

## KẾT LUẬN

**Thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật đối với các dự án:  
Khu phố mới Phước An, xã Tiên Phước và Khu dân cư An Phú, phường Quảng Phú  
do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Quảng Nam làm chủ đầu tư**

Thực hiện Quyết định số 500/QĐ-TTTP ngày 30/12/2025 của Chánh Thanh tra thành phố Đà Nẵng về thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật đối với các dự án: Khu phố mới Phước An, xã Tiên Phước và Khu dân cư An Phú, phường Quảng Phú do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Quảng Nam làm chủ đầu tư; Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Quảng Nam và các cơ quan, đơn vị có liên quan đến nội dung thanh tra từ ngày 13/01/2026 đến ngày 23/3/2026. Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 16/BC-ĐTTr ngày 07/4/2026 của Đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra thành phố kết luận như sau:

### I. KHÁI QUÁT CHUNG

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Quảng Nam (viết tắt là Công ty QNIC) được Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Tài chính tỉnh Quảng Nam (cũ) cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 4000806573, đăng ký lần đầu ngày 30/3/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 12/6/2025. Ngành nghề kinh doanh chủ yếu là: đầu tư xây dựng; khai thác, kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu dân cư; khai thác đá, cát, sỏi...

Công ty QNIC được UBND tỉnh Quảng Nam thống nhất chủ trương đầu tư 02 dự án: Dự án phát triển bất động sản Khu phố mới Phước An, xã Tiên Phước tại Công văn số 2229/UBND-KTN ngày 27/5/2015 với quy mô Dự án là 69.166,71m<sup>2</sup>, tổng mức đầu tư là 73,725 tỷ đồng và Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú, phường Quảng Phú tại Công văn số 4028/UBND-KTN ngày 23/7/2018 với quy mô Dự án là 299.424m<sup>2</sup>, tổng mức đầu tư là 261 tỷ đồng từ nguồn vốn đầu tư của chủ đầu tư và vốn huy động hợp pháp khác. Mục tiêu của 02 Dự án là đầu tư hình thành các khu dân cư xanh, sạch, đẹp nhằm giải quyết nhu cầu chỗ ở cho Nhân dân trên địa bàn huyện Tiên Phước và thành phố Tam Kỳ (cũ); đồng thời đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu dân cư nhằm kết nối hạ tầng đồng bộ khu vực theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt; phát triển nhà ở theo quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà ở.

### II. KẾT QUẢ THANH TRA

**1. Việc chấp hành các quy định pháp luật trong việc thực hiện các trình tự, thủ tục, hồ sơ pháp lý Dự án**

a) Về lựa chọn chủ đầu tư Dự án

Qua kết quả thanh tra cho thấy, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam đã tổ chức thực hiện việc lựa chọn nhà đầu tư hai Dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở. Theo đó, Sở đã thông báo mời gọi đầu tư Dự án và Sở đề xuất chỉ định Công ty QNIC làm chủ đầu tư theo các quy định của Luật nhà ở năm 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

\* Dự án phát triển bất động sản Khu phố mới Phước An, xã Tiên Phước (viết tắt Dự án Phước An): UBND tỉnh Quảng Nam có Công văn số 2145/UBND-KTN ngày 06/6/2014 công nhận chủ đầu tư và Công văn số 2229/UBND-KTN<sup>(1)</sup> ngày 27/5/2015 chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Phước An với các nội dung chính sau:

- Tên dự án: Dự án phát triển bất động sản Khu phố mới Phước An.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Quảng Nam.
- Hình thức đầu tư: đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu dân cư, chuyển nhượng quyền sử dụng đất để phát triển nhà ở.

- Mục tiêu đầu tư: hình thành một khu dân cư xanh, sạch, đẹp nhằm giải quyết nhu cầu chỗ ở cho Nhân dân trên địa bàn huyện Tiên Phước (cũ); đồng thời khớp nối hạ tầng kỹ thuật với Quy hoạch chung của thị trấn Tiên Kỳ (cũ).

- Quy mô Dự án: 69.166,71m<sup>2</sup>.
- Diện tích sử dụng đất: đất ở phân lô: 31.627,02m<sup>2</sup>; đất thương mại, dịch vụ: 1.343,72m<sup>2</sup>; đất công cộng hành chính: 3972,80m<sup>2</sup>; đất cây xanh mặt nước: 3.971,78m<sup>2</sup>; đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: 28.251,39m<sup>2</sup>; dự kiến tổng mức đầu tư của Dự án: khoảng 56,25 tỷ đồng.

\* Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú (viết tắt Dự án An Phú): Ngày 23/7/2018, UBND tỉnh Quảng Nam có Công văn số 4028/UBND-KTN<sup>(2)</sup> chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án An Phú với các nội dung chính sau:

- Tên dự án: Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Quảng Nam.
- Hình thức đầu tư: nhà đầu tư bỏ vốn đầu tư và tổ chức thực hiện nhiệm vụ đầu tư theo quy định.

- Mục tiêu đầu tư: đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu dân cư nhằm kết nối hạ tầng đồng bộ khu vực theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt; phát triển nhà ở theo quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà ở.

- Quy mô Dự án: 29,9ha; tổng số căn 747 căn (đất ở chia lô).
- Quy mô dân số: 3.000 người.
- Dự kiến tổng mức đầu tư của Dự án: khoảng 261 tỷ đồng.

#### b) Về quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500)

Qua kiểm tra hồ sơ và hiện trạng thực tế cho thấy Chủ đầu tư cơ bản đã chấp hành tốt Quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quản lý, sử dụng đất theo đúng diện tích được giao đúng quy hoạch và kế hoạch sử

<sup>(1)</sup> Được điều chỉnh tại Công văn số 4852/UBND-KTN ngày 16/8/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam.

<sup>(2)</sup> Được điều chỉnh tại Công văn số 4884/UBND-KTN ngày 21/8/2020 và Quyết định số 2503/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam.

dụng đất được phê duyệt. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện Quy hoạch 1/500 của 02 Dự án đã phải điều chỉnh nhiều lần. Theo Công văn số 16/CV-QNIC ngày 25/3/2026 của Công ty QNIC xác định nguyên nhân việc điều chỉnh quy hoạch xuất phát từ yêu cầu của công tác quản lý nhà nước, nhu cầu của khu vực Dự án như: Dự án Phước An điều chỉnh nhằm phục vụ lợi ích cộng đồng, đảm bảo phù hợp theo quy định và nguyện vọng của Nhân dân; Dự án An Phú điều chỉnh nhằm phục vụ lợi ích cộng đồng theo nguyện vọng của dân cư đối với khu vực chỉnh trang...

\* Dự án Phước An: ngày 03/12/2014, UBND tỉnh Quảng Nam có Quyết định số 3835/QĐ-UBND<sup>(3)</sup> về việc phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước, theo đó cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở khai thác và tái định cư	30.391,2	44,14
2	Đất cơ quan hành chính	3.972,8	5,77
3	Đất thương mại dịch vụ	1.343,7	1,95
4	Đất cây xanh mặt nước	4.811,5	6,99
5	Đất giao thông hạ tầng	28.334,9	41,15
	<b>Tổng</b>	<b>68.854,1</b>	<b>100</b>

\* Dự án An Phú: ngày 01/11/2017, UBND tỉnh Quảng Nam có Quyết định số 3887/QĐ-UBND<sup>(4)</sup> về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ; theo đó cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng	27.583,1	9,21
2	Đất ở	115.046,3	38,42
3	Đất cây xanh	35.414,4	11,83
4	Đất giao thông hạ tầng kỹ thuật	121.380,5	40,54
	<b>Tổng</b>	<b>299.424,3</b>	<b>100</b>

### c) Về cấp phép xây dựng

<sup>(3)</sup> Quy hoạch được phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định số: 1231/QĐ-UBND ngày 25/4/2019 và 1446/QĐ-UBND ngày 11/7/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam; 5824/QĐ-UBND ngày 25/11/2024 của UBND huyện Tiên Phước.

