

THANH TRA CHÍNH PHỦ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **3438** /TB-TTTP

Hà Nội, ngày **26** tháng 12 năm 2025

THÔNG BÁO KẾT LUẬN THANH TRA
Các dự án có khó khăn, vướng mắc tại thành phố Đà Nẵng

Ngày 15/10/2025, Thanh tra Chính phủ ban hành Kết luận thanh tra số 393/KL-TTTP về thanh tra các dự án có khó khăn, vướng mắc tại thành phố Đà Nẵng. Căn cứ Điều 37 Luật Thanh tra năm 2025, Thanh tra Chính phủ thông báo Kết luận thanh tra như sau:

I. KHÁI QUÁT VỀ DỰ ÁN ĐƯỢC THANH TRA

Dự án Khu đô thị Thuỷ Tú được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng lần đầu tại Quyết định số 9215/QĐ-UBND ngày 07/11/2008 với tổng diện tích đất quy hoạch là 342,15 ha. Đến năm 2010, UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 3293/QĐ-UBND ngày 28/4/2010 về việc giao đất thực hiện dự án, trong đó có nội dung điều chỉnh tên dự án thành Khu đô thị sinh thái Quan Nam - Thuỷ Tú.

UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 32121000045 ngày 25/3/2010 cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Trung Nam (sau đây viết tắt là Công ty Trung Nam) thực hiện với diện tích đất là 381,38 ha để đầu tư, xây dựng Khu đô thị sinh thái gồm khu thương mại dịch vụ, biệt thự, căn hộ cao cấp, khách sạn và thể dục thể thao, vui chơi, giải trí... Ngày 28/5/2013, UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 3686/QĐ-UBND điều chỉnh diện tích đất để thực hiện dự án từ 381,38 ha thành 342,28 ha và điều chỉnh tên dự án từ Khu đô thị sinh thái Quan Nam - Thuỷ Tú thành Khu đô thị sinh thái Golden Hills City.

Đến thời điểm thanh tra, Chủ đầu tư là Công ty Trung Nam đã đầu tư xây dựng, cơ bản hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, đang tiến hành các thủ tục để điều chỉnh tổng mức đầu tư và một số thủ tục khác đối với dự án; UBND thành phố Đà Nẵng đang rà soát mốc giới, ranh giới đất... để xác định chính xác nghĩa vụ tài chính.

II. KẾT LUẬN

Qua kết quả thanh tra, Tổng Thanh tra Chính phủ kết luận như sau:

1. Việc lựa chọn nhà đầu tư, thương thảo, ký kết hợp đồng

- UBND thành phố Đà Nẵng không tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 11 Quy chế khu đô thị mới.

- Nội dung thư mời gọi đầu tư có nêu: Nhà đầu tư phải có vốn đầu tư thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án, phải chứng minh được nguồn vốn hiện có của

mình hoặc có giấy bảo lãnh thanh toán của ngân hàng với mức vốn tối thiểu 20% tổng giá trị khu đất chuyển quyền hoặc chứng minh năng lực tài chính kỹ thuật bằng hồ sơ liên quan các dự án đầu tư tương đương với dự án này... là vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 Quy chế khu đô thị mới và điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ.

- UBND thành phố Đà Nẵng lựa chọn Công ty Trung Nam là nhà đầu tư tại Thông báo số 273/TB-VP ngày 26/9/2008 khi chưa xem xét, đánh giá so sánh năng lực giữa 02 Công ty (Công ty Trung Nam và Công ty Cổ phần Hàm Rồng), không đánh giá được năng lực của Nhà đầu tư khi giao thực hiện dự án là vi phạm quy định tại Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18/8/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- UBND thành phố Đà Nẵng ký Thỏa thuận nguyên tắc giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng không cung cấp được hồ sơ, tài liệu làm căn cứ để xác định đơn giá giao quyền sử dụng đất, tỷ lệ diện tích chuyển quyền sử dụng đất..., căn cứ vào thông báo kết luận cuộc họp Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng, không thực hiện việc xác định giá đất theo nguyên tắc xác định giá đất, phương pháp xác định giá đất, khung giá các loại đất là vi phạm quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 56 Luật Đất đai 2003.

Trách nhiệm đối với những tồn tại, hạn chế, vi phạm nêu trên thuộc về UBND thành phố Đà Nẵng, Công ty Quản lý và Khai thác đất Đà Nẵng và các tổ chức, cá nhân có liên quan thời kỳ 2008 -2010.

2. Việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đầu tư

2.1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư

- UBND thành phố Đà Nẵng không thực hiện thủ tục trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, cho phép đầu tư là vi phạm quy định tại Điều 15 và khoản 4 Điều 27 Quy chế khu đô thị mới.

- Thỏa thuận nguyên tắc ngày 10/02/2010 ký giữa UBND thành phố Đà Nẵng và Công ty Trung Nam không được pháp luật quy định, không phải là văn bản cho phép đầu tư, không đảm bảo cơ sở pháp lý.

