

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc chấp hành chính sách, pháp luật trong việc triển khai thực hiện dự án Khu Du lịch Biển Hoa Trung do Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu làm chủ đầu tư

Thực hiện Quyết định số 427/QĐ-TTTP ngày 25/6/2026 của Chánh Thanh tra thành phố Đà Nẵng về thanh tra việc chấp hành chính sách, pháp luật trong việc triển khai thực hiện dự án Khu Du lịch Biển Hoa Trung do Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu làm chủ đầu tư; từ ngày 29/6/2026 đến ngày 30/7/2026, Đoàn thanh tra theo Quyết định số 427/QĐ-TTTP đã tiến hành thanh tra tại Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu, một số sở, ngành và UBND phường Ngũ Hành Sơn (trước đây là UBND quận Ngũ Hành Sơn, UBND phường Hoà Hải và UBND phường Khuê Mỹ).

Xét Báo cáo kết quả thanh tra của Trưởng Đoàn thanh tra (Báo cáo số 19/BC-ĐTT ngày 21/8/2026); Báo cáo thẩm định dự thảo Kết luận thanh tra của Tổ thẩm định theo Quyết định số 438/QĐ-TTTP ngày 29/6/2026 (Báo cáo số 02/BC-TTĐ ngày 15/9/2026) và báo cáo, giải trình của các đơn vị có liên quan; Chánh Thanh tra thành phố Đà Nẵng kết luận như sau:

A. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Thông tin Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu

Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu (sau đây gọi tắt là Công ty CP Á Châu) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400563536, đăng ký lần đầu ngày 02/02/2007 (Doanh nghiệp chuyển đổi từ Công ty TNHH Hoa Trung theo Quyết định số 02/QĐ-HĐTV ngày 25/01/2007) tại Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư (cũ); đăng ký thay đổi lần 17 ngày 03/10/2025 tại Phòng Doanh nghiệp và Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng (mới).

- Địa chỉ trụ sở chính: Đường Võ Nguyên Giáp, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; điện thoại: 0236.3962886 và 0986.575579; người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh Kiệt - Tổng Giám đốc.

- Tổng số lao động tại thời điểm thanh tra: 15 người.

2. Thông tin chung về Dự án

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 32121000031 (viết tắt là GCNĐT) chứng nhận lần đầu ngày 31/12/2007 được điều chỉnh lần thứ 1 ngày 25/7/2009; Bản cam kết về tiến độ triển khai thực hiện dự án Khu du lịch ven biển Hòn Ngọc Á Châu.

Dự án Khu du lịch biển Hoa Trung có tên gọi khác là Khu du lịch ven biển Hòn Ngọc Á Châu (viết tắt là Khu du lịch ven biển); địa điểm thực hiện dự án: Tại phường Hoà Hải và phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (hiện nay, vị trí khu đất thuộc tờ bản đồ số 14, phường Ngũ Hành Sơn); diện tích sử dụng đất: 170.000m² (diện tích đất thuê: 119.000m² và diện tích đất chuyển quyền: 51.000m²).

Mục tiêu và quy mô của dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh một khu du lịch biển đạt tiêu chuẩn quốc tế, gồm khách sạn tiêu chuẩn quốc tế khoảng 200 phòng và các hạng mục tiện ích có liên quan; khoảng 95 căn biệt thự để bán và cho thuê; khoảng 150 căn hộ cao cấp để bán và cho thuê; kinh doanh dịch vụ khách sạn; dịch vụ lữ hành quốc tế và nội địa; kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản.

Tổng vốn đầu tư theo GCNĐT lần đầu là 1.376.000.000.000 VNĐ (Một ngàn ba trăm bảy mươi sáu tỉ đồng Việt Nam) và đã được điều chỉnh lần thứ nhất ngày 25/07/2009 là 1.551.000.000.000 đồng (Một ngàn năm trăm năm mươi một tỉ đồng Việt Nam). Trong đó, vốn góp của các cổ đông để thực hiện dự án: 177.110.000.000 đồng và hoàn thành việc góp vốn ngay sau khi được cấp GCNĐT điều chỉnh; còn lại huy động từ các nguồn khác.

Tiến độ thực hiện dự án được chia làm 02 giai đoạn: Giai đoạn 1 được xác định thời gian khai trương và chính thức đi vào hoạt động trong vòng 30 tháng và giai đoạn 2 được xác định thời gian khai trương và chính thức đi vào hoạt động trong vòng 48 tháng kể từ ngày cấp GCNĐT điều chỉnh; theo cam kết về tiến độ thực hiện dự án thì thời gian hoàn thành dự án và đưa vào sử dụng đến ngày 30/12/2018. Tuy nhiên, đến thời điểm thanh tra dự án còn một số tồn tại, khó khăn, vướng mắc các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng và nghĩa vụ tài chính nên dự án vẫn chưa triển khai xây dựng và đưa vào hoạt động theo tiến độ.

B. KẾT QUẢ KIỂM TRA XÁC MINH

Đoàn thanh tra tiến hành làm việc, kiểm tra, đối chiếu các hồ sơ, tài liệu, thông tin do Công ty và các đơn vị liên quan¹ cung cấp liên quan đến các nội dung về triển khai dự án; tiến hành đánh giá việc chấp hành chính sách, pháp luật trong việc thực hiện Dự án (có danh mục tài liệu được cung cấp theo Phụ lục đính kèm).

Kết quả kiểm tra, xác minh như sau:

I. VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT, NHIỆM VỤ QUYỀN HẠN CỦA CƠ QUAN TỔ CHỨC, CÁ NHÂN TRONG THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Về chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư

Ngày 27/9/2006, UBND thành phố ký Thỏa thuận nguyên tắc hợp tác để phát triển dự án Khu du lịch ven biển đối với Công ty TNHH Hoa Trung với quy mô

¹ Sở Xây dựng; Sở Tài chính; Sở Nông nghiệp và Môi trường; Trung tâm phát triển quỹ đất; Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật Đà Nẵng; Trung tâm Hỗ trợ xúc tiến đầu tư Đà Nẵng; Thuế Đà Nẵng và UBND phường Ngũ Hành Sơn

17ha, cụ thể: Nhận quyền sử dụng khu đất có diện tích 5,1ha (gồm 1,95 ha đã nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 2038/QĐ-UB ngày 22/10/1994 của UBND tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng và 3,15ha được nhận quyền sử dụng đất với giá 1.500.000 đồng/m²); thuê khu đất có diện tích 11,9ha trong thời hạn 50 năm kể từ ngày ký Hợp đồng thuê đất với giá khởi điểm là 11.000 đồng/m²/năm.

Ngày 31/12/2007, UBND thành phố cấp GCNĐT cho Công ty CP Á Châu để thực hiện dự án đầu tư Khu du lịch biển Hoa Trung. Mục tiêu của dự án là đầu tư xây dựng và kinh doanh một khu du lịch biển gồm khách sạn tiêu chuẩn quốc tế, khoảng 95 căn biệt thự, khoảng 150 căn hộ cao cấp để bán và cho thuê, khu tổ chức hội nghị, hội thảo, sự kiện. Thời hạn thực hiện dự án là 50 năm kể từ ngày cấp GCNĐT và có thể được gia hạn thêm theo quy định pháp luật.

Ngày 10/7/2009, Công ty CP Á Châu xin điều chỉnh GCNĐT và được Sở Kế hoạch và Đầu tư (cũ) thẩm định tại Công văn số 1395/KHĐT-KTN ngày 21/7/2009, trình UBND thành phố điều chỉnh GCNĐT lần 1 ngày 25/7/2009 (tiến độ dự án hoàn thành 48 tháng kể từ ngày điều chỉnh).

Ngày 19/6/2014, Công ty CP Á Châu ký cam kết với UBND thành phố về tiến độ thực hiện dự án thì dự án hoàn thành và đưa vào sử dụng đến ngày 30/12/2018; tuy nhiên, do các vướng mắc về thủ tục điều chỉnh quy hoạch, đất đai và do nhà nước thu hồi một phần diện tích đất của dự án nên việc triển khai kéo dài đến nay, dự án vẫn chưa triển khai xây dựng và đưa đất vào sử dụng theo tiến độ.

