

Số: **05** /KL-TTTP

Hải Phòng, ngày **11** tháng **02** năm 2026

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc chấp hành các quy định của pháp luật trong việc thực hiện 02 Dự án: Dự án đầu tư xây dựng Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng tại Phường Lê Chân do Tổng Công ty Hàng Kênh - CTCP làm Nhà đầu tư; Dự án Khu nhà ở thương mại số 444 Chợ Hàng, Phường Lê Chân do Công ty Cổ phần đầu tư Tập đoàn Sao Sáng làm Nhà đầu tư

Thực hiện Quyết định số 777/QĐ-TTTP ngày 25/9/2025 của Chánh Thanh tra thành phố về thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật trong việc thực hiện 02 Dự án: Dự án Đầu tư xây dựng Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng tại Phường Lê Chân do Tổng Công ty Hàng Kênh - CTCP làm Nhà đầu tư; Dự án Khu nhà ở thương mại số 444 Chợ Hàng, Phường Lê Chân do Công ty Cổ phần đầu tư Tập đoàn Sao Sáng làm Nhà đầu tư.

Từ ngày 06/11/2025 đến ngày 02/12/2025, Thanh tra thành phố đã tiến hành thanh tra tại UBND Phường Lê Chân; các Nhà đầu tư: Tổng Công ty Hàng Kênh - CTCP, Công ty Cổ phần đầu tư Tập đoàn Sao Sáng; thu thập hồ sơ tài liệu tại Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Thuế thành phố Hải Phòng và tiến hành kiểm tra, xác minh trực tiếp các nội dung thanh tra.

Căn cứ Báo cáo số 01/BC-ĐTTr ngày 29/12/2025 của Đoàn thanh tra về kết quả thanh tra; Báo cáo số 01/BC-TTĐ ngày 29/01/2026 của Tổ thẩm định, Thanh tra thành phố kết luận như sau:

A. KHÁI QUÁT DỰ ÁN

I. Dự án Đầu tư xây dựng Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng

Năm 2008, UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Bệnh viện đa khoa quốc tế Hoàng Gia. Đến năm 2009 đổi tên thành Dự án Đầu tư xây dựng Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng (gọi tắt là Dự án) do Công ty Cổ phần Hàng Kênh làm Nhà đầu tư (nay là Tổng Công ty Hàng Kênh - CTCP).

Dự án được thực hiện với quy mô 1.200 giường bệnh, được chia làm 04 giai đoạn từ năm 2008 - 2026, tổng mức đầu tư là 1.387.000 triệu đồng, trong đó vốn vay thương mại là 407.000 triệu đồng, vốn góp cổ đông và vốn tự có là 980.000 triệu đồng (bao gồm chi phí xây dựng và mua sắm trang, thiết bị), diện tích đất sử dụng là 9.714,2 m². Thời hạn thực hiện Dự án là 45 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

II. Dự án Khu nhà ở thương mại số 444 Chợ Hàng

Năm 2023, UBND thành phố phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng Dự án Khu nhà ở thương mại kết hợp chỉnh trang đô thị tại số 444 Chợ Hàng (viết tắt là Dự án 444 Chợ Hàng) do Liên danh Công ty Cổ phần đầu tư Tập đoàn Sao Sáng và Công ty Cổ phần tập đoàn hoá chất nhựa làm Nhà đầu tư.

(Chữ ký)

Dự án được UBND thành phố tổ chức đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư; diện tích đất sử dụng 4.687,62m² để xây dựng 41 căn nhà ở thương mại dạng liên kế (xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài căn hộ); tổng diện tích sử dụng đất khoảng 3.133,93m²; tầng cao tối đa là 04 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 12.535,72m²; chiều cao công trình khoảng không quá 18m tính cả tum thang máy; xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Tổng vốn đầu tư là 144.972,737 triệu đồng.

Đến thời điểm thanh tra, Dự án 444 Chợ Hàng đã xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và nhà ở các lô liên kế, bàn giao cho các hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng để sử dụng. Nhà đầu tư thực hiện Dự án theo đúng tiến độ quy định tại Quyết định số 3115/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của UBND thành phố về chấp thuận Nhà đầu tư.

B. KẾT QUẢ THANH TRA

I. Dự án Đầu tư xây dựng Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng

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

1.1. Công tác lập, thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư, lựa chọn Nhà đầu tư

(1). Giấy chứng nhận đầu tư:

- Ngày 20/8/2008, UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 02121000212 đối với Công ty Cổ phần Hàng Kênh để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Bệnh viện đa khoa quốc tế Hoàng Gia, với các nội dung chính như sau:

+ Quy mô: Xây dựng khối nhà làm việc, khám, chữa bệnh và điều trị 19 tầng với diện tích sàn 39.842 m²; xây dựng khối nhà văn phòng, thương mại và nhà ở của y sỹ, bác sỹ 15 tầng với diện tích sàn 11.847 m²; 300 giường bệnh.

+ Địa điểm thực hiện tại số 124 Nguyễn Đức Cảnh, phường Cát Dài, Quận Lê Chân (nay là phường Lê Chân).

+ Diện tích đất sử dụng là 9.714,2 m²; tổng vốn đầu tư là 440 tỷ đồng.

+ Thời gian thực hiện chia làm 02 giai đoạn, gồm: Giai đoạn I từ tháng 12/2008 đến tháng 12/2010; giai đoạn II từ tháng 12/2013 đến tháng 12/2015.

- Ngày 17/8/2009, UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh (thay đổi lần thứ nhất), với nội dung điều chỉnh tên Dự án từ Bệnh viện đa khoa quốc tế Hoàng Gia thành Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng.

- Ngày 23/5/2011, UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh (thay đổi lần thứ hai), với nội dung điều chỉnh: Quy mô đầu tư (Khối nhà văn phòng, nhà nghỉ của y, bác sỹ tăng 02 tầng; khối nhà kỹ thuật, xử lý nước thải 04 tầng); tổng vốn đầu tư tăng 560 tỷ đồng; tiến độ thực hiện đến năm 2016. Tăng 200 giường bệnh (từ 300 thành 500 giường bệnh).

(2). Chủ trương đầu tư:

- Từ năm 2018 đến năm 2022, UBND thành phố phê duyệt và điều chỉnh chủ trương đầu tư tại 03 Quyết định số: 1750/QĐ-UBND ngày 26/7/2018, 2837/QĐ-UBND ngày 17/9/2020, 588/QĐ-UBND ngày 21/02/2022.

- Ngày 20/11/2024, UBND thành phố ban hành Quyết định số 4376/QĐ-UBND (điều chỉnh lần thứ ba) về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, với nội dung điều chỉnh: Quy mô (Khối nhà Bệnh viện Quốc tế Sản - Nhi tăng

từ 300 thành 320 giường bệnh; khối nhà kỹ thuật, xử lý nước thải tăng từ 04 tầng thành 06 tầng; khối nhà Khám chữa bệnh Sản - Nhi chất lượng cao từ 195 giường bệnh thành 380 giường bệnh; tiến độ thực hiện (bổ sung Giai đoạn IV đến tháng 02/2026); tổng vốn đầu tư (từ 1.225 tỷ đồng thành 1.387 tỷ đồng).

Qua thanh tra, cho thấy:

- Dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh đảm bảo điều kiện, thẩm quyền quy định tại Điều 38, Điều 47 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2005.

- UBND thành phố quyết định chủ trương đầu tư, điều chỉnh quyết định của trương đầu tư đảm bảo theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014; điểm a khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư năm 2020.

1.2. Việc đấu giá đất; bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư

- Việc đấu giá đất: Dự án thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất nên không thuộc trường hợp đấu giá đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 61 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

- Việc bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư: Luật Đầu tư năm 2005, năm 2014 không quy định Nhà đầu tư phải bảo đảm thực hiện dự án đầu tư đối với dự án đầu tư điều chỉnh.

Trên cơ sở Quyết định chủ trương đầu tư (điều chỉnh năm 2022), Nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ ký quỹ là 6.750 triệu đồng¹ đối với phần vốn được điều chỉnh năm 2022; thực hiện nghĩa vụ ký quỹ năm 2024 là 2.430 triệu đồng theo quy định tại Điều 43 và Điều 77 Luật Đầu tư năm 2020. Ngày 29/7/2022, ngày 12/01/2024, Nhà đầu tư được hoàn trả số tiền ký quỹ và tiền lãi phát sinh năm 2022 là 7.063,376 triệu đồng (tiền gốc 6.750 triệu đồng, tiền lãi phát sinh 313,376 triệu đồng). Số tiền ký quỹ năm 2024 tại thời điểm thanh tra, Nhà đầu tư chưa làm thủ tục hoàn trả do đang trong quá trình thực hiện Dự án.

1.3. Báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư

Từ năm 2008 đến năm 2019, Nhà đầu tư và Sở Kế hoạch và Đầu tư không còn lưu trữ báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư để cung cấp cho Đoàn thanh tra. Do đó, Đoàn thanh tra không có cơ sở đánh giá nội dung này.

Từ năm 2020 đến thời điểm thanh tra, Nhà đầu tư thực hiện lập báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư để gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư định kỳ theo quy định.

Tồn tại, hạn chế:

- Từ năm 2020 đến tháng 6/2023, báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư của Nhà đầu tư còn thiếu nội dung về yêu cầu bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ; việc đáp ứng điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện; việc đáp ứng các quy định tại quyết định chủ trương đầu tư và Giấy chứng nhận đầu tư là chưa đảm bảo theo quy định tại Mẫu số 12 ban hành kèm theo Thông tư số 22/2015/TT-BKHĐT ngày 18/12/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

¹ Văn bản thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư ngày 12/02/2025 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lê Chân với Công ty: chấp thuận bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ đối với Nhà đầu tư.

- Từ ngày 01/9/2023 đến thời điểm thanh tra, báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư của Nhà đầu tư còn thiếu nội dung tiến độ thực hiện Dự án, tiến độ góp vốn, việc sử dụng đất, yêu cầu về bảo vệ môi trường, điều kiện kinh doanh là chưa đảm bảo theo quy định theo Mẫu số 13 ban hành kèm theo Thông tư số 05/2023/TT-BKHĐT ngày 01/9/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chưa xử lý vi phạm hành chính đối với Nhà đầu tư về hành vi báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư thiếu nội dung theo mẫu là chưa thực hiện đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 13 Nghị định số 50/2016/NĐ-CP ngày 01/6/2016; điểm b khoản 1 Điều 15 Nghị định số 122/2021/NĐ-CP ngày 28/12/2021 của Chính phủ.