2.2. Cấp giấy chứng nhận đầu tư

- UBND thành phố Đà Nẵng giao Trung tâm Xúc tiến đầu tư Đà Nẵng (thời điểm đó là đơn vị trực thuộc UBND thành phố) tiếp nhận, tham mưu cấp Giấy chứng nhận đầu tư là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 40 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ.

- Dự án Khu đô thị sinh thái Quan Nam - Thủy Tú là dự án kinh doanh bất động sản thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện, khi cấp Giấy Chứng nhận đầu tư không thực hiện lấy ý kiến thẩm tra của các Bộ, ngành có liên quan là vi phạm quy

định tại điểm a khoản 2 Điều 46 và Điều 47 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP.

- Về năng lực tài chính tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đầu tư, Chủ đầu tư báo cáo nguồn vốn đầu tư là 866,42 tỷ đồng (bao gồm 100 tỷ đồng vốn điều lệ và 766,42 tỷ đồng tiền nhận quyền sử dụng đất), là chưa đủ mức tối thiểu 20% tổng mức đầu tư của dự án, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 11 Quy chế khu đô thị mới và khoản 1 Điều 5 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ.

- Đến tháng 9/2025, Công ty Trung Nam chậm tiến độ đầu tư xây dựng dự án, mặc dù phần lớn diện tích đất đã đưa vào sử dụng là không thực hiện đúng cam kết tại Giấy chứng nhận đầu tư đã được UBND thành phố Đà Nẵng cấp.

Trách nhiệm đối với những tồn tại, hạn chế, vi phạm nêu trên thuộc về UBND thành phố Đà Nẵng, Trung tâm Xúc tiến đầu tư Đà Nẵng, các tổ chức, cá nhân theo từng thời kỳ có liên quan và Công ty Trung Nam.

3. Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

- Dự án Khu đô thị sinh thái Quan Nam - Thủy Tú là dự án đầu tư xây dựng nhà ở và các công trình khác để khai thác, kinh doanh. UBND thành phố Đà Nẵng thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai 2003.

- UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định giao đất số 8066/QĐ-UBND ngày 02/10/2008 khi chưa thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện và chưa phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 và 1/500; Chủ đầu tư chưa phê duyệt dự án là không đúng quy định tại Điều 31 Luật Đất đai 2003.

- UBND thành phố Đà Nẵng thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng trong giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2020 khi dự án không được ghi chuyển tiếp trong Danh mục các công trình, dự án kèm theo Báo cáo thuyết minh, không có trong Kế hoạch sử dụng đất được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 105/NQ-CP ngày 12/9/2013 là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật Đất đai 2003, điểm b khoản 2 Điều 39 Luật Đất đai 2013.

- UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt, điều chỉnh các quy hoạch chi tiết xây dựng khi Quy hoạch chung tại khu vực dự án chưa có định hướng cụ thể; chưa có quy hoạch phân khu; quy hoạch chi tiết không bảo đảm các chỉ tiêu, như: thiếu một số bản đồ, không thể hiện mật độ xây dựng, chỉ tiêu dân số, hệ số sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật... dẫn đến phải điều chỉnh nhiều lần (16 lần) vi phạm quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 11, khoản 1 Điều 13 Luật Xây dựng 2003, khoản 4 Điều 29 Luật Quy hoạch đô thị 2009.

- Việc bàn giao đất cho Chủ đầu tư theo thực tế thửa đất được thu hồi, kéo dài, không xác định chính xác ranh giới đất, loại đất cần bàn giao, có phần diện tích đất bàn giao ngoài ranh giới (khoảng 45,91 ha). Mặt khác, diện tích đất tại Giấy chứng

nhận đầu tư đã cấp năm 2010 khoảng 381,38 ha, diện tích đất tại Quyết định giao đất số 3686/QĐ-UBND ngày 28/5/2013 và tại các quy hoạch tổng mặt bằng khoảng 342,28 ha (chênh lệch khoảng 39,1 ha), tuy nhiên, các sở, ngành có liên quan (Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng trước đây...) chưa kịp thời phối hợp rà soát, xử lý.

- Trong tổng diện tích đất đã thu hồi, bàn giao cho Chủ đầu tư thực hiện dự án có khoảng 129,22 ha đất trồng lúa nhưng UBND thành phố Đà Nẵng chưa thực hiện các thủ tục về quản lý và sử dụng đất trồng lúa là vi phạm quy định tại Điều 74 Luật Đất đai 2003, khoản 3 Điều 5 Nghị định số 42/2012/NĐ-CP ngày 11/5/2012 và khoản 1 Điều 5 Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ.

Trách nhiệm đối với những tồn tại, hạn chế, vi phạm nêu trên thuộc về UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng, UBND quận Liên Chiểu và các tổ chức, cá nhân theo từng thời kỳ có liên quan và Công ty Trung Nam.

