

THÔNG BÁO KẾT LUẬN KIỂM TRA
Việc thực hiện Dự án Khu dịch vụ phức hợp Vạn Xuân tại phường Quảng
Thành, thành phố Thanh Hoá của Công ty TNHH Đầu tư TM Vạn Xuân

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 thực hiện kiểm tra trong tháng 6/2025 để xem xét báo cáo UBND tỉnh gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng theo Luật Đất đai năm 2024.

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.

Ngày 03/6/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Thông báo số 69/TB-SNNMT thông báo Lịch kiểm tra các doanh nghiệp có dấu hiệu chậm tiến độ sử dụng đất 24 tháng. Trên cơ sở kết quả kiểm tra ngày 09/6/2025 về việc sử dụng đất thực hiện Dự án Khu dịch vụ phức hợp Vạn Xuân tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hoá của Công ty TNHH Đầu tư TM Vạn Xuân; 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 phức hợp Vạn Xuân tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hoá do TNHH Tư vấn và Xây lắp Hoàng Sơn làm chủ đầu tư được Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2709/QĐ-UBND ngày 28/7/2017. Theo đó, thời gian thực hiện dự án: Từ Quý IV/2017 đến Quý I/2019 (thời gian thực hiện 18 tháng).

Ngày 26/01/2021, Hội đồng thành viên Công ty TNHH Tư vấn và Xây lắp Hoàng Sơn đã ban hành Nghị quyết số 01/NQ-HS về việc tách Công ty, đã bàn giao tài sản giữa Công ty Tư vấn và Xây lắp Hoàng Sơn và Công ty TNHH Đầu tư Thương Mại Vạn Xuân. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Thương Mại Vạn Xuân sẽ được kế thừa và tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty

Tư vấn và Xây lắp Hoàng Sơn đối với dự án Khu dịch vụ phức hợp Vạn Xuân tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa.

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 UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 728/QĐ-UBND ngày 28/02/2020, diện tích 2.502,2 m² đất để sử dụng vào mục đích xây dựng Dự án Khu dịch vụ phức hợp Vạn Xuân; thời hạn thuê đất 50 năm, tính từ ngày ký quyết định; hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 92/HĐTD ngày 22/4/2020; được Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp bàn giao đất tại thực địa ngày 24/4/2020.

3. Về nghĩa vụ tài chính

Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đến hết tháng 6/2025 tại Giấy nộp tiền ngày 21/5/2025.

4. Về sử dụng đất, đầu tư xây dựng

Tại Kết luận số 11/KLTT-STNMT ngày 02/10/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường ghi nhận đến thời điểm thanh tra, Công ty mới thực hiện việc san lấp mặt bằng, chưa tiến hành đầu tư các hạng mục công trình theo Tổng mặt bằng 1/500 được phê duyệt; dự án chậm tiến độ sử dụng đất 25 tháng so với tiến độ dự án đầu tư được phê duyệt, thuộc trường hợp vi phạm theo quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64, Luật Đất đai năm 2013.

Theo Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng công trình tỷ lệ 1/500 được Sở Xây dựng thỏa thuận kèm theo văn bản số 6751/SXD-PTĐT ngày 13/11/2018, dự án có 05 hạng mục công trình: 1) Tòa nhà hợp khối dịch vụ thương mại 05 tầng; 2) Nhà dịch vụ ô tô, nhà làm việc, nhà điều hành, nhà kho 03 tầng; 3) Trạm biến áp; 4) Sân bê tông; 5) Cây xanh.

Tại thời điểm kiểm tra ngày 09/6/2025 ghi nhận: Công ty đã san lấp mặt bằng, vây tường rào tôn quanh khu đất, chưa triển khai đầu tư xây dựng các hạng mục công trình của dự án, chưa đưa đất vào sử dụng theo mục đích được cho thuê.

Như vậy, đến thời điểm kiểm tra Công ty vẫn chưa đầu tư hoàn thành dự án theo Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500, chậm tiến độ sử dụng đất 43 tháng 15 ngày so với tiến độ trong dự án đầu tư, thuộc trường hợp vi phạm theo quy định tại khoản 8, Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

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

Ngày 10/6/2025, Công ty TNHH Đầu tư TM Vạn Xuân có văn bản số 28/2025-VX báo cáo thời gian sử dụng đất thực hiện dự án với lý do dự án chậm tiến độ do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 và xin được trừ thời gian bị ảnh hưởng của dịch bệnh vào thời gian chậm tiến độ sử dụng đất của 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 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).

