UBND TỈNH THANH HÓA
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: 8664 / SNNMT-QLĐĐ

V/v kết quả kiểm tra việc sử dụng đất thực hiện dự án Khu dịch vụ thương mại tổng hợp tại phường Sầm Sơn của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thanh Hóa, ngày 29 tháng 7 năm 2025

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá

Thực hiện Kế hoạch số 111/KH-STNMT ngày 09/6/2025 của UBND tỉnh về xử lý các 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 hoạch chậm tiến độ sử dụng đất, vi phạm quy định của pháp luật đất đai.

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Thông báo số 101/TB-SNNMT ngày 18/6/2025 về lịch kiểm tra việc sử dụng đất thực hiện dự án đối với các tổ chức, doanh nghiệp đã được cho thuê đất nhưng không đưa đất vào sử dụng, vi phạm quy định của pháp luật đất đai.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra ngày 23/6/2025 về việc sử dụng đất thực hiện dự án Khu dịch vụ thương mại tổng hợp tại phường Sầm Sơn của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong; xét báo cáo của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong tại Công văn số 65/BC-VP ngày 25/6/2025 và căn cứ ý kiến của UBND phường Sầm Sơn tại Công văn số 146/UBND-KHHTĐT ngày 14/7/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo như sau:

1. Về hồ sơ dự án

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 (nay là phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá) 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 UBND tỉnh cho thuê đất để thực hiện Dự án theo Quyết định số 3828/QĐ-UBND ngày 05/10/2016, 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.

2. Về nghĩa vụ tài chính

Công ty đã nộp tiền trong thời gian được 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 sử dụng đất, đầu tư xây dựng

Tiến độ thực hiện dự án theo Quyết định số 985/QĐ-UBND ngày 21/3/2016 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: từ Quý III/2016-Quý II/2018 (21 tháng). Ngày 22/12/2017, Công ty mới được nhận bàn giao đất trên thực địa. 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 Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) đã xác định Công ty chậm tiến độ sử dụng đất 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 có Quyết định số 2134/QĐ-UBND gia hạn thời gian sử dụng đất 24 tháng để Công ty hoàn thành dự án đầu tư; thời gian gia hạn đến ngày 17/6/2024.

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 ngày 23/6/2025 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.

Như vậy, đến nay đã hết thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong vẫn chưa đầu tư hoàn thành dự án theo Mặt bằng quy hoạch xây dựng được Sở Xây dựng thẩm định tại Công văn số 1148/SXD-HĐXD ngày 05/3/2020.

4. Xem xét về thời gian dự án bị ảnh hưởng đối với các trường hợp bất khả kháng

Tại Công văn số 65/BC-VP ngày 25/6/2025, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong báo cáo về tình hình sử dụng đất thực hiện dự án và nguyên nhân dự án chậm tiến độ, chưa hoàn thành dự án là do ảnh hưởng bất khả kháng của dịch bệnh Covid 19 và do hàng năm UBND hành phố Sầm Sơn (trước đây) đã có các văn bản tạm dừng thi công các công trình đang thi công trong thời gian lễ hội và các tháng cao điểm du lịch Sầm Sơn. Vì vậy, Công ty đề nghị được xem xét trừ khoảng thời gian dự án bị ảnh hưởng bất khả kháng của dịch bệnh Covid 19 và thời gian dừng thi công theo các văn bản chỉ đạo của UBND thành phố Sầm Sơn (trước đây) đến tiến độ thực hiện dự án để Công ty tiếp tục được đầu tư hoàn thành dự án.

4.1 Ảnh hưởng 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 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 do 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 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 của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong, cho thấy:

- Giai đoạn đầu tư thực hiện dự án: từ ngày 22/12/2017 (sau khi nhận bàn giao đất trên thực địa) đến ngày 22/9/2019, 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 **6 tháng 23 ngày** 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.

Tổng thời gian dự án của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 là **06 tháng 23 ngày**.

4.2. Ảnh hưởng do dừng thi công theo chỉ đạo của UBND thành phố Sầm Sơn (trước đây)

Theo ý kiến của UBND phường Sầm Sơn tại Công văn số 146/UBND-KHHTĐT ngày 14/7/2025: *Hàng năm, do đặc thù của hoạt động du lịch Sầm Sơn, để đảm bảo an toàn cho du khách, mỹ quan đô thị, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ..., UBND thành phố Sầm Sơn đã ban hành nhiều văn bản về việc tạm dừng thi công các công trình 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 từ tháng 4 đến tháng 9. Trong đó, phạm vi dự án trên nằm trong khu vực mà hoạt động xây dựng phải chấp hành theo văn bản của Thành phố đã ban hành*.

