

Số: /KLKT-SNNMT

Thanh Hóa, ngày tháng 6 năm 2025

THÔNG BÁO KẾT LUẬN KIỂM TRA

Việc sử dụng đất thực hiện Dự án Trồng cây ăn quả cam - bưởi công nghệ cao tại xã Thành Vân (nay là thị trấn Vân Du), huyện Thạch Thành của Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngọc.

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;

Căn cứ quy định Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn có hiệu lực thi hành, hướng dẫn của 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 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 01/4/2025 về việc sử dụng đất thực hiện Dự án Trồng cây ăn quả cam - bưởi công nghệ cao của Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngọc. 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 Thương mại và Xây dựng Thủy Ngọc (sau đây viết tắt là Công ty) được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện Dự án Trồng cây ăn quả cam - bưởi công nghệ cao tại thị trấn Vân Du, huyện Thạch Thành tại Quyết định số 1510/QĐ-UBND ngày 10/5/2017; theo đó, tiến độ thực hiện dự án khởi công xây dựng tháng 7/2017, hoàn thành đi vào hoạt động tháng 01/2018 (thời gian thực hiện xây dựng dự án là 07 tháng).

Công ty được bàn giao đất trên thực địa ngày 22/5/2019. Do đó, đến ngày 22/12/2019 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

Ngày 21/6/2018, Công ty được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 2338/QĐ-UBND, diện tích 537.131 m²; thời gian thuê đất 50 năm đến ngày 21/6/2068. Hình thức: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần.

Ngày 29/10/2018, Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 255/HĐTD với Sở Tài nguyên và Môi trường.

Ngày 22/5/2019, Công ty được Sở Tài nguyên và Môi trường bàn giao đất trên thực địa.

Ngày 02/7/2019, được Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của UBND tỉnh cấp 04 Giấy CNQSD đất: số CR 100718; số CR 100720; số CR 100867; số CR100719.

Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng của dự án được Sở Xây dựng thẩm định kèm theo văn bản số 8092/SXD-QH ngày 26/10/2024; được UBND huyện Thạch Thành phê duyệt kèm theo Quyết định số 3832/QĐ-UBND ngày 28/10/2024.

Ngày 28/10/2022, UBND tỉnh có Quyết định số 3646/QĐ-UBND gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng để Công ty hoàn thành đầu tư dự án; thời gian gia hạn đến ngày 28/10/2024.

3. Về nghĩa vụ tài chính

Công ty đã nộp tiền trong thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng và tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

4. Về sử dụng đất, đầu tư xây dựng

Tại Kết luận Thanh tra số 07/KLTT-STNMT ngày 24/02/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường đã xác định Dự án chưa đi vào hoạt động do Công ty chưa thực hiện xây dựng công trình theo tổng mặt bằng được phê duyệt, tiến độ sử dụng đất chậm quá 24 tháng thuộc trường hợp vi phạm pháp luật đất đai (theo quy định tại điểm i khoản 1 điều 64 Luật Đất đai 2013).

Ngày 28/10/2022, Dự án của Công ty đã được UBND tỉnh gia hạn tiến độ sử dụng đất tại Quyết định số 3646/QĐ-UBND gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án; thời gian gia hạn đến ngày 28/10/2024.

Theo Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng của dự án được Sở Xây dựng thẩm định kèm theo văn bản số 8092/SXD-QH ngày 26/10/2024; được UBND huyện Thạch Thành phê duyệt kèm theo Quyết định số 3832/QĐ-UBND ngày 28/10/2024, dự án có 04 tiểu khu, cụ thể:

- Tiểu khu 01 (12 hạng mục công trình): 01) Nhà quản lý, nhà ăn ca, nhà bảo vệ; 02) Nhà để phân bón; 03) Nhà kho; 04) Trục bảo vệ (02 tầng); 05) Ao chứa nước số 01; 06) Ao chứa nước số 02; 07) Ao chứa nước số 03; 08) Sân chứa sản phẩm sau thu hoạch; 09) Sân để phân bón; 10) Trạm điện; 11) Hồ sinh học; 12) Đường nội bộ.

- Tiểu khu 02 (07 hạng mục công trình): 01) Nhà quản lý bảo vệ; 02) Nhà phân loại sản phẩm sau thu hoạch; 03) Ao chứa nước; 04) Mương thoát nước; 05) Hồ sinh học; 06) Đường nội bộ; 07) Sân chứa sản phẩm sau thu hoạch.

