

Số: /KLKT-STNMT

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

KẾT LUẬN KIỂM TRA

**Việc thực hiện dự án Cơ sở II - Trường trung cấp nghề Hưng Đô
tại phường Xuân Lâm, thị xã Nghi Sơn của Công ty TNHH Đầu tư giáo dục
Thanh Hóa (là đơn vị được tách từ Tổng công ty XD&TM Hưng Đô – CTCP)**

Căn cứ Công văn số 18988/UBND-THKH ngày 14/12/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp báo cáo tình hình sử dụng đất một số dự án trên địa bàn Khu kinh tế Nghi Sơn có dấu hiệu vi phạm điểm i, khoản 1, Điều 64, Luật đất đai năm 2013; theo đó, Chủ tịch UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan nghiên cứu báo cáo và đề nghị của Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp tại Công văn số 4191/BQLKKTNS&KCN-TNMT ngày 11/12/2023; căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành, tham mưu, báo cáo UBND tỉnh.

Thực hiện Quyết định số 988/QĐ-STNMT ngày 21/12/2023 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường về kiểm tra việc sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư của các tổ chức, doanh nghiệp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh, ngày 19/01/2024 Đoàn kiểm tra đã tiến hành kiểm tra việc sử dụng đất thực hiện dự án Cơ sở II - Trường trung cấp nghề Hưng Đô tại phường Xuân Lâm, thị xã Nghi Sơn của Công ty TNHH Đầu tư giáo dục Thanh Hóa (là đơn vị được tách từ Tổng công ty XD&TM Hưng Đô - CTCP).

Xét báo cáo kết quả kiểm tra số 62/BC-ĐKT ngày 26/01/2024 của Trưởng đoàn kiểm tra, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG

Tổng công ty XD&TM Hưng Đô - CTCP được Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp (sau đây gọi tắt là Ban) cho thuê đất đầu tư thực hiện dự án Cơ sở II - Trường trung cấp nghề Hưng Đô tại xã Xuân Lâm, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Xuân Lâm, thị xã Nghi Sơn) tại các Quyết định số 201/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 20/6/2016; Quyết định số 24/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 16/9/2019 đối với phần diện tích 5.227,0 m² và Quyết định số 47/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 16/01/2021 đối với phần diện tích mở rộng 3.358 m².

Công ty TNHH Đầu tư giáo dục Thanh Hóa (là đơn vị được tách từ Tổng công ty XD&TM Hưng Đô - CTCP), được Phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp 2803073016 đăng ký lần đầu ngày 09/6/2023. Địa chỉ trụ sở chính: Tổ dân phố Vạn Phúc, phường Xuân Lâm, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA

1. Về hồ sơ pháp lý thực hiện dự án

- Dự án Cơ sở II - Trường trung cấp nghề Hưng Đô của Tổng công ty XD&TM Hưng Đô - CTCP được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 8123/UBND-THKH ngày 06/9/2014 và Ban cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 26221000226, chứng nhận lần đầu ngày 21/11/2014 (đối với phần diện tích 5.227,0 m²), được Ban cho thuê 5.227,0 m² đất trả tiền một lần, thời hạn thuê đất 50 năm kể từ ngày 20/6/2016 tại Quyết định số 201/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 20/6/2016; đính chính thời gian thuê đất tại Quyết định số 24/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 16/9/2019; đã ký Hợp đồng thuê đất số 38/HĐTĐ ngày 22/6/2016 và Hợp đồng thuê đất sửa đổi số 02a/HĐTĐ ngày 18/01/2019 với Ban, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CK 589190 ngày 27/7/2017 và được Ban bàn giao đất trên thực địa theo biên bản lập ngày 04/7/2016; được Ban cấp Giấy phép xây dựng số 1482/GPXD-BQLKKTNS&KCN ngày 04/8/2016;

- Đối với phần diện tích 3.358 m² đất mở rộng cơ sở II - Trường trung cấp nghề Hưng Đô, được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 4779/QĐ-UBND ngày 12/12/2016; điều chỉnh tiến độ đầu tư tại Quyết định số 3193/QĐ-UBND ngày 10/8/2020 và được Ban cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, thời hạn thuê đất đến hết ngày 21/11/2064 tại Quyết định số 47/QĐ-BQLKKTNS&KCN ngày 16/01/2021; đã ký Hợp đồng thuê đất số 04/HĐTĐ ngày 08/02/2021 với Ban, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CY 684421 ngày 12/4/2021 và được Ban bàn giao đất trên thực địa theo biên bản lập ngày 22/4/2021.

