

Số: 03/KL-TTTP

Hải Phòng, ngày 06 tháng 02 năm 2026

KẾT LUẬN THANH TRA

Việc chấp hành chính sách pháp luật về thực hiện dự án đầu tư; hoạt động và đăng ký doanh nghiệp của Công ty CP Đầu tư đô thị Việt Hưng

Thực hiện Quyết định thanh tra số 879/QĐ-TTTP ngày 31/10/2025 của Chánh Thanh tra thành phố Hải Phòng về thanh tra việc chấp hành chính sách pháp luật về thực hiện dự án đầu tư; hoạt động và đăng ký doanh nghiệp của Công ty CP Đầu tư đô thị Việt Hưng.

Xét Báo cáo số 09/BC-ĐTT ngày 29/12/2025 của Trưởng đoàn thanh tra báo cáo kết quả thanh tra việc chấp hành chính sách pháp luật về thực hiện dự án đầu tư; hoạt động và đăng ký doanh nghiệp của Công ty CP Đầu tư đô thị Việt Hưng; Báo cáo số 01/BC-TTĐ ngày 23/01/2026 của Tổ thẩm định theo Quyết định số 992/QĐ-TTTP ngày 30/12/2025 của Chánh Thanh tra thành phố “Báo cáo kết quả thẩm định Dự thảo kết luận thanh tra việc chấp hành chính sách pháp luật về thực hiện dự án đầu tư; hoạt động và đăng ký doanh nghiệp của Công ty CP Đầu tư đô thị Việt Hưng”, Chánh Thanh tra thành phố kết luận thanh tra như sau:

A. KHÁI QUÁT CHUNG

I. Thông tin chung về Công ty CP Đầu tư đô thị Việt Hưng và dự án do Công ty là Nhà đầu tư (còn được gọi là Chủ đầu tư)

Công ty CP Đầu tư đô thị Việt Hưng (sau đây gọi tắt là Công ty Việt Hưng), mã số Doanh nghiệp 0801220159, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 08/08/2017, trụ sở chính tại Số 182 phố Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 25/9/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Quản lý doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hải Phòng, trụ sở chính tại Số 22 đường Nguyễn Nghi, khu đô thị Hà Phương, xã Thanh Miện, thành phố Hải Phòng.

Công ty Việt Hưng mở tài khoản ngân hàng số 1101112666, 1686866666 tại Ngân hàng Vietcombank - Chi nhánh Hải Dương; Ngành nghề kinh doanh: 4299 (chính): Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, chi tiết: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp. Người đại diện theo pháp luật: ông Hà Kế Hậu, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Từ năm 2021 đến nay, Công ty Việt Hưng hiện triển khai 02 dự án sau:

1. Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện.

Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện (sau đây gọi tắt là Dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng) được Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) tỉnh Hải Dương chấp thuận chủ trương đầu tư tại Văn bản số 661/CTĐT-UBND ngày 01/03/2021; phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1381/QĐ-UBND ngày 07/06/2024. Một số thông tin chính về dự án như sau:

- Mục tiêu của dự án: Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện theo quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Thanh Miện phê duyệt tại Quyết định số 784/QĐ-UBND ngày 16/9/2020 nhằm hình thành khu dân cư hiện đại, đồng bộ, khớp nối với 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.

- Vị trí, diện tích: khu vực thực hiện dự án thuộc địa bàn xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện (nay là xã Thanh Miện, thành phố Hải Phòng). Tổng diện tích 96.183,0 m². Phía Tây Bắc giáp đất canh tác; Phía Đông Nam giáp UBND xã, Trường Mầm Non, Trường Tiểu học, Trường THCS xã Cao Thắng; Phía Đông Bắc giáp mương thủy lợi; Phía Tây Nam giáp quốc lộ 38B.

- Quy mô đầu tư: đầu tư xây dựng đồng bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được duyệt, bao gồm: San nền, tường kê chắn; hệ thống giao thông và bãi đỗ xe, hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải, trạm xử lý nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống PCCC; hệ thống cấp điện sinh hoạt và các trạm biến áp; hệ thống điện chiếu sáng; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống cây xanh tập trung; đường dạo và cây xanh hè phố...; đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ.

- Tổng mức đầu tư: tổng vốn đầu tư của dự án theo Quyết định chủ trương đầu tư số 661/CTĐT-UBND ngày 01/3/2021 (chưa bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp và chi phí lãi vay): 189.845.023.000 đồng. Nguồn vốn đầu tư: vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư 37.969.004.600 đồng; vốn vay do Nhà đầu tư huy động: 151.876.018.400 đồng.

- Tiến độ thực hiện dự án: xây dựng hoàn thiện các hạng mục kỹ thuật trong thời gian 36 tháng, kể từ ngày chấp thuận chủ trương đầu tư (điều chỉnh theo Quyết định 1381/QĐ-UBND ngày 07/6/2024: Xây dựng hoàn thành toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án trước ngày 31/12/2025); đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án.

- 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 (được điều chỉnh tại Quyết định 1381/QĐ-UBND ngày 07/6/2024: Nhà nước giao đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn giao đất theo thời gian 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) 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

- 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 (điều chỉnh tại Quyết định số 981/QĐ-UBND ngày 09/4/2025: Nhà nước giao đất cho Nhà đầu tư theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn giao đất theo thời gian 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) 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 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 Thanh Miện và các cơ quan, đơn vị quản lý chuyên ngành.

II. Giới hạn thanh tra

- Đoàn thanh tra căn cứ hồ sơ tài liệu do Công ty Việt Hưng cung cấp trong quá trình thanh tra; Công ty Việt Hưng 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.

- Đoàn thanh tra đánh giá trực quan hiện trường; kiểm tra xác suất một số hạng mục chính; không kiểm tra: phân khuất, phân 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.

- Đối với dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng: kiểm tra hồ sơ quyết toán ngày 06/8/2025 (bảng xác định giá trị khối lượng công việc hoàn thành số 02/KLHTQT/VH-BM ngày 06/8/2025 ký giữa Công ty Việt Hưng - Nhà đầu tư, Công ty CP đầu tư xây dựng Bình Minh Hưng Yên - đơn vị thi công và Công ty CP tư vấn đầu tư xây dựng và chuyển giao công nghệ Việt Nam - đơn vị tư vấn giám sát). Đoàn thanh tra kế thừa kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện theo Văn bản số 2777/TB-SXD ngày 25/6/2025 của Sở Xây dựng.

- Đối với dự án Khu dân cư mới xã Tứ Cường: tại thời điểm kiểm tra, việc thi công hạ tầng kỹ thuật của dự án vẫn chưa hoàn thành. Đoàn thanh tra chỉ kiểm tra hồ sơ dự toán được Nhà đầu tư phê duyệt ngày 19/5/2025 và Văn bản số 1953/SXD-QLN ngày 26/5/2025 của Sở Xây dựng Hải Dương về việc kiểm tra dự toán xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện.

- 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 đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; không kiểm tra chứng từ đối với những khoản chi của Hội đồng bồi

thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng huyện Thanh Miện; không kiểm tra, đo đạc, 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 tỉnh Hải Dương đã chủ trì xây dựng phương án thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Hải Dương thẩm định, được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt giá đất).

B. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

I. Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện.

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

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

1.1.1. Lựa chọn Nhà đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư

Sau khi Ủy ban nhân dân huyện Thanh Miện có Quyết định số 784/QĐ-UBND ngày 16/9/2020 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện, ngày 22/10/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện 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. Trong đó, diện tích đất thực hiện dự án: 96.183 m²; cơ cấu đất: đất ở: 29.315,32 m²; đất dịch vụ thương mại: 1.443 m²; đất cây xanh, thể thao: 11.548 m².

Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương (sau đây gọi tắt là Sở Kế hoạch và Đầu tư) thực hiện đăng tải công bố các thông tin có liên quan của dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng và thông báo tới các nhà đầu tư để mời quan tâm Dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Công ty Việt Hưng là nhà đầu tư duy nhất nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án về Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Sở Kế hoạch và Đầu tư thành lập tổ chuyên gia liên ngành đánh giá năng lực của nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng. Trên cơ sở báo cáo của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương có quyết định phê duyệt kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng. Theo đó, Nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án là Công ty Việt Hưng. Sở Kế hoạch và Đầu tư được giao nhiệm vụ thông báo và hướng dẫn Công ty Việt Hưng nộp hồ sơ trình quyết định chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan.

Căn cứ hồ sơ đề xuất của Công ty Việt Hưng thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư mới xã Cao Thắng và ý kiến tham gia của các sở ngành, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tiến hành thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng.

H. C.
A. V.
P. H. C.

Ngày 01/3/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 661/CTĐT-UBND chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng (tiến độ thực hiện dự án là 36 tháng kể từ ngày chấp thuận chủ trương đầu tư). Ngày 28/6/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 1962/QĐ-UBND về việc chấp thuận bổ sung thời hạn hoạt động của Dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng.

1.1.2. Điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư

- Công ty Việt Hưng có Tờ trình số 36/TTr-VHI ngày 11/3/2024 về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng.

- Ngày 29/5/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Báo cáo thẩm định số 1679/BC-SKHĐT về điều chỉnh Dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện của Công ty Việt Hưng. Trong đó nêu rõ: “Ngày 16/3/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được Hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện của Công ty cổ phần Đầu tư đô thị Việt Hưng”.

- Ngày 07/6/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 1381/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng do Công ty Việt Hưng làm Nhà đầu tư. Tiến độ thực hiện dự án được điều chỉnh như sau: xây dựng và hoàn thành toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án trước ngày 31/12/2025.

1.1.3. Bảo đảm thực hiện dự án đầu tư

Dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng không phải thực hiện nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm việc thực hiện dự án theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 43 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

1.1.4. Tiến độ thực hiện dự án sau khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án.

Theo báo cáo của Nhà đầu tư, tình hình thực hiện dự án đến 30/9/2025 như sau: công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng: hoàn thành 100%; giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất: dự án được chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất theo Quyết định số 916/QĐ-UBND ngày 26/4/2022; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: hoàn thành 100% nghĩa vụ tài chính theo Văn bản số 1090/CCTKV05-CNTK ngày 21/4/2025 của Chi cục Thuế Khu vực V; triển khai thi công xây dựng Hạ tầng kỹ thuật: bắt đầu triển khai thi công ngày 01/7/2024. Dự án thi công hoàn thành 100% hạng mục hạ tầng kỹ thuật, được Sở Xây dựng Hải Dương tỉnh Hải Dương chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình tại Văn bản số 2777/TB-SXD ngày 25/6/2025; Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương đã có Văn bản số 2875/SXD-QLN ngày 27/6/2025 thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây nhà ở tại Dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện.

1.1.5. Báo cáo về giám sát, đánh giá đầu tư của Nhà đầu tư

Công ty Việt Hưng đã có các báo cáo định kỳ về tình hình triển khai thực hiện các dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng, gồm: báo cáo 6 tháng và cả năm 2021, báo cáo 6 tháng và cả năm 2022, báo cáo 6 tháng và cả năm 2023; báo cáo 6 tháng và cả năm 2024; báo cáo 6 tháng năm 2025.

1.1.6. Về ưu đãi đầu tư

Dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng không thuộc nhóm được hưởng ưu đãi về đầu tư.

1.1.7. Việc chấp hành quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong thực hiện Dự án đầu tư

Theo báo cáo của Công ty Việt Hưng, trong quá trình thực hiện dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng cho đến nay, Công ty Việt Hưng không bị cơ quan quản lý nhà nước xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về đầu tư.

1.2. Việc thực hiện các quy định của pháp luật về lựa chọn nhà thầu

1.2.1. Việc lựa chọn các nhà thầu tư vấn (Khảo sát, thiết kế; quản lý dự án; lựa chọn nhà thầu; giám sát thi công xây dựng công trình ...), nhà thầu thi công xây dựng:

Công ty Việt Hưng ban hành Quy chế lựa chọn nhà thầu kèm theo Quyết định số 52/QĐ-VHI ngày 02/3/2021 để lựa chọn các nhà thầu trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện và dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện. Theo đó: các gói thầu cung cấp dịch vụ tư vấn, các gói thầu cung cấp dịch vụ phi tư vấn áp dụng hình thức lựa chọn nhà thầu là chỉ định thầu rút gọn; các gói thầu xây lắp, mua sắm thiết bị áp dụng hình thức lựa chọn nhà thầu là chỉ định thầu thông thường.

Công ty Việt Hưng tổ chức lập và phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu làm căn cứ để tiến hành lựa chọn các nhà thầu tư vấn và nhà thầu thi công xây dựng công trình. Các gói thầu tư vấn đều được Công ty Việt Hưng thực hiện chỉ định thầu rút gọn; gói thầu thi công, mua sắm thiết bị được Công ty Việt Hưng thực hiện chỉ định thầu thông thường, đảm bảo phù hợp Quy chế lựa chọn nhà thầu kèm theo Quyết định số 52/QĐ-VHI ngày 02/3/2021 của Công ty Việt Hưng.

1.2.2. Việc thương thảo, ký kết hợp đồng giữa Nhà đầu tư và các nhà thầu tham gia thực hiện dự án:

Căn cứ quyết định chỉ định thầu, Công ty Việt Hưng cùng các nhà thầu được chỉ định, tiến hành ký kết hợp đồng làm cơ sở thực hiện gói thầu, đảm bảo đúng các nội dung mà các bên đã cam kết trong hợp đồng.

1.3. Nhận xét, đánh giá

1.3.1. Ưu điểm:

- Việc Lập danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất, Phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất và Công bố danh mục dự án đảm bảo đúng quy định Điều 12 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

- Việc lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

- Công ty Việt Hưng đã lập hồ sơ đề xuất dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư cơ bản đảm bảo quy định của Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014; lập hồ sơ đề xuất điều chỉnh dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án cơ bản đảm bảo quy định của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

- Sau khi được phê duyệt điều chỉnh, tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng đảm bảo theo nội dung Quyết định số 1381/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án.

- Nhà đầu tư đã lập các báo cáo về giám sát, đánh giá đầu tư đảm bảo quy định tại 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.

- Công ty Việt Hưng ban hành Quy chế lựa chọn nhà thầu để lựa chọn các nhà thầu trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013 (“2. Trường hợp ... doanh nghiệp nhà nước; thực hiện gói thầu thuộc dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư, dự án đầu tư có sử dụng đất của nhà đầu tư được lựa chọn thì doanh nghiệp phải ban hành quy định về lựa chọn nhà thầu để áp dụng thống nhất trong doanh nghiệp trên cơ sở bảo đảm mục tiêu công bằng, minh bạch và hiệu quả kinh tế.”).

1.3.2. Hạn chế, thiếu sót:

Tại Quyết định số 661/CTĐT-UBND ngày 01/3/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, phần tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng có nội dung: 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. Tuy nhiên, ngày 16/3/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư nhận được Hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án của Công ty Việt Hưng.

Như vậy, Nhà đầu tư thực hiện tiến độ xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật chưa phù hợp tiến độ theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng, chưa đảm bảo quy định tại khoản 3 Điều 42 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

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

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

Sau khi dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện được UBND tỉnh Hải Dương chấp thuận chủ trương đầu tư, Công ty CP đầu tư đô thị Việt Hưng đã thuê đơn vị tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi; Sở Xây dựng đã tiến hành thẩm định và thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 296/SXD-QLXD&HTKT ngày 17/3/2022.