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 Đầu tư TM Vạn Xuân, cho thấy:

- Giai đoạn thực hiện dự án: Dự án được thực hiện trong thời gian 18 tháng (Khởi công xây dựng Quý IV/2017, hoàn thành và đi vào hoạt động Quý I/2019). Tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa ngày 24/4/2020, thời điểm Công ty phải hoàn thành dự án là ngày 24/10/2021. Giai đoạn này dự án bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh từ ngày **24/4/2020** đến ngày **24/10/2021**, tổng thời gian bị ảnh hưởng là **18 tháng 00 ngày**.

- Giai đoạn chậm tiến độ nhưng chưa quá 24 tháng: Từ ngày Công ty phải hoàn thành dự án (ngày 24/10/2021) đến ngày 24/10/2023, giai đoạn này dự án bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh từ ngày **24/10/2021** đến ngày **14/4/2022**, tổng thời gian bị ảnh hưởng là **05 tháng 20 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 đầu tư và thời gian chậm tiến độ nhưng chưa quá 24 tháng là **23 tháng 20 ngày**. Thời

gian bất khả kháng sẽ được áp dụng tiếp nối tính từ ngày 24/10/2021 (ngày Công ty phải hoàn thành dự án đi vào hoạt động) + **23 tháng 20 ngày**, dẫn đến thời điểm Công ty phải hoàn thành dự án xác định lại là **ngày 14/10/2023**.

Do đó, tính đến thời điểm kiểm tra (ngày 09/6/2025), dự án Khu dịch vụ phức hợp Vạn Xuân của Công ty TNHH Đầu tư TM Vạn Xuân đã chậm tiến độ sử dụng đất **19 tháng 25 ngày**; chưa chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng, chưa vi phạm khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 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:

Dự án Khu dịch vụ phức hợp Vạn Xuân tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hoá của Công ty TNHH Đầu tư TM Vạn Xuân nếu được UBND tỉnh đồng ý không tính thời gian bất khả kháng do dịch bệnh Covid19 là 23 tháng 20 ngày vào thời gian tiến độ thực hiện dự án thì dự án thuộc trường hợp chậm tiến độ sử dụng đất **19 tháng 25 ngày** (chưa quá 24 tháng), chưa vi phạm khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

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 Khu dịch vụ phức hợp Vạn Xuân tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hoá của Công ty TNHH Đầu tư TM Vạn Xuân khoảng thời gian 23 tháng 20 ngày. *Lý do: dự án bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19, thuộc trường hợp bất khả kháng theo quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 4 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.*

(2) Cộng thêm thời gian 23 tháng 20 ngày vào tiến độ sử dụng đất của dự án nêu trên, thời điểm tính từ ngày 24/10/2021 (ngày Công ty phải hoàn thành dự án). Như vậy, thời điểm Công ty phải hoàn thành dự án được xác định lại là ngày **14/10/2023**.

(3) Yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư TM Vạn Xuân khẩn trương đầu tư các hạng mục công trình còn lại của dự án theo Tổng mặt bằng quy hoạch đã được phê duyệt. Đến ngày **14/10/2025**, nếu dự án chưa hoàn thành Công ty phải có văn bản báo cáo tiến độ đầu tư, xin gia hạn sử dụng đất gửi UBND tỉnh và Sở Nông nghiệp và Môi trường để được xem xét, cho đơn vị gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ theo quy định.

(4) Sau ngày **14/10/2025**, trường hợp Công ty TNHH Đầu tư TM Vạn Xuân chưa đầu tư xây dựng hoàn thành dự án và có văn bản xin gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng, giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Tham mưu cho UBND tỉnh gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng dự án Khu dịch vụ phức hợp Vạn Xuân tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hoá theo quy định;

- Kiểm tra, hướng dẫn các thủ tục có liên quan thuộc chức năng, nhiệm vụ quản lý của Sở đối với dự án theo quy định.

Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư TM Vạn Xuân chưa đầu tư xây dựng hoàn thành dự án và không có văn bản xin gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng, giao Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra, tham mưu xử lý việc sử dụng đất của dự án theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Sở Nông nghiệp và Môi trường Thông báo kết luận kiểm tra việc sử dụng đất thực hiện Dự án Khu dịch vụ phức hợp Vạn Xuân tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hoá của Công ty TNHH Đầu tư TM Vạn Xuân. Kính trình Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh
- Ban Nội chính Tỉnh ủy (b/c);
- Thanh tra tỉnh
- UBND thành phố Thanh Hoá
- UBND phường Quảng Thành (t/hiện);
- Công ty TNHH ĐT TM Vạn Xuân;
- Phòng QLĐĐ (để theo dõi);
- TTDLTTNN&MT (Đăng Website Sở);
- Lưu: VT, hồ sơ TTS(N).

GIÁM ĐỐC



Cao Văn Cường