

UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THANH TRA THÀNH PHỐ Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 36/KL-TTTP

Hải Phòng, ngày 26 tháng 9 năm 2025

KẾT LUẬN THANH TRA

**Về việc chấp hành các quy định của pháp luật trong thực hiện 02 Dự án:
Dự án khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị phường Đồng Hoà; Dự án nhà ở
thương mại tại Tổ dân phố Đống Khê 1, phường Đồng Hoà.**

Thực hiện Quyết định số 4793/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt Kế hoạch thanh tra năm 2025, Chánh Thanh tra thành phố ban hành Quyết định số 193/QĐ-TTTP ngày 21/4/2025 về việc thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật trong thực hiện 02 Dự án tại phường Đồng Hoà, quận Kiến An: Dự án khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Vạn Phúc Điền làm Nhà đầu tư; Dự án nhà ở thương mại tại Tổ dân phố Đống Khê 1 do Công ty Cổ phần đầu tư Solaris Việt Nam làm Nhà đầu tư.

Từ ngày 09/5/2025 đến ngày 11/7/2025, Thanh tra thành phố đã tiến hành thanh tra tại UBND quận Kiến An, UBND phường Đồng Hoà (nay là phường Kiến An); các Nhà đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển Bất động sản Vạn Phúc Điền; Công ty cổ phần đầu tư Solaris Việt Nam; thu thập hồ sơ tài liệu tại Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Thuế thành phố, Sở Tài chính, và tiến hành kiểm tra, xác minh trực tiếp các nội dung thanh tra.

Căn cứ Báo cáo số 01/BC-ĐTTr ngày 25/8/2025 của Đoàn thanh tra về kết quả thanh tra; Báo cáo số 01/TTĐ ngày 10/9/2025 của Tổ thẩm định, Thanh tra thành phố kết luận như sau:

**A. DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI VÀ CHỈNH TRANG ĐÔ THỊ DO
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VẠN
PHÚC ĐIỀN LÀM NHÀ ĐẦU TƯ**

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Dự án khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị (viết tắt là Dự án Vạn Phúc Điền) được UBND quận Kiến An đề xuất đầu tư xây dựng mới đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình hỗn hợp đa chức năng và nhà ở, hình thành khu vực phát triển đô thị mới cùng với các công trình điểm nhấn mang tính đặc trưng để tạo ra những thay đổi lớn về không gian kiến trúc, cảnh quan cho khu vực, góp phần tạo diện mạo đô thị mới cho quận Kiến An và thành phố Hải Phòng, cụ thể hoá chủ trương của UBND thành phố Hải Phòng về mục tiêu phát triển trên nguyên tắc xây dựng tổng thể không gian năng động, hoà nhập, khai thác các giá trị tiềm năng của vùng địa lý cảnh quan tự nhiên, tiềm năng về kinh tế - xã hội và lịch sử văn hoá truyền thống. Năm 2022, Dự án được UBND thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.



Ngày 04/7/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 1902/QĐ-UBND lựa chọn Nhà đầu tư là Liên danh Công ty TNHH PG Invest và Công ty Cổ phần TTD Holding theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, sau đó liên danh đã thành lập Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển Bất động sản Vạn Phúc Điền để thực hiện dự án (viết tắt Công ty Vạn Phúc Điền).

Tổng diện tích khu đất thực hiện là 8,23ha, quy mô dân số khoảng 4.100 người, với tổng vốn đầu tư của Dự án là 1.177.410 triệu đồng; tiến độ xây dựng và đưa các công trình vào hoạt động là 39 tháng kể từ khi lựa chọn được nhà đầu tư, trong đó thời gian chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng là 09 tháng, thời gian xây dựng là 30 tháng. Thời hạn hoạt động của Dự án là 50 năm.

Dự án sử dụng đất xây dựng công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ và nhà ở, có sử dụng quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội. Đến thời điểm thanh tra, Dự án đã cơ bản hoàn thành theo tiến độ và Nhà đầu tư đã mở bán các căn hộ trong Dự án cho người dân, tổ chức có nhu cầu sở hữu nhà ở.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Việc chấp hành quy định pháp luật về đầu tư

1.1. Về sự phù hợp theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở

Dự án được UBND thành phố xác định trong Danh mục bổ sung vị trí dự kiến phát triển nhà ở tại Phụ lục II ban hành theo Quyết định số 2455/QĐ-UBND ngày 28/7/2022 và Phụ lục 3 ban hành kèm theo Quyết định số 1631/QĐ-UBND ngày 13/6/2023 là phù hợp các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở¹.

1.2. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư

Căn cứ đề xuất của UBND quận Kiến An², ý kiến tham gia của các cơ quan theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư³, báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư⁴, ý kiến của Thường trực Thành ủy⁵: Sở Kế hoạch và Đầu tư trình, tham mưu UBND thành phố ban hành Quyết định số 3757/QĐ-UBND ngày 09/11/2022 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị phường Đồng Hoà, quận Kiến An: Công trình hỗn hợp thương

¹ Nghị Quyết số 40/NQ-HĐND ngày 10/12/2018 của Hội đồng nhân dân thành phố về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng đến năm 2020, năm 2025 và năm 2030;

Quyết định số 185/QĐ-UBND ngày 22/01/2019 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng đến năm 2020, năm 2025 và năm 2030;

Quyết định số 3286/QĐ-UBND ngày 27/10/2020 của UBND thành phố về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng đến năm 2020 và giai đoạn 2021 – 2025;

Quyết định số 2259/QĐ-UBND ngày 10/8/2021 của UBND thành phố phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố năm 2021;

Quyết định số 2455/QĐ-UBND ngày 28/7/2022 của UBND thành phố về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng năm 2022;

Quyết định số 1631/QĐ-UBND ngày 13/6/2023 của UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng giai đoạn 2021 – 2025.

² Tờ trình số 39/TTr-UBND ngày 17/5/2022

³ Văn bản số 1468/KHĐT-KTN ngày 03/6/2022

⁴ Báo cáo thẩm định số 231/BC-KHĐT ngày 15/8/2022

⁵ Thông báo số 1150-TB/TU ngày 18/10/2022

mại dịch vụ và nhà ở gồm 550 căn chung cư, tổng diện tích sử dụng đất khoảng 6.587m², tầng cao tối đa là 20 tầng (02 tầng công cộng, thương mại, dịch vụ, 18 tầng ở), tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 54.738,1m²; Nhà ở liền kề thấp tầng gồm 172 căn (xây dựng phần thô và hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài), tổng diện tích sử dụng đất khoảng 15.676,5m², tầng cao tối đa là 04 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 59.970,8m²; Trường mầm non, công viên cây xanh – thể dục thể thao, đường giao thông, sân bãi đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ; Quy mô dân số khoảng 4.100 người; Dự án dành quỹ đất 5.882,1m² để phát triển nhà ở xã hội.

Ngày 02/11/2023, UBND thành phố có văn bản số 7529/VP-XD3 về việc đồng ý chủ trương điều chỉnh thông số quy mô của Dự án, trong đó giảm 39 căn hộ chung cư (*từ 550 căn còn 511 căn*), tăng 39 căn nhà ở thấp tầng (*từ 172 căn thành 211 căn*), nhưng thực tế nhà đầu tư chỉ điều chỉnh tăng 34 căn. Theo đó, tổng số căn hộ liền kề của Dự án là 206 căn.

Như vậy:

- Khu đất trước khi thực hiện Dự án chưa được giải phóng mặt bằng; Dự án thuộc danh mục các dự án đầu tư có chuyển mục đích sử dụng đất, danh mục các dự án đầu tư phải thu hồi đất được Hội đồng nhân dân thành phố thông qua tại Nghị quyết số 19/NQ-HĐND ngày 12/4/2022 nên không đủ điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2013. Theo đó, UBND thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư là đúng quy tại điểm b khoản 2 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

- UBND thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư là đúng thẩm quyền quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự năm 2022.

- Dự án được UBND thành phố đồng ý chủ trương điều chỉnh thông số quy mô (cụ thể tăng 39 căn hộ liền kề) nhưng không làm thay đổi mục tiêu đầu tư, quy mô diện tích đất sử dụng, tổng vốn đầu tư nên không thuộc trường hợp phải điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020. Việc điều chỉnh chủ trương của UBND thành phố làm căn cứ để UBND Quận Kiến An phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

1.3. Lựa chọn nhà đầu tư

Trên cơ sở chủ trương đầu tư được chấp thuận, UBND thành phố ban hành Quyết định số 439/QĐ-UBND ngày 17/02/2023 về việc phê duyệt yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm Nhà đầu tư đăng ký thực hiện Dự án.

Ngày 21/02/2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã phát hành và đăng tải Thông báo số 22/TB-KHĐT về việc mời quan tâm Dự án trên Hệ thống đấu thầu điện tử quốc gia, thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện Dự án (*mã Dự án: PR2300006603*) là 09h00 ngày 25/3/2023. Kết thúc thời gian đăng ký và gia hạn thời gian đăng ký, chỉ có 01 Nhà đầu tư quan tâm nộp hồ sơ đăng ký thực hiện

✓

Dự án là Liên danh giữa Công ty TNHH PG Invest và Công ty Cổ phần TTD Holding.

Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tổ chức đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư, trong đó: Đánh giá về năng lực tài chính của Liên danh Công ty TNHH PG Invest và Công ty Cổ phần TTD Holding có vốn chủ sở hữu của 02 công ty là 1.027.980 triệu đồng (Báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán); kinh nghiệm thực hiện Dự án mà đối tác tham gia với vai trò là nhà thầu chính xây lắp, đã hoàn thành trong vòng 05 năm trước thời điểm đóng thầu có giá trị tối thiểu là 551.686,654 triệu đồng đảm bảo theo nội dung quy định tại Bảng số 01 Chương II Phụ lục kèm theo Quyết định số 439/QĐ-UBND ngày 17/02/2023 của UBND thành phố.

Ngày 08/5/2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 1522/KHĐT-KTN báo cáo UBND thành phố về kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của Nhà đầu tư đăng ký thực hiện Dự án, được UBND thành phố đồng ý thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư tại Văn bản số 3271/VP-XD3 ngày 17/5/2023.

Ngày 02/6/2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (mã số doanh nghiệp 0202202640) đối với Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển Bất động sản Vạn Phúc Điền trên cơ sở vốn góp của Công ty Cổ phần TTD Holding và Công ty TNHH PG Invest.

Ngày 04/7/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 1902/QĐ-UBND chấp thuận Nhà đầu tư.

Như vậy: Sở Kế hoạch và Đầu tư đã đăng tải danh mục dự án theo quy định về đấu thầu, UBND thành phố chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

1.4. Về bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư

Trên cơ sở chấp thuận Nhà đầu tư của UBND thành phố, Ngày 01/6/2023, Nhà đầu tư có Văn bản số 05/CVLD-PTDA về việc cam kết ứng tiền chi trả giải phóng mặt bằng (từ ngày 17/7/2023 đến 10/6/2025, Nhà đầu tư đã ứng số tiền là 74.000 triệu đồng).

Căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 43 Luật Đầu tư 2020, đối với trường hợp Nhà đầu tư trúng đấu thầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất không phải thực hiện ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ.

1.5. Về Báo cáo tình hình thực hiện dự án đầu tư, báo cáo giám sát và đánh giá đầu tư

- Về Báo cáo tình hình thực hiện Dự án đầu tư: Nhà đầu tư chưa có báo cáo trực tuyến thông qua Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư. Theo báo cáo của Nhà đầu tư, do chưa được cơ quan đăng ký đầu tư cấp tài khoản để thực hiện báo cáo định kỳ theo quý, theo năm trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư. Vì vậy, Nhà đầu tư chưa có cơ sở để thực hiện Báo cáo theo quy định theo quy

định tại điểm a khoản 1 Điều 104 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

Thực tiễn trên Cổng thông tin quốc gia về đầu tư tại địa chỉ truy cập (<https://vietnaminvest.gov.vn>) khi truy cập hệ thống thì đều định hướng đến đường dẫn <https://fdi.gov.vn> (hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư nước ngoài). Do đó, Dự án của Công ty Vạn Phúc Điền là Dự án đầu tư trong nước có nguồn vốn ngoài ngân sách được UBND thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư, nên việc tạo lập tài khoản cho Nhà đầu tư để báo cáo tình hình thực hiện Dự án trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư chưa thể thực hiện.

Về việc này, Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) đã đề xuất, kiến nghị Bộ Tài chính rà soát, bổ sung và hoàn thiện hệ thống để bổ sung dữ liệu Dự án đầu tư trong nước, đồng thời nghiên cứu đề xuất sửa đổi quy định pháp luật về đầu tư để đảm bảo thống nhất trong quá trình quản lý, theo dõi và báo cáo của các dự án.

- Về Báo cáo giám sát và đánh giá đầu tư: Qua thanh tra, cho thấy Nhà đầu tư thực hiện báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định tại Điều 70, khoản 8 và điểm a khoản 11 Điều 100, Điều 101 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

1.6. Tiến độ thực hiện Dự án

Theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và Quyết định chấp thuận nhà đầu tư, tiến độ xây dựng cơ bản và đưa các công trình vào hoạt động là 39 tháng kể từ khi lựa chọn được nhà đầu tư, trong đó: thời gian chuẩn bị đầu tư, giải phóng mặt bằng là 09 tháng, thời gian xây dựng là 30 tháng.

Đến thời điểm thanh tra, Dự án đã xây dựng cơ bản hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện xây dựng nhà ở các lô liền kề và bàn giao cho các hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng để sử dụng. Tiến độ thực hiện đến ngày 04/10/2026 hoàn thành Dự án.

Như vậy: Tại thời điểm thanh tra, Dự án được thực hiện theo đúng tiến độ quy định tại Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 04/7/2023 của UBND thành phố về chấp thuận Nhà đầu tư. Còn phần diện tích 334,1m² chưa được giải phóng mặt bằng nên nhà đầu tư chưa hoàn thiện việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

2. Việc chấp hành quy định pháp luật về xây dựng

2.1. Về quy hoạch

2.1.1. Quy hoạch chung và quy hoạch phân khu

UBND thành phố phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh cục bộ các ô đất là phù hợp với Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2030, 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại các Quyết định số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009, Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An được UBND thành phố phê duyệt tại các Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 11/7/2016, Quyết định số 3540/QĐ-UBND ngày 01/11/2023.

2.1.2. Quy hoạch chi tiết 1/500




UBND quận Kiến An ban hành Quyết định số 2542/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án là đúng thẩm quyền được quy định tại điểm b khoản 7 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020; nội dung đồ án quy hoạch đầy đủ theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ.

2.2. Việc thực hiện theo quy hoạch, quản lý đầu tư, cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng

2.2.1. Việc thực hiện theo quy hoạch

Đoàn thanh tra phối hợp với Nhà đầu tư kiểm tra thực tế việc thực hiện quy hoạch, cho thấy: Nhà đầu tư tổ chức thi công xây dựng các lô nhà liền kề, công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 2542/QĐ-UBND ngày 06/11/2023 của UBND quận Kiến An.

2.2.2. Việc quản lý đầu tư xây dựng

(1). Về thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi:

Công ty Vạn Phúc Điền lập báo cáo nghiên cứu khả thi trình Cục quản lý xây dựng, Bộ Xây dựng thẩm định theo Tờ trình số 20/TTr-VPĐ ngày 08/11/2023.

Ngày 27/12/2023, Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng có văn bản số 336/HĐXD-QLTK về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật và Nhà ở thấp tầng thuộc Dự án.

Như vậy: Dự án có công trình cấp 1, do đó Cục quản lý xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi là đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 4 Điều 13 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021.

(2). Về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công:

Qua xem xét hồ sơ, tài liệu do Nhà đầu tư cung cấp cho thấy, việc Nhà đầu tư tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công tại Quyết định số 45/QĐ-VPĐ ngày 10/01/2024 theo thẩm quyền quy định tại khoản 24 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020.

2.2.3. Công tác cấp Giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng

(1). Cấp Giấy phép xây dựng:

Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 07/GPXD ngày 01/02/2024, cho Công ty Vạn Phúc Điền để xây dựng hạng mục Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án, gồm 06 công trình: 14 tuyến đường, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện, hệ thống cây xanh, hè đường, vỉa hè thông là đúng quy định về thẩm quyền tại khoản 37 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; nội dung Giấy phép xây dựng đảm bảo theo quy định tại Điều 90 Luật Xây dựng năm 2014.

Đối với nhà ở liền kề thấp tầng thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020.

Qua kiểm tra hiện trường Dự án cho thấy, Nhà đầu tư thực hiện xây dựng các lô nhà liền kề theo quy hoạch được duyệt, công trình hạ tầng kỹ thuật theo Giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng cấp.

(2). Quản lý trật tự xây dựng:

Theo Quy hoạch chi tiết 1/500 được UBND quận Kiến An phê duyệt tại Quyết định số 2542/QĐ-UBND ngày 06/11/2023, nhà ở thấp tầng liền kề có tầng cao tối đa là 4 tầng. Tuy nhiên, sau khi Nhà đầu tư bàn giao nhà cho các hộ dân để hoàn thiện, tại lô liền kề 09 và liền kề 10 có một số hộ dân lắp đặt hệ thống tôn lá sách để bao che bồn chứa nước, cục nóng điều hòa trên mái nhà chưa theo quy hoạch được duyệt.

Tồn tại, sai phạm: UBND quận Kiến An, UBND phường Đồng Hoà chưa kiểm tra, phát hiện vi phạm trong quản lý trật tự xây dựng là chưa đảm bảo quy định tại khoản 5 Điều 56 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

2.3. Công tác quản lý chất lượng

- Xem xét hồ sơ liên quan đến công tác quản lý chất lượng, cho thấy trong quá trình thi công xây dựng, Nhà đầu tư và các nhà thầu thi công thực hiện ghi nhật ký thi công, có chứng chỉ vật liệu trước khi đưa vào thi công theo quy định tại Chương II Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

- Nhà đầu tư trước khi thi công đã có Thông báo khởi công xây dựng ngày 01/02/2024 gửi Sở Xây dựng, UBND quận Kiến An và UBND phường Đồng Hoà là đảm bảo theo quy định tại khoản 39 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020.

3. Việc chấp hành quy định pháp luật về đất đai

3.1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Quy hoạch sử dụng đất: Dự án phê duyệt phù hợp quy hoạch sử dụng đất tại Nghị quyết số 66/NQ-CP ngày 25/5/2018 của Chính phủ;

- Kế hoạch sử dụng đất: Dự án đã được UBND thành phố phê duyệt kế hoạch sử dụng đất tại Quyết định số 3852/QĐ-UBND ngày 16/11/2022 về việc điều chỉnh, bổ sung (đợt 1) kế hoạch sử dụng đất quận Kiến An năm 2022.

