

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc chấp hành chính sách, pháp luật trong triển khai thực hiện dự án: Vệt sử dụng đất 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thanh tra Chính phủ tại Công văn số 1089/TTCP-C.VII ngày 17/4/2026, Kế hoạch số 1158/KH-TTCP ngày 22/4/2026; của Thường trực Thành ủy tại Công văn số 1142-CV/TU ngày 22/4/2026; của UBND thành phố tại Công văn số 3585/UBND-TTTP ngày 07/5/2026, Công văn số 3851/UBND-TTTP ngày 12/5/2026 về việc thanh tra chuyên đề các dự án có khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài; Chánh Thanh tra thành phố Đà Nẵng đã ban hành Quyết định số 280/QĐ-TTTP ngày 07/5/2026 thanh tra việc chấp hành chính sách, pháp luật đối với dự án Vệt sử dụng đất 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài và Quyết định số 300/QĐ-TTTP ngày 13/5/2026 về việc thay đổi Trưởng đoàn, Phó Trưởng đoàn, thay đổi và bổ sung thành viên đoàn thanh tra, từ ngày 12/5/2026 đến ngày 05/6/2026, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại Công ty Cổ phần Trung Nam.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 22/BC-ĐTT ngày 06/6/2026 của Trưởng Đoàn Thanh tra, Báo cáo số 02/BC-TTĐ ngày 10/6/2026 kết quả thẩm định dự thảo Kết luận thanh tra của Tổ thẩm định theo Quyết định số 286/QĐ-TTTP ngày 08/5/2026, Chánh Thanh tra thành phố kết luận thanh tra như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

Căn cứ báo cáo của các đơn vị tại: Công văn số 5567/STC-KTTN ngày 14/5/2026 của Sở Tài chính; Công văn số 7263/SNNMT-QLĐĐ ngày 05/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường; Công văn số 9817/SXD-CPXD ngày 08/6/2026 của Sở Xây dựng; Công văn số 4136/DAN-KTr3 ngày 25/5/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng; Báo cáo số 202/BC-TTPTQĐ ngày 27/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng; Báo cáo số 447/BC-VPĐK ngày 29/5/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng; Báo cáo số 280/026/CV/TNL ngày 09/5/2026 của Công ty cổ phần Trung Nam và hồ sơ, tài liệu do các sở, nhà đầu tư và các cơ quan đơn vị có liên quan cung cấp:

1. Tên dự án: Dự án này trước đây có tên là Vệt sử dụng đất 50m dọc tuyến đường Nguyễn Tất Thành nối dài (đoạn từ Quốc lộ 1A đến hết ranh giới dự án Golden Hills City) và sau các lần điều chỉnh quy hoạch, dự án có tên là Vệt 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài - Khu vực tiếp giáp về phía Tây đường Nguyễn Lương Bằng đến cầu Nam Ô.

2. Địa điểm xây dựng: xã Hoà Liên, huyện Hoà Vang và phường Hoà Hiệp Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (nay là phường Hải Vân và phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng).

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Trung Nam.

4. Mục tiêu dự án: Dự án không có Quyết định cho phép đầu tư/chủ trương đầu tư nên không xác định được mục tiêu dự án.

Theo báo cáo của Công ty, dự án này trước đây có mục tiêu để đảm bảo tiến độ hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, kịp thời có đất tái định cư thực tế cho các hộ giải toả phục vụ dự án Khu đô thị sinh thái Quan Nam - Thủy Tú, dự án Khu công nghệ cao và các khu tái định cư trọng điểm trên địa bàn thành phố, đồng thời khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật giải quyết các vấn đề thoát nước, chống ngập úng tại khu vực theo nội dung Công văn số 4701/UBND-QLĐT ngày 05/8/2011 của Chủ tịch UBND thành phố.

Qua xem xét hồ sơ và thực tế tại dự án, xét thấy dự án này có mục tiêu là một dự án khu đô thị mới, được đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khu dân cư và các công trình dịch vụ khác... được quy định tại khoản 3 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và khoản 1 Điều 2 Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế khu đô thị mới.

5. Quy mô dự án: Dự án không có Quyết định cho phép đầu tư/chủ trương đầu tư nên không xác định được quy mô dự án.

Căn cứ Quyết định số 3824/QĐ-UBND ngày 13/6/2014 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Vệt 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài - Khu vực tiếp giáp về phía Tây Bắc đường Nguyễn Lương Bằng đến cầu Nam Ô và Công văn số 2454/SXD-QHKT ngày 13/4/2021 của Sở Xây dựng V/v khớp nối các đồ án quy hoạch dự án Vệt 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài - khu vực tiếp giáp về phía Tây Bắc đường Nguyễn Lương Bằng đến cầu Nam Ô, tổng diện tích đất quy hoạch của dự án là 295.046 m².

6. Tổng mức đầu tư: Dự án không có Quyết định cho phép đầu tư/chủ trương đầu tư nên không xác định được tổng mức đầu tư.

Theo báo cáo của Chủ đầu tư: Tổng mức đầu tư là: **442.947.621.488 đồng**, trong đó: Phần hạ tầng kỹ thuật là 296.360.040.000 đồng; Tiền sử dụng đất: 146.587.581.488 đồng (*Tổng mức đầu tư chưa kể đầu tư công trình trên đất*).

7. Tiến độ thực hiện dự án: Dự án không có Quyết định cho phép đầu tư/chủ trương đầu tư nên không xác định được tiến độ dự án được phê duyệt. Theo báo cáo của chủ đầu tư, dự án bắt đầu triển khai từ năm 2011.

8. Hiện trạng xây dựng: Tại dự án đã triển khai đầu tư xây dựng một số hạng mục sau:

- Đối với phần hạ tầng kỹ thuật (San nền, giao thông, thoát nước, cấp nước, xử lý nước thải, cây xanh...): đã thi công hoàn thành khoảng 95% khối lượng, phần còn lại chưa thi công do vướng giải tỏa mặt bằng.

