

Số: 58 /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 xây dựng Khu dân cư mới xã Trường Tân, thành phố Hải Phòng do Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành làm chủ đầu tư

Thực hiện Quyết định thanh tra số 692/QĐ-TTTP ngày 29/8/2025 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 xây dựng Khu dân cư mới xã Trường Tân, thành phố Hải Phòng do Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành làm chủ đầu tư, từ ngày 09/9/2025 đến ngày 16/10/2025, Đoàn thanh tra theo Quyết định số 692/QĐ-TTTP đã tiến hành thanh tra tại Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành và các cơ quan, đơn vị có liên quan theo Kế hoạch tiến hành thanh tra được Chánh Thanh tra thành phố phê duyệt.

Xét Báo cáo Kết quả thanh tra ngày 03/11/2025 của Trưởng Đoàn thanh tra; Báo cáo thẩm định số 01/BC-TTĐ ngày 26/11/2025 của Tổ trưởng Tổ thẩm định, Chánh Thanh tra thành phố kết luận thanh tra như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

1. Thông tin chung về dự án và Nhà đầu tư thực hiện dự án

Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới xã Trường Tân, thành phố Hải Phòng (trước sắp xếp các đơn vị hành chính là Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương) được UBND tỉnh Hải Dương chấp thuận chủ trương đầu tư tại Văn bản số 722/CTĐT-UBND ngày 08/3/2021; điều chỉnh dự án tại Quyết định số 145/QĐ-UBND ngày 31/01/2023 và Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 30/8/2024. Thông tin chính về dự án như sau:

- Mục tiêu của dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới hai xã Đồng Quang và Đức Xương huyện Gia Lộc theo quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 được duyệt nhằm hình thành khu dân cư hiện đại, đồng bộ khớp nối về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với khu vực lân cận, tạo động lực phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Địa điểm: xã Đồng Quang và Đức Xương huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương (nay là xã Trường Tân, thành phố Hải Phòng); Diện tích đất: 192.552,4 m².

- Quy mô đầu tư: (1) Đầu tư xây dựng đồng bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; (2) Đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ.

- Tổng mức đầu tư do nhà đầu tư đề xuất: 294.754.242.000 đồng; Nguồn vốn đầu tư: vốn chủ sở hữu nhà đầu tư 60.000.000.000 đồng; vốn vay do nhà đầu tư huy động 234.754.242.000 đồng.

- Tiến độ thực hiện của dự án: Xây dựng hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trong thời gian 36 tháng, kể từ ngày chấp thuận chủ trương đầu tư; Đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ trong thời gian 12 tháng kể từ ngày hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật (tiến độ thực hiện dự án sau điều chỉnh: hoàn thành hạ tầng kỹ thuật trước ngày 31/3/2025, hoàn thành công trình thương mại dịch vụ trước ngày 31/12/2025).

- Hình thức giao đất, cho thuê đất: (1) Đối với đất ở: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, thời hạn sử dụng đất lâu dài; (2) Đối với đất thương mại, dịch vụ: Nhà nước cho thuê đất có thu tiền thuê đất hàng năm hoặc một lần trong thời hạn 50 năm; (3) Đối với các loại đất khác: Nhà nước giao đất theo quy định của pháp luật đất đai; Nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và dự án đầu tư được duyệt; sau khi hoàn thành nghiệm thu tổ chức bàn giao cho UBND huyện Gia Lộc và các cơ quan, đơn vị quản lý chuyên ngành.

- Nhà đầu tư (Chủ đầu tư) thực hiện dự án: Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số 0102894645, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 9 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 29 tháng 05 năm 2025; địa chỉ Trụ sở chính tầng 7, tòa nhà Reeco, số 98 Hoàng Ngân, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành Phố Hà Nội (nay là Tầng 7, Tòa nhà Reeco, Số 98 Hoàng Ngân, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội); Ngành nghề chính: Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản; thi công xây dựng công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật; dịch vụ thương mại; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Tùng, chức vụ: Tổng giám đốc.

2. Giới hạn thanh tra

- Đoàn thanh tra căn cứ hồ sơ, tài liệu do Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư cung cấp trong quá trình thanh tra; Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp, trung thực của hồ sơ, chứng từ và số liệu báo cáo, nội dung báo cáo đã cung cấp cho Đoàn thanh tra và nội dung giải trình, báo cáo trong quá trình thanh tra. Kết thúc thời gian thanh tra tại đơn vị, Đoàn thanh tra không thu giữ bất kỳ hồ sơ, tài liệu, chứng từ gốc nào của các đơn vị.

- Về công tác kiểm tra thực địa: Đoàn thanh tra đánh giá trực quan hiện trường; kiểm tra xác suất một số hạng mục chính; không kiểm tra: phần khuất, phần chìm, hóa đơn, xuất xứ vật tư, vật liệu, thiết bị được sử dụng để thi công xây dựng công trình; không kiểm tra, xác định lại mốc giới dự án trên thực địa.

- Về bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng: Đoàn thanh tra không kiểm tra việc xây dựng đơn giá bồi thường, hỗ trợ; không kiểm tra thực tế công tác chi trả bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng (GPMB) đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; không kiểm tra, xác minh hóa đơn, chứng từ đối với những khoản

chi của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư huyện Gia Lộc; không kiểm tra, đối chiếu, xác minh nguồn gốc đất trước khi giao cho nhà đầu tư.

- Về xác định giá đất cụ thể khi nhà nước giao đất, cho thuê đất: Đoàn thanh tra không kiểm tra xác minh việc xây dựng phương án thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì xây dựng phương án thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, được UBND tỉnh phê duyệt giá đất).

- Về tăng giảm vốn điều lệ: Đoàn thanh tra không xác minh nguồn gốc số vốn góp tăng vốn điều lệ của Chủ đầu tư.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Việc thực hiện quy hoạch chi tiết; chấp hành quy định của pháp luật về quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch chi tiết cục bộ

1.1. Việc thực hiện quy hoạch chi tiết; chấp hành quy định pháp luật về quy hoạch

- Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ (1/500) do Ban quản lý dự án các đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư trên địa bàn huyện Gia Lộc tổ chức lập; đơn vị tư vấn lập quy hoạch là Công ty TNHH một thành viên tư vấn xây dựng 30-10; Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Gia Lộc tổ chức thẩm định, trình phê duyệt tại Tờ trình số 19/TTr-KTHT ngày 24/6/2020; Chủ tịch UBND huyện Gia Lộc phê duyệt tại Quyết định số 2154/QĐ-UBND ngày 29/6/2020.

- Quy mô tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch: 192.552,4 m²; quy mô dân số dự kiến cho khoảng 2.500 người.