Ngày 25/3/2022, Công ty CP đầu tư đô thị Việt Hưng ban hành Quyết định số 57/QĐ-VHI về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện.

Công ty Việt Hưng 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.

Thực hiện nhiệm vụ được UBND tỉnh Hải Dương giao tại Văn bản số 3362/UBND-VP ngày 23/6/2025, ngày 25/6/2025, Sở Xây dựng Hải Dương đã ban hành Văn bản số 2777/TB-SXD về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện. Theo đó:

- Tại báo cáo kết quả thí nghiệm đối chứng do Công ty TNHH xây dựng Việt Phong Minh, các hạng mục hệ thống hạng mục kỹ thuật của dự án cơ bản phù hợp với hồ sơ thiết kế được phê duyệt và đảm bảo chất lượng. Qua kết quả thí nghiệm đối chứng, một số nội dung công việc thực hiện có sự sai khác so với thiết kế, tuy nhiên chất lượng công trình vẫn đảm bảo yêu cầu.

- Đối với phần khối lượng thi công thiếu và một số công việc chưa phù hợp so với hồ sơ thiết kế được phê duyệt được nêu trong kết quả thí nghiệm đối chứng, chủ đầu tư đã tập trung khắc phục và có báo cáo giải trình; phần sai khác này cơ bản không làm ảnh hưởng đến chất lượng các hạng mục và toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án.

Ngày 27/6/2025, Sở Xây dựng ban hành Văn bản số 2875/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 Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện.

2.2. Nhận xét, đánh giá

2.2.1. Ưu điểm

- Nhà 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 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 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.

- Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án được Nhà 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 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 cơ quan có thẩm quyền kiểm tra và ban hành thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình Hạ tầng kỹ thuật.

2.2.2. Hạn chế, thiếu sót

Trong hồ sơ dự toán, còn có nội dung công việc trong dự toán tính sai khối lượng so với thiết kế bản vẽ thi công. Tuy nhiên, hồ sơ quyết toán chưa giảm trừ các khối lượng tính sai nêu trên. Đoàn thanh tra đề nghị giảm trừ giá trị quyết toán với tổng số tiền (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng): 2.227.988.116 đồng (*Phụ lục số 01 kèm theo*).

3. 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 bảo vệ, phát triển đất trồng lúa, tiền sử dụng đất. Ngoài ra không kiểm tra nội dung chi phí nào khác.

3.1. Về tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phải nộp:

Căn cứ Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính Phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa; Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 35/2015/NĐ-CP, Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Dương có Công văn số 1103/STNMT-QLĐĐ ngày 15/6/2022, xác định diện tích trồng lúa chuyển mục đích để xây dựng dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện là 83.678 m².

Căn cứ Thông tư số 18/2016/TT-BTC ngày 21/01/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính Phủ; Quyết định số 29/2016/QĐ-UBND ngày 01/11/2016 của UBND tỉnh Hải Dương “V/v quy định một số nội dung về thu, nộp, quản lý, sử dụng tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa khi chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước sang đất phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Hải Dương”, Sở Tài chính Hải Dương có Công văn số 2190/STC-QLGCS ngày 13/7/2022 “V/v xác định diện tích đất trồng lúa trong ranh giới dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện”. Theo đó, số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phải nộp tương ứng với diện tích 83.678 m² là 3.137.925.000 đồng.

Công ty Việt Hưng đã thực hiện nộp vào ngân sách Nhà nước (Giấy nộp tiền ngày 24/8/2022) số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng) là 3.137.925.000 đồng. Ngày 21/4/2025, Công ty Việt Hưng nộp tiếp vào ngân sách Nhà nước số tiền do chậm nộp là 12.238.000 đồng.

3.2. Về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

Ngày 30/12/2021, UBND huyện Thanh Miện ban hành Quyết định số 1565/QĐ-UBND V/v phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và chi phí tổ chức thực hiện khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương. Tổng diện tích đất thu hồi để thực hiện dự án là 96.183 m². Tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ và chi phí tổ chức thực hiện là 28.576.359.000 đồng. Công ty Việt Hưng đã ứng trước để chi trả cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tổng số tiền là 28.576.359.000 đồng.

Ngày 25/12/2023, Sở Tài chính Hải Dương có Công văn số 5466/STC-QLGCS, xác nhận số tiền Công ty Việt Hưng đã ứng trước để chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng được trừ vào tiền sử dụng đất là 27.235.723.814 đồng, được trừ vào tiền thuê đất phải nộp là 1.340.635.186 đồng.

Theo Tờ trình số 618/TTr-STNMT ngày 04/8/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Dương “V/v đề nghị phê duyệt phương án giá đất cụ thể khi nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với Công ty cổ phần đầu tư đô thị Việt Hưng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện”, ngày 14/9/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 1957/QĐ-UBND “Về việc phê duyệt giá đất cụ thể khi nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với Công ty cổ phần đầu tư đô thị Việt Hưng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện”. Theo đó, giá đất ở bình quân để tính tiền sử dụng đất (diện tích 29.315,32 m²) là: 14.361.127 đồng/m²; giá thuê bình quân (trả một lần cho cả thời gian thuê 50 năm) của thửa đất thương mại dịch vụ (1.443 m²) là 6.465.196 đồng/m².

Theo Thông báo số 13825/TB-CTHDU ngày 19/9/2023 của Cục Thuế tỉnh Hải Dương “Về tiền sử dụng đất”, tổng số tiền sử dụng đất mà Công ty Việt Hưng phải nộp là 421.001.033.566 đồng; thời hạn nộp tiền: chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo. Tuy nhiên đến ngày 04/10/2024 Công ty Việt Hưng mới nộp vào ngân sách Nhà nước số tiền là 5.977.000.000 đồng. Ngày 11/3/2025, Chi cục Thuế Khu vực Ninh Thanh có Thông báo số 985/TB-CCTKV-KDT yêu cầu Công ty Việt Hưng nộp vào ngân sách Nhà nước số tiền sử dụng đất còn nợ chưa nộp là 387.788.309.752 đồng và số tiền chậm nộp tính đến ngày 28/02/2025 là 54.942.131.194 đồng. Từ ngày 17/3/2025 đến ngày 11/4/2025, Công ty Việt Hưng thực hiện nộp vào ngân sách Nhà nước số tiền sử dụng đất còn nợ và tiền chậm nộp tính đến ngày 11/4/2025 là 57.285.827.404 đồng.

Tại Thông báo số 13861/TB-CTHDU ngày 20/9/2023 của Cục thuế tỉnh Hải Dương “Về tiền thuê đất, thuê mặt nước trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê”: diện tích đất thuê: 1.443 m²; thời hạn thuê đất: 50 năm; số tiền thuê đất phải nộp: 9.329.277.828 đồng; thời hạn nộp tiền: chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo. Tuy nhiên, ngày 28/6/2024 Công ty Việt Hưng mới thực hiện nộp số tiền 300.813.189 đồng. Ngày 11/4/2025, Cục thuế tỉnh Hải Dương ban hành Thông báo số 5239/TB-CTHDU-KDT yêu cầu Công ty Việt

Hung nộp vào ngân sách Nhà nước tiền thuê đất còn nợ là 7.687.829.453 đồng và số tiền chậm nộp tính đến ngày 28/02/2025 là 1.074.357.587 đồng. Ngày 11/4/2025, Công ty Việt Hưng thực hiện nộp vào ngân sách Nhà nước số tiền thuê đất còn nợ, đồng thời nộp số tiền chậm nộp tính đến ngày 11/4/2025 là 1.193.856.272 đồng.

Chi cục Thuế Khu vực V có Công văn số 1090/CCTKV05-CNTK ngày 21/4/2025 “V/v xác định nghĩa vụ tài chính”, xác nhận Công ty Việt Hưng không còn nợ ngân sách nhà nước theo kê khai.

