

Số: 1641/KL-TTTP

Đà Nẵng, ngày 12 tháng 6 năm 2026

KẾT LUẬN THANH TRA

Việc chấp hành chính sách, pháp luật đối với Dự án Khu dân cư Nam Bàu Mực 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 Đà Nẵng về thanh tra việc chấp hành chính sách, pháp luật đối với 03 dự án: Dự án Khu đô thị Phong Nam - Hòa Châu; Dự án Khu dân cư Bàu Mực và Dự án Khu dân cư Nam Bàu Mực do Công ty Cổ phần Đầu tư Đà Nẵng - Miền Trung làm chủ đầu tư; từ ngày 13/5/2026 đến ngày 09/6/2026, Đoàn thanh tra theo Quyết định số 282/QĐ-TTTP ngày 07/5/2026 đã tiến hành thanh tra đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Đà Nẵng - Miền Trung và các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan đối với Dự án Khu dân cư Nam Bàu Mực.

Xét Báo cáo số 18/BC-ĐTT ngày 11/6/2026 của Trưởng Đoàn thanh tra, Báo cáo số 05/BC-TTĐ ngày 12/6/2026 kết quả thẩm định dự thảo Kết luận thanh tra theo Quyết định số 284/QĐ-TTTP ngày 08 tháng 5 năm 2026, Chánh Thanh tra thành phố Đà Nẵng kết luận như sau:

A. KHÁI QUÁT CHUNG

I. THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án: Dự án Khu dân cư Nam Bàu Mực (viết tắt là dự án KDC Nam Bàu Mực).

Địa điểm xây dựng: phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (trước đây thuộc phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng)

Mục tiêu, quy mô dự án, loại, cấp công trình, hình thức đầu tư dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư, khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng với các dự án lân cận; Tổng diện tích 29.355m²; công trình hạ tầng kỹ thuật cấp III; Đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư dự án có sử dụng đất.

II. THÔNG TIN VỀ NHÀ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Công ty Cổ phần Đầu tư Đà Nẵng - Miền Trung (Tên gọi tắt là Công ty DMT).

Địa chỉ: Số 484-486, đường 2/9, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng.

Số điện thoại: 0236.3631.990.

Hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0400578412 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Đà Nẵng đăng ký lần đầu ngày 04/07/2007, đăng ký lần thay đổi thứ 12 ngày 01/02/2024.

Vốn điều lệ hiện tại 265.000.000.000 đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Trần Quốc Thể - Tổng Giám đốc.

Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư, xây dựng, kinh doanh khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư đô thị, khu du lịch và vui chơi giải trí. Cho thuê đất đã

được xây dựng xong cơ sở hạ tầng. Xây dựng, sửa chữa, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kho bãi. Kinh doanh bất động sản, sàn giao dịch bất động sản. Đầu tư, kinh doanh nhà ở phục vụ công nhân tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp. Kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư đô thị. Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp. Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. San lấp mặt bằng. Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng. Tư vấn giám sát chất lượng công trình. Tư vấn đầu tư, khoa học kỹ thuật. Xây dựng công trình giao thông, cầu đường, thủy lợi, cấp thoát nước, công trình điện đến 35KV.

B. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

Trên cơ sở báo cáo, hồ sơ tài liệu của Sở Xây dựng (*được sáp nhập với Sở Giao thông vận tải lấy tên là Sở Xây dựng*), Đoàn Thanh tra chỉ ghi tên là *Sở Xây dựng*), Sở Tài chính (*được sáp nhập với Sở Kế hoạch và Đầu tư lấy tên là Sở Tài chính*), Đoàn Thanh tra chỉ ghi tên là *Sở Tài chính*), Sở Nông nghiệp và Môi trường (*được sáp nhập từ Sở Tài nguyên và Môi trường với Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, lấy tên là Sở Nông nghiệp và Môi trường*), Đoàn Thanh tra chỉ ghi tên là *Sở Nông nghiệp và Môi trường*), Trung tâm Phát triển quỹ đất và Công ty DMT; chỉ kiểm tra, đối chiếu trên cơ sở báo cáo, hồ sơ, tài liệu do các đơn vị cung cấp; không kiểm tra dự toán, khối lượng, chất lượng công trình. Kết quả kiểm tra cụ thể như sau:

I. VỀ CÔNG TÁC ĐẦU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

1. Thủ tục tổ chức đấu thầu

Ngày 13/12/2013, UBND thành phố có Công văn số 11132/UBND-QLĐTTh về việc quy định về việc lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất.

Ngày 30/12/2013, UBND thành phố ban hành Quyết định số 9256/QĐ-UBND về việc phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất cần lựa chọn Nhà đầu tư trên địa bàn thành phố.

Ngày 26/02/2014, UBND thành phố ban hành Quyết định số 1216/QĐ-UBND, theo đó điều chỉnh tên dự án “KDC Bàu Mạc” thành “KDC Nam Bàu Mạc” quy định tại Quyết định số 3675/QĐ-UBND ngày 28/5/2013.

Ngày 18/3/2014, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố có Báo cáo số 497/BC-PTQĐ về triển khai công tác lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với dự án KDC Nam Bàu Mạc, trong đó, Trung tâm đã công bố danh mục dự án có sử dụng đất trên Báo Đấu thầu 03 kỳ liên tiếp với thời gian dành cho nhà đầu tư quan tâm đăng ký là từ ngày 12/02/2014 đến 14/3/2014. Trong thời gian nhận hồ sơ, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố nhận Công văn số 72/KHĐT-DMT ngày 10/3/2014 của Công ty DMT tham gia nhận quyền sử dụng đất dự án KDC Nam Bàu Mạc; trên cơ sở đó, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố tiến hành lập hồ sơ mời thầu theo hình thức chỉ định thầu.

Ngày 31/3/2014, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Báo cáo số 236/BC-STNMT về việc giá đất chính thức cho KDC Bàu Mạc (nay là KDC Nam Bàu Mạc).

Ngày 15/4/2014, Văn phòng UBND thành phố có Công văn số 871/VP-KTTH về việc giá đất chính thức cho KDC Bàu Mạc (nay là KDC Nam Bàu Mạc).

