

KẾT LUẬN THANH TRA

**Chuyên đề các dự án có khó khăn, vướng mắc, chậm tiến độ,
tồn đọng kéo dài, hiệu quả thấp, nguy cơ gây thất thoát lãng phí
theo chỉ đạo của Thanh tra Chính phủ**

Thực hiện Kế hoạch số 1505/KH-TTTP ngày 22/7/2025 của Thanh tra Chính phủ về thanh tra chuyên đề các công trình, dự án có khó khăn, vướng mắc, chậm tiến độ, tồn đọng kéo dài, hiệu quả thấp, nguy cơ gây thất thoát lãng phí;

Ngày 28/7/2025, Chánh Thanh tra thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 626/QĐ-TTTP về việc thanh tra chuyên đề các công trình, dự án có khó khăn, vướng mắc, chậm tiến độ, tồn đọng kéo dài, hiệu quả thấp, nguy cơ gây thất thoát lãng phí đối với 04 Dự án theo Phụ lục Bảng tổng hợp Dự án trên địa bàn Thành phố Hải Phòng kèm theo Kế hoạch số 1505/KH-TTTP ngày 22/7/2025 của Thanh tra Chính phủ; Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra từ ngày 01/8/2025 đến ngày 12/9/2025.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra ngày 14/9/2025 của Trưởng Đoàn thanh tra, Báo cáo thẩm định của Tổ thẩm định theo Quyết định số 747/QĐ-TTTP ngày 15/9/2025; Chánh Thanh tra thành phố Hải Phòng kết luận như sau:

A. KHÁI QUÁT CHUNG

I. Cơ sở pháp lý, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức

Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng) được giao chức năng quản lý nhà nước toàn diện trên địa bàn, trong đó có lĩnh vực quản lý đầu tư xây dựng cơ bản, đất đai, quy hoạch đô thị, phát triển khu dân cư, khu công nghiệp, cơ sở sản xuất. Các Sở: Tài chính (Kế hoạch và Đầu tư), Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường (Tài nguyên và Môi trường), UBND cấp huyện, thành phố chịu trách nhiệm tham mưu, thẩm định, cấp phép, theo dõi, giám sát tiến độ và hiệu quả thực hiện các dự án.

Căn cứ các Quyết định phê duyệt quy hoạch, chủ trương đầu tư, Báo cáo nghiên cứu khả thi, Quyết định giao đất, UBND tỉnh Hải Dương đã giao cho các Chủ đầu tư, Nhà Đầu tư (sau đây thống nhất gọi chung là Chủ đầu tư) triển khai thực hiện. Tuy nhiên, công tác quản lý, giám sát chưa kiên quyết, dẫn đến một số dự án chậm tiến độ, tồn đọng kéo dài, hiệu quả thấp, nguy cơ gây thất thoát, lãng phí nguồn lực.

II. Khái quát chung về các Dự án

1. Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư, dịch vụ công nghiệp phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương

Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, dịch vụ phục vụ công nhân Khu công nghiệp phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương (trước đây là Dự án Khu dân cư, dịch vụ phục vụ công nhân Khu công nghiệp Nam Sách, xã Ái Quốc, huyện Nam Sách) được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng từ năm 2004, phê duyệt điều chỉnh dự án vào các năm 2010, 2020, 2025; đến nay thông tin về Dự án như sau:

- Địa điểm thực hiện dự án: xã Ái Quốc, huyện Nam Sách (năm 2008, xã Ái Quốc được chuyển đổi và sáp nhập thành xã Ái Quốc, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương;

năm 2013 được chuyển thành phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; từ 01/7/2025 là phường Ái Quốc, thành phố Hải Phòng).

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Nam Quang (nay là Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Nam Quang, được chấp thuận điều chỉnh từ năm 2005).

- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết và quy mô của Dự án đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt, góp phần thúc đẩy sự phát triển đô thị khu vực, giải quyết một phần về nhu cầu nhà ở và một số hoạt động dịch vụ khác cho cán bộ, công nhân viên, chủ các doanh nghiệp và các đối tượng khác có nhu cầu.

- Diện tích đất thực hiện Dự án: 26,7687 ha.

- Tổng vốn đầu tư: 184.219.821.000 đồng.

- Tiến độ thực hiện dự án theo phê duyệt điều chỉnh: Đầu tư xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án trước ngày 31/12/2025.

2. Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị thương mại Lai Cách, huyện Cẩm Giàng.

Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu đô thị thương mại Lai Cách, huyện Cẩm Giàng (trước đây là Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư đô thị, thương mại thị trấn Lai Cách, huyện Cẩm Giàng) được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng từ năm 2004, phê duyệt điều chỉnh dự án vào các năm 2006, 2011, 2016, 2019, 2025; đến nay thông tin về Dự án như sau:

- Địa điểm thực hiện dự án: Thị trấn Lai Cách, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương (nay là phường Việt Hòa, thành phố Hải Phòng).

- Chủ đầu tư:

- + UBND huyện Cẩm Giàng giai đoạn từ năm 2003-2011.

- + Công ty TNHH MTV Việt Mỹ - Hạ Long (nay là Công ty TNHH Việt Mỹ Hạ Long) giai đoạn từ năm 2011-2013.

- + Công ty TNHH MTV Việt Mỹ - Hải Dương (nay là Công ty TNHH Việt Mỹ Hải Dương) giai đoạn từ năm 2013 - nay.

- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực, hình thành khu đô thị, thương mại dịch vụ đáp ứng nhu cầu của nhân dân địa phương, góp phần từng bước hoàn thiện quy hoạch chung, đồng thời tạo động lực cho phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Diện tích đất thực hiện Dự án: 50,2581 ha.

- Tổng mức đầu tư: 513.454.055.000 đồng.

- Tiến độ thực hiện dự án theo phê duyệt điều chỉnh: Đầu tư xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án trước ngày 31/5/2028.

3. Dự án Cơ sở sản xuất gạch không nung và gia công kết cấu thép của Công ty TNHH sản xuất và thương mại Xuân Mai.

- Sau khi dự án được UBND tỉnh Hải Dương chấp thuận, Chủ đầu tư (Công ty TNHH sản xuất và thương mại Xuân Mai) đã triển khai các thủ tục tiếp theo để thực hiện Dự án; Chủ đầu tư đã được giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng. Chủ đầu tư đã thực hiện san lấp mặt bằng, xây dựng một số hạng mục như tường bao, đường bê tông nội bộ, hệ thống thoát nước theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

Do một số nguyên nhân chủ quan, khách quan như: ảnh hưởng của dịch COVID-19 (năm 2020, 2021), vướng mắc về giải phóng mặt bằng, quy hoạch nên đến nay Chủ đầu tư chưa hoàn thành công tác đầu tư xây dựng để đưa dự án vào hoạt động. Dự án Nhà máy chế biến đất sét Viglacera của Công ty cổ phần sứ Viglacera Thanh Trì đã được UBND tỉnh Hải Dương chấp thuận điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án (lần 1): xây dựng hoàn thành và đưa Dự án vào hoạt động trước ngày 11/7/2021; đến hết thời gian điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án (lần 1), Chủ đầu tư đã đề xuất gia hạn tiến độ thực hiện Dự án nhưng chưa được UBND tỉnh Hải Dương (nay là UBND thành phố Hải Phòng) chấp thuận điều chỉnh.

III. Phạm vi, giới hạn thanh tra

1. Phạm vi thanh tra

- Thanh tra chuyên đề các dự án theo Kế hoạch số 1505/KH-TTCTP ngày 22/7/2025 của Thanh tra Chính phủ.

- Kế thừa kết quả thanh tra, kiểm tra trước đây của Thanh tra Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh Hải Dương, các sở, ngành và UBND cấp huyện; không lặp lại nội dung đã được kết luận¹.

2. Giới hạn thanh tra:

- Đoàn thanh tra căn cứ vào hồ sơ, tài liệu do đối tượng thanh tra và cơ quan quản lý nhà nước liên quan cung cấp trong quá trình thanh tra; các đơn vị được thanh tra chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ, tài liệu này.

- Về đầu tư xây dựng: Đánh giá trực quan hiện trường, kiểm tra xác suất một số hạng mục chính; không kiểm tra phần khuất, phần chìm, hóa đơn, xuất xứ vật liệu.

- Về đất đai: không xác định lại mốc giới trên thực địa.

B. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

I. Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư, dịch vụ công nghiệp phường Ái Quốc, thành phố Hải Dương (sau đây gọi tắt là Dự án Khu dân cư Ái Quốc)

Chủ đầu tư qua các thời kỳ: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Nam Quang, chuyển đổi mô hình hoạt động sang Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Nam Quang (sau đây gọi tắt là Công ty Nam Quang).

1. Việc thực hiện các quy định của pháp luật về đầu tư

1.1. Quá trình thực hiện:

- Giai đoạn 2002-2012: Dự án đã được Thanh tra Chính phủ thanh tra và có kết luận, Thanh tra thành phố Hải Phòng kế thừa kết quả, không kiểm tra, xác minh lại.

- Giai đoạn 2013-nay: Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) cơ bản thực hiện đúng trình tự, thủ tục, tham mưu UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt điều chỉnh dự án và chủ trương đầu tư theo các điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

1.2. Nhận xét, đánh giá:

- Trong quá trình triển khai thực hiện Dự án, Công ty Nam Quang (Chủ đầu tư) nhiều lần thực hiện dự án chậm so với tiến độ được phê duyệt nhưng Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) chưa xử lý kịp thời các vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư theo quy định.

- Chủ đầu tư không thực hiện chế độ Báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 17 Nghị định số 113/2009/NĐ-CP ngày 15/12/2009, khoản 10

¹ Kết luận thanh tra số 5375/KLTTr-BTNMT ngày 26/12/2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường có về việc quản lý, sử dụng đất của Công ty Nam Quang.

Kết luận kiểm tra số 209/KL-KT ngày 11/7/2006 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương về việc chuyển nhượng đất Dự án Khu dân cư Ái Quốc của Công ty Nam Quang.

Kết luận thanh tra số 174/KL-TTCTP ngày 25/01/2014 của Thanh tra Chính phủ về công tác quản lý đầu tư xây dựng của UBND tỉnh Hải Dương (thời kỳ 2002 - 2012).

Báo cáo số 173/BC-SXD ngày 23/7/2024 của Đoàn kiểm tra liên ngành do Sở Xây dựng chủ trì về Kết quả kiểm tra, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Dự án Khu dân cư Ái Quốc.

Kết luận số 11/KL-TTTr ngày 12/8/2014 của Thanh tra huyện Cẩm Giang về kết luận nội dung tố cáo liên quan đến việc thực hiện Dự án Khu đô thị thương mại Lai Cách, huyện Cẩm Giang.

Kết luận số 1622/KL-UBND ngày 22/7/2015 của UBND tỉnh Hải Dương về kết luận nội dung tố cáo của một số công dân ở thị trấn Lai Cách, huyện Cẩm Giang liên quan đến việc thực hiện Dự án Khu đô thị Lai Cách.

Điều 68 Nghị định số 84/2015/NĐ-CP ngày 30/9/2015, khoản 8 Điều 100 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư (sau này là Sở Tài chính) đã thực hiện các trình tự, thủ tục, tham mưu UBND tỉnh Hải Dương quyết định điều chỉnh dự án, chủ trương đầu tư cơ bản đảm bảo theo quy định tại Điều 36 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ, Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020 theo các điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt. Tuy nhiên, việc tham mưu điều chỉnh Dự án ngày 01/9/2020 còn chưa kịp thời so với Quy hoạch chi tiết xây dựng được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt ngày 11/12/2018.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) chưa thực hiện đầy đủ về trách nhiệm kiểm tra giám sát theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 80 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006, khoản 2 Điều 33 Nghị định số 84/2015/NĐ-CP ngày 30/9/2015, khoản 2 Điều 69 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. Từ năm 2022 đến nay, Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) đã có văn bản yêu cầu các Chủ đầu tư báo cáo tình hình triển khai thực hiện Dự án từ khi triển khai thực hiện đầu tư.

2. Việc chấp hành các quy định pháp luật trong quản lý sử dụng đất đai

2.1. Quá trình thực hiện:

- Về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất: Dự án đã được đưa vào Kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015) của TP Hải Dương tại Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 UBND tỉnh Hải Dương; Sở Nông nghiệp và Môi trường xác nhận vị trí thực hiện dự án phù hợp với kế hoạch đã phê duyệt.

- Phương án giải phóng mặt bằng (GPMB) được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt từ năm 2004, mặc dù không được UBND huyện Nam Sách lưu trữ, bàn giao nên UBND phường Ái Quốc (mới) không cung cấp được theo yêu cầu của Đoàn thanh tra, nhưng tài liệu thu thập trong quá trình thanh tra cho thấy công tác GPMB đã hoàn thành.

- Thu hồi và giao đất cho Chủ đầu tư: UBND tỉnh Hải Dương ra Quyết định thu hồi và giao đất cho Chủ đầu tư từ năm 2004. Trong quá trình quản lý, UBND tỉnh Hải Dương đã có các Quyết định điều chỉnh diện tích, mục đích, thời hạn sử dụng đất theo các Quyết định năm: 2005, 2013, 2020, 2025; thu hồi đất giao cho Nhà đầu tư thứ cấp thực hiện Dự án thành phần năm 2011.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ): Chủ đầu tư được cấp 10 GCNQSDĐ từ năm 2005; Theo Kết luận số 174/KL-TTCTP ngày 25/01/2014 của Thanh tra Chính phủ, UBND tỉnh Hải Dương cấp 02/10 GCNQSDĐ (Khu CC1 và CC2) không đúng quy định; Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Dương đã tham mưu UBND tỉnh Hải Dương thu hồi 10 GCNQSDĐ cũ và cấp lại 16 GCNQSDĐ mới cho Chủ đầu tư. Theo quy hoạch chi tiết và các quyết định điều chỉnh chủ trương từ năm 2018 đến nay, đất biệt thự (OBT1, OBT2, OBT3, OBT4) được chuyển sang đất liền kề; Chủ đầu tư đang làm thủ tục thu hồi và cấp lại GCNQSDĐ.

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Kết luận số 5375/KLTTTr-BTNMT ngày 26/12/2005: Dự án chưa hoàn thành hạ tầng nhưng đã chuyển nhượng đất sai đối tượng; Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Dương có Kết luận kiểm tra số 209/KL-KT ngày 11/7/2006: Xác nhận việc chuyển nhượng đất chưa đúng đối tượng (không phải công nhân KCN). Năm 2010, UBND tỉnh Hải Dương chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, mở rộng đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ 27/5/2015 đến 4/6/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Dương đã ban hành 11 Thông

báo kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa OLK1-OLK10. Kết quả: UBND TP. Hải Dương đã cấp 444/446 lô, 2 lô còn lại là LK3.63 và LK1.19 chưa cấp².