Sau khi tách doanh nghiệp, Công ty TNHH Đầu tư giáo dục Thanh Hóa (là đơn vị được tách từ Tổng công ty XD&TM Hưng Đô - CTCP) đã được Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa đăng ký biến động đổi tên doanh nghiệp cấp đổi các Giấy chứng nhận QSDĐ số DN 549830 và số DN 549831 ngày 11/01/2024 theo đúng quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật đất đai 2013, Công ty đã ký lại Hợp đồng thuê đất với Ban số 01/HĐTĐ ngày 15/01/2024 (đối với khu đất có diện tích 5.227,0 m²) và Hợp đồng thuê đất số 02/HĐTĐ ngày 15/01/2024 (đối với khu đất có diện tích 3.358 m²)

2. Về nghĩa vụ tài chính

Hiện nay, Tổng Công ty đang được miễn tiền thuê đất, trong đó:

- Miễn 48 năm 05 tháng kể từ ngày 01/7/2016 đến 21/11/2064, đối với phần diện tích 5.227,0 m²: tại Quyết định số 2079/QĐ-CT ngày 30/6/2016 của Cục thuế tỉnh Thanh Hoá

- Miễn 43 năm 10 tháng kể từ ngày 26/01/2021 đến 21/11/2064, đối với phần diện tích mở rộng cơ sở II 3.358 m²: tại Quyết định số 64/QĐ-BQLKKTNS& KCN ngày 25/02/2021 của Ban.

3. Về sử dụng đất, đầu tư xây dựng

Theo điều chỉnh Tổng mặt bằng xây dựng đã được Ban thẩm định tại Công văn số 3554/QLKKTNS&KCN-QLXD ngày 10/12/2020:

+ Tại phần diện tích thuê 5.227,0 m² đất, gồm 12 hạng mục công trình: (1) công chính, (2) công phụ số 1, (3) nhà lớp học 03 tầng, (4) nhà hiệu bộ và lớp học 03 tầng, (5) ký túc xá 06 tầng, (6) nhà ăn 02 tầng, (8) nhà vệ sinh chung, (9) nhà trực, (10) trạm biến áp, (11) Bể nước ngầm, (12) sân tập môn thể thao + đường giao thông nội bộ, (14) sân vườn;

+ Tại phần diện tích thuê 3.358 m² đất, gồm 06 hạng mục công trình: (15) nhà chờ thực hành, (16) nhà để xe số 1, (17) nhà để xe số 2, (18) sân đường nội bộ, (19) cây xanh, cảnh quan, (20) công phụ số 2.

Tại thời điểm kiểm tra dự án:

* **Đối với phần diện tích 5.227,0 m²**, Công ty đã hoàn xây dựng và hoàn thiện 7/12 hạng mục: 1, 2, 3, 6, 9, 12 và 14, trong đó 03 hạng mục 3, 6 và 9 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; các hạng mục còn lại chưa đầu tư xây dựng.

* **Đối với phần diện tích mở rộng 3.358 m²**: Hiện trạng đang là ao và đất trống, Công ty chưa tiến hành san lấp mặt bằng đầu tư xây dựng công trình trên đất.

Thời điểm kiểm tra Công ty đang sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng đất được thuê.