1.4. Tiến độ thực hiện Dự án

Tiến độ thực hiện Dự án từ năm 2008 đến tháng 01/2026, cơ bản Nhà đầu tư đã thực hiện theo tiến độ theo Giấy chứng nhận đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư và điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Tuy nhiên, Nhà đầu tư chưa hoàn thành giai đoạn II (đến hết tháng 12/2016) theo Giấy chứng nhận đầu tư UBND thành phố cấp năm 2011. Ngày 11/7/2018, Chánh Thanh tra Sở Kế hoạch và Đầu tư ban hành Quyết định số 96/QĐ-XPVPHC xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi chưa làm thủ tục điều chỉnh Dự án, với số tiền 25,0 triệu đồng. Nhà đầu tư đã thực hiện nộp tiền xử phạt và có văn bản đề nghị điều chỉnh Dự án đầu tư.

Hạn chế, tồn tại: Khi hết thời gian thực hiện Dự án (tháng 12/2016) nhưng Nhà đầu tư không có văn bản đề xuất giãn tiến độ thực hiện giai đoạn II Dự án đầu tư là không đúng quy định tại Điều 46 Luật Đầu tư năm 2014.

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

2.1. Sự phù hợp theo quy hoạch cấp trên

- Theo quy hoạch chung: Theo đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009, khu đất thực hiện Dự án nằm trong khu vực đất đô thị cũ.

- Theo quy hoạch phân khu: Theo đồ án quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/2000 Quận Lê Chân được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 03/10/2013, khu vực thực hiện Dự án nằm trong khu vực đất công cộng (ký hiệu CC/5-5, tầng cao tối đa là 25 tầng). Ngày 23/8/2018, UBND thành phố ban hành Quyết định số 2046/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ ô phố 5A, trong đó khu đất thực hiện Dự án được quy hoạch là đất công cộng cấp thành phố, diện tích là 0,564 ha, tầng cao tối đa là 25 tầng. Ngày 05/01/2022, UBND thành phố ban hành Quyết định số 21/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ một phần ô phố 5A, trong đó khu đất thực hiện Dự án được quy hoạch là đất công cộng cấp thành phố, diện tích là 0,971 ha, tầng cao tối đa là 25 tầng.

Qua thanh tra, cho thấy: Khu vực thực hiện Dự án phù hợp quy hoạch cấp tỉnh và cấp huyện (đất công cộng cấp thành phố) theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

2.2. Công tác lập, thẩm định, phê duyệt và thực hiện quy hoạch chi tiết 1/500

2.2.1. Việc lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500:

- Từ năm 2008 đến trước ngày 06/5/2019, Sở Xây dựng không còn lưu trữ hồ sơ liên quan đến Quy hoạch tổng mặt bằng. Do đó, Đoàn thanh tra không có cơ sở để xem xét, đánh giá nội dung này.

- Giai đoạn từ sau ngày 06/5/2019 đến thời điểm thanh tra: Dự án đã được Sở Xây dựng chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng² theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; UBND Quận Lê Chân phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500³ đảm bảo Quy chuẩn QCVN 01:2021 ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng; Thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 19/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND thành phố Hải Phòng.

Hạn chế, tồn tại: Năm 2024, UBND Quận Lê Chân khi phê duyệt quy hoạch chi tiết rút gọn tỉ lệ 1/500 chưa cập nhật 02 hạng mục công trình là khu vực cầu thang thoát hiểm Bệnh viện Quốc tế Sản - Nhi và khu vực lối vào tầng hầm Nhà khám chữa bệnh Sản - Nhi đã xây dựng từ thời điểm năm 2019 - 2022 theo quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc được chấp thuận.

2.2.2. Việc thực hiện theo quy hoạch:

Ngày 10/11/2025, Đoàn thanh tra phối hợp với Nhà đầu tư kiểm tra, đo đạc thực tế việc thực hiện quy hoạch. Qua kiểm tra cho thấy, Nhà đầu tư thực hiện quy hoạch cơ bản theo chấp thuận tổng mặt bằng của Sở Xây dựng và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND Quận Lê Chân phê duyệt.

Hạn chế, tồn tại:

- Nhà đầu tư xây dựng 04 công trình trên đất⁴ không được phép xây dựng thuộc trường hợp xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013; điểm a khoản 7 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ. Tại buổi làm việc ngày 02/12/2025, Nhà đầu tư cam kết phá dỡ 02 công trình (*Nhà khung thép mái tôn giáp mố R5-R8; lán tôn, giáp mố R9-R14*) trong quý I/2026. Còn lại 02 công trình (*Nhà giao nhận đồ vải dưới Cầu nối từ Bệnh viện Sản - Nhi sang nhà Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng; Nhà trung tâm bảo dưỡng và vận hành xây dựng tại vị trí giáp bể nước PCCC*) để phục vụ nhu cầu thiết yếu trong quá trình sử dụng, do đó Nhà đầu tư lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch để bổ sung và trình UBND Phường Lê Chân phê duyệt theo quy định.

- Nhà đầu tư chưa thực hiện trồng cây xanh⁵ theo quy hoạch là chưa thực hiện đầy đủ nội dung quy hoạch được Sở Xây dựng chấp thuận, UBND Quận Lê Chân phê duyệt.

2.3. Phương án kiến trúc

² Văn bản số 1633/SXD-QHKT ngày 06/5/2019 của Sở Xây dựng.

³ Quyết định số 2078/QĐ-UBND ngày 16/8/2024 của UBND Quận Lê Chân.

⁴ Nhà giao nhận đồ vải dưới Cầu nối từ Bệnh viện Sản - Nhi sang nhà Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng; Nhà khung thép, mái tôn (giáp mố R5-R8); lán tôn (giáp mố R9-R14); Nhà trung tâm bảo dưỡng và vận hành xây dựng tại vị trí giáp bể nước PCCC xây dựng trên phần diện tích quy hoạch đất cây xanh.

⁵ Khu vực giáp (phía phải và phía sau) Nhà kỹ thuật xử lý nước thải, phía sau khối nhà Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng, phía trái và phải Nhà khám chữa bệnh Sản - Nhi.

Các khối nhà: Nhà Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng, Khối nhà bệnh viện Sản - Nhi kết hợp văn phòng, nhà nghỉ ca của y bác sỹ, Khối nhà khám chữa bệnh Sản - Nhi của Dự án đã được UBND thành phố chấp thuận phương án kiến trúc⁶ là thực hiện quản lý về kiến trúc theo thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định số 29/2007/NĐ-CP; khoản 5 Điều 33 Nghị định số 38/2010/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; điểm a khoản 1 Điều 38 Luật Kiến trúc năm 2019.

2.4. Việc lập, trình thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công

2.4.1. Thiết kế cơ sở và báo cáo nghiên cứu khả thi

- Bệnh viện đa khoa (trước đó là Phòng khám đa khoa; Khối nhà làm việc, khám chữa bệnh và điều trị; Khối nhà kỹ thuật, xử lý nước thải; Các công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật): Ngày 10/12/2009, Sở Xây dựng có Văn bản số 201/SXD-GĐKT về kết quả xem xét thiết kế cơ sở các công trình thuộc Dự án đầu tư xây dựng Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng, Thiết kế cơ sở đảm bảo các điều kiện để phê duyệt dự án và triển khai các công việc tiếp theo.

- Khối nhà Bệnh viện Quốc tế Sản - Nhi: Ngày 16/4/2019, Sở Xây dựng có Văn bản số 137/SXD-QLXD thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở (giai đoạn 2), trong đó xác định Thiết kế cơ sở đủ điều kiện trình phê duyệt và triển khai bước tiếp theo.

- Khối nhà Khám chữa bệnh Sản - Nhi: Ngày 11/7/2022, Sở Xây dựng có Văn bản số 2755/SXD-QLXD thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi theo Phương án kiến trúc, quy hoạch tổng mặt bằng do UBND Thành phố chấp thuận.

Qua thanh tra cho thấy:

- Dự án là công trình cấp II, việc Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 82 Luật Xây dựng năm 2014; khoản 21 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; điểm b khoản 4 Điều 13 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

- Thiết kế cơ sở được lập cơ bản tuân thủ các nội dung quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng năm 2014.

2.4.2. Thiết kế bản vẽ thi công

- Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng: Ngày 30/5/2010, Công ty Cổ phần Hàng Kênh có Quyết định số 20/QĐ-HK về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán công trình Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng.

- Khối nhà Bệnh viện Quốc tế Sản - Nhi: Ngày 25/4/2019, Sở Xây dựng có Văn bản số 1502/SXD-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công, trong đó xác định Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công sau khi chỉnh sửa, bổ sung ý kiến thì đủ điều kiện triển khai các bước tiếp theo.

⁶ Văn bản số 2808/UBND-XD ngày 02/6/2009 chấp thuận phương án kiến trúc; Văn bản số 1091/UBND-KT ngày 01/4/2019 về việc chấp thuận phương án kiến trúc (năm 2019); Văn bản số 2188/UBND-QH ngày 05/4/2022

Trên cơ sở đề nghị điều chỉnh Thiết kế bản vẽ thi công của Nhà đầu tư, Sở Xây dựng có Văn bản số 5125/SXD-QLXD ngày 20/11/2019 về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công.

- Khởi nhà khám chữa bệnh Sản - Nhi: Ngày 15/7/2022, Công ty Cổ phần Hàng Kênh có Quyết định số: 310/QĐ-HK về việc phê duyệt thiết kế, bản vẽ thi công công trình.

- Công trình Nhà kỹ thuật, xử lý nước thải: Ngày 20/8/2024, Nhà đầu tư ban hành Quyết định số 210/QĐ-HK về phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công.

Qua thanh tra cho thấy: Sở Xây dựng thẩm định thiết kế bản vẽ thi công đối với các công trình: Bệnh viện quốc tế Sản - Nhi, Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng, Nhà khám chữa bệnh Sản - Nhi là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 82 Luật Xây dựng năm 2014. Việc thẩm định, điều chỉnh Thiết kế bản vẽ thi công theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 84 Luật Xây dựng năm 2014.