- Về hiện trạng quản lý, sử dụng đất của Chủ đầu tư tại thời điểm thanh tra: Lô CC1: xây dựng 01 chợ theo quy hoạch chi tiết điều chỉnh năm 2018, 2025 nhưng chưa nghiệm thu hoàn thành; Lô CC2: chuyển nhượng cho DNTN Nhu Yên xây dựng nhà hàng, Chủ đầu tư chưa cung cấp hồ sơ liên quan; Lô OLK11-OLK17: hạ tầng hoàn thiện, đã nghiệm thu và bàn giao cho UBND TP. Hải Dương; Lô OLK1-OLK10: hạ tầng kỹ thuật đang hoàn thiện theo quy hoạch năm 2025, một số hộ dân đã xây dựng nhà ở kiên cố; các hạng mục hạ tầng khác: đang hoàn thiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt năm 2025.

2.2. Nhận xét, đánh giá:

a) Đối với Sở Nông nghiệp và Môi trường (trước đây là Sở Tài nguyên và Môi trường):

- Tại Kết luận kiểm tra số 209/KL-KT ngày 11/7/2006, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa kiến nghị biện pháp xử lý đối với việc Chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa đủ điều kiện theo quy định.

- Chưa xử lý hành vi chậm đăng ký biến động đất đai của Công ty Nam Quang đối với các lô OBT1, OBT2, OBT3, OBT4.

- Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành 11 Thông báo kiểm tra hiện trạng và đánh giá đủ điều kiện chuyển nhượng 446 lô đất ở, trong khi Chủ đầu tư chưa nghiệm thu hoàn thành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật (Thông báo số 54/STNMT ngày 27/5/2015 được ban hành trước Văn bản xác nhận của Sở Xây dựng).

- Đến thời điểm thanh tra, Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa thực hiện đầy đủ chỉ đạo của UBND tỉnh Hải Dương tại Văn bản số 106/TB-VP ngày 09/5/2025 (Chưa chủ trì phối hợp với UBND TP. Hải Dương tổ chức xử lý các vi phạm của Chủ đầu tư liên quan đến đất đai, môi trường).

b) Đối với Chủ đầu tư - Công ty Nam Quang:

- Tại báo cáo số 173/BC-SXD ngày 23/7/2024 của Sở Xây dựng xác định Chủ đầu tư đã ký 265 hợp đồng chuyển nhượng khi chưa đủ điều kiện (hạ tầng kỹ thuật chưa hoàn thiện), không đảm bảo theo khoản 1 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Chủ đầu tư báo cáo đang thanh lý, chấm dứt các thỏa thuận trước; vẫn còn khách hàng có nguyện vọng mua đất. Sau khi hoàn thiện thủ tục cấp GCNQSDĐ và có văn bản đủ điều kiện chuyển nhượng, Chủ đầu tư sẽ ký hợp đồng mới; dự kiến hoàn tất thủ tục vào 31/12/2025.

- Chưa kịp thời thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo điểm c khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 đối với 4 lô OBT1, OBT2, OBT3, OBT4 khi có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu thửa đất.

3. Việc chấp hành các quy định của pháp luật về xây dựng

3.1. Về công tác lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch xây dựng

a) Quá trình thực hiện:

- Ngày 01/10/2003: UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 3978/QĐ-UBND phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu dân cư và dịch vụ công nhân KCN Nam Sách.

- Ngày 16/8/2010: UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 2128/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng KDC Ái Quốc, tỷ lệ 1/500.

² Do chưa hoàn thiện đầy đủ về thủ tục về cấp GCN QSD đất chờ điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Ngày 11/12/2018: UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 4616/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh lần 2 quy hoạch chi tiết xây dựng KDC Ái Quốc, tỷ lệ 1/500.

- Ngày 29/4/2025: UBND TP. Hải Dương ban hành Quyết định số 2311/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh lần 3 quy hoạch chi tiết xây dựng KDC Ái Quốc, tỷ lệ 1/500.

b) Nhận xét, đánh giá:

- Sở Xây dựng chưa tham mưu UBND tỉnh Hải Dương thành lập Hội đồng thẩm định để thực hiện thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Điều 33 Luật Xây dựng năm 2014, mà thực hiện thẩm định theo các Quyết định phân cấp của UBND tỉnh Hải Dương.

- Việc Sở Xây dựng tổ chức thẩm định và trình UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án là chưa phù hợp với các quy định tại khoản 1 Điều 36 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ, điểm a khoản 2 Điều 4 Quyết định số 4219/2007/QĐ-UBND ngày 29/11/2007, điểm c khoản 2 Điều 3 Quyết định số 11/2010/QĐ-UBND ngày 22/6/2010 của UBND tỉnh Hải Dương và điểm d khoản 1 Điều 31 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ (thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng thuộc UBND TP. Hải Dương). Đến năm 2025, Dự án đã được lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh đúng thẩm quyền.

- Đối với điều chỉnh quy hoạch năm 2025: Về cơ bản giữ nguyên hiện trạng hình dạng, kích thước và hệ thống hạ tầng kỹ thuật xung quanh lô LK15 (đã xây dựng) nên chiều dài lô LK15: từ LK15.14 đến LK15.26 dài 65m; từ LK15.27 đến LK15.39 dài 65m, chưa phù hợp với quy định tại điểm 2.6.6 khoản 2.6 Mục 2 QCVN 01:2021/BXD. Tuy nhiên, do hạ tầng kỹ thuật LK15 đã nghiệm thu hoàn thành và bàn giao cho UBND TP. Hải Dương quản lý nên không có căn cứ áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả (buộc điều chỉnh lại quy hoạch) theo điểm a khoản 2 Điều 10 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022.

- Về lấy ý kiến cộng đồng: Khi lập và điều chỉnh quy hoạch chi tiết giai đoạn 2018 trở về trước, cơ quan lập quy hoạch không lấy ý kiến tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư liên quan, chưa đảm bảo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 20, Điều 50, Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và khoản 2 Điều 29 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005.

3.2. Về công tác lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh dự án và thiết kế xây dựng

Chủ đầu tư, Sở Xây dựng không cung cấp được đầy đủ hồ sơ liên quan giai đoạn từ năm 2013 đến 2018 nên Đoàn thanh tra không có cơ sở để xem xét, đánh giá. Sau khi điều chỉnh quy hoạch năm 2025, Chủ đầu tư đã tổ chức lập hồ sơ thiết kế cơ sở, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

Tuy nhiên tại Báo cáo số 173/BC-SXD ngày 23/7/2024 của Sở Xây dựng xác định quá trình triển khai thực hiện Dự án, Chủ đầu tư tổ chức lập dự án, hồ sơ thiết kế còn có một số thiếu sót, tồn tại đến nay Chủ đầu tư chưa khắc phục được như: không lập nhiệm vụ khảo sát, phương án kỹ thuật khảo sát, giám sát công tác khảo sát, nghiệm thu kết quả khảo sát xây dựng; không lập nhiệm vụ thiết kế, thẩm tra, phê duyệt và nghiệm thu hồ sơ thiết kế.

3.3. Về tổ chức thi công xây dựng, nghiệm thu, bàn giao, thanh toán, quyết toán

- Triển khai xây dựng và điều chỉnh hạ tầng: Trong quá trình thi công hạ tầng kỹ thuật của Dự án, Chủ đầu tư đã tổ chức xây dựng một số hạng mục công trình không đúng với quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt năm 2010, 2018; Công tác quản lý chất lượng, nghiệm thu và lưu trữ hồ sơ của Chủ đầu tư chưa thực hiện đầy đủ theo các trình tự, thủ tục

quy định của pháp luật; Chủ đầu tư hiện đang thực hiện điều chỉnh ngoài hiện trường một số hạng mục: Hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp điện; Hệ thống thoát nước mưa, cấp nước, thoát nước thải. Các hạng mục nêu trên đã được điều chỉnh cơ bản phù hợp với quy hoạch điều chỉnh và hồ sơ thiết kế cơ sở được duyệt năm 2025. Hạng mục cây xanh của dự án chưa thực hiện đầy đủ việc trồng cây tạo cảnh quan trong các lô cây xanh.

- Việc Sở Xây dựng kiểm tra, xác nhận chủ đầu tư đã xây dựng cơ bản hoàn thành hệ thống HTKT từ các năm 2015-2016 là chưa đảm bảo theo quy định (đã được chỉ ra tại Báo cáo số 173/BC-SXD ngày 23/7/2024).

- Kiểm tra, giám định chất lượng thi công: Một số hạng mục thi công của Chủ đầu tư không đúng với thiết kế cơ sở đã thẩm định và phê duyệt (nội dung này đã được Trung tâm Quy hoạch và Giám định chất lượng Sở Xây dựng kiểm tra và kết luận).

- Bàn giao và quản lý hạ tầng kỹ thuật: Ngày 23/6/2025, UBND TP. Hải Dương ban hành Thông báo số 155/TB-UBND về việc tiếp nhận quản lý, vận hành hạ tầng kỹ thuật Dự án Khu dân cư Ái Quốc giai đoạn 1 (OLK11-OLK17, diện tích 5,85/26,687 ha). Tuy nhiên, UBND TP. Hải Dương và Chủ đầu tư chưa có biện pháp xử lý việc Chủ đầu tư thi công thiếu khối lượng một số hạng mục so với hồ sơ thiết kế cơ sở đã được thẩm định, phê duyệt. Khu vực còn lại của dự án đến nay vẫn chưa nghiệm thu, bàn giao và đưa vào sử dụng, vì: Chủ đầu tư chưa hoàn thiện các hạng mục công trình, quá trình thi công còn tồn tại một số sai sót.

- Khối lượng thi công thiếu và giá trị tài chính: Qua kiểm tra hồ sơ, đoàn thanh tra xác định: khối lượng thi công thực tế thiếu so với hồ sơ thiết kế cơ sở đã thẩm định, phê duyệt. Giá trị các hạng mục thi công thiếu được xác định là: 4.721.686.000 đồng (khu vực đã bàn giao cho UBND TP. Hải Dương quản lý và vận hành: 1.597.584.000 đồng; khu vực còn lại chưa nghiệm thu, bàn giao và đưa vào sử dụng: và 3.124.102.000 đồng, *chi tiết tại Phụ lục 01, 02*). Chủ đầu tư đề nghị được hoàn trả toàn bộ giá trị thi công thiếu vào Ngân sách Nhà nước, do đã thực hiện công tác kiểm định toàn bộ dự án và UBND tỉnh Hải Dương đã chấp thuận chủ trương bàn giao hạ tầng (Đợt 1) từ OLK11 đến OLK17. Đối với các khu vực còn lại, Chủ đầu tư đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch cục bộ và sửa chữa hạ tầng để hoàn thiện. UBND phường Ái Quốc có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu các hạng mục công trình còn lại theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương tại Văn bản số 1607/SXD-CCGĐXD ngày 13/5/2025.

3.4. Việc quản lý trật tự xây dựng đối với các Chủ đầu tư thứ cấp, các hộ dân:

Theo báo cáo của Chủ đầu tư và qua kiểm tra thực tế, tính đến thời điểm thanh tra có 221/828 lô đất đã được các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân xây dựng công trình, nhà ở. Qua thanh tra cho thấy: Một số hộ dân xây dựng nhà ở riêng lẻ không đúng quy hoạch chi tiết 1/500: Nhiều hộ gia đình xây dựng công trình vượt ranh giới đất được giao; có trường hợp xây dựng gộp nhiều lô đất thành một công trình; một số công trình xây lấn sang ranh giới lô đất khác, vi phạm chỉ giới xây dựng; công trình chợ tại lô CC1 do Chủ đầu tư xây dựng: Được triển khai xây dựng không phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt năm 2018. Đến thời điểm thanh tra, công trình đã cơ bản phù hợp với quy hoạch chi tiết điều chỉnh năm 2025, tuy nhiên vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu hoàn thành theo quy định. Công trình xây dựng tại lô CX13 (khu đất cây xanh): Tại khu vực này, chùa Trúc Lâm đang xây dựng 01 công trình quy mô 01 tầng, diện tích khoảng 240 m², công trình nằm trên phần diện tích mặt nước theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt, không phù hợp với chức năng sử dụng đất.

4. Việc chấp hành các quy định của pháp luật về môi trường

4.1. Quá trình thực hiện:

- Ngày 06/8/2013, UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt Đề án bảo vệ môi trường chi tiết dự án tại xã Ái Quốc theo Quyết định số 1702/QĐ-UBND.
- Ngày 08/11/2018, Công ty được cấp Giấy phép xả thải vào công trình thủy lợi số 4131/QGP-UBND.
- Ngày 26/3/2021, UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án theo Quyết định số 959/QĐ-UBND.
- Ngày 13/12/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường trả lại hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường do Công ty chưa hoàn thành nâng công suất hệ thống xử lý nước thải và chưa lắp đặt trạm quan trắc tự động.

4.2. Nhận xét, đánh giá:

- Chủ đầu tư chậm thực hiện việc lập Báo cáo ĐTM, vi phạm quy định tại Điều 18 Luật Bảo vệ môi trường năm 1993 và khoản 2 Điều 19 Luật Bảo vệ môi trường năm 2005.
- Sau khi được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt Báo cáo ĐTM, Chủ đầu tư chưa thực hiện chương trình quản lý và giám sát môi trường theo quy định tại điểm 2.5 khoản 2 Điều 1 Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 06/8/2013; khoản 5 Phụ lục kèm theo Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 26/3/2021. Ngoài ra, Chủ đầu tư không cung cấp hoặc lưu trữ hồ sơ liên quan đến: Niêm yết công khai Quyết định phê duyệt ĐTM; Lập và gửi kế hoạch vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải; Lập hồ sơ đề nghị kiểm tra, xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường theo quy định tại khoản 6 Phụ lục kèm theo Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 26/3/2021.
- UBND tỉnh Hải Dương đã cấp Giấy phép số 4131/QGP-UBND ngày 08/11/2018 cho Công ty Nam Quang về việc xả thải vào công trình thủy lợi, thời hạn 05 năm. Đến nay, giấy phép đã hết hiệu lực nhưng Chủ đầu tư chưa hoàn thiện thủ tục đề nghị cấp Giấy phép môi trường theo quy định tại Mục 4 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.
- Công ty đang trong quá trình xây dựng, hoàn thiện hệ thống xử lý nước thải tập trung công suất 400 m³/ngày đêm, đồng thời lập hồ sơ đề nghị kiểm tra, xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường theo Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 26/3/2021.
- Sở Nông nghiệp và Môi trường đã thực hiện công tác kiểm tra, giám sát nhưng còn chưa thường xuyên, kịp thời; chưa ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với các vi phạm của Công ty. UBND tỉnh Hải Dương yêu cầu Sở tổ chức kiểm điểm trách nhiệm theo Kế hoạch số 3209/KH-UBND ngày 17/6/2025 (Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức thực hiện kiểm điểm).