- Cơ cấu sử dụng đất: đất ở 61.339,7m², chiếm 31,9%; đất thương mại, dịch vụ 3.792,6m², chiếm 2%; đất công trình công cộng 9.062,9m², chiếm 4,7%; đất cây xanh 10.534,3m², chiếm 5,5%; đất mặt nước 4.466,4m², chiếm 2,3%; đất hạ tầng kỹ thuật 19.107,9m², chiếm 9,9%; đất giao thông 84.248,6m², chiếm 43,7%.

- Kinh phí cho công tác lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500 do Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành hỗ trợ chi trả (văn bản số 1745/UBND-VP ngày 31/5/2019 về việc chấp thuận chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc của Chủ tịch UBND tỉnh Hải Dương; hóa đơn số 00000269 ngày 24/7/2024 của Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành).

1.2. Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết cục bộ

Ngày 24/3/2022, UBND huyện Gia Lộc ban hành Quyết định số 644/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt:

- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hạ thấp cao độ san nền trung bình 0,1 m; thay đổi tuyến cống thoát nước mặt dưới lòng đường tuyến đường số 13 từ cống tròn thành cống hộp kích thước 1,6x1,6m; thay đổi hướng thoát nước mặt theo 02 hướng (thoát ra sông Đĩnh Đào và thoát về mương đất hiện trạng

phía Nam); điều chỉnh vị trí đầu nối cấp nước từ phía Tây sang phía Nam; điều chỉnh đường kính một số tuyến ống cấp nước; chuyển vị trí bể nước phòng cháy chữa cháy (PCCC) từ phía Tây về phía Đông khu đất (khu hạ tầng kỹ thuật); điều chỉnh tăng dung tích bể nước PCCC, điều chỉnh số lượng trụ cấp nước chữa cháy ngoài nhà và đường ống nước chữa cháy; bổ sung 01 tuyến cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè tuyến đường số 13 thoát ra sông Đĩnh Đào; điều chỉnh công suất trạm xử lý nước thải từ 800 m³/ngày đêm xuống còn 450 m³/ngày đêm để phù hợp với Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án được phê duyệt; điều chỉnh công suất 01 trạm biến áp từ 750 KVA thành 800 KVA.

- Chỉnh sửa một số nội dung quy hoạch chia lô: hiệu chỉnh lại ký hiệu tên lô và diện tích lô góc là LK5.20, diện tích 165,6 m² (do sai sót khi soạn thảo nên thể hiện trên bản vẽ là LK5.22, diện tích 90,0m²); hiệu chỉnh lại diện tích của lô LK15.23 tại bảng thống kê chia lô là 82,0 m² (do sai sót khi soạn thảo nên thể hiện diện tích tại bảng thống kê là 81,0 m²); giữ nguyên tổng diện tích các lô LK5 và LK15 theo quy hoạch đã duyệt.

1.3. Nhận xét, đánh giá

1.3.1. Ưu điểm

Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500 cơ bản đảm bảo Luật Xây dựng năm 2014; Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; trước khi quy hoạch chi tiết được phê duyệt, cơ quan có thẩm quyền đã xin ý kiến các Sở, ngành, UBND tỉnh Hải Dương, Ban Thường vụ Tỉnh ủy Hải Dương đã kết luận nhất trí phương án quy hoạch chi tiết tại Văn bản số 1635-TB-TU ngày 04/3/2020.

1.3.2. Hạn chế, thiếu sót

- Bản vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng chưa quy định cụ thể chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng trong phạm vi hành lang lưới điện 110KV của tuyến đường nội bộ số 9 là chưa đảm bảo quy định tại Điều 20 Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Điều 19 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

- Phương án quy hoạch chi tiết xây dựng chưa bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất quy hoạch là đất sân thể thao (đường ống cấp nước, điểm đầu nối cấp điện, thông tin liên lạc, hệ thống thu gom, thoát nước thải) là chưa đảm bảo quy định tại Điều 30 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Điều 19 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

- Thuyết minh quy hoạch chi tiết xây dựng xác định lượng nước thải còn chưa chính xác dẫn tới lựa chọn công suất Trạm xử lý nước thải còn chưa phù hợp, quá trình thực hiện, Chủ đầu tư đã phải trình cấp có thẩm quyền phê duyệt

điều chỉnh công suất Trạm xử lý nước thải từ 800m³/ngày đêm xuống công suất 450m³/ngày đêm.

- Phương án quy hoạch chi tiết xây dựng chưa bố trí trồng dải cây xanh cách ly với chiều rộng $\geq 10\text{m}$ giữa Trạm xử lý nước thải và khu dân cư, các công trình xây dựng khác là chưa đảm bảo quy định tại điểm 6.1 Chương VI Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD; điểm 2.11 Mục 2. Quy định kỹ thuật - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD.

- Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành; UBND xã Đồng Quang, Đức Xương chưa tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt là chưa đảm bảo quy định tại Điều 2 Quyết định số 644/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 của UBND huyện Gia Lộc về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới tại 2 xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500.

- Việc Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành trực tiếp chi trả kinh phí cho công tác lập quy hoạch chi tiết của dự án là chưa đảm bảo quy định tại Điều 5 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

- Một số hạn chế thiếu sót khác dẫn tới Chủ đầu tư đã phải lập, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (điều chỉnh cao độ san nền; hướng thoát nước mặt; điều chỉnh công suất Trạm biến áp; bổ sung tuyến cống thoát nước thải; hiệu chỉnh lại diện tích một số lô đất; ...).

Trách nhiệm đối với hạn chế, thiếu sót nêu trên thuộc về Chủ tịch UBND huyện Gia Lộc; Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Gia Lộc và các đơn vị, cá nhân có liên quan thời kỳ 2020-2022; Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành; UBND xã Đồng Quang, Đức Xương.

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

2.1. Việc chấp hành quy định của pháp luật về đầu tư

- Ngày 23/10/2020, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 3214/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc vào Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất công bố lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2020.

- Ngày 22/12/2020, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 3884/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương huyện Gia Lộc.

- Ngày 08/3/2021, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 722/CTĐT-UBND chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương.

- Ngày 31/01/2023, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 145/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương. Nội dung được chấp thuận

điều chỉnh: (1) San nền: Hạ thấp cao độ san nền trung bình 0,1 m; (2) Hệ thống cấp, thoát nước, xử lý nước thải: Thay đổi tuyến cống thoát nước mặt dưới lòng đường tuyến đường số 13 từ cống tròn thành cống hộp kích thước 1,6mx1,6m; thay đổi hướng thoát nước mặt theo 02 hướng (thoát ra sông Đĩnh Đào và thoát về ruộng đất hiện trạng phía Nam); bổ sung 01 tuyến cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè tuyến đường 2 số 13 thoát ra sông Đĩnh Đào; điều chỉnh công suất trạm xử lý nước thải từ 800 m³/ngày đêm xuống còn 450 m³/ngày đêm; điều chỉnh vị trí đầu nổi cấp nước từ phía Tây sang phía Nam; điều chỉnh đường kính một số tuyến ống cấp nước; (3) Hệ thống cấp điện, PCCC: điều chỉnh công suất 01 trạm biến áp từ 750 kVA thành 800 kVA; chuyển vị trí bể nước phòng cháy chữa cháy (PCCC) từ phía Tây về phía Đông khu đất (khu hạ tầng kỹ thuật); điều chỉnh tăng dung tích bể nước PCCC, điều chỉnh số lượng trụ cấp nước chữa cháy ngoài nhà và đường ống nước chữa cháy; (4) Bổ sung nội dung về thời gian hoạt động của dự án: Thời hạn hoạt động dự án: 15 năm, kể từ ngày 08/3/2021. Đối với phần chi phí phát sinh do điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh dự án sẽ không được tính trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp của dự án.

