

Số: **57** /KL-TTTP

Hải Phòng, ngày **27** tháng 11 năm 2025

KẾT LUẬN THANH TRA

**Về việc chấp hành các quy định của pháp luật trong thực hiện
Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hòa,
huyện Ninh Giang (nay là xã Vĩnh Lại, thành phố Hải Phòng)**

Thực hiện Quyết định số 702/QĐ-TTTP ngày 08/9/2025 của Chánh Thanh tra thành phố Hải Phòng về thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật trong thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hòa, huyện Ninh Giang (nay là xã Vĩnh Lại, thành phố Hải Phòng) do Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng đô thị HUDIC - Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Minh Hương làm chủ đầu tư;

Xét Báo cáo kết quả thanh tra ngày 10/11/2025 của Trưởng đoàn thanh tra, Báo cáo số 01/BC-TTĐ ngày 25/11/2025 của Tổ thẩm định; Chánh Thanh tra thành phố kết luận thanh tra như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

1. Khái quát về dự án và thông tin nhà đầu tư thực hiện dự án

- Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hòa, huyện Ninh Giang có diện tích đất thực hiện dự án là 99.940,0 m²; quy mô dân số khoảng 1.350 người; thuộc dự án nhóm B, công trình hạ tầng kỹ thuật cấp III. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Ứng Hòa, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương (cũ), nay là xã Vĩnh Lại, thành phố Hải Phòng. Ranh giới: Phía Bắc giáp Quốc lộ 37; phía Nam giáp đất canh tác; phía Đông giáp chợ Đọ; phía Tây giáp đê sông Bắc Hưng Hải.

- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hòa, huyện Ninh Giang theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Ninh Giang phê duyệt tại Quyết định số 1978/QĐ-UBND ngày 12/11/2018, góp phần tạo động lực cho phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Nhà đầu tư được lựa chọn: Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng đô thị HUDIC - Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Minh Hương (sau đây viết tắt là Liên danh HUDIC - MINH HƯƠNG), do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng đô thị HUDIC là thành viên đứng đầu Liên danh.

2. Giới hạn thanh tra

Do giới hạn về thời gian thanh tra, điều kiện phương tiện, thiết bị phục vụ cho hoạt động thanh tra và yêu cầu thực hiện các nhiệm vụ khác được Thanh tra Chính phủ, UBND thành phố giao; Thanh tra thành phố đã thống nhất với Liên

danh HUDIC - MINH HƯỚNG và các cơ quan, đơn vị liên quan về giới hạn nội dung thanh tra (*chi tiết nội dung giới hạn thanh tra nêu tại Biên bản làm việc giữa Đoàn thanh tra với đơn vị được thanh tra*). Các đơn vị được thanh tra hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với các nội dung ngoài phạm vi được giới hạn thanh tra; chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp, trung thực của các nội dung báo cáo, giải trình và các hồ sơ, tài liệu đã cung cấp cho Đoàn thanh tra của Thanh tra thành phố.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Việc chấp hành quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng

1.1. Về quy hoạch chi tiết xây dựng dự án

UBND huyện Ninh Giang đã ban hành Quyết định số 1978/QĐ-UBND ngày 12/11/2018 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hoà, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500.

Cơ cấu sử dụng đất theo Quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	35.676,9	35,70
-	Đất ở liền kề	23.063,4	
-	Đất ở thương mại	9.431,1	
-	Đất ở biệt thự	3.182,4	
2	Đất dịch vụ thể thao	2.824,0	2,83
3	Đất cây xanh	3.070,0	3,07
4	Đất cây xanh hành lang	3.013,5	3,02
5	Đất dịch vụ thương mại	5.613,5	5,62
6	Đất công cộng	790,5	0,79
7	Đất bãi xe	3.030,0	3,03
8	Đất hạ tầng	4.510,5	4,51
-	Đất hạ tầng kỹ thuật	933,0	
-	Đất hạ tầng sau khu dân cư	3.577,5	
9	Đất giáo dục	1.760,0	1,76
10	Đất giao thông	39.651,1	39,67
	Tổng cộng:	99.940,0	100,00

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất của huyện Ninh Giang và Quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, cơ quan có thẩm quyền đã lập, phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất và tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hoà, huyện Ninh Giang theo quy định.

1.2. Lựa chọn nhà đầu tư và thương thảo ký kết hợp đồng thực hiện dự án

1.2.1. Tình hình thực hiện

- Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hoà, huyện Ninh Giang được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất công bố lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm

2019 (đợt 1) tại Quyết định số 351/QĐ-UBND ngày 23/01/2019 và là một trong số các dự án được HĐND tỉnh Hải Dương chấp thuận thu hồi đất để thực hiện các dự án, công trình phát triển kinh tế - xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện các dự án, công trình trên địa bàn tỉnh theo Nghị quyết số 47/2017/NQ-HĐND ngày 13/12/2017 và Nghị quyết số 28/NQ-HĐND ngày 24/12/2020.

- UBND tỉnh Hải Dương đã chỉ đạo tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư (*Bên mời thầu là UBND huyện Ninh Giang; thực hiện sơ tuyển theo hình thức sơ tuyển trong nước, kết quả có 02 nhà đầu tư trúng sơ tuyển; lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu rộng rãi trong nước theo Quyết định số 3990/QĐ-UBND ngày 15/11/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư; có 01 nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật là Liên danh HUDIC - MINH HƯƠNG*). Ngày 03/7/2020, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 1817/QĐ-UBND phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hòa, huyện Ninh Giang:

+ Nhà đầu tư được lựa chọn: Liên danh HUDIC - MINH HƯƠNG, do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng đô thị HUDIC là thành viên đứng đầu liên danh.

