẽ được áp dụng tiếp nối tính từ ngày **16/12/2023** (ngày hết thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng) + **17 tháng** (bất khả kháng do dịch bệnh theo điểm b khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP) + **23 tháng 22 ngày** (bất khả kháng là trở ngại khách quan do các văn bản hành chính theo điểm e khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP); dẫn đến thời điểm Công ty TNHH thương mại và vận tải Minh Việt phải hoàn thành dự án là **ngày 08/5/2027**.

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 Khu dịch vụ thương mại và vận tải Minh Việt tại phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn của Công ty TNHH thương mại và vận tải Minh Việt 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 5188/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án, theo đó, đến ngày 16/12/2023, Công ty phải hoàn thành dự án, đưa đất vào sử dụng. Đến thời điểm kiểm tra ngày 11/02/2025, Công ty đã nộp tiền thuê đất đến hết năm 2024 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 23/12/2021 kèm Thông báo số 9282/TB-CT ngày 23/12/2021, nhưng vẫn chưa 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 **40 tháng 22 ngày** dự án của Công ty TNHH thương mại và vận tải Minh Việt bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng (do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 là **17 tháng** và trở ngại khách quan do các văn bản hành chính là **23 tháng 22 ngày**) đến tiến độ thực hiện dự án thì thời điểm Công ty TNHH thương mại và vận tải Minh Việt phải hoàn thành dự án được xác định lại là **ngày 08/5/2027**.

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 khoảng thời gian 40 tháng 22 ngày vào các giai đoạn đầu tư theo tiến độ đầu tư, thời gian chậm tiến độ 24 tháng và thời gian

được gia hạn 24 tháng đối với dự án Khu dịch vụ thương mại và vận tải Minh Việt tại phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn. *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 (17 tháng);
- Do các văn bản hành chính của UBND thành phố Sầm Sơn để đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường cho du khách mùa lễ hội du lịch hàng năm, là trở ngại khách quan, không do lỗi của người sử dụng đất và có tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất để thực hiện dự án: 23 tháng 22 ngày.

(2) Cộng thêm thời gian 40 tháng 22 ngày vào tiến độ sử dụng đất của dự án, thời điểm tính từ ngày 16/12/2023 (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 08/5/2027.

(3) Yêu cầu Công ty TNHH thương mại và vận tải Minh Việt khẩn trương đầu tư các hạng mục công trình của dự án theo Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt để sớm hoàn thành dự án. Nếu đến hết ngày **08/5/2027**, dự án chưa hoàn thành sẽ thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai 2024.

(4) Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Chi Cục Thuế khu vực X, UBND thành phố Sầm Sơn và các đơn vị 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 Khu dịch vụ thương mại và vận tải Minh Việt của Công ty TNHH thương mại và vận tải Minh Việt tại phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn.

Trên đây là 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 và vận tải Minh Việt tại phường Quảng Tiến, thành phố Sầm Sơn của Công ty TNHH thương mại và vận tải Minh Việt; Kính trình UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh
- Ban Nội chính TU } (b/c);
- Thanh tra tỉnh
- UBND thành phố Sầm Sơn
- UBND phường Quảng Tiến
- Công ty TNHH thương mại và vận tải Minh Việt } (t/hiện);
- Phòng QLDD (để theo dõi);
- TTDLTTNN&MT (Đăng Website Sở);
- Lưu: VT, hồ sơ TTS(N).

GIÁM ĐỐC



Cao Văn Cường