- Ngày 30/8/2024, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 2308/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh Dự án khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc của Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành. Nội dung điều chỉnh được chấp thuận: (1) Về hình thức, thời gian sử dụng đất đối với đất ở: Nhà nước giao đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn giao đất theo thời hạn hoạt động của dự án được UBND tỉnh quyết định. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của dự án được sử dụng đất ổn định, lâu dài theo quy định của pháp luật về đất đai; (2) Về tiến độ thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án trước ngày 31/3/2025; Đầu tư xây dựng hoàn thành công trình thương mại dịch vụ trước ngày 31/12/2025.

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

- Ngày 12/4/2023, Sở Xây dựng ban hành Văn bản số 568/SXD-QLXD&HTKT về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án.

- Ngày 18/4/2023, Chủ đầu tư - Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành ban hành Quyết định số 418/QĐ-PT về phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương (phần xây dựng hạ tầng kỹ thuật).

- Ngày 08/5/2023, Chủ đầu tư - Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành ban hành Quyết định số 508/QĐ-PT về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công dự án Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc (phần xây dựng hạ tầng kỹ thuật).

- Ngày 31/5/2023, UBND huyện Gia Lộc cấp giấy phép xây dựng số 32/GPXD-UBND, các hạng mục được cấp giấy phép gồm 08 công trình (san nền; hệ thống đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện; cây xanh; thông tin liên lạc).

- Ngày 25/6/2023, Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành ban hành Quyết định số 625/QĐ-PT về việc phê duyệt dự toán thiết kế dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc (phần xây dựng hạ tầng kỹ thuật). Giá trị dự toán xây dựng công trình: 185.695.363.000 đồng.

- Ngày 07/07/2023, Sở Giao thông vận tải cấp Giấy phép thi công số 1609/GPTC-SGTVT-P3 cho Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành thực hiện điểm đầu nối tại Km8+155(t), Quốc lộ 38.

- Ngày 06/02/2024, UBND tỉnh Hải Dương cấp Giấy phép hoạt động trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi số 325/GP-UBND.

- Ngày 10/01/2025, Công ty TNHH MTV KTCTTL Bắc Hưng Hải kiểm tra hiện trạng và bàn giao cho đơn vị quản lý phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi Bắc Hưng Hải sau khi thi công xong công trình (Biên bản làm việc ngày 10/01/2025 giữa Công ty TNHH MTV KTCTTL Bắc Hưng Hải và Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành).

- Chủ đầu tư đã tổ chức lựa chọn nhà thầu thực hiện dự án (nhà thầu tư vấn khảo sát, thiết kế, thẩm tra thiết kế, dự toán xây dựng; thi công xây dựng); ký kết hợp đồng thi công xây dựng; tổ chức quản lý chất lượng thi công xây dựng; thiết lập hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng. Quá trình triển khai thực hiện dự án đã được các cơ quan có thẩm quyền tổ chức kiểm tra, nghiệm thu; UBND tỉnh có Văn bản số 2629/UBND-VP ngày 23/5/2025 về việc kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng Hạ tầng kỹ thuật (đợt 1) thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc, trong đó đã thống nhất với báo cáo kiểm tra công tác nghiệm thu theo đề nghị của Sở Xây dựng; giao Sở Xây dựng ban hành thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình Hạ tầng kỹ thuật (đợt 1) thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương.

- Ngày 26/5/2025, Sở Xây dựng ban hành Thông báo số 1967/TB-SXD về thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành; đã chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành của Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành đối với công trình xây dựng Hạ tầng kỹ thuật (đợt 1) thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc (Diện tích kiểm tra công tác nghiệm thu (đợt 1) là 191.432,0m²; Diện tích không thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu đợt này: 1.120,4m²).

- Ngày 24/6/2025, UBND huyện Gia Lộc tiến hành kiểm tra công tác hoàn thành đối với phần diện tích 1.120,4m²; đã kết luận: trên phần diện tích đã giải phóng mặt bằng (1046,4 m²), được giao đất đã được Chủ đầu tư tổ chức thi công đảm bảo theo yêu cầu giấy phép xây dựng và yếu tố trực quan mỹ thuật; diện tích còn lại chưa giải phóng mặt bằng 74m² đất phi nông nghiệp (đất năng lượng) thuộc địa bàn xã Đồng Quang của Tập đoàn Điện lực Việt Nam, là chân cột điện cao thế 110 kV (do không có phương án di chuyển đường dây cao thế 110 kV trong quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án nên UBND huyện không thu hồi).

- Tại thời điểm thanh tra, hiện trạng dự án có một số lô đất (LK 3.09, LK 3.10, LK 3.11; LK 3.33; LK 7.15; LK 8.24) đã được một số cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tự xây dựng nhà ở nhưng chưa được cấp có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

2.3. Nhận xét, đánh giá

2.3.1. Ưu điểm

2.3.1.1. Việc chấp hành quy định của pháp luật về đầu tư

- Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành đã lập hồ sơ đề xuất dự án đầu tư; điều chỉnh dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư; quyết định chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án cơ bản đảm bảo quy định của Luật đầu tư năm 2020.

- Triển khai thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án cơ bản đảm bảo nội dung dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư; quyết định chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án; quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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

- Chủ đầu tư đã lựa chọn đơn vị tư vấn thiết kế, khảo sát xây dựng có đủ điều kiện năng lực và tư cách pháp nhân; trình tự tổ chức lập, thẩm tra, thẩm định, phê duyệt thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng (phần hạ tầng kỹ thuật của dự án) cơ bản đảm bảo quy định của Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020 và các Nghị định quy định về quản lý dự án, quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

- Tổ chức quản lý thi công xây dựng công trình cơ bản đảm bảo 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, cụ thể: các nhà thầu đã thiết lập kế hoạch, biện pháp kiểm tra, kiểm soát chất lượng thi công và lập biện pháp thi công trình chủ đầu tư phê duyệt; tổ chức thực hiện giám sát trong quá trình nhà thầu triển khai thi công xây dựng công trình; tổ chức nghiệm thu theo trình tự từng công việc xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng; nghiệm thu vật tư, vật liệu, thiết bị trước khi nhà thầu thi công lắp đặt vào công trình.

- Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án được Chủ đầu tư tổ chức lập thiết kế xây dựng, tổ chức thi công xây dựng; nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình cơ bản đảm bảo thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công, quy hoạch chi tiết xây dựng, điều chỉnh cục bộ hoạch hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chủ trương điều chỉnh dự án; đã được các cơ quan có thẩm quyền kiểm tra và ban hành văn bản thông báo kết quả kiểm tra, chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành của Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành đối với công trình: Hạ tầng kỹ thuật (đợt 1) thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc.

2.3.2. Hạn chế, thiếu sót

2.3.2.1. Việc chấp hành quy định của pháp luật về đầu tư

- Tiến độ thực hiện dự án còn chậm, chưa đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền dẫn tới phải trình cấp có thẩm quyền điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án; chậm bàn giao các công trình hạ tầng và quỹ đất xây dựng các công trình công cộng cho nhà nước theo quy định của dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư; đến thời điểm thanh tra, Chủ đầu tư chưa thực hiện đầu tư hạng mục công trình thương mại dịch vụ theo chấp thuận chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền là chưa đảm bảo quy định tại khoản 3 Điều 42 Luật Đầu tư ngày 17/6/2020; Quyết định số 2308/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án.

- Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành chưa thực hiện chế độ báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định tại khoản 8 Điều 100 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.

Trách nhiệm đối với hạn chế, thiếu sót nêu trên thuộc về Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành.

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

- Thực hiện thi công một số hạng mục (sân đường dạo; hồ điều hòa; kè đá) thuộc lô đất CX01; thoát nước mưa; nền mặt sân thể thao thuộc lô đất STT) không có giấy phép xây dựng là chưa đảm bảo quy định tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; thi công một số hạng mục (mặt sân thể thao, hệ thống điện chiếu sáng quanh khu vực sân thể thao, ...) không thuộc dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư là chưa đảm bảo quy định tại khoản 3 Điều 42 Luật Đầu tư ngày 17/6/2020.

- Chủ đầu tư chưa thực hiện kiểm tra, giám sát, quản lý trật tự xây dựng đối với việc xây dựng nhà ở tại các lô đất LK 3.09, LK 3.10, LK 3.11; LK 3.33; LK 7.15; LK 8.24 là chưa đảm bảo quy định tại Văn bản số 1814/SXD-CCGĐXD ngày 21/5/2025 về việc kiểm tra công tác nghiệm thu công trình Hạ tầng kỹ thuật (đợt 1) thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc; Văn bản số 2184/SXD-QLN ngày 04/6/2025 của Sở Xây dựng 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.

- UBND xã Đồng Quang; Đức Xương (sau sáp nhập là xã Nhật Quang và Quang Đức); UBND xã Trường Tân (sau sắp xếp các đơn vị hành chính) chưa thực hiện việc kiểm tra, giám sát, quản lý trật tự xây dựng đối với việc xây dựng nhà ở tại các lô đất LK 3.09, LK 3.10, LK 3.11; LK 3.33; LK 7.15; LK 8.24 là chưa đảm bảo quy định tại Điều 22 Quyết định số 35/2025/QĐ-UBND ngày 28/3/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về ban hành quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình, quản lý chi phí đầu tư xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Hải Dương; Điều

22 Quyết định số 152/2025/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng ban hành quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình, quản lý chi phí đầu tư xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

- Phương án thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công không thiết kế đường ống cấp nước, điểm đầu nối cấp điện, thông tin liên lạc, hệ thống thu gom, thoát nước thải đến ranh giới lô đất quy hoạch là đất sân thể thao là chưa phù hợp; chưa đảm bảo mục tiêu của dự án là nhằm hình thành khu dân cư hiện đại, đồng bộ khớp nối về hạ tầng kỹ thuật và Điều 19 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

- Thi công một số hạng mục còn có hạn chế thiếu sót, thi công thiếu khối lượng với số tiền 3.014.056.000 đồng (khối lượng thi công thiếu xác định theo Biên bản thống nhất khối lượng thi công thiếu và ngoài thiết kế ngày 20/12/2024 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành và Trung tâm giám định chất lượng xây dựng thuộc Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương - Đơn vị thí nghiệm đối chứng); mái taluy bên trái tuyến đường số 9 (phía giáp ranh giới quy hoạch của dự án) bị sạt, lở, không đảm bảo kích thước hình học theo thiết kế bản vẽ thi công.

- Một số hạn chế thiếu sót khác: 01 vị trí móng cột điện cũ thuộc mặt đường tuyến 9 sau khi di chuyển, giải phóng mặt bằng chưa được hoàn thiện theo thiết kế bản vẽ thi công được duyệt; vỉa hè tại một số vị trí hố ga, ... sau khi sửa chữa chưa được hoàn thiện theo thiết kế; một số vị trí mặt đường bãi đỗ xe số 02 còn đọng nước; có hiện tượng nước mặt xâm nhập vào hệ thống thu gom nước thải nhưng chưa xác định được nguyên nhân; một số hạn chế khác đã được cơ quan có thẩm quyền chỉ ra trong quá trình kiểm tra công tác nghiệm thu của Chủ đầu tư (Văn bản số 1814/SXD-CCGĐXD ngày 21/5/2025 về việc kiểm tra công tác nghiệm thu công trình Hạ tầng kỹ thuật (đợt 1) thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc; Báo cáo số 67/SXD-CCGĐXD ngày 19/5/2025 của Chi cục Giám định- Sở Xây dựng; Thông báo số 1967/TB-SXD ngày 26/5/2025 của Sở Xây dựng; ...).

Trách nhiệm chính đối với hạn chế, thiếu sót nêu trên thuộc về Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành; UBND huyện Gia Lộc, các đơn vị, cá nhân trực thuộc UBND huyện có liên quan thời kỳ thời kỳ 2023- 6/2025; UBND các xã Đồng Quang, Đức Xương (trước sáp nhập); UBND xã Trường Tân.

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

3.1. Thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng

- Ngày 29/7/2020, UBND huyện Gia Lộc ban hành Quyết định số 385/UBND-KTHT về việc phê duyệt phương án sơ bộ về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới hai xã Đồng Quang và Đức Xương huyện Gia Lộc, tổng diện tích đất đề nghị thu hồi là 192.552,4m². Tổng kinh phí bồi thường GPMB dự án 55.948.951.000 đồng (kinh phí bồi thường hỗ trợ: 52.239.917.000 đồng; kinh phí phục vụ công tác bồi thường GPMB: 1.044.798.300 đồng; kinh phí dự phòng: 2.664.235.800 đồng).

- Ngày 12/3/2021, Chủ tịch UBND huyện Gia Lộc ban hành Quyết định số 590/QĐ-UBND về việc thành lập Hội đồng Bồi thường GPMB dự án xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

- Ngày 31/3/2021, UBND huyện Gia Lộc có Thông báo số 56/TB-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương.

