

KẾT LUẬN

Về thanh tra việc chấp hành chính sách, pháp luật trong triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu do Công ty Cổ phần Đầu tư Đà Nẵng - Miền Trung làm chủ đầu tư

Thực hiện Quyết định số 282/QĐ-TTTP ngày 07/5/2026 của Chánh Thanh tra thành phố về việc thanh tra việc chấp hành chính sách, pháp luật trong triển khai thực hiện 03 dự án: Dự án Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu; Dự án Khu đô thị Bàu Mạc và Dự án Khu đô thị Nam Bàu Mạc của Công ty Cổ phần Đầu tư Đà Nẵng - Miền Trung.

Từ ngày 13/5/2026 đến ngày 10/6/2026, Đoàn thanh tra đã tiến hành kiểm tra, xác minh các nội dung thanh tra tại Công ty Cổ phần Đà Nẵng - Miền Trung (gọi tắt là Công ty DMT) và các cơ quan, đơn vị có liên quan đối với dự án Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu do Công ty DMT làm chủ đầu tư.

Xét Báo cáo số 17/BC-ĐTT ngày 11/6/2026 của Trưởng Đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra thành phố Đà Nẵng kết luận như sau:

A. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

- Tên dự án: Dự án Khu đô thị Phong Nam - Hoà Châu
- Địa điểm xây dựng: phường Hoà Xuân, thành phố Đà Nẵng (trước đây thuộc xã Hoà Châu, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng)
- Quy mô dự án: Tổng diện tích sử dụng đất: 215.639 m²; Dự án nhóm B, công trình hạ tầng kỹ thuật cấp II.
- Hình thức đầu tư: Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất.
- Diện tích khu đất theo quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng
- Tổng mức đầu tư của dự án 530.334.966.000 đồng.
- + Tổng mức phê duyệt tại Quyết định 176/QĐ-DMT ngày 19/9/2019: 481.868.614.000 đồng. Trong đó:
 - ++ Chi phí đầu tư hạ tầng: : 261.936.046.000 đồng
 - ++ Chi phí đền bù giải tỏa: : 74.776.000.000 đồng
 - ++ Giá trị tiền sử dụng đất: : 101.350.330.000 đồng
 - ++ Chi phí dự phòng: : 43.806.238.000 đồng
- Điều chỉnh bổ sung: 48.466.352.000 đồng (tại Quyết định 209/QĐ-DMT ngày 20/12/2021).



B. KẾT QUẢ KIỂM TRA XÁC MINH

Đoàn thanh tra tiến hành làm việc và kiểm tra, đối chiếu các hồ sơ, tài liệu do Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm phát triển quỹ đất, Văn phòng UBND thành phố, Công ty DMT cung cấp về các nội dung liên quan triển khai dự án và tiến hành đánh giá việc chấp hành chính sách, pháp luật trong việc thực hiện dự án Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu (có danh mục tài liệu được cung cấp theo Phụ lục đính kèm).

Kết quả kiểm tra như sau:

I. VỀ CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ VÀ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Từ năm 2011, UBND thành phố đã có chủ trương thực hiện đầu tư và cho phép Công ty Việt In được nhận quyền sử dụng đất để đầu tư dự án Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu tại Mục 11 Thông báo số 115/TB-UBND ngày 05/9/2011 của UBND thành phố.

- UBND thành phố giao Công ty Quản lý và Khai thác đất Đà Nẵng (gọi tắt Công ty QL&KT đất ĐN) tổ chức kêu gọi đầu tư thực hiện dự án gồm: Lần 1 đăng thông tin trên báo Đà Nẵng và Báo Công an Đà Nẵng, thời gian nhận hồ sơ đăng ký đầu tư dự án từ ngày 16/3/2012 đến hết 16 giờ ngày 30/3/2012. Công ty Việt In đăng ký tham gia theo đơn ngày 27/3/2012 với giá đất tham dự là 666.000 đồng/m² và được UBND thành phố thống nhất cho phép tham gia đầu tư dự án tại Công văn số 3407/UBND-QLĐTh ngày 21/5/2012.

- Sau đó Công ty QL&KT đất ĐN tiếp tục kêu gọi lần 2 đăng thông tin kêu gọi đầu tư trên báo Đà Nẵng và Báo Công an Đà Nẵng, thời gian nhận hồ sơ đăng ký từ ngày 20/9/2012 đến hết 16 giờ ngày 04/10/2012. Công ty Việt In đăng ký tham gia đầu tư dự án theo Đơn ngày 03/10/2012 với đơn giá đất tham dự là 470.000 đồng/m². Trên cơ sở Báo cáo số 1775/BC-KTQĐ ngày 08/10/2012 của Công ty QL&KT đất ĐN, UBND thành phố ban hành Công văn số 8850/UBND-QLĐTh ngày 25/10/2012 nêu ý kiến: *"Đồng ý chủ trương cho phép Công ty Việt In tham gia đầu tư dự án Khu đô thị Phong Nam, xã Hòa Châu, huyện Hòa Vang. Giao Công ty QL&KT đất ĐN hướng dẫn Công ty Việt In các thủ tục tiếp theo đúng quy định"*.

