

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 và kinh doanh khai thác chợ hải sản đầu mối tại phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Tuấn Dũng

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 17/3/2025; Thông báo số 49/TB-ĐT ngày 31/3/2025 của Đội thuế thị xã Nghi Sơn; ý kiến tham gia của các đơn vị: Sở Công Thương tại Công văn số 975/SCT-QLTM ngày 14/4/2025, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tại Công văn số 1186/BQLKKTNS&KCN-ĐTĐN ngày 24/4/2025, UBND thị xã Nghi Sơn tại Công văn số 2202/UBND-NNMT ngày 22/5/2025; hồ sơ hiện có và tình hình thực tế thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh khai thác chợ hải sản đầu mối tại phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Tuấn Dũng, 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 Đầu tư Thương mại Tuấn Dũng (sau đây gọi tắt là Công ty) được Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn (nay là Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp) cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 26221000145 ngày 30/5/2013, với các nội dung:

- Mục tiêu của dự án: Xây dựng chợ hải sản đầu mối đạt tiêu chuẩn của chợ loại III để phục vụ các tiểu thương đang buôn bán tại khu vực cảng cá Lạch Bạng và trong vùng.

- Tiến độ thực hiện dự án:

- + Thời gian khởi công: Quý III/2013;
- + Thời gian xây dựng: Quý III/2013 đến Quý IV/2014;
- + Thời gian chính thức đưa dự án đi vào hoạt động: Quý IV/2014.

Ngày 16/8/2016, Công ty được Ban chấp thuận giãn tiến độ đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh khai thác chợ hải sản đầu mối tại Quyết định số 287/QĐ-BQLKKTNS&KCN, theo đó: Thời gian xây dựng cơ bản: từ tháng 9/2016 đến tháng 9/2017; Thời gian đưa dự án đi vào hoạt động: tháng 10/2017.

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 Ban (sau đây gọi tắt là Ban) cho thuê 8.337,8 m² đất trả tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án xây dựng và kinh doanh khai thác chợ hải sản đầu mối, tại xã Hải Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn) tại Quyết định số 179/QĐ-BQLKKTNS ngày 14/6/2013, thời hạn 50 năm. Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 28/HĐTD ngày 17/6/2013 với Ban, được Ban bàn giao đất trên thực địa theo Biên bản lập ngày 06/6/2013, được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (thừa ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh) cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BN 796407 ngày 24/6/2013.

3. Về nghĩa vụ tài chính

Theo Thông báo số 49/TB-ĐT ngày 31/3/2025 của Đội thuế thị xã Nghi Sơn, Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ thuế không còn nợ tiền thuế đến ngày 31/3/2025 tại Đội thuế thị xã Nghi Sơn.

4. Về sử dụng đất, đầu tư xây dựng

Tại Văn bản số 8376/STNMT-TTr ngày 03/12/2020 và Kết luận số 23/KLTT-STNMT ngày 28/7/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường đã xác định tiến độ thực hiện dự án của Công ty đã chậm tiến độ 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 14/01/2021, Ban đã có Quyết định số 20/QĐ-BQLKKT gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án; thời gian gia hạn đến ngày 14/01/2023.

Ngày 24/10/2023, Công ty được gia hạn thêm tiến độ 15 tháng để tiếp tục thực hiện hoàn thành dự án do ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng bởi dịch bệnh Covid19 tại Quyết định số 353/QĐ-BQLKKTNS&KCN.

Mặc dù được Ban cho thuê đất từ năm 2013 nhưng đến ngày 02/8/2022, Công ty mới được UBND thị xã Nghi Sơn cấp Giấy phép xây dựng số 740/GPXD; được Ban thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi kèm theo Tổng Mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Văn bản số 1714/BQLKKTNS&KCN-QLXD ngày 06/6/2022, dự án gồm 15 hạng mục công trình: Nhà chợ trung tâm (1); Nhà kiot đông lạnh (2); Nhà để xe (3); Nhà quản lý chợ (4); Cổng ra vào chính (5); Cổng ra vào phụ (6); Trạm biến áp (7); Bể nước sạch, PCCC (8); Bể chứa nước sinh hoạt (9); Bể xử lý nước thải (10); Nhà vệ sinh công cộng (11);

Khu kinh doanh, giao dịch ngoài trời (12); Khu tập kết rác thải (13); Sân nền tập kết hàng hóa (14); Cây xanh cảnh quan (15).