3.2. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng

Thực hiện chỉ đạo của UBND thành phố tại Quyết định số 3757/QĐ-UBND ngày 09/11/2022 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án; Quyết định số 1902/QĐ-UBND ngày 04/7/2023 về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án, cho phép Nhà đầu tư thực hiện Dự án, với **diện tích 82.226,7m²**.

UBND quận Kiến An đã ban hành 294 Thông báo thu hồi đất, 289 Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng đối với 293 hộ dân và 03 tổ chức. Tổng diện tích đất bồi thường, hỗ trợ: 84.512,0 m² (đất trong chỉ giới thu hồi: 82.266,7 m², đất ngoài chỉ giới: 2.245,9 m²)⁶.

⁶ Đất giao theo Quyết định 03: 68.650,7 m² (trong chỉ giới 66.513,8 m²; ngoài chỉ giới 2.136,9m²). Đất ở: 480,4m² (trong chỉ giới 371,4m², ngoài chỉ giới 109,0m²); Đất đường giao thông, thủy lợi: 8.440,3 m²; Đất UBND xã quản lý: 6.538,5 m²; Đất khác (đất nghĩa trang): 54,9m²

Nhà đầu tư đã thực hiện chi trả số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng cho Trung tâm phát triển quỹ đất là 74.120,979 triệu đồng (trong đó: Kinh phí bồi thường, hỗ trợ: 72.667,627 triệu đồng⁷, Kinh phí hành chính: 1.453,352 triệu đồng). UBND quận Kiến An đã chi trả đầy đủ tiền bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân theo Quyết định phê duyệt.

Như vậy:

- Nhà đầu tư đã thực hiện đầy đủ cam kết trong việc ứng tiền để chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng.

- UBND quận Kiến An triển khai thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân cơ bản đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 69 Luật Đất đai năm 2013; Điều 86 Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ.

Tồn tại, hạn chế: UBND quận Kiến An không lưu trữ đầy đủ hồ sơ bồi thường công trình hạ tầng kỹ thuật đối với hệ thống mương thoát nước do Công ty TNHH MTV khai thác công trình thủy lợi Đa độ quản lý theo quy định tại mục VI nhóm 1 Phụ lục III ban hành kèm theo Thông tư số 03/2022/TT-BTNMT ngày 28/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; số thứ tự 316 Mục 11.5 nhóm 11 Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư số 02/2025/TT-BNNMT quy định thời hạn lưu trữ hồ sơ, tài liệu lĩnh vực nông nghiệp và môi trường.

3.3. Việc giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Sau khi hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, trên cơ sở đề nghị của Nhà đầu tư, hồ sơ thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường⁸, báo cáo của UBND quận Kiến An⁹; ngày 26/12/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 4586/QĐ-UBND về việc giao đất và phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền hàng năm đối với Công ty Vạn Phúc Điền¹⁰, với diện tích đất là **81.895,3 m²/82.226,7 m²**.

Theo báo cáo giải trình của UBND quận Kiến An: Để đảm bảo tiến độ dự án, UBND quận Kiến An báo cáo UBND thành phố bàn giao phần diện tích **81.895,3 m²** cho Nhà đầu tư thực hiện Dự án, phần diện tích còn lại **331,4m²** (chưa giải phóng mặt bằng) thuộc phần đường giao thông không ảnh hưởng đến việc thực hiện tổng thể dự án nên tiếp tục thu hồi để bàn giao sau. Đến thời điểm tháng 7/2025, đã thực hiện hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, hiện đang hoàn thiện thủ tục để bàn giao cho Chủ đầu tư.

⁷ Kinh phí bồi thường, hỗ trợ về đất: 17.541,930 triệu đồng; Kinh phí bồi thường vật kiến trúc: 6.534,530 triệu đồng; Kinh phí bồi thường hoa màu: 1.003,73 triệu đồng; Các khoản hỗ trợ: 44.708,345 triệu đồng; Bồi thường UBND phường Đồng Hoà 680,014 triệu đồng; Bồi thường cho Công ty TNHH MTV khai thác công trình Thủy lợi Đa độ: 2.199,25 triệu đồng

⁸ Tờ trình số 818/TTr-STNMT ngày 25/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường;

⁹ Văn bản số 3821/UBND-TTPTQĐ ngày 01/12/2022 của UBND quận Kiến An, Báo cáo số 645/BC-UBND ngày 08/11/2023 của UBND quận Kiến An về kết quả bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án.

¹⁰ Tờ trình số 818/TTr-STNMT ngày 25/12/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 3821/UBND-TTPTQĐ ngày 01/12/2022 của UBND quận Kiến An, Báo cáo số 645/BC-UBND ngày 08/11/2023 của UBND quận Kiến An về kết quả bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án

Ngày 09/4/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 16 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất¹¹ cho Nhà đầu tư với diện tích 24.229,6 m² (phần diện tích đất xây dựng công trình hỗn hợp có nhà ở: 6.117,4m²; đất ở thấp tầng 15.676,5m²; Đất xây dựng trường Mầm non 2.435,7 m²), thời hạn sử dụng đến ngày 26/12/2073.

Tồn tại, hạn chế:

(1) UBND Quận Kiến An chưa thực hiện thủ tục bàn giao đất 331,4m² đã giải phóng mặt bằng cho nhà đầu tư. Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa đơn đốc kịp thời UBND quận Kiến An và Nhà đầu tư để hoàn thiện thủ tục giao đất đối với phần diện tích này.

(2) Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư nhưng không xác định số thửa, tờ bản đồ là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

(3) UBND quận Kiến An, UBND phường Đồng Hoà khi thực hiện bàn giao đất thu hồi ngoài chỉ giới chưa thực hiện đo đạc, cắm mốc giới, xác định ranh giới các thửa đất theo quy định tại Mẫu số 06 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3.4. Việc thực hiện hợp đồng kinh doanh với khách hàng

Nhà đầu tư đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng thô các lô nhà ở liền kề theo dự án được phê duyệt, được Sở Xây dựng thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện mở bán tại Văn bản số 3702/SXD-QLN ngày 24/7/2024 đối với 182 căn; Văn bản số 5722/SXD-QLN ngày 24/10/2024 đối với 24 căn.

Mặt khác, Nhà đầu tư đã thực hiện công khai thông tin dự án với khách hàng, thực hiện ký hợp đồng bán nhà ở trong tương lai theo quy định Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Do đó, từ tháng 10/2023 đến tháng 12/2024, Nhà đầu tư thực hiện ký Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ cho khách hàng với tổng số 195 lô/206 lô; đến tháng 5/2025, Nhà đầu tư tiến hành làm thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng theo hợp đồng ký kết đảm bảo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2024, Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

4. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính

4.1. Việc xây dựng, phê duyệt giá đất cụ thể để giao đất

¹¹ Giấy CNQSD đất ngày 09/4/2024 số: (1) DO 820984 diện tích 6.117,4m² mục đích: Đất xây dựng công trình hỗn hợp có ở; (2) DO 820970 diện tích 1.026,5m² mục đích: Đất ở tại đô thị; (3) DO 820971 diện tích 1.050,4m² mục đích: Đất ở tại đô thị; (4) DO 820972 diện tích 1.026,7m² mục đích: Đất ở tại đô thị; (5) DO 820973 diện tích 1.568,9m² mục đích: Đất ở tại đô thị; (6) DO 820974 diện tích 1.100,0m² mục đích: Đất ở tại đô thị; (7) DO 820975 diện tích 1.710,2m² mục đích: Đất ở tại đô thị; (8) DO 820976 diện tích 1.010m² mục đích: Đất ở tại đô thị; (9) DO 820977 diện tích 559,6m² mục đích: Đất ở tại đô thị; (10) DO 820978 diện tích 634,7m² mục đích: Đất ở tại đô thị; (11) DO 820979 diện tích 1.137,3m² mục đích: Đất ở tại đô thị; (12) DO 820980 diện tích 1.407,5m² mục đích: Đất ở tại đô thị; (13) DO 820981 diện tích 1.560m² mục đích: Đất ở tại đô thị; (14) DO 820982 diện tích 879,5m² mục đích: Đất ở tại đô thị; (15) DO 820983 diện tích 1.005,2m² mục đích: Đất ở tại đô thị; (16) DO 820985 diện tích 2.435,7m² mục đích: Đất ở tại đô thị;

Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký hợp đồng với đơn vị tư vấn xác định giá đất số 112406/HĐ-VVFC/BAN5 ngày 24/11/2023.

Công ty Cổ phần Định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam VVFC có Chứng thư thẩm định giá đất số 122205/CT-VVFC/BAN5 ngày 22/12/2023, trong đó đơn vị sử dụng phương pháp thặng dư để xây dựng giá đất cụ thể đối với đất ở cao tầng là: 23.301.079 đồng/m²; giá đất cho thuê mục đích sử dụng trường mầm non là 5.907.424 đồng/m².

Trên cơ sở tham mưu của Sở Tài nguyên và Môi trường, ngày 26/12/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 4586/QĐ-UBND về việc giao đất và phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm đối với phần diện tích xây dựng nhà ở, nhà ở hỗn hợp và diện tích xây dựng trường mầm non: giá đất cụ thể đối với đất ở là: 22.866.119 đồng/m²; giá đất cho thuê diện tích trường mầm non là 6.313.010 đồng/m².