- Ngày 25/01/2013, Công ty QL&KT đất ĐN và Công ty Việt In đã ký Hợp đồng giao đất có thu tiền sử dụng đất số 18/HĐ-GQSDĐ/KTQĐ.

- Qua làm việc với Sở Tài chính nhận định: Sở Kế hoạch và Đầu tư (gọi tắt Sở KH&ĐT) thành phố Đà Nẵng (cũ) không thực hiện các thủ tục thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu của Dự án Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu. Việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu đô thị Phong Nam xã Hòa Châu chưa thực hiện theo trình tự, thủ tục theo quy định tại Thông tư số 03/2009/TT-BKH (không thực hiện thủ tục lập, phê duyệt, công bố danh mục dự án có sử dụng đất và không thực hiện các bước thủ tục, bao gồm: phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư; phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu; tổ chức đấu thầu; thẩm định, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo quy định nêu trên) và Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 về việc ban hành quy

chế Khu đô thị mới (có hiệu lực từ 30/01/2006 đến ngày 01/03/2013).

- Qua làm việc với Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng khẳng định: Công ty QL&KT đất ĐN không thực hiện các công tác phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư; phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu; tổ chức đấu thầu; trình thẩm định, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư; thực hiện các thủ tục tiếp nhận, mở và đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất để thực hiện dự án. Việc kêu gọi nhà đầu tư thực hiện dự án chỉ được thực hiện 02 lần đăng báo, tiếp nhận đơn tham gia và có báo cáo đề nghị Chủ tịch UBND thành phố công nhận nhà đầu tư.

- Qua xác minh cho thấy tại thời điểm tham gia đấu thầu đầu tư dự án, Công ty Việt In chỉ nộp đơn đăng ký tham gia (02 lần), không gửi hồ sơ năng lực, hồ sơ dự thầu và hồ sơ đề xuất đến Công ty QL&KT đất Đà Nẵng. Đồng thời, vốn điều lệ của Công ty Việt In được đăng ký 10 tỉ đồng (theo giấy ĐKKD lần đầu năm 2008) là chưa đảm bảo năng lực tài chính theo quy định Điều 5 Nghị định 153/2007/NĐ-CP hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản 2006¹.

Như vậy, quá trình tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu chưa chấp hành trình tự, thủ tục theo quy định tại Thông tư số 03/2009/TT-BKH gồm:

- Các cơ quan sở, ban, ngành chưa tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất thuộc quy hoạch xây dựng chi tiết của địa phương cần lựa chọn nhà đầu tư để trình HĐND cùng cấp thông qua danh mục được quy định tại điểm 1 Mục IV Phần thứ nhất của Thông tư số 03/2009/TT-BKH. Đồng thời các cơ quan, trong phạm vi quản lý nhà nước mình không thực hiện đảm bảo các quy định pháp luật trong việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất tại Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu.

- Công ty QL&KT đất Đà Nẵng được giao nhiệm vụ mời thầu nhưng không thực hiện đúng các quy định pháp luật gồm:

+ Không thực hiện các bước thủ tục: phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư; phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu; tổ chức đấu thầu; trình thẩm định, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thuộc thẩm quyền của Sở KH&ĐT được quy định tại điểm 2 Mục V Phần thứ hai của Thông tư số 03/2009/TT-BKH;

+ Không thực hiện các thủ tục tiếp nhận, mở và đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất để thực hiện dự án điểm 1 Mục V Phần thứ ba của Thông tư số 03/2009/TT-BKH;

¹ Điều 5. Điều kiện năng lực tài chính đối với chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp

1. Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp phải có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án theo quy định sau đây:

b) Đối với dự án khu nhà ở thì không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên đã được phê duyệt.

+ Không đánh giá năng lực đơn vị tham gia được quy định tại điểm 2 Mục VI Phần thứ nhất của Thông tư số 03/2009/TT-BKH;

+ Không đăng tải trên Báo Đầu thầu (03 kỳ liên tục) và vi phạm về thời gian tối thiểu cho nhà đầu tư đăng ký (30 ngày) được quy định tại Mục IV Phần thứ nhất của Thông tư số 03/2009/TT-BKH.

II. VỀ QUY HOẠCH

- Ngày 21/10/2011, UBND thành phố ban hành Quyết định số 9127/QĐ-UBND về việc phê duyệt sơ đồ ranh giới nghiên cứu quy hoạch sử dụng đất Khu đô thị Phong Nam tại xã Hòa Châu, huyện Hòa Vang, với diện tích 166.170 m². Ngày 02/5/2012, UBND thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án tại Quyết định số 3348/QĐ-UBND với diện tích 200.102 m². Dự án được điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 của UBND thành phố, điều chỉnh diện tích dự án từ 200.102 m² thành 215.639 m².

