

## KẾT LUẬN THANH TRA

### Về việc chấp hành các quy định của pháp luật trong thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng do Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND làm Chủ đầu tư

Thực hiện Quyết định số 625/QĐ-TTTP ngày 25/7/2025 của Chánh Thanh tra thành phố về việc ban hành Kế hoạch thanh tra năm 2025 (điều chỉnh) của Thanh tra thành phố Hải Phòng; Ngày 24/9/2025, Chánh Thanh tra thành phố ban hành Quyết định số 775/QĐ-TTTr thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật trong thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng do Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND làm Chủ đầu tư. Đoàn Thanh tra đã tiến hành thanh tra từ ngày 30/9/2025 đến ngày 14/11/2025.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 10/BC-ĐTTr ngày 26/11/2025 của Đoàn thanh tra, Báo cáo thẩm định số 01/BC-TTĐ ngày 20/01/2026 của Tổ thẩm định, Thanh tra thành phố kết luận như sau:

### I. KHÁI QUÁT CHUNG

#### 1. Khái quát về dự án

Dự án được UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 2181/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương (nay là phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng).

- Nhà đầu tư được lựa chọn: Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND.
- Địa điểm thực hiện dự án: Dự án thuộc địa giới phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng.
- Diện tích đất toàn bộ dự án: 141.036 m<sup>2</sup>.
- Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết, dự án được duyệt.
- Hạng mục các công trình đầu tư: San nền; giao thông; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp nước và chữa cháy; đường dây trung thế và trạm biến áp; điện chiếu sáng; thông tin liên lạc; cây xanh, vườn hoa.
- Quy mô dân số: khoảng 3.700 người (Dân số dự kiến trong khu nhà ở xã hội khoảng 1.500 người).
- Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng, thương mại dịch vụ	11.123,18	7,89
2	Đất ở	53.903,95	38,22
3	Đất cây xanh cảnh quan	8.563,23	6,07
4	Đất giao thông	59.966,37	42,52
5	Đất bãi đỗ xe	4.232,96	3,00
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.423,94	1,01
7	Đất dân cư hiện trạng	1.340,42	0,95
8	Đất nghĩa trang hiện có	481,95	0,34
	<b>Tổng diện tích:</b>	<b>141.036,00</b>	<b>100,00</b>

- Tổng mức đầu tư dự án: **247.532.161.000 đồng**

(Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi bảy tỷ, năm trăm ba mươi hai triệu, một trăm sáu mươi mốt nghìn đồng).

Trong đó:

+ Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 182.820.938.000 đồng

+ Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng: 64.711.223.000 đồng.

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của doanh nghiệp và vốn huy động hợp pháp khác, trong đó:

+ Vốn chủ sở hữu chiếm 20,2% tổng mức đầu tư dự án.

+ Vốn huy động hợp pháp khác chiếm 79,8% tổng mức đầu tư dự án.

- Thời gian và tiến độ thực hiện dự kiến: Từ tháng 10/2019 đến ngày 31/8/2023.

- Tiến độ thực hiện được điều chỉnh đến ngày 31/3/2024 theo Quyết định số 2575/QĐ-UBND ngày 13/11/2023 của UBND tỉnh Hải Dương.

## 2. Giới hạn thanh tra

Do giới hạn về thời gian thanh tra, điều kiện phương tiện, thiết bị phục vụ cho hoạt động thanh tra, đối tượng thanh tra đã thay đổi; kết quả kiểm tra của các sở chuyên ngành đã được UBND tỉnh chấp thuận; Thanh tra thành phố tiến hành kiểm tra về trình tự, thủ tục trong việc thực hiện dự án và việc thực hiện các nghĩa vụ với Nhà nước của Nhà đầu tư trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu Nhà đầu tư cung cấp. Thanh tra thành phố không kiểm tra, xác minh các nội dung sau:

- Hiện trường các hạng mục công trình thuộc dự án đã được Sở Công thương Hải Dương và Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn

thành hạng mục Di chuyển, cải tạo, xây dựng mới đường dây trung, hạ thế và các TBA phân phối cấp điện; Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương đã kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và kiểm tra công tác nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án.

- Xác minh nhãn hiệu, nguồn gốc, xuất xứ hàng hóa, chủng loại, giá vật tư, thiết bị đưa vào thi công xây dựng công trình; không xác minh, đối chiếu hóa đơn với bên thứ ba; xác minh bãi đổ phế thải, bùn, đất hữu cơ.

- Trình tự, thủ tục thu hồi đất, xây dựng phương án, đơn giá bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng (do không còn cấp huyện); công tác chi trả bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng (GPMB) đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; xác minh hóa đơn, chứng từ đối với những khoản chi của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành phố Hải Dương; kiểm tra, đối chiếu, xác minh nguồn gốc đất trước khi giao cho Nhà đầu tư.

- 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, Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã có văn bản đồng ý về giá đất cụ thể, phương án thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất<sup>1</sup> và UBND tỉnh quyết định phê duyệt giá đất cụ thể*).

- Nguồn gốc số vốn góp tăng vốn điều lệ của các thành viên Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND.

Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND và các đơn vị có liên quan hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực các nội dung báo cáo và các hồ sơ, tài liệu đã cung cấp cho Đoàn thanh tra.

## II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

### 1. Việc thực hiện quy hoạch, chấp hành quy định pháp luật về quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch chi tiết

1.1. Quy hoạch chung thành phố Hải Dương: được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1960/QĐ-UBND ngày 04/4/2017, khu vực quy hoạch dự án được quy hoạch gồm các loại đất: DTM-5 (diện tích 3,35ha), DTM-6 (diện tích 7,87ha) được xác định là Đất ở đô thị mới. Phần diện tích còn lại thuộc đất ở đô thị và đất giao thông.

1.2. Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 phường Ngọc Châu, tỉnh Hải Dương: được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 2679/QĐ-UBND ngày 08/10/2010, khu vực quy hoạch của Dự án được quy hoạch đất trường học, đất thể thao - dịch vụ thành phố tại các lô TH-NT-08, TH-NT-09 TT-VH-01 TT-VH-02. Ngày 17/6/2025, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 2035/QĐ-UBND phê duyệt quy hoạch phân khu 1H (điều chỉnh phân khu khu vực phường Ngọc Châu và Phường Nhị Châu) thành phố Hải Dương tỷ lệ 1/2000 trong đó đã điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất của dự án bao gồm: đất cây xanh, đất văn hóa, đất dịch vụ, đất nhà ở.

<sup>1</sup> Thông báo số 2030-TB/TU ngày 16/10/2020 về việc phê duyệt giá đất cụ thể và phương án thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND để thực hiện Dự án.

### 1.3. Về quy hoạch chi tiết xây dựng dự án

- Căn cứ nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch<sup>2</sup> Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 của Dự án được UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 19/6/2018 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương, tỷ lệ 1/500, trong đó cơ cấu sử dụng đất bao gồm: Đất công cộng, thương mại dịch vụ; Đất ở; Đất cây xanh cảnh quan; Đất giao thông; Đất hạ tầng kỹ thuật trong khi Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 phường Ngọc Châu tại Quyết định số 2679/QĐ-UBND ngày 08/10/2010 của UBND tỉnh Hải Dương khu vực quy hoạch của Dự án được quy hoạch đất trường học, đất thể thao - dịch vụ.

