

Số: /KLKT-STNMT

Thanh Hóa, ngày tháng 12 năm 2024

THÔNG BÁO KẾT LUẬN KIỂM TRA

**Việc sử dụng đất thực hiện Dự án Khu dịch vụ thương mại
của Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương,
tại phường Hải Thượng, thị xã Nghi Sơn**

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 18044/UBND-NN ngày 04/12/2024 của UBND tỉnh về việc xác định thời gian bị ảnh hưởng của trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

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 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 12/4/2024, về việc sử dụng đất thực hiện dự án Khu dịch vụ thương mại của Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương, tại phường Hải Thượng, thị xã Nghi Sơn, của Đoàn kiểm tra; Giám đốc Sở Tài nguyên 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 Khu dịch vụ thương mại của Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương (sau đây gọi tắt là Công ty), tại xã Hải Thượng, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Hải Thượng, thị xã Nghi Sơn), có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng một phần dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng và Đô thị Hải An.

Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng và Đô thị Hải An được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương và địa điểm thực hiện dự án đầu tư xây dựng cây xăng dầu và dự án xây dựng tổng kho phân phối các sản phẩm, tại Công văn số 11/UBND-THKH ngày 02/0/2014, tổng diện tích khu đất khoảng 2.500m² đất.

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 26221000182, chứng nhận lần đầu ngày 10/3/2014 do Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp (sau đây gọi tắt là Ban) cấp cho Công ty, tiến độ thực hiện dự án, đối với Khu trung

tâm dịch vụ thương mại và nhà nghỉ: thời gian khởi công tháng 3/2014, thời gian chính thức đi vào hoạt động kinh doanh tháng 3/2015 (trong 12 tháng).

Ngày 15/02/2014, Ban có văn bản số 1869/BQLKKTNS-XTĐT, về việc đồng ý chủ trương cho Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng và Đô thị Hải An chuyển nhượng dự án đầu tư, đối với phần dự án đầu tư khu dịch vụ thương mại (thuộc dự án đầu tư cửa hàng kinh doanh xăng dầu và khu dịch vụ thương mại) cho Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương tiếp tục hoàn thiện dự án.

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 Cổ phần Đầu tư hạ tầng và Đô thị Hải An được Ban cho thuê 3.246,0m² đất trả tiền hàng năm tại Quyết định số 110/QĐBQLKKTNS ngày 23/4/2014, để sử dụng vào mục đích: Cửa hàng kinh doanh xăng dầu và khu dịch vụ thương mại, thời hạn thuê đất 50 năm, đã ký Hợp đồng thuê đất với Ban số 17/HĐTĐ ngày 23/4/2014; được Ban bàn giao đất ngoài thực địa theo Biên bản lập ngày 13/5/2014; được Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền của UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 761448 ngày 08/5/2014.

Theo đề xuất của Công ty, Ban đã có Quyết định số 179/QĐ-BQLKKTNS ngày 26/6/2014, cho phép chủ dự án chuyển đổi hình thức từ thuê đất trả tiền hàng năm sang giao đất có thu tiền sử dụng đất. Để tạo điều kiện huy động vốn vay và đảm bảo tách riêng 02 hạng mục đầu tư của dự án, sau khi Công ty nộp đủ tiền sử dụng đất theo Thông báo của Cục Thuế Thanh Hóa; tại Công văn số 882/BQLKKTNS-TNMT ngày 07/7/2014 của Ban, về việc cấp đổi và tách Giấy chứng nhận QSDĐ dự án đầu tư cửa hàng kinh doanh xăng dầu và khu dịch vụ thương mại tại Khu kinh tế Nghi Sơn, Ban đã đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường cấp tách Giấy chứng nhận QSDĐ cho dự án với 02 hạng mục:

- Cửa hàng kinh doanh xăng dầu, diện tích 1296,9m² đất (được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 696122 ngày 25/7/2014);

- Khu dịch vụ thương mại, diện tích 1949,1m² đất (được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 696121 ngày 25/7/2014).

Ngày 15/02/2014, Ban có văn bản số 1869/BQLKKTNS-XTĐT, về việc đồng ý chủ trương cho Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng và Đô thị Hải An chuyển nhượng dự án đầu tư, đối với phần dự án đầu tư khu dịch vụ thương mại (thuộc dự án đầu tư cửa hàng kinh doanh xăng dầu và khu dịch vụ thương mại) cho Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương tiếp tục hoàn thiện dự án. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích thực hiện dự án Khu dịch vụ thương mại (1949,1m² đất, theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án cửa hàng kinh doanh xăng dầu và khu dịch vụ thương mại Hải An, số 89/2014/HAIAN.INVEST ngày 10/12/2014); ngày 20/01/2015, Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương đã thực hiện việc đăng ký biến động chủ sử dụng đất, lên Giấy chứng nhận QSDĐ

số BU 696121 ngày 25/7/2014, theo quy định tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa.