Qua kiểm tra cho thấy:

- Về thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư

Trung tâm Xúc tiến Đầu tư có Công văn số 410/XTĐT-XTDA ngày 28/12/2007 báo cáo UBND thành phố nội dung thẩm tra và trình cấp GCNĐT lần đầu cho Công ty CP Á Châu chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 47 và Điều 48 Luật Đầu tư 2005.

Về năng lực tài chính tại thời điểm cấp GCNĐT lần đầu: Dự án có tổng mức đầu tư là 1.376 tỷ đồng; theo đó, Công ty CP Á Châu có vốn điều lệ 100 tỷ đồng là không đáp ứng điều kiện vốn điều lệ tối thiểu 15% tổng mức đầu tư đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định tại điểm b, Điều 5 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản. Đến nay, Công ty đã thực hiện nâng vốn điều lệ (lần thứ 18) với mức vốn điều lệ hơn 984 tỉ đồng là đáp ứng được các quy định pháp luật để thực hiện Dự án.

Thời điểm cấp GCNĐT lần đầu cho Công ty CP Á Châu được thực hiện theo Luật Đầu tư năm 2005, tại thời điểm này chưa quy định về việc ban hành quyết định chủ trương đầu tư; tuy nhiên, từ thời điểm Luật đầu tư năm 2014 đến Luật đầu tư năm 2025, đối với dự án này bắt buộc phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư. Ngày 08/10/2025, Công ty CP Á Châu đã nộp hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư đến Sở Tài chính nhưng đến nay, UBND thành phố chưa ban hành quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư đối với dự án.

UBND thành phố Đà Nẵng giao Trung tâm Xúc tiến đầu tư Đà Nẵng thực hiện việc tham mưu cấp GCNĐT lần đầu là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 40² 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.

Theo Bản cam kết về tiến độ triển khai thực hiện dự án Khu du lịch ven biển đã ký kết ngày 19/6/2014 giữa UBND thành phố Đà Nẵng và Công ty CP Á Châu thì tiến độ thực hiện dự án chậm theo GCNĐT đã cấp lần đầu chưa quá 12 tháng. Do đó, Bản cam kết được xem là văn bản giãn tiến độ đầu tư là phù hợp với Điều 51, Điều 67 và Điều 68 của Nghị định 108/2006/NĐ-CP của Chính phủ.

- Về kiểm tra tiến độ đầu tư, tiến độ sử dụng đất

Dự án Khu du lịch ven biển đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư (cũ) kiểm tra lập Biên bản vi phạm hành chính số 123/BBVPHC-TTr ngày 28/6/2018 và ban hành Quyết định số 127/QĐ-XPHC ngày 02/7/2018 về xử phạt hành chính trong lĩnh vực Kế hoạch và Đầu tư với hành vi vi phạm: Không thực hiện hoạt động đầu tư theo đúng nội dung trong GCNĐT quy định tại điểm a khoản 5 Điều 13 Nghị định số 50/2016/NĐ-CP ngày 01/6/2016 của Chính phủ quy định về xử phạt hành chính trong lĩnh vực đầu tư.

Đến năm 2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư (cũ) tiếp tục thực hiện kiểm tra, giám sát theo Quyết định số 123/QĐ-SKHĐT ngày 04/10/2024 và có Báo cáo số 783-BC-SKHĐT ngày 20/12/2024 về kết quả thực hiện công tác kiểm tra giám sát, đánh giá các dự án đầu tư có vốn ngoài ngân sách năm 2024; theo đó, đánh giá dự án chậm tiến độ thực hiện dự án do yếu tố khách quan.

Liên quan đến tiến độ sử dụng đất: Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành kiểm tra thực tế tại đơn vị ngày 19/01/2018 và ngày 10/5/2018 có tổ chức buổi làm việc và có kết luận dự án chậm tiến độ so với GCNĐT có nguyên nhân khách quan. Tiếp đến, ngày 04/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì cùng các đơn vị có liên quan kiểm tra tiến độ sử dụng đất đối với dự án. Theo đó, Đoàn kiểm tra ghi nhận lý do chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong GCNĐT là do nhiều nguyên nhân khách quan, trở ngại hành chính, bao gồm việc điều chỉnh quy hoạch, thu hồi đất và thiếu chỉ tiêu quy hoạch. Đoàn kiểm tra thống nhất đề nghị cấp có thẩm quyền xem xét lý do bất khả kháng do trở ngại khách quan đã ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án. Tổng thời gian bị ảnh hưởng bởi các nguyên nhân khách quan được xác định khoảng 96 tháng³.

2. Về quy hoạch

2.1. Quy hoạch chi tiết của Dự án

Ngày 05/10/2006, Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 6894/QĐ-UBND về phê duyệt ranh giới sử dụng đất Khu du lịch ven biển của Công ty TNHH Hoa Trung tại phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn; với quy

² Cơ quan tiếp nhận hồ sơ dự án đầu tư: Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp nhận hồ sơ dự án đầu tư thực hiện trên địa bàn quy định tại Điều 38 Nghị định này.

³ Công văn 8424/SNNMT-QLĐĐ ngày 23/6/2026

mô khu đất là 17ha.

Ngày 12/12/2007, Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 9812/QĐ-UBND về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch ven biển, diện tích khu đất: 170.000m², trong đó có các hạng mục: Khu khách sạn, khu căn hộ cao cấp, khối cung hội nghị, khu nhà hàng, khu villa, sân tennis, giao thông sân bãi, cây xanh thảm cỏ, mặt nước cảnh quan, hồ bơi, bãi cát.

Ngày 22/4/2009, UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 3006/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng thay thế cho Quyết định số 9812/QĐ-UBND ngày 12/12/2007 và tiếp tục quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 tại các quyết định sau: Quyết định số 1515/ QĐ-UBND ngày 28/02/2011; Quyết định số 3473/QĐ-UBND ngày 23/4/2011 và Quyết định số 3846/QĐ-UBND ngày 15/6/2016.

Ngày 10/8/2016, Sở Xây dựng ban hành Quyết định số 405/QĐ-SXD về việc phê duyệt quy hoạch hạ tầng kỹ thuật dự án Khu du lịch ven biển.

Ngày 16/8/2016, Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 5532/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 3846/QĐ-UBND ngày 15/6/2016 của Chủ tịch UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch ven biển có nội dung chính: Điều chỉnh cụm từ “*Quy hoạch cụm 3 biệt thự 2 tầng cho thuê (Pavillon) diện tích 2.130m² kết hợp hồ cảnh quan tại khu vực trung tâm; quy hoạch 18 bungalow 02 tầng (diện tích 5.833m²) và 05 biệt thự 2 tầng (diện tích 2.876m²) tại khu vực phía biển*” thành “*Quy hoạch 3 cụm phòng khách sạn (Pavillon) diện tích 1.620m² kết hợp hồ cảnh quan tại khu vực trung tâm; quy hoạch 12 bungalow 02 tầng (diện tích 3.722m²) và 17 biệt thự 1-2 tầng (diện tích 6.964m²) tại khu vực phía biển*”.

2.2. Sự phù hợp quy hoạch chi tiết hiện nay

Theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021, Dự án thuộc phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông, thuộc tiểu phân khu VS5-3 với chức năng sử dụng đất: Đất sử dụng hỗn hợp.

Theo Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 của UBND thành phố về việc phê duyệt quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông thì vị trí Dự án thuộc ô quy hoạch VS6-3, ký hiệu HH-1 với chức năng: Hỗn hợp Nhóm nhà ở và Dịch vụ.

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 thương mại dịch vụ, đất ở đô thị, đất sử dụng vào mục đích công cộng.

2.3. Về bổ sung dân số thường trú cho dự án

Công ty CP Á Châu có văn bản số 10/2022/CV-HNAC ngày 13/7/2022 gửi Sở Xây dựng kèm hồ sơ phương án quy hoạch (trước khi phê duyệt quy hoạch phân khu ven sông Hàn và bờ Đông); tuy nhiên, UBND thành phố phê duyệt quy hoạch phân khu ven sông Hàn và bờ Đông tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023 chỉ quy định dân số chung cho cả vệt ven biển (1.500 người cho 154,3 ha), không được cập nhật riêng và không xác định chỉ tiêu dân số tối đa cho ô đất của Dự án.

