

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

BIÊN BẢN LÀM VIỆC

UBND xã Cẩm Xuyên tổ chức kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đối với khu đất thuê của Công ty CP PT Giáo Dục HBE để thực hiện Dự án Xây dựng trường Mầm Non Hoa Sen liên quan nội dung đơn đề nghị được gia hạn tiến độ sử dụng đất;

Căn cứ quy định tại khoản 8, Điều 81 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Văn bản hướng dẫn số 5559/SNNMT-QLĐĐ ngày 14/7/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về góp ý kiến thẩm định đề xuất điều chỉnh dự án Trường Mầm non Hoa Sen - huyện Cẩm Xuyên tại xã Cẩm Xuyên của Công ty TNHH Phát triển giáo dục HBE

I. Thành phần tham gia

1. Đại diện UBND xã Cẩm Xuyên

Ông: Nguyễn Anh Đức - Phó trưởng phòng

Bà: Phan Thị Linh - Chuyên viên

2. Đại diện Công ty CPPT Giáo Dục HBE

Ông: Phan Văn Đình - P. Giám đốc

II. Nội dung làm việc:

Sau khi đại diện UBND xã thông qua nội dung buổi làm việc, các thành phần tiến hành kiểm tra hồ sơ, thực địa và thống nhất một số nội dung như sau:

1. Về thực trạng dự án

Dự án được UBND tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu tại Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 10/03/2017 và điều chỉnh tại Quyết định số 2672/QĐ-UBND ngày 15/09/2017, chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Phát triển giáo dục HBE. Dự án được triển khai trên cơ sở cải tạo và nâng cấp cơ sở vật chất từ Trung tâm Giáo dục thường xuyên huyện Cẩm Xuyên cũ.

Ngày 14/9/2017, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2672/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và cho thuê để sử dụng vào mục đích đất cơ sở giáo dục đào tạo đối với Trung tâm dạy nghề hướng nghiệp và Giáo dục thường xuyên huyện Cẩm Xuyên do không còn nhu cầu sử dụng trả lại đất) và cho Công ty TNHH Phát triển giáo dục HBE sử dụng vào mục đích đất cơ sở giáo dục đào tạo (Xây dựng Trường Mầm non Hoa Sen) và ngày 21/9/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Hợp đồng số 115/2017/HĐTĐ với Công ty TNHH Phát triển giáo dục HBE về việc thuê đất để thực hiện dự án; hình thức: nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

2. Về tiến độ sử dụng đất: Tại Quyết định số 651/QĐ-UBND ngày 10/03/2017 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu quy định về tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng trong thời gian 12 tháng kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất. Theo đó, kể từ ngày 14/9/2017 đến hết ngày 13/9/2018, dự án phải hoàn thành và đưa vào khai thác sử dụng; theo hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư của Công ty, tính đến thời điểm hiện tại, dự án đã cơ bản hoàn thành phần lớn các hạng mục và đưa vào vận hành thực tế, với tổng khối lượng công việc đạt khoảng 90% giá trị dự án (các hạng mục chưa hoàn thành theo quy hoạch: Nhà số 2 (khối văn phòng kết hợp học tập): Hiện trạng mới xây dựng 01 tầng (quy hoạch là 02 tầng); Nhà số 4 (khối lớp học kết hợp đa chức năng): Hiện trạng mới xây dựng 01 tầng (quy hoạch là 02 tầng).

Như vậy, dự án đến nay đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng ghi trong trong dự án đầu tư. Căn cứ quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024, Công ty phải thực hiện thủ tục gia hạn tiến độ sử dụng đất theo quy định.

3. Ý kiến của các thành phần tham gia

3.1. Ý kiến đại diện Công ty:

Việc chậm tiến độ xuất phát từ các nguyên nhân khách quan và chủ quan sau:

* Nguyên nhân khách quan:

- Dự án vừa chính thức đi vào hoạt động thì trùng với thời điểm đại dịch COVID-19 bùng phát từ năm 2020 - đây là yếu tố bất khả kháng, gây gián đoạn toàn bộ hoạt động giáo dục, việc học trực tiếp bị tạm dừng dài ngày, dẫn đến nguồn thu của trường giảm mạnh đột ngột và không có giai đoạn tích lũy tài chính như kế hoạch.

- Dự án liên tục thua lỗ trong khoảng 5 - 6 năm kể từ khi vận hành, không tạo ra lợi nhuận, thậm chí phát sinh lỗ thường xuyên, dẫn đến không có dòng tiền để tái đầu tư xây dựng các tầng 2 còn lại.