2. Việc thực hiện đấu thầu và giá trị đấu thầu dự án

Ngày 13/5/2014, Công ty TNHH Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng có Báo cáo số 159/52A/14BDS về báo cáo thẩm định giá giao quyền sử dụng đất tại KDC Nam Bàu Mạc, trong đó nêu: tổng giá trị thị trường giao quyền sử dụng đất tại KDC Nam Bàu Mạc tại thời điểm tháng 5/2014 là 13.879.544.333đồng, đơn giá 468.255đồng/m²; với mức giá này Nhà đầu tư phải chịu chi phí đền bù, giải tỏa, bố trí tái định cư và kết quả thẩm định chỉ sử dụng tư vấn giá thị trường cho mục đích để xác định giá giao đất đối với giá trị quyền sử dụng đất tại KDC Nam Bàu Mạc theo yêu cầu thẩm định giá của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố tại thời điểm tháng 5/2014.

Ngày 23/5/2014, Hội đồng thẩm định giá đất thành phố có Báo cáo số 93/BC-HĐTĐGD về giá đất dự án KDC Nam Bàu Mạc để đấu thầu dự án có sử dụng đất (phiên họp lần thứ 17/2014), trong đó nêu: *“Thực hiện chỉ đạo của UBND thành phố, Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng đã họp đồng Công ty TNHH Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng thẩm định giá đất 02 dự án nêu trên. Kết quả đơn giá đất Khu dân cư Nam Bàu Mạc là: 468.000đồng/m² (Bốn trăm sáu mươi tám ngàn đồng/m²), tính cho toàn bộ diện tích 29.641m².”*

Ngày 12/6/2014, UBND thành phố ban hành Quyết định số 3783/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất để đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với dự án KDC Nam Bàu Mạc với đơn giá 468.000đồng/m² (Bốn trăm sáu mươi tám ngàn đồng/m²) cho toàn bộ diện tích 29.641m².

Ngày 30/6/2014, UBND thành phố ban hành Quyết định số 4265/QĐ-UBND về việc phê duyệt kế hoạch đấu thầu và hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất dự án KDC Nam Bàu Mạc trên cơ sở Báo cáo Thẩm định số 506/BC-SKHĐT ngày 30/5/2014 của Sở Kế hoạch Đầu tư về việc đề nghị phê duyệt kế hoạch đấu thầu và hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất KDC Nam Bàu Mạc.

Ngày 09/7/2014, Sở Nông nghiệp và Môi trường phát hành thư mời thầu dự án KDC Nam Bàu Mạc gửi Công ty DMT.

Ngày 29/10/2014 Sở Tài chính có báo cáo thẩm định số 1166/BC-SKHĐT về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất KDC Nam Bàu Mạc.

Ngày 07/11/2014, UBND thành phố ban hành Quyết định số 7983/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư dự án có sử dụng đất dự án KDC Nam Bàu Mạc; theo đó Công ty DMT được lựa chọn làm nhà đầu tư dự án KDC Nam Bàu Mạc.

Ngày 09/01/2015, Sở Nông nghiệp và Môi trường ký kết Hợp đồng số 02/2015/HĐ-DASĐ/STNMT với Công ty DMT để thực hiện đầu tư dự án KDC Nam Bàu Mạc và 03 phụ lục hợp đồng: ngày 08/3/2017 có nội dung: *“thời gian*

thực hiện hợp đồng là 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng, dự án KDC Nam Bàu Mạc kết thúc công tác giải phóng mặt bằng đến hết tháng 6/2017”; ngày 27/9/2019 có nội dung: “điều chỉnh quy mô dự án từ diện tích 29.641m² thành 29.355m²; điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án từ 40.203.809.000đồng thành 42.476.220.000đồng và thời gian thực hiện dự án từ Quý 4/2019 đến Quý I/2021”; ngày 29/12/2021 có nội dung: “thời gian thực hiện dự án là 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng dự án và bàn giao mặt bằng cho Công ty DMT”.

* Tại phiên làm việc với Đoàn Thanh tra vào ngày 09/6/2026, đại diện Sở Tài chính có quan điểm đối với giá đất tại Quyết định số 3783/QĐ-UBND ngày 12/6/2014 như sau: theo quy định tại Thông tư số 03/2009/TT-BKH ngày 16/4/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư không có quy định việc xác định giá đất để xác định tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp tại thời điểm đấu thầu dự án có sử dụng đất để giao quyền sử dụng đất. Sở Tài chính xem như đây là đơn giá tạm tính để đưa ra đấu thầu dự án có sử dụng đất không phải giá đất giao quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư.

3. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư

Ngày 12/7/2016, UBND thành phố ban hành Quyết định số 4617/QĐ-UBND về việc phê duyệt chấp thuận đầu tư dự án KDC Nam Bàu Mạc.

Ngày 09/9/2019, UBND thành phố ban hành Quyết định số 4008/QĐ-UBND về việc chấp thuận và điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án KDC Nam Bàu Mạc.

*** Kết quả kiểm tra cho thấy**

Thủ tục tổ chức đấu thầu dự án có sử dụng đất

Sau khi đăng tin 3 lần trên báo Đấu thầu để kêu gọi đầu tư dự án, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng phải công bố danh sách nhà đầu tư quan tâm đến dự án KDC Nam Bàu Mạc trên Báo Đấu thầu. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng không thực hiện việc công bố nhà đầu tư quan tâm đến dự án là chưa thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định tại khoản 5 Mục 4 Phần thứ 1 của Thông tư số 03/2009/TT-BKH ngày 16/4/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư¹.

Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt kế hoạch đấu thầu tại Quyết định số 4265/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 và phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư dự án có sử dụng đất tại Quyết định số 7983/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 là phù hợp với quy định về pháp luật về đấu thầu và pháp luật về đầu tư tại thời điểm năm 2014.

Việc xác định giá đất tại thời điểm phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư

Các cơ quan tham mưu cho UBND thành phố xác định giá đất cụ thể để đưa vào đấu thầu dự án có sử dụng đất là chưa phù hợp với Thông tư số 03/2009/TT-BKH ngày 16/4/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Luật Đất đai năm 2013, theo đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường ký hợp đồng với Công ty DMT có xác định giá trị tiền

¹ 5. Hết thời hạn đăng ký tham dự theo thông tin công bố quy định tại khoản 4 Mục này, Bên mời thầu đăng tải danh sách nhà đầu tư đăng ký tham dự trên Báo Đấu thầu và tiến hành mời thầu theo quy định tại khoản 4 Mục III Phần thứ ba của thông tư này.

sử dụng đất phải nộp cho ngân sách nhà nước là chưa phù hợp Luật Đất đai năm 2013².