Tại thời điểm kiểm tra ngày 17/3/2025: Công ty đã xây dựng tường rào bao quanh và 03/15 hạng mục: Hạng mục (số 12) Khu kinh doanh, giao dịch ngoài trời, diện tích khoảng 500 m² (Cải tạo, sửa chữa trên nền hạng mục nhà Kho cũ - đã được ghi nhận tại Kết luận số 23/KLTT-STNMT ngày 28/7/2021, với diện tích 150m²); hạng mục cổng ra vào phụ số 06, hạng mục nhà vệ sinh công cộng (số 11).

Đến nay, đã hết thời gian gia hạn bất khả kháng do dịch bệnh Covid 19, tuy nhiên Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Tuấn Dũng vẫn chưa hoàn thành dự án theo Tổng Mặt bằng quy hoạch được duyệt, dự án thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024.

5. Báo cáo của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Tuấn Dũng

Tại buổi kiểm tra ngày 17/3/2025, Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Tuấn Dũng báo cáo: Sau khi được Ban chấp thuận giãn tiến độ đầu tư năm 2017, Công ty đã thuê đơn vị tư vấn lập hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công công trình, trình Ban xem xét, thẩm định thiết kế cơ sở theo quy định và đã có văn bản số 05/TMTD-KH ngày 24/4/2017 về việc xin phép triển khai xây dựng một số hạng mục của dự án.

Tuy nhiên, theo ý kiến của Sở Công Thương tại Công văn số 2632/SCT-CNNT ngày 10/10/2016 thì dự án của Công ty không nằm trong Quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025 được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt. Do đó, ngày 27/3/2017, Công ty đã có văn bản số 10/TMTD-KH gửi UBND tỉnh đề nghị bổ sung dự án vào quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020 định hướng đến năm 2025. Đến ngày 27/3/2020, Chủ tịch UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1073/QĐ-UBND phê duyệt Danh mục chợ xóa bỏ, chợ bổ sung mới vào điều chỉnh quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025 tại Quyết định số 4388/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh. Vì vậy, trong suốt thời gian từ năm 2017 đến năm 2020 Công ty chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định hồ sơ thiết kế và cấp GPXD, nên Công ty không có cơ sở để triển khai đầu tư xây dựng dự án.

Đến năm 2022, Công ty đã được Ban thẩm định thiết báo cáo nghiên cứu khả thi dự án kèm theo Tổng Mặt bằng quy hoạch và được UBND thị xã Nghi Sơn cấp GPXD. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 nên Công ty gặp khó khăn trong nguồn vốn, thị trường và nguồn lao động nên Công ty chưa thể triển khai đầu tư hoàn thành dự án theo quy định.

Công ty đề nghị cơ quan nhà nước xem xét cộng khoảng thời gian Công ty không được cấp GPXD (do không phù hợp quy hoạch chợ) và phê duyệt Tổng Mặt bằng quy hoạch do ảnh hưởng bất khả kháng do dự án không nằm trong

Quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025 thời gian từ ngày 27/3/2017 (thời điểm Công ty có văn bản đề nghị bổ sung dự án vào quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa) đến ngày 27/3/2020, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định 1073/QĐ-UBND bổ sung Chợ hải sản KKT Nghi Sơn tại xã Hải Bình vào quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

6. Xem xét thời gian bị ảnh hưởng do bất khả kháng đối với việc thực hiện 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 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; 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.

6.1. Ảnh hưởng bất khả kháng của dịch bệnh covid 19

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**.

Qua xem xét đối với dự án cho thấy: Dự án của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Tuấn Dũng đã được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng và đã được xem xét gia hạn thêm 15 tháng do dự án của Công ty bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng bởi dịch bệnh Covid 19 trên địa bàn tỉnh (tại Quyết định số 353/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 24/10/2023, thời gian gia hạn đến ngày 12/9/2024, tính từ thời điểm UBND tỉnh đồng ý chủ trương ngày 12/6/2023), thời gian gia hạn bất khả kháng là 15 tháng là phù hợp với quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

Đến nay, đã hết thời gian gia hạn bất khả kháng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 đối với dự án.