+ Diện tích đất thực hiện dự án: 99.940,0 m².

+ Tổng mức đầu tư dự án (*do nhà đầu tư đề xuất và chưa bao gồm tiền sử dụng đất*) là 131.265.309.000 đồng, trong đó: Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật là 103.063.259.000 đồng (*chi tiết thành phần chi phí theo hồ sơ đề xuất như sau: chi phí xây dựng 85.310.851.000 đồng; chi phí thiết bị 5.234.853.000 đồng; chi phí quản lý dự án 1.558.056.000 đồng; chi phí tư vấn xây dựng 5.393.541.000 đồng; chi phí khác 4.545.530.000 đồng; chi phí dự phòng 1.020.428.000 đồng*); chi phí bồi thường GPMB là 28.202.050.000 đồng.

+ Cơ cấu vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư là 40.219.600.000 đồng (30,6% tổng mức đầu tư dự án); vốn nhà đầu tư huy động là 91.045.709.000 đồng (69,4% tổng mức đầu tư dự án).

+ Giá trị nộp ngân sách nhà nước (NSNN) do nhà đầu tư đề xuất: 300.000.000 đồng (*chưa bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp của dự án*).

+ Thời gian thực hiện dự án: 36 tháng, kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực (ngày 06/10/2020).

- Căn cứ kết quả lựa chọn nhà đầu tư được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt, UBND huyện Ninh Giang và Liên danh HUDIC - MINH HƯƠNG đã ký Hợp đồng đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất số 01/2020/HĐDA ngày 06/10/2020 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 02/11/2020.

- Do công tác bồi thường, GPMB dự án gặp khó khăn, kéo dài, đồng thời để nhà đầu tư có cơ sở đầu tư xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án, UBND tỉnh Hải Dương đã chấp thuận điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hoà, huyện Ninh Giang tại các Quyết định:

+ Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 27/3/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận điều chỉnh dự án: Bổ sung thời hạn hoạt động của dự án là 10 năm, kể từ ngày 03/7/2020; điều chỉnh về hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất đối với đất ở; điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án: xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án xong trước ngày 31/12/2024.

+ Quyết định số 869/QĐ-UBND ngày 31/3/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án: Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án: đầu tư xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án đến hết ngày 30/11/2025.

- Thực hiện Quyết định số 4820/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 của UBND huyện Ninh Giang về việc chuyển chủ đầu tư dự án và giao nhiệm vụ quản lý thực hiện hợp đồng đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất cho Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Ninh Giang; Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Ninh Giang (*nay là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Ninh Giang*) và Liên danh HUDIC - MINH HƯƠNG đã ký Phụ lục hợp đồng số 02/2021/PLHĐ ngày 26/11/2021 về việc thay đổi thông tin của Bên A tại Hợp đồng số 01/2020/HĐDA ngày 06/10/2020; Phụ lục hợp đồng số 03/2024/PLHĐ ngày 28/3/2024 (*bổ sung, điều chỉnh theo Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 27/3/2024 của UBND tỉnh Hải Dương*) và Phụ lục hợp đồng số 04/2025/PLHĐ ngày 01/4/2025 (*điều chỉnh theo Quyết định số 869/QĐ-UBND ngày 31/3/2025 của UBND tỉnh Hải Dương*).

1.2.2. Nhận xét

- Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hoà, huyện Ninh Giang phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất huyện Ninh Giang được duyệt. Dự án áp dụng hình thức đấu thầu rộng rãi trong nước để lựa chọn nhà đầu tư là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP.

- Việc thực hiện trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư và việc đàm phán, ký kết hợp đồng thực hiện dự án cơ bản đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 30/2015/NĐ-CP.

1.3. Lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở, báo cáo đánh giá tác động môi trường

- Liên danh HUDIC - MINH HƯƠNG đã tổ chức lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và thực hiện phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hoà, huyện Ninh Giang cơ bản đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng. Thuyết minh dự án đã nêu được các nội dung theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP; hồ sơ thiết kế cơ

sở cơ bản phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng được UBND huyện Ninh Giang phê duyệt. Tổng mức đầu tư được nhà đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 30/QĐ-LD-DA.UHNG ngày 18/5/2021 là 175.782.537.000 đồng; trong đó: chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật là 130.840.242.000 đồng (*chi phí xây dựng 100.521.648.000 đồng; chi phí thiết bị 5.831.353.000 đồng; chi phí quản lý dự án 1.653.789.000 đồng; chi phí tư vấn xây dựng 7.068.751.000 đồng; chi phí khác 1.306.311.000 đồng; chi phí dự phòng 14.458.390.000 đồng*); chi phí lãi vay thực hiện dự án 16.740.245.000 đồng; chi phí bồi thường GPMB là 28.202.050.000 đồng.

- Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án của nhà đầu tư đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 1080/QĐ-UBND ngày 06/4/2021.

- Theo báo cáo của Liên danh HUDIC - MINH HƯƠNG: Tổng mức đầu tư dự án được phê duyệt tại Quyết định số 30/QĐ-LD-DA.UHNG ngày 18/5/2021 tăng so với giá trị tổng mức đầu tư mà nhà đầu tư đề xuất khi dự thầu là do rà soát, bổ sung khối lượng, đơn giá và bổ sung chi phí lãi vay thực hiện dự án khi lập báo cáo nghiên cứu khả thi; giá trị tổng mức đầu tư này không làm thay đổi chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật khi tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (*chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật đối với khu đất giao đợt 1 là 76.614.874.396 đồng, được xác định theo suất vốn đầu tư ban hành kèm theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng*).