<sup>(4)</sup> Quy hoạch được điều chỉnh, bổ sung tại các Quyết định số: 2009/QĐ-UBND ngày 28/7/2020, 2974/QĐ-UBND ngày 30/10/2020 và 2355/QĐ-UBND ngày 18/8/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam; 109/QĐ-KKTCN ngày 07/6/2023, 223/QĐ-KKTCN ngày 18/12/2024 và 39/QĐ-KKTCN ngày 07/02/2025 của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam.

Qua kết quả thanh tra cho thấy, 02 Dự án đã được cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định hiện hành, nội dung giấy phép cơ bản phù hợp với quy hoạch được duyệt và các hồ sơ thiết kế liên quan. Trong quá trình triển khai, Công ty QNIC đã chấp hành các điều kiện của giấy phép xây dựng, tổ chức thi công theo đúng phạm vi, quy mô và các chỉ tiêu kỹ thuật được cấp phép (đã được điều chỉnh bổ sung).

\* Dự án Phước An: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam đã cấp Giấy phép xây dựng số 15/GPXD ngày 19/3/2019; Phụ lục bổ sung lần 1 ngày 27/4/2022 (bổ sung diện tích giao đất đợt 2); Phụ lục bổ sung lần 2 ngày 09/8/2022 (bổ sung diện tích giao đất đợt 3) và Phụ lục bổ sung lần 3 ngày 14/12/2022 (bổ sung diện tích giao đất đợt 4).

\* Dự án An Phú: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam đã cấp Giấy phép xây dựng số 34/GPXD ngày 15/6/2020; Phụ lục bổ sung ngày 13/10/2020; Phụ lục bổ sung lần 2 ngày 11/10/2021; Phụ lục bổ sung lần 3 ngày 27/4/2022 ; Phụ lục bổ sung lần 4 ngày 22/11/2022 và Phụ lục bổ sung lần 5 ngày 07/11/2024.

d) Việc chấp hành các quy định về bảo vệ môi trường

Qua kết quả thanh tra nhận thấy, từ năm 2019-2025, Công ty QNIC có thực hiện giám sát môi trường theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt nhưng chưa thường xuyên đối với các nội dung như: lịch, nhật ký và biên bản lấy mẫu giám sát môi trường.

\* Dự án Phước An: Dự án đã được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1442/QĐ-UBND ngày 25/4/2017 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp đăng ký tác động môi trường số 26 ĐK/ĐTM.

\* Dự án An Phú: Dự án đã được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1722/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp đăng ký tác động môi trường số 44 ĐK/ĐTM và cấp Giấy phép môi trường số 725/QĐ-SNNMT ngày 27/6/2025.

**2. Việc chấp hành các quy định pháp luật trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các Dự án**

a) Về công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

\* Dự án Phước An: UBND huyện Tiên Phước đã phê duyệt 17 phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và phương án bồi thường bổ sung với diện tích đất đã bồi thường: 65.246m<sup>2</sup>, tổng số tiền bồi thường hỗ trợ: 24.428.772.070 đồng. Tổng số tiền đã chi trả: 20.584.135.654 đồng.

Qua kết quả thanh tra cho thấy:

- Diện tích hiện nay chưa có phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và chưa thực hiện bồi thường trong phạm vi ranh giới thực hiện Dự án là 399,3m<sup>2</sup> đất; trong đó:

+ Diện tích 333,03m<sup>2</sup>; gồm: 21,7m<sup>2</sup> đất trụ sở cơ quan (trụ sở Thuế cơ sở 10 với tường rào kiên cố); 112,2m<sup>2</sup> đất giao thông; 42,87m<sup>2</sup> đất giáo dục và 156,26m<sup>2</sup> đất của các hộ dân (*Đình Xuân Cản, Đình Xuân Lục, Đoàn Thị Xuân, Nguyễn Thị Phương*) do 04 hộ không thống nhất và việc GPMB ảnh hưởng đến công năng sử dụng, mỹ quan hiện hữu của công trình, trụ sở tài sản công.

+ Diện tích 66,27m<sup>2</sup>: do điều chỉnh quy hoạch cục bộ phạm vi nút giao thông N49 và nút N5; các ô đất ở chính trang CT1 và CT2 đã được phê duyệt tại Quyết định số 5824/QĐ-UBND ngày 25/11/2024 của UBND huyện Tiên Phước và diện tích nhỏ “da beo” chênh lệch trong quá trình thu hồi đất, giao đất; diện tích này không ảnh hưởng đến việc đầu tư khớp nối hạ tầng Dự án.

Hiện nay, Công ty QNIC đang trình hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án (trong đó có điều chỉnh ranh giới thực hiện Dự án giảm 399,3 m<sup>2</sup> nêu trên) theo tinh thần tại khoản 2, Công văn số 5943/UBND-KT ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam (trước sáp nhập) về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Phát triển bất động sản Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước: *“(3) trường hợp không thể tiếp tục giải phóng mặt bằng, không ảnh hưởng lớn đến phạm vi đầu tư hạ tầng khung đô thị, hạ tầng giao thông kết nối (còn vị trí kết nối được) thì xem xét, đề xuất điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (1/500) theo hướng giữ lại chính trang đô thị hoặc giữ lại nguyên Quy hoạch chi tiết (1/500), điều chỉnh quy mô dự án, bàn giao phần diện tích còn lại cho địa phương để thực hiện các dự án đầu tư công sau này...”* và đang được Sở Tài chính thẩm định.

- Công tác bố trí tái định cư đối với các hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tái định cư:

+ Số hộ gia đình, cá nhân bị giải tỏa phải thực hiện việc bố trí tái định cư tại Dự án là 19 hộ gia đình, cá nhân.

+ Tổng số lô TĐC tại dự án theo quy hoạch 35/5.318,4m<sup>2</sup>; trong đó: số lô đã có phương án bố trí tái định cư là 33 lô/5.092,4m<sup>2</sup> và 02 lô không thực hiện bố trí tái định cư gồm: 01 lô I47, diện tích 126 m<sup>2</sup> và I30, diện tích 100 m<sup>2</sup>. Trong số 33 lô tái định cư có 32 lô đã được giao đất tái định cư và 01 lô (B1-5 diện tích 114m<sup>2</sup>) của ông Nguyễn Văn Tín chưa được giao đất do chưa có giá đất tái định cư.

+ UBND huyện Tiên Phước đã thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 17 hộ, 30 lô/32 lô đã phê duyệt phương án; 02 lô chưa thực hiện cấp giấy CNQSD gồm: lô D9, diện tích 100m<sup>2</sup> của hộ Đình Văn Hương do làm thủ tục thừa kế (hiện đang làm hồ sơ cấp giấy); lô E1 diện tích 200m<sup>2</sup> phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch để điều chỉnh phương án bố trí tái định cư cho hộ ông Nguyễn Đông.