II. VỀ CÔNG TÁC QUY HOẠCH, XÂY DỰNG

1. Về công tác quy hoạch

Ngày 05/10/2011, UBND thành phố ban hành Quyết định số 8635/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1:500 KDC Nam Bàu Mạc với diện tích 29.641m², nội dung điều chỉnh gồm:

- Điều chỉnh ranh giới quy hoạch, tách phần diện tích đất ở chỉnh trang ra khỏi ranh giới quy hoạch của dự án; đồng thời, điều chỉnh bố cục các phân khu đất ở cho phù hợp.

- Điều chỉnh phân khu ký hiệu A từ đất công cộng thành đất ở cho phù hợp.

Ngày 11/9/2015, UBND thành phố ban hành Thông báo số 176/TB-UBND về kết luận của Lãnh đạo thành phố tại cuộc họp xử lý các vướng mắc của Công ty DMT và Công ty cổ phần An Tâm; theo đó, tại “mục 4” UBND thành phố có ý kiến thống nhất chủ trương cho phép điều chỉnh quy hoạch KDC Nam Bàu Mạc nhằm hạn chế việc giải tỏa, di dời đối với khu vực đông dân cư đã ổn định cuộc sống và tránh tuyến điện, đường dây thông tin liên lạc đang hoạt động của ngành đường sắt.

Ngày 22/10/2015, UBND thành phố ban hành Quyết định số 7768/QĐ-UBND về việc phê duyệt Thiết kế đô thị và quy định quản lý kiến trúc, xây dựng công trình tại dự án KDC Nam Bàu Mạc.

Ngày 10/8/2016, UBND thành phố có Quyết định số 5371/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1:500 KDC Nam Bàu Mạc, cụ thể:

- Điều chỉnh quy hoạch nhằm hạn chế giải tỏa, di dời đối với khu vực đông dân cư đã ổn định.

- Điều chỉnh quy hoạch nhằm tránh tuyến điện, đường dây thông tin liên lạc đường sắt.

Việc Quy hoạch chi tiết sử dụng đất sau điều chỉnh là:

² Luật đất đai 2003 có quy định các trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất; giá trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất không được thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định và việc đấu thầu dự án có sử dụng đất thực hiện theo quy định của luật đấu thầu. Các trường hợp hình thành giá đất, trong đó có giá đất do đấu thầu dự án có sử dụng đất và do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định được công bố công khai vào ngày 01/01 hàng năm. Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng có Báo cáo số 93/BC-HĐTĐGD ngày 23/5/2014 về việc thẩm định giá đất KDC Bàu Mạc. Trên cơ sở đó, Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt giá đất để đấu thầu dự án có sử dụng đất là cơ bản đảm bảo theo quy định về trình tự thủ tục xác định giá. Theo Thông tư số 03/2009/TT-BKH ngày 16/4/2009 quy định nội dung hồ sơ mời thầu yêu cầu nêu rõ tại khoản 2.2 Mục III Phần thứ ba² và tiêu chuẩn đánh giá về mặt tài chính quy định tại điểm c khoản 2.3 Mục III Phần thứ ba² và không có quy định việc xác định giá đất để xác định tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp tại thời điểm đấu thầu dự án có sử dụng đất để giao quyền sử dụng đất. Khoản 2 Điều 60 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ quy định trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất; xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với nhà đầu tư trúng thầu (áp dụng đối với Luật Đấu thầu và Luật Đất đai năm 2013, Luật Đầu tư năm 2014 và Luật Đầu tư công năm 2019).

Stt	Thành phần sử dụng đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh lần 1 (theo quyết định số 8635/QĐ-UBND)		Sau điều chỉnh lần 2 (theo quyết định số 5371/QĐ-UBND)	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng	2.337,0	7,8	-	-		
2	Đất ở chia lô	12.730,0	42,52	15.845	53,45	14.147	48,19
3	Đất ở chỉnh trang	4.955,0	16,55	1.249	4,21	2.938	10,01
4	Đất hợp thửa	0,0	0,0	13	0,04	-	-
5	Đất cây xanh	2.658,0	8,89	799	2,70	847	2,89
6	Đất hành lang an toàn đường sắt và đường dây thông tin tín hiệu					2.544	8,67
7	Đất giao thông, mương kỹ thuật	7.257,0	24,24	11.735,0	39,61	8.879	30,24
Tổng cộng		29.937,0	100,0	29.641,0	100,00	29.355	100

Ghi chú: Diện tích đất ở giữ lại chỉnh trang và diện tích đất hành lang an toàn đường sắt và thông tin tín hiệu không giao quyền sử dụng cho Chủ đầu tư.

Ngày 11/6/2026, Sở Xây dựng thành phố có báo cáo số 10150/SXD-QHKT&PTĐT về việc cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ công tác thanh tra, theo đó thì Quy hoạch chi tiết 1/500 KDC Nam Bầu Mạc cơ bản phù hợp với quy hoạch chung của thành phố tại các Quyết định đã được phê duyệt (Quyết định số 465/QĐ-TTg ngày 17/6/2002; Quyết định số 2357/QĐ-TTg ngày 04/12/2013 và Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021) của Thủ tướng Chính phủ, đồng thời cũng phù hợp với các Quy hoạch phân khu phía Tây Bắc thành phố tại các Quyết định (Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 27/3/2017; Quyết định số 1027/QĐ-UBND ngày 18/5/2024) của UBND thành phố đã phê duyệt.

*** Kết quả kiểm tra cho thấy**

Dự án KDC Nam Bầu Mạc cơ bản phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu của thành phố theo Công văn số 10150/SXD-QHKT&PTĐT của Sở Xây dựng.

2. Về cấp phép xây dựng và triển khai thực hiện dự án

2.1. Về cấp phép xây dựng

Ngày 10/3/2021, UBND quận Liên Chiểu cấp Giấy phép xây dựng số 283/GPXD-UBND cho Công ty DMT, theo đó công ty được phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án KDC Nam Bầu Mạc gồm các hạng mục: quy mô gồm các hạng mục san lấp mặt bằng, hệ thống giao thông, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điện, ...