3.3. Nhận xét, đánh giá:

3.3.1. Ưu điểm:

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

3.3.2. Hạn chế, thiếu sót:

- Việc nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa; tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn chưa đảm bảo thời gian theo thông báo của Sở Tài chính tỉnh Hải Dương, cơ quan thuế, dẫn đến phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế. Việc Công ty Việt Hưng để nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian dài, số tiền lớn, dẫn tới cơ quan thuế phải áp dụng các biện pháp cưỡng chế (ngày 11/4/2024 Chi cục thuế khu vực Ninh Thanh phải ban hành Quyết định số 37/QĐ-CCTKV-KDT “Về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của đối tượng bị cưỡng chế tại Kho bạc nhà nước, tổ chức tín dụng” với lý do Công ty Việt Hưng nợ thuế quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp theo quy định, số tiền bị cưỡng chế: 398.785.817.452 đồng; Ngày 18/6/2024, Cục thuế tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 1257/QĐ-CTHĐU-KDT “Về việc cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế bằng biện pháp trích tiền từ tài khoản của đối tượng bị cưỡng chế tại Kho bạc nhà nước, tổ chức tín dụng” với lý do Công ty Việt Hưng nợ thuế quá 90 ngày kể từ ngày hết thời hạn nộp theo quy định, số tiền bị cưỡng chế: 7.988.642.642 đồng; Ngày 12/7/2024, Cục thuế tỉnh Hải Dương có Thông báo số 6214/TB-CTHĐU “Về việc sẽ áp dụng cưỡng chế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn”). Tuy nhiên đến ngày 11/4/2025 Công ty Việt Hưng mới hoàn thành thực hiện nộp vào ngân sách Nhà nước số tiền thuê đất còn nợ và số tiền chậm nộp. Ngày 21/4/2025, Chi cục Thuế Khu vực V có Công văn số 1090/CCTKV05-CNTK xác nhận Công ty Việt Hưng không còn nợ ngân sách nhà nước theo kê khai.

II. Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện.

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

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

1.1.1. Lựa chọn Nhà đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư

Sau khi Ủy ban nhân dân huyện Thanh Miện có Quyết định số 679/QĐ-UBND ngày 20/8/2020 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện, ngày 22/10/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 3187/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện 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.

Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện đăng tải công bố các thông tin có liên quan của dự án Khu dân cư mới xã Tứ Cường và thông báo tới các nhà đầu tư để mời quan tâm Dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia. Công ty Việt Hưng là nhà đầu tư duy nhất nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án về Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Sở Kế hoạch và Đầu tư thành lập tổ chuyên gia liên ngành đánh giá năng lực của nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư mới xã Tứ Cường. Trên cơ sở báo cáo của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương có quyết định phê duyệt kết quả đánh giá sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án Khu dân cư mới xã Tứ Cường. Theo đó, Nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án là Công ty Việt Hưng. Sở Kế hoạch và Đầu tư được giao nhiệm vụ thông báo và hướng dẫn Công ty Việt Hưng nộp hồ sơ trình quyết định chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư mới xã Tứ Cường theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan.

Căn cứ hồ sơ đề xuất của Công ty Việt Hưng thực hiện dự án Khu dân cư mới xã Tứ Cường và ý kiến tham gia của các sở ngành, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tiến hành thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới xã Tứ Cường.

Ngày 01/3/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 659/CTĐT-UBND chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư mới xã Tứ Cường (tiến độ thực hiện dự án là 36 tháng kể từ ngày chấp thuận chủ trương đầu tư).

1.1.2. Điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư

- Theo đề nghị của Công ty Việt Hưng về việc đề nghị phê duyệt điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, ngày 19/3/2025, Sở Tài chính Hải Dương có Báo cáo thẩm định số 689/BC-STC về điều chỉnh dự án Khu dân cư mới xã Tứ Cường của Công ty Việt Hưng.

- Ngày 09/4/2025, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 981/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương dự án Khu dân cư mới xã Tứ Cường do Công ty Việt Hưng làm Nhà đầu tư. Tiến độ thực hiện dự án được điều chỉnh như sau: xây dựng và hoàn thành toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án trước ngày 31/12/2026.

1.1.3. Bảo đảm thực hiện dự án đầu tư

Dự án Khu dân cư mới xã Tứ Cường không phải thực hiện nghĩa vụ ký quỹ để bảo đảm việc thực hiện dự án theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 43 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

1.1.4. Tiến độ thực hiện dự án sau khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án.

Theo báo cáo của Nhà đầu tư, tiến độ thực hiện dự án theo Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư: khởi công thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật từ ngày 04/5/2025; hiện tại, dự án hoàn thành 95% khối lượng thi công Hạ tầng kỹ thuật.

1.1.5. Báo cáo về giám sát, đánh giá đầu tư của Nhà đầu tư

Công ty Việt Hưng đã có các báo cáo định kỳ về tình hình triển khai thực hiện các dự án Khu dân cư mới xã Tứ Cường, gồm: báo cáo 6 tháng và cả năm 2021, báo cáo 6 tháng và cả năm 2022, báo cáo 6 tháng và cả năm 2023; báo cáo 6 tháng và cả năm 2024; báo cáo 6 tháng năm 2025.

1.1.6. Về ưu đãi đầu tư

Dự án Khu dân cư mới xã Tứ Cường không thuộc nhóm được hưởng ưu đãi về đầu tư.

1.1.7. Việc chấp hành quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong thực hiện dự án đầu tư

Ngày 18/3/2025, Chánh Thanh tra Sở Tài chính tỉnh Hải Dương có Quyết định số 15/QĐ-XPHC xử phạt hành vi vi phạm hành chính đối với Công ty Việt Hưng trong quá trình thực hiện dự án Khu dân cư mới xã Tứ Cường do có hành vi vi phạm hành chính là “không thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với các trường hợp phải điều chỉnh theo quy định pháp luật”.

1.2. Việc thực hiện các quy định của pháp luật về lựa chọn nhà thầu

1.2.1. Việc lựa chọn các nhà thầu tư vấn (Khảo sát, thiết kế; quản lý dự án; lựa chọn nhà thầu; giám sát thi công xây dựng công trình ...), nhà thầu thi công xây dựng:

Công ty Việt Hưng ban hành Quy chế lựa chọn nhà thầu kèm theo Quyết định số 52/QĐ-VHI ngày 02/3/2021 để lựa chọn các nhà thầu trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện và dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện. Theo đó: các gói thầu cung cấp dịch vụ tư vấn, các gói thầu cung cấp dịch vụ phi tư vấn áp dụng hình thức lựa chọn nhà thầu là chỉ định thầu rút gọn; các gói thầu xây lắp, mua sắm thiết bị áp dụng hình thức lựa chọn nhà thầu là chỉ định thầu thông thường.

Công ty Việt Hưng tổ chức lập và phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu làm căn cứ để tiến hành lựa chọn các nhà thầu tư vấn và nhà thầu thi công xây dựng công trình. Các gói thầu tư vấn đều được Công ty Việt Hưng thực hiện chỉ định thầu rút gọn; gói thầu thi công, mua sắm thiết bị được Công ty Việt Hưng

thực hiện chỉ định thầu thông thường, đảm bảo phù hợp Quy chế lựa chọn nhà thầu kèm theo Quyết định số 52/QĐ-VHI ngày 02/3/2021 của Công ty Việt Hưng.

1.2.2. Việc thương thảo, ký kết hợp đồng giữa Nhà đầu tư và các nhà thầu tham gia thực hiện dự án:

Căn cứ quyết định chỉ định thầu, Công ty Việt Hưng cùng các nhà thầu được chỉ định, tiến hành ký kết hợp đồng làm cơ sở thực hiện gói thầu, đảm bảo đúng các nội dung mà các bên đã cam kết trong hợp đồng.