Ngày 04/5/2023, Sở Xây dựng Hải Dương tham mưu trình UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 832/QĐ-UBND về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương. Hiện nay Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng đang dự thảo xin ý kiến UBND thành phố Hải Phòng thành lập Hội đồng thẩm định thay thế các Quyết định của UBND tỉnh Hải Dương và UBND thành phố Hải Phòng để đảm bảo thực hiện nhiệm vụ và công tác thẩm định theo quy định.

Ngày 17/6/2025, UBND tỉnh Hải Dương đã phê duyệt Quy hoạch phân khu 1H tỷ lệ 1/2000 theo Quyết định số 2035/QĐ-UBND, trong đó cơ cấu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch của 1/500 của Dự án.

### 1.4. Nhận xét, đánh giá

#### 1.4.1. Ưu điểm

Quy hoạch xây dựng đô thị của tỉnh Hải Dương nói chung và thành phố Hải Dương nói riêng đều được các Sở, ngành quan tâm tổ chức thực hiện lập, thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch từ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đến quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 theo quy định của Luật Quy hoạch, Luật Xây dựng năm 2014. Việc lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án để đảm bảo việc giải quyết những tồn tại, bất cập về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nâng cao hiệu quả sử dụng đất, nhằm mục tiêu xây dựng và phát triển các khu dân cư đô thị, giúp cho việc tăng quỹ nhà và đất ở của địa phương, tạo điều kiện và nâng cao chất lượng môi trường sống cho người dân địa phương, tạo nguồn thu ngân sách từ tiền sử dụng đất là phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh phê duyệt cũng như định hướng phát triển của thành phố.

#### 1.4.2. Hạn chế, thiếu sót:

- Tại thời điểm UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 19/6/2018 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải

<sup>2</sup> Nhiệm vụ quy hoạch: Tờ trình số 47/TTr-SXD ngày 03/4/2018 của Sở Xây dựng; Quyết định phê duyệt số 1036/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 của UBND tỉnh Hải Dương; Đồ án quy hoạch: Tờ trình số 74/TTr-SXD ngày 07/6/2018 của Sở Xây dựng;

Dương không phù hợp với quy hoạch Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 phường Ngọc Châu theo Quyết định số 2679/QĐ-UBND ngày 08/10/2010 là không đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 14 Luật Xây dựng năm 2014<sup>3</sup>, khoản 3 Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Sở Xây dựng không tham mưu cho UBND tỉnh Hải Dương thành lập Hội đồng thẩm định để thực hiện thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Điều 33 Luật Xây dựng năm 2014<sup>4</sup>. Đến năm 2023, Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương đã tham mưu trình UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 832/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 về việc thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng.

- Về đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 19/6/2018 của UBND tỉnh Hải Dương còn một số thiếu sót như sau:

+ Mật độ xây dựng thuần (net- tô) tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liền kề và nhà ở riêng lẻ chưa được xác định theo công thức nội suy là không đúng theo Mục 2.8.6 Quy chuẩn xây dựng VN 01/2008.

+ Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình ngầm (khoảng cách giữa đường ống cấp nước, thoát nước thải) còn chưa đúng theo Mục 2.9.5 Quy chuẩn xây dựng VN 01/2008.

+ Quy hoạch chi tiết chưa xác định cao độ vỉa hè theo Mục 2.8.2 Quy chuẩn xây dựng VN 01/2008.

+ Tại đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án, khu đất dành xây dựng nhà ở xã hội chưa cụ thể quy hoạch hạ tầng kỹ thuật cho nội khu là thực hiện chưa đúng Mục 1.4.5 Chương I Quy chuẩn XDVN 01/2008; Điều 30 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; khoản 3 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

\* Trách nhiệm đối với những hạn chế, thiếu sót nêu trên thuộc về Lãnh đạo, phòng chuyên môn có liên quan của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương trong việc tham mưu trình UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt và thành lập Hội đồng thẩm định để thực hiện thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Điều 33 Luật Xây dựng năm 2014.

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

### ***2.1. Việc lập chủ trương đầu tư trình thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư, chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư.***

#### **2.1.1. Về việc lập trình, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất**

Ngày 15/8/2018, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 2920/QĐ-UBND về việc phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để lựa chọn Nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2018 (lần 5). Trong đó có Dự án đầu tư

<sup>3</sup> Nguyên tắc tuân thủ đối với quy hoạch xây dựng gồm: b. Cấp độ quy hoạch xây dựng phải bảo đảm thống nhất và phù hợp với quy hoạch có cấp độ cao hơn.

<sup>4</sup> Ủy ban nhân dân quyết định thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định cùng cấp

xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương (*nay là phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng*) theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ.

2.1.2. Về hình thức chọn Nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chủ trương điều chỉnh dự án đầu tư

UBND thành phố Hải Dương là đơn vị được UBND tỉnh Hải Dương giao làm Bên mời thầu lựa chọn Nhà đầu tư, đã tổ chức lập Hồ sơ mời thầu sơ tuyển, trình Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương thẩm định và được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 3853/QĐ-UBND ngày 18/10/2018 về việc phê duyệt hồ sơ mời sơ tuyển lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương (*nay là phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng*). Hình thức sơ tuyển: theo quy định tại Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn Nhà đầu tư.

Trong thời gian phát hành hồ sơ mời sơ tuyển, chỉ có 01 Nhà đầu tư nộp hồ sơ dự sơ tuyển là Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND. Căn cứ Báo cáo thẩm định số 231/BC-SKHĐT ngày 29/01/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 500/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 về việc phê duyệt kết quả sơ tuyển lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương (*nay là phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng*). Trong đó Nhà đầu tư trúng sơ tuyển là Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND.

Căn cứ vào các quyết định phê duyệt kế hoạch<sup>5</sup>, hồ sơ yêu cầu lựa chọn Nhà đầu tư<sup>6</sup>, hồ sơ đề xuất thực hiện Dự án của Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND, ngày 27/6/2019, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 2181/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương (*nay là phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng*).

UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 644/QĐ-UBND ngày 12/3/2020 về việc chấp thuận đầu tư Dự án Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương (*nay là phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng*). Trong đó Nhà đầu tư được lựa chọn là Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND.

2.1.3. Việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án

Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương (diện tích đất quy hoạch của dự án là 141.036 m<sup>2</sup>), UBND tỉnh phê duyệt chấp thuận đầu tư dự án tại Quyết định số 644/QĐ-UBND ngày 12/3/2020. Do còn diện tích chưa giải phóng xong mặt bằng, chưa giao đất để xây dựng hoàn thành hạ tầng dự án, UBND tỉnh Hải Dương ban hành 02 quyết định điều chỉnh

<sup>5</sup> Quyết định số 818/QĐ-UBND ngày 08/3/2019 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Kế hoạch lựa chọn Nhà đầu tư.

<sup>6</sup> Quyết định số 1281/QĐ-UBND ngày 09/4/2019 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Hồ sơ yêu cầu lựa chọn Nhà đầu tư.

Dự án (Quyết định số 3718/QĐ-UBND ngày 30/12/2022, Quyết định số 2575/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh Dự án Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương, trong đó: Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành việc đầu tư xây dựng, nghiệm thu và bàn giao các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án xong trước ngày 31/3/2024.