- Đối với đất ở chia lô gồm 826 lô, gồm: 199 lô đã được cho phép chuyển quyền sử dụng đất (đã chuyển nhượng 81 lô, còn 118 lô chưa chuyển nhượng); 148

lô bố trí tái định cư, đã bàn giao 139 lô (33 lô đã xây dựng, 106 lô chưa xây dựng), còn 9 lô chưa bàn giao; 479 lô nhà ở thương mại (35 lô đã xây dựng, 444 lô chưa xây dựng).

- Đối với các lô đất thương mại dịch vụ: 18 lô, trong đó: có 02 lô đã xây dựng công trình (Tòa nhà DITP Tower và Trung tâm showroom MPE), còn lại 16 lô chưa xây dựng.

- Đối với các lô đất hạ tầng xã hội: 07 lô, trong đó: đã hoàn thành và bàn giao 03 công trình (Trụ sở UBND, Công an, Trạm y tế phường Hòa Hiệp Nam), 04 lô đất còn lại chưa xây dựng (01 lô nhà trẻ, 02 lô nhà sinh hoạt cộng đồng, 01 lô đất thiết chế văn hóa; Đối với các lô đất nhà sinh hoạt cộng đồng và thiết chế văn hóa thì trách nhiệm Công ty chỉ đầu tư hoàn thiện hạ tầng và bàn giao cho thành phố).

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA

Phạm vi kiểm tra: Căn cứ báo cáo của các đơn vị tại: Công văn số 4136/DAN-KTr3 ngày 25/5/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng; Công văn số 5567/STC-KTTN ngày 14/5/2026 của Sở Tài chính; Công văn số 7263/SNNMT-QLĐĐ ngày 05/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường; Công văn số 9817/SXD-CPXD ngày 08/6/2026 của Sở Xây dựng; Báo cáo số 202/BC-TTPTQĐ ngày 27/5/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng; Báo cáo số 447/BC-VPĐK ngày 29/5/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng; Báo cáo số 280/026/CV/TNL ngày 09/5/2026 của Công ty cổ phần Trung Nam và hồ sơ, tài liệu do các sở, nhà đầu tư và các cơ quan đơn vị có liên quan cung cấp, Đoàn thanh tra đã làm việc với Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng (*viết tắt là Sở Xây dựng*), Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng (*viết tắt là Sở Tài chính*), Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng (*viết tắt là Sở Nông nghiệp và Môi trường*), Thuế thành phố Đà Nẵng, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng (*viết tắt là Trung tâm Phát triển quỹ đất*), Công ty và các tổ chức, cá nhân có liên quan các nội dung liên quan đến công tác chấp hành chính sách, pháp luật trong quản lý thực hiện dự án Vệt sử dụng đất 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài. Đoàn thanh tra chỉ kiểm tra, đối chiếu trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do các cơ quan, đơn vị cung cấp về chấp thuận chủ trương đầu tư; quy hoạch xây dựng; giải phóng, bàn giao mặt bằng; giao đất, cho thuê đất; nghĩa vụ tài chính. Kết quả kiểm tra như sau:

1. Về chấp thuận đầu tư/chủ trương đầu tư

Ngày 05/8/2011, Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng có Công văn số 4701/UBND-QLĐTư về việc giao nhiệm vụ CĐT, thực hiện ĐHDA Vệt sử dụng đất 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài. Theo đó, tại khoản 1 Công văn có nêu: Đồng ý chủ trương giao Sở Xây dựng làm chủ đầu tư, Ban Quản lý dự án Hạ tầng giao thông đô thị thực hiện điều hành dự án Vệt sử dụng đất 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài (đoạn từ Quốc lộ 1A đến hết ranh giới dự án Golden Hills City) theo phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của UBND thành phố tại Quyết định số 6179/QĐ-UBND ngày 22/7/2011.

Ngày 22/8/2011, Công ty Cổ phần Trung Nam có Công văn số 305/011/CV/TNL gửi UBND thành phố Đà Nẵng. Theo đó, Công ty cho rằng Dự án

Vệt sử dụng đất 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài (đoạn từ Quốc lộ 1A đến hết ranh giới dự án Golden Hills) đã được UBND thành phố giao cho Công ty Cổ phần Trung Nam làm chủ đầu tư tại các Quyết định: *Quyết định số 4011/QĐ-UBND ngày 13/5/2011 V/v phê duyệt sơ đồ ranh giới sử dụng đất dự án; Quyết định số 5633/QĐ-UBND ngày 04/7/2011 về thu hồi đất, giao đất cho Công ty Cổ phần Trung Nam quản lý để lập dự án đầu tư và đầu tư xây dựng dự án; Quyết định số 6179/QĐ-UBND ngày 22/7/2011 v/v phê duyệt chi tiết 1/500 dự án.* Đồng thời cũng tại Công văn này, Công ty đề nghị UBND thành phố khẳng định lại rằng Công ty Cổ phần Trung Nam là chủ đầu tư dự án Vệt sử dụng đất 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài để tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty thực hiện các bước tiếp theo của dự án.

Trên cơ sở đề nghị của Công ty, ngày 23/8/2011, Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng có Công văn số 5144/UBND-QLĐBGT V/v chủ đầu tư dự án Vệt sử dụng đất 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài. Theo đó, Chủ tịch UBND thành phố có ý kiến: “*Đồng ý chủ trương giao Công ty Cổ phần Trung Nam tiếp tục làm chủ đầu tư dự án Vệt sử dụng đất 50m dọc tuyến đường Nguyễn Tất Thành nối dài (đoạn từ Quốc lộ 1A đến hết ranh giới dự án Golden Hills City) theo quy hoạch được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6179/QĐ-UBND ngày 22/7/2011. Yêu cầu Công ty Cổ phần Trung Nam phối hợp với Ban Giải toả đền bù các dự án Đầu tư xây dựng số 3 và các đơn vị liên quan đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng, hoàn chỉnh các thủ tục theo quy định...Đồng thời Công văn này thay thế Công văn số 4701/UBND-QLĐTư ngày 05/8/2011 của UBND thành phố*”.

