

THÔNG BÁO KẾT LUẬN KIỂM TRA
Việc thực hiện Dự án Công trình đốt rác thải sinh hoạt cho
thị trấn Triệu Sơn và xã Hợp Thắng của Công ty Cổ phần Xây dựng
Môi trường Triệu Sơn.

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 5/6/2025 về việc sử dụng đất thực hiện dự án Công trình đốt rác thải sinh hoạt cho thị trấn Triệu Sơn và xã Hợp Thắng của Công ty cổ phần Xây dựng Môi trường Triệu Sơn; 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 Công trình đốt rác thải sinh hoạt cho thị trấn Triệu Sơn và xã Hợp Thắng do Công ty cổ phần Xây dựng Môi trường Triệu Sơn làm chủ đầu tư được Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3283/QĐ-UBND ngày 29/8/2018; theo đó, thời gian thực hiện dự án: tháng 10/2018 đến tháng 10/2019 (13 tháng).

Mặt bằng quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án được UBND huyện Triệu Sơn phê duyệt ngày 09/10/2018.

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 1917/QĐ-UBND ngày 21/5/2019, diện tích 2.665,4 m² đất để sử dụng vào mục đích Xây dựng Công trình đốt rác thải sinh hoạt. Thời hạn thuê đất 50 năm, tính từ ngày ký quyết định. Hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 140/HĐTD ngày 08/7/2019; được Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các đơn vị bàn giao đất tại thực địa ngày 20/12/2019.

3. Về nghĩa vụ tài chính

Công ty đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (Giấy nộp tiền ngày 22/10/2019).

4. Về sử dụng đất, đầu tư xây dựng

Tại Kết luận số 06/KLTT-SNNMT ngày 28/7/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường ghi nhận đến thời điểm thanh tra, Công ty mới thực hiện việc san lấp mặt bằng, đầu tư xong 5/12 hạng mục; đang đầu tư xây dựng 2/12 hạng mục, còn 5/12 hạng mục chưa đầu tư. Dự án chậm tiến độ sử dụng đất 31 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 Công trình đốt rác thải sinh hoạt được UBND huyện Triệu Sơn phê duyệt ngày 09/10/2018 thì dự án có 12 hạng mục chính, gồm: 1) Cổng, tường rào; 2) Nhà xử lý rác; 3) Nhà điều hành; 4) Nhà đặt máy phát điện; 5) Bể lọc nước; 6) Bể tôi vôi; 7) Bể xử lý nước rỉ rác; 8) Bể chứa nước đã xử lý; 9) Hồ nước; 10) Sân bê tông; 11) Hồ chôn xỉ đốt; 12) Cây xanh.

Đến thời điểm kiểm tra ngày 5/6/2025 ghi nhận:

- Đã đầu tư các hạng mục công trình (5/12 hạng mục công trình): 4) Nhà đặt máy phát điện, 7) Bể xử lý nước rỉ rác, 9) Hồ nước, 12) Cây xanh, 10) Sân bê tông.

- Đang đầu tư xây dựng 2/12 hạng mục công trình: 2) Nhà xử lý rác, 3) Nhà điều hành.

- Chưa đầu tư xây dựng 5/12 hạng mục: 1) Cổng, tường rào; 5) Bể lọc nước; 6) Bể tôi vôi; 8) Bể chứa nước, 11) Hồ chôn xỉ đốt.

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 52 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. 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: *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 cổ phần Xây dựng Môi trường Triệu Sơn, cho thấy:

- Giai đoạn thực hiện dự án: Dự án được thực hiện trong thời gian 13 tháng (Khởi công xây dựng tháng 10/2018, hoàn thành và đi vào hoạt động tháng 10/2019). Tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa ngày 20/12/2019, thời điểm Công ty phải hoàn thành dự án là ngày 20/01/2021. Giai đoạn này dự án bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh từ ngày **23/01/2020** đến ngày **20/01/2021**, tổng thời gian bị ảnh hưởng là **11 tháng 27 ngày**.

- Giai đoạn chậm tiến độ nhưng chưa quá 24 tháng: Từ ngày Công ty phải hoàn thành dự án (ngày 20/01/2021) đến ngày 20/01/2023, giai đoạn này dự án bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh từ ngày **20/01/2021** đến ngày **14/4/2022**, tổng thời gian bị ảnh hưởng là **14 tháng 24 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 **26 tháng 22 ngày**. Thời gian bất khả kháng sẽ được áp dụng tiếp nối tính từ ngày 20/01/2021 (ngày Công

ty phải hoàn thành dự án đi vào hoạt động) + **26 tháng 22 ngày**, dẫn đến thời điểm Công ty phải hoàn thành dự án là **ngày 11/4/2023**.

Do đó, tính đến thời điểm kiểm tra (ngày 03/6/2025), dự án Công trình đốt rác thải sinh hoạt cho thị trấn Triệu Sơn và xã Hợp Thắng của Công ty cổ phần Xây dựng Môi trường Triệu Sơn đã chậm tiến độ sử dụng đất **25 tháng 22 ngày**; 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 Công trình đốt rác thải sinh hoạt cho thị trấn Triệu Sơn và xã Hợp Thắng của Công ty cổ phần Xây dựng Môi trường Triệu Sơn 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 Công trình đốt rác thải sinh hoạt cho thị trấn Triệu Sơn và xã Hợp Thắng của Công ty cổ phần Xây dựng Môi trường Triệu Sơn 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 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 Công trình đốt rác thải sinh hoạt cho thị trấn Triệu Sơn và xã Hợp Thắng của Công ty cổ phần Xây dựng Môi trường Triệu Sơn khoảng thời gian 26 tháng 22 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 26 tháng 21 ngày vào tiến độ sử dụng đất của dự án nêu trên, thời điểm tính từ ngày 20/01/2021 (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 **11/4/2023**.

(3) Yêu cầu Công ty cổ phần Xây dựng Môi trường Triệu Sơn: 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 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);

(5) 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 Công trình đốt rác thải sinh hoạt cho thị trấn Triệu Sơn và xã Hợp Thắng của Công ty cổ phần Xây dựng Môi trường Triệu Sơn.

Sở Nông nghiệp và Môi trường Thông báo kết luận kiểm tra việc sử dụng đất thực hiện Dự án Công trình đốt rác thải sinh hoạt tại xã Hợp Thắng, huyện Triệu Sơn của Công ty cổ phần Xây dựng Môi trường Triệu Sơn. Kính trình UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh
 - Ban Nội chính Tỉnh ủy (b/c);
 - Thanh tra tỉnh
 - UBND huyện Triệu Sơn
 - UBND xã Hợp Thắng
 - Công ty cổ phần Xây dựng Môi trường Triệu Sơn;
 - Phòng QLDD (để theo dõi);
 - TTDLTTNN&MT (Đăng Website Sở);
 - Lưu: VT, hồ sơ TTS(N).
- (t/hiện);

GIÁM ĐỐC



Cao Văn Cường