#### 2.1.4. Việc báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư

Căn cứ khoản 2, khoản 3 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, định kỳ hàng năm, Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) lập báo cáo giám sát, đánh giá tổng thể đầu tư gửi UBND tỉnh Hải Dương và Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) đã có các văn bản<sup>7</sup> đôn đốc Nhà đầu tư có trách nhiệm lập báo cáo tình hình thực hiện dự án định kỳ theo quy định tại khoản 2 Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020; khoản 8 và khoản 11 Điều 100, khoản 5 Điều 101 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.

Nhà đầu tư là Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND thực hiện lập Báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư<sup>8</sup> theo mẫu quy định tại Thông tư số 22/2015/TT-BKHĐT ngày 18/12/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và gửi cơ quan đăng ký đầu tư theo quy định tại khoản 10 Điều 68 Nghị định số 84/2015/NĐ-CP ngày 30/9/2015<sup>9</sup>, khoản 8 Điều 100 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

#### 2.1.5. Nhận xét, đánh giá

##### 2.1.5.1. Ưu điểm

- Dự án áp dụng hình thức đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư (sơ tuyển quốc tế; chỉ định Nhà đầu tư thực hiện dự án khi chỉ có 01 Nhà đầu tư nộp hồ sơ dự sơ tuyển và trúng sơ tuyển) là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ. Việc tổ chức sơ tuyển Nhà đầu tư, chỉ định thầu trong lựa chọn Nhà đầu tư được thực hiện cơ bản đảm bảo quy trình quy định tại Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ.

- Việc đàm phán, hoàn thiện hợp đồng và ký kết hợp đồng thực hiện dự án giữa UBND thành phố Hải Dương và Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND được

<sup>7</sup> Văn bản số 2260/SKHĐT-ĐT, TĐ&GSĐT ngày 06/11/2019; Văn bản số 1672/SKHĐT-ĐT, TĐ&GSĐT ngày 27/8/2020; Văn bản số 1000/SKHĐT-ĐT, TĐ&GSĐT ngày 02/6/2021; Văn bản số 2078/SKHĐT-ĐT, TĐ&GSĐT ngày 08/11/2021; Văn bản số 296/SKHĐT-ĐT, TĐ&GSĐT ngày 04/3/2022; Văn bản số 2089/SKHĐT-ĐT, TĐ&GSĐT ngày 08/11/2022; Văn bản số 2147/SKHĐT-ĐT, TĐ&GSĐT ngày 07/8/2023; Văn bản số 3939/TB-SKHĐT ngày 29/12/2023; Văn bản số 3406/TB-SKHĐT ngày 02/10/2024; Văn bản số 4789/TB-SKHĐT ngày 20/12/2024; Văn bản số 981/TB-SKHĐT ngày 28/3/2025.

<sup>8</sup> Báo cáo giám sát, đánh giá thực hiện đầu tư số 05.01/BCGSĐT ngày 05/01/2020; số 05.7/BCGSĐT ngày 05/7/2020; số 07.01/BCGSĐT ngày 07/01/2021; 10.7/BCGSĐT ngày 10/7/2021; số 04.01/BCGSĐT ngày 04/01/2022; số 18/BCGSĐT ngày 18/8/2022; số 18.01/BCGSĐT ngày 18/1/2023; số 10.7/BCGSĐT ngày 10/7/2023; số 10.01/BCGSĐT ngày 10/1/2024; số 10.7/BCGSĐT ngày 10/7/2024; số 05.01/BCGSĐT ngày 05/01/2025.

<sup>9</sup> Nhà đầu tư các dự án sử dụng nguồn vốn khác lập và gửi cơ quan đăng ký đầu tư và cơ quan đầu mối thực hiện công tác giám sát, đánh giá đầu tư của địa phương nơi thực hiện dự án đầu tư các loại báo cáo sau:

a) Báo cáo giám sát, đánh giá định kỳ: 6 tháng và cả năm;

thực hiện cơ bản đảm bảo theo quy định tại Điều 43, Điều 44 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ.

- Việc UBND tỉnh Hải Dương ban hành các quyết định điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư trong đó điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án là phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư được quy định tại khoản 4 Điều 117 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

#### 2.1.5.2. Hạn chế, thiếu sót:

- Nhà đầu tư (Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND) lập Báo cáo giám sát, đánh giá thực hiện đầu tư số 18/BCGSĐT ngày 18/8/2022 gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư chưa đúng thời hạn báo cáo theo quy định tại khoản 11 Điều 100 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ<sup>10</sup>.

- Đến thời điểm thanh tra, Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) chưa thực hiện kiểm tra, giám sát theo quy định tại khoản 2 Điều 33 Nghị định số 84/2015/ND-CP ngày 30/9/2015, khoản 2 Điều 69 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ<sup>11</sup>; chưa thực hiện xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND do lập Báo cáo giám sát, đánh giá thực hiện đầu tư số 18/BCGSĐT ngày 18/8/2022 chưa đúng thời hạn theo khoản 11 Điều 100 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

\* Trách nhiệm đối với những hạn chế, thiếu sót nêu trên thuộc về Nhà đầu tư (Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND) trong việc thực hiện chế độ Báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư không đúng thời hạn, Sở Tài chính trong việc chưa thực hiện xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND do lập Báo cáo giám sát, đánh giá thực hiện đầu tư chưa đúng thời hạn.

## 2.2. Việc thực hiện pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng

2.2.1. Việc lập, trình thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở.

Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND đã chỉ định thầu và ký hợp đồng với đơn vị tư vấn để lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Cụ thể:

- Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 07/TD-PCCC ngày 19/12/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH Công an tỉnh Hải Dương.

- Văn bản số 1735/UBND-QLĐT ngày 20/12/2019 của UBND thành phố Hải Dương về việc thỏa thuận vị trí đầu nối hệ thống thoát nước thải Khu dân cư phường Ngọc Châu.

- Văn bản số 3015/CV-KDNS ngày 25/12/2019 của Công ty Cổ phần kinh

<sup>10</sup> Thời hạn báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư:

a) Chủ chương trình, Chủ đầu tư và Nhà đầu tư:

- Gửi báo cáo 6 tháng trước ngày 10 tháng 7 của năm báo cáo

11 Cơ quan đăng ký đầu tư thực hiện theo dõi, kiểm tra dự án trong phạm vi quản lý. Việc kiểm tra được thực hiện ít nhất một lần đối với mỗi dự án.

doanh nước sạch Hải Dương về việc chấp thuận điểm đầu nối cấp nước cho khu Dân cư Ngọc Châu, thành phố Hải Dương.

- Văn bản số 135/PCHD-KT ngày 16/01/2020 của Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Dương về việc di chuyển đường dây 22kV lộ 475E8.13 từ cột số 08 đến cột số 14 và cấp điện cho Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương.

- Biên bản thỏa thuận đầu nối điện ngày 07/05/2020 giữa Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Dương và Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND.

- Văn bản số 113/SCT-QLNL ngày 17/01/2020 của Sở Công Thương về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục công trình: Di chuyển đường dây trung thế hiện trạng đoạn qua dự án và hệ thống cấp điện sinh hoạt thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương.

- Văn bản số 443/SXD-QLXD&HTKT ngày 20/03/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định TKCS công trình: Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương.

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

Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND đã chỉ định thầu và ký hợp đồng với đơn vị tư vấn để lập hồ sơ khảo sát, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán. Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND tổ chức nghiệm thu, thẩm tra, trình Sở Xây dựng và Sở Công thương thẩm định trước khi ban hành quyết định phê duyệt<sup>12</sup>. Giá vật liệu xây dựng trong hồ sơ dự toán được áp dụng theo Thông báo số 12/STC-SXD ngày 25/12/2019 của Liên sở Tài chính – Xây dựng.