Tại thời điểm năm 2011, việc lựa chọn chủ đầu tư dự án khu đô thị mới được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ. Theo đó, chủ đầu tư được lựa chọn thông qua hình thức đấu thầu hoặc chỉ định chủ đầu tư có đề xuất dự án phù hợp với yêu cầu phát triển của địa phương. Sau khi được lựa chọn, chủ đầu tư có trách nhiệm lập dự án và trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định cho phép đầu tư theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 02/2006/NĐ-CP. Đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 200 ha, thẩm quyền quyết định cho phép đầu tư thuộc UBND cấp tỉnh.

Sau khi Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị có hiệu lực thi hành và thay thế cho Nghị định số 02/2006/NĐ-CP, Công ty Cổ phần Trung Nam nộp hồ sơ tại Sở Xây dựng đề nghị xem xét chấp thuận đầu tư cho dự án. Ngày 07/10/2015, Sở Xây dựng đã có Công văn số 6368/SXD-QLQH đề nghị Cục Phát triển đô thị hướng dẫn thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư đối với dự án.

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Trung Nam tại Công văn số 297/015/CV/TNL ngày 10/11/2015, Bộ Xây dựng đã có Công văn số 33/BXD-PTĐT ngày 27/11/2015 về thủ tục chấp thuận đầu tư đối với dự án Vệt 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài - Khu vực tiếp giáp về phía Tây đường Nguyễn Lương Bằng đến cầu Nam Ô, thành phố Đà Nẵng. Theo ý kiến của Bộ Xây dựng, căn cứ khoản 2 Điều 26 Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng dự án thuộc trường hợp chuyển tiếp và không phải thực hiện lại thủ tục chấp thuận đầu tư theo quy định của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

Luật đầu tư 2020 có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 đã bãi bỏ thủ tục chấp thuận đầu tư theo pháp luật về nhà ở, đô thị. Công ty Cổ phần Trung Nam tiếp tục nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư tại Sở Kế hoạch và Đầu tư. Tuy nhiên, tại Công văn số 3316/SKHĐT-DN ngày 27/10/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư xác định không có cơ sở xử lý hồ sơ do dự án đã được giao đất, cho thuê đất và triển khai xây dựng nhưng chưa thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư; đồng thời khoản 1 Điều 42 Luật Đầu tư năm 2020 quy định việc chấp thuận chủ trương đầu tư phải được thực hiện trước khi nhà đầu tư triển khai dự án.

Theo giải trình của Công ty, trong quá trình triển khai dự án, Công ty nhận thức rằng Công văn số 5144/UBND-QLĐBGT ngày 23/8/2011 của UBND thành phố là văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư. Đồng thời, căn cứ hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Công văn số 33/BXD-PTĐT ngày 27/11/2015, Công ty cho rằng dự án không phải thực hiện lại thủ tục chấp thuận đầu tư theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ. Trên cơ sở đó, Công ty tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến dự án và đến năm 2021 không phát sinh vướng mắc về thủ tục đầu tư. Tuy nhiên, từ năm 2021, khi triển khai đầu tư xây dựng các công trình trên đất và thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo, Công ty gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, đặc biệt liên quan đến cơ sở pháp lý về chủ trương đầu tư của dự án, dẫn đến không thể hoàn thiện các thủ tục theo quy định. Để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc nêu trên, từ năm 2021 đến nay, Công ty đã nhiều lần có văn bản gửi các bộ, ngành Trung ương và cơ quan địa phương đề nghị xem xét, hướng dẫn giải quyết, đồng thời kiến nghị đưa dự án vào diện rà soát để được tháo gỡ các tồn tại kéo dài. Theo Công ty, đến nay các vướng mắc liên quan đến chủ trương đầu tư của dự án vẫn chưa được giải quyết dứt điểm, ảnh hưởng đến việc thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo như điều chỉnh quy hoạch, thẩm định thiết kế, cấp giấy phép xây dựng và các thủ tục đầu tư có liên quan. Đồng thời, tình trạng này làm chậm tiến độ đưa đất vào sử dụng, ảnh hưởng đến kế hoạch đầu tư, kinh doanh của doanh nghiệp, gây lãng phí nguồn lực xã hội và phát sinh thiệt hại cho nhà đầu tư.

Ngày 13/2/2026, Công ty đã gửi hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đến Sở Tài chính. Ngày 24/02/2026, Sở Tài chính có Công văn số 1868/STC-KTTN gửi các đơn vị liên quan lấy ý kiến để thẩm định hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án này. Hiện nay, Sở Tài chính đang thực hiện thẩm định theo quy định.

** Qua kiểm tra nhận thấy:*

Dự án Vệt sử dụng đất 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài không thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư, quyết định cho phép đầu tư mà chỉ ban hành Công văn số 5144/UBND-QLĐBGT ngày 23/8/2011 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng giao cho Công ty Cổ phần Trung Nam tiếp tục làm chủ đầu tư là chưa đảm bảo theo trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 11, Điều 15 Nghị định số 02/2006/NĐ-CP của Chính phủ. Nội dung này, UBND thành phố đã rà soát và báo cáo các bộ, ngành liên quan tại Báo cáo số 422/BC-UBND ngày 18/11/2024¹.

Về hậu quả, thiệt hại: Dự án không có quyết định cho phép đầu tư/chủ trương

¹ Báo cáo số 422/BC-UBND ngày 18/11/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng Về việc tiếp tục rà soát, cung cấp thêm thông tin về 05 dự án còn khó khăn, vướng mắc trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

đầu tư của cơ quan có thẩm quyền dẫn đến không có nội dung, tiêu chí để quản lý, thực hiện dự án như: Tên dự án, thời hạn thực hiện dự án, tiến độ dự án, mục tiêu dự án, nội dung đầu tư, tổng mức đầu tư, phương thức giao đất, xác định quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội, hỗ trợ, ưu đãi đầu tư... Ngoài ra, không thực hiện được các thủ tục tiếp theo của dự án: điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, thủ tục bán nhà ở hình thành trong tương lai, cấp phép xây dựng, chuyển nhượng một phần dự án..., dẫn đến kéo dài thời gian thực hiện dự án (từ năm 2011 đến nay đã 15 năm vẫn chưa xong), chưa khớp nối, đồng bộ với các khu vực xung quanh, làm ảnh hưởng đến môi trường phát triển của thành phố.