STT	Thành phần sử dụng đất	Theo Quyết định số 3348, ngày 02/5/2012 đã phê duyệt		Theo Quyết định số 206, ngày 15/01/2018 điều chỉnh phê duyệt	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất TMDV	18.561	9,28	-	-
2	Đất nhà hợp tổ dân phố 1	1.530	0,76	304	0,14
3	Đất nhà hợp tổ dân phố 2	-	-	304	0,14
4	Đất trường mẫu giáo	2.155	1,08	2.160	1
5	Đất mở rộng trường mầm non Hòa Châu	-	-	1.922	0,89
6	Đất mở rộng trường THCS Nguyễn Hồng Ánh	-	-	2.642	1,23
7.	Đất nhà ở	90.008	44,98	103.644	48,06
	Đất ở chia lô liền kề	82.094	41,03	103.644	48,06
	Đất ở chia lô nhà vườn	7.914	3,95	-	-
8	Đất cây xanh công viên	12.092	6,14	19.675	9,12
9	Đất mặt nước	1.967	0,98	1.909	0,89
10	Taluy	3.276	1,64	3.175	1,47
11	Đất hợp thửa	2.764	1,38	587	0,27
12	Đất GT, nương KT	67.549	33,76	79.317	37,79
13	Tổng cộng	200.102	100	215.639	100
14	Đất thu hồi để xử lý khớp nối kỹ thuật	6.913		5.245	

- Qua làm việc, các cơ quan báo cáo sự phù hợp quy hoạch của Khu đô thị Phong Nam, gồm:

+ Tại Công văn số 10150/SXD-QHKT&PTĐT ngày 11/6/2026, Sở Xây dựng đánh giá về sự phù hợp quy hoạch chi tiết 1/500 tại thời điểm phê duyệt, tại thời điểm hiện nay:

Quy hoạch chi tiết được phê duyệt Khu dân cư Phong Nam-Hòa Châu tại Quyết định 3348/QĐ-UBND ngày 12/5/2012 và điều chỉnh quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 là phù hợp quy hoạch cấp trên. Hiện nay quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu tại Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 của UBND thành phố cơ bản phù hợp về chức năng sử dụng đất tại đồ án quy hoạch chung xã Hòa Châu được duyệt.

+ Tại Công văn số 7598/SNNMT-QLĐĐ ngày 10/6/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đánh giá sự phù hợp với quy hoạch hiện nay của dự án: Theo sơ đồ định hướng phân vùng tổng hợp sử dụng đất được tích hợp trong điều chỉnh quy hoạch thành phố Đà Nẵng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 đã được Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 773/QĐ-UBND ngày 28/02/2026 thì vị trí khu đất được xác định với các mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng²... Do vậy, khu đất đề xuất thực hiện Khu đô thị Phong Nam cơ bản phù hợp với định hướng sử dụng đất trong điều chỉnh quy hoạch thành phố Đà Nẵng.

III. CÔNG TÁC GIAO ĐẤT VÀ THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT

1. Công tác giao đất

Ngày 14/01/2013, UBND thành phố ban hành Quyết định số 410/QĐ-UBND v/v quy định giá đất để thu tiền giao quyền sử dụng đất cho Công ty Việt In thực hiện dự án Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu với diện tích 174.531 m² và đơn giá 470.000 đồng/m² (giá đất trên là giá đất thô, đơn vị tự chịu kinh phí đầu tư hạ tầng, kỹ thuật và san lấp mặt bằng).

Ngày 25/01/2013, Công ty QL&KT đất ĐN ký hợp đồng giao đất có thu tiền sử dụng đất với Công ty Việt In.

Đến nay, dự án Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu chưa được UBND thành phố ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất; cấm mốc và bàn giao đất thực tế.

2. Về đơn giá đất kêu gọi đầu tư và đơn giá ký hợp đồng giao đất

- Giá đất kêu gọi đầu tư lần 1 được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 11167/QĐ-UBND ngày 27/12/2011 trên cơ sở các Báo cáo số 146 và 148/BC-HĐTĐGD ngày 30/9/2011 của Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố; số 177/BC-HĐTĐGD ngày 18/11/2012 (ghi là của Sở Tài chính) và theo Kết luận các cuộc họp giao ban của UBND thành phố ngày 31/7/2011, ngày 07/11/2011 và 12/12/2012. Theo đó, giá đất kêu gọi lần 1 là 666.000 đồng/ m² bao gồm giá đất thô 564.000³ đồng/m² và chi phí giải phóng mặt bằng 102.000 đồng/m².

² Tên, vị trí, quy mô diện tích và ranh giới các dự án sẽ được xác định chính xác khi lập quy hoạch cấp dưới (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết...) hoặc khi lập dự án đầu tư.