\* Dự án An Phú: UBND thành phố Tam Kỳ đã ban hành 21 quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư với tổng số tiền là 83.200.598.114 đồng. Công ty QNIC đã thực hiện chi trả xong tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được UBND thành phố Tam Kỳ và UBND phường Quảng Phú xác nhận.

b) Về thu hồi đất và giao đất để thực hiện Dự án

\* Dự án Phước An:

- UBND huyện Tiên Phước đã ban hành 71 quyết định thu hồi đất và quyết định thu hồi đất bổ sung với tổng diện tích đất bị thu hồi là 70.892m<sup>2</sup>; trong đó: diện tích đất nông nghiệp là 52.455,38m<sup>2</sup>; diện tích đất ở (ODT) là 9.994,92m<sup>2</sup>; diện tích đất do UBND thị trấn Tiên Kỳ (cũ) quản lý là 8.441,7m<sup>2</sup>.

- UBND tỉnh Quảng Nam đã giao đất 04 đợt<sup>(5)</sup> với tổng diện tích đất đã giao là 67.820,53m<sup>2</sup>, cụ thể:

TT	Nội dung	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Quyết định
1	Giao đất đợt 1	33.144,13	3794/QĐ-UBND ngày 19/12/2018
2	Giao đất đợt 2	14.388,00	3930/QĐ-UBND ngày 31/12/2021
3	Giao đất đợt 3	17.639,52	1796/QĐ-UBND ngày 06/7/2022
4	Giao đất đợt 4	2.648,88	3262/QĐ-UBND ngày 30/11/2022
	<b>Tổng cộng</b>	67.820,53	

\* Dự án An Phú:

UBND tỉnh Quảng Nam đã thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất để Công ty QNIC thực hiện Dự án gồm 07 đợt với tổng diện tích là 29,33 ha/29,94 ha (diện tích còn lại 6.113,9m<sup>2</sup> của Dự án không giao là diện tích đất ở chính trang theo quy hoạch đã được phê duyệt nên không thu hồi đất, giao đất), cụ thể:

TT	Nội dung	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Quyết định
1	Giao đất đợt 1	47.605,20	1523/QĐ-UBND ngày 04/6/2020
2	Giao đất đợt 2	132.436,49	2741/QĐ-UBND ngày 06/10/2020; 2209/QĐ-UBND ngày 06/8/2021; 2016/QĐ-UBND ngày 28/8/2024; 507/QĐ-UBND ngày 04/3/2025

<sup>(5)</sup> Được điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 1142/QĐ-UBND ngày 28/4/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc điều chỉnh bổ sung một phần nội dung tại Điều 1, Điều 2 và Điều 3 Quyết định số 3794/QĐ-UBND ngày 19/12/2018; Quyết định số 1580/QĐ-UBND ngày 27/7/2023 về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất tại Điều 1 của các Quyết định số: 1142/QĐ-UBND ngày 28/4/2021, 3930/QĐ-UBND ngày 31/12/2021, 1796/QĐ-UBND ngày 06/7/2022, 3262/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam.

3	Giao đất đợt 3	56.290,90	2437/QĐ-UBND ngày 25/8/2021; 2017/QĐ-UBND ngày 28/8/2024; 507/QĐ-UBND ngày 04/3/2025
4	Giao đất đợt 4	44.912,00	723/QĐ-UBND ngày 18/3/2022; 2018/QĐ-UBND ngày 28/8/2024; 507/QĐ-UBND ngày 04/3/2025
5	Giao đất đợt 5	2.758,10	2891/QĐ-UBND ngày 26/10/2022
6	Giao đất đợt 6	6.755,60	2124/QĐ-UBND ngày 05/10/2023
7	Giao đất đợt 7	2.552,11	2622/QĐ-UBND ngày 04/11/2024
	<b>Tổng cộng</b>	<b>293.310,40</b>	

c) Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

\* Dự án Phước An: đất khai thác chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Dự án chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng. Riêng đối với đất tái định cư đã thực hiện giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 17 hộ (30 lô)/19 hộ (33 lô) ảnh hưởng tái định cư để làm nhà ở.

\* Dự án An Phú:

- *Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng bởi Dự án:* Dự án Khu dân cư An Phú có 35 hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất phải thực hiện bố trí tái định cư, UBND thành phố Tam Kỳ đã thực hiện bố trí tái định cư và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 35 hộ gia đình, cá nhân với tổng số là 40 lô đất tái định cư. Đến thời điểm thanh tra, việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân đảm bảo quy định, chưa phát sinh khiếu nại, khiếu kiện.

- *Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Dự án:* Dự án đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 16 Block đất ở với diện tích 72.674,8m<sup>2</sup>/79.785,3m<sup>2</sup> (476 lô/526 lô) và đất thương mại dịch vụ là 2.270,0m<sup>2</sup> (01 lô). Diện tích đất ở chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 7.110,0m<sup>2</sup> (50 lô) gồm 03 Block: CL18 (4.223,5m<sup>2</sup>), CL22 (1.628,3m<sup>2</sup>), CL23 (1.258,2m<sup>2</sup>) do chưa được phê duyệt giá đất cho phần diện tích được giao (đợt 7).

**3. Việc chấp hành các quy định pháp luật trong công tác quản lý đầu tư, xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng - kỹ thuật của Dự án**

Các hạng mục công trình của 02 Dự án đã được cơ quan, đơn vị có thẩm quyền thẩm tra, thẩm định và được chủ đầu tư phê duyệt thiết kế - dự toán (kể cả phân phê duyệt bổ sung) theo đúng quy định. Công ty QNIC đã thực hiện cơ bản đảm bảo các bước chuẩn bị đầu tư của từng hạng mục công trình của Dự án và theo trình tự đầu tư xây dựng cơ bản hiện hành.

Công tác lựa chọn nhà thầu xây dựng và tổ chức thi công các hạng mục công trình của Dự án cơ bản đảm bảo theo quy định, đúng quy hoạch chi tiết xây dựng

(1/500) được duyệt. Chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan đã triển khai thi công và lập đầy đủ bản vẽ hoàn công các hạng mục công trình sau khi hoàn thành, các bản vẽ hoàn công cơ bản đã phản ánh đúng thực tế thi công, phù hợp với thiết kế được duyệt và các điều chỉnh bổ sung. Chủ đầu tư, tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát và đơn vị thi công cơ bản đã chấp hành tốt các quy định về nghiệm thu từng phần và nghiệm thu công trình hoàn thành. Hồ sơ nghiệm thu, thanh toán, quyết toán thực hiện đúng các quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng của Bộ Xây dựng.

Tuy nhiên, qua kết quả thanh tra còn một số tồn tại, sai sót như sau:

a) Về thiết kế bản vẽ thi công – dự toán

Công tác lập, thẩm tra, thẩm định, phê duyệt còn để xảy ra những tồn tại, hạn chế về đơn giá, định mức, cụ thể:

\* Dự án Phước An:

- Hạng mục giao thông: áp dụng mã định mức bê tông bộ máy (AF.11410) thay vì bê tông móng (AF.11210) cho bê tông bó vỉa, khóa bó vỉa là chưa phù hợp; áp dụng mã định mức bê tông xà dầm (AF.12313) thay vì bê tông móng (AF.11210) cho bê tông gối cống là chưa phù hợp; áp dụng mã định mức ván khuôn tường (AF.82111) thay vì ván khuôn móng (AF.81111) cho ván khuôn gối cống là chưa phù hợp.

- Hạng mục thoát nước: công tác hút nước hố móng đã được xác định trong chi phí khác, dự toán vẫn tính tiếp trong khối lượng là không đúng.