3. Về nghĩa vụ tài chính

Tại thời điểm kiểm tra:

- Về sử dụng đất: Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng và Đô thị Hải An đã nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước huyện Tĩnh Gia, theo Thông báo số 211/TB-CT ngày 27/6/2014 của Cục thuế Thanh Hóa, số tiền là 1.881.285.831 đồng, trước khi được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

- Việc nộp tiền trong thời gian được gia hạn tiến độ: Số tiền Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương phải nộp tiền trong thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng là 31.676.000 đồng theo Thông báo số 1726/TB-BQLKKTNS&KCN ngày 04/6/2023. Công ty đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

4. Về sử dụng đất, đầu tư xây dựng

- Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng và Đô thị Hải An được Ban phê duyệt Tổng Mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/500 tuy nhiên không ghi ngày tháng năm (dự án có 23 hạng mục công trình), được Ban cấp Giấy phép xây dựng số 981/GPXD-BQLKKTNS ngày 24/7/2014 (cấp chung cho Công ty đối với 04 hạng mục công trình chính). Dự án đầu tư cửa hàng kinh doanh xăng dầu và khu dịch vụ thương mại có 23 hạng mục công trình, trong đó phần diện tích đầu tư khu dịch vụ thương mại của Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương nhận chuyển nhượng, được giới hạn bởi các mốc M4-M10, gồm 07 hạng mục công trình. Tại thời điểm thanh tra ngày 14 tháng 01 năm 2021, dự án khu dịch vụ thương mại đã xây dựng tường rào bao quanh, đã đầu tư xây dựng 05/07 hạng mục công trình phù hợp với mặt bằng gồm: nhà bảo vệ (22), sảnh chờ và đón tiếp khách (20), nhà bán hàng (21), trạm biến áp (17), sân đường nội bộ, bồn hoa cây cảnh (23). Còn 02/07 hạng mục công trình chưa đầu tư xây dựng: nhà dịch vụ thương mại và nhà nghỉ 4 tầng (18) và văn phòng cho thuê (19).

- Về tiến độ đầu tư dự án (Khu thương mại dịch vụ): Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 26221000182, do Ban cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng và Đô thị Hải An, chứng nhận lần đầu ngày 10/3/2014, thời gian khởi công tháng 3/2014, thời gian chính thức đi vào hoạt động kinh doanh tháng 3/2015 (dự án thực hiện trong 12 tháng). Tuy nhiên, đến ngày 13/5/2014, Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng và Đô thị Hải An mới được bàn giao đất trên thực địa. Do đó, thời gian chậm nhất Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng và Đô thị Hải An (nay đơn vị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương) phải hoàn thành phần dự án đầu tư khu dịch vụ thương mại là ngày 13/5/2015. Đến thời điểm thanh tra, khu dịch vụ thương mại của Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương mới đầu tư xây dựng 05/07 hạng mục công trình trên đất, chưa hoàn thành phần dự án đầu tư theo Tổng mặt bằng được phê duyệt đối với phần diện tích nhận

chuyển nhượng, còn 02/07 hạng mục công trình chưa đầu tư xây dựng, theo tiến độ đầu tư thì Công ty Ánh Dương đã chậm 68 tháng, tính từ tháng 6/2015.

- Tại Kết luận số 09/KLTT-STNMT ngày 16/7/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường đã xác định Công ty đã 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 29/11/2021, Ban đã có Quyết định số 424/QĐ-BQLKKT gia hạn cho Công ty 24 tháng để hoàn thành dự án; thời gian gia hạn đến ngày 29/11/2023.

- Tuy nhiên, tại thời điểm kiểm tra ngày 12/4/2024 cho thấy, Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương đang sử dụng đất vào mục đích dịch vụ thương mại, hiện trạng khu đất không thay đổi so với hiện trạng đã được ghi nhận tại Kết luận số 09/KLTT-STNMT ngày 16/7/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Như vậy, đã hết thời gian được gia hạn 24 tháng, Công ty vẫn chưa đầu tư hoàn thành dự án theo mặt bằng quy hoạch tổng thể đã được phê duyệt.

5. Xem xét 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 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.

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).

Qua xem xét đối với dự án cho thấy: dự án của Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương đã được Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp 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 Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương 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: *“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 Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương, cho thấy:

- Giai đoạn đầu tư thực hiện dự án: từ ngày 13/5/2014 (sau khi được nhận bàn giao đất trên thực địa), đến ngày 13/5/2015 Công ty phải hoàn thành dự án: Giai đoạn này dự án 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 13/5/2015) đến ngày 13/5/2017: Giai đoạn này dự án không bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh.