Nguyên nhân của thiếu sót nêu trên: Theo báo cáo và giải trình của Công ty Cổ phần Trung Nam thì Công ty nhận thức rằng Công văn số 5144/UBND-QLĐBGT ngày 23/8/2011 chính là chủ trương cho phép đầu tư của dự án, vì vậy Công ty không lập hồ sơ trình cấp thẩm quyền để được quyết định đầu tư hoặc cho phép đầu tư. Hiện nay, Công ty đã nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư; Sở Tài chính đang tổ chức thẩm định theo quy định.

2. Về quy hoạch xây dựng

Từ năm 2011 đến năm 2020, xét đề nghị của Công ty, Sở Xây dựng đã trình UBND thành phố Đà Nẵng ban hành 10 quyết định phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 đối với dự án. Trong đó, gồm 07 quyết định phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 dự án Vệt 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài - Khu vực tiếp giáp về phía Tây Bắc đường Nguyễn Lương Bằng đến cầu Nam Ô (Quyết định số 6179/QĐ-UBND ngày 22/7/2011; Quyết định số 1565/QĐ-UBND ngày 02/3/2012; Quyết định số 9487/QĐ-UBND ngày 20/11/2012; Quyết định số 2837/QĐ-UBND ngày 26/4/2013; Quyết định số 5871/QĐ-UBND ngày 24/8/2013; Quyết định số 7296/QĐ-UBND ngày 21/10/2013 và Quyết định số 3824/QĐ-UBND ngày 13/6/2014) và 03 quyết định phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/500 khu vực xung quanh Đình làng Xuân Thiều (Quyết định số 7500/QĐ-UBND ngày 29/10/2016; Quyết định số 4606/QĐ-UBND ngày 11/10/2018 và số 247/QĐ-UBND ngày 20/01/2020). Tại các quyết định phê duyệt quy hoạch, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án chưa thể hiện việc xem xét xác định, bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội.

Qua rà soát hồ sơ và báo cáo của các đơn vị² thì các quyết định phê duyệt quy hoạch, quy hoạch điều chỉnh giai đoạn từ năm 2011 đến tháng 12/2013 của dự án là chưa phù hợp với quy hoạch chung được phê duyệt tại Quyết định số 1465/QĐ-TTg ngày 17/6/2002 của Thủ tướng Chính phủ (theo quy hoạch chung khu vực dự án được quy hoạch chủ yếu là đất công nghiệp).

Các quyết định phê duyệt quy hoạch điều chỉnh chi tiết từ năm 2014 đến năm 2020 của dự án cơ bản phù hợp với quy hoạch chung theo Quyết định số 2357/QĐ-TTg ngày 04/12/2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và quy hoạch

² Báo cáo số 412/BC-UBND ngày 11/11/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng; Công văn số 4477/SXD-QHKT&PTĐT ngày 27/3/2026 của Sở Xây dựng; Biên bản làm việc của Đoàn Thanh tra với Sở Xây dựng ngày 20/5/2026.

phân khu theo Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 27/3/2017.

Hiện nay, dự án cơ bản phù hợp với quy hoạch chung theo Quyết định số 359/QĐ-TTg ngày 15/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 và quy hoạch phân khu theo Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 24/6/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng.

** Qua kiểm tra nhận thấy:*

- Việc tổ chức lập và tham mưu các quyết định phê duyệt quy hoạch, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án giai đoạn 2011 - 2013 không phù hợp với quy hoạch chung được phê duyệt tại Quyết định số 1465/QĐ-TTg ngày 17/6/2002 của Thủ tướng Chính phủ là không đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Luật Quy hoạch đô thị 2009.

- Việc tổ chức lập và tham mưu các quyết định phê duyệt quy hoạch, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án không xem xét xác định, bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 02/2006/NĐ-CP và khoản 1, khoản 2 Điều 32 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2005.

3. Tình hình giải phóng mặt bằng, bàn giao mặt bằng xây dựng

Theo báo cáo và Biên bản làm việc với Trung tâm Phát triển Quỹ đất ngày 04/6/2026: Tổng diện tích thu hồi: 291.299,0m² theo Quyết định số 3824/QĐ-UBND (trong đó đất ở chỉnh trang: 80.728,0m²). Diện tích giải phóng mặt bằng: 210.5719 m², trong đó: Diện tích đã thu hồi đất: 204.281m², Diện tích còn lại: 6.290 m², cụ thể:

- Tính đến tháng 6/2018, Công ty Cổ phần Trung Nam đã nhận bàn giao mặt bằng qua 06 đợt với tổng diện tích đạt 170.235,9 m² (Đợt 1 ngày 29/10/2013: 14.452,3m²; Đợt 2 ngày 13/11/2013: 14.211,1m²; Đợt 3 ngày 26/12/2016: 45.548,5m²; Đợt 4 ngày 27/07/2017: 20.928,3m²; Đợt 5 ngày 18/09/2017: 52.856,7m²; Đợt 6 ngày 26/06/2018: 22.239,0m²) và khoảng 34.045,0m² đất giao thông, mương thoát nước, đất đường bê tông liên thôn, đường đất đi và đất khác do UBND phường quản lý không có giá trị đền bù, Chủ đầu tư liên hệ UBND phường để tiến hành thi công công trình và làm hạ tầng kỹ thuật.

