

Số: /KLKT-SNNMT

Thanh Hóa, ngày tháng 6 năm 2025

THÔNG BÁO KẾT LUẬN KIỂM TRA

Việc thực hiện Dự án Trang trại chăn nuôi heo nái sinh sản kết hợp cây ăn quả, cây dược liệu LKC Việt Nam tại phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn của Công ty cổ phần Dịch vụ truyền thông LKC Việt Nam.

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 Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở Tài chính, Xây dựng, UBND cấp huyện khẩn trương dự thảo báo cáo kết quả kiểm tra dự án để đề xuất báo cáo UBND tỉnh xem xét 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; 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 Tài nguyên 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 về việc sử dụng đất thực hiện Dự án Trang trại chăn nuôi heo nái sinh sản kết hợp cây ăn quả, cây dược liệu LKC Việt Nam của Công ty cổ phần Dịch vụ truyền thông LKC Việt Nam. 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 Dịch vụ truyền thông LKC Việt Nam (sau đây viết tắt là Công ty) được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện Dự án Trang trại chăn nuôi heo nái sinh sản kết hợp cây ăn quả, cây dược liệu LKC Việt Nam tại phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn tại Quyết định số 562/QĐ-UBND ngày

06/02/2018; theo đó, tiến độ thực hiện dự án khởi công xây dựng tháng 5/2018, hoàn thành đi vào hoạt động tháng 5/2019 (thời gian thực hiện xây dựng dự án là 13 tháng).

Công ty được bàn giao đất trên thực địa ngày 14/12/2018. Do đó, đến ngày 14/01/2020 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 03/10/2018, Công ty được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 3772/QĐ-UBND, diện tích 95.000m²; thời gian thuê đất 50 năm đến ngày 03/10/2068. Hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

Ngày 01/11/2018, Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 258/HĐTD với UBND tỉnh. Ngày 14/12/2018, Công ty được Sở Tài nguyên và Môi trường bàn giao đất trên thực địa.

Ngày 30/5/2018, Dự án được Sở Xây dựng thỏa thuận phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng tại Công văn số 2763/SXD-PTĐT.

Ngày 13/6/2018, Dự án được UBND thị xã Bim Sơn phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2112/QĐ-UBND.

Ngày 06/5/2019, được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của Chủ tịch UBND tỉnh cấp Giấy CNQSD đất số CR100212 thay cho Giấy CNQSD đất số CO421216 ngày 14/12/2018 (các công trình được cấp tài sản trên đất: 03 nhà heo mang thai, nhà heo cách ly, 05 nhà heo nái đẻ, nhà điều hành).

Ngày 28/01/2022, UBND tỉnh có Quyết định số 490/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 28/01/2024.

3. Về nghĩa vụ tài chính

Dự án của Công ty đang trong thời gian được khấu trừ tiền GPMB vào thuê đất 50 năm; Công ty đã nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính trong thời gian được gia hạn tiến độ 24 tháng.

4. Về sử dụng đất, đầu tư xây dựng

Tại Kết luận Thanh tra số 13/KL-STNMT ngày 21/7/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường đã xác định Công ty chưa đầu tư xây dựng xong các hạng mục dự án theo Mặt bằng được phê duyệt, mới san lấp một phần mặt bằng; theo tiến độ đầu tư thì dự án của Công ty chậm quá 24 tháng, tính từ tháng 07/2018, vi phạm pháp luật đất đai theo quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai 2013.

Ngày 28/01/2022, UBND tỉnh có Quyết định số 490/QĐ-UBND gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng để Công ty hoàn thành đầu tư dự án; thời gian hoàn thành dự án là 28/01/2024.

UBND thị xã Bim Sơn đã phê duyệt đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 13/6/2018

Theo MBQH xây dựng chi tiết dự án Trang trại chăn nuôi lợn nái sinh sản kết hợp cây ăn quả, cây dược liệu LKC Việt Nam được UBND thị xã Bim

Son đã phê duyệt đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 13/6/2018, dự án có 20 hạng mục công trình: 1) Nhà heo mang thai (3 nhà); 2) Nhà heo nái đẻ (9 nhà); 3) Nhà heo cách ly (03 nhà); 4) Nhà heo nọc (6 nhà); 5) Nhà điều hành; 6) Nhà nghỉ ca nhân viên; 7) Nhà bếp, nhà ăn ca; 8) Nhà để xe; 9) Nhà sát trùng; 10) Kho chứa thức ăn heo (2 kho); 11) Nhà bảo vệ; 12) Hầm Bioga; 13) Ao xử lý nước thải; 14) Hồ huỷ xác; 15) Sân đường bê tông; 16) Hè lát gạch Block; 17) Vườn cây ăn trái; 18) Vườn cây dược liệu; 19) Vườn cây lấy gỗ; 20) Bể nước (3 bể).

Đến thời điểm kiểm tra ngày 17/3/2025 ghi nhận:

- Các hạng mục công trình đã và đang đầu tư xây dựng (08/20 công trình):

- + Nhà heo mang thai (ký hiệu số 01 trên MBQH): 03 công trình.
- + Nhà heo nái đẻ (ký hiệu số 02 trên MBQH): 09 công trình.
- + Nhà heo cách ly (ký hiệu số 03 trên MBQH): 02/03 công trình.
- + Nhà điều hành (ký hiệu số 05 trên MBQH): 01 công trình.
- + Nhà để xe (ký hiệu số 08 trên MBQH): 01 công trình.
- + Nhà sát trùng (ký hiệu số 09 trên MBQH): 01 công trình.
- + Nhà kho thức ăn heo (ký hiệu số 10 trên MBQH): 02 công trình;
- + Hầm biogas (ký hiệu số 12 trên MBQH).