Tại thời điểm thanh tra, phần diện tích 5.882,1m² thuộc quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội chưa xác định tiền sử dụng đất do chưa được UBND thành phố chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội.

Qua thu thập hồ sơ, tài liệu cho thấy: Kiểm toán nhà nước có Văn bản số 33/KTTN-TH ngày 14/3/2025 về việc thông báo kết quả kiểm toán, trong đó có nội dung kết luận liên quan đến Chứng thư thẩm định giá đất số 122205/CT-VVFC/BAN5 ngày 22/12/2023. Do đó, để tránh chồng chéo, trùng lặp trong hoạt động thanh tra, Thanh tra thành phố không xem xét việc xây dựng giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của Dự án.

4.2. Ưu đãi đầu tư, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất

- Ưu đãi đầu tư: Dự án thuộc trường hợp không được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư.

- Về tiền sử dụng đất: Theo Quyết định số 4586/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND thành phố, giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất đối với đất ở là: 22.866.119 đồng/m². Chi Cục thuế khu vực Kiến An-An Lão có Thông báo số 5100/TB-CCTKV ngày 27/12/2023 về việc thông báo tiền sử dụng đất, theo đó Nhà đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất là 498.341,910 triệu đồng;

Ngày 29/12/2023 và 19/01/2024, Nhà đầu tư đã thực hiện nộp ngân sách nhà nước, với số tiền 431.748,7 triệu đồng vào ngân sách nhà nước.

Ngày 17/7/2025, Thuế thành phố Hải Phòng có Văn bản số 157/HPH-CNTK điều chỉnh thông báo 5100/TB-CCTKV, theo đó số tiền sử dụng đất phải nộp là 431.672,002 triệu đồng (*bù trừ với phần kinh phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đơn vị đã chi 66.669,908 triệu đồng*).

- Về tiền thuê đất: Theo Quyết định số 4586/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND thành phố, giá đất cụ thể tiền thuê đất trả tiền hàng năm đối với diện tích trường mầm non (tuyến 1 là 15.720.000 đồng/m²; tuyến 2 là 11.790.000 đồng/m²; tuyến 3 là 9.432.000 đồng/m²; tuyến IV 7.074.000 đồng/m²).

Đến nay, dự án đang trong thời gian thực hiện đầu tư xây dựng nên Nhà đầu tư được miễn tiền thuê đất từ tháng 01/2024 đến tháng 6/2026 theo Quyết

định số 793/QĐ-CTHPH của Cục Thuế thành phố Hải Phòng, với số tiền được miễn 431,662 triệu đồng.

4.3. Việc thực hiện, huy động vốn đầu tư

Theo hồ sơ Dự án: Tổng vốn đầu tư dự án là 1.177.410 triệu đồng, trong đó: vốn chủ sở hữu 240.000 triệu đồng, vốn huy động 937.410,24 triệu đồng.

Đến thời điểm thanh tra, Nhà đầu tư đã thực hiện huy động vốn để thực hiện dự án đảm bảo tiến độ theo Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư được UBND thành phố phê duyệt.

4.4. Nghĩa vụ thuế trong kinh doanh bất động sản

Theo báo cáo của Nhà đầu tư: Tính đến ngày 30/6/2025, Nhà đầu tư đã ký hợp đồng bán 195/206 căn nhà, theo đó:

- Thuế Giá trị gia tăng: Đối với các hợp đồng mua, bán nhà, Nhà đầu tư đã thực hiện xuất hóa đơn theo từng lần thanh toán của khách hàng, kê khai nộp thuế đầy đủ đến hết ngày 31/12/2024 là 425.410,2 triệu đồng.

- Thuế Thu nhập doanh nghiệp: Đến thời điểm 31/12/2024, Chủ đầu tư đã thu tiền khách hàng là 1.258.024,21 triệu đồng, trong đó:

- + Kê khai tạm tính thuế Thu nhập doanh nghiệp đến thời điểm 31/12/2024 là 9.807,63 triệu đồng (tương ứng số tiền thu theo Hợp đồng là 980.763,159 triệu đồng).

- + Còn Số tiền 277.261,06 triệu đồng là số tiền khách hàng nộp theo các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng vay giữa Công ty Vạn Phúc Điền và khách hàng chưa kê khai tạm tính thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2024.

Tồn tại, hạn chế:

Nhà đầu tư chưa kê khai nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp tạm tính đối với số tiền 277.261,060 triệu đồng là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính.

Đoàn thanh tra xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính năm 2024 đơn vị phải nộp bổ sung là **2.520,555 triệu đồng** (=277.261,060 triệu đồng/1,1 x 1%).

4.5. Về thực hiện nghĩa vụ bảo vệ phát triển đất trồng lúa

Trên cơ sở văn bản số 3615/UBND-TTPTQĐ ngày 14/11/2023 của UBND quận Kiến An; ngày 20/11/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 5912/STNMT-QLĐĐ xác nhận diện tích đất trồng lúa phải nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa khi chuyển sang đất phi nông nghiệp là 66.513,8m².

Ngày 27/11/2023, Sở Tài chính có Công văn số 5224/STC-GCS xác định: tổng số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa Nhà đầu tư phải nộp là 8.646,794 triệu đồng. Nhà đầu tư đã nộp đầy đủ số tiền nêu trên vào Kho bạc Nhà nước.

Tồn tại, hạn chế:

UBND quận Kiến An xác định diện tích đất trồng lúa chưa đúng quy định: Căn cứ hồ sơ về quản lý đất đai tại UBND phường Đồng Hoà (*Bản đồ, sổ mục kê, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, sổ giao đất nông*

nghiệp) trong tổng diện tích đất giao cho Nhà đầu tư thuê đất, gồm: 82.266,7 m² đất (trong đó: đất trồng lúa trong chỉ giới thu hồi: 68.820,2 m², cụ thể: đất giao theo Quyết định số 03: 66.513,8 m²; đất lúa do UBND phường Đồng Hoà quản lý: 2.306,4m²).

Căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 4¹² Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, UBND quận Kiến An xác định còn thiếu diện tích đất trồng lúa là **2.306,4 m²** (do UBND phường Đồng Hoà quản lý). Do đó, Đoàn thanh tra kiến nghị Nhà đầu tư phải nộp bổ sung số tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa là: **299,832 triệu đồng** (=2.306,4 m² x 130.000 đồng).

5. Việc thực hiện công tác bảo vệ môi trường

Ngày 15/12/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 4342/QĐ-UBND phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án do Công ty Vạn Phúc Điền làm Nhà đầu tư. Ngày 11/02/2025, UBND thành phố cấp Giấy phép môi trường số 371/GPMT-UBND cho Công ty Vạn Phúc Điền.

Theo hồ sơ Nhà đầu tư cung cấp cho thấy, Nhà đầu tư đã thực hiện các nội dung theo cam kết trong Giấy phép môi trường được UBND thành phố cấp; thực hiện việc báo cáo công tác bảo vệ môi trường định kỳ theo quy định Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

Tồn tại, hạn chế:

- Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa tổ chức kiểm tra về nội dung các cam kết trong Giấy phép môi trường đã được UBND thành phố cấp cho Nhà đầu tư theo quy định tại Điều 4 Giấy phép môi trường số 371/GPMT-UBND ngày 11/2/2025 của UBND thành phố.

- UBND quận Kiến An chưa ban hành các văn bản chỉ đạo các cơ quan, đơn vị tăng cường công tác bảo vệ môi trường, tài nguyên nước, thu gom, xử lý rác thải trên địa bàn quận theo quy định tại khoản 2 Điều 168 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

B. DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI TẠI TỔ DÂN PHỐ ĐỒNG KHÊ 1, PHƯỜNG ĐỒNG HOÀ, QUẬN KIẾN AN DO CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SOLARIS VIỆT NAM LÀM NHÀ ĐẦU TƯ

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Dự án nhà ở thương mại tại tổ dân phố Đồng Khê 1, phường Đồng Hoà, quận Kiến An (viết tắt Dự án Solaris) do Công ty cổ phần Đầu tư Solaris Việt Nam làm Nhà đầu tư (viết tắt Công ty Solaris) được UBND quận Kiến An triển khai thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Dự án sở hữu tiềm năng lớn, có nhiều giá trị ưu việt cho Nhà đầu tư, cho cư dân tương lai, có kết

¹² 4. Trường hợp chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa theo quy định tại Điều 4 của Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa và khoản 11 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì vẫn thống kê, kiểm kê theo loại đất trồng lúa; đồng thời kiểm kê diện tích đất trồng lúa đã chuyển đổi cơ cấu cây trồng vào biểu riêng (Biểu 02a/TKĐĐ).

nối giao thông thuận tiện, là điểm kết nối Đông – Tây giữa quận Hải An với các quận, huyện phía Tây qua các trục xuyên tâm thành phố như Võ Nguyên Giáp, Lê Hồng Phong, Nguyễn Văn Linh, Lạch Tray.