³ 564.0003 đồng/m² = 392.000 đồng/m² (giá đất theo bảng giá đất năm 2010) x 1,2 (hệ số khu vực) x 1,2 (hệ số sinh lời)

- Giá đất kêu gọi đầu tư lần 2 được phê duyệt tại Quyết định số 7591/QĐ-UBND ngày 18/9/2012 của UBND thành phố trên cơ sở đề nghị của Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố tại Báo cáo số 163/HĐTĐGD ngày 17/9/2012. Theo đó, giá đất kêu gọi đầu tư lần 2 được Hội đồng thẩm định giá đất thống nhất trình phê duyệt 470.000 đồng/m² (bỏ hệ số sinh lời 1,2).

Như vậy, việc kêu gọi đầu tư lần 2 của Công ty QL&KT đất ĐN là không đảm bảo cơ sở, bởi tại thời điểm này nhà đầu tư được UBND thành phố chấp thuận là Công ty Việt In không có đơn hay hồ sơ xin đề nghị rút khỏi danh sách nhà đầu tư đáp ứng được phê duyệt tại Công văn số 3407/UBND-QLĐTTh ngày 21/5/2012. Đồng thời, với đơn tham dự lần 1 của Công ty Việt In là 666.000 đồng/m² (trong đó giá đất thô 564.000 đồng/m²) đang có hiệu lực tham gia đấu thầu là cao hơn đơn giá phê duyệt để tổ chức kêu gọi lần 2 (470.000 đồng/m²). Do đó, việc phê duyệt lại đơn giá đất để kêu gọi đầu tư làm thất thu ngân sách nhà nước: 16.405.914.000 đồng⁴.

- Ngày 14/01/2013, UBND thành phố ban hành Quyết định số 410/QĐ-UBND về việc quy định giá đất để giao quyền sử dụng đất cho Công ty Việt In đối với khu đất có diện tích 174.531 m² tại mặt tiền đường nhựa thuộc thôn Phong Nam là 470.000 đồng/m² theo đề nghị của Chánh văn phòng UBND thành phố. Trên cơ sở này, Công ty QL&KT đất ĐN thực hiện ký Hợp đồng giao đất có thu tiền sử dụng đất số 18/HĐGQSDĐ/KTQĐ ngày 25/01/2013. Việc giao đất theo hình thức ký hợp đồng giao đất giữa Công ty QL&KT đất ĐN và Công ty Việt In là không đảm bảo theo quy định Luật Đất đai 2003. Đến nay, dự án Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu chưa được UBND thành phố ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất nên chưa có cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính của dự án.

3. Việc chuyển mục đích sử dụng đất

Theo quy định tại Luật Đất đai 2013 thì dự án Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu thuộc trường hợp phải có ý kiến của Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trước khi thực hiện giao đất cho Công ty DMT.

UBND thành phố đã có Tờ trình số 6071/TTr-UBND ngày 11/9/2020 đề nghị Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển mục đích đất trồng lúa để thực hiện dự án Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu. Trên cơ sở ý kiến của Bộ Nông nghiệp và PTNT tại Công văn số 4417/BNN-TT ngày 14/7/2021 và của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 5137/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 20/8/2021; Thủ tướng Chính phủ đã có Công văn số 1339/TTg-NN ngày 14/10/2021 nêu ý kiến: “*Chấp thuận UBND thành phố Đà Nẵng quyết định chuyển mục đích sử dụng 43,9887 ha đất trồng lúa (trong đó có 16,7063 ha đất trồng lúa thuộc dự án khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu) sang đất phi nông nghiệp như ý kiến của thẩm định và nội dung của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 5137/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 20/8/2021*”.

IV. VỀ VIỆC KẾ THỪA QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG TY DMT TẠI DỰ ÁN

⁴ 16.405.914.000 đồng = 174.531 m² x (564.000 đồng/m² - 470.000 đồng/m²)

1. Về thủ tục sáp nhập

Ngày 06/3/2018, Công ty Việt In và Công ty DMT ký hợp đồng sáp nhập số HDSN 01/2018-DMT-VI ngày 06/3/2018. Hợp đồng sáp nhập không có các phụ biểu chi tiết liên quan đến tài sản, nguồn vốn, công nợ của Công ty Việt In tại thời điểm sáp nhập mà căn cứ theo Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty Việt In. Sau sáp nhập, toàn bộ tài sản, nguồn vốn, công nợ của Công ty Việt In được thể hiện trên báo cáo tài chính của Công ty DMT tại ngày 01/01/2019 (trong đó có Dự án Khu đô thị Phong Nam).

Qua kiểm tra hợp đồng sáp nhập thể hiện:

- Toàn bộ vốn điều lệ của Công ty Việt In được chuyển sang cho Công ty DMT.

- Cổ đông Công ty Việt In trở thành cổ đông hiện hữu của Công ty DMT⁵ theo quy đổi cổ phần tỉ lệ 1:1.