5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước

5.1. Quá trình thực hiện:

- Tiền sử dụng đất: Nghĩa vụ tài chính của Công ty Nam Quang được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt theo Quyết định số 1868/QĐ-UBND ngày 17/5/2004, điều chỉnh theo Quyết định số 2907/QĐ-UBND ngày 18/10/2011. Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là 33.856.834.800 đồng; trong đó: diện tích đất ở là 81.565 m², giá trị: 9.298.410.000 đồng, diện tích đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (thời gian giao đất 30 năm) là 14.921 m², giá trị: 24.558.424.800 đồng. Đối chiếu với chứng từ nộp tiền của Chủ đầu tư, theo thông tin xác nhận của Thuế thành phố Hải Phòng thì Chủ đầu tư đã thực hiện nộp đầy đủ số tiền nêu trên vào ngân sách nhà nước. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã rà soát xác định lại tiền sử dụng

đất sau khi Dự án được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết năm 2010, 2018, 2025 và báo cáo UBND tỉnh Hải Dương không phát sinh tiền sử dụng đất phải nộp³.

- Thuế thành phố Hải Phòng xác nhận Chủ đầu tư đã kê khai và nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp là 580.468.235 đồng.

5.2. Nhận xét, đánh giá:

- Tiền sử dụng đất: do hồ sơ, tài liệu làm căn cứ xây dựng phương án giá thu tiền sử dụng đất trình UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt chưa được cung cấp đầy đủ, cụ thể: Không có tài liệu chứng minh giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư có điều kiện tương tự, gần khu vực Dự án; không có căn cứ xác định chi phí san lấp mặt bằng và chi phí hỗ trợ khi thu hồi đất nông nghiệp đối với phương án lập năm 2004; không cung cấp Tờ trình số 163/TTr-UBND ngày 04/8/2011 của UBND thành phố Hải Dương (kèm theo phiếu khảo sát giá) về việc khảo sát, đề nghị giá thu tiền sử dụng đất khi giao đất cho Công ty Nam Quang tại xã Ái Quốc nên Thanh tra thành phố không có cơ sở để xem xét lại việc tham mưu cho UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt phương án giá do đó không có kết luận, kiến nghị. Trong quá trình thanh tra, Sở Tài chính và Sở Nông nghiệp và Môi trường đã phối hợp rà soát, giải trình: các phương án giá thu tiền sử dụng đất do UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt năm 2004, 2011 đều không thấp hơn giá đất trong Bảng giá đất do UBND tỉnh Hải Dương ban hành các năm 2004, 2011, 2013.

- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (thuế SDĐPN): đến thời điểm thanh tra, Công ty Nam Quang không cung cấp đầy đủ hồ sơ khai thuế, không giải trình được căn cứ xác định giá và diện tích để kê khai nộp thuế. Đồng thời, Sở Nông nghiệp và Môi trường cũng chưa cung cấp thông tin về vị trí, diện tích đất thuộc diện kê khai nộp thuế. Do đó, Đoàn thanh tra không có cơ sở để đánh giá việc kê khai và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế SDĐPN của Chủ đầu tư.

II. Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị thương mại Lai Cách, huyện Cẩm Giàng (sau đây gọi tắt là Dự án Khu đô thị Lai Cách)

Chủ đầu tư qua các thời kỳ: UBND huyện Cẩm Giàng, Công ty TNHH MTV Việt Mỹ Hạ Long (nay là Công ty TNHH Việt Mỹ Hạ Long, MST: 5700463034, sau đây gọi tắt là Công ty Việt Mỹ Hạ Long), Công ty TNHH MTV Việt Mỹ Hải Dương (nay là Công ty TNHH Việt Mỹ Hải Dương, MST: 0800975157, sau đây gọi tắt là Công ty Việt Mỹ Hải Dương).

1. Việc thực hiện các quy định của pháp luật về đầu tư

Dự án Khu đô thị Lai Cách được phê duyệt từ năm 2004, đến nay đã trải qua 03 giai đoạn đầu tư với các Chủ đầu tư khác nhau:

1.1. Giai đoạn UBND huyện Cẩm Giàng làm Chủ đầu tư

Năm 2004: UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, giao UBND huyện Cẩm Giàng làm Chủ đầu tư; năm 2006 có điều chỉnh. Năm 2009: UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết, năm 2010 đưa dự án vào danh mục kêu gọi đầu tư; sau đó đồng ý cho UBND huyện Cẩm Giàng dùng thực hiện dự án, chấm dứt hợp đồng với Nhà thầu.

Hồ sơ liên quan đến công tác đấu thầu, đến hết thời gian thanh tra, Sở Tài chính, UBND phường Việt Hòa, Công ty Việt Mỹ Hải Dương và các cá nhân liên quan không cung cấp được theo yêu cầu của Trưởng Đoàn thanh tra nên Đoàn thanh tra không có cơ sở

³ Báo cáo số 1788/BC-SNNMT ngày 08/5/2025, số 3347/BC-SNNMT ngày 27/6/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

xem xét, đánh giá, kết luận. Đến thời điểm thanh tra, UBND huyện Cẩm Giàng chưa hoàn thành thủ tục nghiệm thu, thanh quyết toán khối lượng hoàn thành và dở dang với các Nhà thầu, đơn vị tư vấn trong giai đoạn làm Chủ đầu tư.

1.2. Giai đoạn Công ty Việt Mỹ Hạ Long làm Chủ đầu tư

a) Quá trình thực hiện:

UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 127/QĐ-UBND ngày 12/01/2011 lựa chọn Công ty Việt Mỹ Hạ Long làm Chủ đầu tư; ký Hợp đồng đầu tư số 01/2011/HĐKT ngày 26/02/2011; cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 04121000558.

b) Nhận xét, đánh giá: Việc lựa chọn Chủ đầu tư cơ bản đảm bảo trình tự pháp luật về đầu tư. Tuy nhiên, Công ty Việt Mỹ Hạ Long và các cá nhân liên quan không cung cấp tài liệu chứng minh đã thực hiện bảo đảm thực hiện hợp đồng theo Điều 13 Hợp đồng đầu tư (trị giá bảo đảm: 20.554.000.000 đồng).

1.3. Giai đoạn Công ty Việt Mỹ - Hải Dương làm Chủ đầu tư

a) Đối với Dự án Khu đô thị Lai Cách

* Quá trình thực hiện:

Năm 2013: UBND tỉnh Hải Dương chấp thuận chuyển đổi Chủ đầu tư sang Công ty Việt Mỹ Hải Dương. Năm 2014: Điều chỉnh tiến độ dự án; đến năm 2016 mới có Quyết định chấp thuận đầu tư thay thế các Văn bản cũ; năm 2019 và 2025 điều chỉnh tổng mức đầu tư, tiến độ, hạn hoàn thành 31/5/2028.

* Nhận xét, đánh giá:

- Về thay đổi Chủ đầu tư: Công ty Việt Mỹ Hạ Long và Công ty Việt Mỹ Hải Dương đều do 01 cá nhân sở hữu nhưng là 02 pháp nhân độc lập. Công ty Việt Mỹ Hải Dương khẳng định không phát sinh lợi nhuận khi thay đổi nên Công ty Việt Mỹ Hạ Long không nộp thuế TNDN. Sở Kế hoạch và Đầu tư (căn cứ Văn bản hướng dẫn của Bộ Kế hoạch và Đầu tư) tham mưu UBND tỉnh Hải Dương thực hiện thủ tục thay đổi Chủ đầu tư theo hướng điều chỉnh dự án theo quy định tại Điều 52 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ là chưa đúng quy định tại Điều 17 Luật Đầu tư năm 2005, Điều 66 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ, Điều 21 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 (chỉ được thay đổi khi có chuyển nhượng dự án).

- Về vốn chủ sở hữu: Công ty chưa cung cấp được cho Đoàn thanh tra hồ sơ chứng minh năng lực tài chính theo quy định (tối thiểu 20% tổng mức đầu tư, khoảng 82,6 tỷ đồng). Giải trình của Công ty: Công ty nâng vốn điều lệ từ 60 tỷ lên 80 tỷ đồng (2025), đảm bảo mức vốn chủ sở hữu theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Về thủ tục triển khai: UBND huyện Cẩm Giàng chưa chấm dứt Hợp đồng số 01/2011/HĐKT với Công ty Việt Mỹ Hạ Long. Sở Kế hoạch và Đầu tư chậm trình UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định chấp thuận đầu tư số 1055/QĐ-UBND ngày 25/4/2016. Công ty Việt Mỹ Hải Dương chưa hoàn thiện đầy đủ thủ tục theo quy định; chưa thực hiện thủ tục bảo đảm thực hiện dự án theo Luật Đầu tư năm 2014, 2020; Công ty nhiều lần chậm tiến độ, nhưng Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) không xử lý vi phạm hành chính kịp thời.

- Về chế độ báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư: Chủ đầu tư không thực hiện chế độ báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 17 Nghị định số 113/2009/NĐ-CP ngày 15/12/2009, khoản 10 Điều 68 Nghị định số 84/2015/NĐ-CP ngày 30/9/2015, khoản 8 Điều 100 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. Từ năm 2022, Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) đã có văn bản yêu cầu các Chủ

đầu tư báo cáo tình hình triển khai thực hiện Dự án từ khi triển khai thực hiện đầu tư; Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) chưa thực hiện đầy đủ về trách nhiệm kiểm tra giám sát theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 80 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006, khoản 2 Điều 33 Nghị định số 84/2015/NĐ-CP ngày 30/9/2015, khoản 2 Điều 69 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

b) Về đầu tư xây dựng Chợ dân sinh Lai Cách

* Quá trình thực hiện:

Năm 2013, Công ty Việt Mỹ Hải Dương đã báo cáo UBND huyện Cẩm Giàng xin chủ trương xây dựng chợ dân sinh Lai Cách, được sự chấp thuận của UBND huyện Cẩm Giàng, Công ty đã tổ chức thi công xây dựng; sau khi có đề xuất thay đổi về hình thức đầu tư “Đối với các điểm bán hàng kiên cố (ki ốt) Công ty đầu tư xây dựng và chuyển giao cho các hộ kinh doanh để thu hồi vốn với thời gian sử dụng địa điểm bán hàng 25 năm; đối với phần chợ dân sinh, Công ty xây dựng xong bàn giao quyền quản lý và khai thác cho UBND thị trấn Lai Cách, Công ty không thu hồi vốn; thời gian đầu tư xây dựng là từ tháng 11/2013 và dự kiến kết thúc tháng 01/2014”.

Công ty Việt Mỹ, UBND thị trấn Lai Cách, UBND huyện Cẩm Giàng đã có Văn bản báo cáo UBND tỉnh Hải Dương để xin chủ trương. Năm 2015, UBND huyện Cẩm Giàng có Thông báo số 62/TB-UBND về giao Chủ đầu tư xây dựng chợ Lai Cách, cụ thể: (1) Tiếp tục giao cho UBND thị trấn Lai Cách làm Chủ đầu tư xây dựng chợ Lai Cách tại vị trí chợ cũ diện tích 7.655 m²; (2) UBND thị trấn Lai Cách phối hợp với Công ty Việt Mỹ Hải Dương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, tổ chức thi công theo đúng trình tự quản lý dự án đầu tư xây dựng, đưa chợ vào hoạt động trong quý 4/2015; (3) UBND thị trấn Lai Cách chịu trách nhiệm lập phương án hoàn vốn cho Nhà đầu tư, phương án quản lý, khai thác chợ trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

UBND phường Việt Hòa (mới) báo cáo không được nhận bàn giao các hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc thực hiện đầu tư xây dựng liên quan đến chợ dân sinh Lai Cách; chưa có thông tin về việc UBND thị trấn Lai Cách đã thực hiện các bước về lập dự án đầu tư xây dựng chợ, lập phương án hoàn vốn cho Nhà đầu tư, phương án quản lý, khai thác chợ trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

* Nhận xét, đánh giá:

- Công ty Việt Mỹ Hải Dương triển khai đầu tư xây dựng khu chợ dân sinh Lai Cách và kinh doanh các điểm bán hàng kiên cố (ki ốt) khi chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, việc UBND huyện Cẩm Giàng chỉ đạo, chấp thuận triển khai đầu tư xây dựng khu chợ dân sinh Lai Cách là chưa đảm bảo về thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 15 Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14/01/2003 của Chính phủ.

Công ty Việt Mỹ Hải Dương đề xuất biện pháp khắc phục: Đề nghị UBND thành phố Hải Phòng xem xét chỉ đạo các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công thương và các Sở, Ngành, Đơn vị có liên quan theo chức năng nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn Chủ đầu tư, UBND phường Việt Hòa thực hiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, phòng cháy chữa cháy (PCCC); hoàn thiện, bổ sung hồ sơ xây dựng, PCCC, nghiệm thu công trình theo đúng quy định về quản lý, đầu tư, xây dựng chợ. Xử lý các hợp đồng chuyển nhượng cho thuê ki ốt ký với các hộ dân, nhà đầu tư tự thỏa thuận lại với các hộ dân nếu không thỏa thuận được thì các bên khởi kiện ra Tòa (do hợp đồng vô hiệu); nếu có phát sinh khiếu kiện liên quan đến việc chuyển nhượng, cho thuê ki ốt không thuộc thẩm

quyền xem xét của các cơ quan nhà nước. Chủ đầu tư đề xuất bàn giao, cho tặng lại toàn bộ công trình đã xây dựng cho Nhà nước, giao UBND phường Việt Hòa quản lý chợ. Sau đó, UBND phường Việt Hòa tổ chức đấu thầu quyền khai thác chợ (không phải đấu giá đất).