Tổng dự toán chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án (*không bao gồm chi phí bồi thường GPMB, lãi vay trong thời gian xây dựng*) là 178.908.547.000 đồng.

Ngày 15/6/2020, Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương cấp Giấy phép xây dựng số 46/GPXD-SXD cho công trình hạ tầng kỹ thuật của Dự án.

Việc điều chỉnh, bổ sung thiết kế một số hạng mục công trình theo đề nghị của UBND tỉnh Hải Dương trên cơ sở đề nghị của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Hải Dương đã được UBND tỉnh Hải Dương chấp thuận tại Văn bản số 1214/UBND-VP ngày 12/4/2021, Văn bản số 1287/UBND-QLĐT ngày 08/6/2021.

<sup>12</sup> Ngày 27/3/2020, Bộ tư lệnh Công binh ban hành Văn bản số 52/TB-BTL về việc Thông báo kết quả thẩm định phương án kỹ thuật thi công và dự toán rà phá bom mìn, vật nổ tại dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương; Báo cáo kết quả thẩm tra số 33/KTXD ngày 22/4/2020 của Công ty TNHH tư vấn xây dựng 372 về việc thông báo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công và dự toán; Văn bản số 800/SXD-QLXD&HTKT ngày 26/5/2020 của Sở Xây dựng Hải Dương về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương; Văn bản số 1057/SCT-QLNL ngày 11/6/2020 của Sở Công thương về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế và dự toán hạng mục công trình: Di chuyển đường dây trung thế hiện trạng đoạn qua dự án và hệ thống cấp điện sinh hoạt thuộc dự án: Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương; Giấy phép xây dựng số 46/GPXD-SXD ngày 15/6/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương; Văn bản số 1120/SXD-QLN ngày 14/7/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương về việc thông báo kết quả thẩm định tổng chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

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

- Nhà đầu tư đã xây dựng và ban hành Quy chế lựa chọn nhà thầu khi triển khai thực hiện dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật Đấu thầu năm 2013; tổ chức lựa chọn nhà thầu theo Kế hoạch lựa chọn nhà thầu được Nhà đầu tư phê duyệt (hình thức lựa chọn nhà thầu: Chỉ định thầu trong nước) và ký hợp đồng với các nhà thầu tư vấn, nhà thầu thi công để triển khai thực hiện.

- Tiến độ thực hiện (Biểu số 02)

- Việc thi công công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án được thực hiện từ ngày 15/8/2020, đến thời điểm thanh tra đã hoàn thành. Các cơ quan chuyên ngành đã tổ chức nghiệm thu các hạng mục đảm bảo theo quy định.

- Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND đã có Văn bản số 20/CV-HDLAND ngày 20/3/2025 về việc rà soát, quyết toán nghĩa vụ tài chính tại Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương, trong đó: Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án, Nhà đầu tư đề nghị quyết toán là 141.481.712.228 đồng.

2.2.4. Nhận xét, đánh giá

2.2.4.1. Ưu điểm:

- Nhà đầu tư tổ chức lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở, lập hồ sơ dự án trình cấp có thẩm quyền thẩm định, chấp thuận đầu tư dự án cơ bản đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị; Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 và Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng. Thuyết minh dự án đã nêu được các nội dung theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ; khảo sát, lập, thẩm tra, phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015, Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán được Nhà đầu tư trình Sở quản lý xây dựng chuyên ngành thẩm định trước khi phê duyệt.

- Nhà đầu tư đã tổ chức thi công xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án cơ bản đảm bảo theo quy hoạch chi tiết xây dựng, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được duyệt; lập hồ sơ hoàn công công trình cơ bản đảm bảo; quá trình nhà thầu triển khai thi công đã được Nhà đầu tư và đơn vị tư vấn giám sát tổ chức giám sát, nghiệm thu theo trình tự quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 và 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 công việc xây dựng do nhà thầu thi công thực hiện được tổ chức nghiệm thu theo trình tự từng công việc xây dựng, giai đoạn thi

công xây dựng và hoàn thành hạng mục; nhà thầu thi công đã tổ chức nghiệm thu nội bộ trước khi đề nghị chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu. Công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án đã được Sở Xây dựng tiến hành kiểm tra công tác nghiệm thu, được UBND tỉnh chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu.

#### 2.2.4.2. Hạn chế, thiếu sót:

- Nội dung công việc đào xúc đất bằng máy và thủ công áp dụng tỉ lệ % còn chưa đủ cơ sở<sup>13</sup>.

- Việc lập hồ sơ hoàn thành các hạng mục công trình còn có nội dung chưa cụ thể, chi tiết theo quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 và Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ, như:

+ Nội dung kế hoạch, biện pháp kiểm tra, kiểm soát chất lượng thi công xây dựng và biện pháp thi công do các nhà thầu thi công lập, trình Nhà đầu tư phê duyệt chưa thể hiện cụ thể, chi tiết công việc thực hiện theo Điều 12, Điều 13 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

+ Nhật ký thi công chưa phản ánh hết diễn biến trên công trường, chủng loại máy móc, thiết bị trong quá trình thi công theo quy định tại Điều 10 Thông tư 26/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng, Phụ lục II Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

- Tổ chức thi công một số hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của Dự án chưa đúng yêu cầu so với hồ sơ thiết kế được duyệt, đã được Sở Xây dựng phát hiện qua kiểm tra công tác nghiệm thu của Nhà đầu tư. Do khối lượng thi công thiếu không làm ảnh hưởng đến chất lượng các hạng mục và toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án, Sở Xây dựng đã yêu cầu Nhà đầu tư giảm trừ khối lượng thi công thiếu theo Biên bản thống nhất khối lượng giảm trừ ngày 27/10/2023 giữa Nhà đầu tư và Trung tâm Giám định chất lượng xây dựng - Sở Xây dựng (Thông báo số 219/TB-SXD ngày 22/11/2023 của Sở Xây dựng).

- Việc xác định khối lượng một số công việc trong thiết kế thi công còn trùng lặp, không chính xác. Đoàn thanh tra giảm trừ giá trị xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Dự án do tính không đúng khối lượng, đơn giá với số tiền là 937.283.085 đồng (thuế GTGT tương ứng là 88.289.669 đồng) (Biểu số 1).

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật do Nhà đầu tư nghiệm thu, quyết toán giảm số tiền là 21.074.277.773 đồng do Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án, Nhà đầu tư đề nghị quyết toán là 141.481.712.228 đồng theo Văn bản số 20/CV-HDLAND ngày 20/3/2025 của Nhà đầu tư; Chi phí hạ tầng kỹ thuật được phê duyệt trong phương án tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đợt 1<sup>14</sup> là 162.555.990.000 đồng.

\* Trách nhiệm đối với những hạn chế, thiếu sót nêu trên thuộc về Nhà đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra thiết kế - dự toán, đơn vị thi công.

<sup>13</sup> Hạng mục mặt đường: đào khuôn đường hè, đất cấp I (10% thủ công), đào xúc đất bằng máy đào <=0.8 m<sup>3</sup> đất cấp I (90% bằng máy)

<sup>14</sup> Giá trị chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo Chứng thư thẩm định giá đất số 365/CTĐGD-VCHP ngày 12/8/2020 của Công ty Cổ phần Tư vấn Thẩm định giá VCHP.

