

Số: /KLKT-SNNMT

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

THÔNG BÁO KẾT LUẬN KIỂM TRA

**Việc thực hiện Dự án khu trưng bày và giới thiệu sản phẩm nông, lâm sản Nhất
Duy tại xã Triệu Thành, huyện Triệu Sơn của Công ty TNHH Sản xuất và
Thương mại Nhất Duy.**

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 6/6/2025 về việc sử dụng đất thực hiện Dự án khu trưng bày và giới thiệu sản phẩm nông, lâm sản Nhất Duy tại xã Triệu Thành, huyện Triệu Sơn của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Nhất Duy. 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 trưng bày và giới thiệu sản phẩm nông, lâm sản Nhất Duy do Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Nhất Duy làm chủ đầu tư được Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2077/QĐ-UBND ngày 05/6/2018 và được UBND tỉnh điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1024/QĐ-UBND ngày 06/4/2020. Theo đó, khởi công xây dựng tháng 6/2020; hoàn thành đi vào hoạt động tháng 12/2020 (thời gian thực hiện 07 tháng)

Mặt bằng quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án được UBND huyện Triệu Sơn phê duyệt ngày 15/11/2018.

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 1678/QĐ-UBND ngày 14/5/2020, diện tích 24.552,2 m² đất để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu trưng bày và giới thiệu sản phẩm nông lâm sản Nhất Duy. Thời hạn thuê đất 50 năm, tính từ ngày ký quyết định. Hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 146/HĐTD ngày 05/8/2020 với Sở Tài nguyên và Môi trường; được Sở Tài nguyên và Môi trường bàn giao đất trên thực địa theo Biên bản lập ngày 05/8/2020.

3. Về nghĩa vụ tài chính

Công ty đang trong thời gian được trừ tiền GPMB vào tiền thuê đất theo Thông báo số 6783/TB-CT ngày 30/12/2020 của Cục Thuế Thanh Hoá.

4. Về sử dụng đất, đầu tư xây dựng

Đến thời điểm kiểm tra tại Kết luận số 06/KLTT-SNNMT ngày 28/7/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường ghi nhận Công ty đã đầu tư xây dựng 09/12 hạng mục chính, đang đầu tư xây dựng 01/12 hạng mục (Nhà trưng bày giới thiệu sản phẩm) và còn 2/12 hạng mục chưa thực hiện đầu tư xây dựng (Bồn hoa, cây xanh và sân đường bê tông). Dự án đã chậm tiến độ sử dụng đất 29 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 xây dựng công trình Khu trưng bày và giới thiệu sản phẩm nông lâm sản Nhất Duy được UBND huyện Triệu Sơn phê duyệt ngày 15/11/2018 thì dự án có 13 hạng mục, gồm: 1) Nhà bảo vệ; 2) Nhà điều hành; 3) Kho số 1; 4) Kho số 2; 5) Kho số 3; 6) Nhà nghỉ ca, khu vệ sinh; 7) Nhà xe; 8) Trạm biến áp; 9) Trạm cân; 10) Nhà trưng bày 02 tầng; 11) Cổng tường rào; 12) Cây xanh, vườn; 13) Sân đường nội bộ.

Đến thời điểm kiểm tra ngày 06/6/2025 ghi nhận:

- Khu đất đã san lấp mặt bằng, đổ nền bê tông trong dự án, xây dựng tường rào bao quanh;

- Các công trình đã đầu tư xây dựng nhưng sai vị trí định vị công trình: 1) Nhà bảo vệ; 2) Nhà điều hành; 3) Kho số 1; 4) Kho số 2; 5) Kho số 3; 6) Nhà nghỉ ca, khu vệ sinh; 7) Nhà xe; 8) Trạm biến áp; 9) Trạm cân; 10) Nhà trưng bày giới thiệu sản phẩm (mới xây dựng ½ tầng); 11) Cổng tường rào; 12) Cây xanh, vườn; 13) Sân đường nội bộ.

- Ngoài ra, có đầu tư xây dựng 01 nhà xưởng mái tôn, diện tích khoảng 2.600 m² không có trong Mặt bằng quy hoạch (một phần diện tích nằm trong diện tích đất hộ gia đình thuê đất với UBND huyện Triệu Sơn).

Vi phạm về trật tự xây dựng đã được UBND huyện Triệu Sơn tiến hành kiểm tra và ban hành Quyết định số 782/QĐ-XPHC ngày 06/02/2024 xử phạt Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Nhất Duy; số tiền 130 triệu đồng với

hành vi không có giấy phép xây dựng; biện pháp khắc phục hậu quả: tự tháo dỡ các hạng mục công trình vi phạm (đến nay Công ty chưa thực hiện việc tháo dỡ).

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 51 tháng 01 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.

Tại buổi làm việc, Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Nhất Duy báo cáo do trong thời gian vừa qua tình hình dịch bệnh Covid-19 có diễn biến phức tạp, dự án chưa đầu tư xây dựng thêm so với thời điểm kiểm tra lần trước của Sở Tài nguyên và Môi trường. Công ty đề nghị Sở căn cứ các quy định của pháp luật đất đai năm 2024 cộng thêm thời gian bị ảnh hưởng bởi lý do bất khả kháng do Dịch bệnh Covid19 cho dự án.