1.4. Lập, thẩm tra, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, dự toán, cấp giấy phép xây dựng

Liên danh HUDIC - MINH HƯƠNG đã tổ chức khảo sát, lập, thẩm tra, phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP và Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Nội dung hồ sơ khảo sát đã đánh giá được các điều kiện tự nhiên về địa hình, địa chất để phục vụ cho công tác thiết kế. Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã thể hiện tương đối đầy đủ các thông số kỹ thuật, vật liệu sử dụng và chi tiết cấu tạo, cơ bản phù hợp với hồ sơ thiết kế cơ sở, đủ điều kiện để triển khai thi công xây dựng công trình. Hồ sơ dự toán xác định khối lượng dự toán nhìn chung phù hợp với bản vẽ thiết kế; việc áp dụng định mức, đơn giá xây dựng công trình cơ bản đảm bảo theo quy định.

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng đô thị HUDIC (*đại diện Liên danh HUDIC - MINH HƯƠNG*) được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 08/GPXD ngày 29/3/2022, được UBND tỉnh Hải Dương cấp Giấy phép hoạt động trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi số 835/GP-UBND ngày 15/4/2022.

Tuy nhiên, qua thanh tra còn có hạn chế, thiếu sót:

- Ban hành Quyết định số 48/QĐ-LD-DA.UHNG ngày 09/3/2022 phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, trong đó phê duyệt điều chỉnh kết cấu vỉa hè (*từ gạch bê tông tự chèn M200 sang lát đá tự nhiên*), kết cấu bó vỉa, dải phân cách (*từ bê tông xi măng M300 sang đá tự nhiên*) trước khi được UBND

tỉnh Hải Dương đồng ý tại Văn bản số 1066/UBND-VP ngày 19/4/2022 là chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 79, Điều 84 Luật Xây dựng năm 2014 (*Chủ đầu tư báo cáo đã khắc phục thông qua việc ban hành Quyết định số 63/QĐ-LĐ-ĐA.UHNG ngày 20/4/2022 phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở điều chỉnh*).

- Lập, phê duyệt tổng dự toán xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật vượt tổng mức đầu tư được phê duyệt (*chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong tổng mức đầu tư được duyệt là 130.840.242.000 đồng, trong tổng dự toán được duyệt là 135.820.643.000 đồng*), nhưng chủ đầu tư không thực hiện điều chỉnh tổng mức đầu tư là chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 134 Luật Xây dựng năm 2014. Chủ đầu tư báo cáo, nguyên nhân vượt là do điều chỉnh thiết kế theo Văn bản số 1066/UBND-VP ngày 19/4/2022 của UBND tỉnh, nhưng tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật được nghiệm thu không vượt giá trị theo tổng mức đầu tư được duyệt.

- Hồ sơ dự toán xây dựng còn có một số thành phần chi phí xác định chưa chính xác làm tăng giá trị là 2.336.035.000 đồng; trong đó: Chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật là 1.551.189.000 đồng; chi phí quản lý dự án là 189.049.000 đồng (*gồm: chi phí QLDA tương ứng với giá trị thiết kế tính sai tăng 21.928.000 đồng; thuế GTGT trong chi phí QLDA là 167.121.000 đồng*); chi phí tư vấn đầu tư xây dựng là 595.797.000 đồng (*gồm: chi phí khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 là 547.245.000 đồng; chi phí thiết kế bản vẽ thi công, dự toán là 24.493.000 đồng; chi phí giám sát thi công là 24.059.000 đồng*).

1.5. Quản lý thi công xây dựng công trình; nghiệm thu, quyết toán, chuyển giao quản lý công trình thuộc dự án

Chủ đầu tư đã tổ chức thi công xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án cơ bản đảm bảo theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được duyệt; quá trình nhà thầu triển khai thi công đã được chủ đầu tư và đơn vị tư vấn giám sát tổ chức giám sát, nghiệm thu theo trình tự quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng. Đến thời điểm thanh tra, chủ đầu tư đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trên phần diện tích 82.452,52 m² đã GPMB, được UBND tỉnh Hải Dương cấp Giấy phép môi trường, chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu của Sở Xây dựng và được Sở Xây dựng thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành có điều kiện công trình hạ tầng kỹ thuật (đợt 1) thuộc dự án (*Thông báo số 2931/TB-SXD ngày 27/6/2025 của Sở Xây dựng*).

Chủ đầu tư báo cáo: Đã lập báo cáo giám sát và đánh giá dự án gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư (*nay là Sở Tài chính*) theo quy định tại Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư; đến thời điểm thanh tra, chủ đầu tư chưa chuyển giao quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật (đợt 1) thuộc dự án cho chính quyền địa phương.

Đối với phần khối lượng hạ tầng kỹ thuật còn lại của dự án chưa thi công hoàn thành so với hồ sơ quy hoạch, dự án, thiết kế được duyệt do vướng mắc trong công tác GPMB (trên phần diện tích 2.296,0m²), chủ đầu tư đã thực hiện ký quỹ bằng hình thức Thư bảo lãnh của ngân hàng (thời gian đến 30/11/2025), tổng giá trị ký quỹ là 4.102.385.000 đồng (chi phí GPMB phần diện tích chưa GPMB là 1.100.000.000 đồng; chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật chưa thi công tại vị trí chưa GPMB là 3.002.385.000 đồng) theo yêu cầu của UBND huyện Ninh Giang tại Văn bản số 620/UBND-KTHTĐT ngày 06/6/2025 về việc ký quỹ các chi phí GPMB, thi công hạ tầng kỹ thuật còn lại thuộc Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hòa, huyện Ninh Giang.