Công ty CP Á Châu có các văn bản (03/2025/HNAC-CV ngày 15/05/2025, 06/2025/HNAC-CV ngày 06/10/2025 và 08/2026/HNAC-CV ngày 20/6/2026) gửi các cơ quan liên quan: Sở Xây dựng; Ban QLDA ĐTXD các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật Đà Nẵng; UBND phường Ngũ Hành Sơn đề nghị cập nhật bổ sung dân số cho dự án phù hợp với pháp lý đất đai, quy hoạch đã có, làm cơ sở triển khai thủ tục pháp lý liên quan. Đến ngày 14/7/2026, Ban QLDA ĐTXD các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật có Tờ trình số 4053/TTr-BDDHTKT về việc thẩm định điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông TL 1/2.000 (nội dung bổ sung dân số và một số nội dung khác) và Hội đồng thẩm định đã tổ chức họp ngày 23/7/2026.

Qua kiểm tra cho thấy:

Quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt tại các thời điểm trước năm 2016 là chưa phù hợp với quy hoạch chung đã được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định số 465/QĐ-TTg ngày 17/6/2002 và Quyết định số 2357/QĐ-TTg ngày 04/12/2013.

Quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu du lịch ven biển của Công ty CP Á Châu đã được Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 5532/QĐ-UBND ngày 16/8/2016 phù hợp với quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021; đồng thời, phù hợp với quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023.

Dự án được UBND thành phố phê duyệt bổ sung vào danh mục dự kiến phát triển nhà ở thương mại tại Quyết định số 767/QĐ-UBND ngày 10/4/2024 về điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố giai đoạn 2021-2025 (số thứ tự 34, mục II, Phụ lục II).

Hiện nay, vị trí khu đất và mục đích sử dụng đất của dự án phù hợp với các mục đích sử dụng đất là đất thương mại dịch vụ, đất ở đô thị, đất sử dụng vào mục đích công cộng... được xác định tại sơ đồ định hướng phân vùng tổng hợp sử dụng đất đã được Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 773/QĐ-UBND ngày 28/02/2026 về điều chỉnh quy hoạch thành phố Đà Nẵng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050.

Hồ sơ quy hoạch được lập và điều chỉnh qua nhiều giai đoạn (nội dung điều chỉnh tập trung vào cơ cấu sử dụng đất, quy mô công trình, chỉ tiêu kiến trúc và

hạ tầng kỹ thuật nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển dự án), việc điều chỉnh quy hoạch nhiều lần trong thời gian dài cũng làm phát sinh nghĩa vụ, trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị và chủ đầu tư được giao trong quá trình tổ chức thực hiện các nội dung có liên quan trong việc lập, thẩm định, phê duyệt, công bố, cắm mốc, giao đất và quản lý thực hiện quy hoạch.

Việc chậm phân bổ chỉ tiêu dân số làm ảnh hưởng đến việc trình và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết dẫn tới tiến độ dự án bị kéo dài qua nhiều năm (quy mô dân số tối đa được phân bổ cho ô đất là một chỉ tiêu quan trọng, ảnh hưởng đến cơ cấu sản phẩm nhà ở của dự án, quyết định phương án thiết kế và tổng mức đầu tư của dự án - là cơ sở để đề xuất dự án đầu tư).

3. Việc giao đất, cho thuê đất, phê duyệt giá đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất

Ngày 31/01/2008, UBND thành phố ban hành Quyết định số 1236/QĐ-UBND về việc thu hồi đất, giao đất cho Công ty CP Á Châu sử dụng để đầu tư xây dựng theo quy định tại GCNĐT số 32121000031 ngày 31/12/2007 của UBND thành phố Đà Nẵng, khu đất có diện tích là 170.000m², gồm:

- Diện tích giao đất không thu tiền (19.500 m²): Là phần diện tích đất được xác định do đơn vị đã nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 2038/QĐ-UBND ngày 22/10/1994 của UBND tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ).

Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại buổi làm việc với Đoàn Thanh tra ngày 16/7/2026: Sở đã rà soát, sao lục toàn bộ hồ sơ pháp lý có liên quan và đối chiếu với bản đồ theo Nghị định số 64/CP, bản đồ địa chính cùng các tài liệu lưu trữ hiện có xác định không có hồ sơ, tài liệu thể hiện vị trí, ranh giới khu đất diện tích 19.500m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0249706 ngày 22/10/1994. Qua kiểm tra các hồ sơ có liên quan cho thấy vị trí nêu trên đã được Chủ tịch UBND thành phố đồng ý về chủ trương cấp GCNQSDĐ tại Công văn số 251/UBND-QLĐT ngày 17/01/2007 (kèm theo sơ đồ vị trí đất tiếp giáp tuyến đường ven biển Sơn Trà – Điện Ngọc nay là đường Võ Nguyên Giáp). Phần diện tích đất này đã được đăng ký biến động trên GCNQSDĐ ngày 19/01/2016 (chuyển mục đích từ đất xây dựng thành đất ở tại đô thị theo Công văn số 7384/UBND-QLĐT ngày 22/8/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng; theo hồ sơ đăng ký biến động số 09.ĐKBĐ).

- Diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất (31.500 m²):

Ngày 09/10/2006, UBND thành phố ban hành Quyết định số 6996/QĐ-UBND, quy định giá đất để giao quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Hoa Trung với diện tích 3,15ha trong cùng khu đất 17ha để đầu tư dự án Khu du lịch ven biển với đơn giá là 1.500.000 đồng/m². Ngày 15/4/2007, Ban QLDA Sơn Trà - Điện Ngọc ký Hợp đồng giao nhận quyền sử dụng đất số 04/HĐ-GĐ đối với phần diện tích đất 31.500 m² với tổng giá trị khu đất là 47.250.000.000 đồng. Công ty đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

- Diện tích đất thuê trả tiền hàng năm (119.000,0m²):

UBND thành phố Đà Nẵng (Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đại diện) và Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 161/HĐ-TĐ 04/10/2011 đối với diện tích 119.000,0m² với giá tiền thuê đất là 11.000 đồng/m²/năm kể từ ngày 01/02/2008 (ngày bàn giao mặt bằng tại thực địa; Bên thuê đất được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng công trình 05 năm đầu tiên). Qua các chu kỳ xác định lại giá thuê đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã ký phụ lục hợp đồng thuê đất. Cơ quan thuế xác nhận Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích thuê đất trả tiền hàng năm (119.000 m²) đến ngày 31/12/2025.

Qua kiểm tra việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất cho thấy còn một số tồn tại, hạn chế sau:

Thời điểm năm 2006, UBND thành phố Đà Nẵng ký thoả thuận nguyên tắc hợp tác để phát triển dự án đối với Công ty TNHH Hoa Trung và giao Ban Quản lý dự án Sơn Trà Điện Ngọc ký Hợp đồng giao nhận quyền sử dụng đất cho Công ty là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 5 Luật Đất đai năm 2003⁴;

Thời điểm năm 2008, UBND thành phố ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất cho Công ty để đầu tư xây dựng Dự án không thực hiện việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất, chưa đánh giá việc chấp hành pháp luật về đất đai của người xin thuê đất là chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 31 Luật Đất đai năm 2003⁵ và Điều 30 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ⁶; đồng thời, việc giao đất, cho thuê đất không theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất là vi phạm quy định tại Điều 58 Luật Đất đai 2003⁷, Điều 61 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ⁸.

Việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất xây dựng sang đất ở đô thị đối với 19.500,0m² đã được UBND thành phố thống nhất về chủ trương tại Công văn số 7384/UBND-QLĐTh ngày 22/8/2013, Công văn số 9465/UBND-QLĐTh ngày 18/11/2016. Tuy nhiên việc thực hiện đăng ký biến động về mục đích sử dụng đất trên GCNQSDĐ ngày 19/01/2016 khi chưa ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích đối với loại đất khi chuyển mục đích phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép là không đảm bảo quy định tại Điều 57 Luật Đất đai năm 2013⁹.

Liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tài chính khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch:

- Giá giao đất, cho thuê đất theo Thỏa thuận nguyên tắc giữa UBND thành phố và nhà đầu tư mà không có sự tham mưu của Sở Tài chính, không qua Hội đồng thẩm định giá đất thành phố là không đúng quy định tại Điều 7 và Điều 13

⁴ Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất thông qua hình thức giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định; quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

⁵ Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

⁶ Căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

⁷ Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất

⁸ Các trường hợp đấu giá và không đấu giá quyền sử dụng đất

⁹ Chuyển mục đích sử dụng đất

Pháp lệnh giá 2002¹⁰; Điều 15 Nghị định số 170/2003/NĐ-CP¹¹;

- Theo đó, thời điểm UBND thành phố ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất năm 2008 nhưng giá đất để thu tiền và giao quyền đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6996/QĐ-UBND ngày 09/10/2006 theo đề nghị của Chánh Văn phòng UBND thành phố và giá thuê đất trả tiền hàng năm trên cơ sở giá đất tại Thoả thuận nguyên tắc đã ký năm 2006 khi chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng, chưa rõ mục đích sử dụng đất, chưa có dự án đầu tư được phê duyệt và không giao Sở Tài chính tham mưu việc xác định giá dẫn đến giá thu tiền sử dụng đất, giá thuê đất đối với dự án cụ thể chưa phù hợp với giá đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường là chưa đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP và Điều 6 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của Chính phủ.

Theo quy hoạch điều chỉnh¹² thì diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất là 31.500 m², trong đó đất ở 21.105 m² và đất cơ sở sản xuất kinh doanh 10.395 m². UBND thành phố đã ban hành Công văn số 11424/UBND-KTTH ngày 20/12/2013 thống nhất theo đề xuất của Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố (tại Báo cáo số 207/HĐTĐGD ngày 05/12/2013) về đơn giá đất ở làm cơ sở tính thu tiền chuyển mục đích sử dụng đất cho diện tích 21.105 m² là 5.583.000 đồng/m² (đơn giá này chưa được UBND thành phố ban hành quyết định phê duyệt). Ngày 07/01/2014, Công ty đã có Công văn số 02/CV-HNAC xin nộp chậm tiền chuyển mục đích sử dụng đất đến cuối năm 2014 để giảm bớt khó khăn về tài chính.

Tuy nhiên, qua kiểm tra cho thấy Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ) chưa hướng dẫn Công ty CP Á Châu thực hiện các thủ tục cần thiết để chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo chỉ đạo của UBND thành phố tại Công văn số 11424/UBND-KTTH và Công văn số 9465/UBND-QLĐT ngày 18/11/2016 về việc xử lý cấp GCNQSDĐ.

Theo nội dung giải trình của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Biên bản làm việc ngày 16/7/2026: Dự án nằm trong danh mục các dự án xử lý về giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Kết luận số 77-KL/TW ngày 02/5/2024 của Bộ Chính trị về Đề án “*Phương án tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến các dự án, đất đai trong các kết luận Thanh tra, Kiểm tra, Bản án tại một số tỉnh, thành phố*” trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa. Theo đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Báo cáo số 380/BC-SNNMT về việc liên quan đến phương án thu nghĩa vụ tài chính tại khu đất thực hiện dự án Khu du lịch ven biển tại phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng của Công ty CP Á Châu và đã được UBND thành phố

¹⁰ Tài sản, hàng hoá, dịch vụ do Nhà nước định giá; Tài sản của Nhà nước phải thẩm định giá

¹¹ Tài sản của Nhà nước phải thẩm định giá

¹² Quyết định số 3473/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500 Khu du lịch ven biển Hòn Ngọc Á Châu

thống nhất tại Thông báo số 609/TB-VP ngày 31/12/2025, trong đó có đề xuất tính lại giá đất, chuyển mục đích sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính phát sinh do điều chỉnh quy hoạch. Hiện nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường đang tiếp tục thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Các nội dung đã thực hiện chưa đảm bảo quy định nêu trên trách nhiệm thuộc về UBND thành phố, các tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc tham mưu xử lý hồ sơ thuộc Dự án.

4. Công tác thu hồi một phần diện tích đất của Dự án để thực hiện dự án đầu tư công

Dự án bị thu hồi một phần diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư công gồm: Dự án Công viên công cộng và Dự án bãi cát công cộng từ Khu du lịch Sao Biển đến khu du lịch Thành Đô (gọi tắt là Dự án bãi cát công cộng).

4.1. Dự án Công viên công cộng

Dự án được UBND thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết TL 1/500 tại Quyết định số 4341/QĐ-UBND ngày 27/9/2018. Theo đó, diện tích đất công viên công cộng là 71.806m² và đất bãi cát phục vụ công cộng là 13.194 m² và giao cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng hạ tầng và phát triển đô thị Đà Nẵng nay là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật Đà Nẵng (viết tắt là BQL dự án) làm chủ đầu tư¹³.

Ngày 14/11/2019, Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND, UBND thành phố ban hành Thông báo số 306/TB-VP về Kết luận của Chủ tịch UBND thành phố Huỳnh Đức Thơ tại buổi họp nghe báo cáo dự án Khu du lịch ven biển Hòn Ngọc Á Châu. Theo đó, thống nhất theo đề xuất của Sở Xây dựng và Công ty Hòn Ngọc Á Châu về việc thu hồi đất để phục vụ thi công dự án lối xuống biển tại phía Nam dự án khu du lịch ven biển Hòn Ngọc Á Châu với chiều rộng 90m (*kết hợp với 10m lối xuống biển tại khu du lịch The Sang cho đủ 100m*); Tổng diện tích sàn xây dựng toàn dự án đối với phần diện tích còn lại tối đa không quá 210.000m².

Ngày 02/3/2020, UBND thành phố ban hành Quyết định số 708/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên công cộng; theo đó thu hồi đất tại phía Nam dự án Khu du lịch ven biển Hòn Ngọc Á Châu với chiều rộng 90m (*kết hợp với 10m lối xuống biển tại khu du lịch The Sang cho đủ 100m*), điều chỉnh diện tích thu hồi từ 85.000m² xuống còn 24.486m².

Ngày 11/3/2020, BQL dự án có phối hợp với các bên liên quan khôi phục mốc giới theo Quyết định số 708/QĐ-UBND ngày 02/3/2020 về điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án công viên công cộng.

Ngày 29/4/2020, UBND thành phố ban hành Thông báo số 36/TB-UBND về việc thông báo thu hồi đất thực hiện dự án Công viên công cộng, với tổng diện tích thu hồi là 24.486m².

¹³ Công văn số 2162/UBND-SXD ngày 03/4/2020 của UBND thành phố về việc điều chỉnh chủ đầu tư dự án Công viên công cộng

Ngày 22/4/2021, UBND thành phố ban hành Quyết định số 1341/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên công cộng (Thu hồi một phần khu du lịch ven biển Hòn Ngọc Á Châu) với diện tích 24.486m² để làm công viên công cộng phục vụ người dân.

Ngày 07/6/2021, UBND thành phố ban hành Quyết định số 1965/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Công viên công cộng; diện tích thu hồi 24.486,0m².

Theo nội dung Công văn số 988/STNMT-CCQLĐĐ ngày 18/3/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ) về việc liên quan đến diện tích đất thu hồi của Công ty CP Á Châu; theo đó, thống nhất và đề nghị xem xét thu hồi phần diện tích thực hiện dự án Công viên công cộng thuộc phần đất thuê đất trả tiền hàng năm nhằm giảm thiểu giá trị bồi thường, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa nhà nước và nhà đầu tư trong việc thu hồi đất, thực hiện dự án là phù hợp. Trên cơ sở đó, UBND thành phố ban hành quyết định bồi thường khi thu hồi đất tại Quyết định số 1968/QĐ-UBND ngày 07/6/2021 xác định giá trị bồi thường về đất là 0 đồng và bồi thường về vật kiến trúc, cây cối là 330.733.320 đồng.

Từ năm 2019 đến 2025, BQL dự án tiếp tục thực hiện trình tự thủ tục về phê duyệt chủ trương đầu tư, điều chỉnh phương án thiết kế quy hoạch, xác định giá trị bồi thường. Ngày 06/8/2025, UBND thành phố ban hành Quyết định số 899/QĐ-UBND về việc phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng dự án Công viên công cộng (thu hồi một phần Khu du lịch ven biển Hòn Ngọc Á Châu). Ngày 03/7/2026, UBND thành phố ban hành Quyết định số 2958/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng dự án Công viên công cộng (thu hồi một phần Khu du lịch ven biển Hòn Ngọc Á Châu). Hiện nay, BQL dự án đang phối hợp cùng đơn vị tư vấn triển khai lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán.

