

Số: 3496 /TB-TTCP

Hà Nội, ngày 29 tháng 12 năm 2025

THÔNG BÁO KẾT LUẬN THANH TRA
Các dự án có khó khăn, vướng mắc tại tỉnh Khánh Hòa

Ngày 15/10/2025, Thanh tra Chính phủ ban hành Kết luận thanh tra số 396/KL-TTCP về thanh tra các dự án có khó khăn, vướng mắc tại tỉnh Khánh Hòa. 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 CÁC DỰ ÁN ĐƯỢC THANH TRA

1. Dự án Sunbay Park Hotel & Resort

Dự án Sunbay Park Hotel & Resort do Công ty Cổ phần SunBay Ninh Thuận làm chủ đầu tư, được UBND tỉnh Ninh Thuận quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 (và điều chỉnh tại Quyết định số 87/QĐ-UBND ngày 07/02/2024); địa điểm thực hiện dự án: phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa (trước đây thuộc Khu C - Khu đô thị du lịch biển Bình Sơn, phường Bình Mỹ, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận); mục tiêu dự án: xây dựng tổ hợp khách sạn - căn hộ du lịch, căn hộ du lịch kết hợp dịch vụ thương mại; diện tích sử dụng đất: 36.601,44 m²; tổng vốn đầu tư: 4.779 tỷ đồng; tiến độ thực hiện dự án: Tháp B (48 tầng) và Tháp C (40 tầng) và tầng hầm chung, hạ tầng cảnh quan hoàn thành và đưa vào sử dụng vào tháng 4/2024, Tháp A hoàn thành và đưa vào sử dụng tháng 10/2024; thời hạn hoạt động dự án: 70 năm kể từ ngày 11/9/2010.

2. Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng Mỹ Mỹ Resort

Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng Mỹ Mỹ Resort do Công ty TNHH Carava Resort làm chủ đầu tư (nhận chuyển nhượng dự án từ Công ty TNHH Mỹ Mỹ Resort); địa điểm thực hiện dự án: Lô D9a1 và D9a2, Khu 3 thuộc Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa; mục tiêu dự án: đầu tư xây dựng khu du lịch bao gồm các biệt thự du lịch, khách sạn, công trình tiện ích... phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng, vui chơi, giải trí, đáp ứng nhu cầu tham quan, nghỉ mát cho khách du lịch trong và ngoài nước; tổng vốn đầu tư: 2.480,5 tỷ đồng; diện tích sử dụng đất: 22,6222 ha; thời hạn hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp GCNĐT lần đầu số 37121000493 ngày 28/03/2014; tiến độ thực hiện dự án: Giai đoạn 1 (Từ tháng 09/2017 đến hết tháng 08/2019): hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng, 06 tháng đầu tư xây dựng, đầu tư công trình trạm, công trình thương mại dịch vụ, 12 tháng đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (căn hộ 5 tầng, bungalow, khách sạn và 20% căn hộ du lịch 18 tầng). Giai đoạn 2 (Từ tháng 9/2019 đến hết tháng 8/2021): xây dựng biệt thự du lịch (40%) và 12 tháng xây dựng 80% căn hộ du lịch 18 tầng. Giai đoạn 3: Từ tháng 9/2021 đến hết tháng 8/2022: đầu tư xây dựng biệt thự du lịch (60%).



3. Dự án Tổ hợp công trình hỗn hợp khách sạn, dịch vụ và chung cư

Dự án Tổ hợp công trình hỗn hợp khách sạn, dịch vụ và chung cư do Công ty cổ phần Nha Trang Bay làm chủ đầu tư; địa điểm thực hiện dự án: số 25-26 Phạm Văn Đồng, phường Bắc Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; mục tiêu đầu tư dự án: xây dựng tổ hợp công trình hỗn hợp khách sạn, dịch vụ và chung cư; tổng mức đầu tư dự án: 2.052,634 tỷ đồng; diện tích sử dụng đất: 7.666,1 m²; thời hạn thực hiện dự án: 50 năm kể từ ngày 19/5/2014; tiến độ thực hiện dự án: theo chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3146/QĐ-UBND ngày 20/10/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa, thời gian hoàn thành dự án: Quý IV năm 2019.