2.2. Công tác lập hồ sơ thiết kế

Đối với thiết kế cơ sở, chủ đầu tư thuê các đơn vị tư vấn lập, đã được các Sở chuyên ngành có ý kiến theo quy định của Luật Xây dựng tại thời điểm thực hiện (Sở Công Thương có ý kiến về hạng mục Cấp điện và điện chiếu sáng tại Công văn số 124/TB-SCT ngày 25/4/2019; Sở Xây dựng có ý kiến về hạ tầng kỹ thuật tại Công văn số 2074/SXD-HTKT ngày 22/3/2019).

Đối với thiết kế bản vẽ thi công: Chủ đầu tư thuê đơn vị tư vấn lập hồ sơ thiết kế và đơn vị tư vấn thẩm tra hồ sơ thiết kế, Chủ đầu tư tự thẩm định phê duyệt theo quy định của Luật Xây dựng tại thời điểm thực hiện.

Đối với công tác phê duyệt dự án đầu tư: Chủ đầu tư tự phê duyệt hồ sơ bản vẽ thi công dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật KDC Nam Bàu Mạc (đối với các hạng mục: Hạng mục: San nền, Giao thông - Thoát nước, Cấp nước, Cây xanh, tại Quyết định số 147/QĐ-DMT ngày 18/6/2019; đối với hạng mục: Cấp điện và Điện chiếu sáng tại Quyết định số 115/QĐ-DMT ngày 21/5/2019).

3. Tình hình xây dựng hạ tầng kỹ thuật

Theo Báo cáo số 72/ĐMT-KHĐT ngày 12/5/2026 của Công ty DMT và qua kiểm tra cho thấy, việc thi công các hạng mục công trình thực hiện từ quý I năm 2021 và dự kiến hoàn thành 18 tháng kể từ ngày bàn giao mặt bằng; đến thời điểm hiện nay, khối lượng thi công các hạng mục hạ tầng đạt khoảng 68,92% giá trị (riêng Hạng mục Cấp điện và Điện chiếu sáng đến nay mới chỉ đạt 24,59%), Khối lượng thi công còn lại khoảng 31,08%; hiện nay các hạng mục công trình còn lại tiếp tục đang được Chủ đầu tư triển khai thực hiện.

*** Kết quả kiểm tra cho thấy**

Việc đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án KDC Nam Bàu Mạc đến nay cơ bản đảm bảo theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được thẩm định, phê duyệt; tuy nhiên tiến độ thực hiện các hạng mục hiện nay chậm trễ so với hợp đồng đã ký kết, nguyên nhân do chậm trễ trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và bàn giao mặt bằng cho Công ty DMT để thực hiện dự án.

III. VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

1. Về bồi thường giải phóng mặt bằng và bàn giao mặt bằng

UBND thành phố Đà Nẵng có Quyết định số 9585/QĐ-UBND ngày 08/11/2011 về việc Thành lập Hội đồng bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng dự án KDC Nam Bàu Mạc và ngày 30/11/2011 có Quyết định số 10264/QĐ-UBND về việc điều chỉnh tên Hội đồng bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng dự án KDC Nam Bàu Mạc.

Ngày 22/12/2011, UBND quận Liên Chiểu tổ chức họp dân công bố quy hoạch và phương án bồi thường thiệt hại triển khai công tác đền bù giải tỏa dự án KDC Nam Bàu Mạc.

Ngày 21/5/2012, UBND thành phố ban hành Quyết định số 3892/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ thiệt hại, giải phóng mặt bằng và bố

trí tái định cư đối với các hộ giải tỏa dự án KDC Nam Bầu Mạc.

Ngày 02/10/2014, UBND thành phố ban hành Thông báo số 237/TB-UBND về việc thu hồi đất để triển khai dự án KDC Nam Bầu Mạc: theo đó, cho phép triển khai công tác thu hồi đất tại khu đất có diện tích $29.641,0m^2$.

Ngày 09/01/2015, Sở Nông nghiệp và Môi trường ký Hợp đồng 02/2015/HĐ-DASDD/STNMT với Công ty DMT. Trong hợp đồng có nêu: Đơn vị thực hiện công tác đền bù giải tỏa là Ban Giải tỏa đền bù các dự án Đầu Tư xây dựng số 1; Nguồn kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại, giải phóng mặt bằng và bố trí tái định cư là nguồn vốn của Công ty DMT.

Đến ngày 10/8/2016, UBND thành phố ban hành Quyết định số 5371/QĐ-UBND về việc phê duyệt Điều chỉnh QHCT TL 1:500 dự án KDC Nam Bầu Mạc; diện tích điều chỉnh của dự án là: $29.355m^2$. Tháng 8/2016, Viện Quy hoạch Xây dựng bàn giao mốc cho Công ty DMT.

Ngày 07/10/2016, UBND quận Liên Chiểu tổ chức họp Công bố quy hoạch điều chỉnh dự án KDC Nam Bầu Mạc theo quyết định 5371/QĐ-UBND.

Ngày 12/12/2016, UBND thành phố ban hành Thông báo số 185/TB-UBND về việc điều chỉnh diện tích thu hồi đất tại điểm 1 Thông báo số 237/TB-UBND ngày 02/10/2014 của UBND thành phố: từ diện tích $29.641m^2$ thành $29.355m^2$.

Do việc triển khai thực hiện công tác bồi thường thiệt hại, giải phóng mặt bằng, công tác bàn giao mặt bằng chưa đúng thời hạn Hợp đồng 02/2015/HĐ-DASDD/STNMT, Sở Nông nghiệp và Môi trường và Công ty DMT thống nhất lập các Phụ lục hợp đồng ngày 08/3/2017 điều chỉnh: thời gian thực hiện hợp đồng là 120 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng, kết thúc công tác giải phóng mặt bằng đến hết tháng 6/2017. Ngày 29/12/2021, Sở Nông nghiệp và Môi trường ký kết với Công ty DMT bảng Phụ lục hợp đồng số 03/2021/PLHĐ-DASDD/STNMT, với nội dung: “thời gian thực hiện dự án là 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng dự án và bàn giao mặt bằng cho Công ty DMT”.