- Các hạng mục công trình chưa đầu tư (13/20 công trình chưa đầu tư):

+ Nhà heo cách ly (ký hiệu số 03 trên MBQH): Còn 01/3 công trình chưa xây dựng.

- + Nhà heo nọc (ký hiệu số 04 trên MBQH).
- + Nhà nghỉ nhân viên (ký hiệu số 06 trên MBQH).
- + Nhà bếp, Nhà ăn ca (ký hiệu số 07 trên MBQH).
- + Nhà bảo vệ (ký hiệu số 11 trên MBQH).
- + Ao xử lý nước thải (ký hiệu số 13 trên MBQH).
- + Hồ huỷ xác (ký hiệu số 14 trên MBQH).
- + Sân đường bê tông (ký hiệu số 15 trên MBQH).
- + Hè lát gạch Block (ký hiệu số 16 trên MBQH).
- + Vườn cây ăn trái (ký hiệu số 17 trên MBQH).
- + Vườn cây dược liệu (ký hiệu số 18 trên MBQH).
- + Vườn cây lấy gỗ (ký hiệu số 19 trên MBQH).
- + Bể nước (3 bể) (ký hiệu số 20 trên MBQH).

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 Dịch vụ truyền thông LKC Việt Nam 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 cổ phần Dịch vụ truyền thông LKC Việt Nam, cho thấy:

- Giai đoạn đầu tư thực hiện dự án: Dự án được thực hiện trong thời gian 13 tháng (khởi công xây dựng tháng 5/2018, hoàn thành đi vào hoạt động tháng 5/2019); Công ty được bàn giao đất trên thực địa ngày 14/12/2018. Do đó, đến ngày 14/01/2020 Công ty phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa dự án đi vào hoạt động: Giai đoạn này dự án của Công ty không bị ảnh hưởng do dịch bệnh Covid19.

- Giai đoạn chậm tiến độ nhưng chưa quá 24 tháng: Từ ngày Công ty phải hoàn thành dự án (ngày 14/01/2020) đến ngày 14/01/2022, giai đoạn này dự án bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh từ ngày **23/01/2020** đến ngày **14/01/2022**, tổng thời gian bị ảnh hưởng là **23 tháng 21 ngày**.

- Giai đoạn UBND tỉnh ban hành Quyết định số 490/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án; thời gian gia hạn đến ngày 28/01/2024: Giai đoạn này dự án của Công ty bị ảnh hưởng do dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh từ ngày **28/01/2022** đến ngày **14/4/2022**, tổng thời gian bị ảnh hưởng là **02 tháng 16 ngày**.

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 **26 tháng 07 ngày**. Thời gian bất khả kháng sẽ được áp dụng tiếp nối tính từ ngày **28/01/2024** (ngày hết thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng) + **26 tháng 07 ngày**, dẫn đến thời điểm Công ty phải hoàn thành dự án là **ngày 05/4/2026**.

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 Trang trại chăn nuôi kết hợp cây ăn quả, cây dược liệu LKC Việt Nam tại phường Bắc Sơn, thị xã Bím Sơn của Công ty cổ phần Dịch vụ truyền thông LKC Việt Nam 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 490/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án; theo đó, đến ngày 28/01/2024, Công ty phải hoàn thành dự án, đưa đất vào sử dụng. Đến thời điểm kiểm tra ngày 17/3/2025, Công ty đang trong thời gian được khấu trừ tiền thuê đất hằng năm 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 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 **26 tháng 07 ngày** dự án của Công ty cổ phần Dịch vụ truyền thông LKC Việt Nam bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng (do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19) đến tiến độ thực hiện dự án thì thời điểm Công ty cổ phần Dịch vụ truyền thông LKC Việt Nam phải hoàn thành dự án được xác định lại là ngày **05/4/2026**.

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 Trang trại chăn nuôi lợn nái kết hợp cây ăn quả, cây dược liệu LKC Việt Nam tại phường Bắc Sơn, thị xã Bím Sơn của Công ty cổ phần Dịch vụ truyền thông LKC Việt Nam khoảng thời gian **26 tháng 07 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 **26 tháng 07 ngày** vào tiến độ sử dụng đất của dự án, thời điểm tính từ ngày 28/01/2024 (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 **05/4/2026**.

(3) Yêu cầu Công ty cổ phần Dịch vụ truyền thông LKC Việt Nam 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 **05/04/2026**, 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 Bím 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 Dịch vụ truyền thông LKC Việt Nam. 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 Bím 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 Trang trại chăn nuôi lợn nái kết hợp cây ăn quả, cây dược liệu LKC Việt Nam tại phường Bắc Sơn, thị xã Bím Sơn của Công ty cổ phần Dịch vụ truyền thông LKC Việt Nam.

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 Trang trại chăn nuôi heo nái sinh sản kết hợp cây ăn quả, cây dược liệu LKC Việt Nam tại phường Bắc Sơn, thị xã Bím Sơn của Công ty cổ phần Dịch vụ truyền thông LKC Việt Nam; kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh
- Ban Nội chính Tỉnh ủy
- Thanh tra tỉnh
- UBND thị xã Bím Sơn
- UBND phường Bắc Sơn
- Công ty CP DVTT LKC VN
- Phòng QLDD (đề theo dõi);
- TTDLTTTN&MT (Đăng Website Sở);
- Lưu: VT, hồ sơ TTS.

(b/c);

(t/hiện);

GIÁM ĐỐC

Cao Văn Cường