Tuy nhiên, qua thanh tra còn có hạn chế, thiếu sót:

- Việc lập hồ sơ hoàn thành các hạng mục công trình còn có nội dung chưa cụ thể, chi tiết theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP, như:

+ Nội dung kế hoạch, biện pháp kiểm tra, kiểm soát chất lượng thi công xây dựng và biện pháp thi công do các nhà thầu thi công lập, trình chủ đầu tư phê duyệt còn sơ sài, chưa thể hiện cụ thể, chi tiết công việc thực hiện.

+ Nghiệm thu vật liệu trước khi đưa vào sử dụng còn chưa chặt chẽ, thiếu giấy chứng nhận hợp quy, giấy công bố hợp quy của một số vật liệu đưa vào công trình (gạch, cát, đá xây dựng thuộc danh mục quy định tại điểm 1.4.3 QCVN 16:2019/BXD và điểm 1.4.1 QCVN 16:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng) theo quy định tại khoản 4 Điều 12, khoản 6 Điều 13 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP. Hồ sơ quản lý chất lượng không có văn bản nghiệm thu xác định vị trí, trữ lượng bãi đổ bùn, đất hữu cơ làm cơ sở xác định khối lượng, cự ly vận chuyển đổ bùn, đất hữu cơ.

+ Ghi nhật ký thi công còn sơ sài, chưa phản ánh hết diễn biến trên công trường và các vấn đề phát sinh khác trong quá trình thi công là chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 13 Điều 13 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP.

- Việc nghiệm thu giá trị khối lượng hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 1) của dự án còn chưa chặt chẽ, dẫn đến nghiệm thu sai tăng với giá trị sau thuế là 2.371.661.000 đồng (đã bao gồm giá trị thiết kế tính sai tăng). Chi tiết các thành phần chi phí như sau:

STT	Nội dung chi phí	Giá trị nghiệm thu, xác định khối lượng hoàn thành (giai đoạn 1) tăng (đồng)		
		Trước thuế	Thuế GTGT	Sau thuế
1	Chi phí xây dựng	1.835.854.630	146.868.370	1.982.723.000
2	Chi phí QLDA	28.028.000	0	28.028.000
3	Chi phí tư vấn ĐTXD	56.417.273	5.641.727	62.059.000
4	Chi phí khác	271.682.727	27.168.273	298.851.000
	Tổng cộng	2.191.982.630	179.678.370	2.371.661.000

Trong đó:

+ Giá trị sai tăng xác định theo khối lượng giảm trừ do thi công thiếu được Sở Xây dựng phát hiện qua kiểm tra công tác nghiệm thu (đã rà soát việc khắc phục của chủ đầu tư) là 489.465.000 đồng.

+ Giá trị sai tăng phát hiện thêm qua công tác thanh tra (tương ứng với khối lượng dự toán tính sai tăng và khối lượng vận chuyển bùn, đất hữu cơ không đủ hồ sơ làm căn cứ để nghiệm thu, thanh toán) là 1.882.196.000 đồng.

2. Việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai, môi trường

2.1. Bồi thường, hỗ trợ GPMB theo phương án được duyệt

- Theo Quyết định số 1817/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Hải Dương: Chi phí bồi thường, GPMB do nhà đầu tư đề xuất là 28.202.050.000 đồng; trường hợp giá trị bồi thường, GPMB được duyệt thực tế thấp hơn mức giá trị bồi thường, GPMB do nhà đầu tư đề xuất thì phần chênh lệch sẽ được nộp vào NSNN; trường hợp cao hơn mức giá trị bồi thường, GPMB do nhà đầu tư đề xuất thì nhà đầu tư phải bù phần thiếu hụt.

- UBND xã Vĩnh Lại và Liên danh HUDIC - MINH HƯỞNG báo cáo: Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư huyện Ninh Giang đã tổ chức lập, trình UBND huyện Ninh Giang phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hoà, huyện Ninh Giang. Tổng diện tích đất thu hồi là 97.931,1 m² (gồm: Diện tích đất đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án là 97.644,0 m²; diện tích đất phụ cận giao lại cho UBND xã quản lý là 287,1 m²). Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB theo phương án được duyệt là 30.621.966.000 đồng; tổng kinh phí nhà đầu tư đã ứng trước và chi trả là 30.622.066.000 đồng. Số liệu chi tiết như sau:

STT	Nội dung	Tổng số tiền theo Phương án GPMB được duyệt (đồng)	Tổng số tiền nhà đầu tư đã chuyển cho Hội đồng BT, HT, TĐC huyện (đồng)
1	Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ	30.026.885.000	30.026.885.000
1.1	Kinh phí chi trả bồi thường, hỗ trợ các hộ gia đình và cá nhân	29.692.529.000	29.692.529.000
1.2	Kinh phí chi trả đất công điền cho UBND xã Ứng Hòa	334.356.000	334.356.000
2	Kinh phí tổ chức thực hiện GPMB (2%)	595.081.000	595.181.000
	TỔNG CỘNG (1+2):	30.621.966.000	30.622.066.000

(Số tiền nhà đầu tư ứng trước và chi trả vượt 100.000 đồng so với Phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB được duyệt).

- Diện tích đất chưa thu hồi, chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB là 2.296 m² do vướng mắc, chưa thực hiện xong công tác GPMB (03 thửa đất nông nghiệp của 02 hộ gia đình).

