

CÔNG TY TNHH 2TV
UDCNCNN&TP SỮA YÊN MỸ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: ~~2380~~/2025/CV-THYM

Thanh Hoá, ngày 08 tháng 12 năm 2025

Về việc báo cáo giải trình và kiến nghị một số nội dung liên quan đến hồ sơ xin thuê đất của Công ty TNHH hai thành viên ứng dụng công nghệ cao nông nghiệp và thực phẩm sữa Yên Mỹ

UBND TỈNH THANH HÓA	
ĐẾN	Số: <u>94106</u>
	Ngày: <u>12/12/25</u>
Chuyển:	
Số và ký hiệu HS: Ngày: 19/11/2025	

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thanh Hoá

Ngày 19/11/2025, Công ty TNHH hai thành viên ứng dụng công nghệ cao nông nghiệp và thực phẩm sữa Yên Mỹ (nay gọi tắt là “Công ty Sữa Yên Mỹ”) nhận được Công văn số 15239/SNNMT-QLĐĐ của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc trả hồ sơ xin thuê đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp theo Quyết định số 1581/QĐ-UBND ngày 26/04/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về phê duyệt Phương án sử dụng đất của Công ty Sữa Yên Mỹ và đây đã là lần trả hồ sơ thứ 03.

Theo văn bản nêu trên, có 02 nội dung Sở Nông nghiệp và Môi trường yêu cầu Công ty cần làm rõ và thực hiện là: **Thứ nhất**, diện tích Công ty đề nghị thuê đất giảm **1.813.532,3 m²** so với phương án sử dụng đất của Công ty được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1581/QĐ-UBND ngày 26/04/2019 và **Thứ hai**, trong tổng số diện tích **868,62 ha** đã được UBND tỉnh phê duyệt Phương án sử dụng đất vẫn đang có sự “chồng lấn”, đề nghị Công ty phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức rà soát, xác định cụ thể vị trí, ranh giới, diện tích đất “chồng lấn”, báo cáo UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh phương án sử dụng đất làm cơ sở thực hiện thuê đất theo Phương án.

Sau khi nghiên cứu và rà soát, nay Công ty Sữa Yên Mỹ xin báo cáo giải trình và kiến nghị một số nội dung cụ thể để Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu, có ý kiến chỉ đạo tháo gỡ vấn đề khó khăn, vướng mắc đã 08 năm qua nhưng chưa được giải quyết một cách dứt điểm như sau:

1. Nội dung thứ nhất: Diện tích Công ty đề nghị thuê đất giảm 1.813.532,3 m² so với phương án sử dụng đất của Công ty đã được UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt tại Quyết định số 1581/QĐ-UBND ngày 26/4/2019. Nguyên nhân là do:

a) Công ty Sữa Yên Mỹ đã được cho thuê đất với số diện tích **944.298,1 m²** (đợt 1) theo Quyết định số 1692/QĐ-UBND ngày 07/05/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc cho Công ty Sữa Yên Mỹ thuê để sử dụng vào mục đích xây dựng Nhà máy chế biến sữa và Cụm trang trại chăn nuôi bò sữa số 01.

b) Ngày 20/04/2020, UBND huyện Nông Cống ban hành Quyết định số 1333/QĐ-UBND về việc thu hồi đất trên địa bàn xã Công Chính để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông đoạn Quốc lộ 45 – Nghi Sơn qua địa phận huyện Nông Cống, tỉnh Thanh Hóa. Số diện tích do Công ty Sữa Yên Mỹ đang quản lý bị thu hồi là **25.616,8 m²**.

c) Ngày 20/04/2020, UBND huyện Nông Cống ban hành Quyết định số 1335/QĐ-UBND về việc thu hồi đất tại địa bàn các xã Yên Mỹ để thực hiện dự án Đường bộ cao tốc Bắc – Nam phía Đông đoạn Quốc lộ 45 – Nghi Sơn qua địa phận

huyện Nông Công, tỉnh Thanh Hóa. Số diện tích do Công ty Sữa Yên Mỹ đang quản lý bị thu hồi là **64.081,7 m²**.

d) Ngày 24/01/2022, UBND huyện Nông Công ban hành Quyết định số 442/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do Công ty Sữa Yên Mỹ đang quản lý để thực hiện dự án Quy hoạch chi tiết điểm dân cư mới xã Yên Mỹ, huyện Nông Công, tỉnh Thanh Hóa với diện tích **35.386,7 m²**.

e) Thực hiện Thông báo số 91/TB-STNMT ngày 07/03/2024 và Công văn số 2665/SNNMT-QLĐĐ ngày 23/04/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường), Công văn số 1659/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 10/07/2025 và phê duyệt Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 924/TLBĐ tỷ lệ 1/10.000 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thanh Hoá. Toàn bộ diện tích được xác định là “chồng lấn” đã được bỏ ra khỏi Trích lục bản đồ địa chính với diện tích nguyên thửa là **880.367,9 m²**. Số diện tích này cũng không đưa vào diện tích thuê đất đợt này nhằm xác định chính xác số diện tích “chồng lấn” nằm ở vị trí nào để từ đó tiến hành trích lục tiếp.