- Công ty Cổ phần Trung Nam đã bàn giao cho thành phố 139 lô (Biên bản bàn giao ngày 16/4/2020: 109 lô và Biên bản bàn giao ngày 19/11/2021: 30 lô), 09 lô chưa bàn giao (05 lô thuộc Block B2-18: lô số 1,2,3,4,5 vướng giải phóng mặt bằng Hộ Nghiêm Do, Nghiêm Dĩ; 04 lô thuộc Block B2-8: lô số 1,2,3, 4 đang chờ thi công đồng bộ với các vị trí bố trí còn lại).

- Thành phố đã bố trí 92 lô tái định cư, còn lại 47 lô tái định cư chưa bố trí (Đường 5,5m: 12 lô; Đường 7,5m: 29 lô; Đường 10,5m: 08 lô; Đường Nguyễn Tất Thành nối dài: 02 lô).

- Diện tích còn lại 6.290m² chưa giải phóng mặt bằng, chủ yếu liên quan đến vướng mắc về di dời mồ mả, tính pháp lý của việc tách thửa, cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, kiến nghị về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và khó khăn trong bố trí nguồn vốn thực hiện.

+ Trên địa bàn phường Hòa Hiệp Nam (cũ) còn 05 hồ sơ (04 hồ sơ đất nhà ở, 01 hồ sơ đất nông nghiệp): Di dời 55 ngôi mộ của Nhà thờ Nguyễn Văn; 04 hồ sơ Nghiêm Dĩ, Nghiêm Ngọc Sao, Nghiêm Ngọc Hoàng (02 hồ sơ) chưa bàn giao mặt bằng do vướng về pháp lý tách thửa, cấp GCNQSD đất sau quy hoạch.

+ Trên địa bàn xã Hòa Liên (cũ): 04 hồ sơ thu hồi trong dự án vệt 50m và 11 hồ sơ tiếp giáp đồi Trung Sơn (11 hồ sơ này nằm hoàn toàn vào dự án Di tích đồi Trung Sơn bị ngập úng).

** Qua kiểm tra nhận thấy:*

Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng của dự án còn kéo dài, chưa hoàn thành dứt điểm mặc dù dự án đã triển khai từ năm 2011. Đến nay vẫn còn nhiều trường hợp chưa bàn giao mặt bằng, gồm các hồ sơ trên địa bàn phường Hòa Hiệp Nam (cũ) liên quan đến việc di dời mồ mả, vướng mắc về tính pháp lý trong quá trình tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau quy hoạch và các hồ sơ trên địa bàn xã Hòa Liên (cũ) chưa thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Theo báo cáo của Trung tâm Phát triển quỹ đất và qua kiểm tra hồ sơ, nguyên nhân của tình trạng trên xuất phát từ cả yếu tố khách quan và chủ quan. Trong đó, một số hộ dân chưa đồng thuận với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; một số vướng mắc pháp lý liên quan đến tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn, xử lý dứt điểm; công tác quản lý quy hoạch, quản lý đất đai trong một số thời kỳ còn hạn chế dẫn đến phát sinh các trường hợp chuyển quyền, tách thửa trong khu vực đã có quy hoạch. Bên cạnh đó, việc bố trí nguồn vốn để tiếp tục thực hiện công tác giải phóng mặt bằng chưa được đảm bảo đầy đủ, ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng của dự án.

Đến thời điểm thanh tra, dự án vẫn còn diện tích chưa hoàn thành giải phóng mặt bằng, một số lô đất tái định cư theo cam kết của chủ đầu tư chưa được hoàn thiện để bàn giao cho thành phố, ảnh hưởng đến tiến độ hoàn thành dự án và việc quản lý, sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt.

4. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

- Ngày 13/5/2011, UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 4011/QĐ-UBND phê duyệt Sơ đồ ranh giới sử dụng đất dự án với diện tích 223.966m².

- Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ) tại Tờ trình số 513/TTr-STNMT ngày 23/6/2011, ngày 04/7/2011 UBND thành phố ban hành Quyết định số 5633/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và giao toàn bộ diện tích 223.966m² cho Công ty Cổ phần Trung Nam. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để chủ đầu tư quản lý, lập dự án đầu tư và xây dựng dự án.

- Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ) tại Tờ trình số 434/TTr-STNMT ngày 13/4/2016, ngày 21/4/2016 UBND thành phố ban hành Quyết định

số 2430/QĐ-UBND về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 5633/QĐ-UBND ngày 04/7/2011; theo đó, điều chỉnh diện tích thu hồi đất, giao đất từ 223.966,0m² thành 291.299,0m².

Theo báo cáo của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 7263/SNNMT-QLĐĐ ngày 05/6/2026 về việc báo cáo và cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ thanh tra Dự án Vệt 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài xác định Việc giao đất cho Công ty Cổ phần Trung Nam quản lý để đầu tư xây dựng dự án Vệt sử dụng đất 50m dọc tuyến đường Nguyễn Tất Thành nối dài (đoạn từ Quốc lộ 1A đến hết ranh giới dự án Golden Hills City) tại Quyết định số 5633/QĐ-UBND ngày 04/7/2011 chỉ căn cứ trên sơ đồ ranh giới sử dụng đất mà không đảm bảo phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch đô thị được duyệt; do đó, việc giao đất nêu trên là không phù hợp quy định tại Điều 31 Luật Đất đai 2003". Đồng thời tại văn bản cũng nêu, dự án đã được xác định trong Danh mục công trình, dự án thực hiện đến năm 2030 của thành phố Đà Nẵng của Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai được tích hợp vào quy hoạch thành phố thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1287/QĐ-TTg ngày 02/11/2023. Đồng thời, dự án được xác định trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của quận Liên Chiểu được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1778/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng.

** Qua kiểm tra nhận thấy:*

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ) tham mưu Tờ trình số 513/TTr-STNMT ngày 23/6/2011 để UBND thành phố ban hành Quyết định số 5633/QĐ-UBND ngày 04/7/2011 còn một số hạn chế như sau:

- Giao đất không thực hiện thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư là không đảm bảo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003;

- Việc ban hành quyết định giao đất khi chưa có quyết định cho phép đầu tư/chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền là không đảm bảo theo khoản 1 Điều 9 Nghị định 02/2006/NĐ-CP;

- Việc ban hành quyết định giao đất khi chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Luật Đất đai năm 2003. Tuy nhiên, đến nay dự án đã được xác định trong Danh mục công trình, dự án thực hiện đến năm 2030 của thành phố Đà Nẵng của Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai được tích hợp vào quy hoạch thành phố thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1287/QĐ-TTg ngày 02/11/2023. Đồng thời, dự án được xác định trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của quận Liên Chiểu được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1778/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng.