2.2. Giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Liên danh HUDIC - MINH HƯỞNG được UBND tỉnh Hải Dương chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất (đợt 1) tại Quyết định số 381/QĐ-UBND ngày 27/01/2022. Tổng diện tích chuyển mục đích sử dụng đất và giao cho nhà đầu tư là 97.644 m² (trong đó, cơ cấu sử dụng đất như sau: Đất ở là 35.676,9 m²; đất thương mại, dịch vụ là 4.170 m²; đất dịch vụ thể thao, đất giáo dục, đất công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật là 57.797,1 m²).

- Ngày 25/6/2025, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 2401/QĐ-UBND cấp 30 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây viết tắt là GCNQSD đất) cho Liên danh HUDIC - MINH HƯỞNG, với tổng diện tích được cấp GCNQSD đất là 37.149,4 m² (gồm: 35.676,9 m² đất ở tại nông thôn và 1.472,5 m² đất thương mại, dịch vụ). Diện tích đất chưa được cấp GCNQSD đất là 4.141 m² đất thương mại, dịch vụ (trong đó: 2.697,5 m² đất đã GPMB, được chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất đợt 1; 1.443,5 m² đất chưa hoàn thành công tác GPMB).

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hải Dương đã tổ chức bàn giao đất tại thực địa và trao 30 GCNQSD đất cho Liên danh HUDIC - MINH HƯỞNG. Diện tích đất được bàn giao trên thực địa là 94.946,5 m² đất (gồm: đất ở 35.676,9 m²; đất thương mại, dịch vụ 1.472,5 m²; đất dịch vụ thể thao, đất giáo dục, đất công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật là 57.797,1 m²); diện tích còn lại 2.697,5 m² đất (trong tổng số 97.644 m² đất giao cho nhà đầu tư) tiếp giáp với khu vực chưa GPMB, chưa cấp GCNQSD đất và chưa thực hiện bàn giao đất trên thực địa.

3. Phương án thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; kinh doanh bất động sản và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước

3.1. Phương án thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

- Phương án giá đất cụ thể khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đợt 1 Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hòa, huyện Ninh Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng) chủ trì lập, được Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định tại Biên bản thẩm định phương án giá đất cụ thể ngày 08/9/2023 và được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 2111/QĐ-UBND ngày 03/10/2023 (Giá đất ở bình quân để tính tiền sử dụng đất đợt 1 là 15.145.277 đồng/m²; giá đất thuê bình quân của thửa đất thương mại, dịch vụ thuê đất đợt 1 là 8.437.982 đồng/m²).

- Ngày 19/4/2024, Sở Tài chính có Văn bản số 1472/STC-QLGCS về việc xác nhận số tiền bồi thường, GPMB được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (đợt 1) tại dự án: Số tiền bồi thường GPMB do nhà đầu tư đã ứng trước để chi trả theo phương án bồi thường được cấp có thẩm quyền phê duyệt, được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (đợt 1) tại dự án là 27.554.142.000 đồng (trong

đó: Số tiền được trừ vào tiền sử dụng đất ở là 24.670.586.000 đồng; được trừ vào tiền thuê đất đối với đất thương mại, dịch vụ là 2.883.556.000 đồng).

- Tổng số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư còn phải nộp vào NSNN sau khi trừ tiền bồi thường GPMB là 547.968.775.940 đồng. Trong đó: Tiền sử dụng đất là 515.665.947.000 đồng (theo Thông báo số 3771/1/TB-CTHDU ngày 24/4/2024 của Cục Thuế tỉnh); tiền thuê đất là 32.302.828.940 đồng (theo Thông báo số 3771/2/TB-CTHDU ngày 24/4/2024 của Cục Thuế tỉnh Hải Dương).

3.2. Việc sử dụng nguồn vốn để thực hiện dự án

Liên danh HUDIC - MINH HƯƠNG báo cáo: Đơn vị chỉ sử dụng vốn góp của thành viên Liên danh, vốn vay ngân hàng và vốn vay của tổ chức, cá nhân khác để đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hoà, huyện Ninh Giang; không thực hiện việc huy động vốn hoặc các hình thức khác để ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án. Tổng vốn chủ sở hữu là 54.225.819.684 đồng; vốn vay ngân hàng là 324.154.947.000 đồng; vốn vay khác để thực hiện dự án là 389.074.604.977 đồng.

3.3. Về điều kiện kinh doanh bất động sản và việc thực hiện cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất

- Tổng diện tích đất ở và đất thương mại, dịch vụ theo Quy hoạch chi tiết xây dựng và dự án được duyệt là 41.290,4 m². Trong đó: Đất ở biệt thự là 3.182,4 m² (15 lô); đất ở liền kề là 23.063,4 m² (261 lô); đất ở thương mại là 9.431,1 m² (69 lô); đất thương mại, dịch vụ 5.613,5 m² (02 lô, trong đó đã cấp GCNQSD đất 01 thửa đất với diện tích 1.472,5 m²).

- Liên danh HUDIC - MINH HƯƠNG có đủ điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định tại Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Điều 75 Luật Đầu tư năm 2020, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Ngày 29/8/2025, Sở Xây dựng ban hành Văn bản số 6427/SXD-QLN về việc thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hoà, huyện Ninh Giang (nay là xã Vĩnh Lại, thành phố Hải Phòng) - Đợt 1; theo đó, Liên danh HUDIC - MINH HƯƠNG được phép chuyển nhượng 321 lô đất thuộc dự án đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

- Liên danh HUDIC - MINH HƯƠNG báo cáo: Đến thời điểm 29/8/2025, đơn vị chưa thực hiện việc cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân.