4.2. Dự án Khu vực bãi cát công cộng

Dự án được thực hiện theo Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 04/5/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 dự án Khu vực Bãi cát công cộng đoạn từ bãi tắm Sao Biển đến Khu du lịch Thành Đô (đoạn từ khu du lịch Sunrise đến khu du lịch Funsion Maia).

Ngày 28/12/2020, UBND thành phố ban hành Thông báo số 127/TB-UBND về việc thông báo thu hồi đất thực hiện dự án Khu vực bãi cát công cộng đoạn từ Bãi tắm Sao Biển đến Khu du lịch Thành Đô, với tổng diện tích thu hồi là 26.220m² (Thông báo này thay thế cho Thông báo thu hồi đất số 155/TB-UBND ngày 12/12/2019).

Ngày 07/6/2021, UBND thành phố ban hành Quyết định số 1963/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Bãi tắm Sao Biển đến Khu du lịch Thành Đô; diện tích thu hồi 26.220m² và Quyết định số 1966/QĐ-UBND về việc bồi thường khi thu hồi đất, theo đó xác định diện tích thu hồi thuộc diện tích đất thuê trả tiền hàng năm và giá trị bồi thường là 0 đồng.

Dự án Khu vực Bãi cát công cộng đoạn từ Bãi tắm Sao Biển đến Khu du lịch Thành Đô chưa có quyết định phê duyệt dự án và tổng mức đầu tư cho dự án, chưa

tiến hành triển khai thi công dự án.

Liên quan đến việc thu hồi đất để thực hiện 02 dự án đầu tư công nêu trên, Chủ đầu tư kiến nghị một số nội dung vướng mắc:

- Đối với diện tích đất bị thu hồi để thực hiện Dự án Khu vực bãi cát công cộng đoạn từ Bãi tắm Sao Biển đến Khu du lịch Thành Đô, Công ty CP Á Châu nhận được 02 thông báo đề nghị bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án gồm: Thông báo số 89/TB-BGPMB ngày 22/09/2021 và Thông báo số 95/TB-BGPMB ngày 20/09/2022 của Ban GPMB quận Ngũ Hành Sơn. Theo đó, đề nghị liên hệ trụ sở Ban GPMB quận để làm thủ tục bàn giao mặt bằng; Công ty CP Á Châu chưa liên hệ theo các Thông báo trên vì căn cứ theo Điều 2 Quyết định thu hồi đất số 1963/QĐ-UBND ngày 07/6/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng thì nhiệm vụ tổ chức thực hiện việc thu hồi đất, quản lý đất thu hồi được giao cho UBND phường Khuê Mỹ, UBND quận Ngũ Hành Sơn, Sở Xây dựng, BQL dự án và các đơn vị liên quan; không giao trách nhiệm cho Công ty CP Á Châu phải thực hiện thủ tục bàn giao mặt bằng đối với khu đất bị thu hồi. Đến nay, Công ty CP Á Châu không nhận được thêm bất cứ văn bản hướng dẫn hoặc giấy mời họp/làm việc nào liên quan đến nội dung bàn giao mặt bằng từ các cơ quan chức năng.

- Đối với diện tích thu hồi làm Công viên công cộng: Công ty CP Á Châu chưa nhận được bất cứ công văn nào từ cơ quan chức năng có thẩm quyền liên quan đến nội dung hướng dẫn/yêu cầu doanh nghiệp bàn giao đối với phần diện tích này. Sau khi thu hồi đất, công tác bồi thường hỗ trợ khi thu hồi đất vẫn chưa được giải quyết xong (hạng mục san nền của dự án chưa được phê duyệt phương án bồi thường; chưa chi trả đối với các hạng mục đã được phê duyệt phương án bồi thường như cây cối, trạm biến áp, kè biển).

Ngày 19/5/2021, Công ty CP Á Châu đã có Văn bản số 11/2021/CV-HNAC gửi UBND thành phố kiến nghị việc thu tiền sử dụng đất trong khi Công ty không sử dụng theo các thông báo thu hồi đất của UBND thành phố. Ngày 07/6/2021, Cục Thuế thành phố Đà Nẵng có Công văn số 3275/CTDAN-HKDCN gửi Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ) đề nghị cung cấp văn bản thu hồi đất và biên bản bàn giao đất làm cơ sở điều chỉnh tiền thuê đất của dự án.

Ngày 08/6/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ) có Báo cáo số 443/BC-STNMT liên quan đến đề nghị xem xét miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất bị thu hồi, như sau: *“Đối với 02 dự án Công viên công cộng và Bãi cát công cộng đã được UBND thành phố phê duyệt quy hoạch, nằm trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm quận Ngũ Hành Sơn; Công ty đã được UBND thành phố ban hành Thông báo thu hồi đất để Công ty được biết về việc thực hiện 02 dự án nêu trên theo quy định; tuy nhiên đến nay chưa ban hành Quyết định thu hồi đất. Do đó, căn cứ các quy định nêu trên, Công ty vẫn tiếp tục được thực hiện các quyền của người sử dụng đất, việc chấm dứt quyền sử dụng đất của Công ty được xác định tại thời điểm cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định thu hồi đất. Như vậy, việc UBND thành phố ban hành Thông báo thu hồi đất nêu trên là phù hợp với trình tự và quy định của pháp luật đất đai hiện hành. Sau khi UBND thành phố ban hành Quyết định thu hồi đất, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ lập thủ tục*

ký Phụ lục Hợp đồng thuê đất đối với phần diện tích đất thuê còn lại với Công ty theo quy định.”

Ngày 28/6/2021, UBND thành phố có Công văn số 3962/UBND-KT; theo đó, giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp Cục Thuế thành phố triển khai xử lý theo thẩm quyền. Thực hiện ý kiến của UBND thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 2754/STNMT-CCQLĐĐ ngày 08/7/2021 cung cấp các thông báo và quyết định thu hồi đất đến cơ quan thuế để thực hiện các thủ tục miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất bị thu hồi.

Đầu năm 2026, Công ty CP Á Châu đã chủ động liên hệ Ban GPMB quận Ngũ Hành Sơn (cũ) nay là Trung tâm Phát triển quỹ đất - Chi nhánh khu vực 2 để bàn giao mặt bằng cho cả 2 khu đất đã thu hồi (theo thông tin trong thông báo đề nghị liên hệ bàn giao mặt bằng khu vực Bãi cát công cộng mà Công ty CP Á Châu đã nhận được năm 2022) để có cơ sở điều chỉnh các phụ lục thuê đất và điều chỉnh tiền thuê đất hàng năm.

Theo ý kiến của Thuế thành phố, đến nay vẫn chưa chính thức điều chỉnh tiền thuê đất trả tiền hàng năm do bị thu hồi một phần diện tích đất (nguyên nhân là chưa nhận được Phiếu chuyển thông tin địa chính theo quy định tại Thông tư số 88/2016/ TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường).

Công ty CP Á Châu cho rằng căn cứ các quyết định thu hồi đất, quyền quản lý đối với diện tích đã bị thu hồi thuộc về Ban Quản lý đầu tư xây dựng Hạ tầng và Phát triển đô thị (cũ); Công ty CP Á Châu không sử dụng đất vẫn phải có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm từ khi có quyết định thu hồi đất cho đến nay là một gánh nặng tài chính rất lớn.

Qua kiểm tra việc thu hồi đất, bồi thường cho thấy:

UBND thành phố ban hành 02 quyết định thu hồi đất (Quyết định số 1963/QĐ-UBND ngày 07/6/2021 và Quyết định số 1965/QĐ-UBND ngày 07/6/2021) để thực hiện dự án Công viên công cộng và dự án Bãi cát công cộng và ban hành 02 quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ (Quyết định số 1966/QĐ-UBND và Quyết định số 1968/QĐ-UBND ngày 07/6/2021); theo các quyết định này, diện tích đất thu hồi thuộc phần đất thuê nhà nước, trả tiền hàng năm và không bồi thường về đất. Từ khi thu hồi một phần diện tích đất của dự án cho đến nay, các cơ quan có thẩm quyền chưa tham mưu UBND thành phố ban hành quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết và quyết định điều chỉnh diện tích giao đất, cho thuê đất (do nhà nước thu hồi một phần).