1.3. Nhận xét, đánh giá

1.3.1. Ưu điểm:

- Việc Lập danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất Phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất và Công bố danh mục dự án đảm bảo đúng quy định Điều 12 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

- Việc lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP.

- Công ty Việt Hưng đã lập hồ sơ đề xuất dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư cơ bản đảm bảo quy định của Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014; lập hồ sơ đề xuất điều chỉnh dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án cơ bản đảm bảo quy định của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

- Sau khi được phê duyệt điều chỉnh, tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư mới xã Tứ Cường đảm bảo theo nội dung Quyết định số 981/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án

- Nhà đầu tư đã lập các báo cáo về giám sát, đánh giá đầu tư đảm bảo quy định tại 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.

- Công ty Việt Hưng ban hành Quy chế lựa chọn nhà thầu để lựa chọn các nhà thầu trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013.

1.3.2. Hạn chế, thiếu sót:

Quá trình thực hiện dự án Khu dân cư mới xã Tứ Cường, Công ty Việt Hưng đã có hành vi vi phạm hành chính là “không thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với các trường hợp phải điều chỉnh theo quy định pháp luật” và Chánh Thanh tra Sở Tài chính tỉnh Hải Dương đã có Quyết định số 15/QĐ-XPHC ngày 18/3/2025 xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty Việt Hưng theo quy định tại Nghị định số 122/2021/NĐ-CP ngày 28/12/2021

của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kế hoạch và đầu tư. Công ty Việt Hưng đã chấp hành quyết định xử phạt (Công ty đã nộp số tiền phạt 85 triệu đồng vào Kho bạc Nhà nước Hải Dương).

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

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

Sau khi dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện được UBND tỉnh Hải Dương chấp thuận chủ trương đầu tư, Công ty CP đầu tư đô thị Việt Hưng đã thuê đơn vị tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi; Sở Xây dựng đã tiến hành thẩm định và thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 1005/SXD-HĐXD ngày 18/4/2025.

Ngày 19/4/2025, Công ty CP đầu tư đô thị Việt Hưng ban hành Quyết định số 545/QĐ-VHI về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện.

Ngày 26/5/2025, Sở Xây dựng Hải Dương ban hành Văn bản số 1953/SXD-QLN về việc kiểm tra dự toán xây dựng hạ tầng kỹ thuật Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện.

Công ty Cổ phần đầu tư đô thị Việt Hưng 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.

2.2. Nhận xét, đánh giá

2.2.1. Ưu điểm

Nhà 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 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 và các Nghị định quy định về quản lý dự án, quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

2.2.2. Hạn chế, thiếu sót

Qua kiểm tra đối chiếu hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán, Đoàn thanh tra phát hiện còn có nội dung công việc của công trình dự toán tính sai khối lượng so với thiết kế bản vẽ thi công. Tổng số tiền (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng): 517.188.314 đồng (*Phụ lục số 02 kèm theo*).

3. 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 bảo vệ, phát triển đất trồng lúa, tiền sử dụng đất. Ngoài ra không kiểm tra nội dung chi phí nào khác.

3.1. Tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phải nộp

- Công văn số 583/NNMT ngày 16/5/2025 của Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Thanh Miện V/v xác định diện tích đất chuyên trồng lúa phải nộp tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa của Công ty Việt Hưng; Công văn số 263/TB-TCKH ngày 16/5/2025 của Phòng Tài chính kế hoạch huyện Thanh Miện “V/v thông báo số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa của Công ty cổ phần đầu tư đô thị Việt Hưng”. Tổng số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phải nộp là 3.233.512.500 đồng, với diện tích 86.227 m² theo quy định tại Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính Phủ Quy định chi tiết về đất trồng lúa; Quyết định số 58/2024/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Hải Dương quy định mức nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

- Công ty Việt Hưng đã thực hiện nộp vào NSNN (Giấy nộp tiền ngày 18/6/2025 thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (dự án Khu dân cư mới xã Tứ Cường), số tiền: 3.233.512.500 đồng; Giấy nộp tiền ngày 10/10/2025 tiền chậm nộp, số tiền: 2.915.000 đồng).

3.2. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

Căn cứ Quyết định số 1920/QĐ-UBND ngày 17/11/2022 của UBND huyện Thanh Miện “V/v phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và chi phí tổ chức thực hiện khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện, tỉnh Hải Dương”, Công ty Việt Hưng đã ứng trước để chi trả cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tổng số tiền 28.213.074.400 đồng.

Căn cứ vào Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất và các văn bản liên quan là cơ sở xác định giá đất (chi phí đầu tư xây dựng theo Dự toán xây dựng đã được Sở Xây dựng Hải Dương kiểm tra theo văn bản số 1953/SXD-QLN ngày 26/5/2025) tại Chứng thư định giá đất số 2504042/CT-TĐG ngày 18/6/2025 của Công ty CP Thẩm định giá và giám định Tiên Phong (TPV) (do Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Dương ký hợp đồng). Sở Tài nguyên và Môi trường Hải Dương đã thực hiện thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương tại Tờ trình số 649/TTr-STNMT ngày 20/6/2025. Ngày 23/6/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 2292/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể, làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất cho Công ty Việt Hưng để thực hiện dự án Khu dân cư mới xã Tứ Cường.

Ngày 10/6/2025, UBND huyện Thanh Miện có Công văn số 2367/UBND-TCKH “V/v xác nhận số tiền được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo đề nghị của Công ty CP Đầu tư đô thị Việt Hưng”. Tiếp đến ngày 17/6/2025, UBND huyện Thanh Miện có Công văn số 2463/UBND-TCKH gửi Chi cục Thuế Khu vực 5 và Công ty Việt Hưng “V/v điều chỉnh Thông báo 2367/UBND-TCKH ngày 10/6/2025”. Theo đó, điều chỉnh xác nhận số tiền được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo đề nghị của Công ty Việt Hưng như sau: số tiền bồi thường, hỗ trợ của Công ty Việt Hưng đã chi trả theo phương án bồi thường, hỗ trợ được UBND huyện phê duyệt được khấu trừ

vào tiền sử dụng đất phải nộp là 28.213.074.400 đồng, trong đó: khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp là 25.673.043.205 đồng; khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp là 2.540.031.195 đồng.

- Việc chấp hành nộp tiền sử dụng đất:

+ Thông báo số 4416/TB-CCTKV05 ngày 25/6/2025 của Chi cục Thuế Khu vực V “Về tiền sử dụng đất”, tổng số tiền đất phải nộp là 323.433.406.291 đồng; Kinh phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp là 25.673.043.205 đồng; Số tiền còn phải nộp ngân sách Nhà nước là 297.760.363.086 đồng. Ngày 10/7/2025, Công ty Việt Hưng đã nộp tiền sử dụng đất dự án Khu dân cư mới xã Tứ Cường vào ngân sách Nhà nước số tiền 297.760.363.086 đồng.

+ Tại mục 2.2.2 nêu trên, Đoàn thanh tra kiến nghị giảm trừ giá trị hợp đồng thi công xây dựng hạ tầng dự án Khu dân cư mới xã Tứ Cường do dự toán tính sai số tiền 517.188.314 đồng. Theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất: trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư, đây là một trong các khoản thuộc chi phí phát triển của dự án quy về thời điểm hiện tại để xác định tiền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 2292/QĐ-UBND ngày 23/6/2025. Do vậy, Đoàn thanh tra kiến nghị Công ty Việt Hưng tạm nộp bổ sung tiền sử dụng đất số tiền 517.188.314 đồng.