3.4. Việc thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước

3.4.1. Về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa và số tiền nộp NSNN do nhà đầu tư đề xuất khi trúng thầu

Liên danh HUDIC - MINH HƯƠNG đã thực hiện nộp đủ số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phải nộp theo các thông

báo của cơ quan có thẩm quyền và nộp đủ số tiền nhà đầu tư đề xuất nộp NSNN khi trúng thầu. Số liệu chi tiết như sau:

Dvt: Đồng

STT	Nội dung	Số phải nộp	Số đã nộp	Số còn phải nộp
1	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	575.522.917.940	575.522.917.940	0
-	Tiền sử dụng đất	540.336.533.000	540.336.533.000	0
	<i>Trong đó, tiền bồi thường GPMB được trừ vào tiền sử dụng đất</i>	<i>24.670.586.000</i>	<i>24.670.586.000</i>	
-	Tiền thuê đất	35.186.384.940	35.186.384.940	0
	<i>Trong đó, tiền bồi thường GPMB được trừ vào tiền thuế đất</i>	<i>2.883.556.000</i>	<i>2.883.556.000</i>	
2	Tiền chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	61.201.363.081	61.201.363.081	0
3	Tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa	3.383.246.250	3.383.246.250	0
4	Giá trị nộp NSNN do nhà đầu tư đề xuất khi trúng thầu	300.000.000	300.000.000	0
	Tổng cộng:	640.407.527.271	640.407.527.271	0

3.4.2. Về thuế và các khoản phải nộp khác

a) Thuế giá trị gia tăng (GTGT):

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng đô thị HUDIC thực hiện kê khai thuế GTGT riêng cho Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hoà, huyện Ninh Giang (*không phát sinh thuế GTGT đầu ra; thuế GTGT còn được khấu trừ chuyển kỳ sau là 5.965.728.524 đồng*); Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Minh Hương thực hiện khai chung trên cùng một hồ sơ khai thuế GTGT (*thời điểm kê khai hóa đơn nhận của Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại Quang Long - Đơn vị thi công gói thầu số 05 tại kỳ tính thuế GTGT tháng 02/2023 và tháng 6/2025 không phát sinh số thuế phải nộp; thuế GTGT còn được khấu trừ chuyển kỳ sau, thời điểm tháng 9/2025 là 156.924.997 đồng*). Việc kê khai nêu trên thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; kỳ kê khai thuế GTGT theo tháng.

Qua thanh tra thấy:

- Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng đô thị HUDIC đã làm việc và giải trình với Cục Thuế tỉnh Hải Dương về việc kê khai khấu trừ thuế GTGT và hạch toán chi phí đối với các hóa đơn nhận của Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hoàng Sơn HD (MST: 0801234916), Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ H-A-T (MST: 0801298973). Công ty báo cáo đã tự rà soát, xét thấy có rủi ro về thuế nên đã thực hiện điều chỉnh giảm thuế GTGT được khấu trừ đối với các hóa đơn nhận của Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hoàng Sơn HD, với tổng số tiền thuế GTGT là 1.908.075.000

đồng. Công ty hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung giải trình và kê khai thuế đối với các hóa đơn nhận của Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hoàng Sơn HD và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ H-A-T.

- Liên danh HUDIC - MINH HUƠNG thực hiện nghiệm thu sai tăng chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 1) của dự án với giá trị là 2.371.661.000 đồng (*giá trị sau thuế GTGT*); trong đó, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng đô thị HUDIC là 2.322.517.000 đồng; Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Minh Hương là 49.144.000 đồng. Do vậy, hai công ty nêu trên có trách nhiệm rà soát, điều chỉnh giảm số thuế GTGT được khấu trừ theo quy định.

b) Thuế thu nhập doanh nghiệp:

- Theo số liệu báo cáo tài chính từ năm 2021 đến năm 2024 và báo cáo của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng đô thị HUDIC: Tính đến thời điểm 31/7/2025, Công ty chưa phát sinh doanh thu, chưa phát sinh nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp từ Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hoà, huyện Ninh Giang.

- Căn cứ chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (đợt 1) của dự án phải giảm trừ qua thanh tra (*giá trị sau thuế*) là 2.371.661.000 đồng (*trong đó, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng đô thị HUDIC là 2.322.517.000 đồng; Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Minh Hương là 49.144.000 đồng*), các thành viên trong Liên danh HUDIC - MINH HUƠNG có trách nhiệm giảm giá trị khi quyết toán và rà soát, hạch toán giảm chi phí dự án theo quy định.

c) Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng đô thị HUDIC (*đại diện Liên danh HUDIC - MINH HUƠNG*) đã kê khai và nộp đủ vào NSNN tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đến hết năm 2025, với tổng số tiền là 286.957.764 đồng.

d) Lệ phí trước bạ: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng đô thị HUDIC đã nộp đủ vào NSNN số tiền lệ phí trước bạ đối với đất thuê trả tiền một lần là 175.931.925 đồng (*Thông báo số 4026/TB-CCTKV05 ngày 19/6/2025 của Chi cục Thuế khu vực V về việc thông báo nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất*).

III. KẾT LUẬN

1. Ưu điểm

- Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hoà, huyện Ninh Giang (*nay là xã Vĩnh Lại, thành phố Hải Phòng*) được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất công bố lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Hải Dương, phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hoà, huyện Ninh Giang và Kế hoạch sử dụng đất huyện Ninh Giang. Việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư và đàm phán, ký kết hợp đồng thực hiện dự án được thực hiện cơ bản đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 30/2015/NĐ-CP.