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã thực hiện việc chuyển các thông báo và quyết định thu hồi đất của Dự án cho cơ quan thuế để thực hiện các thủ tục điều chỉnh tiền thuê đất nhưng chưa thực hiện các thủ tục điều chỉnh hợp đồng thuê đất đã ký; tuy nhiên, chưa thực hiện kịp thời việc chuyển thông tin địa chính cho cơ quan thuế theo quy định.

BQL dự án và UBND phường Ngũ Hành Sơn (trước đây là UBND quận Ngũ Hành Sơn, UBND phường Hòa Hải và phường Khuê Mỹ) không thực hiện các

thủ tục yêu cầu Công ty CP Á Châu bàn giao diện tích đất thu hồi và các nhiệm vụ khác được giao để kịp thời quản lý diện tích đất đã được nhà nước thu hồi, giao thực hiện các dự án có mục đích công cộng. Đồng thời, việc thực hiện kiểm đếm tài sản trên đất thuê làm cơ sở tham mưu UBND thành phố ban hành các quyết định bồi thường chưa chặt chẽ và đầy đủ dẫn đến sau khi ban hành các quyết định bồi thường nhưng đến nay chưa hoàn thành việc xác định giá trị bồi thường cho Công ty CP Á Châu.

Luật Đất đai 2013 và pháp luật khác có liên quan không quy định cụ thể quy trình, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp nhà nước thu hồi một phần diện tích giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để thực hiện dự án vì mục đích công cộng và cũng không quy định cụ thể thành phần hồ sơ, thủ tục để xác định thời điểm điều chỉnh giảm tiền thuê đất khi nhà nước thu hồi đất một phần. Tuy nhiên, liên quan đến nguyên tắc bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất, Luật Đất đai 2013 quy định: Điều 74¹⁴ quy định việc bồi thường về đất do UBND cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất, bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật; Điều 76¹⁵ quy định đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất.

Ngoài ra, việc thu hồi một phần diện tích đất để thực hiện các dự án đầu tư công có mục đích công cộng đã được Công ty CP Á Châu thống nhất và Chủ tịch UBND thành phố kết luận tại Thông báo số 306/TB-VP ngày 14/11/2019. Đồng thời, các báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ), cơ quan thuế trả lời kiến nghị của Công ty CP Á Châu khẳng định việc chấm dứt quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được xác định tại thời điểm cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành Quyết định thu hồi đất, trên cơ sở đó chuyển thông tin cho cơ quan thuế thực hiện việc điều chỉnh nghĩa vụ tài chính. Qua kiểm tra cho thấy, từ năm 2018 đến nay Công ty CP Á Châu không triển khai được các hạng mục xây dựng do vướng mắc về thủ tục, được các cơ quan có thẩm quyền đánh giá chậm tiến độ và bị xử phạt hành chính.

¹⁴ Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất:

1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 75 của Luật này thì được bồi thường.
2. Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.
3. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

¹⁵ Bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng:

1. Các trường hợp không được bồi thường về đất nhưng được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm:
 - c) Đất được Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm; đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn tiền thuê đất, trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê do thực hiện chính sách đối với người có công với cách mạng;

Do đó, để đảm bảo dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định trong công tác bồi thường, thu hồi đất của Luật Đất đai 2013; đồng thời, xét thấy Chủ đầu tư đề nghị xem xét hoàn trả/bù trừ số tiền thuê đất đối với phần diện tích đất bị thu hồi mà Công ty đã thực nộp nhưng không được sử dụng đất trên thực tế từ thời điểm ban hành quyết định thu hồi đất (ngày 07/6/2021) đến cuối năm 2025 là có cơ sở để xem xét.

5. Công tác bảo vệ môi trường

Dự án Khu du lịch ven biển của Công ty CP Á Châu có quy mô dự án: 170.000m² đã được Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 8977/QĐ-UBND ngày 26/12/2016 trên cơ sở nội dung trình của Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ) tại Tờ trình số 1835/TTr-STNMT ngày 21/12/2016. Tuy nhiên, sau khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư công, quy mô diện tích dự án giảm so với quyết định phê duyệt, Công ty CP Á Châu chưa thực hiện các thủ tục trình phê duyệt điều chỉnh báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định pháp luật.

II. KHÓ KHĂN VƯỚNG MẮC

Dự án được triển khai thực hiện từ năm 2006 nhưng đến nay vẫn còn những khó khăn, vướng mắc nên chưa triển khai dự án theo các tiêu chí và mục tiêu của dự án được phê duyệt, cụ thể:

1. Về phê duyệt chủ trương đầu tư

Chủ đầu tư đã được cấp GCNĐT từ năm 2007, dự án bị thu hồi một phần diện tích đất để xây dựng công trình công cộng dẫn đến phải điều chỉnh toàn bộ hồ sơ pháp lý từ đầu tư, quy hoạch xây dựng, đất đai, môi trường, nghĩa vụ tài chính. Ngày 08/10/2025, Công ty CP Á Châu đã nộp hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư đến Sở Tài chính. Sau khi lấy ý kiến các sở ngành liên quan, Sở Tài chính đã có văn bản số 69/TB-STC ngày 29/01/2026 đề nghị chủ đầu tư bổ sung, hoàn thiện hồ sơ. Sau khi tiếp thu hoàn thiện theo ý kiến của các sở ngành, Công ty CP Á Châu đã nộp lại hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án vào ngày 06/02/2026, đến nay vẫn chưa được phê duyệt chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, làm cơ sở để thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo của dự án.

2. Về điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án

Trong thời gian dài phải điều chỉnh quy hoạch nhiều lần; đến nay, tiếp tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 do nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình đầu tư công. Đến nay, thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án gặp nhiều khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc phân bổ cụ thể dân số thường trú tại quy hoạch phân khu Ven sông Hàn và bờ Đông mặc dù Công ty CP Á Châu đã nhiều lần làm văn bản đề nghị như đã nêu trên.

3. Về nghĩa vụ tài chính

Dự án đã được UBND thành phố và chủ đầu tư thống nhất phương án thu tiền sử dụng đất để xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh theo Thông báo số 609/TB-VP ngày 31/12/2025 của Văn phòng UBND thành phố; Biên bản họp

ngày 20/01/2026 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường và chủ đầu tư. Tuy nhiên, việc xác định nghĩa vụ tài chính vẫn chưa hoàn thành nên chủ đầu tư chưa có cơ sở để nộp bổ sung tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước. Qua thanh tra cho thấy, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã báo cáo, đề xuất các phương án xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh tại Báo cáo số 380/BC-SNNMT ngày 23/10/2025 nhưng vẫn chưa trình ban hành quyết định phê duyệt nghĩa vụ tài chính phát sinh do vướng mắc trong việc thuê đơn vị tư vấn.

4. Về việc điều chỉnh tiền thuê đất hàng năm

Dự án đã được thu hồi một phần diện tích đất từ tháng 06/2021 nhưng đến nay công tác bồi thường hỗ trợ khi thu hồi đất vẫn chưa hoàn thành; việc thu hồi đất nhưng không điều chỉnh hợp đồng thuê đất để xác định nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất hàng năm phải nộp (từ năm 2021 đến hết 2025) dẫn đến chủ đầu tư vẫn phải nộp tiền thuê đất hàng năm đối với phần diện tích hơn 5ha đã bị thu hồi là chưa phù hợp. Trách nhiệm chậm trễ này thuộc về các cơ quan có thẩm quyền trong việc thực hiện thủ tục thu hồi đất, điều chỉnh hợp đồng cho thuê đất và cơ quan thuế.

C. KẾT LUẬN

I. ƯU ĐIỂM

Dự án đã được UBND thành phố Đà Nẵng quan tâm chỉ đạo, các sở, ngành, địa phương và chủ đầu tư phối hợp triển khai nhiều thủ tục và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNĐT, quyết định giao đất, cho thuê đất, giá đất, quy hoạch chi tiết; phê duyệt đánh giá tác động môi trường; Sở Xây dựng cấp phép xây dựng một số hạng mục công trình. Nhà đầu tư đã thực hiện việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo yêu cầu của cơ quan chức năng; đã tiến hành đầu tư xây dựng các hạng mục, công trình theo giấy phép được cấp (có hạng mục còn dang dở); Chủ đầu tư đã tập trung mọi nguồn lực, nâng vốn điều lệ và phối hợp cùng với các cơ quan có thẩm quyền tiếp tục hoàn thiện các thủ tục còn vướng mắc để sớm triển khai dự án.

