

BIÊN BẢN KIỂM TRA

Việc thực hiện dự án đầu tư và sử dụng đất của tổ chức, doanh nghiệp

Hôm nay, vào hồi 15 giờ 30 phút, ngày 23 tháng 6 năm 2025, tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong, phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn.

I. THÀNH PHẦN LÀM VIỆC

1. Sở Nông Nghiệp và Môi trường:

- Ông: Nguyễn Thanh Hùng Chức vụ: PTP Quản lý đất đai
- Bà: Nguyễn Thị Thương Chức vụ: Chuyên viên Phòng QLDD

2. UBND Thành phố Sầm Sơn

- Ông: Trần Học Đỉnh Chức vụ: Phó Phòng TNMT;
- Ông: Nguyễn Mậu Hùng Chức vụ: Chuyên viên Phòng TNMT

3. UBND phường Quảng Cư

- Ông: Vũ Tiến Giang Chức vụ: Chủ tịch UBND;
- Ông: Nguyễn Văn Khánh Chức vụ: Công chức địa chính;

5. Đơn vị được thanh tra: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong.

- Ông: Vũ Như Định Chức vụ: Giám đốc

II. NỘI DUNG:

Kiểm tra việc thực hiện dự án đầu tư và sử dụng đất thực hiện dự án xây dựng Khu dịch vụ thương mại tổng hợp của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong, tại phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn.

1. Báo cáo, giải trình của đơn vị được thanh tra

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương, địa điểm đầu tư dự án Khu dịch vụ thương mại tổng hợp tại phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn tại Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 21/3/2016, được thuê đất để thực hiện dự án theo Quyết định số 3828/QĐ-UBND ngày 05/10/2025, theo hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất, được bàn giao đất trên thực địa theo Biên bản lập ngày 22/12/2017; được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CK 589788 ngày 26/01/2018. Được Sở Xây dựng thẩm định Tổng Mặt bằng quy hoạch điều chỉnh tỷ lệ 1/500 tại Công văn số 1148/SXD-HĐXD ngày 05/3/2020.

Tại Kết luận số 48/KLTT-STNMT ngày 02/7/2021 và Kết luận số 13/KLTT-STNMT ngày 17/3/2022, Sở Nông Nghiệp và Môi trường đã xác định tiến độ thực hiện dự án đã chậm tiến độ 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 17/6/2022, UBND tỉnh đã có Quyết định số 2134/QĐ-UBND gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án; thời gian gia hạn đến ngày 17/6/2025.

Đến nay, các hạng mục công trình của Công ty vẫn chưa đầu tư xây dựng xong theo mặt bằng quy hoạch xây dựng được duyệt; Công ty đã thực hiện việc nộp tiền trong thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng.



Ngoài ra, từ năm 2018 – 2025, hàng năm UBND thành phố Sầm Sơn đã có các Văn bản đề nghị tạm dừng thi công các công trình đang thi công tại các khu vực kinh doanh dịch vụ du lịch trên địa bàn thành phố trong thời gian diễn ra các hoạt động của Lễ hội và các tháng cao điểm du lịch Sầm Sơn (có Văn bản kèm theo); do đó, đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu báo cáo UBND tỉnh không tính thời gian tạm dừng thi công theo đề nghị của UBND thành phố Sầm Sơn vào thời gian thực hiện dự án Khu dịch vụ thương mại tổng hợp của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong.

2. Kiểm tra thực tế.

2.1. Kết quả đầu tư

Theo Mặt bằng quy hoạch xây dựng được Sở Xây dựng thẩm định tại Công văn số 1148/SXD-HĐXD ngày 05/3/2020 thì Dự án có 08 hạng mục công trình.

Đến thời điểm kiểm tra hôm nay ghi nhận: Công ty mới thực hiện việc san lấp mặt bằng, có tường rào tôn vây quanh, đã đầu tư xây dựng xong phần móng công trình số 1 và 2 theo Tổng mặt bằng quy hoạch được duyệt.

2.2. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính:

Việc nộp tiền trong thời gian được gia hạn tiến độ: Công ty đã nộp tiền trong thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng theo Thông báo số 4804/TB-CT ngày 27/6/2022 của Cục thuế tỉnh Thanh Hoá (có Giấy nộp tiền kèm theo).

3. Về tiến độ sử dụng đất

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương, địa điểm đầu tư dự án Khu dịch vụ thương mại tổng hợp tại phường Quảng Cư, thành phố Sầm Sơn tại Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 21/3/2016, tiến độ thực hiện dự án từ Quý III/2016-Quý II/2018; Công ty được bàn giao đất ngày 22/12/2017. Như vậy đến ngày 22/9/2019, Công ty phải hoàn thành đầu tư dự án.

Tại Kết luận số 48/KLTT-STNMT ngày 02/7/2021 và Kết luận số 13/KLTT-STNMT ngày 17/3/2022, Sở Nông Nghiệp và Môi trường đã xác định tiến độ thực hiện dự án đã chậm tiến độ 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 17/6/2022, UBND tỉnh đã có Quyết định số 2134/QĐ-UBND gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án; thời gian gia hạn đến ngày 17/6/2025.