- Hội đồng Bồi thường GPMB dự án xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương tổ chức kiểm kê tài sản trên đất phải giải phóng mặt bằng; lập phương án Bồi thường hỗ trợ trình Phòng Tài nguyên Môi trường huyện thẩm định; UBND huyện Gia Lộc ban hành 21 quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới hai xã Đồng Quang và Đức Xương với tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ: 54.445.462.200 đồng.

- Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành đã chuyển và Hội đồng Bồi thường giải phóng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới hai xã Đồng Quang và Đức Xương huyện Gia Lộc đã nhận với tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ là 54.445.462.200 đồng, trong đó: Kinh phí bồi thường, hỗ trợ: 53.377.905.400 đồng; kinh phí tổ chức thực hiện công tác bồi thường: 1.067.557.300 đồng.

- Số tiền Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành đã ứng trước chi trả theo phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB được UBND huyện Gia Lộc phê duyệt; Sở Tài chính thẩm định, xác nhận được trừ vào tiền sử dụng đất và tiền thuê đất phải nộp (đợt 1) tại Văn bản số 4474/STC-QLGCS ngày 08/11/2023 là: 54.445.462.200 đồng. Trong đó: Số tiền bồi thường, hỗ trợ GPMB được tính trừ vào tiền sử dụng đất là: 51.275.147.900 đồng; số tiền bồi thường, hỗ trợ GPMB được tính trừ vào tiền thuê đất là: 3.170.314.300 đồng.

- Ngày 03/5/2024, UBND huyện Gia Lộc ban hành Quyết định số 740/QĐ-UBND về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ Di chuyển đường dây 35 kV phục vụ công tác GPMB thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc tổng giá trị phê duyệt: 3.854.400.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay chưa có hồ sơ phê duyệt quyết toán kinh phí di chuyển đường dây 35 kV; chưa được Sở Tài chính thẩm định và xác nhận trừ vào tiền sử dụng đất và tiền thuê đất phải nộp do vậy Đoàn thanh tra chưa có căn cứ kiểm tra.

3.2. Quản lý, sử dụng nguồn kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng

Theo báo cáo của UBND xã Trường Tân: Phòng Kinh tế Hạ tầng huyện Gia Lộc tiếp nhận nguồn kinh phí giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới hai xã Đồng Quang và Đức Xương. Sau khi tiếp nhận, căn cứ quyết định phê duyệt phương án bồi thường của UBND huyện, Phòng Kinh tế Hạ tầng huyện Gia Lộc đã trực tiếp chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ các đối tượng thụ hưởng. Hồ sơ thanh toán cho các tổ chức và các hộ dân do thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp đã chỉnh lý hồ sơ hiện đang lưu kho tại UBND huyện

Gia Lộc cũ và được Sở Nội vụ niêm phong nên UBND xã chưa cung cấp được cho Đoàn thanh tra. Do vậy, Đoàn thanh tra chưa có căn cứ kiểm tra kinh phí thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho các tổ chức và các hộ dân. UBND xã Trường Tân cam kết toàn bộ số tiền theo phương án đã được phê duyệt, hội đồng GPMB đã thực hiện chi trả cho các hộ dân và các tổ chức đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

3.3. Thực hiện giao đất

- Tổng diện tích đất UBND tỉnh đã bàn giao cho Nhà đầu tư tại các quyết định là: 192.478,4 m²/(diện tích quy hoạch là 192.552,4m²). Cụ thể:

+ Ngày 04/7/2022, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 1882/QĐ-UBND về việc chuyển mục đích sử dụng đất; giao đất đợt 1 cho Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương huyện Gia Lộc. Tổng diện tích: 192.305,4 m².

+ Ngày 03/12/2024, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 3211/QĐ-UBND về việc giao đất đợt 2 cho Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành và điều chỉnh Quyết định số 1882/QĐ-UBND ngày 04/07/2022 của UBND tỉnh để thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương huyện Gia Lộc. Tổng diện tích giao đất đợt 2 là: 173m² tại xã Đức Xương.

- Diện tích đất chưa giao: 74m² (đất năng lượng) thuộc địa bàn xã Đồng Quang của Tập đoàn Điện lực Việt Nam, là chân cột đường dây cao thế 110 kV nằm giữa ranh giới dự án, không có phương án di chuyển đường dây cao thế 110 kV trong quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án nên UBND huyện không thu hồi (vị trí đất nằm trong ranh giới dự án, sát vỉa hè không ảnh hưởng tới biện pháp thi công cũng như đường giao thông của dự án).

- Ngày 09/8/2023 Sở Tài nguyên & Môi trường; UBND huyện Gia Lộc, Trung tâm Tài nguyên & Môi trường và UBND các xã Đồng Quang và Đức Xương huyện Gia Lộc tổ chức xác định, cắm mốc giới tại thực địa giao cho Nhà đầu tư quản lý triển khai các thủ tục liên quan đến dự án.

- Đến thời điểm thanh tra, Sở Tài nguyên & Môi trường; UBND huyện Gia Lộc, Trung tâm Tài nguyên & Môi trường và UBND các xã Đồng Quang và Đức Xương huyện Gia Lộc đã bàn giao cho Nhà đầu tư diện tích 192.478,4 m².

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

- Ngày 15/6/2021, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 1751/QĐ-UBND về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án đầu tư Xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang, xã Đức Xương, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương của Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành.

- Ngày 24/01/2025, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 47/TTr-STNMT về đề nghị cấp phép cho Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc.

- Ngày 24/01/2025, UBND tỉnh Hải Dương cấp Giấy phép môi trường số 193/GPMT-UBND cho Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành được thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường của Dự án.

3.5. Nhận xét, đánh giá

3.5.1. Ưu điểm

Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành đã thực hiện ứng trước toàn bộ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền; tiếp nhận, quản lý sử dụng đất đai được cơ quan có thẩm quyền bàn giao để thực hiện dự án cơ bản đảm bảo quy định của pháp luật về đất đai; tổ chức lập, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường; cấp phép môi trường cơ bản đảm bảo quy định tại Luật Bảo vệ môi trường ngày 23/6/2014; Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020.

3.5.2. Hạn chế, thiếu sót

- Việc xác định tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án còn có nội dung chưa đảm bảo quy định tại điểm 2.10.2 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD, cụ thể: theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường xác định tiêu chuẩn cấp nước trường Mầm non là 25l/cháu/ngày đêm và cấp nước khu thương mại - dịch vụ là 25l/người nhưng theo QCVN 01:2019/BXD thì tiêu chuẩn cấp nước trường Mầm non là 75l/cháu/ngày đêm và cấp nước khu thương mại - dịch vụ (nhà, công trình công cộng, dịch vụ khác) là 2 lít/m² sàn/ngày đêm nên việc tính toán lưu lượng nước thải của dự án còn chưa chính xác và việc lựa chọn công suất Trạm xử lý nước thải chưa phù hợp, có sự sai khác so với quy hoạch là 800m³/ngày đêm (Sở Nông nghiệp và Môi trường và Chủ dự án: cam kết, khẳng định Công suất hệ thống xử lý nước thải tập trung là 450m³/ngày đêm là đảm bảo công suất xử lý nước thải theo yêu cầu của dự án, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt và quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; nội dung sai sót nêu trên trong thuyết minh Báo cáo đánh giá tác động môi trường là do đơn vị tư vấn có sai sót khi thuyết minh chưa đúng với số liệu đã được các bên thống nhất, tính toán lại theo TCXDVN 33:2006 của Bộ Xây dựng và QCVN 01:2019/BXD).