II. HẠN CHẾ

Qua kết quả kiểm tra cho thấy, dự án chưa đáp ứng đúng mục tiêu, tiến độ theo GCNĐT, quá trình triển khai các thủ tục qua các thời kỳ còn một số tồn tại, hạn chế, vướng mắc cần được tiếp tục khắc phục, xử lý và hoàn thiện các thủ tục để đảm bảo cơ sở triển khai dự án theo quy định, cụ thể như sau:

1. Về chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư

UBND thành phố Đà Nẵng giao Trung tâm Xúc tiến đầu tư Đà Nẵng tham mưu cấp GCNĐT là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 40 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ.

Trung tâm Xúc tiến Đầu tư thực hiện thẩm tra, thẩm định năng lực nhà đầu tư và thực hiện việc trình UBND thành phố cấp GCNĐT lần đầu năm 2007 chưa đảm bảo quy định tại Điều 47 và Điều 48 Luật Đầu tư 2005.

Về năng lực tài chính của Công ty CP Á Châu tại thời điểm cấp GCNĐT lần đầu không đáp ứng điều kiện vốn theo quy định tại khoản b, Điều 5 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản.

Về tiến độ đầu tư, tiến độ sử dụng đất: Đến thời điểm thanh tra, dự án chậm tiến độ do nhiều nguyên nhân khách quan, trở ngại hành chính đã nêu tại khoản 1 mục I phần B Kết luận.

Trách nhiệm để xảy ra các hạn chế này thuộc về UBND thành phố, Trung tâm Xúc tiến Đầu tư, các tổ chức, cá nhân có liên quan.

2. Về phê duyệt quy hoạch chi tiết

Dự án được điều chỉnh quy hoạch chi tiết nhiều lần trong thời gian dài làm phát sinh yêu cầu phải kiểm tra, đánh giá toàn diện về tính phù hợp của từng lần điều chỉnh cũng như trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị và chủ đầu tư trong quá trình tổ chức thực hiện. Cơ quan có thẩm quyền và Công ty CP Á Châu chưa thực hiện đúng, đầy đủ và kịp thời nghĩa vụ tài chính phát sinh trong quá trình điều chỉnh quy hoạch chi tiết. Trách nhiệm này thuộc về Sở Tài nguyên & Môi trường (cũ), Sở Xây dựng và Công ty CP Á Châu.

Đến nay, sau khi thu hồi đất thì quy mô dự án, diện tích sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất tại các quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết của dự án chưa được điều chỉnh, nhất là sự vướng mắc về xác định chỉ tiêu dân số quy hoạch tại dự án chưa được giải quyết. Trách nhiệm này thuộc về Sở Xây dựng, BQL dự án.

3. Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, phê duyệt giá đất

Việc giao đất, cho thuê diện tích đất đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng nhưng không qua đấu giá quyền sử dụng đất vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003; việc không thực hiện thẩm định nhu cầu sử dụng đất, chưa đánh giá việc chấp hành pháp luật về đất đai của người xin thuê đất là chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 31 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 30 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ

Trách nhiệm này thuộc về UBND thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ) nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Thời điểm quyết định giao đất, cho thuê đất năm 2008, nhưng giá đất để thu tiền và giao quyền và giá thuê đất trả tiền hàng năm được xác định tại thời điểm năm 2006 là chưa đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP và Điều 6 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP của Chính phủ.

Sở Nông nghiệp và Môi trường có Báo cáo số 380/BC-SNNMT về việc liên quan đến phương án thu nghĩa vụ tài chính tại khu đất và đã được UBND thành phố thông nhất tại Thông báo số 609/TB-VP ngày 31/12/2025 (trong đó có đề xuất tính lại giá đất, chuyển mục đích sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính phát sinh do điều chỉnh quy hoạch); tuy nhiên, đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường vẫn chưa thực hiện xong việc xác định nghĩa vụ tài chính, tham mưu UBND thành phố ban

hành các quyết định phê duyệt giá đất làm cơ sở nộp tiền vào ngân sách nhà nước theo quy định.

- Việc thu hồi đất từ năm 2021 nhưng đến nay vẫn chưa hoàn tất công tác thu hồi đất, thực hiện bồi thường; chưa điều chỉnh tiền thuê đất hàng năm phải nộp là chưa đảm bảo dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định trong công tác bồi thường, thu hồi đất của pháp luật đất đai.

Trách nhiệm này thuộc về Chánh Văn phòng UBND thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố (cũ), Thuế thành phố; Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, BQL dự án, UBND phường Ngũ Hành Sơn (trước đây là UBND quận Ngũ Hành Sơn, UBND phường Hòa Hải và phường Khuê Mỹ) và các cá nhân có liên quan.

4. Liên quan đến việc áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc các dự án tồn đọng kéo dài

Dự án được thực hiện không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; việc áp dụng giá đất tại thời điểm giao đất chưa đảm bảo theo quy định; quy hoạch chi tiết cơ bản phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu của thành phố; nhà đầu tư đã thực hiện việc nộp số tiền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan chức năng, đã xây dựng các hạng mục công trình theo giấy phép xây dựng (có hạng mục còn dang dở) và có mong muốn được tiếp tục triển khai đầu tư thực hiện dự án; không có các khiếu nại, khiếu kiện tại dự án; qua thanh tra xác định có lỗi của cả cơ quan quản lý Nhà nước và nhà đầu tư. Theo đó, có thể áp dụng các cơ chế, chính sách, quy định hiện hành về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với dự án, cụ thể:

- Ưu tiên áp dụng các biện pháp dân sự, kinh tế, hành chính, tổ chức; trường hợp đến mức phải xử lý hình sự thì cho phép chủ động áp dụng các biện pháp khắc phục hậu quả kinh tế trước, nhưng có thời hạn thực hiện cụ thể và là căn cứ quan trọng để xem xét biện pháp xử lý tiếp theo (Quy định tại Gạch đầu dòng thứ hai khoản 4 Mục II Nghị quyết số 04-NQ/TW ngày 01/4/2026 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng).

- Áp dụng quan điểm, chủ trương xử lý vi phạm pháp luật về đất đai xảy ra trước khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực, không truy cứu hoặc tạm hoãn truy cứu trách nhiệm hình sự (khoản 2.2 mục 2 Kết luận số 182-KL/TW ngày 29/7/2025 của Bộ Chính trị).

- Cho phép hoàn thiện thủ tục đầu tư, giao đất, xử lý tiền bồi thường (điểm b và điểm d khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 12 Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội; Điều 7 và Điều 8 Nghị định số 147/2026/NĐ-CP ngày 07/5/2026 của Chính phủ).

- Cho phép xử lý tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đồng thời với quá trình xử lý trách nhiệm theo các kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án, bảo đảm không làm phát sinh sai phạm mới và có phương án khắc phục thiệt hại (điểm c khoản 3 Điều 3 Nghị quyết số 29/2026/QH16 của Quốc hội).

- Xác định điều kiện cho phép dự án tiếp tục thực hiện, hoàn thiện thủ tục

đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, lâm nghiệp, áp dụng xác định giá đất đối với dự án (khoản 2 Điều 7 và điểm c khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội).

- Xử lý trường hợp giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư có sử dụng đất (điểm b khoản 4 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội).