- Liên danh HUDIC - MINH HƯƠNG đã thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước đối với các khoản phải nộp (*tiền do nhà đầu tư đề xuất khi trúng thầu, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa*) theo thông báo của cơ quan có thẩm quyền và thực hiện kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, lệ phí trước bạ phát sinh từ dự án theo quy định; chuyển kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB cho Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư huyện Ninh Giang để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB; triển khai thực hiện dự án cơ bản đảm bảo theo trình tự, thủ tục quy định, từ bước lập dự án đến bước tổ chức thi công, nghiệm thu, quyết toán các hạng mục công trình; chất lượng các hạng mục công trình nhìn chung đảm bảo theo yêu cầu của hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được duyệt, góp phần tạo mỹ quan đô thị. Đến thời điểm thanh tra, dự án đã hoàn thành giai đoạn 1, được Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật đợt 1 thuộc dự án và được UBND tỉnh chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu tại Văn bản số 3524/UBND-VP ngày 27/6/2025; Sở Xây dựng đã ban hành Văn bản số 6427/SXD-QLN ngày 29/8/2025 thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại dự án (đợt 1).

2. Hạn chế, thiếu sót

- Công tác quản lý chất lượng về thiết kế, thi công xây dựng, nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 1) của dự án còn có một số thiếu sót như:

+ Việc lập, thẩm tra dự toán xây dựng của chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra còn có sai sót, như: Phê duyệt điều chỉnh thiết kế kết cấu vỉa hè, kết cấu bó vỉa, dải phân cách trước khi được UBND tỉnh Hải Dương đồng ý; phê duyệt tổng dự toán xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật vượt tổng mức đầu tư được phê duyệt; lập dự toán sai tăng về khối lượng và tính tăng một số thành phần chi phí như đã nêu ở trên.

+ Lập kế hoạch, biện pháp kiểm tra, kiểm soát chất lượng thi công xây dựng và biện pháp thi công chưa thể hiện cụ thể, chi tiết công việc thực hiện; nhật ký thi công chưa phản ánh hết diễn biến trên công trường và các vấn đề phát sinh khác trong quá trình thi công; nghiệm thu vật liệu trước khi đưa vào sử dụng còn thiếu giấy chứng nhận hợp quy, giấy công bố hợp quy của một số vật liệu đưa vào công trình; hồ sơ quản lý chất lượng không có văn bản nghiệm thu xác định vị trí, trữ lượng bãi đổ bùn, đất hữu cơ làm cơ sở xác định khối lượng, cự ly vận chuyển đổ bùn, đất hữu cơ.

- Việc nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 1) của dự án còn có nội dung chưa chặt chẽ nên đã nghiệm thu sai tăng với giá trị sau thuế là 2.371.661.000 đồng (*trong đó: Giá trị sai tăng do thi công thiếu khối lượng, chủ đầu tư đề nghị nộp vào NSNN là 489.465.000 đồng; giá trị sai tăng tương ứng với khối lượng dự toán tính sai tăng và khối lượng không đủ hồ sơ làm căn cứ nghiệm thu, thanh toán, nhưng chưa được chủ đầu tư giảm trừ khi nghiệm thu là 1.882.196.000 đồng*). Các thành viên trong Liên danh HUDIC - MINH HƯƠNG có trách nhiệm giảm giá trị khi quyết toán; đồng thời rà soát, điều chỉnh giảm số thuế GTGT được khấu trừ và hạch toán giảm chi phí dự án theo quy định.

Để xảy ra các thiếu sót nêu trên, trách nhiệm thuộc về: Liên danh HUDIC - MINH HUƠNG là nhà đầu tư thực hiện dự án và Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Ninh Giang (*nay là Ban Quản lý đầu tư xây dựng khu vực Ninh Giang*) là đơn vị được giao quản lý, giám sát thực hiện Hợp đồng đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất số 01/2020/HĐDA.

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

Căn cứ Luật Thanh tra năm 2025 và Điều 64 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; Chánh Thanh tra thành phố đã ban hành Quyết định số 925/QĐ-TTTP ngày 14/11/2025 thu hồi số tiền sai phạm phát hiện trong quá trình thanh tra là 489.465.000 đồng của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng đô thị HUDIC (*thành viên đứng đầu Liên danh HUDIC - MINH HUƠNG*) vào tài khoản tạm giữ chờ xử lý của Thanh tra thành phố (*số tài khoản: 3949.0.1048866.00000 tại Kho bạc Nhà nước Khu vực III*).

Ngày 15/11/2025, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng đô thị HUDIC đã thực hiện Quyết định của Chánh Thanh tra thành phố, nộp đủ số tiền 489.465.000 đồng vào tài khoản tạm giữ chờ xử lý của Thanh tra thành phố.

V. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Căn cứ Luật Thanh tra năm 2025; Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung năm 2020; Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

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

1. Đối với Liên danh Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và hạ tầng đô thị HUDIC - Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Minh Hương

- Giảm giá trị khi quyết toán công trình hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 1) của dự án với giá trị sau thuế là 2.371.661.000 đồng (*trong đó: Chi phí xây dựng là 1.982.723.000 đồng; chi phí quản lý dự án là 28.028.000 đồng; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng là 62.059.000 đồng; chi phí khác là 298.851.000 đồng*); đồng thời thực hiện rà soát, kê khai giảm thuế GTGT được khấu trừ chuyển kỳ sau và hạch toán giảm chi phí dự án theo quy định.