- Thống nhất Công ty DMT kế thừa toàn bộ dự án đầu tư của Công ty Việt In kể từ thời điểm hoàn thành thủ tục pháp lý về đăng ký kinh doanh đối với việc sáp nhập tại điểm 3 Điều 3 của hợp đồng.

Ngày 12/3/2018, Phòng Đăng ký kinh doanh của Sở KH&ĐT thành phố Đà Nẵng cấp đăng ký thay đổi lần thứ 11 cho Công ty DMT.

Như vậy, việc sáp nhập của Công ty Việt In vào Công ty DMT là đảm bảo các quy định pháp luật tại *Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2014* và *Điều 24, Điều 61 Nghị định số 78/2015/NĐ-CP ngày 14/9/2015 của Chính phủ về đăng ký doanh nghiệp*.

2. Về thực hiện các thủ tục sau khi sáp nhập

Ngày 03/4/2018, Công ty DMT đã Công văn số 98/DMT-KHĐT gửi và đề nghị UBND thành phố Đà Nẵng có văn bản chấp thuận điều chỉnh tên từ Công ty Việt In thành Công ty DMT đối với các văn bản, hồ sơ liên quan đến dự án Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu trước ngày 12/3/2018 và Công ty DMT tiếp tục kế thừa các văn bản, hồ sơ này để thực hiện.

Ngày 27/6/2018, Công ty DMT có Tờ trình số 183/TTr-DMT đề nghị chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu gửi UBND thành phố theo thủ tục được quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP. UBND thành phố chỉ đạo Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng (cũ) chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan nghiên cứu hướng dẫn, xử lý kiến nghị của Công ty DMT đúng theo quy định. Tuy nhiên đến nay, việc chấp thuận đầu tư chưa được thực hiện.

Qua làm việc, Công ty DMT xác nhận:

- Về đăng ký đầu tư: sau sáp nhập, công ty chưa thực hiện các thủ tục đăng ký lại dự án đầu tư tại Sở KH&ĐT được quy định tại *Điều 38 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2014*. Việc chưa thực hiện được thủ tục đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư có nguyên nhân do Công ty Việt In trước đây

⁵ 03 cổ đông của Công ty Việt In gồm: Đặng Thanh Bình, Võ Ngọc Nữ, Lê Hữu Tiến

chưa được cấp chứng nhận đầu tư nên việc điều chỉnh dự án đầu tư từ Công ty Việt In sang Công ty DMT là chưa đủ điều kiện thực hiện.

- Về Hợp đồng giao đất có thu tiền sử dụng đất số 18/HĐGQSĐĐ/KTQĐ ngày 25/01/2013: sau khi sáp nhập Công ty DMT không thực hiện ký lại phụ lục điều chỉnh bên nhận quyền sử dụng đất (bên B); không thực hiện xác nhận công nợ tiền sử dụng đất đã nộp (8 tỉ đồng) với Công ty QL&KT đất ĐN.

- Qua xác minh cho thấy: Ngày 17/2/2020, Sở Tài nguyên Môi trường có Công văn số 499/STNMT-CCQLĐĐ đề nghị Sở KH&ĐT cho ý kiến về việc kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty DMT tại dự án Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu và được trả lời tại Công văn 481/SKH&ĐT-DN ngày 02/3/2020. Theo đó, việc kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty DMT được căn cứ theo Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2014. Việc trả lời của Sở KH&ĐT là chung chung, chưa khẳng định được Công ty DMT có được kế thừa, thay thế Công ty Cổ phần Việt In thực hiện dự án Phong Nam - Hòa Châu. Đến nay, qua làm việc, Sở Tài chính vẫn chưa báo cáo được căn cứ cho việc kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty DMT tại dự án. Tuy nhiên, Sở Tài chính cho rằng trên tinh thần tháo gỡ vướng mắc và chủ trương phát triển kinh tế tư nhân, thống nhất cho phép Công ty DMT được thừa kế quyền và lợi ích hợp pháp tại dự án này sau khi sáp nhập từ Công ty Việt In để tiếp tục triển khai các bước của dự án.

V. CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, THU HỒI ĐẤT, BÀN GIAO MẶT BẰNG XÂY DỰNG

Ngày 12/06/2018, UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Thông báo số 75/TB-UBND về việc thông báo thu hồi đất thực hiện dự án Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu, xã Hòa Châu, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng và giao Ban Giải phóng mặt bằng huyện Hòa Vang thực hiện công tác giải tỏa đền bù tại Quyết định số 3813/QĐ-UBND ngày 31/8/2018.

