

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 Nhà máy sản xuất gạch không nung Gia Hiếu tại xã Thọ Thanh, huyện Thường Xuân của Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Gia Hiếu.

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 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 (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 10/4/2025 về việc sử dụng đất thực hiện Dự án Nhà máy sản xuất gạch không nung Gia Hiếu của Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Gia Hiếu. 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 Xây dựng và Thương mại Gia Hiếu được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2560/QĐ-UBND ngày 15/7/2016, theo đó tiến độ đầu tư: khởi công tháng 1 năm 2017, hoàn thành và đi vào hoạt động tháng 12 năm 2018 (thời gian thực hiện xây dựng dự án là 24 tháng).

Công ty được bàn giao đất trên thực địa ngày 16/3/2017. Do đó, đến ngày 16/3/2019 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 đối với dự án

Công ty được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 để thực hiện dự án xây dựng Nhà máy sản xuất gạch không nung Gia Hiếu; hình thức thuê đất: trả tiền hàng năm. Công ty ký hợp đồng thuê đất số 74/HĐTĐ ngày 03/3/2017 với Sở Tài nguyên và Môi trường; được bàn

giao đất trên thực địa theo Biên bản lập ngày 16/3/2017; được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 326814 ngày 20/3/2017.

3. Về sử dụng đất, đầu tư xây dựng

Tại Kết luận thanh tra số 138/KLTT-STNMT ngày 15/8/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường đã xác định Công ty đã chậm tiến độ đầu tư, sử dụng đất quá 24 tháng so với tiến độ ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng, thuộc trường hợp vi phạm pháp luật đất đai (theo quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai 2013).

Ngày 03/12/2021, UBND tỉnh có Quyết định số 4897/QĐ-UBND gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án; thời gian gia hạn đến ngày 03/12/2023.

Đến nay, dự án đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo Mặt bằng quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Về nghĩa vụ tài chính

- Tiền thuê đất: Công ty đang trong thời gian được trừ tiền thuê đất 11 năm (đến ngày 30/6/2028) theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 2362/QĐ-CT ngày 17/7/2017 của Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa.

- Việc nộp tiền thuê đất trong thời gian được gia hạn tiến độ: Số tiền Công ty đã nộp vào ngân sách nhà nước trong thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng là 171.100.000 đồng theo Thông báo số 2329/TB-CT ngày 04/4/2022; Công ty đã hoàn thành việc nộp tiền vào ngân sách nhà nước có Giấy nộp tiền kèm theo.

5. 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; 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 Xây dựng và Thương mại Gia Hiếu, cho thấy:

- Giai đoạn thực hiện dự án: Dự án được thực hiện trong thời gian 24 tháng (Khởi công xây dựng tháng 1 năm 2017, hoàn thành và đi vào hoạt động tháng 12 năm 2018). Tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa ngày 16/3/2017, thời điểm Công ty phải hoàn thành dự án là ngày **16/3/2019**. Giai đoạn này không bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh.

- Giai đoạn chậm tiến độ nhưng chưa quá 24 tháng: Từ ngày Công ty phải hoàn thành dự án (ngày 16/3/2019) đến ngày 16/3/2021, giai đoạn này dự án bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh từ ngày **23/01/2020** đến ngày **16/3/2021**, tổng thời gian bị ảnh hưởng là **13 tháng 23 ngày**.

- Giai đoạn UBND tỉnh có Quyết định số 4897/QĐ-UBND ngày 03/12/2021 gia hạn thời gian sử dụng đất 24 tháng để hoàn thành dự án: Thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng từ ngày 03/12/2021 đến ngày 03/12/2023: giai đoạn này dự án bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh từ ngày **03/12/2021** đến ngày **14/4/2022**, tổng thời gian bị ảnh hưởng là **04 tháng 12 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 24 tháng là **18 tháng 05 ngày**. Thời gian bất khả kháng sẽ được áp dụng tiếp nối tính từ ngày 03/12/2023 (ngày hết thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng) + **18 tháng 05 ngày**, dẫn đến thời điểm Công ty phải hoàn thành dự án là **ngày 08/6/2025**.

6. Về thời gian kiểm tra dự án

Dự án của Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Gia Hiếu được UBND tỉnh gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng để hoàn thành dự án tại Quyết định số 4897/QĐ-UBND ngày 03/12/2021; thời gian gia hạn đến ngày 03/12/2023.

Thực hiện Kế hoạch số 11/KH-STNMT ngày 19/01/2024 của 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, Sở đã có Quyết định số 113/QĐ-STNMT ngày 27/02/2024 thành lập Đoàn kiểm tra và có Thông báo lịch kiểm tra số 99/TB-STNMT ngày 20/3/2024 về thông báo lịch kiểm tra các doanh nghiệp.