\* Dự án An Phú:

- Hạng mục san nền, giao thông, thoát nước: áp dụng định mức vữa xi măng M75 (0,03m<sup>3</sup>/01cầu kiện) đối với công tác lắp đặt bó vỉa (100x30x13)cm, lắp đặt bó vỉa hình răng lược (100x30x19)cm và lắp đặt dải phân cách (10x20x24)cm là chưa phù hợp thực tế thi công.

- Hạng mục công viên, trực cảnh quan:

+ Áp dụng mã định mức lát nền, sàn đá granit, tiết diện đá < 0,16m<sup>2</sup> (AK.56110) đối với đá granit tiết diện 0,18m<sup>2</sup> là chưa phù hợp.

+ Áp dụng đơn giá đất màu trồng cây là 227.273 đồng/m<sup>3</sup> theo Chứng thư thẩm định giá số 1920-010/FAC-CT-TĐG ngày 29/7/2019 của Công ty TNHH kiểm toán FAC – Chi nhánh miền Trung cao hơn đơn giá đất màu theo Báo giá liên sở tại cùng thời điểm (giai đoạn 2018-2021) là chưa phù hợp.

- Hạng mục cây xanh, công kỹ thuật:

+ Áp dụng mã định mức lắp đặt ống nhựa PVC nối bằng phương pháp măng sông (BB.41411) thay vì nối bằng phương pháp dán keo là chưa phù hợp.

+ Áp dụng đơn giá đất màu trồng cây là 227.273 đồng/m<sup>3</sup> theo Chứng thư thẩm định giá số 1920-010/FAC-CT-TĐG ngày 29/7/2019 của Công ty TNHH

kiểm toán FAC – Chi nhánh miền Trung cao hơn đơn giá đất màu theo Báo giá liên sở tại cùng thời điểm (giai đoạn 2018-2021) là chưa phù hợp.

Ngày 04/3/2024, Công ty QNIC có Báo cáo số 09/BC-QNIC gửi Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam, Hội đồng thẩm định giá đất đề nghị xác định lại nghĩa vụ tài chính đối với phần chi phí đầu tư xây dựng tăng 2,62 tỷ đồng. Tuy nhiên, ngày 09/4/2024, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam có Công văn số 577/SXD-QLHT gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam đề xuất không chấp nhận xác định lại nghĩa vụ tài chính với chi phí phát sinh và vẫn lấy nguyên giá trị tại Báo cáo ngày 10/7/2020 của Hội đồng thẩm định giá đất là 43.692.114.000 đồng. Do đó, đối với những sai phạm trong công tác lập dự toán nêu trên, Thanh tra thành phố không xác định lại giá trị sai phạm để xác định lại nghĩa vụ tài chính đối với Dự án.

b) Về thi công và nghiệm thu xây dựng các hạng mục công trình của Dự án

\* Dự án Phước An: hiện nay đang thi công dở dang, qua kết quả thanh tra còn một số tồn tại, sai sót như sau:

- Hạng mục giao thông: công tác bê tông bó vỉa M200 đá 1x2, công tác đá dăm đệm móng bó vỉa, công tác đệm cát vỉa hè, bê tông khóa vỉa hè thi công không đảm bảo theo hồ sơ thiết kế được duyệt; không thi công tác đay tấm nhựa đường bó vỉa.

- Hạng mục thoát nước: không thi công đá dăm đệm móng mương thoát nước thải.

\* Dự án An Phú: hiện nay Dự án đã được nghiệm thu hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng. Qua kiểm tra cho thấy thi công cơ bản đảm bảo đúng quy hoạch chi tiết 1/500 phê duyệt và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được duyệt.

**4. Việc chấp hành các quy định pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản trong việc hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn, thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất của chủ đầu tư thuộc Dự án**

a) Tình hình thực hiện các hoạt động huy động vốn

\* Dự án Phước An:

Công ty QNIC đã huy động nguồn vốn vay của tổ chức và cá nhân với số tiền 47.384.051.600 đồng, hình thức vay có thời hạn kèm lãi suất vay, phương thức trả nợ bằng chuyển khoản hoặc tiền mặt; cụ thể:

- Vay Ngân hàng ACB: 14.184.051.600 đồng;
- Vay 04 cá nhân: 33.200.000.000 đồng.

Tại thời điểm thanh tra, Dự án không phát sinh hoạt động hợp tác đầu tư, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc Dự án.

\* Dự án An Phú:

Công ty QNIC đã huy động nguồn vốn vay của tổ chức và cá nhân với số tiền 145.800.000.000 đồng, hình thức vay có thời hạn kèm lãi suất vay, phương thức trả nợ bằng chuyển khoản hoặc tiền mặt; cụ thể:

- Vay của Ngân hàng BIDV: 20.000.000.000 đồng;
- Vay của 7 cá nhân: 125.800.000.000 đồng.

Công ty QNIC và Công ty Cổ phần địa ốc First Real (gọi tắt là Công ty First Real) đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2021/HTĐT/QNIC-FIRT ngày 19/04/2021 về việc góp vốn xây dựng dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú. Theo đó, Công ty First Real đầu tư góp vốn theo tiến độ (03 đợt) với tổng số tiền 190.000.000.000 đồng<sup>(6)</sup> để đầu tư xây dựng Dự án. Ngày 31/12/2021, Công ty QNIC và Công ty First Real đã ký Thỏa thuận số 01/2021/TTCDHĐ/QNIC-FIR về việc chấm dứt và thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2021/HTĐT/QNIC-FIRT đã ký ngày 19/4/2021 và Phụ lục hợp đồng đã ký ngày 20/8/2021.

Ngày 25/02/2022, Công ty QNIC và Công ty First Real đã ký Hợp đồng đặt cọc số 07/2022/HĐĐC/QNIC-FIR về việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 343 lô đất nền tại Dự án An Phú, thành phố Tam Kỳ (được điều chỉnh tại Phụ lục hợp đồng ký ngày 30/12/2024). Theo đó, số tiền 201.000.000.000 đồng mà Công ty First Real đã góp vào dự án được chuyển thành khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 343 lô đất nền tại Dự án An Phú.

Qua kết quả thanh tra cho thấy:

- Công ty QNIC đã thực hiện huy động vốn đầu tư với Công ty First Real nhưng không có văn bản báo cáo Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam và Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam không có văn bản thông báo đủ điều kiện được huy động vốn là chưa thực hiện đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ<sup>(7)</sup> quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở. Tuy nhiên, Công ty QNIC đã nhận thấy chưa bảo đảm đầy đủ về mặt thủ tục hành chính và thực hiện thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư nêu trên.

- Công ty QNIC đã thực hiện việc huy động vốn bằng hình thức Hợp đồng đặt cọc thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 343 lô của Dự án, tại thời điểm đặt cọc chỉ có 179/343 lô đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất<sup>(8)</sup> là chưa thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn

<sup>(6)</sup> Công ty QNIC và Công ty First Real đã ký Phụ lục sửa đổi, bổ sung để điều chỉnh giá trị Hợp đồng là 201.000.000.000 đồng (hai trăm lẻ một tỷ đồng); Công ty First Real đã chuyển đủ số tiền 201.000.000.000 đồng bằng 09 đợt cho Công ty QNIC.

<sup>(7)</sup> 3. Việc huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở...

d) Đã có thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng nơi có dự án. Chủ đầu tư phải có văn bản kèm theo giấy tờ chứng minh đủ điều kiện huy động vốn quy định tại các Điểm a, b và c khoản này gửi về Sở Xây dựng đề nghị có văn bản thông báo đủ điều kiện được huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở.