- Chưa thực hiện trồng dải cây xanh cách ly với chiều rộng $\geq 10\text{m}$ giữa Trạm xử lý nước thải và khu dân cư, các công trình xây dựng khác là chưa đảm bảo quy định tại điểm 6.1 Chương VI Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD; điểm 2.11 Mục 2. Quy định kỹ thuật - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD; Quyết định số 1751/QĐ-UBND ngày 15/6/2021 của UBND tỉnh về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án.

- Chưa thực hiện vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải theo quy định tại khoản 13 Điều 1 Nghị định 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

Trách nhiệm đối với hạn chế, thiếu sót nêu trên thuộc về Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành; Chi cục Bảo vệ môi trường tỉnh Hải Dương (nay là Phòng Quản lý môi trường thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng).

4. Việc chấp hành quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản

4.1. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Tổng số lô đất ở Nhà đầu tư được chuyển quyền sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt là 626 lô đất với tổng diện tích là: 61.339,7m².

- Ngày 27/02/2025, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 488/QĐ-UBND về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành tại Dự án Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc. Tổng diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 61.339,7m², gồm 51 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp ký hiệu: AA 00109202 ÷ AA 00109242 và AA 00109259 ÷ AA 00109266.

- Ngày 04/6/2025, Sở Xây dựng ban hành Thông báo số 2184/SXD-QLN xác nhận 625 lô đất thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 9 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Còn lại 01 lô LK 01.01, diện tích 200,7m² chưa được xác nhận đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo giải trình của Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành trong khi nghiệm thu giai đoạn 1, Dự án chưa hoàn thiện công tác GPMB do vậy Sở Xây dựng chưa xác nhận đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô đất trên).

4.2. Chuyển quyền sử dụng đất

- Tổng số lô đất được phép chuyển quyền sử dụng đất: 625 lô, diện tích 61.139m²; tổng số lô đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đến thời điểm 01/8/2025 là 175 lô, diện tích 16.153,4m² đạt tỷ lệ 26,4%, doanh thu đạt 380.642.453.395 đồng. Theo báo cáo của Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành: đã cấp GCNQSD đất cho 175 lô, diện tích 16.153,4m².

- Số lô đất ở còn lại của dự án chưa được Công ty thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến thời điểm 01/08/2025 là 450 lô, diện tích: 45.186,3m².

4.3. Nhận xét, đánh giá

Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho các cá nhân cơ bản đảm bảo theo quy hoạch chi tiết xây dựng, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng; phù hợp với mục tiêu đầu tư và nội dung của Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới hai xã Đồng Quang và Đức Xương huyện Gia Lộc (tỷ lệ 1/500) đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; trước khi chuyển nhượng, điều kiện của quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh đã được cơ quan có thẩm quyền thông báo đủ điều kiện được chuyển nhượng; hiện

ký các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tổ chức bàn giao đất trên thực địa với các cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Tuy nhiên, đến thời điểm thanh tra, còn 01 lô đất LK 01.01, diện tích 200,7m² chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ.

5. Việc chấp hành quy định của pháp luật về thực hiện nghĩa vụ tài chính với Ngân sách nhà nước

Đoàn thanh tra chỉ xem xét việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của Nhà đầu tư về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bảo vệ đất trồng lúa; thuế GTGT đối với 02 khoản chi hỗ trợ cho địa phương, gồm: chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng; chi phí xây dựng một số hạng mục trên lô đất STT; ngoài ra không kiểm tra nội dung chi phí nào khác.

5.1. Tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa

Ngày 07/7/2022, Sở Tài chính có Văn bản số 2129/STC-QLGCS thông báo số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa với tổng số tiền 5.413.837.500 đồng (xã Đồng Quang: 2.095.912.500 đồng; xã Đức Xương: 3.317.925.000 đồng).

Ngày 20/7/2022, Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành đã nộp 5.413.837.500 đồng vào Kho bạc Nhà nước và được Chi cục Thuế khu vực Tứ Lộc có Thông báo số 702/TB-CCTKV ngày 26/02/2025 xác nhận số thuế đã nộp Ngân sách Nhà nước.

5.2. Về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

- Theo Quyết định số 2110/QĐ-UBND ngày 03/10/2023 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt giá đất cụ thể khi nhà nước giao đất, cho thuê đất (đợt 1) đối với Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư Phú Thành thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc; Thông báo số 14375/TB-CTHDU ngày 05/10/2023 của Cục thuế tỉnh Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng) về việc nộp tiền sử dụng đất; Thông báo số 15825/1/TB-CTHDU ngày 17/11/2023 của Cục thuế tỉnh Hải Dương về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê, tổng số tiền sử dụng đất và thuê đất Chủ đầu tư phải nộp là: 799.430.795.101 đồng. Trong đó: Số tiền sử dụng đất phải nộp là 770.958.692.558 đồng (Thông báo số 14375/TB-CTHDU ngày 05/10/2023 của Cục thuế tỉnh Hải Dương); số tiền thuê đất phải nộp là 28.472.102.543 đồng (Thông báo số 15825/1/TB-CTHDU ngày 17/11/2023 của Cục thuế tỉnh Hải Dương).

- Ngày 08/11/2023, Sở Tài chính có Văn bản số 4474/STC-QLGCS xác nhận số tiền Công ty đã ứng trước chi trả theo phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB được UBND huyện Gia Lộc phê duyệt được trừ vào tiền thuê đất, tiền sử dụng đất (đợt 1) theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, tổng số tiền là 54.445.462.200

đồng. Tổng số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn lại phải nộp là 744.985.332.901 đồng.

- Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành đã nộp vào NSNN số tiền 744.985.332.901 đồng.

5.3. Nhận xét, đánh giá

5.3.1. Ưu điểm

Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành đã thực hiện nộp đầy đủ tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa; tiền phạt chậm nộp theo đúng thông báo của cơ quan có thẩm quyền; sổ sách, chứng từ, hóa đơn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa được lưu giữ đầy đủ.

5.3.2. Hạn chế, thiếu sót

- Việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn chưa đảm bảo thời gian theo thông báo của cơ quan thuế dẫn đến phải nộp tiền phạt chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Kết quả kiểm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công của dự án xác định diện tích 862,55m² đất thuộc hành lang đường điện 110 kV đã được thu hồi, bàn giao cho Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành nhưng không phục vụ việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án dẫn tới tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung là: 552.057.300 đồng; tiền thuê đất (trả một lần cho cả thời gian thuê 50 năm) phải nộp bổ sung là: 33.010.790 đồng.