Sở đã đấu mối với UBND huyện và doanh nghiệp nhưng tại thời điểm đó UBND huyện Thường Xuân đang triển khai thi công xây dựng cầu Tổ Rồng và xây dựng dự án đường từ Xuân Phú đi Tổ Rồng, không có đường vào dự án; do đó đã tạm hoãn việc kiểm tra (UBND huyện Thường Xuân đã có Quyết định thu hồi đất số 3063/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 thu hồi 606 m² phần diện tích đất mặt đường vào của dự án; có Quyết định gửi kèm theo).

Sau khi đường vào dự án hoàn thành và Sở có Quyết định số 581/QĐ-STNMT ngày 18/9/2024 (thay thế Quyết định số 113/QĐ-STNMT ngày 27/02/2024); có Thông báo lịch kiểm tra số 07/TB-SNNMT ngày 06/3/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiến hành kiểm tra việc sử dụng đất thực hiện dự án của Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Gia Hiếu theo quy định.

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:

Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Gia Hiếu được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 272/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 để thực hiện dự án xây dựng Nhà máy sản xuất gạch không nung Gia Hiếu;

Ngày 03/12/2021, UBND tỉnh đã có Quyết định số 4897/QĐ-UBND gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án xây dựng Nhà máy sản xuất gạch không nung Gia Hiếu; thời gian gia hạn đến ngày 03/12/2023.

Đến nay, dự án đang trong thời gian được khấu trừ tiền thuê đất 11 năm (đến ngày 30/6/2028); đã nộp tiền bổ sung trong thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng và đã hoàn thành dự án theo Tổng mặt bằng quy hoạch đã được phê duyệt.

Quá trình thực hiện dự án, Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Gia Hiếu bị ảnh hưởng bởi trường hợp bất khả kháng của dịch bệnh Covid 19. Do đó, nếu được trừ không tính vào thời gian chậm tiến độ nhưng chưa quá 24 tháng và thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng khoảng thời gian 18 tháng 05 ngày, thì thời gian dự án phải hoàn thành (ngày 08/6/2025). Tuy nhiên hiện nay, dự án đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo Mặt bằng quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Kiến nghị

Trên cơ sở kết quả kiểm tra đối với dự án, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính đề nghị UBND tỉnh:

(01) Gỡ bỏ công khai thông tin vi phạm pháp luật đất đai đối với dự án Nhà máy sản xuất gạch không nung Gia Hiếu tại xã Thọ Thanh, huyện Thường Xuân của Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Gia Hiếu trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh do Công ty đã hoàn thành dự án, khắc phục xong vi phạm, theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại các Công văn số 1430/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 29/3/2021 và số 6280/BTNMT-ĐĐ ngày 17/9/2024;

(2) Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo Bộ Nông nghiệp và Môi trường gỡ bỏ công khai thông tin vi phạm pháp luật đất đai đối với dự án Nhà máy sản xuất gạch không nung Gia Hiếu tại xã Thọ Thanh, huyện Thường Xuân của Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Gia Hiếu, theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại các Công văn số 1430/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 29/3/2021 và số 6280/BTNMT-ĐĐ ngày 17/9/2024; hướng dẫn Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Gia Hiếu lập hồ sơ đăng ký biến động, điều chỉnh giảm diện tích 606 m² đất của dự án bị UBND huyện Thường Xuân theo Quyết định thu hồi đất số 3063/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 theo quy định.

(3) Giao cho UBND huyện Thường Xuân, UBND xã Thọ Thanh: Tiếp tục thực hiện việc quản lý nhà nước về đầu tư, xây dựng, sử dụng đất của Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Gia Hiếu. 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.

(4) Yêu cầu Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Gia Hiếu: Có văn bản báo cáo việc giảm diện tích thực hiện dự án do bị thu hồi một phần diện tích đất để làm đường giao thông và phối hợp với các cơ quan thực hiện việc điều chỉnh giảm diện tích theo quy định; tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích và có hiệu quả; chấp hành tốt các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường và phòng cháy chữa cháy trong quá trình hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Sở Nông nghiệp và Môi trường Thông báo kết luận kiểm tra việc sử dụng đất thực hiện dự án Nhà máy sản xuất gạch không nung Gia Hiếu tại xã Thọ Thanh, huyện Thường Xuân của Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Gia Hiếu. Kính trình UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh
- Ban Nội chính Tỉnh ủy (b/c);
- Thanh tra tỉnh
- UBND huyện Thường Xuân
- UBND xã Thọ Thanh
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Gia Hiếu; (t/hiện);
- Phòng QLĐĐ (để theo dõi);
- TTDLTTNN&MT (Đăng Website Sở);
- Lưu: VT, hồ sơ TTS.

GIÁM ĐỐC



Cao Văn Cường