2.5. Việc thành lập Ban Quản lý dự án

- Ngày 19/5/2010, Công ty Cổ phần Hàng Kênh có Quyết định số 102/QĐ-TGD về việc thành lập Ban quản lý Công trình thuộc Công ty cổ phần Hàng Kênh.

- Ngày 22/5/2018, Công ty Cổ phần Hàng Kênh có Quyết định số 137/QĐ-TGD về việc thành lập Ban Đầu tư thuộc Công ty cổ phần Hàng Kênh.

Qua thanh tra cho thấy: Công ty Cổ phần Hàng Kênh thành lập Ban quản lý Công trình và Ban đầu tư theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 45 Luật Xây dựng năm 2003; Điều 68 Luật Xây dựng năm 2014. Điều kiện năng lực theo quy định tại Điều 48 Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005; khoản 3 Điều 64 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

2.6. Công tác quản lý chất lượng

- Việc ghi nhật ký, nghiệm thu: Trong quá trình thi công xây dựng, Nhà đầu tư và các nhà thầu thi công thực hiện ghi nhật ký thi công, tổ chức nghiệm thu công việc, giai đoạn thi công; chứng chỉ vật liệu trước khi đưa vào thi công theo quy định tại Điều 19, Điều 23, Điều 24, Điều 25, Điều 26 Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004; khoản 5, khoản 6, khoản 7 Điều 1 Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18/4/2008 của Chính phủ đối với giai đoạn I; Điều 25, Điều 27, Điều 30, Điều 31 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ (Nhà số 1); Điều 12, Điều 13, Điều 14, Điều 21, Điều 22, Điều 23 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ (Nhà số 4) và giai đoạn IV (Cải tạo Nhà số 3).

- Nhà đầu tư trước khi thi công đã có Thông báo khởi công xây dựng gửi Sở Xây dựng, UBND Quận Lê Chân, UBND phường Cát Dài theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 68 Luật Xây dựng năm 2003 (Giai đoạn I); điểm c khoản 2 Điều 106 Luật Xây dựng năm 2014 (Giai đoạn II); khoản 38 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 (Giai đoạn III và Giai đoạn IV).

- Việc kiểm tra công tác nghiệm thu: Sở Xây dựng thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu đối với các công trình nhà Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải

Phòng, Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Sản - Nhi, Nhà khám chữa bệnh Sản - Nhi theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 45 Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06/2/2013 (Giai đoạn 1); khoản 4 Điều 123 Luật Xây dựng năm 2014 (Giai đoạn II, giai đoạn III).

2.7. Việc cấp Giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng

2.7.1. Trình tự, thủ tục cấp Giấy phép xây dựng

Theo đề nghị của Nhà đầu tư, từ năm 2009 - 2024, Sở Xây dựng cấp 04 Giấy phép xây dựng đối với 06 công trình, trong đó: Cấp 03 Giấy phép xây dựng mới⁷ và 01 Giấy phép sửa chữa, cải tạo⁸.

Qua thanh tra, cho thấy:

- Trình tự thủ tục về Giấy phép xây dựng, bao gồm nội dung chủ yếu của Giấy phép xây dựng, điều kiện cấp Giấy phép xây dựng, hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng mới, hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép sửa chữa, cải tạo được thực hiện theo quy định tại Điều 63, Điều 64, Điều 65 Luật Xây dựng năm 2003; Điều 90, Điều 91, Điều 95, Điều 96 Luật Xây dựng năm 2014; các khoản 30 - 37 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

- Thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng của Sở Xây dựng theo các Quyết định của UBND thành phố quy định tại: khoản 2 Điều 1 Quyết định số 1934/QĐ-UB ngày 27/8/2002; điểm a khoản 1 Điều 3 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND ngày 08/9/2017; điểm a khoản 3 Điều 3 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 38/2022/QĐ-UBND ngày 19/7/2022.

2.7.2. Việc quản lý trật tự xây dựng

Tại thời điểm các năm 2012, năm 2014, năm 2019, Thanh tra sở Xây dựng đã thanh tra, kiểm tra về trật tự xây dựng và kết luận, kiến nghị xử lý một số công trình xây dựng sai giấy phép xây dựng. Để tránh chồng chéo trong công tác thanh tra, Đoàn thanh tra không xem xét đối với nội dung Sở Xây dựng đã thanh tra, kiểm tra.

Trên cơ sở Giấy phép xây dựng được cấp, Nhà đầu tư tổ chức thi công các hạng mục công trình cơ bản theo Giấy phép xây dựng được cấp. Ngày 10/11/2025, Đoàn thanh tra phối hợp với Nhà đầu tư đo đạc, kiểm tra thực tế tại hiện trường đối với các công trình, cho thấy: Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng, Bệnh viện đa khoa quốc tế Sản - Nhi, Nhà khám chữa bệnh Sản - Nhi, Nhà kỹ thuật xử lý nước thải được xây dựng đúng kích thước mặt bằng theo Giấy phép xây dựng được cấp.

Tồn tại, hạn chế: Có 01 công trình Cầu thép kết nối giữa khối nhà Bệnh viện đa khoa quốc tế và Bệnh viện Sản - Nhi xây dựng thời điểm năm 2019 - 2020 không thuộc trường hợp được miễn Giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014, khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng. Tuy nhiên, trước khi thi công, Nhà đầu tư chưa lập hồ sơ đề

⁷ Giấy phép xây dựng số 203/GPXD ngày 31/02/2009; Giấy phép xây dựng số 16/GPXD ngày 14/5/2019; Giấy phép xây dựng số 50/GPXD ngày 19/7/2022.

⁸ Giấy phép xây dựng số 71/GPCT ngày 10/9/2024.

ngiht cấp Giấy phép xây dựng, thuộc trường hợp xử lý vi phạm hành chính theo quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng.

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

3.1. Quy hoạch sử dụng đất

3.1.1. Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Dự án phù hợp quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh theo các Nghị quyết số: 36/NQ-CP ngày 28/12/2006, 44/NQ-CP ngày 29/3/2013, 66/NQ-CP ngày 25/5/2018 của Chính phủ và Quyết định số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng thành phố Hải Phòng.

3.1.2. Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện

- Thời điểm năm 2008: UBND Quận Lê Chân không tổ chức lập, trình thẩm định quy hoạch sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 25 Luật Đất đai năm 2003, do đó không có căn cứ đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đối với Dự án.

- Thời điểm năm 2011 - 2022: Dự án thực hiện theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt tại Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 03/10/2013 của UBND thành phố theo quy định tại khoản 5 Điều 40 Luật Đất đai năm 2013.

3.2. Kế hoạch sử dụng đất

Năm 2008: Tại thời điểm Nhà đầu tư được cấp Giấy chứng nhận đầu tư nhưng chưa đăng ký kế hoạch sử dụng đất, do đó dự án chưa được đưa vào Kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 25 Luật Đất đai năm 2003.

Tồn tại, hạn chế: UBND Quận Lê Chân không tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 25 Luật Đất đai năm 2003.

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

Dự án thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất xây dựng trụ sở văn phòng làm việc sang xây dựng Bệnh viện thuộc Công ty cổ phần Hàng Kênh; được UBND thành phố cho phép chuyển sang thuê đất theo Quyết định số 2238/QĐ-UB ngày 11/10/2006. Do đó, không thuộc trường hợp phải thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng.

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

Dự án sử dụng đất đã được nhà nước giao cho Công ty cổ phần Hàng Kênh trước thời điểm năm 2006. Đến năm 2006, Công ty cổ phần Hàng Kênh chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng văn phòng làm việc.

Ngày 11/10/2006, UBND thành phố ban hành Quyết định số 2238/QĐ-UB về việc cho phép Công ty cổ phần Hàng Kênh chuyển sang thuê đất 9.714,2m² tại 124 Nguyễn Đức Cảnh để sử dụng mục đích xây dựng văn phòng làm việc đảm bảo căn cứ quy định tại Điều 31 Luật Đất đai 2003; trình tự, thủ tục quy định tại điểm d khoản 1 Điều 36 Luật Đất đai năm 2003.

Ngày 02/11/2006, Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất số 93/HĐ-TĐ cho Công ty cổ phần Hàng Kênh thuê đất.

Ngày 28/12/2006, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Hàng Kênh số T00220 đảm bảo quy định tại Điều 52 Luật Đất đai năm 2003, mục 2 Phần II Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Ngày 19/4/2012, Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng Thuê đất số 26/HĐ-TĐ (thay thế Hợp đồng số 93/HĐ-TĐ), điều chỉnh đơn giá, mục đích xây dựng trụ sở làm việc thành xây dựng Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng.

Ngày 14/7/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA336677, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT03380 với diện tích 9.714,2m², thời hạn sử dụng đến ngày 20/8/2053, mục đích sử dụng là xây dựng Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng đảm bảo quy định tại Điều 105 Luật Đất đai năm 2013, Điều 8 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của Nhà đầu tư

4.1. Việc ưu đãi đầu tư

Theo báo cáo của Nhà đầu tư: Dự án không được hưởng ưu đãi đầu tư tiền thuê đất, tiền thuế phi nông nghiệp theo Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/5/2008 của Chính phủ.

- Dự án được hưởng ưu đãi miễn lệ phí trước bạ khi thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, tài sản trên đất năm 2015, số tiền được miễn là 1.632,890 triệu đồng đảm bảo theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 9 Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ về lệ phí trước bạ.

- Căn cứ hướng dẫn của Cục Thuế thành phố tại Văn bản số 1559/CT-TT&HT ngày 30/11/2009, Dự án được hưởng ưu đãi thuế Thu nhập doanh nghiệp 10% từ năm 2013 đến nay.