### **3. Việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai, môi trường, giải phóng mặt bằng**

#### **3.1. Công tác giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất**

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương<sup>15</sup> và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm<sup>16</sup>, quy hoạch dự án được phê duyệt, UBND tỉnh Hải Dương đã ban hành 04 quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất<sup>17</sup> cho Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND để thực hiện dự án với tổng diện tích 139.695,58 m<sup>2</sup> (đất ở đô thị 43.123,16 m<sup>2</sup>, đất nhà ở xã hội 10.780,79 m<sup>2</sup>, đất thương mại dịch vụ trả tiền thuê đất một lần 2.907,75 m<sup>2</sup>, đất công trình công cộng, hạ tầng 82.883,88 m<sup>2</sup>).

- Ngày 06/5/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương đã ký Hợp đồng thuê đất số 2389/HĐTB với Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND cho thuê 2.907,75 m<sup>2</sup>, thời hạn thuê 50 năm từ ngày 25/12/2019, hình thức thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê, mục đích đất thương mại, dịch vụ, số tiền thuê đất là: 4.683.819.000 đồng. Ngày 08/11/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương đã thực hiện bàn giao đất cho Nhà đầu tư.

#### **3.2. Việc chấp hành quy định pháp luật về môi trường**

Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND đã lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với dự án, được Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 234/QĐ-UBND ngày 17/01/2020.

#### **3.3. Về chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng**

UBND thành phố Hải Dương đã xác nhận tiền bồi thường giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất tại Văn bản số 11/UBND-TCKH ngày 03/01/2025, theo đó Tổng kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng 59.701.719.000 đồng (kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng 58.531.174.000 đồng, chi phí tổ chức thực hiện GPMB 1.170.545.000 đồng). Tổng kinh phí Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND đã chuyển ứng trước tiền bồi thường giải phóng mặt bằng 59.701.719.000 đồng.

Ngày 18/02/2025, Cục Thuế tỉnh Hải Dương ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 1212/TB-CTHDU, số tiền phải nộp là 5.009.504.000 đồng. Ngày 24/02/2025, Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND đã chủ động nộp số tiền nêu trên vào Ngân sách nhà nước theo Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước số 1376825.

<sup>15</sup> Nghị quyết số 31/2016/NQ-HĐND ngày 09/12/2016, Nghị quyết số 06/2018/NQ-HĐND ngày 11/7/2018 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương về chấp thuận thu hồi đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng trên địa bàn tỉnh, Nghị quyết số 25/NQ-HĐND ngày 12/7/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương về chấp thuận thu hồi đất để thực hiện các dự án, công trình trên địa bàn tỉnh.

<sup>16</sup> Quyết định số 505/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của thành phố Hải Dương, Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 24/02/2020 về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thành phố Hải Dương, Quyết định số 239/QĐ-UBND ngày 16/02/2023 về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thành phố Hải Dương, Quyết định số 131/QĐ-UBND ngày 16/01/2024 về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của thành phố Hải Dương.

<sup>17</sup> Quyết định số 4531/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 1); Quyết định số 2388/QĐ-UBND ngày 17/8/2020 chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 2); Quyết định số 1765/QĐ-UBND ngày 22/8/2023 của UBND tỉnh Hải Dương (đợt 3); Quyết định số 1556/QĐ-UBND ngày 28/6/2024 của UBND tỉnh Hải Dương chuyển mục đích sử dụng, giao đất (đợt 4)

### 3.4. Nhận xét, đánh giá

#### 3.4.1. Ưu điểm

UBND tỉnh Hải Dương thực hiện giao đất cho Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng đảm bảo theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

#### 3.4.2. Hạn chế, thiếu sót

Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND chưa thực hiện niêm yết công khai Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Quyết định số 234/QĐ-UBND ngày 17/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương, khoản 7 Điều 1 Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường.

\* Trách nhiệm để xảy ra hạn chế, thiếu sót trên thuộc về Nhà đầu tư.

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

4.1. Điều kiện của Nhà đầu tư khi kinh doanh bất động sản; Điều kiện đưa bất động sản vào kinh doanh; Hợp đồng kinh doanh bất động sản; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng

Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND được UBND tỉnh Hải Dương lựa chọn là Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương, đã thực hiện nghĩa vụ tài chính.

- Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND đã được UBND tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 03 quyết định<sup>18</sup>.

- Ngày 19/12/2023, Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương đã ban hành Biên bản kết quả kiểm tra hiện trạng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương. Ngày 22/12/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương có Thông báo số 170/TB-STNMT về việc thông báo kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đợt 1) tại Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương do Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND làm Nhà đầu tư.

- Ngày 12/5/2025, Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương đã có Văn bản số 1590/SXD-QLN về việc thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương.

- Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND báo cáo: Đến ngày 31/8/2025, Công ty thực hiện ký 283 hợp đồng chuyển nhượng, để chuyển nhượng 283 lô đất với diện

<sup>18</sup> Quyết định số 2294/QĐ-UBND ngày 20/10/2023 cấp 16 Giấy chứng nhận, diện tích 37.957,14m<sup>2</sup>; Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 cấp 62 Giấy chứng nhận, diện tích 5.166,02m<sup>2</sup>; Quyết định số 1303/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 cấp 02 Giấy chứng nhận, diện tích 2.907,75m<sup>2</sup>

tích 22.347,61m<sup>2</sup>, tổng giá trị chuyển nhượng 568.295.235.000 đồng.

#### 4.2. Việc bàn giao hạ tầng và công trình công cộng

UBND thành phố Hải Dương đã tiếp nhận quản lý vận hành các hạng mục: Đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cây xanh, điện chiếu sáng thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu đợt 1 từ ngày 01/01/2024 (Biên bản bàn giao và tiếp nhận ngày 29/12/2023), Thông báo số 447/TB-UBND ngày 29/12/2023 và từ ngày 01/3/2025 (tại Biên bản xác nhận hết thời gian bảo hành và tiếp nhận quản lý vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngày 21/01/2024) và Thông báo số 16/TB-UBND ngày 23/01/2025 giao cho Phòng quản lý đô thị thành phố Hải Dương chủ trì phối hợp các đơn vị có liên quan tổ chức vận hành. Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Dương đã tiếp nhận công trình điện đường dây trung thế, các TBA và đường dây 0,4kV tại Biên bản bàn giao ngày 01/9/2024.

Công ty Cổ phần kinh doanh nước sạch Hải Dương đã tiếp nhận toàn bộ hệ thống đường ống cấp nước, phụ kiện đồng bộ kèm theo thuộc hạng mục cấp nước sinh hoạt và phòng, cháy chữa cháy tại Biên bản bàn giao ngày 22/4/2024.

Ngày 17/10/2023, Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND và Ủy ban nhân dân thành phố Hải Dương đã có Biên bản giao đất trên thực địa về việc bàn giao khu đất nhà ở xã hội.

#### 4.3. Nhận xét, đánh giá

##### 4.3.1. Ưu điểm:

Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cơ bản đảm bảo theo quy định tại khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

##### 4.3.2. Hạn chế, thiếu sót:

UBND thành phố Hải Dương đã có Thông báo số 16/TB-UBND ngày 23/01/2025 giao cho Phòng quản lý đô thị thành phố Hải Dương (nay thuộc UBND phường Hải Dương quản lý) chủ trì phối hợp các đơn vị có liên quan tổ chức vận hành, tuy nhiên đến thời điểm thanh tra hạng mục công viên, cây xanh tại dự án cỏ dại mọc xâm lấn toàn bộ hệ thống thảm cây bụi tầm thấp bị hoang hoá.