Theo Báo cáo số 72/ĐMT-KHĐT ngày 12/5/2026 của Công ty DMT và Báo cáo số 226/BC-TTPTQĐ ngày 10/6/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất, thì đến nay công tác bồi thường thiệt hại, tái định cư đã được thực hiện xong 38/38 hồ sơ (01 hồ sơ đất ở, 13 hồ sơ xây dựng nhà trên đất không phải đất ở, 23 hồ sơ đất do UBND phường quản lý có hiện trạng đất trống, cây cối và có móng nhà, 01 hồ sơ của Xí nghiệp tư doanh Hồng Anh do ông Nguyễn Anh tạm thời quản lý, sử dụng sau khi có quyết định thu hồi giấy phép kinh doanh). Tuy nhiên, việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ chỉ mới được 23/38 hồ sơ với số tiền đã chi trả 4.322.694.671 đồng (*Bốn tỷ ba trăm hai mươi hai triệu sáu trăm chín mươi tư ngàn sáu trăm bảy mươi một ngàn đồng y*); hiện còn 15 hồ sơ chưa thực hiện chi trả, cụ thể: 13 hồ sơ thuộc diện cưỡng chế, 01 hồ sơ vắng chủ và 01 hồ sơ không liên hệ nhận tiền.

Đến nay, Ban giải phóng mặt bằng quận Liên Chiểu đã bàn giao mặt bằng 04 đợt với tổng diện tích $24.315m^2$ (cụ thể: ngày 05/3/2021: $4.112,8m^2$; ngày 05/5/2021: $16.332,6m^2$; ngày 24/3/2025 : $3.185,1m^2$; ngày 01/4/2025: $684,5m^2$).

*** Kết quả kiểm tra cho thấy**

Dự án triển khai từ năm 2011, trải qua nhiều lần điều chỉnh quy hoạch (*năm 2011: Quyết định số 8635/QĐ-UBND ngày 05/10/2011 của UBND thành phố, năm 2016: Quyết định số 5371/QĐ-UBND ngày 10/8/2016 của UBND thành phố*). Mỗi lần điều chỉnh phải làm lại thủ tục pháp lý, thay đổi diện tích thu hồi và chính sách bồi thường, làm chậm đáng kể tiến độ.

Việc thực hiện giải phóng mặt bằng trải qua nhiều đơn vị thực hiện, việc chuyển giao, lưu trữ hồ sơ và thay đổi cán bộ địa chính, cán bộ phụ trách nhiều lần và công tác bồi thường, bàn giao mặt bằng của người sử dụng đất kéo dài, dẫn đến dự án không thực hiện đúng tiến độ 24 tháng theo Quyết định số 7983/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 của UBND thành phố và Hợp đồng 02/2015/HĐ-DASĐĐ/STNMT ngày 09/01/2015.

2. Về giao đất thực hiện dự án

Theo Quyết định số 4617/QĐ-UBND ngày 12/7/2016 của UBND thành phố thì tổng diện tích chiếm đất toàn bộ dự án là 29.641m²; theo Quyết định số 5371/QĐ-UBND ngày 10/8/2016 và Quyết định số 4008/QĐ-UBND ngày 09/9/2019 của UBND thành phố thì diện tích dự án đã được điều chỉnh thành 29.355m² và đã được ký kết điều chỉnh tại Phụ lục Hợp đồng số 02/2015/HĐ-DASĐĐ/STNMT ngày 27/9/2019.

Theo thỏa thuận đã ký kết tại Điều 5 Hợp đồng số 02/2015/HĐ-DASĐĐ/STNMT ngày 09/01/2015 thì Công ty DMT được quyền lựa chọn ngày khởi công dự án nhưng không quá 07 (bảy) ngày sau khi nhận bàn giao một phần hoặc toàn bộ mặt bằng và khoản 6.3 Điều 6 Hợp đồng số 02/2015/HĐ-DASĐĐ/STNMT ngày 09/01/2015 xác định số lần bàn giao mặt bằng cho Nhà đầu tư không quá 04 (bốn) lần (Công ty DMT đã thực hiện các thủ tục để được triển khai dự án trước khi được giao mặt bằng đợt 1 và UBND quận Liên Chiểu cấp Giấy phép xây dựng số 283/GPXD-UBND ngày 10/3/2021 làm cơ sở để tổ chức thi công).

Ngày 06/5/2021, Công ty DMT có Công văn số 75/DMT-KHĐT về việc giao đất để thực hiện dự án KDC Nam Bàu Mạc, trong đó: “Ngày 05/3/2021 và ngày 05/5/2021 đã được bàn giao với diện tích 20.445,40m²; căn cứ Hợp đồng số 02/2015/HĐ-DASĐĐ/STNMT ngày 27/9/2019 nêu Dự án triển khai khởi công sau khi được bàn giao một phần hoặc toàn bộ mặt bằng. Hiện nay hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công các hạng mục dự án KDC Nam Bàu Mạc đã được cơ quan quản lý nhà nước thẩm định, phê duyệt.... Công ty kính đề nghị UBND thành phố, Sở Nông Nghiệp và Môi trường thực hiện các thủ tục giao đất đối với phần diện tích đã giải phóng nêu trên tại dự án KDC Nam Bàu Mạc để Công ty DMT có cơ sở triển khai thực hiện dự án theo quy định”. UBND thành phố có Công văn số 1385/PC-VP ngày 13/5/2021 chuyển cho Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra, đề xuất xử lý theo quy định.

Ngày 08/6/2022, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Báo cáo số 471/BC-STNMT về việc liên quan đến thủ tục giao đất, cho thuê đất tại dự án KDC Nam Bàu

Mặc cho Công ty DMT gửi UBND thành phố (đồng thời gửi đến Công ty DMT).

Ngày 09/9/2022, UBND thành phố có Công văn số 4942/UBND-ĐTĐT về việc xử lý đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường liên quan đến vướng mắc đất đai, trong đó giao: “Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra, rà soát các dự án tương tự trên địa bàn thành phố đã thực hiện giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bàn giao mặt bằng, báo cáo UBND thành phố xem xét.

Ngày 23/02/2024, Công ty DMT có Công văn số 36/DMT-KHĐT về việc giao đất để thực hiện dự án KDC Nam Bàu Mạc gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị: *“sớm trình Quyết định giao đất đối với phần diện tích đã giải phóng nêu trên tại dự án KDC Nam Bàu Mạc để Công ty DMT có cơ sở triển khai thực hiện dự án theo quy định”*.