4.2. Việc quản lý, thu, nộp tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

- Về tiền thuê đất:

Căn cứ kết quả thu thập hồ sơ, tài liệu, kết quả làm việc với các cá nhân có liên quan việc theo dõi, kiểm tra thu tiền thuê đất đối với diện tích đất 9.714,2m² tại địa chỉ 124 Nguyễn Đức Cảnh, tổng hợp tiền thuê đất giai đoạn tháng 10/2006-2025, như sau:

- + Số tiền lũy kế từ năm trước chuyển sang: 32,651 triệu đồng
- + Số tiền phải nộp: 18.221,797 triệu đồng
- + Số tiền được miễn, giảm: 1.221,265 triệu đồng
- + Số tiền đã nộp: 17.033,004 triệu đồng
- + Số tiền còn phải nộp: 0,178 triệu

(Chi tiết tại Phụ lục số 01)

Căn cứ quyết định giao đất, hợp đồng thuê đất, phiếu chuyển thông tin địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển, Sở Tài chính ban hành thông báo đơn giá tiền thuê đất⁹, Cục Thuế thành phố ban hành Thông báo xác định tiền thuê đất¹⁰, Chi cục Thuế Quận Lê Chân ban hành thông báo nộp tiền thuê đất hàng năm¹¹. Nhà đầu tư thực hiện kê khai, nộp tiền thuê đất hàng năm cơ bản

⁹ Thông báo số 98/TB-STC thông báo đơn giá thuê đất dự án ngày 08/2/2012 của Sở Tài chính.

¹⁰ Cục thuế ban hành các Thông báo: Thông báo số 401/TB-CT ngày 12/3/2012, Công văn số 1942/CT-QLĐĐ ngày 13/02/2018, Thông báo số 1759/TB-CT ngày 09/02/2018 về việc ban hành thông báo đơn giá thuê đất, thời hạn tháng 02/2017 đến hết tháng 01/2022. Thông báo số 847/TB-CTHPH ngày 17/3/2022 về đơn giá thuê đất, thời gian tính tiền thuê đất ổn định 05 năm từ tháng 02/2022 – tháng 01/2027

¹¹ Thông báo số 012018/TB&TK ngày 11/4/2018.

đảm bảo quy định Luật Quản lý thuế năm 2006; Nghị định số 142/2005/NĐ-CP; Nghị định 121/2010/NĐ-CP; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; Thông tư 26/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính

- Về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp:

Theo số liệu báo cáo của Thuế cơ sở 3 không còn lưu giữ số liệu kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với thửa đất tại địa chỉ số 124 Nguyễn Đức Cảnh từ năm 2011 trở về trước;

Tổng hợp số liệu thu tiền thuế phi nông nghiệp (giai đoạn 2012-2025):

+ Số tiền lũy kế từ năm trước chuyển sang: 0 đồng.

+ Số tiền phải nộp: 436,084 triệu đồng.

+ Số tiền được miễn, giảm: 444,778 triệu đồng.

+ Số tiền đã nộp: 0 đồng.

+ Số tiền nộp thừa: 8,694 triệu đồng.

(Chi tiết tại Phụ lục số 03)

Tháng 6/2017, Nhà đầu tư kê khai, nộp bổ sung tiền thuế phi nông nghiệp, với số tiền 157,747 triệu đồng.

Năm 2018, Chi cục thuế Quận Lê Chân có Thông báo số PNN2018/TB-CCT ngày 12/4/2018, thông báo tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2018 với số tiền 28.681.200 đồng, thời hạn nộp trước 30/5/2018. Đến ngày, 04/9/2018, Nhà đầu tư thực hiện nộp tiền. Từ năm 2018-2025, Nhà đầu tư đã kê khai nộp tiền thuế phi nông nghiệp hàng năm.

Tồn tại, hạn chế:

- Giai đoạn năm 2012-2017, Chi cục Thuế Quận Lê Chân (nay là Thuế cơ sở 3 – Thuế thành phố) chưa ban hành Thông báo nộp tiền thuế đất hàng năm đối với Tổng Công ty Hàng Kênh theo Thông báo số 401/TB-CT của Cục Thuế thành phố là chưa thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ.

- Nhà đầu tư chậm nộp tiền thuê đất theo Thông báo thuế số 012018/TB&TK ngày 11/4/2018 (chậm nộp 149 ngày đối với số tiền 4.000 triệu đồng; chậm nộp 105 ngày đối với số tiền 3.447,214 triệu đồng); Thuộc trường hợp phải tính tiền chậm nộp theo quy định tại Điều 106 Luật Quản lý thuế năm 2006; khoản 4 Điều 21 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính Phủ.

Căn cứ Biên bản làm việc giữa Đoàn thanh tra với Thuế cơ sở 3 ngày 02/12/2025 và Biên bản giữa Đoàn thanh tra với Nhà đầu tư ngày 02/12/2025, Đoàn thanh tra xác định số tiền chậm nộp tiền thuê đất là **287.387.241 đồng** (Chi tiết Phụ lục số 02).

- Nhà đầu tư chưa thực hiện kê khai, nộp thuế phi nông nghiệp giai đoạn 2012-2017 (chậm nộp tiền thuế phi nông nghiệp 96 ngày) theo thông báo thuế thuộc trường hợp phải tính tiền chậm nộp theo quy định tại Điều 106 Luật Quản lý thuế năm 2006.

Căn cứ Biên bản làm việc giữa Đoàn thanh tra với Thuế cơ sở 3 ngày 02/12/2025 và Biên bản giữa Đoàn thanh tra với Nhà đầu tư ngày 02/12/2025,

Đoàn thanh tra xác định tiền chậm nộp thuế phi nông nghiệp là **44.797.995 đồng** (Chi tiết tại Phụ lục số 04).

- Chi cục Thuế Quận Lê Chân chưa tính tiền chậm nộp tiền thuê đất, tiền thuế phi nông nghiệp khi Nhà đầu tư chậm kê khai thuế là chưa thực hiện đúng theo quy định tại Điều 59 Luật Quản lý thuế năm 2019.

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

Đến thời điểm thanh tra, Nhà đầu tư thực hiện huy động góp vốn đảm bảo tiến độ, dự án đã hoàn thành, đi vào hoạt động theo quyết định chủ trương đầu tư đã được phê duyệt.

5. Việc chấp hành quy định pháp luật về môi trường

- Về hồ sơ pháp lý: Giai đoạn 2009-2022, Nhà đầu tư thực hiện đánh giá tác động môi trường đối với Dự án và được UBND thành phố phê duyệt tại các Quyết định: số 1454/QĐ-UBND ngày 31/7/2009; số 2241/QĐ-UBND ngày 09/8/2021, số 2121/QĐ-UBND ngày 01/7/2022.

Dự án được UBND thành phố cấp Giấy phép số 675/GP-UBND ngày 02/4/2015 về việc xả thải vào nguồn nước; Giấy phép Môi trường số 293/GPMT-UBND ngày 01/02/2023; Giấy phép môi trường số 2911/GPMT-UBND ngày 25/9/2023 của UBND thành phố (thay thế Giấy phép Môi trường số 293/GPMT-UBND và UBND Quận Lê Chân cấp Giấy phép môi trường số 03/GPMT-UBND ngày 13/3/2025).

- Về đăng ký quản lý chất thải nguy hại: Bệnh viện được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp sổ đăng ký chủ nguồn thải chất thải nguy hại lần 2 số 83/2015/SĐK-STNMT. Ngày 11/5/2015 (lần đầu cấp ngày 04/01/2012, cấp đổi lần 1 ngày 23/12/2013).

- Về công trình bảo vệ môi trường: Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy xác nhận số 08/GXN-STNMT ngày 29/3/2016 xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường của dự án đầu tư xây dựng.

- Về thực hiện công tác bảo vệ môi trường, thu gom xử lý rác thải: Nhà đầu tư đã ký Hợp đồng Quan trắc môi trường với trung tâm Quan trắc Môi trường thuộc sở Tài nguyên và Môi trường định kỳ 1 năm/ lần đảm bảo theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 97 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ.

- Nhà đầu tư thực hiện thu gom rác tại nguồn, có nơi chứa rác thải y tế nguy hại, rác thải nguy hại theo giấy phép môi trường đã cấp; ký hợp đồng, bàn giao cho các đơn vị thu gom, xử lý rác thải đủ điều kiện thực hiện theo quy định Luật Bảo vệ Môi trường năm 2020. Các đơn vị thực hiện thu gom, xử lý rác thải có đủ hồ sơ pháp lý, chức năng thực hiện thu gom, xử lý rác thải theo quy định.

- Về thực hiện báo cáo công tác bảo vệ môi trường: Nhà đầu tư thực hiện báo cáo công tác môi trường cơ bản đảm bảo đúng mẫu biểu, thời gian báo cáo theo quy định tại Điều 66 Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022; điểm a khoản 1 Điều 1 Quyết định 3323/QĐ-BTNMT ngày 01/12/2012 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Qua thanh tra cho thấy, Nhà đầu tư thực hiện đánh giá tác động môi trường, thực hiện xin cấp giấy phép xả thải, giấy phép môi trường, thực hiện việc thu gom,

xử lý rác thải, báo cáo công tác môi trường định kỳ hàng năm và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, cơ bản đảm bảo theo Luật Bảo vệ môi trường năm 2014 và năm 2020; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ.

Tồn tại, hạn chế: Khi thực hiện điều chỉnh quy mô giường bệnh từ 300 giường bệnh lên 500 giường bệnh, Nhà đầu tư chưa thực hiện đánh giá lại tác động môi trường để trình UBND thành phố phê duyệt theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 117/2009/NĐ-CP ngày 31/12/2009 của Chính phủ; Điều 9 Nghị định số 179/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2023 của Chính phủ; Điều 11 Nghị định số 155/2016/NĐ-CP ngày 18/11/2016 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường.

Việc này, Sở Tài nguyên và Môi trường đã kiểm tra, kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố ban hành Quyết định số 15/QĐ-XPVPHC ngày 05/01/2021 xử phạt Tổng Công ty Hàng Kênh đối với hành vi này. Ngày 01/7/2022, Tổng Công ty Hàng Kênh đã thực hiện khắc phục và đồng thời được UBND thành phố phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 2121/QĐ-UBND ngày 01/7/2022.

II. Dự án Khu nhà ở thương mại số 444 Chợ Hàng (viết tắt là Dự án 444 Chợ Hàng)

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

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

Dự án phê duyệt phù hợp theo Chương trình phát triển nhà ở được UBND thành phố ban hành tại Quyết định số 2455/QĐ-UBND ngày 28/7/2022; Nghị quyết số 28/NQ-HĐND ngày 20/7/2022 của Hội đồng nhân dân thành phố về điều chỉnh chương trình phát triển nhà ở thành phố đến năm 2020, năm 2025 và năm 2030.