### 5. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với ngân sách nhà nước

#### 5.1. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

##### 5.1.1. Phương án thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đợt 1

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn định giá đất số 702/2020/HĐTV-VCHP ngày 11/6/2020 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương và Công ty Cổ phần Tư vấn Thẩm định giá VCHP về việc thẩm định giá trị quyền sử dụng đất khi thực hiện giao đất và chuyển mục đích sử dụng đất Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương (nay là Khu dân cư phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng).

- Công ty Cổ phần Tư vấn Thẩm định giá VCHP có Chứng thư định giá đất số 365/CTĐGD-VCHP ngày 12/8/2020 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương.

- Ngày 16/9/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương có Tờ trình số 818/TTr-STNMT về việc phê duyệt phương án giá đất cụ thể và phương án thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND thực hiện Dự án Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương.

- Ngày 30/10/2020, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 3279/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể và phương án thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND để thực hiện Dự án Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương, theo đó giá trị quyền sử dụng đất của khu đất 139.156.535.000 đồng. Tổng tiền thu sử dụng đất, tiền thuê đất Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND phải nộp ngân sách Nhà nước sau khi đã trừ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tiền thuê đơn vị tư vấn định giá đất 74.342.612.000 đồng.

- Ngày 07/4/2021, Cục Thuế tỉnh Hải Dương (nay là Thuế thành phố Hải Phòng) đã ban hành 02 Thông báo nộp tiền sử dụng đất<sup>19</sup> đối với Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND, tổng số tiền phải nộp ngân sách nhà nước 74.342.612.000 đồng. Công ty đã nộp số tiền trên vào ngân sách nhà nước<sup>20</sup>.

#### 5.1.2. Phương án thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đợt 2 và đợt 3

Căn cứ hợp đồng kinh tế về việc tư vấn định giá đất số 15.02/HĐ-VIC ngày 30/5/2024 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Thương mại VIC.

- Ngày 31/7/2024, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Thương mại VIC có Chứng thư thẩm định giá đất số 62/2024/CT-ĐGD gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương.

- Ngày 31/7/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng) có Tờ trình số 619/TTr-STNMT về việc phê duyệt phương án giá đất cụ thể khi nhà nước giao đất, cho thuê đất (đợt 2 và đợt 3) đối với Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương.

- Ngày 12/8/2024, UBND tỉnh Hải Dương có Quyết định số 2055/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể khi nhà nước giao đất, cho thuê đất (đợt 2, đợt 3) đối với Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương.

- Thực hiện Công văn số 3427/UBND-VP ngày 15/9/2024 của UBND tỉnh

<sup>19</sup> Thông báo số 2167/TB-CTHDU, số tiền phải nộp là 596.043.000 đồng; Thông báo số 2168/TB-HDU, số tiền phải nộp là 73.746.569.000 đồng.

<sup>20</sup> Các Giấy nộp tiền vào NSNN số: 2293391 ngày 26/5/2021 là 596.043.000 đồng; ngày 30/12/2020 số tiền 18.000.000.000 đồng; số 3416471 là 18.873.284.500 đồng; ngày 14/6/2021 là 23.965.937.500 đồng; ngày 14/6/2021 là 12.907.347.000 đồng.

Hải Dương về việc rà soát và đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương phải nộp tiền sử dụng đất còn lại đối với diện tích đất giao đợt 2 và đợt 3, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức cuộc họp xin ý kiến các đơn vị, sở ngành: Văn phòng UBND tỉnh, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Cục thuế tỉnh, UBND thành phố Hải Dương rà soát số tiền sử dụng đất Nhà đầu tư thực hiện dự án phải nộp bổ sung đối với diện tích đất giao đất, cho thuê đất đợt 2, đợt 3 của Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương, tổng số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp bổ sung 106.073.598.166 đồng (trong đó: Tiền sử dụng đất đợt 2 là 73.125.554.834 đồng; tiền thuê đất 32.048.517.783 đồng; tiền sử dụng đất đợt 3 là 899.525.549 đồng).

- Ngày 08/11/2024, Cục Thuế tỉnh Hải Dương (nay là Thuế thành phố Hải Phòng) đã ban hành 02 Thông báo nộp tiền sử dụng đất<sup>21</sup> đối với Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND, số tiền phải nộp ngân sách nhà nước 106.073.598.166 đồng.

- Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND đã nộp tổng số tiền 106.073.598.166 đồng vào ngân sách nhà nước<sup>22</sup>.

- Tổng chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật giảm qua thanh tra với giá trị chưa có thuế GTGT là 22.011.560.858 đồng (trong đó: chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật do Nhà đầu tư nghiệm thu, quyết toán giảm số tiền 21.074.277.773 đồng; chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật Nhà đầu tư nghiệm thu, quyết toán sai tăng số tiền 937.283.085 đồng). Do chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật giảm qua thanh tra liên quan đến giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất của Dự án. Đoàn thanh tra phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định lại giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất tạm tính trên cơ sở phương án định giá đất theo Báo cáo kết quả định giá đất số 365/BCĐGD-VCHP ngày 12/8/2020 của Công ty Cổ phần Tư vấn Thẩm định giá đất, giá trị quyền sử dụng đất Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng tạm tính 159.522.985.000 đồng. Như vậy, giá trị quyền sử dụng đất Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng tăng thêm số tiền 20.366.450.000 đồng (159.522.985.000 đồng - 139.156.535.000 đồng<sup>23</sup>).

## 5.2. Thuế Sử dụng đất phi nông nghiệp

Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND phát sinh nghĩa vụ kê khai, nộp tiền Thuế Sử dụng đất phi nông nghiệp từ năm 2019. Theo báo cáo, Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND đã kê khai, nộp tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2023, năm 2024 và năm 2025 vào Ngân sách nhà nước theo thông báo của Cơ quan Thuế, tổng số tiền 339.268.185 đồng<sup>24</sup>.

<sup>21</sup> Thông báo số 9495/1/TB-CTHDU, số tiền phải nộp là 74.025.080.383 đồng; Thông báo số 9495/2/TB-CTHDU số tiền phải nộp là 32.048.517.783 đồng.

<sup>22</sup> Các Giấy nộp tiền vào NSNN số: 4873377 ngày 10/9/2024 là 41.700.000.000 đồng; 6472766 ngày 15/11/2024 số tiền là 32.325.080.383 đồng; 4873320 ngày 10/9/2024 là 18.300.000.000 đồng; số 6472846 ngày 15/11/2024 là 13.748.517.783 đồng.

<sup>23</sup> Giá trị quyền sử dụng đất của Dự án theo Chứng thư thẩm định giá đất số 365/CTĐGD-VCHP ngày 12/8/2020 của Công ty Cổ phần Tư vấn Thẩm định.

<sup>24</sup> Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước các số: 5722248 ngày 21/9/2023 là 113.089.395 đồng; số 7404182 ngày

### 5.3. Tiền bảo vệ đất trồng lúa

Theo báo cáo, Tổng số tiền bảo vệ đất trồng lúa của Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND phải nộp 3.894.475.700 đồng. Chi tiết như sau:

- Ngày 20/4/2020, Sở Tài chính tỉnh Hải Dương ban hành Công văn số 1107/STC-QLGCS về việc thông báo số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa đối với Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND, số tiền 3.842.368.200 đồng;

- Ngày 05/10/2023, Sở Tài chính tỉnh Hải Dương ban hành Công văn số 3907/STC-QLGCS về việc thông báo số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa đối với Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND, số tiền 52.107.500 đồng.

Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND đã nộp số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa 3.894.475.700 đồng vào Ngân sách nhà nước<sup>25</sup>.

### 5.4. Thuế giá trị gia tăng

- Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND thực hiện kê khai Thuế giá trị gia tăng tại Cục Thuế tỉnh Hải Dương, từ khi thành lập đến hết năm 2024 kê khai theo Quý, từ năm 2025 trở đi kê khai theo Tháng. Tổng số tiền Thuế GTGT phát sinh phải nộp theo kê khai của Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND từ khi thực hiện dự án đến hết tháng 08/2025 là 33.275.500.551 đồng.

- Tổng số tiền thuế GTGT Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND đã nộp Ngân sách nhà nước 32.352.966.876 đồng, số tiền thuế GTGT phát sinh chưa nộp ngân sách 922.533.674 đồng.

### 5.5. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Theo số liệu báo cáo tài chính các năm 2021, 2022, 2023, 2024 và báo cáo của Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND: Tính đến thời điểm 31/12/2024, số thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh phải nộp ngân sách nhà nước, số tiền 61.722.690.409 đồng (trong đó: năm 2020 là 188.955 đồng; năm 2021 là 195.314 đồng; năm 2022 là 164.507 đồng; năm 2023 là 72.815 đồng; năm 2024 là 61.722.068.818 đồng). Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND đã nộp số tiền thuế TNDN phát sinh nêu trên vào Ngân sách nhà nước.

Qua thanh tra thấy: Chi phí giá vốn của dự án tạm tính giảm qua thanh tra số tiền 2.103.205.299 đồng, nguyên nhân là do: Chi phí trả trước của doanh nghiệp giảm qua thanh tra số tiền 1.165.922.214 đồng (Chi phí trả trước doanh nghiệp đã hạch toán 21.532.372.214 đồng<sup>26</sup> - 20.366.450.000 đồng) và Chi phí hạ tầng kỹ thuật nghiệm thu, quyết toán sai tăng 937.283.085 đồng. Đoàn thanh tra xác định tiền thuế thu nhập doanh nghiệp tăng thêm năm 2024 qua thanh tra trên cơ sở diện tích đất của dự án đã được chuyển nhượng năm 2024, số tiền 163.334.811 đồng.

31/12/2024 là 113.089.395 đồng; số 8295780 ngày 30/10/2025 là 113.089.395 đồng.

<sup>25</sup> Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước số 1678028 ngày 18/5/2020, số tiền là 3.842.368.200 đồng; Giấy nộp tiền số 6050481 ngày 05/10/2023, số tiền là 52.107.500 đồng.

<sup>26</sup> Chi phí trả trước doanh nghiệp đã hạch toán vào giá vốn hàng bán của dự án trên hồ sơ, sổ sách kế toán của Công ty (Chi phí hạ tầng kỹ thuật không phải nộp NSNN là 20.403.585.000 đồng+Chi phí chưa thực hiện trong số liệu xin quyết toán 1.128.787.214 đồng).



## 5.6. Nhận xét, đánh giá

### 5.6.1. Ưu điểm:

Nhà đầu tư là Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND đã thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất căn cứ theo các Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể và phương án thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất và Thông báo nộp tiền sử dụng đất của Cục Thuế tỉnh Hải Dương đối với Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND để thực hiện Dự án Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương.

### 5.6.2. Hạn chế, thiếu sót:

- Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND thực hiện nghiệm thu, quyết toán sai tăng chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án, làm cho thuế GTGT đầu vào được khấu trừ tương ứng giảm qua thanh tra số tiền 88.289.669 đồng, dẫn đến Công ty kê khai nộp thiếu thuế GTGT đầu ra tại kỳ kê khai Quý 2/2024, số tiền 88.289.669 đồng.

- Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND chưa kê khai, nộp số tiền Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp các năm 2019, 2020, 2021, 2022 vào ngân sách nhà nước.

- Tổng chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật giảm qua thanh tra với giá trị chưa có thuế GTGT là 22.011.560.858 đồng. Đoàn thanh tra phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định lại giá trị quyền sử dụng đất, tiền thuê đất tạm tính tăng thêm số tiền 20.366.450.000 đồng. Đoàn thanh tra xác định tiền thuế thu nhập doanh nghiệp tăng thêm năm 2024 qua thanh tra trên cơ sở diện tích đất của dự án đã được chuyển nhượng năm 2024, số tiền 163.334.811 đồng.

\* Trách nhiệm đối với những hạn chế, thiếu sót nêu trên thuộc về Nhà đầu tư (Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND).

## III. KẾT LUẬN

### 1. Ưu điểm

- Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phường Ngọc Châu được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt Danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất công bố lựa chọn Nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Hải Dương, phù hợp với Quy hoạch phân khu và Kế hoạch sử dụng đất. Việc tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư và đàm phán, ký kết hợp đồng thực hiện dự án được thực hiện cơ bản đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 30/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND đã thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước đối với các khoản phải nộp (*tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa*) theo thông báo của cơ quan có thẩm quyền và thực hiện kê khai, nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh từ dự án. Triển khai thực hiện dự án cơ bản đảm bảo theo trình tự, thủ tục quy định, từ bước lập dự án đến bước tổ chức thi công, nghiệm thu, quyết toán các hạng mục công trình; chất lượng các hạng mục công trình nhìn chung đảm bảo theo yêu cầu của hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được duyệt, góp phần tạo mỹ quan đô thị. Tại thời điểm thanh tra, dự án đã hoàn thành xây dựng công trình hạ

tầng kỹ thuật, được Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương và các cơ quan liên quan kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình, được UBND tỉnh Hải Dương chấp thuận kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu tại Văn bản số 796/BC-UBND ngày 04/10/2024.

- Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND đã chủ động đề nghị UBND tỉnh Hải Dương và Sở Tài chính tỉnh Hải Dương rà soát, quyết toán nghĩa vụ tài chính của Dự án khi xác định được chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật thực tế thấp hơn chi phí hạ tầng kỹ thuật theo dự toán được duyệt tại Công văn số 20/CV-HDLAND ngày 20/3/2025.

## **2. Hạn chế, thiếu sót**

Bên cạnh những ưu điểm, trong thực hiện Dự án, Nhà đầu tư và các cơ quan, đơn vị liên quan còn để xảy ra một số hạn chế, thiếu sót đã được Thanh tra thành phố nêu tại các mục 1.4.2; 2.1.5.2; 2.2.4.2; 3.4.2; 4.3.2; 5.6.2 Phần II Kết quả kiểm tra, xác minh.

## **3. Nguyên nhân hạn chế thiếu sót**

### **3.1. Nguyên nhân khách quan**

Do quá trình đầu tư xây dựng có nhiều sự thay đổi của quy định pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường; dịch bệnh Covid19; khó khăn, vướng mắc trong quá trình giải phóng mặt bằng để triển khai đầu tư xây dựng Dự án.

### **3.2. Nguyên nhân chủ quan**

- Một số cán bộ của Nhà đầu tư còn hạn chế về tổ chức thi công xây dựng, chưa thực sự am hiểu và cập nhật kịp thời các văn bản về chính sách, pháp luật trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng hạ tầng, môi trường và thuế đối với loại hình dự án này.