6.2. Xem xét ảnh hưởng bất khả kháng của việc Công ty không được cơ quan nhà nước thẩm định Tổng Mặt bằng quy hoạch và cấp GPXD do không nằm trong Quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025

- Theo báo cáo của Công ty, sau khi được Ban giãn tiến độ đầu tư, Công ty đã khẩn trương lập hồ sơ thiết kế cơ sở trình Ban thẩm định để làm

cơ sở trình UBND thị xã Nghi Sơn cấp GPXD, tuy nhiên do dự án không nằm trong Quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025; nên chưa có cơ sở Ban thẩm định thiết kế cơ sở, Tổng Mặt bằng quy hoạch. Vì vậy, Công ty chưa có cơ sở để triển khai đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án.

- Ý kiến của các đơn vị có liên quan:

+ Sở Công Thương (Tại Công văn số 975/SCT-QLTM ngày 14/4/2025): Trong giai đoạn từ 2013 đến năm 2020 Chủ tịch UBND đã ban hành các quyết định về thực hiện Quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025, cụ thể như sau: Quyết định số 606/QĐ-UBND ngày 06/3/2014 về việc Phê duyệt “Quy hoạch điều chỉnh phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025”; Quyết định số 4388/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025; Quyết định số 1073/QĐ-UBND ngày 27/3/2020 Phê duyệt danh mục chợ xoá bỏ, chợ bổ sung mới vào điều chỉnh quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025 tại Quyết định số 4388/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh.

Theo đó, tại các Quyết định: số 606/QĐ-UBND ngày 06/3/2014; số 4388/QĐ-UBND ngày 09/11/2016, tại xã Hải Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn) không có chợ hải sản đầu mối tại phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn. Tại Quyết định số 1073/QĐ-UBND ngày 27/3/2020, tại xã Hải Bình được bổ sung Chợ hải sản KKT Nghi Sơn vào quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

+ Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp (Tại Công văn số 1186/BQLKKTNS&KCN-ĐTDN ngày 24/4/2025): Ngày 26/9/2016, Công ty có Tờ trình số 26/TTr-CTY về việc đề nghị thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở dự án nộp về Ban. Trên cơ sở ý kiến tham gia của các đơn vị có liên quan, ngày 24/10/2016 Ban đã có Công văn số 2061/BQLKKTNS&KCN-QLXD trả hồ sơ thiết kế cơ sở dự án để Công ty nghiên cứu điều chỉnh, hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan (bao gồm việc đề nghị UBND tỉnh bổ sung vào Quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025). Ngày 27/3/2020, UBND tỉnh Thanh Hóa đã ban hành Quyết định số 1073/QĐ-UBND trong đó bổ sung dự án do Công ty làm chủ đầu tư vào điều chỉnh quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh đến năm 2020, định hướng đến năm 2025. Theo đó, đủ cơ sở để Công ty hoàn thiện các hồ sơ, thủ tục pháp lý liên quan đến dự án theo ý kiến của Sở Công Thương.

Vị trí khu đất thực hiện dự án của Công ty thuộc lô D có chức năng là Chợ hải sản đầu mối thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Cảng cá và khu neo đậu tránh trú bão cho tàu thuyền nghề cá Lạch Bạng, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1324/QĐ-UBND ngày 05/5/2009. Tuy nhiên, Quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh

Thanh Hóa không được cập nhật nên Công ty không có cơ sở hoàn thiện các hồ sơ liên quan đến quy hoạch, xây dựng là khách quan làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án của Công ty.

+ UBND thị xã Nghi Sơn (Tại Công văn số 2202/UBND-TNMT ngày 22/5/2025): Trước khi được Ban thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi 6/2022, UBND thị xã Nghi Sơn không nhận được bất cứ văn bản nào của Công ty liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án. Nội dung thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án nhà đầu tư thuộc chức năng nhiệm vụ của Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp. Ngày 14/7/2022, Công ty có Đơn đề nghị cấp phép xây dựng gửi UBND thị xã Nghi Sơn. Sau khi tiếp nhận, UBND thị xã đã cấp giấy phép xây dựng số 740/GPXD ngày 02/8/2022.