4. Việc xác định giá đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất

- Tại thời điểm Công ty Quản lý và Khai thác đất Đà Nẵng và Công ty Trung Nam ký Hợp đồng giao đất có thu tiền sử dụng đất số 06/HĐ-GĐSDĐ ngày 03/01/2009, Sở Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng có Quyết định số 22/QĐ-STNMT ngày 22/01/2010 về đơn giá cho thuê đất đối với Công ty Trung Nam, UBND thành phố Đà Nẵng không thực hiện theo nguyên tắc xác định giá đất, vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 56 Luật Đất đai 2003.

- UBND thành phố Đà Nẵng chưa xác định nghĩa vụ tài chính liên quan đến khoảng 129,22 ha đất trồng lúa là vi phạm quy định tại Điều 74 Luật Đất đai 2003, khoản 3 Điều 5 Nghị định số 42/2012/NĐ-CP ngày 11/5/2012 và khoản 1 Điều 5 Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ.

- Công ty Trung Nam chưa thực hiện nghiêm túc, kịp thời, đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Trách nhiệm đối với những tồn tại, hạn chế, vi phạm nêu trên thuộc về UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng, các tổ chức, cá nhân theo từng thời kỳ có liên quan và Công ty Trung Nam.

5. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư

- Chủ đầu tư không tổ chức thẩm định dự án khi phê duyệt dự án đầu tư xây dựng dự án Khu A và Khu B-C là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định số 12/2009/NĐ-CP; không thực hiện phê duyệt bản vẽ thi công của dự án sau khi có ý kiến tham gia của Sở Xây dựng là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 59 Luật Xây dựng 2003.

- Công ty Trung Nam khởi công đầu tư xây dựng dự án khi chưa có Giấy phép xây dựng, chưa bảo đảm điều kiện khởi công là vi phạm quy định tại Điều 72, Luật Xây dựng năm 2003.

Trách nhiệm đối với những tồn tại, hạn chế, vi phạm nêu trên thuộc về Công ty Trung Nam và các tổ chức, cá nhân theo từng thời kỳ có liên quan.

III. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Từ kết quả thanh tra và kết luận nêu trên, Tổng Thanh tra Chính phủ kiến nghị:

I. Kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo:

UBND thành phố Đà Nẵng, Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền tổ chức kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm để xử lý theo quy định đối với các tập thể, cá nhân theo từng thời kỳ có liên quan đến các tồn tại, hạn chế, vi phạm nêu trong Kết luận thanh tra.

II. UBND thành phố, Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền:

1. Tổ chức, chỉ đạo thực hiện kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm để xử lý theo quy định đối với các tập thể, cá nhân, tổ chức, đơn vị có liên quan đến các tồn tại, hạn chế, vi phạm nêu trong Kết luận thanh tra; chỉ đạo các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan tập trung xử lý, khắc phục triệt để các tồn tại, hạn chế, vi phạm nêu trong Kết luận thanh tra. Trong quá trình thực hiện, nếu phát hiện có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự thì chuyển cơ quan chức năng để xem xét, xử lý theo quy định.

2. Chỉ đạo thu hồi diện tích đất ngoài ranh giới của dự án đã giao cho Chủ đầu tư (khoảng 45,91 ha) để quản lý, sử dụng theo quy định.

3. Tiếp tục rà soát, hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến dự án; chịu trách nhiệm xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, nghĩa vụ tài chính khác có liên quan của dự án; xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp ngân sách nhà nước đối với diện tích đất trồng lúa (khoảng 129,22 ha) nằm trong diện tích đất đã bàn giao cho Chủ đầu tư thực hiện dự án, bảo đảm thu đúng, thu đủ, không để thất thoát ngân sách nhà nước.

4. Yêu cầu Công ty Cổ phần Trung Nam: Nghiêm túc khắc phục các tồn tại, hạn chế, vi phạm nêu trong Kết luận thanh tra; nộp ngân sách nhà nước tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các khoản chậm nộp, nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất trồng lúa nằm trong diện tích đất đã bàn giao theo quy định và nghĩa vụ tài chính khác có liên quan; bàn giao, hoàn trả diện tích đất ngoài ranh giới (khoảng 45,91 ha) cho UBND thành phố Đà Nẵng.

Ngày 20/11/2025, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 11408/VPCP-V.I thông báo ý kiến của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Nguyễn Hoà Bình chỉ đạo đối với UBND thành phố Đà Nẵng, Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng và Thanh tra

Chính phủ về việc thực hiện Kết luận thanh tra số 393/KL-TTCP ngày 15/10/2025 theo đúng quy định của Luật Thanh tra.

Thanh tra Chính phủ thông báo Kết luận thanh tra số 393/KL-TTCP ngày 15/10/2025 về các dự án có khó khăn, vướng mắc tại thành phố Đà Nẵng ./.

Nơi nhận:

- Tổng Thanh tra Chính phủ (để b/c);
- Phó Tổng TTCP Lê Tiến Đạt;
- TTCP: Cục II, Cục XIV;
- Văn phòng TTCP (để đăng tải trên Cổng TTĐT TTCP);
- Báo Thanh tra;
- Lưu: VT, Hồ sơ ĐTTr (02b) .

**KT. TỔNG THANH TRA
PHÓ TỔNG THANH TRA**



Lê Tiến Đạt