<sup>(8)</sup> Theo Thông báo số 09/TB-SXD ngày 25/01/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam và Công văn số 911/UBND-KTN ngày 18/02/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam cho phép Công ty QNIC được lập thủ tục tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 08 Block đất ở với tổng diện tích là 32.999,8m<sup>2</sup> (tổng số lô đất 179 lô)

thi hành một số điều của Luật Nhà ở. Tuy nhiên, theo Hợp đồng đặt cọc việc nhận tiền cọc thành nhiều đợt, trong thời gian đó Công ty QNIC đã hoàn thiện hạ tầng và đã có văn bản cho phép chuyển nhượng của cơ quan có thẩm quyền đối với các lô đất còn lại. Việc Hợp đồng đặt cọc chưa phù hợp về mặt thời điểm áp dụng điều kiện huy động vốn, tuy nhiên không làm phát sinh tranh chấp, không gây thiệt hại cho khách hàng và các bên tham gia và Công ty QNIC đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ đối với Công ty First Real

b) Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất

\* Dự án Phước An: Dự án chưa phát sinh hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc Dự án do Dự án chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nghiệm thu hoàn thành.

\* Dự án An Phú:

- Tổng số lô dự án: 526 lô với diện tích 79.785,30m<sup>2</sup>.
- Số lô đủ điều kiện chuyển nhượng: 476 lô với diện tích 72.674,80m<sup>2</sup>.
- Số lô đã chuyển nhượng: 456 lô với diện tích 69.386,30m<sup>2</sup>.

## **5. Việc thực hiện nghĩa vụ đối với ngân sách nhà nước của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan trong quá trình thực hiện Dự án**

a) Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai

\* Dự án Phước An:

Trên cơ sở các Quyết định giao đất và Quyết định phê duyệt phương án giá đất số: 2171/QĐ-UBND ngày 10/8/2020; 3464/QĐ-UBND ngày 20/12/2022; 1882/QĐ-UBND ngày 06/9/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam và qua kiểm tra các Thông báo của cơ quan Thuế, Quyết định, chứng từ nộp tiền của Công ty QNIC cho thấy:

- *Tiền sử dụng đất*: Công ty QNIC đã nộp đủ số tiền sử dụng đất là 56.285.035.118 đồng, trong đó: nộp trực tiếp vào NSNN số tiền 40.960.041.981 đồng; được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất số tiền 15.324.993.137 đồng.

- *Tiền cho thuê đất*: tiền thuê đất thương mại dịch vụ với diện tích 1.343,72m<sup>2</sup> thuộc Dự án, Công ty QNIC đã nộp số tiền 2.111.359.878 đồng theo quy định.

- *Tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa*: Công ty QNIC đã nộp số tiền 619.692.836 đồng. Theo Công văn số 4297/BXD-KTXD ngày 29/7/2024 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn về chi phí bảo vệ, phát triển đất lúa xác định chi phí bảo vệ, phát triển đất trồng lúa được tính vào chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ. Tuy nhiên, hiện nay Công ty QNIC vẫn chưa được tính và khấu trừ vào tiền sử dụng đất theo quy định.

\* Dự án An Phú:

Trên cơ sở các Quyết định giao đất và Quyết định phê duyệt phương án giá đất số 840/QĐ-UBND ngày 31/03/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam và qua kiểm



tra các Thông báo của cơ quan Thuế, Quyết định, chứng từ nộp tiền của Công ty QNIC cho thấy:

- *Về tiền sử dụng đất*: Công ty QNIC đã nộp đủ số tiền sử dụng đất là 257.564.806.566 đồng, trong đó: nộp trực tiếp vào NSNN số tiền 198.951.351.931 đồng; được khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất là 58.613.454.635 đồng.

Công ty QNIC chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với diện tích giao đất đợt 7 là 765,3m<sup>2</sup>, qua kiểm tra cho thấy:

Ngày 12/02/2026, UBND thành phố Đà Nẵng có Quyết định số 674/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất ở cụ thể để tính chênh lệch tiền sử dụng đất tại các Quyết định: số 2016/QĐ-UBND, số 2017/QĐ-UBND, số 2018/QĐ-UBND ngày 24/8/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) và tính tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) giao đợt 7 tại Quyết định số 2622/QĐ-UBND ngày 04/11/2024 của Dự án Khu dân cư An Phú.

Tuy nhiên, để có đủ cơ sở xác định tiền sử dụng đất, tại Quyết định số 674/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của UBND thành phố đã giao Sở Xây dựng rà soát xác định và cung cấp thông tin về nguyên nhân điều chỉnh quy hoạch do yêu cầu của công tác quản lý hay nhu cầu của người sử dụng đất để Thuế thành phố Đà Nẵng xác định chênh lệch tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quyết định giao đất do điều chỉnh quy hoạch cục bộ chi tiết theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 103/2014/NĐ-CP ngày 30/7/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Nghị định 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2005 của Chính phủ). Ngày 14/4/2026, Sở Xây dựng thành phố mới có Công văn số 5777/SXD-QHKT&PTĐT v/v cung cấp thông tin nguyên nhân điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư An Phú và Dự án khu phố mới Phước An.

Trên cơ sở Phiếu chuyển thông tin số 1437/PCTT-KTĐC ngày 16/3/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, Thuế thành phố Đà Nẵng đã có Thông báo số 1760/TB-DNA ngày 26/3/2026 xác định nghĩa vụ tài chính đất đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) giao đợt 7 là 5.035.813.285 đồng (765,3 m<sup>2</sup>x6.580.182 đồng/m<sup>2</sup>). Hiện nay, Công ty QNIC đang lập hồ sơ khấu trừ số tiền nghĩa vụ tài chính nêu trên vào số tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mà Công ty đã chi trả còn dư chưa được khấu trừ.

- *Về tiền cho thuê đất*: Công ty QNIC đã nộp tiền sử dụng đất trên cơ sở đơn giá và diện tích đất giao đã được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt là 4.857.468.580 đồng.

- *Về khấu trừ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*: tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phê duyệt là 83.200.598.114 đồng; đã khấu trừ vào tiền sử dụng đất là 58.613.454.635 đồng; số tiền chưa được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là 24.587.143.479 đồng.

b) Về Ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án

\* Dự án Phước An:

Ngày 20/4/2015, Ban Xúc tiến đầu tư và Hỗ trợ doanh nghiệp tỉnh Quảng Nam và Công ty QNIC lập “Bản cam kết thực hiện dự án Đầu tư”. Theo đó, Công ty QNIC cam kết thực hiện ký quỹ bảo đảm đầu tư Dự án với số tiền 1.380.000.000 đồng, tương ứng với mức ký quỹ 200.000.000 đồng/ha. Công ty QNIC đã nộp tiền ký quỹ bảo đảm đầu tư Dự án vào Quỹ đầu tư phát triển Quảng Nam tại Ủy nhiệm chi không số ngày 28/5/2015.

Ngày 12/4/2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam và Công ty QNIC ký thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư với số tiền: 1.687.500.000 đồng. Công ty QNIC đã nộp Bảo lãnh ngân hàng (Thư bảo lãnh mới nhất ngày 29/4/2025 của Ngân hàng BIDV).