4. Về tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án

- Đối với dự án Cơ sở II - Trường trung cấp nghề Hưng Đô: Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 26221000226, chứng nhận lần đầu ngày 21/11/2014 của Ban, đối với diện tích đầu tư cơ sở II, được thực hiện trong 12 tháng, cụ thể:

+ Tháng 12/2014 đến tháng 02/2015: san lấp mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án;

+ Tháng 02/2015 đến tháng 08/2015: xây dựng nhà lớp học, nhà xe, nhà bảo vệ, hệ thống tường rào;

+ Tháng 8/2015 đến tháng 12/2015: hoàn thiện toàn bộ dự án, đi vào hoạt động.

Công ty đã được bàn giao đất trên thực địa ngày 04/7/2016; đến ngày 04/7/2017 Công ty phải hoàn thành dự án.

Tại thời điểm kiểm tra, Công ty vẫn chưa hoàn thành dự án theo Tổng Mặt bằng được duyệt, tiến độ dự án đã chậm 07 năm, thuộc trường hợp chậm quá 24 tháng so với tiến độ ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư dự án, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng, vi phạm pháp luật đất đai (theo quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai 2013).

- Đối với dự án mở rộng Cơ sở II - Trường trung cấp nghề Hưng Đô: Theo Quyết định số 3193/QĐ-UBND ngày 10/8/2020 điều chỉnh chủ trương đầu tư diện tích mở rộng cơ sở II: triển khai thi công xây dựng từ quý I/2021 đến quý

I/2022, hoàn thành đưa dự án vào hoạt động quý I/2022 (như vậy thực hiện trong 14 tháng);

Tại thời điểm kiểm tra, hiện trạng đang là ao và đất trống, Công ty chưa san lấp mặt bằng, đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trên đất thuê, thuộc trường hợp không sử dụng đất quá 12 tháng liên tục, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng, vi phạm pháp luật đất đai (theo quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai 2013).

III. VỀ THẨM QUYỀN GIA HẠN TIỀN ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT

Việc gia hạn tiến độ sử dụng đất đối với các dự án chậm tiến độ sử dụng đất được quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai 2013; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung các điểm c, d và đ vào khoản 2 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; theo đó quy định Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất xem xét quyết định gia hạn.

Pháp luật về đất đai năm 2013 quy định Ban quản lý khu kinh tế có nhiệm vụ: Giao lại đất có thu tiền sử dụng đất, giao lại đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất và thu hồi đất đã giao lại, cho thuê đối với trường hợp người sử dụng đất có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại các Điểm a, b, c, d, e, g và i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai; người sử dụng đất chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật hoặc tự nguyện trả lại đất theo quy định tại các Điểm a, b, c và d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai, không quy định việc gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng;

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 17015/UBND-NN ngày 04/12/2020, ngày 31/12/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản số 9211/STNMT-QLĐĐ hướng dẫn Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp thực hiện quyết định cho các doanh nghiệp gia hạn tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư, theo đó đã chỉ rõ việc xác định về thời hạn xem xét, quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất; về thời điểm tính gia hạn 24 tháng đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc tiến độ sử dụng đất chậm, và về việc xác định khoản tiền tương ứng đối với doanh nghiệp được gia hạn tiến độ sử dụng đất.

IV. 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:

- Dự án Cơ sở II và dự án Mở rộng cơ sở II - Trường trung cấp nghề Hưng Đô tại phường Xuân Lâm, thị xã Nghi Sơn của Công ty TNHH Đầu tư giáo dục Thanh Hóa (đơn vị được tách từ Tổng công ty XD&TM Hưng Đô - CTCP) được Ban cho thuê ngày 20/6/2016 và ngày 16/01/2021; đã được Ban bàn giao đất trên thực địa các ngày 04/7/2016 và ngày 22/4/2021 để triển khai thực hiện dự án; Hiện nay, Công ty đang trong thời gian được miễn tiền thuê đất;

- Công ty đã đi vào hoạt động, đang sử dụng đất đúng mục đích thuê, tuy nhiên vẫn chưa hoàn thành dự án theo Tổng mặt bằng đã được duyệt, trong đó:

+ Đối với diện tích đầu tư dự án Cơ sở II - Trường trung cấp nghề Hưng Đô đã chậm tiến độ đầu tư 07 năm so với tiến độ ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư số 26221000226 ngày 21/11/2014 của Ban. Như vậy, dự án đã chậm quá 24 tháng so với tiến độ ghi trong Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng, vi phạm pháp luật đất đai (theo quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai 2013).