+ Ngày 05/11/2025, UBND xã Thanh Miện ban hành Quyết định số 1380/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 1920/QĐ-UBND ngày 17/11/2022 của UBND huyện Thanh Miện, điều chỉnh giảm số tiền 148.975.000 đồng, gồm: kinh phí bồi thường, hỗ trợ hộ gia đình ông Trần Văn Khảm là 146.054.000 đồng (do xác định không chính xác, dẫn đến việc bồi thường, hỗ trợ sai đối tượng); chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ là 2.921.000 đồng. Ngày 05/11/2025, ông Trần Văn Khảm đã bàn giao 146.054.000 đồng cho Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xã Tứ Cường. Theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, căn cứ vào Thông báo số 4416/TB-CCTKKV05 ngày 25/6/2025 của Chi cục Thuế Khu vực V: tiền sử đất còn phải nộp ngân sách Nhà nước được xác định = Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp - Kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Do vậy, Đoàn thanh tra kiến nghị Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xã Tứ Cường nộp vào ngân sách Nhà nước số tiền 148.975.000 đồng.

- Việc chấp hành tiền thuê đất:

Thông báo số 1572/HPH-CNTK ngày 02/10/2025 của Thuế thành phố Hải Phòng “V/v Trừ tiền BTHT vào tiền thuê đất”: thời hạn thuê đất: 50 năm kể từ ngày 18/4/2025; số tiền bồi thường, hỗ trợ GPMB của Công ty Việt Hưng được trừ vào tiền thuê đất phải nộp theo xác nhận tại Công văn số 2367/UBND-TCKH ngày 10/6/2025 của UBND huyện Thanh Miện là 3.269.438.578 đồng. Số tiền bồi thường, hỗ trợ sau khi phân bổ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp của Công ty Việt Hưng được quy đổi ra năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước là 43 năm 4 tháng. Như vậy Thông báo số 1572/HPH-

CNTK chưa căn cứ vào Công văn số 2463/UBND-TCKH ngày 17/6/2025 UBND huyện Thanh Miện, dẫn tới tiền bồi thường, hỗ trợ sau khi phân bổ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp của Công ty Việt Hưng được quy đổi ra năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước chưa chính xác.

Ngày 19/9/2025, Thuê thành phố Hải Phòng có Công văn số 1242/HPH-CNTK “Về việc xác định nghĩa vụ tài chính” gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng, xác nhận Công ty Việt Hưng đã không còn nợ ngân sách Nhà nước theo kê khai.

3.3. Nhận xét, đánh giá:

3.3.1. Ưu điểm:

Công ty Việt Hưng đã thực hiện nộp đầy đủ tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa; Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền chậm nộp theo đúng thông báo của cơ quan có thẩm quyền; Sổ sách, chứng từ, hóa đơn được lưu giữ đầy đủ.

3.3.2. Hạn chế, thiếu sót:

- Việc nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa còn chưa đảm bảo thời gian theo thông báo của Sở Tài chính Hải Dương, cơ quan thuế, dẫn đến Công ty Việt Hưng phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Dự toán xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện còn sai sót trong tính toán số học. Đoàn thanh tra phát hiện, kiến nghị giảm trừ giá trị hợp đồng thi công xây dựng, dẫn tới tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung là 517.188.314 đồng.

- Quyết định số 1380/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 của UBND huyện Thanh Miện điều chỉnh Quyết định số 1920/QĐ-UBND ngày 17/11/2022 của UBND huyện Thanh Miện, điều chỉnh giảm số tiền 148.975.000 đồng. Do đó, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện (xã Thanh Miện, thành phố Hải Phòng) nhận lại của ông Trần Văn Khảm số tiền đã chi sai đối tượng và thực hiện trách nhiệm nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

III. Việc chấp hành chính sách pháp luật về hoạt động và đăng ký doanh nghiệp.

1. Đăng ký thành lập doanh nghiệp, đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp

Công ty Việt Hưng được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 08/8/2017. Quá trình hoạt động đến nay, Công ty Việt Hưng thực hiện 07 lần thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp. Hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp lần 1 ngày 01/8/2019; lần 2 ngày 22/10/2020; lần 3 ngày 05/3/2022; lần 4 ngày 13/7/2022; lần 5 ngày 23/6/2024; lần 6 ngày 24/3/2025 và lần 7 ngày 23/9/2025.

2. Tình hình triển khai hoạt động kinh doanh theo nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

2.1. Trụ sở chính của doanh nghiệp, biển hiệu của doanh nghiệp.

Địa chỉ trụ sở chính của doanh nghiệp: Số 22 Phố Nguyễn Nghi, Khu đô thị Hà Phương, thị trấn Thanh Miện, tỉnh Hải Dương - nay là 22 Phố Nguyễn Nghi, Khu đô thị Hà Phương, xã Thanh Miện, thành phố Hải Phòng.

Công ty đã thực hiện việc gắn tên doanh nghiệp tại trụ sở chính theo quy định tại khoản 4 Điều 37 Luật Doanh nghiệp năm 2020.

2.2. Việc thực hiện quy định về góp vốn của doanh nghiệp, thời hạn góp vốn và chứng thực quyền sở hữu cổ phần

Khi thành lập doanh nghiệp cũng như các lần tăng vốn điều lệ của doanh nghiệp, các cổ đông sáng lập và các cổ đông của Công ty Việt Hưng thực hiện góp vốn bằng tiền mặt.

2.3. Việc thực hiện quy định về lập và lưu giữ Sổ đăng ký cổ đông.

Sổ đăng ký cổ đông được lập từ khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 08/8/2017, được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

3. Nhận xét, đánh giá

3.1. Ưu điểm:

- Hồ sơ đăng ký thành lập doanh nghiệp và các hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của Công ty Việt Hưng đảm bảo hợp lệ theo quy định của pháp luật về đăng ký doanh nghiệp tại từng thời điểm (Luật Doanh nghiệp năm 2014; Nghị định số 78/2015/NĐ-CP ngày 14/9/2015 của Chính phủ về đăng ký doanh nghiệp; Nghị định số 108/2018/NĐ-CP ngày 23/8/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2015/NĐ-CP; Nghị định số 01/2021/NĐ-CP ngày 04/01/2021 của Chính phủ về đăng ký doanh nghiệp; Luật Doanh nghiệp năm 2020; Nghị định số 168/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ về đăng ký doanh nghiệp).

- Việc góp vốn điều lệ thành lập Công ty Việt Hưng được hoàn thành vào ngày 04/11/2017, đảm bảo thời gian góp vốn theo quy định của pháp luật và quy định tại Điều lệ của Công ty Việt Hưng (các cổ đông sáng lập góp vốn trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp).

Sổ đăng ký cổ đông được Công ty Việt Hưng lập, quản lý và lưu giữ cơ bản tuân thủ quy định tại Điều 121 Luật Doanh nghiệp năm 2014, Điều 122 Luật Doanh nghiệp năm 2020.

3.2. Hạn chế, thiếu sót:

- Hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp:

+ Hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp lần 02: thời điểm nộp hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp bị chậm 03 ngày so với thời gian quy định.

+ Hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp lần 06: thời điểm nộp hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp bị chậm 08 ngày so với thời gian quy định.

Công ty Việt Hưng chưa tuân thủ quy định về thời hạn đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật Doanh nghiệp năm 2014, khoản 2 Điều 30 Luật Doanh nghiệp năm 2020.

- Việc chứng thực quyền sở hữu cổ phần:

+ Từ thời điểm thành lập doanh nghiệp ngày 08/8/2017 đến thời điểm trước ngày 20/12/2024, Công ty Việt Hưng không phát hành và giao cổ phiếu/giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương cho cổ đông. Việc chứng thực quyền sở hữu cổ phần của cổ đông được thực hiện bằng Giấy chứng nhận góp vốn. Hình thức và nội dung của Giấy chứng nhận góp vốn không phù hợp với loại hình công ty cổ phần, chưa đáp ứng quy định tại Điều 120 Luật Doanh nghiệp năm 2014, Điều 121 Luật Doanh nghiệp năm 2020 về cổ phiếu.