**\* Dự án An Phú:**

Ngày 23/8/2018, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam và Công ty QNIC lập “Bản cam kết thực hiện dự án Đầu tư số 16/2028/BCK”. Theo đó, Công ty QNIC cam kết thực hiện ký quỹ bảo đảm đầu tư Dự án với số tiền là 7.830.000.000 đồng, tương ứng với mức ký quỹ 261.000.000 đồng/ha. Công ty QNIC đã nộp tiền ký quỹ bảo đảm đầu tư Dự án vào tài khoản của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam theo giấy Ủy nhiệm chi của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Quảng Nam ngày 22/10/2018.

Theo Công văn số 2914/UBND-KTTH ngày 29/5/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc xử lý tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện Dự án, Công ty QNIC đã được hoàn trả 50% tiền ký quỹ. Sau khi Dự án được đầu tư và nghiệm thu hoàn thành toàn bộ Dự án, Công ty QNIC đã có Công văn số 49/CV-QNIC ngày 26/11/2024 đề nghị hoàn trả tiền ký quỹ còn lại và tiền lãi phát sinh từ khoản ký quỹ dự án. Theo đó, ngày 09/12/2024, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam đã hoàn trả số tiền còn lại 3.915.000.000 đồng.

c) Tình hình thực hiện nghĩa vụ thuế liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ khác

\* Dự án Phước An: theo Báo cáo số 02/BC-QNIC ngày 12/01/2026 của Công ty QNIC thì Dự án chưa đưa vào khai thác kinh doanh bất động sản. Vì vậy, chưa phát sinh nghĩa vụ thuế liên quan đến hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**\* Dự án An Phú:**

- Tình hình kê khai và nộp thuế GTGT:

+ Thuế GTGT phải nộp trước điều chỉnh: 42.621.374.964 đồng.

+ Thuế GTGT điều chỉnh giảm: 3.082.869.960 đồng (do Công ty đã hủy các hoá đơn đã phát hành, cụ thể: hủy hóa đơn khi thanh lý hợp đồng chuyển nhượng; Hủy hóa đơn do điều chỉnh quy hoạch, ký lại phụ lục hợp đồng đặt cọc; hủy hóa đơn do thanh lý một phần hợp đồng đặt cọc).

+ Thuế GTGT phải nộp sau điều chỉnh: 39.538.505.004 đồng

+ Thuế GTGT đã nộp vào NSNN: 18.833.982.388 đồng

- + Thuế GTGT được khấu trừ: 20.704.522.616 đồng
- + Thuế GTGT còn phải nộp: 0 đồng
- Việc kê khai và quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN)

Theo hồ sơ, chứng từ nộp tiền thuế do Công ty QNIC cung cấp và theo báo cáo số 09/BC-QNIC ngày 12/02/2026 của Công ty, tình hình kê khai và nộp thuế TNDN hoạt động bất động sản của Công ty QNIC; qua kiểm tra cơ bản phù hợp với tờ khai quyết toán, cụ thể:

+ Số tiền thuế phải nộp và tạm nộp của Công ty QNIC theo tờ khai quyết toán thuế TNDN (2022-2025) là 30.294.413.513 đồng, trong đó: năm 2022 là 25.238.507.336 đồng; năm 2023 là 3.934.090.860 đồng; năm 2024 là 900.061.064 đồng; tạm nộp 1% theo số tiền đã thu trước là 221.754.253 đồng.

+ Số thuế TNDN đã nộp là 30.811.235.706 đồng, trong đó: số thuế TNDN đã nộp trong kỳ (2022-2025) là 30.029.990.569 đồng; số thuế TNDN nộp thừa đầu kỳ là 781.245.137 đồng.

+ Tổng số thuế TNDN Công ty QNIC nộp thừa là 516.822.193 đồng.

- Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với hoạt động khai thác khoáng sản dư thừa trong quá trình triển khai thực hiện Dự án: Qua kiểm tra cho thấy, Công ty QNIC đã nộp tiền cấp quyền và các loại thuế phí trong hoạt động khai thác khoáng sản đúng với khối lượng đã được cấp phép theo Quyết định số 2377/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam với tổng số tiền 1.085.155.100 đồng; trong đó:

- + Tiền cấp quyền khai thác: 157.175.000 đồng;
- + Thuế tài nguyên: 753.816.750 đồng;
- + Phí bảo vệ môi trường: 150.763.350 đồng;
- + Lệ phí cấp giấy phép khoáng sản: 15.000.000 đồng;
- + Phí thẩm định báo cáo tác động môi trường: 8.400.000 đồng.

## 6. Tiến độ đầu tư Dự án

### \* Dự án Phước An

Dự án cơ bản đã được thi công khớp nối hoàn thiện hạ tầng theo quy hoạch; các hạng mục quan trọng thiết yếu như: giao thông, san nền, thoát nước, điện, nước sạch... cơ bản đã hoàn thành; Dự án đã triển khai hoàn thành được khoảng 80% khối lượng. Tuy nhiên, đến thời điểm thanh tra, toàn bộ Dự án chưa hoàn thành và bị chậm tiến độ so với chủ trương đầu tư ban đầu là 8 năm 10 tháng theo tiến độ được phê duyệt tại Công văn số 2229/UBND-KTN ngày 27/5/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam (*tháng 6/2017 hoàn thành đưa dự án vào hoạt động*). Nguyên nhân dẫn đến Dự án chậm tiến độ là do vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng, một số hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng nằm tại những vị trí trọng yếu của Dự án không thống nhất nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng; chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thay đổi, bổ sung, thay thế nhiều lần gây khó khăn cho

địa phương trong việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trên địa bàn không có quỹ đất tái định cư; không có nguồn đất nguyên liệu để cung cấp cho công trình... dẫn đến ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ thực hiện Dự án.

Ngày 27/6/2025, UBND tỉnh Quảng Nam đã có Công văn số 5943/UBND-KT cho phép điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án và chỉ đạo cụ thể như sau:

- Thống nhất điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án đến hết tháng **12/2025** triển khai thực hiện hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại; thực hiện các thủ tục tiếp theo để triển khai thi công xây dựng Dự án; đến hết tháng **4/2026** triển khai thi công hoàn thành, nghiệm thu bàn giao đưa Dự án vào khai thác sử dụng.

- Giao Công ty QNIC (chủ đầu tư) chịu trách nhiệm:

+ Căn cứ nội dung điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án để khẩn trương triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo của dự án đảm bảo đúng quy định pháp luật về đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan; chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật khi để xảy ra sai phạm trong việc đầu tư xây dựng dự án, kinh doanh bất động sản tại Dự án.

+ Làm việc với UBND huyện Tiên Phước để rà soát, đánh giá khả năng thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích còn lại để đề xuất theo một trong các phương án: (1) trường hợp phần diện tích còn lại ảnh hưởng lớn đến kết nối hạ tầng khung đô thị, hạ tầng giao thông kết nối thì kiên quyết, áp dụng mọi biện pháp để giải quyết dứt điểm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, đảm bảo kết nối đồng bộ với hạ tầng chung của khu vực; (2) khẩn trương hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để tiếp tục triển khai thi công hoàn thành Dự án; (3) trường hợp không thể tiếp tục giải phóng mặt bằng, không ảnh hưởng lớn đến phạm vi đầu tư hạ tầng khung đô thị, hạ tầng giao thông kết nối (còn có vị trí kết nối được) thì xem xét, đề xuất điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (1/500) theo hướng giữ lại chỉnh trang đô thị hoặc giữ nguyên Quy hoạch chi tiết (1/500), điều chỉnh quy mô Dự án, bàn giao phần diện tích còn lại cho địa phương để thực hiện các dự án đầu tư công sau này, phần diện tích đất ở khai thác (nếu có) sẽ được dùng để bố trí tái định cư cho các dự án đầu tư công trên địa bàn.