5. Về nghĩa vụ tài chính

Căn cứ Báo cáo số 160/BC-HĐTDGD ngày 21/7/2014 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng (trên cơ sở Báo cáo số 36/7/14/BDS ngày 11/7/2014 của Công ty TNHH Một thành viên Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng và

Biên bản họp hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 33/2014), ngày 31/10/2014 Chủ tịch UBND thành phố ban hành Quyết định số 7761/QĐ-UBND Quy định giá đất thô để thu tiền giao quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất khai thác 128.845m² của Khu đất dự án Vệt 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài cho Công ty Cổ phần Trung Nam là: 841.000 đồng/m². Theo đó, ngày 12/12/2014, Cục Thuế ra Thông báo số 54/TB-TSĐĐ thông báo nộp tiền sử dụng đất đối với Công ty Cổ phần Trung Nam, số tiền 108.358.645.000 đồng.

Theo Biên bản làm việc số 14/BB-ĐTT ngày 27/5/2026; Công văn số 4983/CT-QLĐ ngày 22/12/2017 và Công văn số 4464/CT-HKD ngày 21/11/2020 của Cục Thuế thành phố Đà Nẵng. Đến ngày 21/11/2020, Công ty Cổ phần Trung Nam đã nộp tiền sử dụng đất của Dự án là 146.587.581.488 đồng (*Trong đó: 108.358.645.000 đồng cho diện tích 128.845m² và 38.228.936.488 đồng tiền chậm nộp*).

Ngày 03/11/2023, Công ty đã có Công văn số 972/2023/CV/TNL và ngày 9/5/2024 Công ty có Công văn số 272/024/CV/TNL gửi UBND thành phố và Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ) về việc liên quan đến tính toán nghĩa vụ tài chính do điều chỉnh quy hoạch đối với dự án Vệt 50m. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa có kết quả rà soát.

Theo Công văn số 2424/STNMT-KTĐ ngày 17/5/2024 của Sở Nông nghiệp và Môi trường và Biên bản làm việc số 11/BB-ĐTT ngày 21/5/2026 thì Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định chưa có cơ sở để xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do dự án chưa hoàn thành các thủ tục về đầu tư, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất.

** Kết quả kiểm tra cho thấy:*

Qua các lần thay đổi quy hoạch nhưng chưa xác định lại nghĩa vụ tài chính là chưa đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất. Việc chưa xác định lại nghĩa vụ tài chính, theo Sở Nông nghiệp và Môi trường là do dự án chưa hoàn thành các thủ tục về đầu tư, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất nên chưa có cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh.

III. NHẬN XÉT, KẾT LUẬN

Việc đầu tư xây dựng Dự án Vệt sử dụng đất 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài về cơ bản đáp ứng được sự phát triển về kết cấu hạ tầng, đồng bộ với khu đô thị hiện có, đặc biệt là dự án Khu đô thị sinh thái Quan Nam - Thủy Tú, tạo bộ mặt về cảnh quan đô thị khu vực phía Tây Bắc thành phố, giải quyết một phần đất để bố trí tái định cư cho các dự án xung quanh.

Tuy nhiên, qua kiểm tra cho thấy, trong quá trình triển khai thực hiện dự án, các cơ quan quản lý nhà nước có một phần trách nhiệm trong việc quản lý, kiểm tra và Công ty chưa thực hiện đầy đủ một số quy định của pháp luật dẫn đến một số hạn chế, thiếu sót, vướng mắc cần khắc phục để dự án tiếp tục triển khai hoàn thành, cụ thể như sau:

1. Về chấp thuận đầu tư/chủ trương đầu tư

Dự án Vệt sử dụng đất 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài không thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư, quyết định cho phép đầu tư mà chỉ ban hành Công văn số 5144/UBND-QLĐBGTT ngày 23/8/2011 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng giao cho Công ty Cổ phần Trung Nam tiếp tục làm chủ đầu tư là chưa đảm bảo theo trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 11, Điều 15 Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ như đã nêu tại khoản 1 Mục II Kết quả kiểm tra.

Thiếu sót nêu trên thuộc trách nhiệm của Chủ tịch UBND thành phố, Công ty Cổ phần Trung Nam và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

2. Về quy hoạch xây dựng

a) Việc tổ chức lập và tham mưu các quyết định phê duyệt quy hoạch, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án giai đoạn 2011 - 2013 không phù hợp với quy hoạch chung được phê duyệt tại Quyết định số 1465/QĐ-TTg ngày 17/6/2002 của Thủ tướng Chính phủ là không đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Luật Quy hoạch đô thị 2009.

Trách nhiệm thiếu sót nêu trên thuộc về Sở Xây dựng, Công ty Cổ phần Trung Nam và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

b) Việc tổ chức lập và tham mưu các quyết định phê duyệt quy hoạch, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án không xem xét xác định, bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 và khoản 1, khoản 2 Điều 32 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2005 như đã nêu tại khoản 2 Mục II Kết quả kiểm tra.

Trách nhiệm thiếu sót nêu trên thuộc về Sở Xây dựng, Công ty Cổ phần Trung Nam và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

3. Công tác giải phóng mặt bằng, bàn giao mặt bằng xây dựng

Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng của dự án còn kéo dài, chưa hoàn thành dứt điểm mặc dù dự án đã triển khai từ năm 2011. Đến nay vẫn còn nhiều trường hợp chưa bàn giao mặt bằng, gồm các hồ sơ trên địa bàn phường Hòa Hiệp Nam (cũ) liên quan đến việc di dời mồ mả, vướng mắc về tính pháp lý trong quá trình tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau quy hoạch và các hồ sơ trên địa bàn xã Hòa Liên (cũ) chưa thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư như đã nêu tại khoản 3 Mục II Kết quả kiểm tra.