Ngày 16/9/2024, Công ty DMT có Công văn số 175/DMT-KHĐT về việc giao đất để thực hiện dự án KDC Nam Bàu Mạc gửi UBND thành phố. UBND thành phố có Công văn số 3196/PC-VP ngày 21/9/2024 chuyển cho Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra, đề xuất xử lý theo quy định. Trên cơ sở đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Báo cáo số 788/BC-STNMT ngày 03/12/2024 về việc liên quan đến giao đất dự án KDC Nam Bàu Mạc cho Công ty DMT, trong đó đề xuất: Công ty DMT đủ điều kiện được giao đất, cho thuê đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng. Vì vậy, đề nghị UBND thành phố cho phép thực hiện lập thủ tục giao đất, cho thuê đất dự án KDC Nam Bàu Mạc. Tuy nhiên, UBND thành phố có Thông báo số 116/TB-VP ngày 24/01/2025 có nội dung: *“giao Sở Nông Nghiệp và Môi trường rà soát và lấy ý kiến Sở Xây dựng, Sở Tài chính về thủ tục của dự án KDC Nam Bàu Mạc, tổng hợp và tham mưu cụ thể hướng xử lý các thủ tục đất đai, đảm bảo theo đúng quy định, trình UBND thành phố xem xét quyết định trước ngày 15/3/2025”*.

Ngày 27/8/2025, Công ty DMT có Đơn đề nghị giao đất gửi UBND thành phố đề nghị giao đất tại dự án KDC Nam Bàu Mạc.

Trên cơ sở tờ trình và báo cáo của Sở Nông Nghiệp và Môi trường, UBND thành phố ban hành Quyết định 2616/QĐ-UBND ngày 17/11/2025 về việc giao đất cho Công ty DMT để thực hiện dự án KDC Nam Bàu Mạc.

*** Kết quả kiểm tra cho thấy**

Qua nhiều lần Công ty DMT đề nghị giao đất tại các văn bản nêu trên tại thời điểm Luật Đầu tư và Luật Đất đai năm 2013 còn hiệu lực, Sở Nông nghiệp và Môi trường có báo cáo (*hơn một năm mới báo cáo và chưa thực hiện Công văn số 4942/UBND-ĐTĐT của UBND thành phố giao*) nhưng vẫn chưa được UBND thành phố quyết định việc giao đất theo tiến độ giải phóng mặt bằng. Đến thời điểm Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực, UBND thành phố ban hành Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 17/11/2025 về việc giao đất cho Công ty DMT để triển khai dự án. Việc Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu cho UBND thành phố chậm ban hành quyết định giao đất là chưa đúng với các thoả thuận đã ký kết tại Hợp đồng số 02/2015/HĐ-DASĐĐ/STNMT ngày 09/01/2015, các phụ lục kèm theo và chưa phù

hợp với quy định tại khoản 40 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP³ và Điều 60 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ⁴.

4. Về phê duyệt giá đất

Công ty DMT căn cứ Quyết định số 3783/QĐ-UBND ngày 12/6/2014, Quyết định số 7983/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 của UBND thành phố và Hợp đồng số

³ **Khoản 40 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP** quy định về thời gian thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất: 40. Sửa đổi Điều 61 như sau: “Điều 61. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai 1. Thời gian thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau: a) Giao đất, cho thuê đất là không quá 20 ngày không kể thời gian thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng; b) Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là không quá 15 ngày.

Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:

Khoản 3: Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được quy định như sau: a) Cơ quan tài nguyên và môi trường hướng dẫn chủ đầu tư lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; b) Người được giao đất, cho thuê đất nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, nộp tiền thuê đất đối với trường hợp cho thuê đất; c) Cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận cho người được giao đất, cho thuê đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Khoản 4: Trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì một số bước công việc chuẩn bị giao đất, cho thuê đất được thực hiện đồng thời với trình tự, thủ tục thu hồi đất theo quy định như sau: a) Trong thời gian thực hiện kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì chủ đầu tư được tiến hành khảo sát, đo đạc để lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng; cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất; b) Trong thời gian thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt thì chủ đầu tư được nộp hồ sơ xin giao đất, thuê đất mà không phải chờ đến khi hoàn thành việc giải phóng mặt bằng.

Khoản 5: Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất được quy định như sau: a) Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, cơ quan tài nguyên và môi trường chỉ đạo lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt; b) Tổ chức được lựa chọn thực hiện đấu giá theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá; d) Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu thì cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.”

⁴ **Điều 60. Triển khai thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất:**

1. Sau khi ký kết hợp đồng, bên mời thầu, nhà đầu tư phối hợp với cơ quan chuyên ngành trình cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai. Nhà đầu tư nộp giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (M2) và giá trị nộp ngân sách nhà nước bằng tiền (M3) được đề xuất trong hồ sơ dự thầu cho cơ quan quản lý nhà nước có chức năng căn cứ tiến độ thỏa thuận tại hợp đồng. Không tính lãi vay đối với chi phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất; xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với nhà đầu tư trúng thầu:

a) Sau khi hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khu đất thực hiện dự án, việc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư áp dụng theo trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

b) Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhà đầu tư phải nộp tại thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Nhà đầu tư trúng thầu triển khai thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại hợp đồng, pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các pháp luật khác có liên quan.

02/2015/HĐ-DASĐĐ/STNMT ngày 09/01/2015 để xác định giá đất để nộp tiền sử dụng đất.

Tại Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 17/11/2025 của UBND thành phố giao nhiệm vụ cho Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định giá đất theo quy định để Công ty DMT thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất (*đây là vướng mắc, khó khăn đang tháo gỡ trong việc xác định giá đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính*).

IV. VỀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

1. Việc chi trả tiền bồi thường

Công ty DMT đã chuyển tiền cho Trung tâm Phát triển quỹ đất với số tiền: 4.738.229.808đồng/5.873.809.000đồng để chi trả cho công tác giải phóng mặt bằng tại dự án KDC Nam Bầu mạc. Đối với số tiền: 415.535.137đồng của các hồ sơ chưa nhận tiền bồi thường thiệt hại, Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Khu vực 5 đã chuyển tiền về Kho bạc nhà nước khu vực XIII-Phòng giao dịch số 2 theo Điều 93 Luật Đất đai năm 2013.

2. Thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với tiền sử dụng đất

Ngày 07/11/2014, UBND thành phố có Quyết định số 7983/QĐ-UBND có nội dung: *“Giá trị Tiền sử dụng đất phải nộp Ngân sách nhà nước: 13.886.809.000 đồng (Tương ứng đơn giá 468.500 đồng/m². Đơn giá này được áp dụng cho toàn bộ diện tích 29.641m² của Dự án. Chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm chi trả chi phí GPMB và bố trí tái định cư cho các hộ giải tỏa)”*.