- kê khai, khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của khoản chi hỗ trợ địa phương thanh toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án với số tiền thuế giá trị gia tăng 86.671.273 đồng; đầu tư các hạng mục trên lô đất sân thể thao (mặt sân thể thao, hệ thống điện chiếu sáng quanh khu vực sân thể thao, ...) không thuộc dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư với số tiền thuế giá trị gia tăng 142.431.455 đồng là chưa đảm bảo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 dẫn tới thiếu số tiền thuế giá trị gia tăng phải nộp của kỳ tính thuế Quý 3 năm 2025 với số tiền 229.102.728 đồng.

- Khoản chi hỗ trợ địa phương thanh toán chi phí lập quy hoạch với số tiền 891.835.327 đồng; đầu tư các hạng mục trên lô đất sân thể thao (mặt sân thể thao, hệ thống điện chiếu sáng quanh khu vực sân thể thao, ...) không thuộc dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư với số tiền 1.780.393.185 đồng đã được hạch toán vào chi phí của dự án là khoản chi không đủ điều kiện được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC

ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính. Tổng chi phí phải loại trừ khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 là 2.672.228.512 đồng.

Trách nhiệm đối với hạn chế, thiếu sót nêu trên thuộc về Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành; phòng Quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương (nay thuộc chức năng phòng Kinh tế - Định giá đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng).

III. KẾT LUẬN

1. Ưu điểm

- Việc lập, trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới xã Trường Tân, thành phố Hải Phòng (trước sắp xếp các đơn vị hành chính là khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương) cơ bản đảm bảo quy định của Luật Xây dựng năm 2014; Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

- Chủ đầu tư tổ chức lập, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư; triển khai thực hiện dự án cơ bản đảm bảo quy hoạch chi tiết xây dựng, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, kinh doanh bất động sản; đã đầu tư, xây dựng cơ bản hoàn thành hạ tầng kỹ thuật của dự án, được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, nghiệm thu và thông báo đủ điều kiện chuyển nhượng 625/626 lô đất ở; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo đúng thông báo của cơ quan có thẩm quyền.

2. Hạn chế, thiếu sót

Qua thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật trong thực hiện Dự án xây dựng Khu dân cư mới xã Trường Tân, thành phố Hải Phòng do Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành làm chủ đầu tư còn có hạn chế, thiếu sót như nêu tại các mục 1.3.2.; 2.3.2.; 3.5.2.; 5.3.2 Phần II Kết quả kiểm tra, xác minh nêu trên.

3. Nguyên nhân hạn chế, thiếu sót

3.1. Nguyên nhân khách quan

- Nguồn thu ngân sách trên địa bàn huyện Gia Lộc giai đoạn 2020 - 2022 còn khó khăn, chưa bố trí được kinh phí cho công tác lập quy hoạch chi tiết các dự án trên địa bàn huyện.

- Công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn, vướng mắc do một số hộ dân chưa đồng thuận việc giải phóng mặt bằng nên ảnh hưởng đến tiến độ bàn giao đất cho Chủ đầu tư và ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án.

- Các đơn vị tư vấn (tư vấn lập quy hoạch, tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn thẩm tra thiết kế, tư vấn giám sát thi công xây dựng, tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; ...); thi công xây dựng còn có hạn chế, sai sót trong thực hiện nhiệm vụ tư vấn; thi công xây dựng theo hợp đồng đã ký kết với Chủ đầu

tư; đơn vị tư vấn định giá đất còn có sai sót trong việc xác định diện tích đất đã được bàn giao khi thực hiện định giá đất.

3.2. Nguyên nhân chủ quan

- Năng lực quản lý, giám sát, điều hành của Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành còn có hạn chế; thực hiện chưa đầy đủ trách nhiệm, nghĩa vụ của Nhà đầu tư; chưa cập nhật kịp thời các văn bản quy phạm pháp luật của Nhà nước liên quan đến lĩnh vực đầu tư, xây dựng, môi trường và thuế.

- Công tác thẩm định; kiểm tra, giám sát của cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND huyện Gia Lộc còn chưa chặt chẽ; một số cơ quan chuyên môn trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng) còn có thiếu sót trong việc kiểm tra báo cáo đánh giá tác động môi trường, diện tích đất đã bàn giao cho nhà đầu tư làm căn cứ xác định chi phí phát triển khi xác định giá đất cụ thể.

- UBND các xã Đồng Quang; Đức Xương (trước sáp nhập); UBND xã Trường Tân còn có hạn chế, thiếu sót chưa thực hiện công bố công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng; chưa kiểm tra, giám sát, quản lý trật tự xây dựng đối với dự án của Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành.

4. Trách nhiệm đối với hạn chế, thiếu sót

- Chủ tịch UBND huyện Gia Lộc; UBND huyện Gia Lộc; Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Gia Lộc và các đơn vị, cá nhân có liên quan thời kỳ 2020- 6/2025 chịu trách nhiệm trong việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch; giải phóng mặt bằng còn có hạn chế, thiếu sót nêu tại mục 1.3.2.; 2.3.2. Phần II; trách nhiệm liên quan đến công tác kiểm tra, giám sát việc thi công, nghiệm thu các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của Chủ đầu tư có những hạn chế, thiếu sót nêu tại mục 2.3.2 Phần II Kết quả kiểm tra, xác minh nêu trên.

- Chi cục Bảo vệ môi trường tỉnh Hải Dương (nay là Phòng quản lý môi trường thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng) chịu trách nhiệm đối với hạn chế, thiếu sót của thuyết minh Báo cáo đánh giá tác động môi trường xác định lưu lượng nước thải còn hạn chế như nêu tại mục 3.5.2. Phần II; phòng Quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương (nay thuộc chức năng phòng Kinh tế - Định giá đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng) chịu trách nhiệm đối với hạn chế, thiếu sót trong việc xác định giá đất cụ thể khi không giảm trừ chi phí phát triển đối với phần diện tích đất chưa bàn giao cho nhà đầu tư (74m² trong tổng diện tích đất phải giảm trừ 862,55m²) nêu tại mục 5.3.2 Phần II Kết quả kiểm tra, xác minh nêu trên.

- UBND các xã Đồng Quang; Đức Xương (trước sáp nhập); UBND xã Trường Tân còn có hạn chế, thiếu sót chưa thực hiện công bố công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng; chưa kiểm tra, giám sát, quản lý trật tự xây dựng đối với dự án của Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành.

- Chủ đầu tư - Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành chịu trách nhiệm chính đối với các hạn chế thiếu sót nêu tại các mục 2.3.2.; 3.5.2.; 5.3.2 Phần II Kết quả kiểm tra, xác minh nêu trên; có trách nhiệm liên quan đối với hạn chế thiếu sót chưa công bố công khai điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng.