1.2. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư

Ngày 09/12/2022, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Báo cáo số 415/BC-KHĐT kết quả thẩm định và đề nghị UBND thành phố chấp thuận Chủ trương đầu tư để làm căn cứ thực hiện các giai đoạn tiếp theo của Dự án.

Ngày 16/01/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 122/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án 444 Chợ Hàng.

Qua thanh tra cho thấy:

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

- Khu đất trước khi thực hiện Dự án chưa được giải phóng mặt bằng; Dự án nằm trong Mục số 11 Phần III Danh mục bổ sung các công trình, dự án chuyển mục đích đất trồng lúa được Hội đồng nhân dân thành phố thông qua tại Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 20/7/2022 nên không đủ điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2013. Theo đó, UBND thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư

theo hình thức đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư là đúng quy tại điểm b khoản 2 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ.

1.3. Việc lựa chọn Nhà đầu tư

Ngày 13/02/2023, UBND Quận Lê Chân có Tờ trình số 11/TTr-UBND đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm của Nhà đầu tư đăng ký thực hiện Dự án.

Ngày 03/3/2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 661/KHĐT-KTN báo cáo sơ bộ năng lực, kinh nghiệm Nhà đầu tư và được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 731/QĐ-UBND ngày 23/3/2024.

Trên cơ sở tham gia ý kiến của các đơn vị, Sở Kế hoạch và Đầu tư có 02 Văn bản số 2351/KHĐT-KTN ngày 03/7/2023 và số 2783/KHĐT-KTN ngày 27/8/2023 về kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của 02 Nhà đầu tư, trong đó Liên danh đáp ứng yêu cầu.

Ngày 08/8/2023, UBND thành phố có Văn bản số 5529/VP-XD5 về việc đồng ý thực hiện thủ tục chấp thuận Nhà đầu tư, giao Sở Kế hoạch và Đầu tư thông báo, hướng dẫn Liên danh nộp hồ sơ trình đề nghị chấp thuận Nhà đầu tư.

Ngày 18/9/2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Báo cáo số 301/BC-KHĐT về việc thẩm định đề nghị chấp thuận Nhà đầu tư. Ngày 05/10/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 3115/QĐ-UBND chấp thuận Liên danh¹² là Nhà đầu tư để thực hiện Dự án.

Qua thanh tra cho thấy:

- Dự án có địa điểm thực hiện tại phường Dư Hàng Kênh, Quận Lê Chân nằm ngoài khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế nên Sở Kế hoạch và Đầu tư là đơn vị tiếp nhận, thẩm định đề nghị chấp thuận Nhà đầu tư để thực hiện Dự án và trình UBND thành phố xem xét, chấp thuận theo quy định tại khoản 2 Điều 3, khoản 2 Điều 39 Luật Đầu tư năm 2020.

- UBND thành phố chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện Dự án theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 30 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

1.4. Về bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư

Nhà đầu tư trúng đấu thầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất. Đồng thời, ngày 28/12/2023, Nhà đầu tư đã ứng số tiền 13.134.460.000 đồng cho Trung tâm phát triển quỹ đất Quận Lê Chân để thực hiện chi trả giải phóng mặt bằng.

Do đó, Nhà đầu tư không phải thực hiện ký quỹ để bảo đảm thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 43 Luật Đầu tư năm 2020.

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

Qua thanh tra cho thấy, Nhà đầu tư cơ bản đã thực hiện báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư định kỳ 06 tháng và cả năm theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020.

¹² Ngày 05/12/2023, Công ty Cổ phần đầu tư tập đoàn Sao Sáng và Công ty Cổ phần tập đoàn hoá chất nhựa lập hợp đồng uỷ quyền cho Công ty Cổ phần đầu tư tập đoàn Sao Sáng thay mặt để thực hiện các thủ tục trong quá trình thực hiện Dự án (hợp đồng uỷ quyền được lập tại Văn phòng công chứng Hùng Vương, địa chỉ: số 560 Nguyễn Văn Cừ, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội).

Tồn tại, hạn chế:

Nhà đầu tư gửi báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư 06 tháng năm 2024 chậm 50 ngày và năm 2025 chậm 13 ngày¹³ là chưa thực hiện đúng thời hạn báo cáo theo quy định tại điểm a khoản 11 Điều 100 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ; hành vi này thuộc trường hợp bị xử lý vi phạm hành chính về lĩnh vực kế hoạch và đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 Nghị định số 122/2021/NĐ-CP ngày 28/12/2021 của Chính phủ.

1.6. Tiến độ thực hiện Dự án

Theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và Quyết định chấp thuận Nhà đầu tư, tiến độ xây dựng cơ bản (xây dựng hạ tầng kỹ thuật và xây thô hoàn thiện mặt ngoài) là 24 tháng kể từ ngày được UBND thành phố giao đất tại Quyết định số 4647/QĐ-UBND ngày 29/12/2023.

Đến thời điểm thanh tra, Dự án đã xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và nhà ở các lô liền kề, bàn giao cho các hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng để sử dụng, đảm bảo đúng tiến độ quy định tại Quyết định số 3115/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của UBND thành phố.

2. Việc chấp hành quy định pháp luật về xây dựng**2.1. Về quy hoạch****2.1.1. Quy hoạch chung**

Dự án phù hợp theo Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009 và Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050, khu vực thực hiện Dự án được quy hoạch là đất đơn vị ở.

2.1.2. Quy hoạch phân khu

- Theo Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 03/10/2013 của UBND thành phố về phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Lê Chân đến năm 2025, khu đất thực hiện Dự án được quy hoạch là đất ở kết hợp dịch vụ thương mại (OTM/12-3, quy định tầng cao tối thiểu 3 tầng, tối đa 4 tầng).

- Theo Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của UBND thành phố về phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Lê Chân đến năm 2040, khu đất thực hiện Dự án được quy hoạch là đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (O-67/4, quy định tầng cao tối thiểu 1 tầng, tối đa 9 tầng).

Qua thanh tra cho thấy: Dự án phù hợp theo Quy hoạch phân khu Quận Lê Chân được UBND thành phố phê duyệt.

2.1.3. Quy hoạch chi tiết 1/500

Ngày 03/8/2022, Phòng Quản lý đô thị Quận Lê Chân có Văn bản số 35/TTr-QLĐT báo cáo kết quả thẩm định. Ngày 04/8/2022 UBND Quận Lê Chân ban hành Quyết định số 2010/QĐ-UBND về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với Dự án.

Qua thanh tra cho thấy: UBND Quận Lê Chân phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 là đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 3 Điều 34 Luật

¹³ gửi trước ngày 10/7 của năm báo cáo, Nhà đầu tư có các báo cáo giám sát số 01/BCGSĐGDĐT ngày 29/8/2024, số 04/BCGSĐGDĐT ngày 23/7/2025

Xây dựng năm 2014, được sửa đổi bởi điểm b khoản 7 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; nội dung đồ án quy hoạch đầy đủ theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ.

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

2.2.1. Việc thực hiện theo quy hoạch

Đoàn Thanh tra phối hợp với Nhà đầu tư kiểm tra thực tế việc thực hiện quy hoạch, cho thấy: Nhà đầu tư tổ chức thi công xây dựng các lô nhà liền kề, công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 2010/QĐ-UBND ngày 04/8/2022 của UBND Quận Lê Chân.

2.2.2. Việc quản lý đầu tư xây dựng (lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế)

(1). Thiết kế cơ sở:

Trên cơ sở tham gia ý kiến của các Sở, ngành, UBND Quận Lê Chân, ngày 15/5/2024, Sở Xây dựng có Văn bản số 2369/SXD-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án.

(2). Thiết kế bản vẽ thi công:

- Hạ tầng kỹ thuật: Ngày 16/5/2024, Nhà đầu tư ban hành Quyết định số 18/QĐ-TĐSS về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án.

- Nhà ở thấp tầng liền kề: Ngày 17/5/2024, Nhà đầu tư ban hành Quyết định số 1705/QĐ-TĐSS phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công để xây dựng 41 căn nhà liền kề.

Qua thanh tra cho thấy:

- Dự án thuộc trường hợp phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 52 Luật Xây dựng năm 2014, Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi theo thẩm quyền quy định tại điểm b khoản 3 Điều 13 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

- Nhà đầu tư phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở liền kề theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 82 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi tại khoản 24 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020.

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

(1). Cấp Giấy phép xây dựng:

- Công trình các lô nhà ở thấp tầng liền kề: Theo điểm e khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014, được sửa đổi bởi khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020, các lô nhà ở thấp tầng liền kề thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật:

Ngày 24/6/2024, UBND Quận Lê Chân cấp Giấy phép xây dựng số 01/GPXD cho Công ty Cổ phần đầu tư Tập đoàn Sao Sáng để san nền; hệ thống đường giao thông (gồm 2 tuyến, trong đó tuyến 1 có chiều dài 92,97m, mặt cắt đường là 13,0m, hè đường trái – phải là 6,0m (mỗi bên 3,0m), mặt đường 7,0m;

tuyến 2 có chiều dài 33,5m, mặt cắt đường là 5,0m, hè phải có chiều ngang 1,0m, mặt đường 4,0m); hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện, chiếu sáng; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống cây xanh cảnh quan.

Qua thanh tra cho thấy: UBND Quận Lê Chân cấp Giấy phép xây dựng theo thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014, khoản 37 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; nội dung Giấy phép xây dựng đảm bảo theo quy định tại Điều 90 Luật Xây dựng năm 2014.

(2). Quản lý trật tự xây dựng:

Theo Quy hoạch chi tiết 1/500 được UBND Quận Lê Chân phê duyệt, nhà ở thấp tầng liền kề có tầng cao tối đa là 04 tầng. Qua kiểm tra hiện trường cho thấy, sau khi Nhà đầu tư bàn giao nhà cho các hộ dân, có 6 hộ đã xây dựng thêm phần tum thang không đúng theo quy hoạch được duyệt.