2. Việc chấp hành các quy định pháp luật trong quản lý sử dụng đất đai

2.1. Quá trình thực hiện:

- Ngày 16/10/2013, UBND tỉnh Hải Dương có Quyết định số 2337/QĐ-UBND về phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015) huyện Cẩm Giàng; vị trí thực hiện Dự án phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất được UBND tỉnh Hải Dương được phê duyệt. Ngoài Quyết định nêu trên, đến thời điểm 26/8/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường không cung cấp được hồ sơ, tài liệu nào khác để đánh giá sự phù hợp của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Dự án. Dự án Khu đô thị Lai Cách phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2015, kế hoạch năm 2017 của huyện Cẩm Giàng. Do không có thay đổi loại đất nên không đưa vào kế hoạch các năm tiếp theo, tiếp tục giữ nguyên trong Quy hoạch tỉnh Hải Dương giai đoạn 2021-2030 (Quyết định số 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023).

- Tổng diện tích quy hoạch: 502.581 m². Đã GPMB: 126.526 m² (UBND tỉnh Hải Dương đã giao đất năm 2013, điều chỉnh 2019, Sở TNMT bàn giao mốc giới). Chưa GPMB: 376.055 m², chủ yếu là đất lúa (theo Văn bản số 1478/TTg-KTN ngày 20/9/2013).

2.2. Nhận xét, đánh giá:

- UBND huyện Cẩm Giàng chậm triển khai công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, chưa bàn giao hồ sơ dự án cho UBND phường Việt Hòa theo chỉ đạo tại Thông báo số 137/TB-VP ngày 11/6/2025. Sau khi UBND huyện giải thể (01/7/2025), UBND phường Việt Hòa tiếp tục triển khai GPMB nhưng chưa tiếp nhận được hồ sơ từ UBND huyện Cẩm Giàng.

- Chủ đầu tư chưa được cấp GCNQSDĐ. Chưa hoàn thành đầu tư hạ tầng, chưa được nghiệm thu nhưng đã ký hợp đồng chuyển nhượng, góp vốn: 395 lô đất ở; 02 lô đất thương mại; 43 ki ốt chợ Lai Cách là không đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Trong đó, thửa đất TM2-3 chuyển nhượng sai mục đích sử dụng đất⁴.

- Đất xây dựng hạ tầng, phân lô đất ở bị dịch chuyển so với mốc giới quy hoạch chi tiết; 395 lô đất đã được xây dựng nhà ở, công trình trên đất khi chưa có GCNQSDĐ; Một số công trình (LK67-10, LK71:01-06) xây dựng vượt ranh giới thửa đất, chỉ giới xây dựng. Đất xây dựng chợ Lai Cách không thuộc diện giao đất có thu tiền sử dụng đất/thuê đất, Chủ đầu tư phải bàn giao cho địa phương quản lý. Việc Công ty xây dựng, cho thuê, chuyển nhượng ki ốt là trái quy định pháp Luật Đất đai.

- Các hành vi vi phạm về đầu tư xây dựng hạ tầng, công trình, ki ốt, sử dụng đất và chuyển nhượng của Chủ đầu tư đã được nêu tại Kết luận nội dung tố cáo số 11/KL-TTTr ngày 12/8/2014 của Thanh tra huyện Cẩm Giàng⁵ (xử phạt trong lĩnh vực xây dựng), Kết luận giải quyết tố cáo của UBND tỉnh Hải Dương⁶ (xử phạt trong lĩnh vực đất đai), đã bị xử phạt vi phạm hành chính, Công ty đã nộp số tiền phạt trên vào ngân sách. Tuy nhiên, Thanh tra huyện Cẩm Giàng, Sở Tài nguyên và Môi trường chưa tham mưu, giải quyết triệt để đối với các hành vi vi phạm của Chủ đầu tư trong lĩnh vực đất đai khi thực hiện Dự án đầu tư.

⁴ Mục đích sử dụng đất chuyển nhượng: đất ở, thương mại và dịch vụ; Tuy nhiên theo quy hoạch chi tiết và chấp thuận đầu tư được duyệt thì thửa đất này là đất thương mại dịch vụ, thời hạn giao đất là 50 năm.

⁵ Kết luận nội dung tố cáo số 11/KL-TTTr ngày 12/8/2014 của Thanh tra huyện Cẩm Giàng

⁶ Kết luận nội dung tố cáo số 1622/KL-UBND ngày 22/7/2015 của UBND tỉnh Hải Dương.

3. Việc chấp hành các quy định của pháp luật về xây dựng

3.1. Quá trình thực hiện:

- UBND tỉnh Hải Dương đã phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Lai Cách từ năm 2003, mở rộng năm 2009, điều chỉnh năm 2015, 2018, 2021; diện tích 50,2581 ha.

- Giai đoạn UBND huyện Cẩm Giàng làm Chủ đầu tư (2004-2007): đã thi công một số hạng mục hạ tầng; khối lượng đã được kiểm toán nhưng chưa hoàn thành thủ tục nghiệm thu, thanh quyết toán, bàn giao hồ sơ. Giai đoạn Công ty Việt Mỹ Hải Dương làm Chủ đầu tư: đã cơ bản hoàn thiện hạ tầng trên diện tích 12,6526 ha (bao gồm cả phần diện tích 4,35 ha mới)

3.2. Nhận xét, đánh giá

a) Về công tác lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch xây dựng

- Đối với Sở Xây dựng:

+ Tham mưu phê duyệt Quyết định số 672/QĐ-UBND ngày 19/02/2009 bao phủ toàn bộ diện tích quy hoạch năm 2003 nhưng không tham mưu hủy bỏ quy hoạch 2003, dẫn đến chồng chéo, thay đổi hạng mục đã được UBND tỉnh Hải Dương quyết định đầu tư.

+ Chưa tham mưu UBND tỉnh Hải Dương thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch theo quy định khoản 2 Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Điều 33 Luật Xây dựng năm 2014, mà thực hiện thẩm định theo các Quyết định phân cấp của UBND tỉnh Hải Dương.

+ Việc Sở Xây dựng tổ chức thẩm định và trình UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án là chưa phù hợp với các quy định tại khoản 1 Điều 36 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ, điểm a khoản 2 Điều 4 Quyết định số 4219/2007/QĐ-UBND ngày 29/11/2007, điểm c khoản 2 Điều 3 Quyết định số 11/2010/QĐ-UBND ngày 22/6/2010 của UBND tỉnh Hải Dương và điểm d khoản 1 Điều 31 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ (thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng thuộc UBND huyện Cẩm Giàng).

+ Lập nhiệm vụ quy hoạch 2016, điều chỉnh 2018 không đảm bảo thời hạn theo khoản 3 Điều 2 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; thẩm định, trình phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh năm 2021 không phát hiện việc áp dụng Quy chuẩn QCVN 01:2019/BXD chưa phù hợp.

- Đối với Chủ đầu tư:

+ Khi lập và điều chỉnh quy hoạch, không lấy ý kiến cộng đồng dân cư theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 20, Điều 50, Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và khoản 2 Điều 29 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005.

+ Lập, trình thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 năm 2021 có nội dung chưa phù hợp điểm 2.6.6 khoản 2.6 Mục 2 QCVN 01:2019/BXD (chiều dài lô đất liền kề vượt quá 60 m tại CL05, CL08, CL22, CL23).

+ Không lưu giữ đầy đủ hồ sơ quy hoạch (2003, 2010, 2018), không có tài liệu chứng minh việc công bố công khai quy hoạch năm 2003 theo Nghị định số 91/CP năm 1994 của Chính phủ và Thông tư số 25/BXD/QTGH ngày 22/8/1995 của Bộ Xây dựng.

b) Về công tác lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng

- Giai đoạn 2004 - 2007, UBND huyện Cẩm Giàng làm Chủ đầu tư: Sở Xây dựng, Sở GTVT thẩm định thiết kế - dự toán còn thiếu sót, làm tăng chi phí tư vấn 74.957.878 đồng; chi phí này đã được kiểm toán độc lập đề nghị giảm trừ.

- Chủ đầu tư lập, trình thẩm định thiết kế cơ sở nhưng hồ sơ khảo sát địa hình không phù hợp hiện trạng; một số tuyến đường thiết kế thiếu thống nhất nhưng vẫn đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật (22 TCN 249-98, TCVN 8819:2011).

- Sau điều chỉnh quy hoạch 2018, Chủ đầu tư đã lập, trình thẩm định thiết kế cơ sở. Nhưng ở các lần điều chỉnh trước và năm 2021, Chủ đầu tư không lập, trình thẩm định thiết kế cơ sở theo quy định.

- Chưa hoàn thiện thủ tục về môi trường, PCCC, đầu nối giao thông, mương thủy lợi, cấp phép công trình trong hành lang QL5, thỏa thuận với đơn vị quản lý tuyến ống dẫn dầu.

c) Về tổ chức thi công, nghiệm thu, bàn giao, thanh quyết toán

- Chủ đầu tư thi công một số hạng mục sai so với quy hoạch, thiết kế cơ sở đã được phê duyệt. Các sai khác này đã được nêu tại Báo cáo số 1897/SXD-CCGĐXD ngày 23/5/2025 nhưng đến nay chưa khắc phục.

- Chợ dân sinh Lai Cách: Chủ đầu tư xây dựng từ năm 2013, đến 2014 đạt khoảng 80% khối lượng, sau đó dừng. Toàn bộ việc đầu tư không có thủ tục pháp lý (chưa được phê duyệt quy hoạch, chưa thẩm duyệt thiết kế, PCCC, môi trường, chưa được cấp phép xây dựng).

d. Quản lý trật tự xây dựng: đến thời điểm thanh tra có 395 lô đất đã có công trình nhà ở. Các hộ dân chưa có GCNQSDĐ, chưa có Giấy phép xây dựng. Nhiều công trình xây dựng ghép nhiều lô, lấn chiếm đường kỹ thuật, vỉa hè, vi phạm chỉ giới xây dựng.

4. Việc chấp hành các quy định pháp luật về môi trường

4.1. Quá trình thực hiện:

Dự án Khu đô thị Lai Cách đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) năm 2015; năm 2019, Sở Khoa học và Công nghệ tỉnh Hải Dương đánh giá công nghệ hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt của Trạm xử lý nước thải sinh hoạt.

4.2. Nhận xét, đánh giá

- Về việc lập và phê duyệt ĐTM: Chủ đầu tư chậm thực hiện việc lập Báo cáo ĐTM trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt, vi phạm quy định tại điểm d khoản 1 Điều 18 và khoản 2 Điều 19 Luật Bảo vệ môi trường năm 2005, 2014. Đến năm 2015, Chủ đầu tư mới lập và được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt.

- Về việc thực hiện nội dung ĐTM đã được phê duyệt: Sau khi được phê duyệt Báo cáo ĐTM tại Quyết định số 2337/QĐ-UBND ngày 14/9/2015, Chủ đầu tư không thực hiện đầy đủ các yêu cầu tại Điều 2 Quyết định này, cụ thể: Chưa lập, phê duyệt và niêm yết công khai kế hoạch quản lý môi trường tại trụ sở UBND thị trấn Lai Cách trước khi triển khai dự án; chưa thực hiện chương trình quản lý và giám sát môi trường; không Báo cáo kết quả kiểm soát và công tác bảo vệ môi trường với Chi cục Bảo vệ môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cẩm Giàng theo quy định.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường đã thực hiện kiểm tra, giám sát, tuy nhiên chưa thường xuyên, chưa kịp thời; chưa tham mưu xử lý vi phạm hành chính đối với các vi phạm môi trường của Chủ đầu tư.

5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước

5.1. Quá trình thực hiện:

a) Giai đoạn UBND huyện Cẩm Giàng làm Chủ đầu tư

- Giá trị đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong tổng mức đầu tư của Dự án theo hồ sơ đề xuất của Công ty Việt Mỹ Hạ Long bao gồm cả chi phí giai đoạn I do UBND huyện Cẩm Giàng thực hiện. Do đó, Chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn trả chi phí mà UBND huyện Cẩm Giàng đã đầu tư. UBND huyện Cẩm Giàng đã xác định chi phí đầu tư thực hiện Dự án là 19.762.894.000 đồng (không bao gồm chi phí lựa chọn Chủ đầu tư: 100.023.000 đồng).

- Kết quả đối chiếu: Chủ đầu tư (Công ty Việt Mỹ Hạ Long và sau này là Công ty Việt Mỹ Hải Dương) đã chuyển 18.500.000.000 đồng (trong đó: 15.500.000.000 đồng vào Ban QLDA Khu đô thị Lai Cách, 3.000.000.000 đồng vào Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Cẩm Giàng). UBND huyện Cẩm Giàng đã hoàn trả khoản vay Ngân sách tỉnh 3.000.000.000 đồng. Theo chứng từ thanh toán Ban QLDA Khu đô thị Lai Cách cung cấp: đã chi trả 18.290.400.000 đồng, số tiền còn phải thanh toán là 1.472.494.000 đồng.

b) Giai đoạn Công ty Việt Mỹ Hạ Long, Công ty Việt Mỹ Hải Dương làm Chủ đầu tư Theo Quyết định số 127/QĐ-UBND ngày 12/01/2011 của UBND tỉnh Hải Dương, Công ty Việt Mỹ Hạ Long có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất. Sau khi thay đổi Chủ đầu tư, Công ty Việt Mỹ Hải Dương kế thừa nghĩa vụ này và đã nộp 13 tỷ đồng. Theo Quyết định số 1055/QĐ-UBND ngày 25/4/2016 của UBND tỉnh Hải Dương và các Thông báo số 53/TB-VP ngày 05/3/2020, 154/TB-VP ngày 30/6/2020 của Văn phòng UBND tỉnh Hải Dương, Chủ đầu tư được chấp thuận nộp tiền sử dụng đất theo tiến độ.

5.2. Nhận xét, đánh giá:

- UBND phường Việt Hòa (nay quản lý lưu trữ hồ sơ) chưa cung cấp được đầy đủ hồ sơ, tài liệu (hợp đồng thi công, biên bản nghiệm thu, chứng từ đối trừ với ngân sách tỉnh, chứng từ thanh toán của Ban QLDA Khu đô thị Lai Cách).

- UBND huyện Cẩm Giàng chậm thực hiện nghiệm thu, thanh quyết toán, thiếu trách nhiệm đôn đốc Chủ đầu tư hoàn trả chi phí; Ban QLDA Khu đô thị Lai Cách chưa chi trả đầy đủ cho nhà thầu, chưa bàn giao cho UBND phường Việt Hòa để tiếp tục thực hiện chi trả theo quy định.

- Sau khi có Quyết định lựa chọn Chủ đầu tư (Quyết định số 127/QĐ-UBND), Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) không gửi hồ sơ sang cơ quan Thuế để ban hành Thông báo tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 14, 15 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ. Do đó: Cơ quan Thuế không có cơ sở xác định số tiền chậm nộp.

- Việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Đến thời điểm thanh tra, đã có Quyết định giao đất giai đoạn 1⁷ nhưng chưa có Quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Sở Nông nghiệp và Môi trường chậm chủ trì, phối hợp Sở Tài chính, Cục Thuế và các cơ quan liên quan rà soát, xác định lại nghĩa vụ tài chính, tính thu bổ sung tiền sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh dự án, Quyết định giao đất để trình UBND tỉnh Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng) phê duyệt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024.

- Về thuế SDĐPN: Công ty Việt Mỹ Hạ Long và Công ty Việt Mỹ Hải Dương thuộc đối tượng kê khai nộp thuế SDĐPN theo Điều 4 Luật Thuế SDĐPN 2010, được hướng dẫn tại Điều 3 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính. Tuy nhiên, Cục Thuế thành phố Hải Phòng xác nhận: Chủ đầu tư chưa thực hiện kê khai, nộp thuế SDĐPN.

⁷ Quyết định số 1751/QĐ-UBND ngày 09/8/2013 và Quyết định số 473/QĐ-UBND ngày 30/01/2019 của UBND tỉnh Hải Dương.

III. Dự án Cơ sở sản xuất gạch không nung và gia công kết cấu thép

Chủ đầu tư: Công ty TNHH sản xuất và thương mại Xuân Mai (MST: 0801300534, sau đây gọi tắt là Công ty Xuân Mai).

1. Việc thực hiện các quy định của pháp luật về đầu tư

1.1. Quá trình thực hiện:

Dự án được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt chủ trương đầu tư năm 2020, điều chỉnh chủ trương đầu tư năm 2025. Chủ đầu tư đã thực hiện ký quỹ theo quy định; đã bị xử phạt vi phạm hành chính do chậm tiến độ và không thực hiện Báo cáo định kỳ.

1.2. Nhận xét, đánh giá:

- Chủ đầu tư không thực hiện chế độ Báo cáo hoạt động đầu tư định kỳ, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 72 Luật Đầu tư năm 2014, khoản 2 Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020; đã bị Thanh tra Sở Tài chính xử phạt vi phạm hành chính và Công ty đã chấp hành nộp phạt.

- Dự án triển khai chậm so với tiến độ được chấp thuận, vi phạm khoản 3 Điều 46 Luật Đầu tư năm 2014, khoản 2 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020; UBND tỉnh Hải Dương đã chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư năm 2025 gia hạn thời gian thực hiện dự án. Sau khi được điều chỉnh chủ trương đầu tư, Công ty Xuân Mai đang trong quá trình triển khai các thủ tục đầu tư, xây dựng tiếp theo.

2. Việc chấp hành các quy định pháp luật trong quản lý sử dụng đất đai

2.1. Quá trình thực hiện:

Công ty được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để GPMB năm 2020; được giao đất, cho thuê đất năm 2021; Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký hợp đồng thuê đất và bàn giao đất trên thực địa cho Công ty.

2.2. Nhận xét, đánh giá:

Sau khi được UBND tỉnh Hải Dương Quyết định giao đất, cho thuê đất, Công ty Xuân Mai đã chậm đưa đất vào sử dụng quá 24 tháng so với tiến độ ghi trong Dự án tại Quyết định số 2111/QĐ-UBND ngày 24/7/2020 của UBND tỉnh Hải Dương. Tuy nhiên, Dự án đã được UBND tỉnh Hải Dương chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư năm 2025, trong đó điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án. Do vậy, hiện nay Dự án vẫn trong tiến độ thực hiện đã được điều chỉnh, không thuộc trường hợp vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 về thu hồi đất do chậm đưa đất vào sử dụng.

3. Việc chấp hành các quy định của pháp luật về xây dựng

3.1. Quá trình thực hiện: Dự án được UBND huyện Tứ Kỳ phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng cơ sở sản xuất gạch không nung và gia công kết cấu thép, tỷ lệ 1/500; phù hợp với Quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Bình Lãng, huyện Tứ Kỳ. Qua thanh tra thấy: Đến thời điểm thanh tra, UBND xã Đại Sơn chưa cung cấp được hồ sơ liên quan đến việc trình UBND huyện Tứ Kỳ (cũ) phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng cơ sở sản xuất gạch không nung và gia công kết cấu thép, tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 11891/QĐ-UBND ngày 17/8/2021.

3.2. Nhận xét, đánh giá: Công ty Xuân Mai và UBND xã Bình Lãng (cũ) không có hồ sơ chứng minh việc công bố công khai quy hoạch, hồ sơ thể hiện việc cấm mốc giới xây dựng tại thực địa, vi phạm quy định tại Điều 44 Luật Xây dựng năm 2014 và Điều 15 Thông tư số 10/2016/TT-BXD.

4. Việc chấp hành các quy định của pháp luật về môi trường

Công ty Xuân Mai chưa thực hiện lập kế hoạch bảo vệ môi trường, gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, xác nhận trước khi triển khai dự án theo quy định tại Điều 29, 30, 31 Luật Bảo vệ môi trường năm 2014.

Sau khi được phê duyệt điều chỉnh chủ trương thực hiện dự án, Công ty chưa thực hiện các thủ tục đăng ký môi trường theo quy định tại Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020. Chủ đầu tư báo cáo đang thực hiện các thủ tục đăng ký môi trường theo quy định.

5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước

5.1. Quá trình thực hiện:

Cục Thuế tỉnh Hải Dương đã có các Thông báo về đơn giá thuê của Công ty năm 2021, Quyết định về việc miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản, chấp thuận trừ tiền bồi thường hỗ trợ vào tiền thuê đất, trong đó xác nhận Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất đối với diện tích đất thuê 12.620 m² đến hết tháng 01/2034. Công ty Xuân Mai đã kê khai thuế SDĐPNN kỳ tính thuế 2021, 2022 - 2026 gửi Cục Thuế tỉnh Hải Dương.

5.2. Nhận xét, đánh giá:

- Về tiền thuê đất hàng năm chưa phát sinh do được trừ tiền bồi thường hỗ trợ vào tiền thuê đất đến hết tháng 01/2034 theo Công văn số 4798/XN-CTHDU ngày 28/5/2021 của Cục thuế tỉnh Hải Dương.

- Công ty đã kê khai, nộp thuế SDĐPNN kỳ 2021-2023 chậm theo quy định tại điểm 1.2 khoản 1 Điều 16, khoản 3 Điều 17 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính. Công ty đã thực hiện nộp tiền chậm nộp theo Thông báo của cơ quan thuế.

IV. Dự án Nhà máy chế biến đất sét Viglacera

1. Việc thực hiện các quy định của pháp luật về đầu tư

- Năm 2017, UBND tỉnh Hải Dương chấp thuận chủ trương đầu tư (Quyết định số 2032/QĐ-UBND ngày 11/7/2017); Công ty đã ký quỹ 3,015 tỷ đồng bảo đảm thực hiện dự án. UBND tỉnh Hải Dương đã có các Văn bản điều chỉnh, đơn đốc tiến độ (Thông báo số 29/TB-UBND ngày 03/02/2020; Văn bản số 3228/UBND-VP ngày 29/8/2023). Chủ đầu tư liên tục có văn bản xin giãn, điều chỉnh tiến độ do ảnh hưởng dịch bệnh và vướng mắc về quy hoạch, nhưng đến nay UBND tỉnh Hải Dương chưa chấp thuận gia hạn. Từ năm 2023 đến 2025, Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) đã nhiều lần lấy ý kiến, thẩm định, trình UBND tỉnh Hải Dương. Tuy nhiên do chưa làm rõ việc thu hồi khoáng sản trên khu đất nên thủ tục điều chỉnh tiến độ vẫn chưa được giải quyết.

- Ngày 26/6/2025, UBND tỉnh Hải Dương đã có Văn bản số 3448/UBND-VP về việc giao Sở Tài chính rà soát, đánh giá sự phù hợp của Dự án với quy hoạch, đồng thời làm rõ việc tận thu khoáng sản để báo cáo UBND tỉnh Hải Dương trước khi xem xét điều chỉnh Dự án. Hiện nay, Sở Tài chính chưa thực hiện báo cáo UBND thành phố Hải Phòng về việc tận thu khoáng sản, dẫn đến UBND thành phố chưa có cơ sở xem xét điều chỉnh tiến độ dự án, ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ triển khai. Việc phối hợp giữa Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa kịp thời, làm chậm tiến độ Dự án.

- Trong quá trình triển khai thực hiện Dự án, Công ty cổ phần sứ Viglacera Thanh Trì chưa thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo hoạt động đầu tư định kỳ, chưa thực hiện đúng tiến độ Dự án theo Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Việc chấp hành các quy định pháp luật trong quản lý sử dụng đất đai

Công ty cổ phần sứ Viglacera Thanh Trì được UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định giao đất năm 2017, ký Hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

năm 2018; Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện bàn giao đất trên thực địa trong năm 2018. Qua thanh tra thấy:

2.1. Về quy hoạch sử dụng đất: Tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư (2017), vị trí dự án phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thị xã Chí Linh (Quyết định số 2573/QĐ-UBND ngày 05/11/2013). Tuy nhiên, do các lần điều chỉnh quy hoạch, mục đích sử dụng khu đất thay đổi nhiều lần, dẫn đến dự án không còn phù hợp: Quyết định số 1823/QĐ-UBND ngày 04/12/2019: đất dịch vụ thương mại; Quyết định số 4061/QĐ-UBND ngày 31/12/2021: đất ở đô thị, nằm trong ranh giới nghiên cứu dự án du lịch sinh thái của Tập đoàn TH; Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 25/02/2022: đất hỗn hợp (ở, công cộng, thương mại, dịch vụ). Đến Quyết định số 1938/QĐ-UBND ngày 30/7/2024, vị trí dự án được xác định lại là đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đã phù hợp với mục tiêu đầu tư.

2.2. Về bồi thường GPMB, san lấp mặt bằng: Ngày 27/02/2017, Công ty cổ phần sứ Viglacera Thanh Trì ký Hợp đồng số 01/HĐTVHT với Công ty cổ phần thương mại và du lịch Biển Đông để thực hiện công tác bồi thường, GPMB và san lấp mặt bằng. Trong quá trình thi công san lấp, Công ty cổ phần thương mại và du lịch Biển Đông nhiều lần đề nghị UBND tỉnh Hải Dương gia hạn việc thu hồi khoáng sản (đất, đá san lấp) phục vụ dự án. Đến ngày 25/6/2021, Công ty này mới có Báo cáo số 18/BC-BĐ về việc hoàn thành thu hồi khoáng sản theo diện tích cho phép. Tiến độ kéo dài này đã ảnh hưởng trực tiếp đến việc triển khai dự án của Công ty cổ phần sứ Viglacera Thanh Trì.

Do Công ty cổ phần thương mại và du lịch Biển Đông không thuộc đối tượng thanh tra, nội dung tận thu khoáng sản đã được UBND tỉnh Hải Dương giao Sở Tài chính làm rõ để báo cáo UBND tỉnh Hải Dương trước khi xem xét điều chỉnh dự án tại Văn bản số 3448/UBND-VP ngày 26/6/2025, đến thời điểm thanh tra, Sở Tài chính chưa thực hiện xong ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh Hải Dương. Do đó, Đoàn thanh tra không xem xét, kết luận về việc tận thu khoáng sản.

2.3. Về việc đưa đất vào sử dụng: Sau khi được giao đất, mặc dù đã được bàn giao trên thực địa nhưng do tiến độ san lấp chậm và do thay đổi quy hoạch của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Công ty cổ phần sứ Viglacera Thanh Trì đã chậm đưa đất vào sử dụng quá 24 tháng so với tiến độ dự án. Tuy nhiên, trường hợp này thuộc nguyên nhân bất khả kháng, trở ngại khách quan theo điểm e khoản 1 Điều 31 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Do đó, có cơ sở xác định Công ty cổ phần sứ Viglacera Thanh Trì chưa vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024.

3. Việc chấp hành các quy định của pháp luật về xây dựng

- Về thủ tục lập quy hoạch chi tiết: Khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng, cơ quan lập quy hoạch (Chủ đầu tư dự án) không tổ chức lấy ý kiến của tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ lập, điều chỉnh quy hoạch không đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 16 Luật Xây dựng năm 2014.

- Về sự thay đổi quy hoạch chung:

+ Năm 2022, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Chí Linh đến năm 2040. Theo đó, khu đất đề xuất thực hiện dự án tại phường Hoàng Tiến được quy hoạch là đất hỗn hợp, không còn phù hợp với mục tiêu và quy hoạch chi tiết của dự án đã được duyệt năm 2017. Do đó, Công ty cổ phần sứ Viglacera Thanh Trì không thể thực hiện các thủ tục tiếp theo để xin phép xây dựng và triển khai dự án.

+ Năm 2025, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 2257/QĐ-UBND ngày 21/6/2025 phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Chí Linh đến năm 2045 (điều chỉnh lần 2). Theo đó, khu đất thực hiện dự án được điều chỉnh là đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, phù hợp với mục tiêu dự án.

- Về công bố và quản lý mốc giới quy hoạch: Chủ đầu tư và UBND phường Hoàng Tiến (cũ) không có hồ sơ chứng minh việc thực hiện công bố, công khai quy hoạch theo quy định; không có hồ sơ về việc cắm mốc giới xây dựng tại thực địa theo Điều 44 Luật Xây dựng năm 2014, Điều 15 Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

4. Việc chấp hành các quy định của pháp luật về môi trường

Chủ đầu tư đã thực hiện lập kế hoạch bảo vệ môi trường và gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận trước khi triển khai thực hiện Dự án, đảm bảo quy định tại Điều 31 Luật Bảo vệ môi trường năm 2014. Tuy nhiên, do đến thời điểm thanh tra Dự án chưa triển khai đầu tư xây dựng nên Công ty chưa thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường nêu trong Kế hoạch bảo vệ môi trường đã đăng ký.

5. Thực hiện nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước

- Về tiền thuê đất hàng năm: Ngày 19/01/2018, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương có Phiếu chuyển thông tin số 18/PCTTĐC gửi Cục Thuế tỉnh Hải Dương để xác định nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất diện tích 40.553 m², mục đích sử dụng: đất cụm công nghiệp. Trên cơ sở phiếu chuyển thông tin nêu trên, Cục Thuế tỉnh Hải Dương ban hành Thông báo đơn giá thuê đất năm 2018, 2023, xác định nghĩa vụ nộp tiền thuê đất. Tuy nhiên, làm việc với Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Trần Nhân Tông cho thấy tại vị trí thực hiện Dự án không có quy hoạch Cụm công nghiệp. Như vậy, việc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác định loại đất là “đất cụm công nghiệp” để chuyển thông tin là chưa phù hợp, dẫn tới Cục Thuế tỉnh Hải Dương xác định nghĩa vụ tài chính chưa đảm bảo. Công ty được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng, nhưng do không triển khai xây dựng, năm 2023 Công ty đã bị truy thu khoản tiền thuê đất được miễn.