Qua làm việc, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng báo cáo công tác giải phóng mặt bằng đến nay như sau:

- Dự án chưa phê duyệt phương án bố trí tái định cư tổng thể và chưa phê duyệt phương án chi tiết bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

- Tổng số hồ sơ: 503 hồ sơ (đất ở 05 hồ sơ, diện tích: 1.135,5 m²; đất nông nghiệp và đất khác 498 hồ sơ, diện tích: 214.503,5 m²). Trong đó trường hợp thu hồi toàn bộ 463 hồ sơ, thu hồi một phần 40 hồ sơ, cụ thể như sau:

+ Công tác kiểm kê: đã kiểm kê 454 hồ sơ (đất nông nghiệp), chưa kiểm kê 49 hồ sơ, đã bàn giao pháp lý 438 hồ sơ, còn lại 16 hồ sơ.

+ Công tác pháp lý: nhận 438 hồ sơ, đã xét tính pháp lý và chuyển giao 405 hồ sơ, còn lại 33 hồ sơ.

+ Công tác áp giá: nhận 405 hồ sơ, đã áp giá 373 hồ sơ, còn lại 32 hồ sơ.

+ Công tác chi trả: nhận 373 hồ sơ, đã chi trả 325 hồ sơ, với số tiền đã chi là: 35.121.364.297 đồng.

+ Đã nhận tiền và bàn giao mặt bằng 325 hồ sơ, diện tích: 131.349 m² (trong đó thu hồi đất toàn bộ 316 hồ sơ, thu hồi một phần 9 hồ sơ, tương đương 60,91%

tổng diện tích dự án) nhưng chưa bàn giao đất cho chủ đầu tư.

Công ty DMT đã chuyển cho Ban GPMB (cũ) tạm ứng số tiền là: 35.514.213.797 đồng. Số tiền Ban GPMB huyện (cũ) đã chi trả cho các hộ dân: 35.121.364.297 đồng (tương ứng 325 hồ sơ), số tiền còn lại chưa chi trả: 392.849.500 đồng.

- Đến nay công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tạm dừng do dự án chưa được cấp chủ trương đầu tư và chưa xác định nguồn vốn thực hiện.

VI. VỀ THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH VỀ ĐẤT

Tiền sử dụng đất phải nộp theo Hợp đồng số 18/HĐ-GQSD/KTQĐ ngày 25/01/2013 là 82.029.570.000 đồng. Công ty Việt In đã nộp số tiền 8.000.000.000 đồng vào ngân sách nhà nước thông qua Công ty QL&KT đất ĐN theo Giấy nộp tiền số 0008903 ngày 27/02/2013; số tiền còn lại chưa thực hiện theo hợp đồng là 74.029.570.000 đồng.

Qua thanh tra cho thấy số tiền sử dụng đất còn nợ không được các cơ quan quản lý theo dõi và xử phạt hành vi chậm nộp theo hợp đồng đã ký trên cơ sở Thông báo số 182/TB-UBND ngày 07/6/2013 của UBND thành phố về xử lý một số vướng mắc trong giao đất và cho thuê đất:

“Đối với các dự án chưa bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư hoặc đã bàn giao mặt bằng một phần do chưa có đất thực tế, đề nghị Chi cục thuế theo dõi riêng không đưa vào theo dõi nợ đất để tránh số nợ ảo...”

Và tại Công văn số 2355/CT-QLĐ ngày 15/7/2013 Chi cục Thuế thành phố Đà Nẵng về việc gia hạn thời gian nộp tiền sử dụng đất của Công ty Việt In báo cáo UBND thành phố về vấn đề này như sau:

“Đối chiếu với ý kiến chỉ đạo thì số tiền sử dụng đất công ty phải nộp đối với dự án Khu đô thị Phong Nam của Công ty Việt In không được xem xét là nợ do Dự án này chưa có đất thực tế để bàn giao cho đơn vị nên không đặt vấn đề gia hạn tiền sử dụng đất.”

Đến nay, dự án chưa được UBND thành phố ban hành quyết định phê duyệt tiền sử dụng đất phải nộp.

VII. KHÓ KHĂN VƯỚNG MẮC

Dự án đã được UBND thành phố Đà Nẵng kêu gọi đầu tư và giao cho Công ty Việt In thực hiện dự án từ năm 2012. UBND thành phố và các cơ quan tham mưu các thời kỳ từ 2011 đến nay đã không thực hiện đảm bảo các quy định pháp luật như:

1. Chưa thực hiện trình HĐND thành phố xem xét cho phép đầu tư theo quy định được hướng dẫn tại Thông tư số 03/2009/TT-BKH; vi phạm trình tự, thủ tục trong việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

2. Công ty Việt In chưa đủ năng lực để thực hiện dự án, không thực hiện các bước triển khai cho đến năm 2018 (sáp nhập vào Công ty DMT); các Công văn số 3407/UBND-QLĐTh ngày 21/5/2012 và Công văn số 8850/UBND-QLĐTh ngày 25/10/2012 của UBND thành phố đồng ý chủ trương cho phép Công ty Việt

In tham gia đầu tư dự án chưa phù hợp với quy định pháp luật về đầu tư; không thực hiện đúng quy định về xác định giá đất để kêu gọi đầu tư và giá đất làm cơ sở xác định tiền sử dụng đất phải nộp của dự án; chủ đầu tư còn nợ tiền sử dụng đất.