5. Xác định 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: *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; 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 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 Sản xuất và Thương mại Nhất Duy, cho thấy:

- Giai đoạn thực hiện dự án: Dự án được thực hiện trong thời gian 07 tháng (Khởi công xây dựng tháng 06/2020, hoàn thành đi vào hoạt động tháng 12/2020). Tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa ngày 05/8/2020, thời điểm Công ty phải hoàn thành dự án là ngày 05/03/2021. Giai đoạn này dự án bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh từ ngày **05/8/2020** đến ngày **05/03/2021**, tổng thời gian bị ảnh hưởng là **07 tháng**.

- Giai đoạn chậm tiến độ nhưng chưa quá 24 tháng: Từ ngày Công ty phải hoàn thành dự án (ngày 05/03/2021) đến ngày 05/03/2023, giai đoạn này dự án bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh từ ngày **05/03/2021** đến ngày **14/4/2022**, tổng thời gian bị ảnh hưởng là **13 tháng 09 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 **20 tháng 09 ngày**. Thời gian bất khả kháng sẽ được áp dụng tiếp nối tính từ ngày 05/03/2021 (ngày Công ty phải hoàn thành dự án đi vào hoạt động) + **20 tháng 09 ngày**, dẫn đến thời điểm Công ty phải hoàn thành dự án là **ngày 14/11/2022**.

Do đó, tính đến thời điểm kiểm tra (ngày 06/6/2025), dự án Khu trưng bày giới thiệu sản phẩm nông lâm sản Nhất Duy tại xã Triệu Thành, huyện Triệu Sơn của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Nhất Duy đã chậm tiến độ sử dụng đất **30 tháng 22 ngày**; chậm quá 24 tháng, 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:

Việc sử dụng đất thực hiện Dự án Khu trưng bày và giới thiệu sản phẩm nông lâm sản Nhất Duy tại xã Triệu Thành, huyện Triệu Sơn của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Nhất Duy chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng, 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.

Tại khoản 8, Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 quy định “trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự

án đầu tư thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn”. Dự án Khu trưng bày và giới thiệu sản phẩm nông lâm sản Nhất Duy tại xã Triệu Thành, huyện Triệu Sơn của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Nhất Duy đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng nhưng chưa được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng.

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, văn bản chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh số 12679/UBND-NN ngày 29/8/2024 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 trưng bày và giới thiệu sản phẩm nông lâm sản Nhất Duy tại xã Triệu Thành, huyện Triệu Sơn của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Nhất Duy khoảng thời gian 20 tháng 09 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 20 tháng 09 ngày vào tiến độ sử dụng đất của dự án nêu trên, thời điểm tính từ ngày 05/03/2021 (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 **14/11/2022**.

(3) Yêu cầu Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Nhất Duy: Trong thời gian 15 ngày kể từ ngày có Thông báo Kết luận kiểm tra dự án, có văn bản 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; nếu quá thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Thông báo Kết luận kiểm tra mà Công ty không có văn bản đề nghị được gia hạn, giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, tham mưu cho UBND tỉnh thực hiện việc thu hồi đất theo quy định.

Trường hợp được UBND tỉnh cho gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng, phải tập trung nguồn lực 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 hết thời gian gia hạn mà dự án không hoàn thành, sẽ thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai 2024.

(4) Giao UBND huyện Triệu Sơn, UBND xã Triệu Thành: Thực hiện việc kiểm tra về trật tự xây dựng, xem xét điều kiện xử lý vi phạm về trật tự xây dựng đối với việc xây dựng các hạng mục sai vị trí định vị công trình; kiểm tra việc

khắc phục hậu quả đối với Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 782/QĐ-XPHC ngày 06/02/2024 của UBND huyện.

(5) Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Công khai dự án vi phạm pháp luật đất đai theo quy định tại khoản 3 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

- Tham mưu cho UBND tỉnh gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng theo quy định (nếu Công ty có nhu cầu và đủ điều kiện);

(6) Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Chi Cục Thuế khu vực X, UBND huyện Triệu 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 Khu trưng bày và giới thiệu sản phẩm nông lâm sản Nhất Duy tại xã Triệu Thành, huyện Triệu Sơn của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Nhất Duy.

Sở Nông nghiệp và Môi trường Thông báo kết luận kiểm tra việc sử dụng đất thực hiện Dự án khu trưng bày và giới thiệu sản phẩm nông, lâm sản Nhất Duy tại xã Triệu Thành, huyện Triệu Sơn của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Nhất Duy. Kính trình UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh
- Ban Nội chính Tỉnh ủy
- Thanh tra tỉnh
- UBND huyện Triệu Sơn
- UBND xã Triệu Thành
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Nhất Duy;
- Phòng QLDD (để theo dõi);
- TTDLTTNN&MT (Đăng Website Sở);
- Lưu: VT, hồ sơ TTS(N).

(b/c);

(t/hiện);

GIÁM ĐỐC

Cao Văn Cường