- Về thuế SDĐPN: Công ty đã thực hiện kê khai, nộp thuế SDĐPN từ kỳ tính thuế năm 2017 đến nay. Tuy nhiên, năm 2020 Công ty kê khai, nộp thuế chậm, vi phạm quy định tại điểm 1.2 khoản 1 Điều 16 và khoản 3 Điều 17 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính. Công ty đã nộp tiền chậm nộp theo Thông báo của cơ quan thuế.

C. KẾT LUẬN

I. Dự án Khu dân cư-Ái Quốc

1. Dự án được UBND tỉnh Hải Dương chấp thuận giao Công ty Nam Quang làm Chủ đầu tư để tổ chức triển khai đầu tư xây dựng từ năm 2004. Trong quá trình triển khai thực hiện Dự án, do thay đổi về mục tiêu, cơ cấu sử dụng đất, đối tượng kinh doanh, Chủ đầu tư đã nhiều lần thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, điều chỉnh Dự án dẫn tới việc triển khai đầu tư xây dựng bị kéo dài. Đến nay, Chủ đầu tư đã cơ bản hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt năm 2025 (điều chỉnh lần 3), Dự án còn tiến độ thực hiện đến 31/12/2025. Tuy nhiên, quá trình triển khai còn nhiều hạn chế, thiếu sót, vi phạm như sau:

- Về đầu tư: Chủ đầu tư nhiều lần chậm tiến độ theo phê duyệt (các giai đoạn 2004, 2010, 2018, 2025); Không thực hiện chế độ báo cáo giám sát đầu tư theo quy định nhiều năm liền; Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) chưa xử lý hành chính đối với vi phạm

chậm tiến độ; tham mưu điều chỉnh dự án ngày 01/9/2020 chậm gần 2 năm so với Quy hoạch chi tiết được phê duyệt ngày 11/12/2018; chưa thực hiện đầy đủ kiểm tra giám sát.

- Về đất đai: UBND tỉnh Hải Dương đã cấp 2/10 GCNQSDĐ (khu CC1 và CC2 sai quy định theo Kết luận số 174/KL-TTCTP ngày 25/01/2014 của Thanh tra Chính phủ); Chủ đầu tư chuyển nhượng đất cho đối tượng không phải công nhân KCN khi hạ tầng chưa hoàn thiện (Kết luận số 5375/KLTTr-BTNMT ngày 26/12/2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Kết luận 209/KL-KT ngày 11/7/2006 của Sở Tài nguyên và Môi trường); chậm đăng ký biến động đất đai đối với 4 lô OBT1, OBT2, OBT3, OBT4 sau khi quy hoạch điều chỉnh; từ năm 2015 đến năm 2018, Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) đã ban hành 11 Thông báo cho phép chuyển nhượng 446 lô đất ở khi hạ tầng chưa được nghiệm thu đầy đủ.

- Về xây dựng:

+ Sở Xây dựng chưa tham mưu thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch, tổ chức thẩm định chưa phù hợp về thẩm quyền (2003, 2010, 2018); Không lấy ý kiến cộng đồng khi lập, điều chỉnh quy hoạch trước năm 2018.

+ Chủ đầu tư thi công sai quy hoạch, gồm: Hệ thống đường giao thông, cấp điện, thoát nước mưa, nước thải thi công sai so với quy hoạch chi tiết năm 2010, 2018. Đến năm 2025, các hạng mục này đã được điều chỉnh quy hoạch và cơ bản phù hợp với hồ sơ thiết kế cơ sở được phê duyệt; Chợ tại lô CC1: Xây dựng không đúng quy hoạch chi tiết năm 2018, đến quy hoạch điều chỉnh năm 2025 về cơ bản đã phù hợp. Tuy nhiên, công trình chưa được cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu hoàn thành; Hạng mục cây xanh (CX13) chưa thi công hoàn chỉnh: Xây dựng công trình sai quy hoạch (chùa Trúc Lâm xây dựng công trình trên diện tích mặt nước), đến nay vẫn không phù hợp với cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết năm 2025, đây là tồn tại chưa khắc phục.

+ Khối lượng hạ tầng thiếu giá trị 4,721 tỷ đồng theo hồ sơ thiết kế cơ sở đã thẩm định, phê duyệt (1,597 tỷ đồng đã bàn giao, 3,124 tỷ đồng chưa bàn giao).

+ Một số hộ dân xây dựng sai quy hoạch: gộp nhiều lô thành một công trình; lấn chiếm chỉ giới; tại lô CX13 (đất cây xanh, mặt nước) chùa Trúc Lâm xây dựng 01 công trình quy mô 240m² nằm trên diện tích mặt nước.

+ Sở Xây dựng kiểm tra, xác nhận chủ đầu tư đã xây dựng cơ bản hoàn thành hệ thống HTKT từ các năm 2015-2016 là chưa đảm bảo theo quy định (đã được chỉ ra tại Báo cáo số 173/BC-XD ngày 23/7/2024).

+ Một số chủ đầu tư thứ cấp (tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng đất) xây dựng không đúng giấy phép, coi nới diện tích, thay đổi công năng, làm phát sinh khiếu kiện.

+ UBND thành phố Hải Dương và UBND phường Ái Quốc chưa kịp thời kiểm tra, xử lý; nhiều trường hợp xây dựng không phép, sai phép kéo dài nhưng không bị đình chỉ, tháo dỡ.

- Về môi trường: Chủ đầu tư chậm lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) vi phạm Luật Bảo vệ môi trường (BVMT) năm 1993 và năm 2005; Không triển khai chương trình giám sát môi trường sau khi có ĐTM; chưa lập hồ sơ vận hành thử nghiệm, chưa niêm yết công khai, chưa lập hồ sơ xác nhận công trình BVMT hoàn thành; Giấy phép xả thải số 4131/QGP-UBND ngày 08/11/2018 đã hết hiệu lực, đến nay chưa được cấp giấy phép môi trường mới; Sở Nông nghiệp và Môi trường không kiểm tra thường xuyên, chưa xử lý vi phạm hành chính.

- Về nghĩa vụ tài chính: Công ty Nam Quang đã nộp tiền sử dụng đất theo phương án năm 2011, nhưng hồ sơ căn cứ giá (phiếu khảo sát, giá đất thổ cư tương tự, chi phí giải phóng mặt bằng GPMB) không đầy đủ. Hồ sơ kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp thiếu chứng cứ, số liệu chưa rõ ràng.

2. Nguyên nhân:

2.1. Nguyên nhân khách quan:

- Do quá trình đầu tư xây dựng của Chủ đầu tư kéo dài từ năm 2004 đến nay, qua các thời kỳ có nhiều sự thay đổi của quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường; Chủ đầu tư gặp khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng Dự án.

2.2. Nguyên nhân chủ quan:

- Chủ đầu tư còn hạn chế về năng lực quản trị điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, tổ chức thi công xây dựng, hiểu biết, chấp hành các quy định pháp luật.

- Cơ quan quản lý nhà nước còn thiếu kiểm tra, giám sát, không kịp thời xử lý hoặc xử lý chưa hết thẩm quyền dẫn tới chưa đủ chế tài để răn đe.

3. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân để xảy ra hạn chế, thiếu sót, vi phạm trên thuộc về:

- Chủ đầu tư (Công ty Nam Quang): Chậm tiến độ, không báo cáo, chuyển nhượng đất khi chưa đủ điều kiện, chậm đăng ký biến động đất đai, thi công sai quy hoạch - sai thiết kế, hạ tầng thiếu khối lượng, chưa đảm bảo thủ tục về môi trường.

- Chủ đầu tư thứ cấp và hộ dân: Xây dựng không phép, sai phép, hợp thửa, coi nói, thay đổi công năng, lấn chiếm chỉ giới, xây dựng trên đất cây xanh; nhiều vi phạm tồn tại kéo dài không bị xử lý.

- Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư): Chậm tham mưu điều chỉnh dự án (2020), chưa xử lý vi phạm chậm tiến độ, thiếu giám sát.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường (trước đây là Sở Tài nguyên và Môi trường): Tham mưu cấp GCNQSDĐ theo quy hoạch nhưng chưa đúng với hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng đã xây dựng, xác nhận điều kiện chuyển nhượng đất khi chưa đủ hạ tầng, chưa xử lý việc chậm đăng ký biến động, chưa xử lý vi phạm về đất đai.

- Sở Xây dựng: Tổ chức thẩm định chưa phù hợp về thẩm quyền, thiếu lấy ý kiến cộng đồng, xác nhận hoàn thành hạ tầng kỹ thuật chưa đảm bảo theo quy định.

- UBND TP. Hải Dương, UBND phường Ái Quốc (cũ): Buông lỏng quản lý trật tự xây dựng, không xử lý dứt điểm công trình vi phạm của hộ dân, chủ đầu tư thứ cấp; chưa áp dụng biện pháp cưỡng chế khi cần thiết.

- Chủ đầu tư, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan không lưu giữ đầy đủ hồ sơ, tài liệu của Dự án.

II. Dự án Khu đô thị Lai Cách

1. Dự án được triển khai từ giai đoạn UBND huyện Cẩm Giàng làm Chủ đầu tư, sau đó chuyển giao cho Công ty Việt Mỹ Hạ Long, thay đổi Chủ đầu tư sang Công ty Việt Mỹ Hải Dương. Qua kiểm tra, xác minh, Dự án tồn tại các vi phạm về quản lý đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, nghĩa vụ tài chính như sau:

- Về đầu tư: Chủ đầu tư qua các giai đoạn chưa thực hiện hết trách nhiệm, nghĩa vụ theo các quy định pháp luật về đầu tư. UBND huyện Cẩm Giàng chưa hoàn thành việc thanh quyết toán giai đoạn làm Chủ đầu tư để đối trừ kinh phí với các Chủ đầu tư giai đoạn tiếp theo, không thực hiện thanh lý hợp đồng sau khi thay đổi Chủ đầu tư sang Công ty Việt

Mỹ Hải Dương. Công ty Việt Mỹ Hạ Long không hoàn thành nghĩa vụ bảo đảm thực hiện hợp đồng. Công ty Việt Mỹ Hải Dương chưa thực hiện các thủ tục đảm bảo thực hiện Dự án theo quy định. Thị công chợ dân sinh và 43 ki ốt cho thuê/chuyển nhượng 25 năm khi chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, không đúng quy định pháp luật.

- Về quản lý, sử dụng đất đai: Đối với phần diện tích đã đầu tư hạ tầng, Chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, đất thương mại và cho thuê ki ốt khi chưa đủ điều kiện pháp lý; xây dựng nhà ở, công trình trên đất khi chưa được cấp GCNQSDĐ.

- Về lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch và dự án xây dựng: Sở Xây dựng thực hiện thẩm định, trình UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt quy hoạch chưa phù hợp về thẩm quyền. Chủ đầu tư chưa hoàn thiện các thủ tục về điều chỉnh dự án, thiết kế.

- Trong công tác thi công xây dựng, nghiệm thu, bàn giao hạ tầng kỹ thuật của Dự án: Chủ đầu tư thi công xây dựng một số hạng mục công trình chưa đúng với hồ sơ thiết kế được duyệt. UBND huyện Cẩm Giàng chưa nghiệm thu, thanh toán đầy đủ, thiếu trách nhiệm trong giám sát thi công và bàn giao hồ sơ, dẫn đến tồn tại kéo dài và chấp thuận cho nhà đầu tư thi công chợ và 43 ki ốt khi chưa đủ thủ tục pháp lý, phát sinh hợp đồng 25 năm chưa hợp pháp. Công ty Việt Mỹ Hải Dương thực hiện đầu tư, xây dựng chợ dân sinh Lai Cách khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép, chưa được phê duyệt dự án, cấp phép xây dựng, phòng cháy chữa cháy (PCCC).

- Về môi trường: Chủ đầu tư lập báo cáo đánh giá tác động môi trường chưa đảm bảo về thời gian, chưa phê duyệt kế hoạch quản lý môi trường, chưa thực hiện giám sát, báo cáo định kỳ theo quy định.

- Về nghĩa vụ về tài chính với ngân sách Nhà nước: Sở Nông nghiệp và Môi trường chậm tham mưu UBND tỉnh Hải Dương xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (Quyết định giao đất năm 2013, điều chỉnh giao đất năm 2019; ngày 08/5/2025, Sở mới có Báo cáo số 1789/BC-SNNMT về kết quả rà soát việc xác định tiền sử dụng đất của Dự án; đến nay chưa được xác định). UBND huyện Cẩm Giàng chưa thực hiện việc thanh quyết toán dẫn đến Chủ đầu tư chưa hoàn trả đầy đủ chi phí còn phải trả cho các nhà thầu. Công ty Việt Mỹ Hải Dương chưa thực hiện kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo quy định; cơ quan thuế thiếu kiểm tra, giám sát việc kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp của Chủ đầu tư.

2. Nguyên nhân dẫn đến sai phạm

2.1. Nguyên nhân khách quan:

- Do quá trình đầu tư xây dựng kéo dài từ năm 2004 đến nay, qua các thời kỳ có nhiều sự thay đổi của quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường; Chủ đầu tư gặp khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng Dự án.

2.2. Nguyên nhân chủ quan:

- Chủ đầu tư qua các thời kỳ còn hạn chế về năng lực quản trị điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, tổ chức thi công xây dựng, hiểu biết, chấp hành các quy định pháp luật.

- Cơ quan quản lý nhà nước còn thiếu kiểm tra, giám sát, không kịp thời xử lý hoặc xử lý chưa hết thẩm quyền dẫn tới chưa đủ chế tài để răn đe.

3. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân để xảy ra hạn chế, thiếu sót, vi phạm trên thuộc về:

- Chủ đầu tư (Công ty Việt Mỹ Hạ Long, Việt Mỹ Hải Dương): Quản lý đất đai, xây dựng, môi trường, nghĩa vụ tài chính chưa đầy đủ. Xây dựng chợ dân sinh và 43 ki ốt không đúng quy định pháp luật; ký hợp đồng chuyển nhượng/cho thuê ki ốt 25 năm, chưa bàn giao

công trình chợ cho UBND phường quản lý. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa khi chưa nghiệm thu, bàn giao hạ tầng, sai mục đích sử dụng đất.