Tồn tại, hạn chế: UBND Phường Lê Chân chưa kiểm tra, phát hiện, xử lý hành vi vi phạm hành chính trong quản lý trật tự xây dựng là chưa đảm bảo quy định tại khoản 5 Điều 56 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

2.2.4. Công tác quản lý chất lượng

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

- Nhà đầu tư trước khi thi công đã có Thông báo khởi công xây dựng ngày 25/6/2024 gửi UBND Quận Lê Chân, UBND phường Dư Hàng Kênh theo quy định tại khoản 39 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020.

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

3.1. Việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng

Ngày 13/11/2023, UBND thành phố ban hành Thông báo số 3756/TB-UBND thông báo thu hồi đất để bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án: trong đó: Thu hồi đất của Công ty Da giày Hải Phòng (*nay là Công ty Cổ phần Da giày và Phát triển Hải Phòng*) với tổng diện tích đất thu hồi: 4.687,62m² được cấp GCNQSD đất số CD688881 ngày 02/8/2016¹⁴.

Ngày 27/12/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 4591/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án; diện tích thu hồi là 4.849,32m², bao gồm: Đất trong chỉ giới thu hồi: 4.687,62m² (*Diện tích 4.640m² của Công ty Cổ phần Da giày và Phát triển Hải Phòng; diện tích 47,62m² đất công cộng của UBND phường Dư Hàng Kênh* quản

¹⁴ loại đất: Đất thương mại dịch vụ; Nguồn gốc: Trả tiền thuê đất hàng năm. Thời hạn sử dụng 50 năm (kể từ ngày 18/11/2011 đến ngày 18/11/2061). Vị trí khu đất xác định theo Trích lục địa chính số 539/2022-TL tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Kỹ thuật-Dữ liệu, Thông tin Tài nguyên và Môi trường lập ngày 16/11/2022 có xác nhận của UBND phường Dư Hàng Kênh.

ly); Đất ngoài chỉ giới thu hồi 161,7m² của Công ty Cổ phần Da giày và Phát triển Hải Phòng (do diện tích nhỏ lẻ, chéo méo không đủ điều kiện sử dụng).¹⁵

Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND Quận Lê Chân thực hiện kiểm kê, lập phương án bồi thường, hỗ trợ, trình UBND thành phố ban hành Quyết định số 4592/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất thực hiện Dự án với tổng kinh phí 13.134,46 triệu đồng.

Căn cứ Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ của UBND thành phố, ngày 28/12/2023, Nhà đầu tư Dự án đã thực hiện chuyển số tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và được UBND Quận Lê Chân thực hiện chi trả cho Công ty Cổ phần Da giày và Phát triển Hải Phòng.

Qua thanh tra cho thấy, UBND Quận Lê Chân, các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng đã lập, thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 11/5/2022 của UBND thành phố Hải Phòng.

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

Ngày 29/12/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 4647/QĐ-UBND về việc giao đất và phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền hàng năm đối với Công ty Cổ phần đầu tư Tập đoàn Sao Sáng để thực hiện Dự án, đối với diện tích 4.687,62m², trong đó:

+ Diện tích xây dựng nhà ở liền kề: 3.133,93m²

+ Diện tích hạ tầng, kỹ thuật, sử dụng chung: 1.553,69m² (đất giao thông: 1.369,19m²; đất trồng cây xanh: 184,5m²).

Ngày 03/6/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng UBND Quận Lê Chân, UBND phường Dư Hàng Kênh, Nhà đầu tư thực hiện bàn giao đất trên thực địa đối với diện tích 4.687,62m² cho Nhà đầu tư thực hiện Dự án theo Trích lục địa chính số 539/2022-TL tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Kỹ thuật - Dữ liệu, Thông tin Tài nguyên và Môi trường lập ngày 16/11/2022.

Đồng thời, bàn giao diện tích 161,7m² đất ngoài chỉ giới thu hồi, đã hoàn thành việc giải phóng mặt bằng cho UBND Quận Lê Chân quản lý.

Ngày 24/6/2024, Nhà đầu tư có đơn gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 41 lô đất thuộc dự án.

Ngày 31/7/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 41 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ DP387201 đến số DP387241 với tổng diện tích sử dụng đất 3.133,93m².

- Về bàn giao diện tích 1.553,69m² hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung: Ngày 24/6/2025, Nhà đầu tư đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung Dự án và thực hiện bàn giao diện tích nêu trên cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định

¹⁵ bao gồm: + Đất trong chỉ giới thu hồi: Diện tích 4.640m² của Công ty Cổ phần Da giày và Phát triển Hải Phòng theo GCNQSD đất số CD 688881 ngày 02/8/2016; diện tích 47,62m² đất công cộng của UBND phường Dư Hàng Kênh quản lý. + Đất ngoài chỉ giới thu hồi 161,7m² của Công ty Cổ phần Da giày và Phát triển Hải Phòng theo GCNQSD đất số CD 688881 ngày 02/8/2016.

tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 4647/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND thành phố.

Qua thanh tra cho thấy, các cơ quan thực hiện trình tự, thủ tục giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 52, Điều 59 Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.

Tồn tại, hạn chế:

- Sở Tài nguyên và Môi trường chưa thực hiện đo đạc, cắm mốc giới, xác định ranh giới khi thực hiện bàn giao 161,7m² đất thu hồi ngoài chỉ giới theo quy định tại Mẫu số 06 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 41 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/2024, không ghi: số thửa đất; tờ bản đồ là không đảm bảo về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Việc thực hiện công khai thông tin Dự án và hợp đồng kinh doanh với khách hàng

Nhà đầu tư được Sở Xây dựng xác nhận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện kinh doanh theo Văn bản số 5511/SXD-QLN ngày 15/10/2025 là đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 183 Luật Nhà ở năm 2023.

Dự án được Nhà đầu tư thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam theo Hợp đồng số 01/2023/15736934/HĐBĐ ngày 29/12/2023. Khi thực hiện kinh doanh nhà ở, Nhà đầu tư đã được Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam chấp thuận đồng ý để Nhà đầu tư được kinh doanh nhà ở trong Dự án theo Văn bản số 935/BIDV.LT-KHDN ngày 10/9/2024.

Các thông tin dự án, điều kiện kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai được Nhà đầu tư niêm yết trên website chính thức của Công ty, được thể hiện trong hợp đồng với khách hàng.

Đến thời điểm thanh tra (tháng 10/2025), Nhà đầu tư đã ký hợp đồng bán và bàn giao 25 căn hộ cho khách hàng. Khách hàng thực hiện nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng ký kết.

Qua thanh tra cho thấy: Cơ bản Nhà đầu tư thực hiện việc niêm yết công khai dự án, nghĩa vụ trong hợp đồng kinh doanh với khách hàng và thực hiện các thủ tục đăng ký đất đai khi có biến động chủ sử dụng đất cho khách hàng đảm bảo quy định tại khoản 6 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 17 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023; khoản 8 Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023; khoản 3 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024.

Tồn tại, hạn chế: Nhà đầu tư ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với đất có diện tích 4.687,62m² với Ngân hàng khi chưa có hồ sơ dự án,

chưa có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt¹⁶ là chưa đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 148 Luật Nhà ở năm 2014.

5. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính

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

Nội dung này đã được Kiểm toán nhà nước kết luận báo cáo kiểm toán kèm theo Văn bản số 33/KTNN-TH ngày 14/3/2025. Ngày 17/4/2025, UBND thành phố ban hành Công văn số 2946/VP-ĐC3 triển khai Báo cáo kiểm toán việc xác định giá của một số dự án giao đất, cho thuê đất, phê duyệt giá đất trên địa bàn thành phố. Để tránh chồng chéo, Đoàn thanh tra không kiểm tra, xem xét việc phê duyệt giá đất cụ thể đối với Dự án.

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

- Về ưu đãi đầu tư: Dự án không được hưởng ưu đãi đầu tư.

- Về tiền sử dụng đất: Tổng tiền sử dụng đất phải nộp: 141.609,404 triệu đồng (tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được khấu trừ vào tiền sử dụng đất: 13.062,176 triệu đồng; Tiền sử dụng đất đã nộp: 128.547,227 triệu đồng).

Ngày 29/12/2023, Cục Thuế thành phố Hải Phòng có Thông báo số 5396/TB-CTHPH thông báo tiền sử dụng đất cho Nhà đầu tư với số tiền 141.609,404 triệu đồng. Ngày 29/12/2023, Chi cục thuế khu vực Lê Chân-Dương Kinh ban hành Thông báo số 4896/TB-CCTKV thông báo Nhà đầu tư nộp tiền sử dụng đất để thực hiện Dự án.

Căn cứ hồ sơ quyết toán kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng được UBND Quận Lê Chân phê duyệt tại Quyết định số 981/QĐ-UBND ngày 13/5/2025; ngày 22/5/2024, Sở Tài chính có Công văn số 2028/STC-QLN&NTNS xác định kinh phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất là 13.062,176 triệu đồng.

Nhà đầu tư đã nộp tiền sử dụng với tổng số tiền 128.547,227 triệu đồng vào ngân sách nhà nước theo thông báo của Chi cục thuế khu vực Lê Chân - Dương Kinh.

Ngày 31/5/2024, Chi cục thuế khu vực Lê Chân-Dương Kinh có Thông báo số 1523/TB-CCTKV xác nhận Nhà đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất của Dự án.

Qua thanh tra cho thấy, đến thời điểm thanh tra, Nhà đầu tư đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế. Cơ quan thuế xác định Nhà đầu tư không nợ nghĩa vụ tiền sử dụng đất.

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

Công ty Cổ phần đầu tư Tập đoàn Sao Sáng và Công ty Cổ phần Tập đoàn Hoá chất nhựa ký kết thoả thuận liên doanh ngày 05/4/2023 và phụ lục hợp đồng ngày 06/8/2023, trong đó xác định tổng vốn góp của 02 Công ty thực hiện Dự án

¹⁶ Nhà đầu tư ban hành Quyết định số 18/QĐ-TĐSS ngày 17/4/2024 về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình thuộc Dự án.

là 30.000 triệu đồng, giao Công ty Cổ phần đầu tư Tập đoàn Sao Sáng là đơn vị triển khai thực hiện Dự án¹⁷;

Tính đến ngày 29/12/2023, liên danh 02 Công ty đã thực hiện góp vốn với tổng số tiền 34.599,160 triệu đồng.