Ngày 10/8/2016, UBND thành phố ban hành Quyết định số 5371/QĐ-UBND về việc phê duyệt Điều chỉnh QHCT tỉ lệ 1:500 KDC Nam Bầu Mạc, có ghi: *“Diện tích đất không giao quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư là diện tích đất ở giữ lại chỉnh trang (2.938m²) và đất hành lang an toàn đường sắt, thông tin tín hiệu (2.544m²)”*.

Ngày 31/01/2018, Công ty DMT nộp tiền sử dụng đất của dự án KDC Nam Bầu Mạc là 11.184.500.500 đồng (23.873m²x 468.500 đ/m²).

*** Kết quả kiểm tra cho thấy**

Việc Công ty DMT căn cứ 02 Quyết định nêu trên và khoản 7.2 Điều 7 Hợp đồng số 02/2015/HĐ-DASĐĐ/STNMT ngày 09/01/2015 để nộp tiền là chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013, khoản 4 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và khoản 7.1 Điều 7 Hợp đồng số 02/2015/HĐ-DASĐĐ/STNMT ngày 09/01/2015⁵.

⁵ **Khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai 2013** “Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất”

Khoản 4 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP “4. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất a) Trong thời 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo. b) Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% còn lại theo Thông báo”

Điều 7 Hợp đồng số 02/2015/HĐ-DASĐĐ/STNMT Nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước: 7.1.1. Giá trị tiền sử dụng đất mà Bên B phải nộp: theo Khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng này” 7.1.2. Số lần nộp tiền sử dụng đất: tương ứng với số lần Bên B được bàn giao mặt bằng theo quy định tại Khoản 6.3 Điều 6 Hợp đồng này. 7.1.3. Số tiền sử dụng đất mỗi lần nộp: tương ứng diện tích mặt bằng mà Bên B nhận được nhân với đơn giá trúng thầu. 7.1.4

V. VIỆC THỰC HIỆN CÁC KẾT LUẬN THANH TRA, KIỂM TRA

Ngày 01/4/2022, Chánh Thanh tra Bộ Xây dựng Quyết định số 27/QĐ-TTR về việc thực hiện việc dành quỹ đất để đầu tư, phát triển nhà ở xã hội và công tác quản lý, sử dụng kinh phí phần bảo trì phần sở hữu chung nhà ở chung cư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, giai đoạn từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2021, trong đó có dự án KDC Nam Bàu Mạc. Ngày 05/12/2022, Thanh tra Bộ Xây dựng có Kết luận thanh tra số 158/KL-TTr về thực hiện việc dành quỹ đất để đầu tư, phát triển nhà ở xã hội và công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, giai đoạn từ ngày 01/01/2016 đến 31/12/2021, trong nội dung kết luận thanh tra không yêu cầu Công ty DMT phải thực hiện công việc liên quan đến Kết luận thanh tra.

VI. KHÓ KHĂN VƯỚNG MẮC TẠI DỰ ÁN

Dự án đã được UBND thành phố đầu thầu dự án có sử dụng đất từ năm 2014 và được chỉ định thầu vào tháng 11/2014, UBND thành phố Đà Nẵng và các cơ quan tham mưu có liên quan đã chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật, như: không công bố danh sách nhà đầu tư quan tâm đến dự án sau khi đăng báo mời thầu; đưa giá đất cụ thể vào đấu giá dự án có sử dụng đất không đúng với Thông tư số 03/2009/TT-BKH ngày 16/4/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Luật Đất đai năm 2013. Ngoài ra, trong quá trình triển khai thực hiện dự án, các cơ quan quản lý nhà nước tham mưu chậm trong việc giải tỏa đền bù, chậm ban hành Quyết định giao đất cho Công ty DMT.

Từ năm 2018 đến nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố đã nhiều lần báo cáo và đề nghị UBND thành phố xem xét, xác định lại nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của dự án theo hướng: giá đất được xác định tại thời điểm bàn giao đất thực tế hoặc thời điểm ban hành quyết định giao đất.

C. KẾT LUẬN

Từ kết quả kiểm tra, xác minh tại Phần B, Chánh Thanh tra thành phố kết luận như sau:

Dự án KDC Nam Bàu Mạc đã được chấp thuận chủ trương đầu tư thông qua việc thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất theo hình thức chỉ định thầu; Công ty DMT đã triển khai thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành, khoảng 68,92% về giá trị và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Hợp đồng số 02/2015/HĐ-DASĐĐ/STNMT ngày 09/01/2015; dần hình thành khu dân cư, góp phần chỉnh trang đô thị, bước đầu mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội trên địa bàn

Thời hạn nộp tiền sử dụng đất của mỗi đợt (theo Khoản 14.4 Nghị định 45/2014/NĐ-CP): Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày cơ quan thuế thông báo nộp tiền sử dụng đất 50%. Phần còn lại phải nộp trong vòng 60 ngày tiếp theo.

7.2. Trong quá trình thực hiện dự án, giá trị tiền sử dụng đất mà bên B phải nộp sẽ được điều chỉnh trong các trường hợp sau: 7.2.1 Quy hoạch sử dụng đất của dự án có điều chỉnh và được UBND thành phố phê duyệt. Nếu quy hoạch sử dụng đất của dự án có điều chỉnh tăng/giảm thì số tiền sử dụng đất cũng được điều chỉnh tăng/giảm tương ứng: diện tích tăng/giảm nhân với đơn giá trúng thầu quy định tại Khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng này. 7.2.2. Hoặc diện tích đất được giao thực tế khác so với diện tích nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Khi đó, giá trị tiền sử dụng đất cũng được điều chỉnh tăng/giảm tương ứng: diện tích tăng/giảm nhân với đơn giá trúng thầu quy định tại Khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng này”.

thành phố. Tuy nhiên, từ kết quả kiểm tra dự án còn một số tồn tại như sau:

I. VỀ CÔNG TÁC ĐẦU TƯ

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố chưa thực hiện việc công bố nhà đầu tư quan tâm đến dự án là chưa đúng quy định tại khoản 5 Mục 4 Phần thứ 1 của Thông tư số 03/2009/TT-BKH ngày 16/4/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư dẫn đến đấu thầu chưa đảm bảo về trình tự thủ tục. Sở Tài chính chưa làm tròn trách nhiệm trong công tác thẩm định hồ sơ mời thầu, thẩm định kết quả đấu thầu. Thiếu sót này thuộc trách nhiệm của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, Sở Tài chính và các bộ phận, cá nhân có liên quan.