- Năng lực tài chính bị suy giảm nghiêm trọng sau dịch, gây khó khăn trong tiếp cận tín dụng ngân hàng và huy động vốn từ các nguồn khác.

- Dân số và nhu cầu thị trường tại huyện Cẩm Xuyên tăng chậm hơn dự báo ban đầu, khiến số lượng học sinh thấp hơn kỳ vọng. Mặc dù chưa xây dựng tầng 2, công suất hoạt động hiện tại vẫn chưa được khai thác hết, cho thấy nhu cầu thực tế chưa đủ lớn. Nếu đầu tư ngay sẽ dẫn đến dư thừa cơ sở vật chất và kém hiệu quả tài chính.

* Nguyên nhân chủ quan:

- Nhà đầu tư chưa kịp thời điều chỉnh kế hoạch tài chính một cách linh hoạt sau khi dịch bệnh xảy ra.

PHÒNG
KẾ TÍNH TOÁN

- Ưu tiên hàng đầu là duy trì ổn định hoạt động giáo dục và đảm bảo chất lượng chăm sóc, nuôi dưỡng trẻ em, nên đã tạm hoãn việc mở rộng đầu tư xây dựng.

Dự án vẫn đang hoạt động bình thường và tiếp tục phục vụ hiệu quả nhu cầu giáo dục mầm non tại địa phương. Việc chậm tiến độ không làm thay đổi mục tiêu, quy mô cũng như chất lượng tổng thể của dự án. Ngược lại, việc điều chỉnh tiến độ sẽ giúp đảm bảo hiệu quả tài chính, tránh lãng phí đầu tư và cho phép Nhà đầu tư hoàn thiện dự án một cách khoa học, phù hợp với nhu cầu thực tế.

*** Cam kết của nhà đầu tư**

Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục HBE cam kết:

- Hoàn thành dự án đúng theo tiến độ điều chỉnh đã đề xuất.
- Bố trí đầy đủ nguồn lực tài chính, nhân sự và vật tư cần thiết để thực hiện các giai đoạn còn lại.

- Vận hành dự án hiệu quả, đảm bảo chất lượng giáo dục và tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật Việt Nam.

- Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác và trung thực của hồ sơ, tài liệu gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3.2. Ý kiến đại diện UBND xã Cẩm Xuyên:

UBND xã đề nghị Công ty nghiêm túc khắc phục những khó khăn, vướng mắc, tập trung nguồn lực và khẩn trương triển khai thực hiện dự án, bảo đảm tiến độ, sớm đưa đất vào sử dụng đúng mục đích, tránh tình trạng đất được giao, cho thuê nhưng chậm đưa vào sử dụng, gây lãng phí nguồn lực đất đai.

4. Kết luận

Sau khi thảo luận có ý kiến, các thành phần tham gia buổi làm việc thống nhất như sau:

- Khu đất UBND tỉnh cho Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục HBE thuê thực hiện dự án chưa xây dựng hết các hạng mục công trình theo quy hoạch được duyệt kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa, vi phạm pháp luật về đất đai. Công ty được gia hạn tiến độ sử dụng đất không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với khoản tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn theo quy định.

- Trong văn bản xin gia hạn tiến độ sử dụng đất, Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục HBE cần làm rõ tiến độ thực hiện dự án, nguyên nhân, cam kết lộ trình thực hiện dự án gửi về UBND xã để được xem xét quyết định. Sau 15 ngày kể từ ngày biên bản này được lập và ký kết giữa các bên, Công ty không có Văn bản (kèm hồ sơ liên quan) đề nghị gia hạn tiến độ sử dụng đất thì UBND xã thực hiện việc thu hồi đất theo quy định.

- Trong thời gian tới, UBND xã sẽ thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai đối với Dự án theo quy định; theo dõi, giám sát, kiểm tra việc quản lý sử dụng đất của Công ty để hướng dẫn, đôn đốc đẩy nhanh tiến độ; kịp thời phát hiện các vi phạm (nếu có) để xử lý theo thẩm quyền, trường hợp vượt quá thẩm quyền, báo cáo cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xử lý theo quy định.

IN VIỆC
NH TẾ
I. THA

Cuộc họp kết thúc vào hồi 10 giờ 30 phút, cùng ngày, biên bản được thông qua cho các thành phần cùng nghe và được lập thành 03 bản, có giá trị pháp lý như nhau. Các bên nhất trí, ký tên./.

ĐẠI DIỆN CÁC THÀNH PHẦN LÀM VIỆC KÝ TÊN

Công ty CPPT Giáo Dục HBE



Hồ Gia Bảo

Đại diện phòng Kinh tế



Nguyễn Anh Đức