+ Đối với diện tích dự án Mở rộng Cơ sở II - Trường trung cấp nghề Hưng Đô: Công ty chưa đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trên đất thuê, đang để đất trống, thuộc trường hợp không sử dụng đất quá 12 tháng liên tục, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng, vi phạm pháp luật đất đai (theo quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai 2013).

V. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Trên cơ sở kết quả kiểm tra đối với dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND tỉnh có văn bản chỉ đạo:

1. Yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư giáo dục Thanh Hóa

- Trong 15 ngày, kể từ ngày nhận được Kết luận kết quả kiểm tra của Sở Tài nguyên và Môi trường, nếu Công ty có nhu cầu gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng, tiếp tục thực hiện dự án, phải có văn bản đề nghị gửi Ban Quản lý Khu Kinh tế Nghi Sơn và các Khu Công nghiệp xem xét quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng theo quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai năm 2013. Nếu quá hạn nêu trên mà Công ty không có văn bản đề nghị được gia hạn thì Ban thực hiện việc thu hồi đất theo quy định.

- Sau khi được gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng theo quy định, đơn vị phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất, đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án, trong thời gian 24 tháng đã được Ban gia hạn sử dụng đất.

- Tập trung mọi nguồn lực, khẩn trương đầu tư các hạng mục công trình theo mặt bằng được duyệt; hoàn thành dự án đưa vào sử dụng; hết thời gian được gia hạn 24 tháng nếu không hoàn thành dự án sẽ bị thu hồi đất, không được bồi thường về đất cũng như các tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng theo quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 64 Luật Đất đai 2013.

- Quá trình hoạt động phải chấp hành đúng các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư xây dựng, không được triển khai xây dựng các hạng mục công trình khi chưa được các cấp có thẩm quyền cho phép.

2. Giao cho Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp

- Ban hành Quyết định gia hạn tiến độ sử dụng đất cho Công ty TNHH Đầu tư giáo dục Thanh Hóa để Công ty được tiếp tục thực hiện dự án.

- Xác định và thông báo cho Công ty TNHH Đầu tư giáo dục Thanh Hóa thực hiện việc nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án theo quy định.

3. Giao UBND thị xã Nghi Sơn

Chỉ đạo các phòng chuyên môn, UBND phường Xuân Lâm tăng cường kiểm tra, giám sát việc đầu tư xây dựng và sử dụng đất của Công ty TNHH Đầu tư giáo dục Thanh Hóa. 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. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm

- Công khai dự án vi phạm pháp luật đất đai theo quy định tại khoản 3 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ.

- Chủ động thường xuyên thanh tra, kiểm tra các dự án chậm tiến độ sử dụng đất, báo cáo UBND tỉnh theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo kết quả kiểm tra việc sử dụng đất thực hiện dự án Cơ sở II và dự án Mở rộng cơ sở II - Trường trung cấp nghề Hưng Đô tại phường Xuân Lâm, thị xã Nghi Sơn của Công ty TNHH Đầu tư giáo dục Thanh Hóa (*đơn vị được tách từ Tổng công ty XD&TM Hưng Đô - CTCP*). Kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh
 - Ban Nội chính Tỉnh ủy (b/c);
 - Thanh tra tỉnh
 - BQLKKT Nghi Sơn và các KCN
 - UBND TX Nghi Sơn
 - UBND P. Xuân Lâm
 - Công ty TNHH Đầu tư giáo dục Thanh Hóa
 - Phòng QLĐĐ (để theo dõi);
 - TTCNTT (Đăng Website Sở);
 - Lưu: VT, hồ sơ TTr.
- (t/hiện);

GIÁM ĐỐC

Lê Sỹ Nghiêm