Thiếu sót này thuộc trách nhiệm của Trung tâm Phát triển quỹ đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

4. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ) tham mưu Tờ trình số 513/TTr-STNMT ngày 23/6/2011 để UBND thành phố ban hành Quyết định số 5633/QĐ-UBND ngày 04/7/2011 còn một số hạn chế như sau: Giao đất không thực hiện thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư là không

đảm bảo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003; Ban hành quyết định giao đất khi chưa có quyết định cho phép đầu tư/ chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền là không đảm bảo theo khoản 1 Điều 9 Nghị định 02/2006/NĐ-CP; Ban hành quyết định giao đất khi chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Luật Đất đai năm 2003 như đã nêu tại khoản 4 Mục II Kết quả kiểm tra. Tuy nhiên, đến nay, dự án đã được xác định trong Danh mục công trình, dự án thực hiện đến năm 2030 của thành phố Đà Nẵng của Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai được tích hợp vào quy hoạch thành phố thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1287/QĐ-TTg ngày 02/11/2023. Đồng thời, dự án được xác định trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của quận Liên Chiểu được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1778/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng.

Thiếu sót này thuộc trách nhiệm của Sở Nông nghiệp và Môi trường (Sở Tài nguyên và Môi trường cũ) và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

5. Nghĩa vụ tài chính

Dự án có nhiều lần thay đổi quy hoạch nhưng Sở Nông nghiệp và Môi trường (Sở Tài nguyên và Môi trường cũ) chưa kịp thời xác định lại nghĩa vụ tài chính là chưa đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư 76/2014/TT-BTC như đã nêu tại khoản 5 Mục II Kết quả xác minh. Việc chưa xác định lại nghĩa vụ tài chính, theo Sở Nông nghiệp và Môi trường là do dự án chưa hoàn thành các thủ tục về đầu tư, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất nên chưa có cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh.

6. Đánh giá sự phù hợp với thực tiễn, hoàn cảnh, lợi ích chung; quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các chủ thể liên quan; Các yếu tố liên quan đến bảo đảm an ninh, trật tự, an toàn xã hội; tranh chấp, khiếu kiện (nếu có)

Trong giai đoạn từ năm 2011 và các năm tiếp theo, thành phố Đà Nẵng tập trung đẩy mạnh đầu tư kết cấu hạ tầng, chỉnh trang đô thị và mở rộng không gian phát triển đô thị. Để đáp ứng yêu cầu phát triển, công tác lập quy hoạch, thu hút đầu tư và tạo lập quỹ đất được triển khai khẩn trương nhằm huy động nguồn lực cho đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, bố trí tái định cư và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của thành phố.

Dự án đã được UBND thành phố giao đất, cho thuê đất từ năm 2011 và đến nay chủ đầu tư đã hoàn thành khoảng 95% khối lượng hạ tầng kỹ thuật. Nhiều hạng mục đã được đưa vào khai thác, sử dụng, góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng đô thị khu vực. Bên cạnh đó, chủ đầu tư đã xây dựng và bàn giao cho thành phố đưa vào sử dụng từ năm 2017 các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu gồm Trụ sở UBND, Công an và Trạm Y tế phường Hòa Hiệp Nam (cũ), đồng thời bàn giao 139 lô đất tái định cư phục vụ nhu cầu của địa phương. Một phần sản phẩm của dự án đã được chuyển nhượng cho người dân xây dựng nhà ở, hình thành khu dân cư ổn định, góp phần nâng cao chất lượng hạ tầng xã hội, cải thiện điều kiện sống của người dân và thúc đẩy phát triển đô thị tại khu vực.

Đến nay, dự án phù hợp với Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030 được phê duyệt tại Quyết định số 359/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ; phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 được phê duyệt tại Quyết định số 1287/QĐ-TTg và đã được đưa vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của quận Liên Chiểu (nay là phường Liên Chiểu). Việc triển khai dự án góp phần hoàn thiện, khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và giao thông dọc tuyến đường Nguyễn Tất Thành nối dài, hình thành không gian đô thị hiện đại tại khu vực Tây Bắc thành phố.

Bên cạnh đó, theo Báo cáo số 202/BC-TTPTQĐ ngày 27/5/2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất, hiện nay, dự án vẫn còn vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng, chưa hoàn thành việc thu hồi và bàn giao toàn bộ mặt bằng để triển khai dự án. Vẫn còn một số hộ dân đã gửi đơn kiến nghị đến các cơ quan có thẩm quyền đề nghị xem xét, giải quyết các nội dung liên quan đến quyền và lợi ích của người dân trong khu vực dự án. Hiện nay, Trung tâm Phát triển Quỹ đất và các cơ quan có liên quan đang tiến hành xử lý, giải quyết.

Nhìn chung, Dự án Vệt sử dụng đất 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài là dự án phát triển khu đô thị, kết nối đồng bộ với hạ tầng các khu vực xung quanh, góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng đô thị khu vực, chỉnh trang và mở rộng không gian phát triển đô thị của thành phố. Những hạn chế, thiếu sót trong quá trình thực hiện thủ tục đầu tư, xây dựng và đất đai của Vệt sử dụng đất 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài có một phần lớn trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước trong quá trình xem xét ban hành các văn bản liên quan đến dự án. Bên cạnh đó, Công ty Cổ phần Trung Nam cũng đã tích cực phối hợp với các đơn vị liên quan khắc phục, bổ sung các thủ tục còn thiếu sót của dự án để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo nhằm sớm hoàn thiện dự án, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của thành phố. Do đó, dự án này có cơ sở để áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài quy định tại Nghị quyết số 170/2024/QH15, Nghị quyết số 29/2026/QH16.