Tuy nhiên, do công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư chưa thực hiện xong và phần khối lượng hạ tầng kỹ thuật của Dự án chưa thực hiện thì đến hết tháng **4/2026** không thể thi công hoàn thành, nghiệm thu bàn giao đưa Dự án vào khai thác sử dụng như tiến độ đã được gia hạn. Do đó, Công ty QNIC đã có lập hồ sơ trình Sở Tài chính thẩm định và tham mưu UBND thành phố cho gia hạn tiến độ hoàn thành dự án đưa vào sử dụng đến hết tháng 4/2027.

\* Dự án An Phú: qua kết quả thanh tra cho thấy Công ty QNIC đã đầu tư xây dựng hoàn thành Dự án, đã được Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam kiểm tra nghiệm thu hoàn thành và bàn giao cho UBND thành phố Tam Kỳ để đưa vào quản lý, sử dụng tại Biên bản bàn giao ngày 13/3/2025.

### III. KẾT LUẬN

#### 1. Ưu điểm

Về trình tự, thủ tục thực hiện Dự án; về chấp hành các quy định về quy hoạch và sử dụng đất; chấp hành các quy định pháp luật trong việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chấp hành các quy định pháp luật trong công tác quản lý đầu tư; chấp hành các quy định pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản; việc thực hiện nghĩa vụ đối với ngân sách nhà nước... Công ty QNIC và các cơ quan, tổ chức có liên quan đã cơ bản chấp hành theo đúng quy định của pháp luật, đã tích cực triển khai các bước đầu tư xây dựng để hoàn thành các mục tiêu theo chủ trương đầu tư của Dự án đề ra. Các Dự án hoàn thành đưa vào sử dụng cơ bản góp phần giải quyết nhu cầu về đất ở, tạo mặt bằng sạch để thu hút đầu tư, đồng thời hình thành các khu dân cư xanh, sạch, đẹp nhằm giải quyết nhu cầu chỗ ở cho nhân dân trên địa bàn xã Tiên Phước, phường Quảng Phú nói riêng và thành phố Đà Nẵng nói chung.

#### 2. Tồn tại, hạn chế

Trong quá trình triển khai thực hiện Dự án Phước An và Dự án An Phú, bên cạnh những mặt đạt được, 02 Dự án còn một số tồn tại, sai sót như sau:

- Về quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500): trong quá trình triển khai thực hiện Quy hoạch 1/500 của 02 Dự án đã phải điều chỉnh nhiều lần.

- Về chấp hành các quy định về bảo vệ môi trường: Công ty QNIC thực hiện chưa thường xuyên đối với các nội dung như: lịch, nhật ký và biên bản lấy mẫu giám sát môi trường.

- Về công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: Dự án Phước An hiện nay vẫn chưa thực hiện dứt điểm công tác bồi thường, hỗ trợ trong phạm vi ranh giới thực hiện Dự án là 399,3 m<sup>2</sup> đất.

- Về giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tái định cư: đối với các hộ tái định cư thuộc Dự án Phước An, hiện nay còn 02 trường hợp chưa được cấp giấy CNQSD (lô D9, diện tích 100m<sup>2</sup> của hộ Đinh Văn Hường và lô E1 diện tích 200m<sup>2</sup> phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch để điều chỉnh phương án bố trí tái định cư cho hộ ông Nguyễn Đông) và 01 trường hợp chưa được bố trí tái định cư do chưa có giá đất tái định cư (hộ ông Nguyễn Văn Tín).

- Về chấp hành các quy định pháp luật trong công tác quản lý đầu tư, xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng - kỹ thuật của Dự án:

+ Đối với việc lập thiết kế bản vẽ thi công – dự toán: Công tác lập, thẩm tra, thẩm định, phê duyệt của 02 Dự án vẫn còn để xảy ra những tồn tại, sai sót về đơn giá, định mức (*cụ thể như đã nêu tại điểm a mục 3, Phần II nêu trên*).

+ Đối với việc thi công và nghiệm thu, thanh toán các hạng mục công trình của Dự án: Dự án Phước An hiện nay đang thi công dở dang, qua kiểm tra cho thấy vẫn còn một số hạng mục công trình thi công chưa đúng thiết kế được duyệt, vẫn

còn một số tồn tại, sai sót tại các hạng mục như: hạng mục giao thông (*công tác bê tông bó vỉa đá 1x2 M200, công tác đá dăm đệm móng bó vỉa, công tác đệm cát vỉa hè, bê tông khóa vỉa hè thi công không đảm bảo theo hồ sơ thiết kế được duyệt; không thi công tác đay tấm nhựa đường bó vỉa*); hạng mục thoát nước (*không thi công đá dăm đệm móng mương thoát nước thải*).

- Về chấp hành các quy định pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản:

+ Về kinh phí thực hiện Dự án đến nay: Dự án An Phú chưa được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất số tiền là 24.587.143.479 đồng, do Công ty QNIC hiện chưa được phê duyệt giá đất ở cụ thể đối với diện tích giao đất đợt 7 (765,3m<sup>2</sup>).

+ Về tình hình hoạt động hợp tác đầu tư, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc Dự án: Công ty QNIC đã thực hiện huy động vốn đầu tư Dự án An Phú với Công ty First Real nhưng không có văn bản báo cáo Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam và Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam không có văn bản thông báo đủ điều kiện được huy động vốn là chưa thực hiện đúng theo quy định tại khoản 3 điều 19, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở. Công ty QNIC đã thực hiện việc huy động vốn bằng hình thức Hợp đồng đặt cọc thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 343 lô, trong đó chỉ có 179 lô đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đúng quy định tại khoản 2 điều 19, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

- Về việc thực hiện nghĩa vụ đối với ngân sách nhà nước của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan trong quá trình thực hiện Dự án:

+ Về tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa: Công ty QNIC đã nộp số tiền 619.692.836 đồng tại Dự án Phước An. Theo Công văn số 4297/BXD-KTXD ngày 29/7/2024 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn về chi phí bảo vệ, phát triển đất lúa xác định chi phí bảo vệ, phát triển đất trồng lúa được tính vào chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trong tổng mức đầu tư xây dựng của Dự án theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ. Tuy nhiên, số tiền này Công ty QNIC vẫn chưa được tính và khấu trừ vào tiền sử dụng đất theo quy định.

+ Về tiền sử dụng đất: Công ty QNIC chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với diện tích giao đất đợt 7 là 765,3m<sup>2</sup> số tiền 5.035.813.285 đồng (theo Thông báo số 1760/TB-DNA ngày 26/3/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng) tại Dự án An Phú. Hiện nay, Công ty QNIC đang lập hồ sơ khấu trừ số tiền nghĩa vụ tài chính nêu trên vào tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư công ty còn dư chưa được khấu trừ.

Sở Xây dựng vẫn chưa có kết quả rà soát xác định và cung cấp thông tin về nguyên nhân điều chỉnh quy hoạch theo chỉ đạo tại Quyết định số 674/QĐ-UBND ngày 12/02/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng.

- Về tiến độ triển khai thực hiện Dự án đến thời điểm hiện nay: đến thời điểm thanh tra, Dự án Phước An vẫn chưa hoàn thành toàn bộ Dự án và bị chậm tiến độ so

với chủ trương đầu tư ban đầu được phê duyệt tại Công văn số 2229/UBND-KTN ngày 27/5/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam là 8 năm 10 tháng (*tháng 6/2017 hoàn thành đưa dự án vào hoạt động*). Tiến độ gia hạn đến hết tháng **4/2026** hoàn thành, nghiệm thu bàn giao đưa Dự án vào khai thác sử dụng theo Công văn số 5943/UBND-KT, ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam là không thể thực hiện được.