Dự án được đấu giá thành công với số tiền trúng đấu giá là 306.000 triệu đồng, tăng 302% so với giá khởi điểm (giá khởi điểm 101.052,5 triệu đồng), tăng nguồn thu lớn cho thành phố. Sau khi trúng đấu giá, Nhà đầu tư nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá, hoàn thành thủ tục giao đất để thực hiện dự án (được giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Dự án có tổng diện tích khu đất thực hiện là 19.963,97m² (Diện tích đấu giá xây dựng nhà ở 10.908,09m²), với tổng vốn đầu tư của Dự án là 191.240 triệu đồng; thời hạn hoạt động của Dự án là 03 năm, kể từ ngày Nhà đầu tư được quyết định giao đất. Đến thời điểm thanh tra, Nhà đầu tư thực hiện đầu tư, xây dựng Dự án theo tiến độ được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Việc chấp hành quy định pháp luật về đầu tư

1.1. Về sự phù hợp theo Chương trình kế hoạch phát triển nhà ở

Theo các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở¹³: Dự án phù hợp theo Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng năm 2020 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3286/QĐ-UBND ngày 27/10/2020.

1.2. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư

Trên cơ sở đề xuất của UBND quận Kiến An¹⁴, ý kiến của các cơ quan theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư¹⁵; ngày 12/11/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Báo cáo thẩm định số 355/BC-SKHĐT và đề nghị UBND thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án.

Ngày 29/11/2021, UBND thành phố ban hành Quyết định số 3435/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư, với Tổng diện tích đất 19.963,97m², trong đó: xây dựng hạ tầng kỹ thuật 9.055,88m²; xây dựng nhà ở thương mại 157 căn với diện tích 10.908,9m²; chiều cao công trình dự kiến 04 tầng, sản phẩm là nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài.

Như vậy:

¹³ Nghị Quyết số 40/NQ-HĐND ngày 10/12/2018 của Hội đồng nhân dân thành phố về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng đến năm 2020, năm 2025 và năm 2030; Quyết định số 185/QĐ-UBND ngày 22/01/2019 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng đến năm 2020, năm 2025 và năm 2030; Quyết định số 3286/QĐ-UBND ngày 27/10/2020 của UBND thành phố về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hải Phòng đến năm 2020 và giai đoạn 2021 – 2025;

¹⁴ Văn bản số 84/Tr-UBND ngày 14/10/2021 và 2463/UBND-TTPTQĐ ngày 02/11/2021

¹⁵ văn bản số 2939/KHĐT-KTN ngày 14/10/2021; 3067/KHĐT-KTN, 3070/KHĐT-KTN ngày 26/10/2021

- Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp nhận hồ sơ và thẩm định đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư là đảm bảo theo quy định tại Điều 36; khoản 2 Điều 3, khoản 2 Điều 39 Luật Đầu tư năm 2020.

- UBND thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư thuộc thẩm quyền quy định tại điểm b khoản 1 Điều 32¹⁶ Luật Đầu tư năm 2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2022.

- Tại thời điểm lựa chọn nhà đầu tư, khu đất thực hiện Dự án đã được giải phóng mặt bằng, có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của quận Kiến An được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1951/QĐ-UBND ngày 08/7/2021. Do đó, việc lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất là đúng quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020.

- Về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: tổng diện tích đất dự án là 19.936,97m² (=1,99ha), do đó Dự án thuộc trường hợp không phải dành quỹ đất 20% để bố trí nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

1.3. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

Trên cơ sở chủ trương đầu tư được chấp thuận, Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND thành phố ban hành Quyết định số 3821/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 về việc phê duyệt giá đất cụ thể và giao 19.963,97m² đất tại Tổ dân phố Đồng Khê 1, phường Đồng Hoà, Quận Kiến An cho UBND quận Kiến An tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án.

Ngày 11/3/2022, UBND quận Kiến An ký hợp đồng số 04/HĐ-ĐGĐKA với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

Ngày 21/4/2022, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Hải Phòng tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả: Công ty Cổ phần Đầu tư Solaris Việt Nam trúng đấu giá, với số tiền là 306.000 triệu đồng (*Ba trăm linh sáu tỷ đồng*).

Trên cơ sở kết quả đấu giá, kết quả nộp tiền sử dụng đất của Nhà đầu tư, ngày 12/5/2022, UBND thành phố ban hành Quyết định số 1360/QĐ-UBND về việc công nhận Công ty Solaris trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án.

Qua thanh tra cho thấy: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất và được UBND thành phố chấp thuận nhà đầu tư theo đúng thẩm quyền, trình tự,

¹⁶ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở (để bán, cho thuê, cho thuê mua), khu đô thị trong các trường hợp: dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất dưới 50 ha và có quy mô dân số dưới 15.000 người tại khu vực đô thị; dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất dưới 100 ha và có quy mô dân số dưới 10.000 người tại khu vực không phải là đô thị; dự án đầu tư không phân biệt quy mô diện tích đất, dân số thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt;

thủ tục quy định tại điểm a khoản 2 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

1.4. Về bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 1360/QĐ-UBND ngày 12/5/2022 của UBND thành phố. Do đó, Nhà đầu tư không phải thực hiện ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 43¹⁷ Luật Đầu tư năm 2020.

1.5. Về báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư

- Về Báo cáo tình hình thực hiện Dự án đầu tư: Nhà đầu tư chưa có báo cáo trực tuyến thông qua Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư. Theo báo cáo của Nhà đầu tư, do chưa được cơ quan đăng ký đầu tư cấp tài khoản để thực hiện báo cáo định kỳ theo quý, theo năm trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư. Vì vậy, Nhà đầu tư chưa có cơ sở để thực hiện Báo cáo theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 104 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

Thực tiễn trên Cổng thông tin quốc gia về đầu tư tại địa chỉ truy cập (<https://vietnaminvest.gov.vn>) khi truy cập hệ thống thì đều định hướng đến đường dẫn <https://fdi.gov.vn> (hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư nước ngoài). Do đó, Dự án của Công ty Solaris là Dự án đầu tư trong nước có nguồn vốn ngoài ngân sách được UBND thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư, nên việc tạo lập tài khoản cho Nhà đầu tư để báo cáo tình hình thực hiện Dự án trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư chưa thể thực hiện.

Về việc này, Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) đã đề xuất, kiến nghị Bộ Tài chính rà soát, bổ sung và hoàn thiện hệ thống để bổ sung dữ liệu Dự án đầu tư trong nước, đồng thời nghiên cứu đề xuất sửa đổi quy định pháp luật về đầu tư để đảm bảo thống nhất trong quá trình quản lý, theo dõi và báo cáo của các dự án.

- Về Báo cáo giám sát và đánh giá đầu tư: Nhà đầu tư thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70, khoản 8 và điểm a khoản 11 Điều 100, Điều 101 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính Phủ.

1.6. Tiến độ thực hiện

Theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: tiến độ thực hiện Dự án từ Quý I/2022 đến Quý IV/2024. Kết quả kiểm tra cho thấy, Nhà đầu tư đã xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện xây dựng nhà ở các lô liền kề theo tiến độ được phê duyệt tại Quyết định số 1360/QĐ-UBND ngày 12/5/2022 của UBND thành phố.

II. Việc chấp hành quy định pháp luật về quy hoạch, xây dựng

¹⁷ 1. Nhà đầu tư phải ký quỹ hoặc phải có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ các trường hợp sau đây:

a) Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

1. Về quy hoạch

1.1. Quy hoạch chung và quy hoạch phân khu

Dự án được phê duyệt phù hợp Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại các Quyết định: số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009; Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025, 2040 và tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 11/7/2016 của UBND thành phố Hải Phòng về Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An: khu đất thực hiện Dự án được quy hoạch là đất ở đô thị mới.

1.2. Quy hoạch chi tiết 1/500

Dự án được UBND quận Kiến An phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 và điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo các Quyết định: số 1272/QĐ-UBND ngày 23/9/2019, số 1918/QĐ-UBND ngày 05/10/2021 là đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 34 Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi bởi điểm b khoản 7 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020; nội dung đồ án quy hoạch đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ.

1.3. Việc thực hiện theo quy hoạch

Đoàn thanh tra phối hợp với Nhà đầu tư kiểm tra thực tế việc thực hiện theo Quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt. Qua thanh tra, cho thấy việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật, xây dựng các lô nhà liền kề được Nhà đầu tư thực hiện theo quy hoạch được UBND quận Kiến An phê duyệt tại Quyết định số 1918/QĐ-UBND ngày 05/10/2021.

2. Việc quản lý đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng

2.1. Việc lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế

(1). Thiết kế cơ sở:

Theo đề nghị của Nhà đầu tư, trên cơ sở tham gia ý kiến của các cơ quan (*Công an thành phố, các sở: Tài nguyên và Môi trường, Công thương, Giao thông vận tải, UBND quận Kiến An*), Sở Xây dựng có thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở tại văn bản số 1448/SXD-QLXD ngày 05/4/2023 đối với công trình hạ tầng kỹ thuật; Văn bản số 4632/SXD-QLXD ngày 05/9/2023 đối với công trình nhà ở thấp tầng.

Sau gần 36 tháng (*kể từ ngày Sở Công Thương¹⁸ kiến nghị, Sở Xây dựng có thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở đến thời điểm thanh tra tháng 6-7/2025*), Nhà đầu tư chưa có hồ sơ trình Sở Công Thương thẩm định để xem xét, báo cáo UBND thành phố phê duyệt bổ sung Trạm biến áp có công suất 1000kVA-22/0,4kV của Dự án vào Quy hoạch phát triển điện lực thành phố Hải Phòng giai đoạn 2016 – 2025 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3582/QĐ-UBND ngày 28/12/2018.