Các cơ quan tham mưu cho UBND thành phố xác định giá đất cụ thể để tổ chức đấu thầu dự án có sử dụng đất là chưa phù hợp với Thông tư số 03/2009/TT-BKH ngày 16/4/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Luật Đất đai năm 2013; theo đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường ký hợp đồng với Công ty DMT có xác định giá trị tiền sử dụng đất phải nộp cho ngân sách nhà nước là chưa phù hợp Luật Đất đai năm 2013. Thiếu sót này thuộc trách nhiệm của Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường và các tổ chức, cá nhân có liên quan tại thời điểm tham mưu cho UBND thành phố.

II. VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

1. Thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, bàn giao mặt bằng

Theo Hợp đồng số 02/2015/HĐ-DASĐĐ/STNMT ký giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường với Công ty DMT vào ngày 09/01/2015, thì thời hạn thực hiện dự án là 24 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng.

Ngày 01/4/2025, mới bàn giao mặt bằng lần cuối là quá chậm trễ. Nguyên nhân của việc chậm trễ này là do công tác giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn. Trách nhiệm này thuộc về Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng quận Liên Chiểu và các tổ chức, cá nhân có liên quan tại thời điểm triển khai thực hiện dự án.

2. Giao đất thực hiện dự án

UBND thành phố chậm ban hành quyết định giao đất như đã nêu là chưa đúng với các thoả thuận tại Hợp đồng số 02/2015/HĐ-DASĐĐ/STNMT ngày 09/01/2015, các phụ lục kèm theo và chưa phù hợp với Luật đầu tư, Luật đất đai năm 2013 được quy định tại khoản 40 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Điều 60 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 của Chính phủ. Thiếu sót này thuộc trách nhiệm của UBND thành phố, Sở Nông nghiệp và Môi trường và tổ chức, cá nhân có liên quan. Trong đó, Văn phòng UBND thành phố chưa làm tròn trách nhiệm trong kiểm tra, đôn đốc thực hiện nhiệm vụ của các sở, ban ngành của thành phố.

III. NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

Công ty DMT căn cứ Quyết định số 7983/QĐ-UBND ngày 11/7/2014, Quyết định số 5371/QĐ-UBND ngày 10/8/2016 của UBND thành phố và khoản 7.2 Điều 7

Hợp đồng số 02/2015/HĐ-DASĐĐ/STNMT ngày 09/01/2015 để nộp tiền sử dụng đất là chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai 2013 và khoản 4 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và khoản 7.1 Điều 7 Hợp đồng số 02/2015/HĐ-DASĐĐ/STNMT ngày 09/01/2015.

D. KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ

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 cũng như của Công ty DMT; căn cứ tại Điều 1, Điều 2 và điểm 1, 3 Điều 3 của Nghị quyết 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 xác định lỗi chủ yếu từ phía cơ quan nước dẫn đến những khó khăn, vướng mắc nêu trên. Để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho dự án tồn đọng, kéo dài được tiếp tục triển khai và hoàn thiện để đưa vào khai thác, sử dụng đúng mục đích, góp phần tăng trưởng “Hai con số” của thành phố. Từ kết luận nêu trên, Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng như sau:

I. Chủ tịch UBND thành phố chỉ đạo

Văn phòng UBND thành phố, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm để xử lý theo quy định đối với tập thể, cá nhân, tổ chức có liên quan thuộc thẩm quyền; đồng thời báo cáo UBND thành phố xem xét, làm rõ trách nhiệm để xử lý những cá nhân thuộc diện Ban Thường vụ Thành ủy quản lý theo quy định liên quan.

Giao Sở Nội vụ tham mưu kiểm điểm, xử lý trách nhiệm các tổ chức, cá nhân có liên quan qua các thời kỳ theo phân cấp quản lý cán bộ trên cơ sở xử lý trách nhiệm của sở, ban, ngành, địa phương được nêu trên.

Giao các sở, ngành rà soát, hoàn thiện theo thẩm quyền các thủ tục về đất đai, đầu tư, xây dựng để dự án thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

II. Các cơ quan, đơn vị

1. Đối với Sở Xây dựng

Tham mưu cho UBND thành phố xem xét, giải quyết các đề xuất về vướng mắc trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà theo Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ trên địa bàn thành phố.

2. Đối với Sở Nông nghiệp và Môi trường

Triển khai thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Điều 2 Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 17/11/2025 của UBND thành phố. Trong đó, cần quan tâm đến việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất phải nộp đúng theo quy định của pháp luật và phù hợp với tình hình thực tiễn của Dự án.

3. Đối với Thuế thành phố Đà Nẵng và UBND phường Liên Chiểu

Triển khai thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Điều 2 Quyết định số 2616/QĐ-UBND ngày 17/11/2025 của UBND thành phố.

4. Đối với Công ty DMT

Phối hợp với các sở, ngành, địa phương liên quan khắc phục những tồn tại, thiếu sót như kết luận đã nêu; tiếp tục thực hiện các thủ tục về đất đai, về đầu tư xây dựng và nghĩa vụ tài chính liên quan đến dự án, cần rà soát toàn bộ hồ sơ pháp lý của dự án, báo cáo quá trình triển khai thực hiện, các khó khăn, vướng mắc, đề xuất, kiến nghị cụ thể gửi đến UBND thành phố.

Trên đây là Kết luận thanh tra việc chấp hành chính sách, pháp luật đối với dự án KDC Nam Bàu Mực do Công ty DMT làm chủ đầu tư; yêu cầu các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan nghiêm túc tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ (báo cáo);
- Cục II TTCP;
- UBND thành phố Đà Nẵng (báo cáo);
- Ban Nội chính Thành ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Thành ủy;
- Văn phòng UBND tp (t/hiện);
- Sở Xây dựng, Sở Tài chính (t/hiện);
- Sở NN&MT (t/hiện);
- TT Phát triển Quỹ đất (t/hiện);
- Thuế Đà Nẵng (t/hiện);
- UBND phường Liên Chiểu (t/hiện);
- Công ty DMT (t/hiện);
- Phòng GS,KT,TĐ&XLSTT;
- Lưu: VT, HSTT, TT5 (18b).

CHÁNH THANH TRA



Tô Văn Hùng