IV. KIẾN NGHỊ

Trên cơ sở kết quả thanh tra và kết luận các nội dung nêu trên, Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị như sau:

1. Kiến nghị UBND thành phố chỉ đạo

a) Các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, Công ty Cổ phần Trung Nam phối hợp rà soát, xử lý các vướng mắc của dự án và nghiêm túc thực hiện đầy đủ các kiến nghị xử lý theo Kết luận này.

b) Sở Nội vụ tham mưu UBND thành phố tổ chức kiểm điểm, chấn chỉnh, rút kinh nghiệm đối với tồn tại, thiếu sót được nêu tại khoản 1 Mục III Kết luận này.

c) Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan căn cứ các Nghị quyết số 170/2024/QH15, Nghị quyết số 17/NQ-CP, Nghị quyết số 29/2026/QH16, Nghị định số 147/2026/NĐ-CP về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc các dự án tồn đọng, kéo dài và quy định pháp luật

có liên quan để tham mưu UBND thành phố xử lý các tồn tại vướng mắc về chủ trương đầu tư, đất đai đối với dự án.

d) Yêu cầu các cơ quan, đơn vị báo cáo việc xây dựng kế hoạch và kết quả thực hiện kết luận thanh tra đảm bảo theo nguyên tắc “6 rõ³” về UBND thành phố (thông qua Thanh tra thành phố) để theo dõi, giám sát theo quy định.

2. Đối với Sở Tài chính

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan căn cứ các Nghị quyết số 170/2024/QH15, Nghị quyết số 17/NQ-CP, Nghị quyết số 29/2026/QH16, Nghị định số 147/2026/NĐ-CP về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc các dự án tồn đọng, kéo dài và quy định pháp luật có liên quan để tham mưu UBND thành phố xử lý các tồn tại vướng mắc về chủ trương đầu tư, đất đai đối với dự án.

b) Quyết định theo thẩm quyền hoặc tham mưu UBND thành phố xem xét, giải quyết các thủ tục thuộc lĩnh vực tài chính đối với dự án để đẩy nhanh tiến độ triển khai hoàn thành dự án.

3. Đối với Sở Xây dựng

a) Tổ chức kiểm điểm, chấn chỉnh, rút kinh nghiệm đối với những tồn tại, thiếu sót được nêu tại Mục III Kết luận này.

b) Chủ trì, phối hợp với Công ty Cổ phần Trung Nam và các đơn vị liên quan rà soát, báo cáo UBND thành phố các vấn đề liên quan đến nghĩa vụ dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội (nếu có) tại Dự án Vệt sử dụng đất 50m đường Nguyễn Tất Thành nói dài theo quy định, phù hợp với tình hình thực tế của dự án.

c) Quyết định theo thẩm quyền hoặc tham mưu UBND thành phố xem xét, giải quyết các thủ tục thuộc lĩnh vực xây dựng đối với dự án để đẩy nhanh tiến độ triển khai hoàn thành dự án.

4. Đối với Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Tổ chức kiểm điểm, chấn chỉnh, rút kinh nghiệm đối với những tồn tại, thiếu sót được nêu tại Mục III Kết luận này.

b) Phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan liên quan căn cứ các Nghị quyết số 170/2024/QH15, Nghị quyết số 17/NQ-CP, Nghị quyết số 29/2026/QH16, Nghị định số 147/2026/NĐ-CP để thực hiện tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến dự án.

c) Chủ trì, phối hợp với Công ty Cổ phần Trung Nam và các cơ quan có liên quan kiểm tra, xác định đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch đảm bảo theo quy định.

d) Quyết định theo thẩm quyền hoặc tham mưu UBND thành phố xem xét, giải quyết các thủ tục thuộc lĩnh vực đất đai đối với dự án để đẩy nhanh tiến độ triển khai hoàn thành dự án.

³ Rõ người, rõ việc, rõ thời gian, rõ trách nhiệm, rõ sản phẩm, rõ thẩm quyền

5. Đối với Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố

a) Tổ chức kiểm điểm, chấn chỉnh, rút kinh nghiệm đối với những tồn tại, thiếu sót được nêu tại Mục III Kết luận này.

b) Chủ trì, phối hợp với Công ty Cổ phần Trung Nam, UBND phường Liên Chiểu và các cơ quan, đơn vị có liên quan đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng, tập trung xử lý dứt điểm các vướng mắc để hoàn thành việc bàn giao mặt bằng cho Công ty. Đồng thời, phối hợp với UBND phường Liên Chiểu và các cơ quan có liên quan đề xuất giải pháp giải phóng mặt bằng đối với các hộ tiếp giáp giữa Dự án Vệt sử dụng đất 50m đường Nguyễn Tất Thành nối dài và Di tích đồi Trung Sơn.

6. Đối với Công ty Cổ phần Trung Nam

a) Tổ chức kiểm điểm, chấn chỉnh, rút kinh nghiệm đối với những tồn tại, thiếu sót như đã nêu tại Mục III Kết luận này.

b) Chủ động phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố và các cơ quan có liên quan trong việc rà soát, bổ sung hồ sơ, thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có), hoàn thiện thủ tục pháp lý của dự án và chấp hành các quy định của pháp luật trong quá trình triển khai dự án.

c) Cam kết triển khai dự án theo đúng tiến độ của cấp có thẩm quyền, sớm đưa dự án vào hoạt động, góp phần nâng cao chất lượng hạ tầng xã hội, cải thiện điều kiện sống của người dân và thúc đẩy phát triển đô thị tại khu vực.

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 kết luận thanh tra 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. *[Signature]*

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ (báo cáo);
- UBND thành phố Đà Nẵng (báo cáo);
- Ban Nội chính Thành ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Thành ủy;
- Các Sở: NNMT, Tài chính, Xây dựng, Nội vụ (t/h);
- Trung tâm PT Quỹ đất TP (t/h);
- Công ty Cổ phần Trung Nam (t/h);
- Phòng GS, KT, TĐ và XLSTT;
- Lưu: VT, ĐTT.



CHÁNH THANH TRA

Tô Văn Hùng