¹⁸ Văn bản số 2437/SCT-NL ngày 22/9/2022 về việc tham gia ý kiến.



Đến thời điểm thanh tra, việc đề nghị Nhà đầu tư lập hồ sơ trình đề UBND thành phố phê duyệt bổ sung Trạm biến áp vào Quy hoạch phát triển điện lực thành phố Hải Phòng không còn phù hợp. Căn cứ theo quy mô, công suất của Trạm biến áp thuộc quy mô lưới điện trung áp trong quy hoạch thành phố được quy định tại điểm c khoản 2 Điều 4 Nghị định số 56/2025/NĐ-CP ngày 03/3/2025 của Chính phủ.

Mặt khác, theo mục 2 Phần VI Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021 – 2023, tầm nhìn đến năm 2050, việc phát triển mạng lưới trung, hạ áp thực hiện theo quy hoạch xây dựng, đô thị của các địa phương.

Do đó, việc thực hiện bổ sung Trạm biến áp của Dự án vào Quy hoạch phát triển điện lực thành phố đến thời điểm hiện nay không còn phù hợp theo các quy định nêu trên.

(2). Thiết kế bản vẽ thi công: Công ty Solaris ban hành Quyết định số 28/QĐ-CTHĐQT ngày 27/4/2023 về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật và Quyết định số 28/QĐ-CTHĐQT ngày 12/9/2023 về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình Nhà ở thấp tầng theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 82 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi tại khoản 24 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020.

2.2. Việc cấp Giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng

Dự án có các loại công trình xây dựng: công trình Hạ tầng kỹ thuật, các lô nhà liền kề, Trạm xử lý nước thải ngầm tạm thời¹⁹;

Qua thanh tra, cho thấy:

(1). Đối với các công trình: các lô nhà liền kề, Trạm xử lý nước thải ngầm tạm thời thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020.

(2). Công trình Hạ tầng kỹ thuật: Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 17/GPXD ngày 11/5/2023, cho Công ty Solaris để xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, gồm: 08 tuyến đường, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện, ống thông tin liên lạc là đúng quy định về thẩm quyền tại khoản 37 Điều 1 Luật Xây dựng năm 2020; nội dung Giấy phép xây dựng đảm bảo theo quy định tại Điều 90 Luật Xây dựng năm 2014.

(3). Qua kiểm tra hiện trường Dự án cho thấy, Nhà đầu tư thực hiện xây dựng các lô nhà liền kề theo quy hoạch được duyệt, công trình hạ tầng kỹ thuật theo Giấy phép xây dựng số 17/GPXD ngày 11/5/2023 do Sở Xây dựng cấp.

2.3. Công tác quản lý chất lượng

Xem xét hồ sơ liên quan đến công tác quản lý chất lượng, cho thấy:

- Nhà đầu tư có Thông báo khởi công xây dựng ngày 16/5/2023 gửi UBND phường Đồng Hoà trước khi thi công là thực hiện theo quy định tại

¹⁹ UBND thành phố đồng ý cho phép xây dựng tại Văn bản số 5770/VP-XD5 ngày 22/12/2022.

khoản 1 Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật Xây dựng năm 2020.

- Trong quá trình thi công xây dựng, Nhà đầu tư và các nhà thầu thi công thực hiện ghi nhật ký thi công, tổ chức nghiệm thu công việc, giai đoạn thi công; chứng chỉ vật liệu trước khi đưa vào thi công theo quy định tại Chương II Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

3. Việc chấp hành quy định pháp luật về đất đai

3.1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Quy hoạch sử dụng đất: phù hợp quy hoạch sử dụng đất theo Nghị quyết số 66/NQ-CP ngày 25/5/2018 của Chính phủ: vị trí khu đất hiện trạng là đất trồng lúa, một phần quy hoạch đất ở, một phần chưa có phương án quy hoạch.

- Kế hoạch sử dụng đất: Dự án đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1951/QĐ-UBND ngày 08/7/2021 về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 quận Kiến An.

3.3. Về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng

UBND quận Kiến An đã ban hành 58 Thông báo thu hồi đất; 55 Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với 55 hộ dân²⁰:

- Tổng diện tích đất bồi thường, hỗ trợ: 20.883,6m² (trong đó: Đất trong chỉ giới thu hồi: 19.963,8m²; đất ngoài chỉ giới: 919,8 m²)²¹.

- Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ: 17.428,081 triệu đồng²².

Đoàn thanh tra kiểm tra xác suất 10 hồ sơ về bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng. Căn cứ hồ sơ thu hồi đất, phê duyệt, phương án bồi thường cho thấy: UBND quận Kiến An triển khai thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ cho các hộ dân cơ bản đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 69 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Tồn tại, hạn chế : Quá trình thực hiện thu hồi đất, UBND quận Kiến An, UBND phường Đồng Hòa phát hiện 02 trường hợp²³ xây dựng nhà ở trái phép trên đất nông nghiệp nhưng không xử lý hành vi vi phạm đất đai theo quy định Điều 8 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ²⁴ là chưa thực hiện đầy đủ trách nhiệm trong công tác quản lý nhà nước theo quy định tại Điều 208 Luật Đất đai năm 2013.

3.4. Việc giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

²⁰ 03 trường hợp không thực hiện thu hồi: Ông Bùi Đức Hữu: điều chỉnh giảm 102,9m²;

²¹ Đất giao theo Quyết định 03: 19.973,5 m² (trong chỉ giới 19.054,8m² ngoài chỉ giới 918,7m²); Đất đường giao thông, thủy lợi: 910,1m² (trong chỉ giới 909m²; ngoài chỉ giới 1,1m²).

²² + Kinh phí bồi thường, hỗ trợ về đất: 2.610,114 triệu đồng; Kinh phí bồi thường vật kiến trúc: 29,827 triệu đồng; Kinh phí bồi thường hoa màu: 230,374 triệu đồng; Các khoản hỗ trợ: 14.557,760 triệu đồng; Chi phí hành chính 2%: 348,563 triệu đồng.

²³ ông Nguyễn Đức Thắng, bà Đồng Thị Vân – phường Đồng Hòa theo Danh sách kèm theo Công văn số 179/TTPTQĐ ngày 26/11/2021 của Trung tâm phát triển quỹ đất quận Kiến An.

²⁴ Điều 8. Sử dụng đất trồng lúa sang loại đất khác mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép

Sau khi UBND thành phố công nhận kết quả trúng đấu giá, ngày 08/7/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND quận Kiến An, UBND phường Đồng Hoà, Trung tâm kỹ thuật-Dữ liệu, Thông tin Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện việc bàn giao đất ngoài thực địa cho Nhà đầu tư với diện tích 19.963,97m².

Ngày 19/8/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp 157 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư với tổng diện tích 10.908,09m² cho từng lô đất đấu giá.

Tồn tại, hạn chế:

- UBND quận Kiến An bàn giao phần diện tích đất thu hồi ngoài chỉ giới 709,7m² nhưng chưa thực hiện đo đạc, cắm mốc giới, xác định ranh giới các thửa đất theo quy định tại mẫu số 06 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- UBND quận Kiến An chưa thực hiện bàn giao đất thu hồi ngoài chỉ giới cho UBND phường Đồng Hoà đối với phần diện tích 210,1m² là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai năm 2013.

3.5. Việc thực hiện hợp đồng kinh doanh với khách hàng và đăng ký biến động đất đai

Nhà đầu tư đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng thô các lô nhà ở liền kề theo dự án được phê duyệt, Sở Xây dựng thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện để bán tại Văn bản số 5439/SXD-QLN ngày 16/10/2023.

Theo báo cáo của Nhà đầu tư: Từ tháng 11/2023 đến tháng 05/2025, Nhà đầu tư đã ký hợp đồng bán 44 căn hộ; bàn giao nhà cho khách hàng theo quy định. Hợp đồng ký kết với khách hàng được thực hiện đảm bảo quy định Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Khách hàng thực hiện nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng ký kết, Chủ đầu tư chưa thực hiện các thủ tục đăng ký đất đai do có biến động chủ sử dụng đất cho khách hàng.

Tồn tại, hạn chế:

- Nhà đầu tư chưa thực hiện chỉnh lý biến động đất đai kịp thời cho 27 khách hàng theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024, khoản 8 Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023.

Theo giải trình của Nhà đầu tư: Nhà đầu tư đang bàn giao các thủ tục liên quan với các cơ quan quản lý nhà nước để hoàn thiện hồ sơ cho khách hàng theo quy định.

- Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND quận Kiến An chưa kịp thời đôn đốc, yêu cầu Nhà đầu tư thực hiện đăng ký biến động đất đai kịp thời là chưa thực hiện hết trách nhiệm theo quy định tại Điều 241 Luật Đất đai năm 2024.

4. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính

4.1. Việc xây dựng, phê duyệt giá đất cụ thể để đấu giá đất

Trung tâm phát triển quỹ đất quận Kiến An đã ký hợp đồng với Công ty cổ phần tư vấn thẩm định giá VCHP số 1035/2021/HĐTV-VCHP ngày 24/9/2021.

Công ty cổ phần tư vấn thẩm định giá VCHP có Chứng thư thẩm định giá đất số 357/CTĐGD-VCHP ngày 11/10/2021, trong đó đơn vị sử dụng phương pháp thặng dư kết hợp phương pháp so sánh, xác định giá đất cụ thể đối với đất ở là: 8.424.000 đồng/m²;

Ngày 20/12/2021, UBND thành phố ban hành Quyết định số 3821/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá đất, theo đó giá đất cụ thể đối với đất ở là: 9.264.000 đồng/m².