- Tiểu khu 03 (07 hạng mục công trình): 01) Nhà để phân bón; 02) Nhà quản lý, ăn ca, bảo vệ; 03) Nhà phân loại sản phẩm sau thu hoạch; 04) Ao chứa nước; 05) Hồ sinh học; 06) Sân thu hoạch; 07) Đường nội bộ.

- Tiểu khu 04 (06 hạng mục công trình): 01) Nhà quản lý, ăn ca, bảo vệ; 02) Nhà phân loại sản phẩm sau thu hoạch; 03) Ao chứa nước; 04) Hồ sinh học; 05) Đường nội bộ; 06) Sân thu hoạch.

Đến thời điểm kiểm tra ghi nhận: Công ty đã hoàn thành 100% các hạng mục công trình theo Tổng mặt bằng quy hoạch tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt nêu trên.

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

Ngày 19/4/2025, Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngọc có văn bản đề xuất được trừ thời gian của các lý do bất khả kháng theo quy định và xin xác nhận hoàn thành dự án và đưa ra khỏi danh sách vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định.

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 Thương mại và Xây dựng Thủy Ngọc, cho thấy:

- Giai đoạn thực hiện dự án: Dự án được thực hiện trong thời gian 07 tháng (Khởi công xây dựng tháng 7/2017, hoàn thành đi vào hoạt động tháng 01/2018). Tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa ngày 22/5/2019, thời điểm Công ty phải hoàn thành dự án là ngày 22/12/2019. Giai đoạn này không bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh.

- Giai đoạn chậm nhưng chưa quá 24 tháng: Từ ngày Công ty phải hoàn thành dự án (ngày 22/12/2019) đến ngày 22/12/2021, giai đoạn này dự án bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh từ ngày **23/01/2020** đến ngày **22/12/2021**, tổng thời gian bị ảnh hưởng là **22 tháng 29 ngày**.

- Giai đoạn UBND tỉnh có Quyết định số 3646/QĐ-UBND ngày 28/10/2022 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 28/10/2022 đến ngày 28/10/2024: giai đoạn này không bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh.

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 **22 tháng 29 ngày**. Thời gian bất khả kháng sẽ được áp dụng tiếp nối tính từ ngày 28/10/2024 (ngày hết thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng) + **22 tháng 29 ngày**, dẫn đến thời điểm Công ty phải hoàn thành dự án là **ngày 27/9/2026**.

Do đó, trường hợp dự án 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, dự án cũng chưa đến thời điểm phải hoàn thành (ngày 27/9/2026). Tuy nhiên hiện nay, dự án đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo Mặt bằng quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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 Thương mại và Xây dựng Thủy Ngọc được UBND tỉnh cho thuê 537.131m² đất tại xã Thành Vân (nay là thị trấn Vân Du), huyện Thạch Thành tại Quyết định số 2338/QĐ-UBND ngày 21/6/2018 để thực hiện Dự án Trồng cây ăn quả cam - bưởi công nghệ cao;

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 3646/QĐ-UBND ngày 28/10/2022; theo đó, đến ngày 28/10/2024 Công ty phải hoàn thành dự án, đưa đất vào sử dụng.

Đến nay, Công ty đã nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, 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 chi tiết được phê duyệt.

2. Kiến nghị

Trên cơ sở kết quả kiểm tra đối với dự án, căn cứ chỉ đạo của UBND tỉnh tại Kế hoạch số 111/KH-UBND ngày 09/6/2025 đối với dự án nêu trên (STT 31); 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 Trồng cây ăn quả cam - bưởi công nghệ cao tại thị trấn Vân Du, huyện Thạch Thành của Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngọc 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 Trồng cây ăn quả cam - bưởi công nghệ cao tại thị trấn Vân Du, huyện Thạch Thành của Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngọc, 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.

(3) Giao cho UBND huyện Thạch Thành, UBND thị trấn Vân Du: Tiếp tục thực hiện việc quản lý nhà nước về đầu tư, xây dựng, sử dụng đất của Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngọc. 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 Thương mại và Xây dựng Thủy Ngọc: Tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích, đúng vị trí 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 báo cáo kết quả kiểm tra việc sử dụng đất thực hiện dự án dự án Trồng cây ăn quả cam - bưởi công nghệ cao tại thị trấn Vân Du, huyện Thạch Thành của Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngọc. Kính trình UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh
- Ban Nội chính Tỉnh ủy (b/c);
- Thanh tra tỉnh
- UBND huyện Thạch Thành
- UBND thị trấn Vân Du
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thủy Ngọc;
- Phòng QLĐĐ (để theo dõi);
- TTDLTNN&MT (Đăng Website Sở);
- Lưu: VT, hồ sơ TTS(N).

GIÁM ĐỐC

Cao Văn Cường