Như vậy, số diện tích giảm đúng là: **1.954.213,6 m²** (thay vì **1.813.532,3 m²** như văn bản số 15239/SNNMT-QLĐĐ của Sở Nông nghiệp và Môi trường), gồm: Diện tích thu hồi theo các quyết định của cơ quan nhà nước là **125.085,2 m²**; Diện tích đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Sữa Yên Mỹ làm giai đoạn 1 dự án là **944.298,1 m²** và diện tích “chồng lấn” bóc tách nguyên thửa chưa trình xin thuê đất này là **884.830,3 ha**.

(Có các Quyết định và trích lục bản đồ kèm theo)

2. Nội dung thứ 2: Trong tổng diện tích 868,62 ha đã được UBND tỉnh phê duyệt Phương án sử dụng đất tại Quyết định số 1581/QĐ-UBND ngày 26/04/2019 vẫn đang có sự “chồng lấn”; đề nghị Công ty phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức rà soát, xác định cụ thể vị trí, ranh giới, diện tích đất “chồng lấn” để báo cáo UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh phương án sử dụng đất làm cơ sở thực hiện thuê đất theo phương án sử dụng đất.

a) Diện tích “chồng lấn” thực chất là diện tích đã được UBND các huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân khi chưa được bàn giao đất về địa phương quản lý (tức là đất vẫn thuộc quản lý của Công ty Sữa Yên Mỹ). Vấn đề này chỉ được phát hiện khi Công ty tiến hành rà soát lại đất đai trước khi lập hồ sơ xin thuê đất.

b) Khi phát hiện có sự “chồng lấn”, Công ty đã chủ động báo cáo (thậm chí báo cáo tới Tỉnh uỷ, UBND tỉnh) và đến tháng 03/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có Thông báo số 91/TB-STNMT ngày 07/03/2025 về việc hướng dẫn, giải quyết kiến nghị chính lý hồ sơ cắm mốc ranh giới, bản đồ địa chính diện tích đất của Công ty Sữa Yên Mỹ trên địa bàn huyện Nông Công và Như Thanh.

c) Công ty Sữa Yên Mỹ đã trực tiếp đầu mối với các xã trên địa bàn hai huyện Nông Công và Như Thanh để thực hiện các nội dung trong Thông báo số 91/TB-STNMT. Tuy nhiên việc triển khai thực hiện gặp rất nhiều khó khăn và mãi đến tháng 10/2024, Công ty mới thực hiện xong việc xác định các diện tích “chồng lấn” với các xã có liên quan với **6,5 ha** (Có biên bản làm việc với các xã gửi kèm theo).

d) Tháng 09/2025, Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa đã phê duyệt Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 924/TLBĐ tỷ lệ 1/10.000 (Trích lục bản đồ địa chính đo vẽ năm 2019) gồm các Tờ số: 25, 26, 27, 28 tỷ lệ 1/5.000 xã Công Chính; 24, 25, 26, 27, 28 tỷ lệ 1/5.000 xã Yên Mỹ (nay là xã Công Chính); 40, 41 tỷ lệ 1/5.000 xã Công Bình

(nay là xã Công Chính); 137 tỷ lệ 1/5.000 xã Thanh Tân (nay là xã Thanh Kỳ); 24, 25 tỷ lệ 1/5.000 xã Yên Lạc (nay là xã Yên Thọ); 46, 47, 48, 49 tỷ lệ 1/5.000 xã Thanh Kỳ. Toàn bộ diện tích được xác định là “chồng lấn” đã được bỏ ra khỏi Trích lục bản đồ địa chính với diện tích nguyên thửa là **880.367,9 m²**. Số diện tích này cũng không đưa vào diện tích thuê đất đợt này nhằm xác định chính xác số diện tích “chồng lấn” nằm ở vị trí nào để từ đó tiến hành trích lục được chính xác.

3. Khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền xử lý:

3.1. Xác định diện tích, vị trí “chồng lấn”: Qua rà soát theo tinh thần Thông báo số 91/TB-STNMT ngày 07/03/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường, Công ty Sữa Yên Mỹ đã có Biên bản làm việc và xác nhận với các xã về diện tích “chồng lấn”. Với vị trí “chồng lấn” thì không thể xác định tại thực địa do hiện trạng sử dụng đất của các hộ không khớp với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

3.2. Công ty Sữa Yên Mỹ đã liên hệ làm việc với phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Như Thanh và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Như Thanh để đề nghị cung cấp hồ sơ vị trí cấp sổ đỏ của các hộ. Nhưng do đa số các sổ đã được cấp từ năm 2005 và không có sổ thửa, tờ bản đồ, cũng như không còn hồ sơ lưu trữ nên không thể cung cấp được. Công ty Sữa Yên Mỹ cũng đã làm việc với các hộ để xin photo/ chụp ảnh lại sổ đỏ nhưng một số hộ từ chối không cung cấp.