Ngày 28/01/2022, UBND quận Kiến An ban hành Quyết định số 134/QĐ-UBND, trong đó phê duyệt giá khởi điểm đấu giá đất cụ thể đối với đất ở là: 9.264.000 đồng/m².

Tồn tại, hạn chế:

- Công ty cổ phần tư vấn thẩm định giá VCHP xây dựng chứng thư thẩm định giá còn một số nội dung chưa đảm bảo:

+ Tài sản so sánh chưa ưu tiên sử dụng thông tin tài sản đấu giá thành công; vị trí ít tương đồng, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ kém tài sản định giá; xác định tỷ lệ chiết khấu theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân tháng 6/2021 mà không phải xác định tại thời điểm định giá đất tháng 9, 10/2021 là chưa phù hợp với khoản 4 Điều 6 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT;

+ Xác định tỷ lệ % xây thô 55% để tính chi phí, doanh thu phát triển dự án chưa đủ căn cứ; Thời điểm xác định, phê duyệt giá đất cụ thể, Dự án chưa có thiết kế cơ sở được thẩm định và phê duyệt, do vậy việc xác định doanh thu phát triển và chi phí phát triển làm cơ sở xác định giá đất dựa trên cơ sở quy hoạch chi tiết là chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 4 Điều 6 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng quy định về phương pháp xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng thì tổng mức đầu tư xây dựng xác định trên cơ sở khối lượng, diện tích, công suất hoặc năng lực phục vụ theo thiết kế cơ sở và suất vốn đầu tư xây dựng tương ứng được công bố phù hợp với loại và cấp công trình;

+ Việc xác định doanh thu chuyển nhượng chỉ tham khảo giá bán xây thô hoàn thiện mặt ngoài trên các trang điện tử, chưa xem xét các hợp đồng chuyển nhượng thành công tại các dự án có tính chất tương tự hoặc có hợp đồng tham khảo từ năm 2020 không phải thời điểm định giá.

4.2. Việc thực hiện nộp tiền sử dụng đất và ưu đãi đầu tư

Dự án được thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không thuộc trường hợp được hưởng ưu đãi đầu tư.

Căn cứ kết quả trúng đấu giá theo Quyết định số 1360/QĐ-UBND ngày 12/5/2022 của UBND thành phố, ngày (16/6/2022, 23/5/2022, 19/5/2022) Nhà đầu tư đã thực hiện nộp ngân sách nhà nước, với số tiền 306.000 triệu đồng vào

ngân sách nhà nước²⁵ được Chi Cục thuế khu vực Kiến An-An Lão xác nhận tại Văn bản số 1385/TB-CCTKV ngày 16/6/2022.

Như vậy, Nhà đầu tư nghiêm túc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đảm bảo thời gian, quy định theo quy chế đấu giá, quyết định trúng đấu giá được UBND quận Kiến An ban hành.

4.3. Về việc thực hiện, huy động vốn đầu tư

Căn cứ năng lực tài chính cam kết, tại thời điểm tham gia đấu giá, sau khi trúng đấu giá, đơn vị đã huy động đủ số vốn đầu tư 145.000/191.240 triệu đồng đạt 75% tổng vốn đầu tư dự án đảm bảo quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

4.4. Nghĩa vụ thuế trong kinh doanh bất động sản

Theo báo cáo của Nhà đầu tư: Tính đến ngày 30/6/2025, Nhà đầu tư thu tiền của 44 khách hàng chưa ghi nhận doanh thu, với tổng số tiền là 363.275,526 triệu đồng (*số tiền đã thu của khách hàng chưa ghi nhận doanh thu là 105.421,588 triệu đồng; số tiền khách hàng ứng trước là 257.853,938 triệu đồng*). Theo báo cáo tài chính năm 2023,2024, khoản doanh thu bán hàng chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, do đó chưa phát sinh tiền thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 57 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

Tồn tại, hạn chế:

Nhà đầu tư chưa thực hiện tạm tính thuế thu nhập doanh nghiệp từ năm 2024 đến 23/5/2025 theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính, tương ứng số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính là **3.632,755 triệu đồng** ($=363.275,526 \text{ triệu đồng} \times 1\%$).

5. Việc thực hiện công tác bảo vệ môi trường

Ngày 29/3/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 793/QĐ-UBND phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Nhà ở thương mại tại Tổ dân phố Đồng Khê 1, phường Đồng Hoà, quận Kiến An do Công ty Cổ phần Đầu tư Solaris Việt Nam làm Nhà đầu tư.

Ngày 12/6/2025, UBND quận Kiến An cấp Giấy phép môi trường số 07/GPMT-UBND cho Nhà đầu tư.

Tồn tại, hạn chế:

- Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND quận Kiến An chưa tổ chức kiểm tra, thanh tra về nội dung bảo vệ môi trường trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Quyết định số 793/QĐ-UBND của UBND thành phố ngày 29/3/2023.

- UBND quận Kiến An chưa ban hành các văn bản chỉ đạo các cơ quan, đơn vị tăng cường công tác bảo vệ môi trường, tài nguyên nước, thu gom, xử lý

²⁵ Giấy nộp tiền ngày 16/6/2022 số tiền 200 tỷ đồng; ngày 15/6/2022 số tiền 86 tỷ đồng; ngày 23/5/2022 số tiền 20 tỷ đồng.

rác thải trên địa bàn quận theo quy định tại khoản 2 Điều 168 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

C. KẾT LUẬN

I. Ưu điểm

Nhà đầu tư và các cơ quan có liên quan thực hiện các lĩnh vực đầu tư, xây dựng, nghĩa vụ tài chính, đất đai cơ bản đảm bảo theo quy định Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Ngân sách, Luật Quản lý thuế, Luật Kinh doanh Bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành; công tác quản lý đất đai như thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Các Nhà đầu tư đã quan tâm, thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường theo quy định Luật Bảo vệ môi trường, không phát sinh đơn thư khiếu nại, phản ánh trong quá trình thực hiện xây dựng và hoạt động của Dự án.

Qua thanh tra, 02 dự án thực hiện mục tiêu xây dựng các khu đô thị mới phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện quy hoạch, tăng nguồn thu ngân sách trên địa bàn thành phố. Đồng thời, trong quá trình khai thác, sử dụng đáp ứng nhu cầu nhà ở của nhân dân trên địa bàn thành phố.

II. Tồn tại, hạn chế:

1. Việc quản lý trật tự xây dựng

Dự án Vạn Phúc Điền: UBND quận Kiến An, UBND phường Đồng Hoà chưa kiểm tra, phát hiện vi phạm trong quản lý trật tự xây dựng là chưa thực hiện đúng trách nhiệm theo quy định tại khoản 5 Điều 56 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

2. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng

- *Dự án Vạn Phúc Điền:* UBND quận Kiến An không lưu trữ đầy đủ hồ sơ bồi thường công trình hạ tầng kỹ thuật đối với mương thoát nước do Công ty TNHH MTV khai thác công trình thủy lợi Đa độ quản lý theo quy định tại mục VI nhóm 1 Phụ lục III ban hành kèm theo Thông tư số 03/2022/TT-BTNMT ngày 28/02/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; số thứ tự 316 Mục 11.5 nhóm 11 Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư số 02/2025/TT-BNNMT quy định thời hạn lưu trữ hồ sơ, tài liệu lĩnh vực nông nghiệp và môi trường.

- *Dự án Solaris:* UBND quận Kiến An không tiến hành xử phạt vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai đối với 02 trường hợp có công trình xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp được phát hiện trong quá trình thu hồi đất là chưa đảm bảo quy định Điều 8 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP của Chính phủ²⁶.

3. Việc giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- *Dự án Vạn Phúc Điền:*

²⁶ Điều 8. Sử dụng đất trồng lúa sang loại đất khác mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép



(1). Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư nhưng không xác định số thửa, tờ bản đồ là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 6 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

(2). UBND quận Kiến An chưa thực hiện thủ tục bàn giao đất **331,4m²** đã giải phóng mặt bằng cho nhà đầu tư; Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa đơn đốc UBND quận Kiến An, Nhà đầu tư để thực hiện thủ tục giao đất, thực hiện dự án đối với phần diện tích này.

(3). UBND quận Kiến An, UBND phường Đồng Hoà không thực hiện đo đạc, cắm mốc giới, xác định ranh giới các thửa đất theo quy định tại mẫu số 06 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- *Dự án Solaris:*

(1). UBND quận Kiến An bàn giao đất phần diện tích ngoài chỉ giới 709,7m² không thực hiện đo đạc, cắm mốc giới, xác định ranh giới các thửa đất là chưa đúng quy định tại Mẫu số 06 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

(2). UBND quận Kiến An chưa thực hiện bàn giao đất thu hồi ngoài chỉ giới cho UBND phường Đồng Hòa đối với phần diện tích 210,1m² chưa đảm bảo quy định tại khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai năm 2013.

4. Về thực hiện đăng ký biến động đất đai

- *Dự án Solaris:*

(1) Nhà đầu tư chưa thực hiện chỉnh lý biến động đất đai kịp thời cho 27 khách hàng theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024, khoản 8 Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023.