Ngày 05/10/2023, UBND thành phố ban hành Quyết định số 3115/QĐ-UBND quyết định chấp thuận Nhà đầu tư; trong đó xác định: vốn góp của Nhà đầu tư: 30.000 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 20,69%; tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ triển khai xây dựng các hạng mục công trình của Dự án.

Qua thanh tra cho thấy, Nhà đầu tư thực hiện góp vốn đảm bảo theo quyết định chấp thuận Nhà đầu tư để triển khai thực hiện Dự án, quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ¹⁸.

5.4. Nghĩa vụ thuế trong kinh doanh bất động sản

Theo báo cáo của Nhà đầu tư: Từ tháng 11/2024 đến ngày 15/10/2025, Nhà đầu tư đã ký hợp đồng bán 25/41 căn hộ với tổng số tiền 161.873,680 triệu đồng; theo đó:

- **Thuế Giá trị gia tăng**: Nhà đầu tư đã thực hiện nộp thuế giá trị gia tăng đối với 25 căn với số tiền: 7.262,925 triệu đồng, thực hiện nộp kê khai theo từng quý.

Đối với các hợp đồng mua, bán nhà, Nhà đầu tư đã thực hiện xuất hóa đơn theo từng lần thanh toán của khách hàng, kê khai nộp thuế đầy đủ theo quy định Luật Quản lý thuế năm 2019; Điều 9 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ.

- **Thuế Thu nhập doanh nghiệp**: Nhà đầu tư đã tạm nộp tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đến ngày 15/10/2025 là 2.724 triệu đồng theo quy định Luật Quản lý thuế năm 2019.

- **Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp**: Năm 2024 và năm 2025, Nhà đầu tư đã thực hiện nộp tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số tiền: 56,617 triệu đồng theo thông báo của cơ quan thuế¹⁹.

Qua thanh tra cho thấy, Nhà đầu tư đã thực hiện nghĩa vụ thuế kinh doanh bất động sản theo quy định Luật Quản lý thuế năm 2019, Điều 9 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ; khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính.

6. Việc chấp hành các quy định pháp luật về môi trường

Dự án xây dựng Khu nhà ở thương mại kết hợp chỉnh trang đô thị tại số 444 Chợ Hàng, phường Dur Hàng Kênh không thuộc Danh mục loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường theo Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; không có yếu tố nhạy cảm về môi

¹⁷ Thoả thuận liên danh ngày 05/4/2023, Phụ lục 01 Thoả thuận liên danh ngày 06/8/2023; trong đó xác định: tổng vốn góp Chủ sở hữu: 30.000 triệu đồng; trong đó: Công ty Sao Sáng góp 21.000 triệu đồng, Công ty Hoà chất nhựa góp vốn: 9.000 triệu đồng.

¹⁸ 2. Đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn làm Nhà đầu tư dự án bất động sản theo quy định của pháp luật thì nhà đầu tư đó phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên. Khi thực hiện kinh doanh bất động sản thì Nhà đầu tư dự án phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này.

¹⁹ Thông báo số 1248/TBB-CCTKV ngày 15/5/2024; Thông báo số 048000451427 ngày 23/10/2025

trường quy định tại khoản 4 Điều 25 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ.

Căn cứ theo khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, Dự án thuộc đối tượng phải đăng ký môi trường. Ngày 07/3/2024, UBND phường Dư Hàng Kênh có Văn bản số 38/UBND-ĐC xác nhận Nhà đầu tư đã đăng ký môi trường.

Tồn tại, hạn chế:

- UBND Quận Lê Chân, UBND phường Dư Hàng Kênh (*thời điểm trước ngày 01/7/2025*), UBND Phường Lê Chân (*thời điểm từ ngày 01/7/2025 đến nay*) chưa thực hiện kiểm tra về bảo vệ môi trường và cập nhật dữ liệu về đăng ký môi trường vào hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu môi trường quốc gia theo quy định tại khoản 7 Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

- Nhà đầu tư chưa thực hiện báo cáo công tác bảo vệ môi trường theo quy định tại Điều 119 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

C. KẾT LUẬN

I. Ưu điểm

- Trong quá trình thực hiện Dự án, Nhà đầu tư và các cơ quan có liên quan thực hiện các lĩnh vực cơ bản theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Cơ bản các Nhà đầu tư nghiêm chỉnh thực hiện nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định pháp luật và hướng dẫn, chỉ đạo của các cơ quan chuyên môn.

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

II. Hạn chế, tồn tại

1. Về lĩnh vực đầu tư

- Đối với Dự án bệnh viện đa khoa quốc tế:

+ Từ năm 2020 đến thời điểm thanh tra, báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư của Nhà đầu tư chưa đầy đủ nội dung theo quy định tại Mẫu số 12 ban hành kèm theo Thông tư số 22/2015/TT-BKHĐT ngày 18/12/2015; Mẫu số 13 ban hành kèm theo Thông tư số 05/2023/TT-BKHĐT ngày 01/9/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Sở Kế hoạch và Đầu tư chưa xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 13 Nghị định số 50/2016/NĐ-CP ngày 01/6/2016; điểm b khoản 1 Điều 15 Nghị định số 122/2021/NĐ-CP ngày 28/12/2021 của Chính phủ.

+ Tiến độ thực hiện Dự án đầu tư: Khi hết thời gian thực hiện dự án đầu tư (tháng 12/2016) theo Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh được UBND thành phố cấp thay đổi lần thứ hai ngày 23/5/2011 nhưng Nhà đầu tư không có Văn bản đề nghị giãn tiến độ đầu tư theo quy định tại Điều 46 Luật Đầu tư năm 2014.

+ Đối với hành vi Nhà đầu tư báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư chưa đầy đủ các nội dung theo quy định nhưng Sở Kế hoạch và Đầu tư chưa xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 13 Nghị định số 50/2016/NĐ-CP ngày 01/6/2016; điểm b khoản 1 Điều 15 Nghị định số 122/2021/NĐ-CP ngày 28/12/2021 của Chính phủ.

- **Đối với Dự án 444 Chợ Hàng:** Nhà đầu tư gửi báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư 06 tháng của năm 2024 và 2025 chưa đúng thời hạn theo quy định tại điểm a khoản 11 Điều 100 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ; Sở kế hoạch và Đầu tư chưa xử lý vi phạm hành chính hành vi này theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 Nghị định số 122/2021/NĐ-CP ngày 28/12/2021 của Chính phủ.

Trách nhiệm thuộc Tổng Công ty Hàng Kênh - CTCP, Công ty Cổ phần đầu tư Tập đoàn Sao Sáng và Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính), giai đoạn 2020 - đến nay.

2. Về lĩnh vực quy hoạch, xây dựng

- **Đối với Dự án bệnh viện đa khoa quốc tế:**

+ UBND Quận Lê Chân phê duyệt quy hoạch điều chỉnh chưa cập nhật đối với 02 hạng mục công trình (khu vực cầu thang thoát hiểm Bệnh viện Quốc tế Sản - Nhi, khu vực lối vào tầng hầm Nhà khám chữa bệnh Sản - Nhi) đã xây dựng trước thời điểm phê duyệt.

+ Có 04 công trình xây dựng trên phần diện tích đất không được phép xây dựng (quy hoạch là đất cây xanh) thuộc trường hợp xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013; điểm a khoản 7 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

+ Một số khu vực được quy hoạch là đất cây xanh nhưng Nhà đầu tư chưa thực hiện trồng cây xanh: Khu vực giáp (phía phải và phía sau) Nhà kỹ thuật xử lý nước thải, phía sau Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng, phía trái và phải Nhà khám chữa bệnh Sản - Nhi.

+ Có 01 công trình Cầu thép kết nối giữa khối nhà Bệnh viện đa khoa quốc tế và Bệnh viện Sản - Nhi xây dựng thời điểm năm 2019 - 2020 chưa được cấp Giấy phép xây dựng, thuộc trường hợp xử lý vi phạm hành chính theo quy định tại điểm c khoản 5 Điều 15 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

Trách nhiệm thuộc Tổng Công ty Hàng Kênh-CTCP, UBND Quận Lê Chân (nay là UBND Phường Lê Chân); Thanh tra Sở Xây dựng (thời điểm năm 2019-2020).

3. Về quản lý trật tự xây dựng

- **Đối với Dự án bệnh viện đa khoa quốc tế:** Nhà đầu tư tổ chức thi công xây dựng (01 công trình) không có Giấy phép xây dựng.

- **Đối với Dự án 444 Chợ Hàng:** UBND Phường Lê Chân chưa kiểm tra, phát hiện, xử lý hành vi vi phạm hành chính trong quản lý trật tự xây dựng là chưa đảm bảo quy định tại khoản 5 Điều 56 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

Trách nhiệm thuộc Tổng Công ty Hàng Kênh - CTCP; Thanh tra Sở Xây dựng; UBND Quận Lê Chân, thời điểm 2019-2020, UBND Phường Lê Chân (từ ngày 01/7/2025 đến nay).

4. Về chấp hành quy định pháp luật đất đai

4.1. Về kế hoạch sử dụng đất:

- **Đối với Dự án Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng:** Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đầu tư (năm 2008), UBND Quận Lê Chân không tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 25 Luật Đất đai năm 2003.

4.2. Về giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Đối với Dự án 444 Chợ Hàng:

+ Sở Tài nguyên và Môi trường khi thực hiện bàn giao đất thu hồi ngoài chỉ giới chưa thực hiện đo đạc, cắm mốc giới, xác định ranh giới các thửa đất theo quy định tại Mẫu số 06 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 41 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/2024, không ghi: số thửa đất, tờ bản đồ là không đảm bảo về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Điều 6 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trách nhiệm thuộc về Sở Tài nguyên và Môi trường giai đoạn trước ngày 01/7/2025 (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường).

5. Về thực hiện hợp đồng kinh doanh với khách hàng

Đối với Dự án 444 Chợ Hàng: Nhà đầu tư ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 4.687,62m² với Ngân hàng khi chưa có hồ sơ dự án, có thiết kế kỹ thuật của dự án được phê duyệt là không đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 148 Luật Nhà ở năm 2014.

Trách nhiệm thuộc về Công ty Cổ phần đầu tư Tập đoàn Sao Sáng.

6. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính của Nhà đầu tư

- Đối với Dự án bệnh viện đa khoa quốc tế:

+ Nhà đầu tư chậm nộp tiền thuê đất, chậm nộp tiền thuế phi nông nghiệp theo thông báo thuế thuộc trường hợp phải tính tiền chậm nộp theo quy định tại Điều 106 Luật Quản lý thuế năm 2006, với số tiền 332.185.236 đồng (*chậm nộp tiền thuê đất số tiền 287.387.241 đồng; chậm nộp tiền thuế phi nông nghiệp là 44.797.995 đồng*). Đoàn thanh tra kiến nghị thu hồi, nộp ngân sách nhà nước số tiền này.

+ Chi cục Thuế Quận Lê Chân (nay là Thuế cơ sở 3 - Thuế thành phố) chưa ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất hàng năm đối với Tổng Công ty Hàng Kênh theo Thông báo số 401/TB-CT của Cục Thuế thành phố giai đoạn 2012-2017 là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP.

Trách nhiệm thuộc Tổng Công ty Hàng Kênh - CTCP; Thuế cơ sở 3 (giai đoạn 2012-2017).

7. Về lĩnh vực bảo vệ môi trường

- Đối với Dự án 444 Chợ Hàng:

+ UBND Phường Lê Chân chưa thực hiện kiểm tra về bảo vệ môi trường và cập nhật dữ liệu về đăng ký môi trường vào hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu môi trường quốc gia theo quy định tại khoản 7 Điều 49 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

+ Nhà đầu tư chưa thực hiện báo cáo công tác bảo vệ môi trường theo quy định tại Điều 119 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

Trách nhiệm thuộc về UBND Quận Lê Chân, UBND phường Dư Hàng Kênh (thời điểm trước ngày 01/7/2025), UBND Phường Lê Chân (giai đoạn từ 01/7/2025 đến nay), Công ty Cổ phần đầu tư Tập đoàn Sao Sáng.

III. Nguyên nhân

1. Nguyên nhân khách quan

- Dự án Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng được thực hiện qua nhiều năm (từ năm 2008 - đến thời điểm thanh tra). Do quy định của pháp luật có liên quan có nhiều thay đổi dẫn đến Nhà đầu tư chưa kịp thời cập nhật.

- Dự án 444 Chợ Hàng thực hiện chủ yếu giai đoạn năm 2024 - 2025 là giai đoạn có nhiều thay đổi trong tổ chức bộ máy cơ quan nhà nước. Quá trình thực hiện nhiều cán bộ phụ trách dự án phải điều chuyển biến động, do đó việc thực hiện nhiệm vụ chuyên môn, việc lưu trữ hồ sơ chưa đảm bảo quy định.

2. Nguyên nhân chủ quan

- Nhà đầu tư chưa thực hiện nghiêm theo quy định về báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư. Sở Kế hoạch và Đầu tư chưa thực hiện hết trách nhiệm về việc theo dõi, giám sát Nhà đầu tư trong quá trình thực hiện Dự án.

- Nhà đầu tư chưa quan tâm lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng trước khi tổ chức thi công xây lắp theo quy định. Cơ quan có thẩm quyền chưa thường xuyên kiểm tra, phát hiện hành vi vi phạm của Nhà đầu tư, dẫn đến xây dựng công trình khi chưa có Giấy phép xây dựng, xây dựng công trình trên diện tích đất không được phép xây dựng.

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

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

D. BIỆN PHÁP ÁP DỤNG THEO THẨM QUYỀN

Ngày 22/01/2026, Chánh thanh tra thành phố ban hành Quyết định số 05/QĐ-TTTP thu hồi số tiền **332.185.236 đồng** đối với Tổng Công ty Hàng Kênh – CTCP, trong đó: số tiền chậm nộp tiền thuê đất là 287.387.241 đồng, số tiền chậm nộp tiền thuế sử dụng phi nông nghiệp là 44.797.995 đồng.

Ngày 02/02/2026, Tổng Công ty Hàng Kênh – CTCP đã nộp số tiền 332.185.236 đồng vào tài khoản tạm giữ của Thanh tra thành phố.

Đ. KIẾN NGHỊ

Trên cơ sở kết quả nêu trên, Thanh tra thành phố kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố chỉ đạo, cụ thể:

1. Đối với Sở Tài chính

- Xem xét, xử lý vi phạm hành chính đối với Tổng Công ty Hàng Kênh - CTCP trong việc lập báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư còn chưa đầy đủ nội dung theo quy định; Công ty Cổ phần đầu tư Tập đoàn Sao Sáng trong việc gửi báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư chưa đúng thời hạn.

- Rút kinh nghiệm trong việc theo dõi, đôn đốc không thường xuyên để Nhà đầu tư lập báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư không đầy đủ nội dung, chậm thời gian theo quy định.

2. Đối với Sở Xây dựng

- Hướng dẫn UBND Phường Lê Chân xem xét, xử lý đối với hành vi vi phạm của Nhà đầu tư về quy hoạch, trật tự xây dựng tại Dự án Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng; hành vi vi phạm về trật tự xây dựng của các hộ dân tại Dự án 444 Chợ Hàng như đã nêu tại mục 3 chương II phần C Kết luận.

- Đôn đốc UBND Phường Lê Chân việc xử lý vi phạm trật tự của Nhà đầu tư theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 22 Quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng.

3. Đối với Sở Nông nghiệp và môi trường

Rút kinh nghiệm trong việc thực hiện bàn giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng quy định tại Dự án 444 Chợ Hàng như đã nêu tại mục 5 chương II phần C Kết luận.

4. Đối với UBND Phường Lê Chân

4.1. Dự án Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng:

- Xem xét, xử lý đối với hành vi vi phạm của Nhà đầu tư do vi phạm về quy hoạch và trật tự xây dựng như đã nêu tại mục 3 chương II phần C Kết luận.

- Yêu cầu Nhà đầu tư thực hiện phá dỡ đối với 02 công trình (Nhà khung thép mái tôn giáp mốc R5-R8; lán tôn, giáp mốc R9-R14) trong Quý I/2026 theo kiến nghị của Nhà đầu tư tại buổi làm việc ngày 02/12/2025. Trường hợp Nhà đầu tư không thực hiện phá dỡ, có biện pháp cưỡng chế theo quy định.

- Yêu cầu Nhà đầu tư thực hiện lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng và xem xét, cấp Giấy phép xây dựng theo thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

- Trên cơ sở hồ sơ đề nghị điều chỉnh quy hoạch của Nhà đầu tư, tổ chức thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết điều chỉnh, tỷ lệ 1/500 theo quy định.

- Sau khi phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với Dự án, yêu cầu Nhà đầu tư tổ chức phá dỡ đối với các công trình không phù hợp theo quy hoạch. Trường hợp Nhà đầu tư không tự tổ chức phá dỡ, UBND Phường Lê Chân tổ chức cưỡng chế công trình vi phạm theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 22 Quyết định số 152/QĐ-UBND ngày 09/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng.

4.2. Dự án 444 Chợ Hàng:

- Kiểm tra, xem xét xử lý vi phạm về trật tự xây dựng của các hộ dân tại Dự án.

- Rút kinh nghiệm trong công tác kiểm tra về bảo vệ môi trường và cập nhật dữ liệu về đăng ký môi trường vào hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu môi trường quốc gia.

4.3. Rút kinh nghiệm trong việc thiếu kiểm tra, giám sát để Tổng Công ty Hàng Kênh - CTCP, các hộ dân tại Dự án 444 Chợ Hàng tổ chức thi công, xây dựng không theo giấy phép, quy hoạch được phê duyệt.

5. Thuế cơ sở 3

Chấn chỉnh rút, kinh nghiệm trong việc chậm ban hành thông báo nộp tiền thuê đất hàng năm và chưa thực hiện nghiêm chỉ đạo của Cục Thuế thành phố tại Dự án Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng.

6. Đối với Nhà đầu tư

6.1. Tổng Công ty Hàng Kênh - CTCP

- Thực hiện phá dỡ đối với 02 công trình (Nhà khung thép mái tôn giáp mốc R5-R8; lán tôn, giáp mốc R9-R14) trong Quý I/2026 theo kiến nghị của Nhà đầu tư tại buổi làm việc ngày 02/12/2025 với Đoàn thanh tra.

- Lập hồ sơ đề nghị điều chỉnh quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500, trong đó điều chỉnh: Bổ sung khu vực xây dựng cầu thang thoát hiểm Nhà bệnh viện Đa khoa quốc tế Sản - Nhi và phần diện tích khu vực đất cây xanh tại phần diện tích đang sử dụng làm lối vào tầng hầm Nhà khám chữa bệnh Sản - Nhi để phù hợp với thực tế sử dụng.

- Sau khi quy hoạch điều chỉnh được phê duyệt, trường hợp các công trình không phù hợp theo quy hoạch được duyệt, tổ chức phá dỡ đối với 02 công trình (kho giao nhận đồ vải, Nhà Trung tâm bảo dưỡng và vận hành).

- Thực hiện lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng bổ sung đối với công trình (Cầu nối giữa Bệnh viện Quốc tế Sản - Nhi và Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng), trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng theo quy định.

6.2. Công ty Cổ phần đầu tư Tập đoàn Sao Sáng

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

Trên đây là Kết luận thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật trong việc thực hiện 02 Dự án: Dự án Đầu tư xây dựng Bệnh viện Đa khoa quốc tế Hải Phòng tại Phường Lê Chân do Tổng Công ty Hàng Kênh - CTCP làm Nhà đầu tư; Dự án Khu nhà ở thương mại số 444 Chợ Hàng, Phường Lê Chân do Công ty Cổ phần đầu tư Tập đoàn Sao Sáng làm Nhà đầu tư. /s/

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND thành phố;
- Phó CTTT UBNDTP Lê Anh Quân; } Đề
- Chánh TTTP; } b/c
- Phó Chánh TTTP Vũ Anh Thư;
- Các Sở, ngành: Nông nghiệp và Môi trường; Xây dựng, Tài Chính; Thuế cơ sở 3;
- UBND Phường Lê Chân;
- Lưu: VT, VP TTTP, Hồ sơ ĐTTTr PNV11 /s/

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



Vũ Anh Thư