3.3. Để thực hiện được việc xác định vị trí và tiến hành cắm mốc trên thực địa là điều không thể đối với Công ty bởi không có hồ sơ xác định vị trí, người dân không cung cấp sổ đỏ, Công ty không có chuyên môn... Do đó, Công ty đã báo cáo là không đủ cơ sở để thực hiện tiếp các nội dung theo Thông báo số 91/TB-STNMT ngày 07/03/2024 và Công văn số 2665/SNNMT-QLĐĐ ngày 23/04/2025 của Sở Nông Nghiệp và Môi trường tại văn bản số 125/2025/CV-THYM ngày 12/06/2025 và đề nghị cho thuê đất theo 02 giai đoạn, cụ thể:

a) Đối với những phần diện tích không xảy ra “chồng lấn”; có đầy đủ hồ sơ địa chính và bản đồ địa chính, Công ty Sữa Yên Mỹ mong muốn được Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn các thủ tục để thực hiện lập hồ sơ xin thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các phần diện tích này.

b) Đối với những phần diện tích có “chồng lấn”, Công ty Sữa Yên Mỹ kính mong được Sở Nông nghiệp và Môi trường thống nhất chủ trương cho chúng tôi thuê đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc địa chính để rà soát vị trí, chỉnh lý hồ sơ cắm mốc ranh giới, bản đồ địa chính khu vực có “chồng lấn” (bằng Hợp đồng kinh tế giữa hai bên và Công ty chúng tôi chịu trách nhiệm trả phần kinh phí này) nhằm hoàn thiện hồ sơ xin thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các phần diện tích này.

3.4. Nội dung đề nghị nêu trên của Công ty Sữa Yên Mỹ đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Thanh Hoá hướng dẫn tại văn bản số 1650/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 10/07/2025 và chấp thuận cho việc lập hồ sơ xin thuê đất từng giai đoạn để tháo gỡ các vướng mắc suốt **08 năm qua** của Công ty. Chúng tôi cho rằng đây là giải pháp rất khả thi và có thể thực hiện được, đồng thời đảm bảo chính xác về diện tích xin thuê.

4. Kiến nghị:

Việc được cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nội dung cực kỳ quan trọng và cấp thiết hiện nay đối với Công ty chúng tôi bởi đây là điều kiện về pháp lý để thực hiện giai đoạn 2 và xây dựng nhà máy chế biến sữa thuộc dự án “Chăn nuôi bò sữa và Chế biến sữa tập trung quy mô công nghiệp”. Đặc biệt là hoàn thành



nghĩa vụ về nộp tiền thuê đất với Nhà nước và thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Thanh Hóa tại văn bản số 98/KH-UBND ngày 15/05/2025 về việc thực hiện kế hoạch số 252-KH/TU ngày 31/03/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về thực hiện Kết luận số 103-KL/TW ngày 02/12/2024 của Bộ Chính trị về tiếp tục thực hiện Nghị quyết số 30-NQ/TW ngày 12/03/2014 của Bộ Chính trị (*khóa XI*) về tiếp tục sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp. Do vậy, Công ty kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường một lần nữa xem xét, cho phép:

4.1. Đối với những phần diện tích không xảy ra “chồng lấn” và có đầy đủ hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính; đảm bảo chính xác về thông tin đất đai: Công ty Sữa Yên Mỹ đề nghị được cho thuê đất. Công ty sẽ tiến hành nộp lại vào ngày 10/12/2025.

4.2. Đối với những phần diện tích có “chồng lấn”: Công ty Sữa Yên Mỹ kính mong được Sở Nông nghiệp và Môi trường thống nhất chủ trương cho chúng tôi thuê đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc địa chính để rà soát vị trí, chỉnh lý hồ sơ cắm mốc ranh giới, bản đồ địa chính khu vực có “chồng lấn” (*bằng Hợp đồng kinh tế giữa hai bên và Công ty chúng tôi chịu trách nhiệm trả phần kinh phí này*) nhằm hoàn thiện hồ sơ xin thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các phần diện tích này.

Kính mong được Sở Nông nghiệp và Môi trường quan tâm giải quyết vấn đề hết sức cấp bách và đề nghị chính đáng của doanh nghiệp để tạo điều kiện cho chúng tôi hoàn thành nghĩa vụ thuế về đất đai đối với nhà nước và có đủ cơ sở để thực hiện giai đoạn 2 của dự án “Chăn nuôi bò sữa và Chế biến sữa tập trung quy mô công nghiệp”/.

Nơi nhận:

- Như kính gửi (b/c);
- UBND tỉnh Thanh Hoá (b/c);
- Công an tỉnh Thanh Hoá (b/c);
- Sở Tài chính (b/c);
- Ban Quản lý KKTNS&KCN tỉnh Thanh Hoá (b/c);
- Lưu: VT, NN (Ms Thẩm);