- Kịp thời báo cáo, trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định gia hạn thời gian thực hiện dự án theo quy định (*thời hạn thực hiện dự án được duyệt đến hết ngày 30/11/2025*). Đối với giá trị ký quỹ tương ứng với diện tích chưa GPMB, khối lượng công trình hạ tầng kỹ thuật chưa thi công là 4.102.385.000 đồng, chủ đầu tư đã thực hiện bảo lãnh ký quỹ, thời gian đến này 30/11/2025: Trước khi đến thời hạn trên mà chưa GPMB xong, chưa thực hiện đầu tư hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, đề nghị chủ đầu tư thực hiện gia hạn thời hạn Thư bảo lãnh của ngân hàng theo quy định (*giá trị bảo lãnh cụ thể xác định tại thời điểm gia hạn*).

- Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Vĩnh Lại và các cơ quan, đơn vị liên quan trong việc GPMB, bàn giao đất phần diện tích còn vướng mắc chưa GPMB 2.296,0 m²; tiếp tục tập trung nguồn lực thi công hoàn thành các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi được giao đất và bàn giao mặt bằng phần diện tích còn lại của Dự án.

- Chủ động tổ chức rà soát, khắc phục những nội dung chưa hoàn thiện của dự án. Thực hiện nghiệm thu, thanh quyết toán đúng khối lượng, chủng loại vật tư thực tế đã thi công, lập hồ sơ hoàn thành công trình, đảm bảo theo đúng quy hoạch, thiết kế được phê duyệt và đúng quy định của pháp luật.

- Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan, đơn vị liên quan trong việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (*đối với diện tích giao đất đợt 2*) và hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi được UBND thành phố phê duyệt.

- Chủ động thực hiện duy tu, quản lý, bảo trì các công trình hạ tầng kỹ thuật đã được nghiệm thu. Khi dự án hoàn thành, thực hiện bàn giao hạ tầng kỹ thuật của dự án cho UBND xã Vĩnh Lại, đồng thời lập hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành, trình Sở Tài chính kiểm tra, rà soát nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư theo quy định.

- Thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quản lý, sử dụng đất thương mại dịch vụ thuộc dự án theo đúng quy định của pháp luật.

- Rà soát, thực hiện việc kê khai, quyết toán thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp từ việc thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hoà, huyện Ninh Giang theo đúng quy định.

- Chấp hành nghiêm các chế tài xử lý đối với hành vi vi phạm hành chính khi có quyết định xử lý vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Đối với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Ninh Giang

- Báo cáo Sở Tài chính và UBND thành phố xem xét, quyết định việc chuyển giao chủ đầu tư và nhiệm vụ quản lý hợp đồng đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với Dự án đầu tư xây dựng Điểm dân cư và kinh tế phức hợp xã Ứng Hoà, huyện Ninh Giang theo quy định.

- Nghiêm túc rút kinh nghiệm trong việc quản lý, giám sát hợp đồng đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất để xảy ra các hạn chế, thiếu sót nêu trên.

3. Đối với UBND xã Vĩnh Lại

- Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, chủ đầu tư và các cơ quan, đơn vị liên quan tập trung thực hiện công tác GMMB đối với diện tích 2.296 m² đất chưa GPMB. Đôn đốc chủ đầu tư lập báo cáo tiến độ thi công các hạng mục còn lại làm cơ sở kiểm tra, giám sát thực hiện.

- Chủ trì cùng chủ đầu tư và các đơn vị liên quan kiểm tra, tiếp nhận bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật (đợt 1) đã được Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu và công trình hạ tầng kỹ thuật còn lại của dự án sau khi dự án hoàn thành, đồng thời thực hiện quản lý, khai thác, vận hành và quản lý trật tự xây dựng tại dự án theo đúng chỉ đạo của UBND tỉnh Hải Dương (*nay là UBND thành phố Hải Phòng*) tại Quyết định số 1817/QĐ-UBND ngày 03/7/2020, Văn bản số 3524/UBND-VP ngày 27/6/2025 và đúng quy định của pháp luật.

4. Đối với Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Hướng dẫn, phối hợp với UBND xã Vĩnh Lại và chủ đầu tư thực hiện GPMB đối với phần diện tích 2.296,0 m² đất còn vướng mắc chưa GPMB.

- Khi hoàn thành công tác GPMB dự án, thực hiện tham mưu với UBND thành phố chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất (đợt 2) cho nhà đầu tư đối với phần diện tích chưa giao theo quy định của pháp luật; chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (*đối với diện tích giao đất đợt 2*) và tham mưu với UBND thành phố phê duyệt giá đất cụ thể khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất (đợt 2) theo quy định của pháp luật.

5. Đối với Sở Tài chính

Chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan hướng dẫn, đôn đốc chủ đầu tư quyết toán dự án; thực hiện kiểm tra, rà soát báo cáo quyết toán chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của chủ đầu tư sau khi dự án hoàn thành; đồng thời thực hiện rà soát nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư theo quy định./. *W*

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND thành phố;
- Phó CTMT UBND TP Lê Anh Quân; } (Đề b/c)
- Chánh Thanh tra thành phố;
- PCTT Trịnh Văn Cường;
- Các Sở: Tài chính, NN&MT;
- UBND xã Vĩnh Lại;
- Ban QLDA ĐTXD khu vực Ninh Giang;
- Liên danh HUDIC - MINH HƯƠNG;
- Lưu: VT, HS, PCVP Hoàng Anh, P NV11 *A*

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



Trịnh Văn Cường