+ Từ thời điểm 20/12/2024, doanh nghiệp phát hành Giấy chứng nhận cổ phần cho cổ đông. Nội dung Giấy chứng nhận cổ phần chưa đáp ứng quy định tại Điều 121 Luật Doanh nghiệp năm 2020 về cổ phiếu: thiếu nội dung loại cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần và tổng mệnh giá số cổ phần, số đăng ký tại Sổ đăng ký cổ đông.

C. KẾT LUẬN

I. Ưu điểm

1. Việc chấp hành chính sách pháp luật về đầu tư, đấu thầu, xây dựng và nghĩa vụ tài chính

Nhà 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 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng; đã đầu tư, xây dựng hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện, được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, nghiệm thu và thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; dự án khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện đã hoàn thành 95% khối lượng thi công hạ tầng kỹ thuật; cả 02 dự án 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. Việc chấp hành chính sách pháp luật về đăng ký doanh nghiệp

Hồ sơ đăng ký doanh nghiệp của Công ty Việt Hưng được thực hiện quy định tại Điều 23 Luật Doanh nghiệp năm 2014; Hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp theo quy định tại Nghị định số 78/2015/NĐ-CP; Nghị định số 108/2018/NĐ-CP ngày 23/8/2018; Nghị định số 01/2021/NĐ-CP ngày 04/01/2021 và Nghị định số 168/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ về đăng ký doanh nghiệp.



Các cổ đông hoàn thành việc góp vốn bằng tiền mặt, chuyển khoản để tăng vốn điều lệ theo đăng ký doanh nghiệp.

Qua đối chiếu, kiểm tra hồ sơ do doanh nghiệp cung cấp, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, hoạt động thực tế của doanh nghiệp, Công ty Việt Hưng đã cơ bản kê khai trung thực, chính xác nội dung đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp, thông báo thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp.

II. Hạn chế, thiếu sót

Qua thanh tra việc chấp hành chính sách pháp luật về thực hiện dự án đầu tư; hoạt động và đăng ký doanh nghiệp của Công ty Việt Hưng, Đoàn thanh tra phát hiện một số hạn chế, thiếu sót như đã nêu tại các mục: 1.3.2, 2.2.2, 3.3.2 thuộc mục I phần B; các mục 1.3.2, 2.2.2, 3.3.2 thuộc mục II phần B; mục 3.2 thuộc mục III Phần B nêu trên.

III. Nguyên nhân, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân để xảy ra những hạn chế, thiếu sót

1. Nguyên nhân hạn chế, thiếu sót

1.1. Nguyên nhân khách quan

- Doanh nghiệp chưa được tổ chức tập huấn, tuyên truyền các quy định pháp luật về đăng ký doanh nghiệp.

- Các đơn vị tư vấn (tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn thẩm tra thiết kế; tư vấn giám sát thi công), nhà thầu thi công xây dựng còn hạn chế, sai sót trong thực hiện nhiệm vụ tư vấn, thi công theo hợp đồng đã ký kết với Nhà đầu tư.

1.2. Nguyên nhân chủ quan

Công ty Việt Hưng chưa cập nhật kịp thời các văn bản quy định của Nhà nước liên quan đến việc thực hiện pháp luật về đăng ký doanh nghiệp, đầu tư, xây dựng và nghĩa vụ tài chính với Nhà nước; công tác quản lý, điều hành dự án của Nhà đầu tư còn hạn chế, việc phối hợp giữa các bộ phận chuyên môn và các đơn vị tư vấn chưa thực sự chặt chẽ, dẫn đến còn để xảy ra các thiếu sót nêu trên.

Công tác hướng dẫn, đôn đốc Nhà đầu tư trong quá trình thực hiện các thủ tục về đầu tư, nghĩa vụ tài chính, đăng ký doanh nghiệp của một số cơ quan quản lý nhà nước chưa được thường xuyên, dẫn đến việc Nhà đầu tư chưa hiểu rõ hết các quy định pháp luật trong quá trình triển khai, thực hiện dự án và hoạt động đăng ký doanh nghiệp.

2. Trách nhiệm đối với hạn chế, thiếu sót

- Sở Kế hoạch và Đầu tư Hải Dương (nay là Sở Tài chính thành phố Hải Phòng) chịu trách nhiệm trong việc:

+ Chưa xem xét làm rõ việc thực hiện chưa phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 42 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Nhà đầu tư khi thực hiện xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư

mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện chưa đảm bảo tiến độ theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

+ Chưa xem xét làm rõ thời hạn đăng ký thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy định tại Điều 31 Luật Doanh nghiệp năm 2014, Điều 30 Luật Doanh nghiệp năm 2020 khi cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 02 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 06 cho Công ty Việt Hưng.

- Sở Xây dựng Hải Dương (nay là Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng) chịu trách nhiệm liên quan trong công tác kiểm tra dự toán xây dựng hạ tầng kỹ thuật đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện đối với hạn chế, thiếu sót được nêu mục 3.3.2 mục II phần B nêu trên.

- Thuế thành phố Hải Phòng chịu trách nhiệm trong việc tham mưu ban hành Thông báo số 1572/HPH-CNTK ngày 02/10/2025 của Thuế thành phố Hải Phòng, chưa căn cứ vào Công văn số 2463/UBND-TCKH ngày 17/6/2025 của UBND huyện Thanh Miện “V/v điều chỉnh Thông báo số 2367/UBND-TCKH ngày 10/6/2025”, dẫn tới tiền bồi thường, hỗ trợ sau khi phân bổ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp của Công ty CP Đầu tư đô thị Việt Hưng được quy đổi ra năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước chưa chính xác.

- Ủy ban nhân dân xã Tứ Cường (trước sáp nhập) và Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện (*xã Thanh Miện, thành phố Hải Phòng*) chịu trách nhiệm trong việc xác định nguồn gốc đất chưa chính xác dẫn đến việc bồi thường, hỗ trợ cho gia đình ông Trần Văn Khảm sai đối tượng.

- Công ty Việt Hưng chịu trách nhiệm chính đối với các hạn chế thiếu sót nêu tại các mục: 1.3.2, 2.2.2, 3.3.2 thuộc mục I phần B; các mục 1.3.2, 2.2.2, 3.3.2 thuộc mục II phần B; mục 3.2 thuộc mục III Phần B nêu trên.

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

Căn cứ Luật thanh tra năm 2025, Nghị định số 216/2025/NĐ-CP ngày 05/8/2025 của Chính Phủ Quy định chi tiết một số điều và hướng dẫn thi hành Luật Thanh tra, Chánh Thanh tra thành phố đã ban hành Quyết định số 991/QĐ-TTTP ngày 30/12/2025 thu hồi về ngân sách Nhà nước tổng số tiền sai phạm phát hiện qua thanh tra là 666.163.314 đồng (gồm: tiền sử dụng đất tạm tính tăng thêm của Công ty CP Đầu tư đô thị Việt Hưng thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện do giảm chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật là 517.188.314 đồng; tiền chi sai đối tượng hưởng tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng dự án của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư xã Thanh Miện là 148.975.000 đồng).

Tại thời điểm ban hành kết luận thanh tra, các đơn vị đã thực hiện nộp đủ số tiền nêu trên vào tài khoản tạm giữ của Thanh tra thành phố Hải Phòng tại Kho bạc Nhà nước khu vực III.

E. KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ



Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 29, Điều 52, Điều 53 Luật Thanh tra năm 2025; khoản 4 và điểm b khoản 5 Điều 1 Luật số 88/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xử lý vi phạm hành chính; khoản 2 Điều 6 Nghị định số 189/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Xử lý vi phạm hành chính về thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính, Thanh tra thành phố kiến nghị:

1. Đối với Công ty Cổ phần Đầu tư đô thị Việt Hưng

- Giảm trừ giá trị quyết toán gói thầu thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, công trình công nghiệp điện và lắp đặt thiết bị dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện với tổng số tiền 2.227.988.116 đồng. Đồng thời kiểm tra, rà soát và xem xét giảm trừ giá trị hợp đồng của các đơn vị tư vấn liên quan (nếu có).