- Qua xem xét hồ sơ cho thấy:

Ngày 26/9/2016, Công ty có Tờ trình số 26/TTr-CTY về việc đề nghị thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở dự án nộp về Ban. Trên cơ sở ý kiến tham gia của các đơn vị có liên quan, ngày 24/10/2016 Ban đã có Công văn số 2061/BQLKKTNS&KCN-QLXD trả hồ sơ thiết kế cơ sở dự án để Công ty nghiên cứu điều chỉnh, hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan (bao gồm việc đề nghị UBND tỉnh bổ sung vào Quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025).

Ngày 27/3/2017, Công ty đã có văn bản số 10/TMTD-KH gửi UBND tỉnh đề nghị bổ sung dự án vào quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020 định hướng đến năm 2025.

Tại Biên bản làm việc ngày 12/6/2019, Đoàn công tác theo QĐ số 485/QĐ-SCT ngày 07/6/2019 của Giám đốc Sở Công thương đã kiểm tra, ghi nhận nội dung Công ty chưa đầu tư xây dựng dự án do chợ chưa được bổ sung vào điều chỉnh quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Đoàn đã kiến nghị bổ sung mới vào điều chỉnh quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa. Bên cạnh đó, theo ý kiến của Sở Công Thương thì đến ngày 27/3/2020, Chủ tịch UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1073/QĐ-UBND phê duyệt Danh mục chợ xóa bỏ, chợ bổ sung mới vào điều chỉnh quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025 tại Quyết định số 4388/QĐ-UBND ngày 09/11/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh. Theo đó, tại Phụ lục số 02 kèm theo Quyết định số 1073/QĐ-UBND có bổ sung Chợ hải sản KKT Nghi Sơn tại xã Hải Bình (nay là phường Hải Bình). Đồng thời, theo ý kiến của UBND thị xã Nghi Sơn: “Vị trí khu đất thực hiện dự án của Công ty thuộc lô D có chức năng là Chợ hải sản đầu mối thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Cảng cá và khu neo đậu tránh trú bão cho tàu thuyền nghề cá Lạch Bạng, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1324/QĐ-UBND ngày 05/5/2009. Tuy nhiên, Quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa không được cập nhật nên Công ty không có cơ sở hoàn thiện các hồ sơ liên quan đến quy hoạch, xây dựng là khách quan làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án của Công ty”.

Về nguyên tắc quản lý nhà nước: Nhà nước đã ban hành Quyết định cho thuê đất thì phải bảo đảm việc thi hành theo quy định. Do đó, việc dự án của Công ty không nằm trong Quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025 dẫn đến Công ty không được phê duyệt Tổng Mặt bằng quy hoạch dự án và cấp giấy phép xây dựng, được xem là nguyên nhân khách quan, bất khả kháng do quyết định hành chính, hành vi hành chính của 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 thực hiện dự án của Công ty, là trường hợp bất khả kháng theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 31 Nghị định 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Thời gian dự án bị ảnh hưởng bất khả kháng được tính từ ngày 27/3/2017 (thời điểm Công ty có văn bản đề nghị bổ sung dự án vào quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa) đến ngày 27/3/2020, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định 1073/QĐ-UBND bổ sung Chợ hải sản KKT Nghi Sơn tại xã Hải Bình vào quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa, tổng thời gian là **36 tháng**.

Nên nếu được Chủ tịch UBND tỉnh đồng ý không tính khoảng thời gian 36 tháng dự án bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng bất khả kháng của việc Công ty không được cơ quan nhà nước thẩm định Tổng Mặt bằng quy hoạch và cấp GPXD do không nằm trong Quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025, vào thời gian thực hiện dự án thì thời gian Công ty phải hoàn thành thực hiện dự án được xác định lại là **ngày 12/9/2027** (ngày hết thời gian gia hạn bất khả kháng do dịch bệnh Covid 19, ngày 12/9/2024 + 36 tháng). Nếu đến ngày 12/9/2027, Công ty chưa hoàn thành dự án sẽ thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai 2024.