- UBND huyện Cẩm Giàng: chưa hoàn thành các thủ tục nghiệm thu, thanh quyết toán khối lượng hoàn thành, khối lượng của dự án trong giai đoạn UBND huyện Cẩm Giàng làm Chủ đầu tư. Chấp thuận, chỉ đạo thi công chợ và 43 ki ốt khi chưa đủ thủ tục pháp lý, vượt thẩm quyền theo Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14/01/2003 của Chính phủ. Chậm nghiệm thu, thanh quyết toán, GPMB; chưa bàn giao hồ sơ dự án sang UBND phường Việt Hòa (mới). Thiếu kiểm tra, giám sát việc thi công, chuyển nhượng, cho thuê ki ốt và các lô đất chưa đủ điều kiện pháp lý.

- UBND huyện Cẩm Giàng, UBND thị trấn Lai Cách: Buông lỏng quản lý trật tự xây dựng, không xử lý dứt điểm công trình vi phạm của hộ dân, chủ đầu tư thứ cấp; chưa áp dụng biện pháp cưỡng chế khi cần thiết.

- Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư): Tham mưu thay đổi Chủ đầu tư, hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện biện pháp bảo đảm thực hiện dự án chưa đúng quy định; chậm xử lý vi phạm đầu tư, giám sát chưa đầy đủ.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường (trước đây là Sở Tài nguyên và Môi trường): Chậm chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan xác định nghĩa vụ tài chính tiền SDD sau điều chỉnh dự án, quy hoạch, Quyết định giao đất để tham mưu UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt. Thiếu kiểm tra, giám sát để xử lý vi phạm; chưa phối hợp chuyển thông tin vị trí đất sang cơ quan Thuế để xác định, ban hành Thông báo nộp thuế SDDPN.

- Sở Xây dựng: Tổ chức thẩm định chưa phù hợp về thẩm quyền, thiếu lấy ý kiến cộng đồng.

- Chủ đầu tư, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan không lưu giữ đầy đủ hồ sơ, tài liệu của dự án.

III. Dự án Cơ sở sản xuất gạch không nung và gia công kết cấu thép

1. Tình hình triển khai thực hiện đến thời điểm thanh tra: Đã san lấp, xây dựng tường bao, đường nội bộ, thoát nước. Do thay đổi định hướng sản xuất từ gạch không nung sang bao bì carton nên dự án chậm tiến độ, chưa đồng bộ theo kế hoạch. Qua kiểm tra, xác minh Dự án còn thiếu sót, tồn tại như sau:

- Đầu tư: Chủ đầu tư chưa thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư định kỳ theo Luật Đầu tư 2014 và 2020; đã bị xử phạt vi phạm hành chính và đã nộp phạt. Dự án chậm tiến độ so với tiến độ được phê duyệt; UBND tỉnh Hải Dương đã điều chỉnh chủ trương đầu tư năm 2025 để gia hạn thời gian triển khai.

- Quản lý, sử dụng đất: Công ty Xuân Mai chậm đưa đất vào sử dụng sau khi được giao đất, nhưng do UBND tỉnh Hải Dương đã điều chỉnh tiến độ nên không thuộc trường hợp vi phạm thu hồi đất theo Luật Đất đai 2024.

- Xây dựng: Hồ sơ quy hoạch 1/500 chưa lưu trữ đầy đủ; chưa cắm mốc giới tại thực địa; chưa công bố công khai quy hoạch theo Luật Xây dựng 2014 và Thông tư 10/2016/TT-BXD.

- Môi trường: Chủ đầu tư chưa lập kế hoạch bảo vệ môi trường và chưa gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận trước khi triển khai dự án theo Luật Bảo vệ môi trường 2014; chưa thực hiện thủ tục đăng ký môi trường theo Luật Bảo vệ môi trường 2020.

- Nghĩa vụ tài chính: Chưa phát sinh thanh toán tiền thuê đất do được trừ tiền bồi thường hỗ trợ, hết hạn miễn thuê đến tháng 01/2034; Công ty kê khai, nộp chậm thuế sử

dụng đất phi nông nghiệp các kỳ 2021 - 2023 nhưng đã thực hiện nộp tiền chậm nộp theo thông báo của cơ quan Thuế.

2. Nguyên nhân chính: do trách nhiệm và năng lực tổ chức thực hiện của Chủ đầu tư; bên cạnh đó, công tác giám sát, đôn đốc của cơ quan quản lý nhà nước chưa thường xuyên, liên tục.

3. Trách nhiệm tổ chức, cá nhân

- Chủ đầu tư (Công ty Xuân Mai): Chậm báo cáo định kỳ; chậm triển khai đầu tư, chậm đưa đất vào sử dụng; chưa lưu trữ đầy đủ hồ sơ quy hoạch; chưa cắm mốc giới; chưa thực hiện thủ tục môi trường trước khi triển khai dự án; kê khai, nộp thuế SDDPNN chậm.

- Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư): Kiểm tra, giám sát việc Báo cáo định kỳ, tiến độ đầu tư chưa đầy đủ.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường (trước đây là Sở Tài nguyên và Môi trường): Kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất, thực hiện thủ tục môi trường chưa kịp thời.

- UBND huyện Tứ Kỳ và UBND xã Bình Lăng: Kiểm tra, giám sát việc lập, phê duyệt, lưu trữ hồ sơ quy hoạch, công bố công khai, cắm mốc giới xây dựng chưa đầy đủ.

IV. Dự án Nhà máy chế biến đất sét Viglacera

Tình hình triển khai thực hiện đến thời điểm thanh tra: Đã hoàn thành GPMB, chưa triển khai đầu tư xây dựng công trình trên đất; Dự án đã hết tiến độ triển khai thực hiện nhưng chưa được gia hạn. Hiệu quả dự án chưa đạt, nguy cơ lãng phí quỹ đất, vốn đầu tư. Qua kiểm tra, xác minh Dự án còn thiếu sót, tồn tại như sau:

- Đầu tư: Chủ đầu tư chưa thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo hoạt động đầu tư định kỳ; chậm triển khai dự án do vướng mắc quy hoạch, thu hồi khoáng sản, dịch bệnh; Việc phối hợp giữa Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa kịp thời, làm chậm tiến độ điều chỉnh dự án.

- Quản lý, sử dụng đất: Vị trí dự án nhiều lần thay đổi quy hoạch, dẫn đến thời gian dự án không phù hợp với mục tiêu sử dụng đất; Chủ đầu tư chậm đưa đất vào sử dụng do nguyên nhân khách quan.

- Xây dựng: Hồ sơ quy hoạch chi tiết chưa lấy ý kiến cộng đồng; công bố quy hoạch và cắm mốc giới chưa thực hiện đầy đủ theo Luật Xây dựng 2014 và Thông tư 10/2016/TT-BXD. Việc thay đổi quy hoạch chung nhiều lần ảnh hưởng đến khả năng triển khai thủ tục xây dựng.

- Môi trường: Chủ đầu tư đã lập kế hoạch bảo vệ môi trường và gửi cơ quan có thẩm quyền; do dự án chưa triển khai nên chưa thực hiện các biện pháp môi trường theo kế hoạch.

- Nghĩa vụ tài chính: Tiền thuê đất: xác định loại đất chưa phù hợp dẫn đến việc Cục Thuế chưa có căn cứ pháp lý đầy đủ để tính toán nghĩa vụ; dự án được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng, nhưng năm 2023 bị truy thu. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: Chủ đầu tư kê khai, nộp chậm năm 2020, đã thực hiện nộp tiền chậm nộp theo thông báo cơ quan thuế.

2. Nguyên nhân chính: Chủ đầu tư chậm triển khai các thủ tục về đầu tư, xây dựng; vướng mắc trong việc điều chỉnh quy hoạch chung của thành phố Chí Linh; công tác san lấp, tận thu khoáng sản kéo dài ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện Dự án.

3. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân để xảy ra hạn chế, thiếu sót, vi phạm trên thuộc về:

- Chủ đầu tư (Công ty cổ phần sứ Viglacera Thanh Trì): Chậm triển khai dự án, chưa thực hiện đầy đủ chế độ Báo cáo định kỳ; chưa lưu trữ đầy đủ hồ sơ quy hoạch, cấm mốc; kê khai, nộp thuế SDDPNN chậm.

- Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư): Kiểm tra, giám sát việc báo cáo đầu tư, tiến độ triển khai dự án chưa đầy đủ; chưa thực hiện báo cáo cấp có thẩm quyền về tận thu khoáng sản.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường (trước đây là Sở Tài nguyên và Môi trường): Kiểm tra, giám sát việc sử dụng đất, phối hợp xác định nghĩa vụ tài chính chưa đúng, chưa kịp thời.

- UBND phường Hoàng Tiến (cũ): Kiểm tra, giám sát việc lập, lưu trữ hồ sơ quy hoạch, cấm mốc giới; phối hợp điều chỉnh quy hoạch còn chậm.

D. CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ THEO THẨM QUYỀN ĐÃ ÁP DỤNG

Căn cứ Luật Thanh tra năm 2025, Nghị định số 216/2025/NĐ-CP ngày 05/8/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và hướng dẫn thi hành Luật Thanh tra; ngày 12/9/2025, Chánh Thanh tra thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 733/QĐ-TTTP thu hồi số tiền sai phạm phát hiện trong quá trình thanh tra là 4.721.686.000 đồng của Công ty Nam Quang tại Dự án Khu dân cư Ái Quốc.

Đ. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Căn cứ Luật Thanh tra năm 2025 và các Văn bản hướng dẫn thi hành, từ những tồn tại, hạn chế được phát hiện qua thanh tra, Thanh tra thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo các Sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Thuế thành phố Hải Phòng; UBND xã, phường: Ái Quốc, Việt Hòa, Đại Sơn, Trần Nhân Tông; các Chủ đầu tư thực hiện kết luận, kiến nghị cụ thể:

I. Xử lý về chủ trương

1. Dự án Khu dân cư Ái Quốc

1.1. Đối với Chủ đầu tư:

- Tổ chức thi công, hoàn thiện toàn bộ hạ tầng kỹ thuật theo thiết kế được phê duyệt, bao gồm các thủ tục pháp lý về môi trường, phòng cháy chữa cháy, xây dựng và đất đai; nghiệm thu, đối chiếu giá trị thi công thực tế với hồ sơ thiết kế, dự toán được phê duyệt; hoàn thiện hồ sơ bàn giao hạ tầng kỹ thuật cho UBND phường và UBND thành phố trước 31/12/2025.

- Dừng chuyển nhượng đất khi chưa đủ điều kiện, xử lý thanh lý các hợp đồng trái pháp luật theo nguyên tắc dân sự, tự nguyện; nếu không thỏa thuận được, các bên giải quyết tại Tòa án.

- Chủ đầu tư rà soát, đề xuất cơ quan có thẩm quyền xem xét việc điều chỉnh quy hoạch cục bộ phù hợp với hiện trạng của Dự án để triển khai thực hiện các bước theo quy định.

- Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục về cập nhật, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính theo quy định.

1.2. UBND phường Ái Quốc (mới):

- Rà soát các hồ sơ liên quan đến Dự án tiếp nhận từ UBND Thành phố Hải Dương, UBND phường Ái Quốc (cũ), chủ đầu tư. Rà soát các hạng mục công trình xây dựng không đúng quy hoạch, nếu không thể khắc phục thì tổ chức tháo dỡ; giám sát tiến độ thực hiện dự án, xử lý vi phạm trong lĩnh vực xây dựng, đất đai, môi trường theo thẩm quyền.

- Thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ (nếu có) trong phạm vi thẩm quyền; tham gia giám sát, kiểm tra thực tế công trình trước khi tiếp nhận bàn giao; xác nhận hồ sơ, biên

bản nghiệm thu, phối hợp các Sở, ngành để đảm bảo tuân thủ pháp luật, báo cáo UBND thành phố về kết quả nghiệm thu, bàn giao, tiến độ triển khai và các vấn đề phát sinh; kiểm tra, xử lý hoặc tham mưu xử lý nếu Chủ đầu tư chậm tiến độ hoặc không hoàn thiện thủ tục pháp lý theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng và Luật Đất đai.

1.3. Sở Xây dựng: Chủ trì, phối hợp với chủ đầu tư, UBND phường Ai Quốc xác định khối lượng thi công thực tế đối chiếu với hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt trong quá trình nghiệm thu, bàn giao dự án. Trên cơ sở này, xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh ngoài Kết luận Thanh tra (nếu có) mà chưa được xác định do giới hạn phạm vi kiểm tra, xác minh của Thanh tra thành phố.

1.4. Sở Tài chính giám sát, đôn đốc Chủ đầu tư thực hiện đầu tư Dự án đảm bảo theo tiến độ được phê duyệt; tham mưu UBND thành phố Hải Phòng xử lý nếu dự án không hoàn thành hạ tầng sau ngày 31/12/2025.

1.5. Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện công tác kiểm tra, đôn đốc, giám sát việc chấp hành các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường; kiểm tra xác nhận hoàn thành công trình xử lý chất thải trước ngày 31/12/2025. Thực hiện nghiêm chỉ đạo của UBND tỉnh Hải Dương tại Văn bản số 106/TB-VP ngày 09/5/2025.

2. Dự án Khu đô thị Lai Cách

2.1. Đối với Chủ đầu tư:

- Hoàn thiện hồ sơ, thủ tục pháp lý của dự án, bao gồm điều chỉnh quy hoạch, thiết kế, dự toán, giấy phép xây dựng, PCCC, môi trường, đấu nối hạ tầng, nghĩa vụ tài chính theo đúng chỉ đạo của UBND tỉnh Hải Dương tại Văn bản số 3395/UBND-VP ngày 24/6/2025, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định; hoàn thành trong quý I năm 2026.

- Tổ chức làm rõ với các cá nhân đã ký hợp đồng chuyển nhượng các lô đất thương mại, đất ở trái pháp luật để thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng; nếu không giải quyết được thì các bên có quyền khởi kiện tại Tòa án theo quy định; hoàn thành trước ngày 31/12/2025.

- Chấp hành nghiêm chế độ Báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư định kỳ theo quy định; các biện pháp xử lý sai phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Công ty TNHH Việt Mỹ Hạ Long phối hợp với UBND phường Việt Hòa (mới) làm thủ tục chấm dứt hợp đồng đầu tư đã ký với UBND huyện Cẩm Giàng; rà soát hồ sơ, tài liệu có liên quan thực hiện bàn giao cho Công ty TNHH Việt Mỹ Hải Dương theo quy định; hoàn thành trước ngày 30/10/2025.