(2) Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND quận Kiến An chưa thực hiện hết trách nhiệm đơn đốc, yêu cầu Nhà đầu tư thực hiện đăng ký biến động đất đai kịp thời theo quy định tại Điều 241 Luật Đất đai năm 2024.

5. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính

- *Dự án Vạn Phúc Điền:* Nhà đầu tư chưa kê khai nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp đối với số tiền ứng trước hợp đồng của khách hàng theo quy định tại Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC. Ngày 15/8/2025, Chánh thanh tra thành phố ban hành Quyết định số 659/QĐ-TTTP về việc thu hồi số tiền 2.520,555 triệu đồng.

- *Dự án Solaris:*

+ Nhà đầu tư chưa thực hiện tạm tính thuế thu nhập doanh nghiệp từ năm 2024 đến ngày 23/5/2025 theo quy định tại Khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC, tương ứng số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính nộp bổ sung 3.632,755 triệu đồng. Ngày 24/7/2025, Chánh thanh tra ban hành Quyết định số 624/QĐ-TTTP thu hồi thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính năm 2024 và 06 tháng 2025, số tiền 3.632,755 triệu đồng.

+ Công ty cổ phần tư vấn thẩm định giá VCHP xây dựng chứng thư thẩm định giá còn một số nội dung chưa đảm bảo theo quy định Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT; Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng quy định và các quy định trong thẩm định giá.

Tuy nhiên, nội dung này đã được Hội đồng thẩm định giá đất thành phố xem xét điều chỉnh một số nội dung về yếu tố vị trí, tài sản so sánh, UBND thành phố ban hành Quyết định số 134/QĐ-UBND ngày 28/01/2022, trong đó phê duyệt giá khởi điểm đấu giá đất cụ thể đối với đất ở là: 9.264.000 đồng/m² tăng 840.000đồng/m² so với giá do Công ty thẩm định giá VCHP đề xuất (8.424.000 đồng/m²).

6. Về thực hiện nghĩa vụ bảo vệ phát triển đất trồng lúa

- *Dự án Vạn Phúc Điền*: UBND quận Kiến An xác định còn thiếu diện tích đất trồng lúa là 2.306,4 m² theo quy định tại khoản 4 Điều 4²⁷ Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Dẫn đến, Nhà đầu tư phải nộp bổ sung số tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa là: 299,832 triệu đồng.

Ngày 15/8/2025, Chánh thanh tra ban hành Quyết định số 659/QĐ-TTTP về việc thu hồi bổ sung tiền bảo vệ đất trồng lúa là: 299,832 triệu đồng.

7. Việc thực hiện công tác bảo vệ môi trường

- *Dự án Vạn Phúc Điền*: Sở Tài nguyên và Môi trường chưa tổ chức kiểm tra về nội dung các cam kết trong Giấy phép môi trường đã được UBND thành phố cấp cho Nhà đầu tư theo quy định tại Điều 4 Giấy phép môi trường số 371/GPMT-UBND ngày 11/02/2025 của UBND thành phố.

- *Dự án Solaris*: Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND quận Kiến An chưa tổ chức kiểm tra, thanh tra về nội dung bảo vệ môi trường trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Quyết định số 793/QĐ-UBND ngày 29/3/2023 của UBND thành phố.

- UBND quận Kiến An chưa ban hành các văn bản chỉ đạo các cơ quan, đơn vị tăng cường công tác bảo vệ môi trường, tài nguyên nước, thu gom, xử lý rác thải trên địa bàn quận theo quy định tại khoản 2 Điều 168 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 .

Trách nhiệm liên quan đến các tồn tại hạn chế nêu trên thuộc 02 Nhà Đầu tư (Công ty Vạn Phúc Điền, Công ty Solaris), Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND quận Kiến An, UBND phường Đồng Hòa, giai đoạn năm 2023-2024, Công ty cổ phần tư vấn thẩm định giá VCHP.

III. Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế

²⁷ 4. Trường hợp chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất trồng lúa theo quy định tại Điều 4 của Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa và khoản 11 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì vẫn thống kê, kiểm kê theo loại đất trồng lúa; đồng thời kiểm kê diện tích đất trồng lúa đã chuyển đổi cơ cấu cây trồng vào biểu riêng (Biểu 02a/TKĐĐ).

1. Nguyên nhân khách quan:

(1). Diện tích ngoài chỉ giới nhỏ lẻ, do đó việc UBND quận Kiến An tổ chức bàn giao đất cho UBND phường Đồng Hòa quản lý còn thiếu kịp thời.

(2). Dự án thực hiện chủ yếu giai đoạn năm 2024, hệ thống chính trị cấp quận, huyện, sở ngành có biến động lớn về việc thay đổi phòng, ban chuyên môn do đó quá trình thực hiện nhiều cán bộ phụ trách dự án phải điều chuyển do đó việc bàn giao đất ngoài chỉ giới, việc lưu trữ hồ sơ chưa đảm bảo quy định.

2. Nguyên nhân chủ quan:

(1). Nhà đầu tư chỉ chú trọng việc thực hiện dự án để đi vào hoạt động sau khi Dự án đã được phê duyệt, chưa cập nhật kịp thời các văn bản quy định của Nhà nước liên quan đến các lĩnh vực đầu tư, xây dựng, tài chính, thuế.

(3). Các cơ quan quản lý nhà nước còn thiếu giám sát, kiểm tra, hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các quy định pháp luật trong lĩnh vực xây dựng, quản lý đất đai, môi trường, thuế dẫn đến Nhà đầu tư chưa hiểu rõ các quy định pháp luật trong quá trình triển khai, thực hiện Dự án.

IV. BIỆN PHÁP ÁP DỤNG THEO THẨM QUYỀN

Chánh Thanh tra thành phố ban hành các Quyết định thu hồi số tiền **6.453, 14 triệu đồng**, cụ thể:

(1). Quyết định số 659/QĐ-TTTP ngày 15/8/2025 đối với Công ty Vạn Phúc Điền về việc thu hồi số tiền 2.820,38 triệu đồng (*trong đó: số thuế Thu nhập doanh nghiệp tạm nộp năm 2024 là 2.520,555 triệu đồng; tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa là: 299,832 triệu đồng*).

(2). Quyết định số 659/QĐ-TTTP ngày 15/8/2025 đối với Công ty Solaris về việc thu hồi tiền thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính năm 2024, 6 tháng 2025 là 3.632,75 triệu đồng.

Đến ngày 22/8/2025, hai Nhà đầu tư đã thực hiện nộp đầy đủ số tiền nêu trên theo Quyết định của Chánh Thanh tra thành phố.

D. KIẾN NGHỊ

Từ kết quả thanh tra nêu trên, Thanh tra thành phố kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố xem xét, chỉ đạo các Sở, ngành, đơn vị có liên quan thực hiện những nội dung sau:

I. Sở Nông nghiệp và Môi trường

(1). Chấn chỉnh, rút kinh nghiệm trong việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tham mưu ban hành giá đất tính tiền sử dụng đất, quản lý công tác bảo vệ môi trường các dự án.

(2). Chủ trì cùng UBND phường Kiến An, Nhà đầu tư hoàn thành thủ tục giao đất cho Công ty Vạn Phúc Điền đối với phần diện tích 331,4m² (hoàn thành giải phóng mặt bằng tháng 7/2025) để hoàn thiện Dự án.

II. UBND quận Kiến An (nay UBND phường Kiến An)

(1). Thực hiện xử lý vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai đối với 02 trường hợp có công trình xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp (*ông Nguyễn Đức Thắng, bà Đồng Thị Vân – phường Đồng Hòa cũ*) đảm bảo theo quy định.

(2). Chỉ đạo phòng chuyên môn thực hiện đo đạc, cắm mốc giới, xác định ranh giới các thửa đất đã thu hồi ngoài chỉ giới, lập hồ sơ địa chính để theo dõi, quản lý, sử dụng theo quy định.

(3). Rà soát, xem xét xử lý vi phạm về trật tự xây dựng của các hộ dân tại Dự án của Công ty Vạn Phúc Điền (nếu có).

(4). Xem xét kiểm điểm, chấn chỉnh rút kinh nghiệm đối với các tập thể, cá nhân liên quan đến các tồn tại, hạn chế mà Thanh tra thành phố đã nêu tại mục 2 phần III - Kết luận.

III. Nhà đầu tư

(1). 02 Nhà đầu tư thực hiện đầy đủ các hướng dẫn, chủ động, xin ý kiến chỉ đạo của các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục còn thiếu sót; chấn chỉnh, khắc phục công tác thực hiện Dự án liên quan đến xây dựng, đất đai, môi trường đảm bảo quy định pháp luật.

(2). Công ty Cổ phần đầu tư Solaris Việt Nam: Thực hiện thủ tục chỉnh lý, đăng ký biến động đất đai cho 27 khách hàng theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024, khoản 8 điều 39 Luật Nhà ở năm 2023.

Trên đây là Kết luận thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật trong thực hiện 02 Dự án: Dự án khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị phường Đồng Hoà; Dự án nhà ở thương mại tại Tổ dân phố Đồng Khê 1, phường Đồng Hoà, quận Kiến An./

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND thành phố;
- Phó CTĐT UBNDTP Lê Anh Quân;
- Chánh TTTP;
- Phó Chánh TTTP Vũ Anh Thư;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND phường Kiến An;
- Lưu: VT, VP TTTP, Hồ sơ ĐTTr PNV11.

**KT.CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA**



Vũ Anh Thư