4. Việc xem xét khoảng thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19

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 của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong chưa thuộc trường hợp có quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh, do đó Công ty được xem xét thời gian ảnh hưởng do bất khả kháng của dịch bệnh Covid19 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

0058
CÔNG
CỔ P
JTUY
VŨ P
SON

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.

Tại Công văn số 18044/UBND-NN ngày 04/12/2024 của UBND tỉnh đã xác định thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh là **từ ngày 23/01/2020 đến ngày 14/4/2022**.

Đến nay, dự án của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong đã được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng nhưng chưa được xem xét gia hạn trong trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật đất đai. Do đó, việc xem xét không tính khoảng thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh Covid 19 đến tiến độ thực hiện dự án của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong là phù hợp với quy định của pháp luật đất đai; 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 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. 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:

- Giai đoạn đầu tư thực hiện dự án: từ ngày 22/12/2017 (sau khi nhận bàn giao đất trên thực địa) đến ngày 22/12/2019, Công ty phải hoàn thành dự án: Giai đoạn này dự án của Công ty không bị ảnh hưởng do dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh.

- Giai đoạn chậm tiến độ nhưng chưa quá 24 tháng: Từ ngày 23/9/2019 đến tháng 22/9/2021, Công ty phải hoàn thành dự án: Giai đoạn này có khoảng thời gian 08 tháng dự án của Công ty bị ảnh hưởng do dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh.

- Giai đoạn UBND tỉnh có Quyết định số 2134/QĐ-UBND ngày 17/6/2022 gia hạn thời gian sử dụng đất 24 tháng để Công ty hoàn thành dự án: Giai đoạn này dự án không bị ảnh hưởng do dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh.

5. Ý kiến của đơn vị phối hợp: UBND thành phố Sầm Sơn và UBND phường Quảng Cư

Thống nhất các nội dung đánh giá tại các mục 2,3,4 nêu trên.

6. Kết luận, kiến nghị:

6.1. Kết luận:

- Dự án xây dựng Khu dịch vụ thương mại tổng hợp của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong đã được UBND tỉnh gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng để hoàn thiện dự án tại Quyết định số 2134/QĐ-UBND ngày 17/6/2022; thời gian gia hạn đến ngày 17/6/2024. Việc nộp tiền trong thời gian được gia hạn tiến độ: Công ty đã nộp tiền trong thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng theo Thông báo số 4804/TB-CT ngày 27/6/2022 của Cục thuế tỉnh Thanh Hoá. Đến nay, Công ty mới thực hiện việc san lấp mặt bằng, chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo Tổng mặt bằng quy hoạch được duyệt.

583-C
TY
HÀN
Y DƯ
ONG
THANH

- Về nghĩa vụ tài chính: Việc nộp tiền trong thời gian được gia hạn tiến độ: Công ty đã nộp tiền trong thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng theo Thông báo số 4804/TB-CT ngày 27/6/2022 của Cục thuế tỉnh Thanh Hoá.

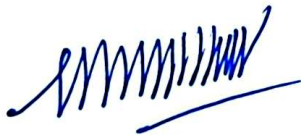
6.2. Kiến nghị.

- Yêu cầu Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong: Khẩn trương đầu tư các hạng mục công trình của dự án theo mặt bằng được duyệt; sớm đưa đất vào sử dụng. Trường hợp Công ty có nhu cầu xin gia hạn tiến độ để hoàn thiện dự án trong trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh Covid-19 và do việc các văn bản hành chính của UBND thành phố Sầm Sơn trong thời gian tạm dừng thi công công trình để phục vụ lễ hội và du lịch, đề nghị Công ty có văn bản báo cáo về việc đầu tư thực hiện dự án; nguyên nhân dự án chậm tiến độ, chưa hoàn thành và việc ảnh hưởng của trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh Covid 19 đến việc thực hiện dự án; cam kết về thời gian hoàn thành dự án làm cơ sở để Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, tham mưu báo cáo UBND tỉnh để được xem xét, cho đơn vị gia hạn theo quy định của pháp luật (thời gian trước ngày **01/7/2025**).

- Đề nghị UBND Thành phố Sầm Sơn, UBND phường Quảng Cư tăng cường kiểm tra giám sát việc xây dựng, sử dụng đất của dự án; hướng dẫn đơn vị thực hiện các thủ tục có liên quan theo quy định.

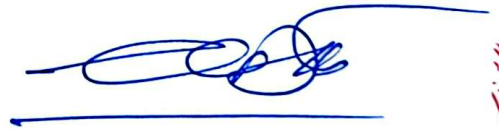
Buổi kiểm tra việc thực hiện dự án đầu tư và sử dụng đất của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong kết thúc hồi 17 giờ 00 phút cùng ngày, làm cơ sở để Sở Nông Nghiệp và Môi trường báo cáo UBND tỉnh. Biên bản được lập xong đã đọc cho mọi người cùng nghe và thống nhất ký tên./.

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
PHÒNG QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI



Nguyễn Thanh Hùng

UBND THÀNH PHỐ SẦM SƠN
PHÒNG TNMT



Trần Học Đỉnh

UBND PHƯỜNG QUẢNG CƯ
CHỦ TỊCH



Vũ Tiến Giang

CÔNG TY CP ĐTXD VŨ PHONG
CHỦ ĐÓNG



Vũ Như Định