Căn cứ các văn bản chỉ đạo của UBND thành phố Sầm Sơn (trước đây) với các khoảng thời gian thực hiện dự án, cho thấy:

- Giai đoạn đầu tư thực hiện dự án: từ ngày 22/12/2017 (sau khi nhận bàn giao đất trên thực địa) đến ngày 22/9/2019, Công ty phải hoàn thành dự án: Giai đoạn này có khoảng thời gian **9 tháng 19 ngày** dự án của Công ty bị ảnh hưởng do dừng thi công theo chỉ đạo của UBND thành phố Sầm Sơn tại Công văn số 1091/UBND-QLĐT ngày 04/04/2018 (từ ngày 16/4/2018-05/9/2018) và Công văn số 1002/UBND-QLĐT ngày 19/3/2019 (07/4/2019-05/9/2019).

- 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 dự án của Công ty bị ảnh hưởng do dừng thi công theo chỉ đạo của UBND thành phố Sầm Sơn tại Công văn số 1686/UBND-NN ngày 11/5/2020 (từ ngày 18/5/2020-05/9/2020) và Công văn số 1144/UBND-NN ngày 30/3/2021 (từ ngày 15/4/2021-05/9/2021). Tuy nhiên, trong cùng thời gian này, Dự án đã được tính vào thời gian ảnh hưởng do dịch bệnh Covid 19.

- 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 có khoảng thời gian **9 tháng 15 ngày** dự án của Công ty bị ảnh hưởng do dừng thi công theo chỉ đạo của UBND thành phố Sầm Sơn tại Công văn số 1729/UBND-QLĐT ngày 12/04/2022 (từ ngày 15/4/2022-05/9/2022) và Công văn số 1481/UBND-QLĐT ngày 09/4/2023 (từ ngày 15/4/2023-05/9/2023).

Tổng thời gian dự án của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do UBND thành phố Sầm Sơn (trước đây) chỉ đạo dừng thi công là **19 tháng 04 ngày**.

Như vậy, tổng thời gian dự án bị ảnh hưởng bất khả kháng là **25 tháng 27 ngày** (**06 tháng 23 ngày** do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 và **19 tháng 04 ngày** do ảnh hưởng của các văn bản chỉ đạo của UBND thành phố Sầm Sơn trong thời gian thực hiện dự án, thời gian gia hạn sử dụng đất 24 tháng) sẽ được áp dụng tiếp nối tính từ ngày **17/6/2024** (ngày hết thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng).

5. Đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Việc sử dụng đất thực hiện dự án Khu dịch vụ thương mại tổng hợp tại phường Sầm Sơn của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong thuộc trường hợp vi phạm pháp luật đất đai (do chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng), đã được UBND tỉnh gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng để hoàn thành dự án tại Quyết định số 2134/QĐ-UBND ngày 17/6/2022; thời gian gia hạn đến ngày 17/6/2024. Công ty đã nộp tiền thuê đất trong thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng. Tuy nhiên, đến nay, Công ty vẫn chưa đầu tư hoàn thành dự án theo Tổng mặt bằng được duyệt.

- 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 khảng do dịch bệnh Covid 19 đối với dự án của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong là có cơ sở.

Trong thời gian Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong đầu tư thực hiện dự án và thời gian chậm tiến độ sử dụng đất, thì có khoảng thời gian 25 tháng 27 ngày, dự án của Công ty bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do đại dịch Covid19 và do các văn bản chỉ đạo tạm dừng thi công của UBND thành phố Sầm Sơn (trước đây). Vì vậy, nếu được Chủ tịch UBND tỉnh đồng ý không tính thời gian 25 tháng 27 ngày vào tiến độ sử dụng đất của dự án tương ứng với thời gian dự án bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng thì Dự án của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong chưa thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật đất đai 2024.

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 Khu dịch vụ thương mại tổng hợp tại phường Sầm Sơn của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong khoảng thời gian 25 tháng 27 ngày (*Lý do: Khoảng thời gian này dự án bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh và các văn bản chỉ đạo của*

UBND thành phố Sầm Sơn); thời điểm tính từ ngày 17/6/2024 (ngày hết thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng).

(2) 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 Tổng mặt bằng quy hoạch đã được phê duyệt để sớm hoàn thành dự án. Nếu hết thời gian 25 tháng 27 ngày (tính từ ngày 17/6/2024), dự án chưa hoàn thành sẽ thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai 2024.

(3) Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Thuế tỉnh Thanh Hoá, UBND phường Sầm Sơn và các đơn vị 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 dịch vụ thương mại tổng hợp tại phường Sầm Sơn của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong.

Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vũ Phong (t/hiện);
- TTDLTTNN&MT (Đăng Website Sở);
- Lưu: VT, QLĐĐ (Thuong).

GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH THANH HÓA

Cao Văn Cường