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 đầu tư xây dựng và kinh doanh khai thác chợ hải sản đầu mối tại phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Tuấn Dũng thuộc trường hợp vi phạm pháp luật đất đai (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 hoàn thành dự án tại Quyết định số 20/QĐ-BQLKKT ngày 14/01/2021 và đã được Ban gia hạn thêm 15 tháng do ảnh hưởng bất khả kháng bởi dịch bệnh Covid 19 tại Quyết định số 353/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 24/10/2023, thời gian gia hạn bất khả kháng đến ngày 12/9/2024. Công ty đã nộp tiền thuê đất trong thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng, nhưng đến nay, Công ty vẫn chưa đầu tư hoàn thành đầu tư dự án theo Tổng mặt bằng được duyệt.

Tuy nhiên, ngoài ảnh hưởng bất khả kháng do dịch bệnh Covid 19 thì trong quá trình thực hiện, dự án còn có thời gian 36 tháng (từ ngày 27/3/2017 đến

ngày 27/3/2020) bị ảnh hưởng bất khả kháng của việc không được cơ quan nhà nước thẩm định Tổng Mặt bằng quy hoạch và cấp giấy phép xây dựng do không nằm trong Quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025. Đây là nguyên nhân bất khả kháng do quyết định hành chính, hành vi hành chính của 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 thực hiện dự án của Công ty, là trường hợp bất khả kháng theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 31 Nghị định 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ. 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 của việc không được cơ quan nhà nước thẩm định Tổng Mặt bằng quy hoạch và cấp giấy phép xây dựng do không nằm trong Quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025 (là 36 tháng) thì thời điểm Công ty phải hoàn thành thực hiện dự án được xác định lại là ngày 12/9/2027 (ngày hết thời gian gia hạn bất khả kháng do dịch bệnh Covid 19, ngày 12/9/2024 + 36 tháng). Hết **ngày 12/9/2027**, nếu Công ty chưa hoàn thành dự án, sẽ thuộc trường hợp thu hồi đất 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 đầu tư xây dựng và kinh doanh khai thác chợ hải sản đầu mối tại phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Tuấn Dũng khoảng thời gian 36 tháng. *Lý do: Khoảng thời gian này dự án bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng của việc không được cơ quan nhà nước thẩm định Tổng Mặt bằng quy hoạch và cấp Giấy phép xây dựng do không nằm trong Quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025 (theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 31 Nghị định 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ).*

(2) Cộng thêm thời gian 36 tháng vào tiến độ sử dụng đất của dự án, thời điểm tính từ ngày 12/9/2024 (ngày hết thời gian gia hạn bất khả kháng do dịch bệnh Covid 19). Như vậy thời điểm Công ty phải hoàn thành dự án là ngày 12/9/2027.

(3) Yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Tuấn Dũng 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 12/9/2027, 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 Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp kiểm điểm làm rõ trách nhiệm đối với việc chấp thuận địa điểm cho Công ty TNHH

Đầu tư Thương mại Tuấn Dũng thực hiện dự án xây dựng chợ hải sản đầu mối khi không phù hợp với Quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa đến năm 2020, định hướng đến năm 2025.

(5) Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường, Chi cục Thuế khu vực X, Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp, UBND thị xã Nghi 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 đầu tư xây dựng và kinh doanh khai thác chợ hải sản đầu mối tại phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Tuấn Dũng.

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 và kinh doanh khai thác chợ hải sản đầu mối tại phường Hải Bình, thị xã Nghi Sơn của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Tuấn Dũng./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh
 - Ban Nội chính Tỉnh ủy
 - Thanh tra tỉnh
 - BQLKKT Nghi Sơn và các KCN
 - UBND TX Nghi Sơn
 - UBND P. Hải Bình
 - Công ty TNHH ĐTTM Tuấn Dũng
 - Phòng QLĐĐ (để theo dõi);
 - TTDLTTNN&MT (Đăng Website Sở);
 - Lưu: VT, hồ sơ TTS.
- (b/c);
- (t/hiện);

GIÁM ĐỐC



Cao Văn Cường