- Giảm trừ giá trị hợp đồng gói thầu thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, công trình công nghiệp điện và lắp đặt thiết bị dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện với tổng số tiền 517.188.314 đồng.

- Nghiêm túc rút kinh nghiệm, khắc phục các hạn chế, thiếu sót được chỉ ra trong kết luận thanh tra.

2. Đối với UBND xã Thanh Miện

- Kiểm điểm, rút kinh nghiệm đối với tập thể, cá nhân của Ủy ban nhân dân xã Tứ Cường (trước sáp nhập) và Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện (xã Thanh Miện, thành phố Hải Phòng) khi để xảy ra thiếu sót trong việc xác định nguồn gốc đất chưa chính xác, dẫn đến việc bồi thường, hỗ trợ cho gia đình ông Trần Văn Khảm sai đối tượng khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện.

- Tiếp nhận, khai thác, vận hành đối với các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định và thực hiện chức năng quản lý nhà nước đối với quỹ đất xây dựng công trình công cộng sau khi được Nhà đầu tư bàn giao.

3. Đối với Sở Tài chính thành phố

- Chỉ đạo Phòng chuyên môn tiến hành rà soát, xem xét dấu hiệu vi phạm hành chính và xử lý theo quy định (nếu có) của Công ty CP Đầu tư đô thị Việt Hưng đối với:

+ Việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện chưa phù hợp tiến độ xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (Quyết định số 661/CTĐT-UBND ngày 01/3/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương), chưa đảm bảo quy định tại khoản 3 Điều 42 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

+ Việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 02 và lần 06 khi Công ty CP Đầu tư đô thị Việt Hưng chưa tuân thủ quy định về

thời hạn đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật Doanh nghiệp năm 2014, khoản 2 Điều 30 Luật Doanh nghiệp năm 2020.

- Tiếp tục thực hiện đầy đủ các nội dung giám sát, đánh giá đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với các dự án.

4. Sở Xây dựng thành phố

- Chấn chỉnh rút kinh nghiệm các tổ chức, cá nhân đối với hạn chế, thiếu sót được nêu trong kết luận thanh tra.

- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát Công ty CP Đầu tư đô thị Việt Hưng trong thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện theo đúng quy hoạch được duyệt; tổ chức công tác nghiệm thu hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

5. Thuế thành phố Hải Phòng

- Kiểm tra, rà soát, xác định chính xác việc quy đổi ra năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước của Công ty CP Đầu tư đô thị Việt Hưng trừ tiền bồi thường, hỗ trợ vào tiền thuê đất dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện theo Công văn số 2463/UBND-TCKH ngày 17/6/2025 của UBND huyện Thanh Miện “V/v điều chỉnh Thông báo số 2367/UBND-TCKH ngày 10/6/2025”.

- Chấn chỉnh, rút kinh nghiệm đối với tập thể, cá nhân có liên quan trong việc tham mưu ban hành Thông báo số 1572/HPH-CNTK ngày 02/10/2025 của Thuế thành phố Hải Phòng chưa căn cứ vào Công văn số 2463/UBND-TCKH ngày 17/6/2025 của UBND huyện Thanh Miện “V/v điều chỉnh Thông báo số 2367/UBND-TCKH ngày 10/6/2025”, dẫn tới tiền bồi thường, hỗ trợ sau khi phân bổ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp của Công ty CP Đầu tư đô thị Việt Hưng được quy đổi ra năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước chưa chính xác./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND TP (để báo cáo);
- Phó CT TT L.A.Quân (để báo cáo);
- Chánh Thanh tra thành phố;
- Phó Chánh Thanh tra Tr.V.Cường;
- Các Sở: Tài chính; Xây dựng;
- UBND xã Thanh Miện;
- Công ty CP Đầu tư đô thị Việt Hưng;
- Các phòng: VP; NV11;
- Lưu: VT, NV8, Hồ sơ ĐTT.

CHÁNH THANH TRA



Trần Việt Tuấn



Phụ lục 01: Giá trị giám trừ quyết toán dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Cao Thắng, huyện Thanh Miện

(Kèm theo Kết luận số: 03 /KL-TTTP ngày 06/02/2026)

STT	Nội dung giám trừ	Đơn vị tính	Khối lượng giám trừ	Giá trị giám trừ (đồng)
Trạm xử lý nước thải- cụm bê xữ lý chính				
1	Ép trước cọc bê tông cốt thép bằng máy ép cọc 150T, chiều dài đoạn cọc >4m, kích thước cọc D300 cm, đất cấp II	m	67,2	29.493.315
2	Gia công cấu kiện thép đặt sẵn trong bê tông, khối lượng <=100 kg	Tấn	0,0912	2.780.225
3	Quét sika chống thấm thành trong cụm bê và đáy bể. Giám trừ khối lượng 156,8 m ²	m ²	156,8	51.316.364
Sân đường nội bộ				
4	Mua cỏ nhung Nhật	m ²	70,9792	10.892.662
Trạm biến áp				
5	Chi phí quản lý mua sắm thiết bị trạm biến áp	Gói	1	32.897.700
Tận dụng đất đào				
6	Giảm trừ cát san lấp do tận dụng đất đào	m ³	8.212,828	2.100.607.850
Tổng				2.227.988.116



Phụ lục 02: Giá trị giảm trừ dự toán dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới xã Tứ Cường, huyện Thanh Miện

(Kèm theo Kết luận số: 03 /KL-TTTP ngày 06/02/2026)

STT	Nội dung giảm trừ	Đơn vị tính	Khối lượng giảm trừ
Đường giao thông			
1	Đắp cát công trình bằng máy lu bánh thép 16T, máy ủi 110CV, độ chặt yêu cầu K=098	m3	238,13
2	Lát gạch terrazzo 40x40x3cm, vữa XM M75, PCB40	m2	120,48
Cống hộp			
3	Bê tông cọc, cột, bê tông M300, đá 1x2, PCB40- đổ bê tông đúc sẵn bằng thủ công (vữa bê tông sản xuất bằng máy trộn), cát vàng ML>2	m3	3,37
4	Gia công, lắp dựng, tháo dỡ ván khuôn kim loại, ván khuôn cọc, cột	m2	616,54
5	Gia công, lắp đặt cốt thép cột, cọc, cừ, xà dầm, giằng, ĐK ≤=10	tấn	1,78
6	Quét nhựa bi tun nóng vào tường, quét 2 lớp	m2	364,2
Thoát nước mưa			
7	Nối ống bê tông bằng gioong cao su- đường kính 600mm	mỗi nối	173
Hố thoát nước mưa			
8	Bê tông tám đan, bê tông M250, đá 1x2, PCB40, cát vàng ML=1,5-2- đổ bê tông đúc sẵn bằng thủ công (vữa bê tông sản xuất bằng máy trộn)	m3	1,52
Cây xanh bãi xe (đào đắp hố trồng cây)			
9	San đầm đất bằng máy lu bánh thép 16T, độ chặt Y/C K=0,85	m3	3.425,90
10	Vận chuyển bằng ô tô tự đổ 10T, phạm vi ≤=300m -Cấp đất I	m3	3.425,90
Cây xanh hệ phố (hố trồng cây)			
11	Bê tông SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, rộng ≤=240 cm, M150, đá 1x2, PCB 40, cát vàng ML= 0,7-1,4	m3	52,12
12	Ván khuôn thép móng	m2	2,88
13	Xây gạch bằng gạch bê tông 6,5x10,5x22cm - chiều dày ≤=33cm, vữa XM M75, PCB40	m3	68,05
14	Trát tường ngoài, xây bằng gạch không nung, dày 1,5 cm, vữa XM M75, XM PCB40	m2	309,30
Tổng giá trị giảm trừ dự toán: 517.188.314 đồng			