3. Trong quá trình triển khai dự án, các cơ quan quản lý nhà nước chưa thực hiện hết trách nhiệm, thiếu đôn đốc, giám sát và phối hợp rà soát, xử lý các vấn đề tồn tại nêu trên. Đến nay chưa triển khai việc đầu tư xây dựng do chưa hoàn thành các thủ tục về đầu tư, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất giao đất.

C. KẾT LUẬN

Việc đầu tư dự án Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu được UBND thành phố Đà Nẵng (cũ) quan tâm chỉ đạo, các Sở, Ngành, địa phương và chủ đầu tư phối hợp thực hiện trong thời gian dài, công tác giải phóng mặt bằng đã thực hiện trên 60% và chủ đầu tư đã nộp một phần kinh phí tiền sử dụng đất, chi trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng,... Tuy nhiên, qua kiểm tra còn có một số tồn tại, hạn chế có nguyên nhân khách quan và chủ quan từ việc thực hiện các trình tự thủ tục của cơ quan nhà nước và các hạn chế của chủ đầu tư cụ thể như sau:

I. VỀ CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ VÀ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Quá trình tổ chức lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu chưa chấp hành theo trình tự, thủ tục theo quy định tại Thông tư số 03/2009/TT-BKH gồm:

1. Các cơ quan sở, ban, ngành chưa tham mưu UBND thành phố ban hành quyết định phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất thuộc quy hoạch xây dựng chi tiết của địa phương cần lựa chọn nhà đầu tư để trình HĐND cùng cấp thông qua danh mục được quy định tại điểm 1 Mục IV Phần thứ nhất Thông tư số 03/2009/TT-BKH. Các cơ quan, trong phạm vi quản lý nhà nước mình không thực hiện đảm bảo các quy định pháp luật trong việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất tại dự án này.

Trách nhiệm này thuộc về UBND thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng (cũ), Sở Tài chính TP Đà Nẵng (cũ), Sở KH&ĐT TP Đà Nẵng (cũ), Sở Xây dựng TP Đà Nẵng (cũ), Trung tâm phát triển quỹ đất TP Đà Nẵng (trước đây là Công ty QL&KT đất Đà Nẵng) và các tổ chức, cá nhân có liên quan (thời điểm năm 2011, 2012).

2. Công ty QL&KT đất ĐN được giao nhiệm vụ mời thầu nhưng không thực hiện đúng các quy định pháp luật gồm: không phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư; phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu; không tổ chức đấu thầu, trình thẩm định, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thuộc thẩm quyền của Sở KH&ĐT được quy định tại điểm 2 Mục V Phần thứ hai của Thông tư số 03/2009/TT-BKH; không thực hiện các thủ tục tiếp nhận, mở và đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất để thực hiện dự án quy định tại điểm 1 Mục V Phần thứ ba của Thông tư số 03/2009/TT-BKH; không đánh giá năng lực đơn vị tham gia được quy định tại điểm 2 Mục VI Phần thứ nhất của Thông tư số 03/2009/TT-BKH; không đăng tải trên Báo Đấu thầu (03 kỳ liên tục) và vi phạm về thời gian tối thiểu cho nhà đầu tư đăng ký (30 ngày) theo quy định tại Mục IV Phần thứ nhất của

Thông tư số 03/2009/TT-BKH. Trách nhiệm này thuộc về Công ty QL&KT đất ĐN (thời điểm năm 2012).

3. Công ty Việt In tham gia nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất nhưng không đảm bảo về năng lực về tài chính, dẫn đến dự án bị kéo dài nhiều năm không được triển khai thực hiện.

II. VỀ GIAO ĐẤT, VÀ XÁC ĐỊNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

Việc phê duyệt lại đơn giá đất để kêu gọi đầu tư lần 2 làm giảm thu ngân sách nhà nước 16.405.914.000 đồng. Trách nhiệm này thuộc về Chủ tịch UBND thành phố, Hội đồng thẩm định giá đất và Công ty QL&KT đất ĐN (thời điểm năm 2012).

III. VỀ VIỆC KẾ THỪA QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG TY DMT TẠI DỰ ÁN

- Công ty DMT chưa thực hiện các thủ tục đăng ký lại dự án đầu tư tại Sở KH&ĐT; chưa điều chỉnh hợp đồng bên nhận quyền sử dụng đất sau khi sáp nhập Công ty Việt In. Trách nhiệm này thuộc về Công ty DMT.

- Sở KH&ĐT Đà Nẵng trong nhiệm vụ quản lý nhà nước chưa thực hiện hết trách nhiệm của mình trong việc thực hiện các chỉ đạo của UBND thành phố về việc hướng dẫn, xử lý kiến nghị của Công ty DMT. Đồng thời, Sở Tài chính (Sở KH&ĐT trước đây) chưa báo cáo các quy định pháp luật để khẳng định Công ty DMT có được kế thừa quyền và nghĩa vụ tại dự án này. Trách nhiệm này thuộc về Sở Tài chính Đà Nẵng (thời điểm năm 2018, 2019, 2020).