D. KIẾN NGHỊ

Trên cơ sở kết quả kiểm tra, xác minh, đối chiếu quy định pháp luật, 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 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 điểm c khoản 1 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 từ kết quả kiểm tra, xác minh, nhận định nêu trên, Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng xem xét, chỉ đạo thực hiện các nội dung như sau:

1. Kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố chỉ đạo

a) Giao Văn phòng UBND thành phố và các Sở ngành có liên quan rà soát, xác định các lỗi còn tồn tại thiếu sót của các các tổ chức cá nhân có liên quan trong việc tham mưu xử lý hồ sơ dự án dẫn đến các vi phạm được chỉ ra trong kết luận thuộc các nhóm lỗi chung tương tự các dự án trước đây tại thành phố Đà Nẵng đã được Thanh tra Chính phủ đã kết luận (Kết luận số 2852/KL-TTTP ngày 02/11/2012, Kết luận số 34/KL-TTTP ngày 08/01/2019 và Kết luận số 269/KL-TTTP ngày 16/9/2020) và các Kết luận khác (nếu có) đã được cơ quan có thẩm quyền tổ chức kiểm điểm, xử lý kỷ luật để biết, rút kinh nghiệm; rà soát, tổng hợp, báo cáo UBND thành phố những cá nhân thuộc diện Ban Thường vụ Thành ủy quản lý, tổ chức kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm để xử lý theo quy định đối với các tổ chức, cá nhân thuộc thẩm quyền (các tổ chức cá nhân trước đây chưa được cơ quan có thẩm quyền tổ chức kiểm điểm và xử lý kỷ luật đối với các lỗi tương tự đã nêu) có liên quan đến tồn tại, hạn chế được nêu tại Phần Kết luận của Kết luận thanh tra.

b) 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 các sở, ban, ngành, địa phương được nêu ở trên.

c) Chỉ đạo các các Sở, ngành theo chức năng, nhiệm vụ kiểm tra, rà soát, hoàn thiện các thủ tục về đầu tư; xây dựng; bồi thường, hỗ trợ; xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và các thủ tục có liên quan đảm bảo theo quy định pháp luật nhằm khắc phục các sai phạm theo Kết luận số 2852/KL-TTTP của Thanh tra Chính phủ (Dự án đã được xem xét đưa vào danh mục 16 dự án vi phạm nêu trong Kết luận thanh tra số 2852/KL-TTTP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ

được quy định tại Điều 7 Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc Hội).

d) Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Thuế thành phố, Sở Tài chính, UBND phường Ngũ Hành Sơn và các cơ quan, đơn vị liên quan, rà soát lại toàn bộ hồ sơ dự án, tổng hợp, báo cáo UBND thành phố xem xét việc điều chỉnh giảm tiền thuê đất do thu hồi một phần diện tích đất trên cơ sở các quyết định thu hồi đất (số 1963/QĐ-UBND và số 1965/QĐ-UBND cùng ngày 07/6/2021). Đồng thời, xác định cụ thể thời điểm không sử dụng đất do nhà nước thu hồi đất đã được Công ty CP Á Châu thống nhất thu hồi để sử dụng cho mục đích đầu tư công trình công cộng làm cơ sở để cơ quan thuế xác định tiền thuê đất theo quy định, đảm bảo dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời, tránh khiếu kiện khiếu nại.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường

Làm rõ trách nhiệm đối với tập thể cá nhân liên quan đến việc chậm tham mưu điều chỉnh hợp đồng thuê đất và chuyển thông tin địa chính sau khi thu hồi đất cho cơ quan Thuế làm cơ sở điều chỉnh nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất;

Tham mưu UBND thành phố điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất; thực hiện ký các hợp đồng, phụ lục hợp đồng thuê đất; trên cơ sở ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố liên quan đến việc điều chỉnh giảm tiền thuê đất do thu hồi một phần, chuyển thông tin địa chính cho Thuế thành phố để thông báo nghĩa vụ tài chính phải nộp (đính kèm các hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc thu hồi đất, xác định thời điểm Công ty thống nhất không sử dụng đất do nhà nước thu hồi một phần diện tích đất); hướng dẫn thực hiện các thủ tục về môi trường tại dự án theo quy định;

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan khẩn trương xác định nghĩa vụ tài chính của dự án, sớm tham mưu ban hành các quyết định phê duyệt giá đất của dự án liên quan đến việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích và điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định pháp luật.

3. Sở Tài chính

Căn cứ khoản 4 Điều 33 Luật Đầu tư 2025 và hướng dẫn có liên quan, trên cơ sở xem xét các nguyên nhân khách quan ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án, sớm hoàn thành việc thẩm định, tham mưu phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư/dăng ký đầu tư đối với Dự án đảm bảo quy định pháp luật về Đầu tư;

Phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định nghĩa vụ tài chính và tham gia ý kiến cụ thể có liên quan đến các vướng mắc khi có yêu cầu.

4. Sở Xây dựng

Chủ trì, phối hợp với cơ quan, đơn vị liên quan thẩm định, cập nhật chỉ tiêu dân số trong quy hoạch phân khu ven sông Hàn và bờ Đông đang điều chỉnh để phù hợp với pháp lý đất đai, quy hoạch đã có của dự án; đồng thời, lập thủ tục trình phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án đảm bảo trình tự, thủ tục, phù hợp với cơ cấu sử dụng đất tại quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án

được phê duyệt và phù hợp với quy hoạch chung theo Quyết định số 359/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, quy hoạch phân khu theo Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 7/11/2023 được điều chỉnh bởi Quyết định số 2874/QĐ-UBND ngày 15/6/2026 của UBND thành phố.

5. Thuế thành phố

Làm rõ trách nhiệm đối với tập thể cá nhân liên quan đến việc tiếp nhận xử lý thông tin và công tác phối hợp xử lý các vấn đề có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao;

Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính và cơ quan, đơn vị liên quan đến xác định nghĩa vụ tài chính đối với dự án, xác định tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về thuế và quy định của pháp luật khác có liên quan trên cơ sở quyết định thu hồi đất và thông tin địa chính của cơ quan có thẩm quyền chuyển đến.

6. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật Đà Nẵng

Làm rõ trách nhiệm đối với tập thể cá nhân liên quan đến việc chậm trễ thực hiện việc tiếp nhận, quản lý diện tích đất đã thu hồi được UBND thành phố giao tại các quyết định thu hồi đất¹⁶; thực hiện quản lý chặt chẽ diện tích đã được nhà nước thu hồi, giao để thực hiện các dự án đầu tư công trên địa bàn phường Ngũ Hành Sơn đảm bảo theo quy định;

Chủ trì, phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố hoàn thành việc xác định giá trị và chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ tài sản liên quan đến diện tích đất đã thu hồi đối với Công ty.

7. UBND phường Ngũ Hành Sơn

Làm rõ trách nhiệm đối với tập thể cá nhân thuộc UBND phường Ngũ Hành Sơn (trước đây là UBND quận Ngũ Hành Sơn, UBND phường Hòa Hải và phường Khuê Mỹ) liên quan đến việc chưa thực hiện kịp thời, đầy đủ nhiệm vụ được UBND thành phố giao tại các quyết định thu hồi đất, để xảy ra tồn tại, hạn chế trong công tác thu hồi đất, bồi thường như Kết luận đã nêu;

Chủ trì, phối hợp với cơ quan, đơn vị liên quan triển khai các công tác thuộc trách nhiệm quản lý Nhà nước của UBND phường đối với dự án.

8. Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu

Phối hợp chặt chẽ với cơ quan chức năng có thẩm quyền, kịp thời cung cấp hồ sơ, thông tin cho cơ quan có thẩm quyền để tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn nêu trên; sớm thực hiện hoàn thành các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường và các thủ tục liên quan khác để đảm bảo triển khai thực hiện dự án;

Sau khi được cơ quan có thẩm quyền giải quyết các vướng mắc và hoàn thiện các thủ tục pháp lý, khẩn trương tập trung mọi nguồn lực để đẩy nhanh triển khai đầu tư xây dựng dự án đảm bảo đúng quy hoạch, tiến độ, mục tiêu dự án được phê

¹⁶ khoản 3 Điều 2 Quyết định số 1963/QĐ-UBND và khoản 3 Điều 2 Quyết định số 1965/QĐ-UBND

duyet; chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, nghĩa vụ tài chính và các quy định khác có liên quan.

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./.

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;
- Trung tâm Hỗ trợ xúc tiến đầu tư Đà Nẵng
- UBND phường Ngũ Hành Sơn;
- Chánh TTTP; Phó Chánh TTTP Nguyễn Thanh Lâm;
- BQL DADTXD các CTDD, CN & HTKT Đà Nẵng
- Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu;
- Phòng GS,KT,TĐ&XLSTT;
- Lưu: VT, HSTT, TT5 (20b).

CHÁNH THANH TRA



Tô Văn Hùng