- Giai đoạn Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp có Quyết định số 424/QĐ-BQLKKT ngày 29/11/2021 gia hạn thời gian sử dụng đất 24 tháng để Công ty hoàn thành dự án: Thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng đến ngày 29/11/2023: Giai đoạn này có khoảng thời gian **04 tháng 16 ngày** (từ ngày 29/11/2021 đến ngày 14/4/2022) dự án bị ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 trên địa bàn tỉnh.

Tổng thời gian dự án của Công ty bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 là **04 tháng 16 ngày**. Thời gian bất khả kháng sẽ được áp dụng tiếp nối tính từ ngày 29/11/2023 (ngày hết thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng) + **04 tháng 16 ngày**, dẫn đến thời điểm Công ty phải hoàn thành dự án là **ngày 14/4/2024**

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 Tài nguyên và Môi trường kết luận như sau:

Việc sử dụng đất thực hiện Dự án Khu dịch vụ thương mại tại phường Hải Thượng, thị xã Nghi Sơn đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương (do nhận chuyển nhượng 1 phần dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng và Đô thị Hải An, giao đất có thu tiền sử dụng đất) là vi phạm điểm i khoản 1 Điều 64 Luật đất đai năm 2013 (do chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng), đã được Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các KCN gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng để tiếp tục hoàn thành dự án tại Quyết định số 424/QĐ-BQLKKT ngày 29/11/2021, theo đó, đến ngày 29/11/2023, Công ty phải hoàn thành dự án, đưa đất vào sử dụng. Đến thời điểm kiểm tra ngày 12/4/2024, Công ty đã nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước và đã nộp tiền bổ sung trong thời gian được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng theo Thông báo số 1730/TB-BQLKKTNS&KCN ngày 04/6/2023 của Ban, nhưng vẫn chưa đầu tư hoàn thành dự án theo Tổng mặt bằng quy hoạch đã được phê duyệt.

Tuy nhiên, nếu được Chủ tịch UBND tỉnh đồng ý trừ (không tính) khoảng thời gian 04 tháng 16 ngày dự án của Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid19 đến tiến độ thực hiện dự án thì thời điểm Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương phải hoàn thành dự án được xác định lại là **ngày 14/4/2024**. Đến nay (ngày 16/12/2024), do Công ty vẫn chưa đầu tư hoàn thành dự án theo mặt bằng quy hoạch tổng thể đã được phê duyệt, đã quá thời gian được phép thực hiện là 08 tháng 03 ngày, vì vậy dự án của Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương 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.

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 Tài nguyên 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 đối với dự án Khu dịch vụ thương mại tại phường Hải Thượng, thị xã Nghi Sơn đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương, trong khoảng thời gian 04 tháng 16 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.*

(2) Cộng thêm thời gian 04 tháng 16 ngày vào tiến độ sử dụng đất của dự án, thời điểm tính từ ngày 26/11/2023 (ngày hết thời gian gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng, theo Quyết định số 424/QĐ-BQLKKT ngày 29/11/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp), như vậy thời điểm Công ty phải hoàn thành dự án là ngày 14/4/2024.

(3) Do đến nay Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương vẫn chưa đầu tư hoàn thành Dự án Khu dịch vụ thương mại tại phường

Hải Thượng, thị xã Nghi Sơn theo Mặt bằng quy hoạch tổng thể được phê duyệt; đã quá thời gian được phép thực hiện là 08 tháng 03 ngày, vì vậy dự án của Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương 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. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ, tham mưu, báo cáo UBND tỉnh thu hồi đất của Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương theo đúng quy định hiện hành của pháp luật.

Trên đây là Thông báo kết luận kiểm tra của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về việc sử dụng đất thực hiện dự án Khu dịch vụ thương mại tại phường Hải Thượng, thị xã Nghi Sơn của Công ty Cổ phần Dịch vụ - Thương mại đa quốc tế Ánh Dương./.

Ug

Nơi nhận:

- UBND tỉnh
- Ban Nội chính Tỉnh ủy (b/c);
- Thanh tra tỉnh
- BQLKKT Nghi Sơn và các KCN
- UBND thị xã Nghi Sơn
- UBND phường Hải Thượng
- CT CP Dịch vụ - TM đa quốc tế Ánh Dương
- Phòng QLDD (để theo dõi);
- TTDLTTTN&MT (Đăng Website Sở);
- Lưu: VT, hồ sơ TTS.

(t/hiện);

GIÁM ĐỐC

Lê Sỹ Nghiêm