- Công tác thẩm định, kiểm tra, giám sát, đôn đốc của cơ quan quản lý nhà nước chưa thường xuyên, liên tục, chưa kịp thời xử lý hoặc xử lý chưa hết thẩm quyền đối với các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án.

## **4. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân có liên quan**

- Sở Xây dựng (Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương): trong việc tham mưu trình UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 19/6/2018 của UBND tỉnh Hải Dương và thành lập Hội đồng thẩm định để thực hiện thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Điều 33 Luật Xây dựng năm 2014.

- Nhà đầu tư (Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND): trong việc thực hiện chế độ Báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư không đúng thời hạn; Việc lập hồ sơ hoàn thành các hạng mục công trình còn có nội dung chưa cụ thể, chi tiết; Việc tổ chức thi công một số hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật của Dự án chưa đúng yêu cầu so với hồ sơ thiết kế được duyệt, đã được Sở Xây dựng phát hiện qua kiểm tra công tác nghiệm thu của Nhà đầu tư; Giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật

Nhà đầu tư đề nghị quyết toán còn chưa đúng khối lượng, đơn giá; Chưa kê khai, nộp số tiền Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp các năm 2019, 2020, 2021, 2022 vào Ngân sách Nhà nước.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương (nay là Sở Tài chính): chưa thực hiện xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND do lập Báo cáo giám sát, đánh giá thực hiện đầu tư chưa đúng thời hạn.

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

Căn cứ Luật Thanh tra số 84/2025/QH15 ngày 25/6/2025 và 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 23/12/2025, Chánh Thanh tra thành phố đã ban hành Quyết định số 981/QĐ-TTTP thu hồi số tiền sai phạm phát hiện trong quá trình thanh tra 20.618.074.480 đồng (*Hai mươi tỷ, sáu trăm mười tám triệu, không trăm bảy mươi tư ngàn, bốn trăm tám mươi đồng*) của Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND vào tài khoản tạm giữ của Thanh tra thành phố.

Ngày 11/02/2026, Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND đã nộp đủ số tiền 20.618.074.480 đồng vào tài khoản tạm giữ chờ xử lý của Thanh tra thành phố Hải Phòng.

#### **V. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ**

Căn cứ Luật Thanh tra số 84/2025/QH15 ngày 25/6/2025; Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung năm 2020; Luật Đất đai năm 2013, Luật Quản lý thuế năm 2019; Luật Thuế giá trị gia tăng; Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành; Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị biện pháp xử lý kết quả thanh tra như sau:

##### **1. Đối với Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND**

- Rà soát, tính toán lại các chi phí đầu tư xây dựng, lập hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với ngân sách nhà nước theo đúng quy định của pháp luật; đồng thời thực hiện hạch toán giảm giá vốn vào các kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp tiếp theo, số tiền 1.286.531.246 đồng.

- Thực hiện việc kê khai, nộp tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp các năm 2019, 2020, 2021 và năm 2022 theo quy định.

- Phối hợp với các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng xác định giá trị quyền sử dụng đất tăng thêm của Dự án từ việc giảm chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật nêu trên, nếu phát hiện số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng lên so với số tiền Thanh tra thành phố thu hồi trong kết luận (Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tạm tính tăng thêm do giảm chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật 20.366.450.000 đồng) đề nghị Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.

- Niêm yết công khai Kết luận thanh tra tại trụ sở làm việc của đơn vị ít nhất 15 ngày liên tục. Báo cáo kết quả thực hiện kết luận, kiến nghị của Thanh tra thành phố theo quy định.

## **2. Đối với UBND phường Hải Dương**

- Quản lý trật tự xây dựng của Dự án theo đúng quy hoạch được duyệt.
- Quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Dự án theo quy định, tránh gây lãng phí nguồn vốn nhà nước đã đầu tư xây dựng.

## **3. Đối với Sở Nông nghiệp và Môi trường**

- Chủ trì phối hợp với các sở: Tài chính, Xây dựng và Nhà đầu tư xác định giá trị quyền sử dụng đất tăng thêm của Dự án từ việc giảm chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật nêu trên, nếu phát hiện số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng lên so với số tiền Thanh tra thành phố thu hồi trong kết luận (Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tạm tính tăng thêm do giảm chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật 20.366.450.000 đồng) đề nghị Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.

- Xem xét xử lý hành vi vi phạm hành chính của Nhà đầu tư (Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND) đối với hành vi vi phạm theo quy định.

## **4. Đối với Sở Tài chính**

- Phối hợp với các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng và Nhà đầu tư xác định giá trị quyền sử dụng đất tăng thêm của Dự án từ việc giảm chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật nêu trên, nếu phát hiện số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm so với số tiền Thanh tra thành phố thu hồi trong kết luận (Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tạm tính tăng thêm do giảm chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật 20.366.450.000 đồng) đề nghị Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND nộp bổ sung vào ngân sách nhà nước theo quy định.

- Thực hiện rà soát, kiểm tra báo cáo quyết toán chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Nhà đầu tư, đồng thời đôn đốc, hướng dẫn Nhà đầu tư rà soát quyết toán nghĩa vụ tài chính.

- Thực hiện theo dõi, kiểm tra dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 33 Nghị định số 84/2015/NĐ-CP ngày 30/9/2015, khoản 2 Điều 69 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

- Xem xét xử lý hành vi vi phạm hành chính của Nhà đầu tư (Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND) đối với hành vi vi phạm hành chính theo quy định.

## **5. Đối với Sở Xây dựng**

- Tổ chức kiểm điểm, rút kinh nghiệm đối với cán bộ, công chức do để xảy ra hạn chế, thiếu sót trong việc lập quy hoạch tỷ lệ 1/500 của Dự án và xác định chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án như đã nêu ở phần kết quả kiểm tra, xác minh.

- Phối hợp với các sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường và Nhà đầu tư xác định giá trị quyền sử dụng đất tăng thêm của Dự án từ việc giảm chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật nêu trên, nếu phát hiện số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng lên so với số tiền Thanh tra thành phố thu hồi trong kết luận (Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tạm tính tăng thêm do giảm chi phí xây dựng hạ tầng kỹ

thuật 20.366.450.000 đồng) đề nghị Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.

## 6. Đối với Thuế thành phố Hải Phòng


- Chủ trì, phối hợp với Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND xác định lại số tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp còn thiếu các năm 2019, 2020, 2021, 2022 của Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND trong việc thực hiện dự án để nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.

- Căn cứ Kết luận thanh tra xem xét xử phạt hành vi vi phạm hành chính về thuế đối với Công ty Cổ phần đầu tư HDLAND theo quy định.

## 7. Giao Phòng Thanh tra, giám sát và xử lý sau thanh tra

Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện kết luận, kiến nghị của Chánh Thanh tra thành phố theo quy định. 

### Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ; } (đề
- Chủ tịch UBND TP; } báo cáo)
- Chánh Thanh tra, PCTT TP N.Đ.Phương;
- Sở Tài chính;
- Sở Xây dựng;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND phường Hải Dương;
- Công ty Cổ phần Đầu tư HDLAND;
- Phòng TT, GS và XLSTT;
- PCVP Hoàng Anh;
- Lưu: VT, TH, HSĐT. 

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



  
**Nguyễn Đình Phương**