2.2. UBND phường Việt Hòa (mới) có trách nhiệm:

- Rà soát các hồ sơ liên quan đến Dự án tiếp nhận từ UBND huyện Cẩm Giàng, xem xét hủy bỏ hoặc điều chỉnh theo thẩm quyền đối với các Văn bản sai thẩm quyền đã ban hành. Rà soát các hạng mục công trình xây dựng không đúng quy hoạch, nếu không thể khắc phục thì tổ chức tháo dỡ; giám sát tiến độ thực hiện dự án, xử lý vi phạm trong lĩnh vực xây dựng, đất đai, môi trường theo thẩm quyền.

- Đẩy nhanh tiến độ GPMB để nhanh chóng tổ chức đầu tư xây dựng giai đoạn 2 của Dự án, Báo cáo UBND thành phố về tiến độ thực hiện trước ngày 31/12/2025.

2.3. Các Sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Thuế thành phố theo chức năng, nhiệm vụ: thẩm định hồ sơ pháp lý, tham mưu UBND thành phố phê duyệt điều chỉnh, giám sát nghĩa vụ tài chính, thuế, xử lý vi phạm hành chính theo thẩm quyền được phân cấp.

2.4. Xử lý vi phạm xây dựng Chợ dân sinh Lai Cách:

- Chủ đầu tư làm việc với các hộ dân về các hợp đồng chuyển nhượng, thuê ki ốt theo nguyên tắc dân sự, tự nguyện; nếu không thỏa thuận được, các bên giải quyết tại Tòa án; lập hồ sơ, hoàn thiện thủ tục pháp lý chợ (chủ trương đầu tư, thiết kế, dự toán, môi trường, PCCC, nghĩa vụ tài chính) và đề xuất, hoàn thiện hồ sơ cho tặng công trình chợ, trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Các Sở ngành (Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Công Thương): thẩm định hồ sơ, hướng dẫn thủ tục pháp lý; tham mưu UBND thành phố phê duyệt điều chỉnh, cho tặng, tiếp nhận quản lý chợ.

- UBND phường Việt Hòa (mới): phối hợp với các sở, ngành tham mưu UBND thành phố phê duyệt việc cho tặng và bàn giao chợ cho phường quản lý chợ, tổ chức đấu thầu quyền khai thác, đồng thời có chính sách ưu tiên cho 43 hộ đã nhận chuyển nhượng trái luật của Công ty Việt Mỹ để đảm bảo an sinh, tránh xung đột xã hội.

3. Dự án Cơ sở sản xuất gạch không nung và gia công kết cấu thép

- Chủ đầu tư có trách nhiệm: Hoàn thiện thủ tục pháp lý về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường theo quy định hiện hành; thực hiện đúng tiến độ dự án được gia hạn theo Quyết định số 1314/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 của UBND tỉnh Hải Dương.

- UBND xã Đại Sơn thực hiện việc giám sát, hướng dẫn khắc phục vi phạm nếu có.

4. Dự án Nhà máy chế biến đất sét Viglacera

- Chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục pháp lý về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường theo quy định hiện hành. Thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) theo Thông báo của cơ quan thuế.

- Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện rà soát theo chỉ đạo của UBND tỉnh Hải Dương tại Văn bản số 3448/UBND-VP ngày 26/6/2025; khẩn trương báo cáo UBND thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, hoàn thành trước ngày 15/11/2025.

- UBND phường Trần Nhân Tông giám sát tiến độ triển khai, tiếp nhận hồ sơ, hướng dẫn khắc phục vi phạm (nếu có).

II. Xử lý về kinh tế - tài chính

1. Dự án Khu dân cư Ái Quốc, Chủ đầu tư Công ty Nam Quang

- Nộp tiền sai phạm phát hiện trong quá trình thanh tra là 4.721.686.000 đồng theo Quyết định thu hồi tiền của Thanh tra thành phố.

- Hoàn tất nghĩa vụ tài chính phát sinh trong quá trình nghiệm thu, bàn giao Dự án cho chính quyền địa phương (nếu có) theo Thông báo của cơ quan có thẩm quyền.

2. Dự án Khu đô thị Lai Cách

- Công ty Việt Mỹ Hải Dương phải thực hiện thanh toán cho UBND phường Việt Hòa theo đối chiếu công nợ của UBND phường đối với các Nhà thầu thi công do UBND huyện Cẩm Giàng cũ đã ký, xong trước 15/11/2025; thực hiện nộp đầy đủ và đúng thời gian đối với tiền sử dụng đất, thuế SDĐPNN khi có Quyết định, Thông báo của cơ quan có thẩm quyền; hoàn thành thủ tục bảo đảm thực hiện Dự án theo quy định.

- UBND phường Việt Hòa đối chiếu công nợ, thanh toán, thanh lý hợp đồng đối với các Nhà thầu thi công do UBND huyện Cẩm Giàng cũ đã ký theo quy định.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp Sở Tài chính, cơ quan Thuế và các Sở, ngành liên quan: Tham mưu, báo cáo UBND thành phố quyết định tiền sử dụng đất,

tiền thuê đất phải nộp đối với phần diện tích đã bàn giao; chuyển thông tin sang cơ quan thuế để xác định số tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp và thông báo cho Chủ đầu tư thực hiện thu nộp vào ngân sách theo đúng quy định. Thời gian hoàn thành trước 31/12/2025.

- Sở Tài chính: Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan căn cứ vào quy mô, tính chất và tiến độ thực hiện của Dự án hướng dẫn Chủ đầu tư hoàn thành thủ tục bảo đảm thực hiện Dự án, giám sát việc thực hiện nghĩa vụ bảo đảm thực hiện Dự án của Chủ đầu tư, đảm bảo Chủ đầu tư thực hiện đúng tiến độ và cam kết của dự án theo đúng quy định.

3. Dự án Nhà máy chế biến đất sét Viglacera của Công ty cổ phần sứ Viglacera Thanh Trì: Sở Nông nghiệp và Môi trường, cơ quan Thuế phối hợp rà soát xác định lại tiền thuê đất theo đúng loại đất, mục đích sử dụng đất, thu hồi bổ sung về ngân sách Nhà nước (nếu có).

III. Xử lý về hành chính

1. Các Chủ đầu tư thực hiện Dự án

- Kiểm điểm, rút kinh nghiệm về các vi phạm đã chỉ ra trong Kết luận thanh tra.
- Khắc phục hậu quả, hoàn thiện thủ tục pháp lý theo chỉ đạo của UBND thành phố.

2. Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường

- Kiểm điểm nội bộ làm rõ trách nhiệm của các cá nhân có liên quan qua các thời kỳ để xử lý theo thẩm quyền. Nếu phát hiện cán bộ vi phạm vượt thẩm quyền xử lý, báo cáo UBND thành phố để xem xét xử lý theo quy định.

- Căn cứ Kết luận thanh tra xử phạt hoặc tham mưu xử phạt vi phạm hành chính đối với các hành vi vi phạm của các dự án trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường theo chức năng, nhiệm vụ.

3. UBND các phường: Việt Hòa, Ái Quốc

- Kiểm điểm nội bộ làm rõ trách nhiệm của các cá nhân có liên quan qua các thời kỳ trong giám sát tiến độ dự án, xử lý vi phạm xây dựng, đất đai để xử lý theo thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền xử lý cán bộ, báo cáo UBND thành phố để xem xét xử lý theo thẩm quyền.

- Căn cứ Kết luận thanh tra xử phạt hoặc tham mưu xử phạt vi phạm hành chính đối với các hành vi vi phạm của dự án trong lĩnh vực xây dựng, đất đai, môi trường theo thẩm quyền được phân cấp.

(Chi tiết theo Phụ lục số 03)

4. Tổ chức thực hiện

- Giao Thanh tra thành phố đôn đốc, kiểm tra tiến độ và kết quả việc thực hiện các kiến nghị; Báo cáo định kỳ Chủ tịch UBND thành phố; công khai Kết luận thanh tra theo quy định.

IV. Đề xuất, kiến nghị khắc phục những sơ hở, bất cập của chính sách, pháp luật liên quan

1. Kiến nghị sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện cơ chế, chính sách pháp luật còn sơ hở, bất cập

Qua thanh tra 4 dự án nhận thấy một số “lỗ hổng” chính của hệ thống pháp luật hiện hành; mặc dù một số nội dung đã được quy định trong Luật, Nghị định nhưng còn chung chung, thiếu chế tài hoặc chưa khả thi, cần tiếp tục hoàn thiện như sau:

(1) Luật Đất đai

- Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP đã có quy định về thu hồi đất đối với dự án chậm tiến độ, song vẫn còn nhiều ngoại lệ, dẫn đến tình trạng “xin - cho” gia hạn, kéo dài dự án treo. Đề nghị sửa đổi, bổ sung theo hướng cụ thể hóa tiêu chí gia hạn, ràng buộc điều kiện, tăng chế tài thu hồi để bảo đảm tính nghiêm minh.

- Hiện nay các văn bản chưa quy định rõ điều kiện bắt buộc nghiệm thu toàn bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội thiết yếu trước khi cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án. Đề nghị bổ sung quy định này, đồng thời có chế tài xử lý nghiêm hành vi chuyển nhượng trái phép, quy định rõ trách nhiệm cơ quan quản lý trong việc kiểm tra, giám sát; thiết lập cơ chế liên thông dữ liệu đất đai - thuế để ngăn chặn chuyển nhượng không hợp pháp.

(2) Luật Đầu tư công và Luật Đầu tư

- Luật hiện hành đã quy định về giám sát, đánh giá dự án đầu tư, nhưng còn hình thức, thiếu chế tài xử lý khi Chủ đầu tư không báo cáo hoặc báo cáo sai. Đề nghị bổ sung chế tài mạnh hơn: đình chỉ dự án, xử phạt nặng, buộc ký quỹ bảo đảm thực hiện.

- Thủ tục điều chỉnh dự án hiện nay còn qua nhiều tầng nấc, dễ bị kéo dài, hợp thức hóa vi phạm. Đề nghị sửa đổi theo hướng rút ngắn quy trình, quy định rõ trách nhiệm cá nhân và xử lý trách nhiệm nếu chậm tham mưu, gây ách tắc.

- Cơ chế thay đổi Chủ đầu tư đã được đề cập trong luật, nhưng thiếu minh bạch, chưa bắt buộc thanh quyết toán dứt điểm công nợ trước khi chuyển giao. Đề nghị bổ sung quy định bắt buộc thanh quyết toán đầy đủ, công khai trước khi cho phép thay đổi Chủ đầu tư.

(3) Luật Xây dựng

- Trình tự cấp phép xây dựng, nghiệm thu công trình đã được quy định, nhưng chưa ràng buộc trách nhiệm của cơ quan cấp phép khi để sai phạm kéo dài. Đề nghị bổ sung chế tài xử lý trách nhiệm công chức và trách nhiệm người đứng đầu cơ quan cấp phép trong trường hợp buông lỏng quản lý.

- Với công trình hạ tầng kỹ thuật, tình trạng nghiệm thu không đầy đủ, bàn giao dang dở còn phổ biến. Đề nghị bổ sung cơ chế nghiệm thu độc lập do đơn vị kiểm định độc lập thực hiện, bảo đảm công khai, minh bạch, tránh hình thức

(4) Luật Bảo vệ môi trường:

Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 đã quy định về báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) và giám sát môi trường, nhưng việc triển khai hậu kiểm còn hạn chế, thiếu ràng buộc trách nhiệm cá nhân. Đề nghị bổ sung: cơ chế giám sát hậu kiểm định kỳ bắt buộc đối với tất cả các dự án, xác định rõ trách nhiệm trực tiếp của người đứng đầu doanh nghiệp và trách nhiệm cơ quan phê duyệt; quy định chế tài xử lý nghiêm khi không thực hiện hoặc báo cáo sai sự thật.

2. Kiến nghị, đề xuất cấp có thẩm quyền xem xét, xử lý tháo gỡ đối với các công trình, dự án có khó khăn, vướng mắc, chậm tiến độ, tồn đọng kéo dài

(1) Về quy hoạch: Đề nghị có hướng dẫn cụ thể việc xử lý các công trình, dự án đã xây dựng, đưa vào sử dụng nhưng không phù hợp quy hoạch được duyệt; cơ chế điều chỉnh, cập nhật quy hoạch kèm nghĩa vụ tài chính, điều chỉnh bổ sung hạ tầng, tránh lãng phí nguồn lực đầu tư.

(2) Về nghĩa vụ tài chính đất đai: Đề nghị có hướng dẫn thống nhất đối với các dự án đã được giao đất, cho thuê đất theo chính sách trước đây, nay chuyển sang quy định mới, nhằm đảm bảo thu đúng, thu đủ cho ngân sách, đồng thời ổn định cho nhà đầu tư và người dân.

(3) *Về hợp đồng kinh doanh ký chưa đủ điều kiện pháp lý:* Đề nghị có hướng dẫn xử lý đối với các hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê dài hạn được ký trái quy định nhưng đã phát sinh quan hệ dân sự ổn định; theo hướng công nhận quan hệ dân sự, xử lý trách nhiệm chủ đầu tư và buộc hoàn thiện pháp lý, nghĩa vụ tài chính.

(4) *Về tiến độ dự án:* Đề nghị có hướng dẫn cho phép gia hạn tiến độ dự án vượt khung 24 tháng trong trường hợp có nguyên nhân khách quan (dịch bệnh, giải phóng mặt bằng, thay đổi cơ chế chính sách ...), kèm theo các điều kiện ràng buộc như cam kết tiến độ, ký quỹ, bổ sung nghĩa vụ tài chính.

Việc có hướng dẫn kịp thời sẽ giúp địa phương có cơ sở pháp lý rõ ràng, xử lý dứt điểm các tồn tại, hạn chế khiếu kiện, đồng thời bảo đảm quyền lợi hợp pháp của người dân, nhà đầu tư và nguồn thu ngân sách.

Trên đây là Kết luận thanh tra chuyên đề các công trình, dự án có khó khăn, vướng mắc, chậm tiến độ, tồn đọng kéo dài, hiệu quả thấp, nguy cơ gây thất thoát lãng phí; các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan triển khai thực hiện Kết luận thanh tra và Báo cáo kết quả thực hiện (bằng Văn bản) về Thanh tra thành phố trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký ban hành Kết luận thanh tra. /.

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ;
- CT UBND TP;
- PCT TT L.A.Quân;
- Chánh TTTP, Phó CTT Vũ Duy Ninh;
- Phòng GS, TĐ và XLSTTT, VP;
- Đối tượng thanh tra theo QĐ 626;
- Lưu: VT, HSDTT.

(Đề
báo cáo)

CHÁNH THANH TRA



Bùi Thị Hồng Vân