Trách nhiệm các tồn tại, sai sót nêu trên thuộc về các cơ quan đơn vị sau:

+ Sở Xây dựng, Hội đồng thẩm định giá đất (*trong công tác thẩm định dự toán; chậm có thông báo kết quả rà soát xác định và cung cấp thông tin về nguyên nhân điều chỉnh quy hoạch đối với 02 Dự án*).

+ UBND xã Tiên Phước (*trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tái định cư đối với Dự án Phước An*).

+ Công ty QNIC (*trong việc: thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500); chấp hành các quy định về môi trường; về công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; về chấp hành các quy định pháp luật trong công tác quản lý đầu tư, xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng - kỹ thuật của Dự án; về chấp hành các quy định pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản; về việc thực hiện nghĩa vụ đối với ngân sách nhà nước; về tiến độ triển khai thực hiện Dự án*).

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

##### **1. Kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng**

- Chỉ đạo các Sở, Ban ngành có liên quan tập trung quan tâm giải quyết các vướng mắc, kiến nghị liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư để đẩy nhanh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và bàn giao mặt bằng Dự án Phước An nhằm triển khai thực hiện đảm bảo đúng tiến độ Dự án đã được điều chỉnh.

- Chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường, các cơ quan có liên quan tham mưu UBND thành phố phê duyệt giá đất tái định cư trên tuyến đường mặt cắt 10,7m (tuyến N48-N2 theo QH, lô B1-5) thuộc dự án Phước An để có cơ sở bố trí tái định cư cho hộ ông Nguyễn Văn Tín.

##### **2. Đối với Sở Tài chính**

Khẩn trương thẩm định và tham mưu UBND thành phố xem xét điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Phước An theo hồ sơ đề nghị của Chủ đầu tư (về quy mô sử dụng đất và tiến độ thực hiện dự án) đảm bảo quy định pháp luật nhằm tạo mọi điều kiện cho Công ty QNIC thi công, nghiệm thu hoàn thành và bàn giao đưa dự án vào sử dụng.

##### **3. Đối với Sở Xây dựng**

Nghiêm túc rút kinh nghiệm trong công tác thẩm định dự toán để xác định chi phí đầu tư xây dựng làm cơ sở thu tiền sử dụng đất đối với 02 Dự án do Sở Xây

dụng tỉnh Quảng Nam (cũ) thực hiện và chậm rà soát xác định, cung cấp thông tin về nguyên nhân điều chỉnh quy hoạch đối với Dự án An Phú và Dự án Phước An.

- Sớm hoàn thành việc rà soát, xác định và cung cấp thông tin về nguyên nhân điều chỉnh quy hoạch Dự án Phước An.

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

Khẩn trương tham mưu UBND thành phố phê duyệt giá đất tái định cư trên tuyến đường mặt cắt 10,7m (tuyến N48-N2 theo QH, lô B1-5) thuộc dự án Phước An để có cơ sở bố trí tái định cư cho hộ ông Nguyễn Văn Tín.

#### **5. Đối với Thuế thành phố Đà Nẵng**

Hướng dẫn Công ty QNIC lập hồ sơ, thủ tục theo quy định để được xác định tiền sử dụng đất lần cuối đối với Dự án Phước An và khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư còn lại tại Dự án An Phú theo đúng quy định.

#### **6. Đối với UBND xã Tiên Phước**

- Tập trung giải quyết các khó khăn vướng mắc, đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng của Dự án Phước An nhằm bàn giao mặt bằng của dự án để chủ đầu tư triển khai hoàn thành dự án theo đúng tiến độ được gia hạn.

- Tập trung phối hợp với chủ đầu tư triển khai thực hiện nghiêm chỉ đạo của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) tại Công văn số 5943/UBND-KT ngày 27/6/2025.

- Phê duyệt số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa tại Dự án Phước An mà Công ty QNIC đã nộp để Công ty QNIC lập hồ sơ, thủ tục khấu trừ vào tiền sử dụng đất theo quy định.

#### **7. Đối với UBND xã Quảng Phú**

Hướng dẫn Công ty QNIC lập hồ sơ và phê duyệt chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại Dự án An Phú nhằm tạo điều kiện cho Công ty QNIC được khấu trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã chi trả còn lại chưa được khấu trừ vào tiền sử dụng đất tại Dự án An Phú.

#### **8. Đối với Công ty QNIC**

- Nghiêm túc chấn chỉnh đối với các tồn tại, hạn chế như Kết luận thanh tra đã nêu.

- Tăng cường phối hợp với UBND xã Tiên Phước trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chủ động xử lý kịp thời các khó khăn vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện công tác giải phóng mặt bằng của Dự án. Thực hiện nghiêm Công văn số 5943/UBND-KT ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) và tiến độ thực hiện Dự án Phước An sau khi được UBND thành phố chấp thuận điều chỉnh để đầu tư hoàn thành dự án.

- Thực hiện bàn giao 02 lô đất tái định cư (lô số 47 và i30) có diện tích 226m<sup>2</sup> cho UBND xã Tiên Phước quản lý theo quy định.

- Đối với các sai sót trong việc thi công và nghiệm thu, thanh toán các hạng mục công trình tại Dự án Phước An hiện nay đang thi công dở dang; đề nghị Công ty QNIC tổ chức kiểm định lại toàn bộ chất lượng các hạng mục có sai sót đã được chỉ ra qua thanh tra, nhằm khắc phục và đảm bảo chất lượng đúng theo hồ sơ thiết

kế được duyệt, đảm bảo an toàn công trình sau khi công trình được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng.

- Lập hồ sơ, thủ tục theo quy định trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để được khấu trừ số tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 24.587.143.479 đồng tại Dự án An Phú do chưa được phê duyệt giá đất ở cụ thể đối với diện tích giao đất đợt 7 (765,3m<sup>2</sup>) và tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa 619.692.836 đồng tại Dự án Phước An vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định.

## V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày công khai Kết luận thanh tra, căn cứ nội dung trong Kết luận thanh tra; Công ty QNIC và các cơ quan, đơn vị có liên quan đến nội dung kết luận thanh tra triển khai thực hiện và báo cáo kết quả thực hiện (bằng văn bản) về Thanh tra thành phố Đà Nẵng.

2. Giao Phòng Giám sát, kiểm tra, thẩm định và xử lý sau thanh tra (thuộc Thanh tra thành phố Đà Nẵng) theo dõi, đôn đốc thực hiện các kết luận, kiến nghị, văn bản chỉ đạo thực hiện Kết luận thanh tra.

Kết luận thanh tra có hiệu lực kể từ ngày ký. /.

### Nơi nhận:

- TTCP, Cục II – TTCP;
- UBND thành phố;
- UBKT, Ban Nội chính thành phố;
- Các Sở : Xây dựng, Tài chính, NN&MT thành phố Đà Nẵng;
- Cục thuế thành phố Đà Nẵng ;
- UBND xã Tiên Phước;
- UBND phường Quảng Phú ;
- Công ty CP ĐTPHTH Quảng Nam;
- Phòng GS KT TĐ&XLSTT;
- Lưu: VT, TT1, Đoàn TTr.

**Q. CHÁNH THANH TRA**



**Huỳnh Duy Phúc**