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

Căn cứ Luật Thanh tra năm 2025, Nghị định số 216/2025/NĐ-CP ngày 05/8/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và hướng dẫn thi hành Luật Thanh tra; ngày 31/10/2025, Chánh Thanh tra thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 881/QĐ-TTTP thu hồi số tiền sai phạm phát hiện trong quá trình thanh tra là 3.828.226.818 đồng của Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành, gồm: Khai sai Thuế giá trị gia tăng dẫn đến thiếu số tiền Thuế giá trị gia tăng phải nộp của kỳ tính thuế Quý 3 năm 2025, số tiền 229.102.728 đồng; tổ chức thi công xây dựng thiếu khối lượng của một số hạng mục công trình so với Hồ sơ thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt thuộc Dự án xây dựng Khu dân cư mới tại xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc (nay là xã Trường Tân, thành phố Hải Phòng), số tiền 3.014.056.000 đồng; giảm diện tích đất thực hiện dự án so với diện tích đất khi xác định chi phí phát triển của dự án trong Phương án giá đất cụ thể khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đợt 1 đối với Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành thực hiện Dự án xây dựng Khu dân cư mới tại xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc, dẫn đến phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (trả một lần cho cả thời gian thuê 50 năm), số tiền 585.068.090 đồng (tiền sử dụng đất: 552.057.300 đồng; tiền thuê đất: 33.010.790 đồng).

Ngày 14/11/2025, Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành đã thực hiện nộp số tiền 3.828.226.818 đồng vào tài khoản tạm giữ số: 3949.0.1048866.00000 của Thanh tra thành phố Hải Phòng tại Kho bạc Nhà nước Khu vực III (Ủy nhiệm chi ngày 14/11/2025).

V. KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Căn cứ Luật thanh tra 2025; Nghị định 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 và kết quả thanh tra như nêu trên, Thanh tra thành phố kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố chỉ đạo các Sở, ngành: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, UBND xã Trường Tân và yêu cầu Chủ đầu tư (Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành) thực hiện kết luận, kiến nghị, cụ thể:

1. Đối với Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành

- Khẩn trương tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế bổ sung và triển khai xây dựng đường ống cấp nước, điểm đầu nối cấp điện, thông tin liên lạc, hệ thống thu gom, thoát nước thải đến ranh giới lô đất quy hoạch là đất sân thể thao đảm bảo đồng bộ khớp nối về hạ tầng kỹ thuật; kiểm tra, xử lý hiện tượng nước mặt xâm nhập hệ thống thoát nước thải đảm bảo đúng thiết kế và yêu cầu kỹ thuật của dự án; khắc phục ngay mái taluy bên trái tuyến đường số 9 (phía giáp ranh giới quy hoạch của dự án) theo đúng thiết kế bản vẽ thi công và một số hạn chế, thiếu sót khác thuộc trách nhiệm của đơn vị nêu tại mục 4 Phần III trong Kết luận thanh tra; báo cáo cấp có thẩm quyền thực hiện các thủ tục bàn giao hạ tầng kỹ thuật của dự án và quỹ đất xây dựng công trình công cộng cho Nhà nước, nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư theo đúng quy định.



- Triển khai đầu tư, xây dựng hạng mục công trình thương mại dịch vụ theo đúng chấp thuận chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền tại Văn bản số 722/CTĐT-UBND ngày 08/3/2021; thực hiện các thủ tục để điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án; chấp hành chế độ báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư theo đúng quy định tại Luật Đầu tư năm 2020.

- Thực hiện điều chỉnh giấy phép môi trường do thay đổi nguồn phát sinh nước thải (bổ sung nguồn phát sinh nước thải từ lô đất sân thể thao STT) theo quy định tại khoản 12 Điều 1 Nghị định 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ; vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải theo đúng quy định tại Điều 46 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 để đảm bảo chất thải xả ra môi trường phải đáp ứng quy chuẩn kỹ thuật môi trường về chất thải trước khi bàn giao hạng mục Trạm xử lý nước thải của dự án cho địa phương theo quy định tại Văn bản số 722/CTĐT-UBND ngày 08/3/2021; thực hiện đúng, đầy đủ các yêu cầu về bảo vệ môi trường trong Giấy phép môi trường; Quyết định số 1751/QĐ-UBND ngày 15/6/2021 của UBND tỉnh về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án và các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Chấp hành nghiêm quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án khi chưa đủ điều kiện được chuyển nhượng theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Loại chi phí không đủ điều kiện được trừ khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp với số tiền 2.672.228.512 đồng (khoản chi hỗ trợ công tác lập quy hoạch chi tiết: 891.835.327 đồng; khoản chi hỗ trợ, đầu tư các hạng mục trên lô đất sân thể thao không thuộc dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư với số tiền 1.780.393.185 đồng).

- Phối hợp với UBND xã Trường Tân trong việc kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng đối với các lô đất ở của dự án trong thời gian chưa bàn giao hạ tầng kỹ thuật của dự án cho địa phương.

2. Đối với UBND xã Trường Tân

- Kiểm tra việc xây dựng công trình trên các lô đất ở, lô đất sân thể thao STT của Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới xã Trường Tân, thành phố Hải Phòng (trước sắp xếp các đơn vị hành chính là Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới tại hai xã Đồng Quang và Đức Xương, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương) để xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo quy định.

- Tổ chức kiểm điểm, rút kinh nghiệm đối với các phòng chuyên môn, các cá nhân thuộc phạm vi quản lý có những hạn chế thiếu sót trong việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng, quản lý trật tự xây dựng, kiểm tra, giám sát việc thi công, nghiệm thu các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của Chủ đầu tư. Nếu vượt thẩm quyền xử lý, báo cáo UBND thành phố để xem xét, xử lý theo quy định.

3. Đối với Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Hướng dẫn Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư thực hiện điều chỉnh Giấy phép môi trường.

- Rút kinh nghiệm đối với các phòng chuyên môn trực thuộc Sở có những hạn chế, thiếu sót thuộc trách nhiệm của đơn vị được nêu trong văn bản Kết luận thanh tra.

4. Đối với Sở Tài chính

Kiểm tra, giám sát, đôn đốc Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành thực hiện đầu tư hạng mục công trình thương mại dịch vụ của Dự án đảm bảo tiến độ của dự án được phê duyệt; xử lý vi phạm hành chính (nếu có) theo quy định của pháp luật. /-TA

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ;
- Chủ tịch UBND thành phố;
- PCT TT L.A.Quân;
- Chánh TTTP;
- Phó Chánh TTTP Ng.Đ.Phương;
- Các Sở: NN&MT, Tài chính;
- UBND xã Trường Tân;
- Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư Phú Thành;
- Phòng GS, TĐ và XLSTT, VP;
- Lưu: VT; NV4; HSDTTr.

} Để
báo cáo

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



Nguyễn Đình Phương