- Công ty Việt In không đảm bảo năng lực thực hiện dự án khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu, vi phạm quy định tại Điều 5 Nghị định 153/2007/NĐ-CP hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản 2006. Trách nhiệm này thuộc về Công ty Việt In và các cơ quan chuyên môn đã không tham mưu, thẩm định năng lực nhà đầu tư. Tuy nhiên, năm 2018, Công ty Việt In được sáp nhập vào Công ty DMT, trên cơ sở này Công ty DMT tiếp tục triển khai thực hiện dự án gồm: tạm ứng vốn để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng; trình phê duyệt thiết kế cơ sở, thiết kế thi công; đăng ký chuyển mục đích đất lúa... đã chứng minh cho việc chủ động phối hợp của Công ty DMT với các cơ quan chức năng triển khai dự án. Đồng thời, các cổ đông của Công ty Việt In sau khi sáp nhập vào Công ty DMT tiếp tục nắm giữ các vị trí quản lý tại Công ty DMT và đăng ký vốn điều lệ 265 tỉ đồng (theo giấy ĐKKD lần 11) là đảm bảo năng lực để tiếp tục thực hiện dự án.

D. KIẾN NGHỊ

Để bảo đảm phù hợp với thực tiễn khách quan, hoàn cảnh lịch sử cụ thể; bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể có liên quan, lợi ích chính đáng của bên thứ ba ngay tình trong lợi ích tổng thể của quốc gia theo quy định của pháp luật; bảo đảm an ninh, trật tự, an toàn xã hội theo Điều 1; Điều 2; khoản 1, khoản 3 Điều 3 Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để xử lý vi phạm pháp luật về đất đai của tổ chức, cá nhân xảy ra trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực và tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài và kết luận nêu trên, Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố Đà

Năng như sau:

I. Chủ tịch UBND thành phố chỉ đạo:

- Kiểm điểm, xử lý trách nhiệm các tổ chức, cá nhân có liên quan đã để xảy ra các sai phạm, thiếu sót được nêu ở phần C của Kết luận thanh tra này.

- Chỉ đạo các sở, ban, ngành rà soát, xem xét tháo gỡ những vướng mắc khó khăn của dự án theo quy định tại Nghị quyết số 170/2024/QH15, Nghị quyết số 29/2026/QH16 của Quốc hội, Nghị định số 147/2026/NĐ-CP về hướng dẫn thực hiện cơ chế, chính sách đặc thù tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài.

Đồng thời chỉ đạo sở, ban, ngành rà soát, hoàn thiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, nghĩa vụ tài chính... của dự án đảm bảo quy định pháp luật và đảm bảo hài hòa lợi ích nhà nước và doanh nghiệp trên tinh thần xem xét Công văn số 8850/UBND-QLĐT ngày 25/10/2012 của UBND thành phố đồng ý chủ trương cho phép Công ty Việt In tham gia đầu tư dự án và tình hình thực tế việc sáp nhập Công ty Việt In vào Công ty DMT.

II. Đối với Công ty DMT

Phối hợp với các cơ quan, tổ chức, đơn vị liên quan khắc phục những tồn tại, thiếu sót như kết luận đã nêu. Tổ chức thực hiện, hoàn thành các nghĩa vụ tài chính và hoàn thành dự án khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tiếp tục triển khai dự án.

Kết luận thanh tra có hiệu lực từ ngày ký. Các cơ quan, đơn vị có trách nhiệm thực hiện các kiến nghị tại Kết luận thanh tra theo quy định của Luật Thanh tra, báo cáo kết quả thực hiện về Thanh tra thành phố trong thời gian 30 ngày kể từ ngày công bố Kết luận thanh tra để theo dõi, giám sát theo quy định.

Trên đây là Kết luận thanh tra việc chấp hành chính sách, pháp luật trong triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu do Công ty Cổ phần Đầu tư Đà Nẵng - Miền Trung làm chủ đầu tư; yêu cầu các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan nghiêm túc tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ;
- Cục II TTCP;
- Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng;
- Ủy ban Kiểm tra Thành ủy;
- Ban Nội chính Thành ủy;
- Các Sở: Tài chính, Xây dựng, NN&MT, Nội vụ;
- Trung tâm PTQĐ thành phố;
- UBND phường Hòa Xuân;
- Chánh TTTP; Phó Chánh TTTP Nguyễn Thanh Lâm;
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đà Nẵng - Miền Trung;
- Phòng GS,KT,TĐ&XLSTT;
- Lưu: VT, HSTT, TT5 (18b).

CHÁNH THANH TRA



Tô Văn Hùng