Dự án khởi công xây dựng từ năm 2017, đã cơ bản hoàn thành, cụ thể:

- Khối chung cư: Hoàn thành việc xây dựng, nghiệm thu và bàn giao căn hộ cho người mua vào Quý IV năm 2019 và đã thuê đơn vị vận hành.

- Khối khách sạn và trung tâm thương mại: Cuối năm 2019, sau khi hoàn thành việc xây dựng, được cơ quan chức năng nghiệm thu cho phép đưa vào sử dụng, Nhà đầu tư đã cho một số đơn vị kinh doanh thuê các gian hàng của Trung tâm thương mại (TTTM). Đối với khối khách sạn đã thuê đơn vị quản lý vận hành tuyển dụng nhân sự. Tuy nhiên, do bị ảnh hưởng bởi đại dịch Covid-19 nên các hoạt động vận hành TTTM và khách sạn bị gián đoạn (không vận hành từ năm 2020 - 2025). Hiện nay, Nhà đầu tư đang triển khai các hoạt động chuẩn bị để vận hành lại khối TTTM và khách sạn vào cuối năm 2025.

Theo báo cáo, Nhà đầu tư đã bán hết 704 căn hộ chung cư và đưa vào vận hành nhưng khách hàng mua căn hộ chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

4. Dự án Khu đô thị mới Hưng Thịnh (Khu đô thị Golden Bay)

Dự án Khu đô thị Hưng Thịnh (Khu đô thị Golden Bay) do Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh làm chủ đầu tư; mục tiêu dự án: đầu tư xây dựng khu đô thị trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 của Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 2632/QĐ-UBND ngày 23/10/2012, số 2232/QĐ-UBND ngày 04/9/2014, số 295/QĐ-UBND ngày 24/01/2017 và 3399/QĐ-UBND ngày 13/11/2017; địa điểm thực hiện dự án: lô D16, D17 - Khu 5 thuộc Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, với diện tích đất thực hiện khoảng 79 ha; tổng vốn đầu tư: 4.500 tỷ đồng; thời gian hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp GCNĐT lần đầu ngày 12/8/2011; tiến độ thực hiện: Hoàn thành bước chuẩn bị đầu tư trước 31/8/2012, hoàn thành việc xây dựng đưa dự án vào khai thác trước 31/8/2016.

5. Dự án Panorama Nha Trang

Dự án Panorama Nha Trang (trước đây là Dự án Trung tâm thương mại Hà Quang) do Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Vịnh Nha Trang làm chủ đầu tư; địa điểm thực hiện dự án: số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Nha Trang, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; mục tiêu dự án: xây dựng khu thương mại, khách sạn, căn hộ du lịch; tổng vốn đầu tư dự án: 1.873 tỷ; diện tích đất sử

akh

dụng: 4.483,1 m²; thời gian hoạt động dự án: 50 năm, kể từ ngày 30/6/2015; tiến độ thực hiện dự án: dự án hoàn thành từ năm 2019.

Hiện nay dự án đã hoàn thành, đưa vào hoạt động, khai thác.

6. Dự án Khu đô thị ven sông Tắc

Dự án Khu đô thị ven Sông Tắc (trước đây là dự án Khu biệt thự nhà vườn Hòn Một) do Công ty TNHH Sản xuất và Xây dựng Khánh Hòa làm chủ đầu tư; Địa điểm thực hiện dự án: tại thôn Thủy Tú, xã Vĩnh Thái, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; mục tiêu dự án: đầu tư xây dựng khu biệt thự, nhà liên kế, chung cư để bán và dịch vụ thương mại; diện tích sử dụng đất: 36,2794 ha; tổng vốn đầu tư: 1.639,583 tỷ đồng; thời hạn hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày 13/10/2011; tiến độ thực hiện dự án: hoàn thành GPMB trước 31/3/2018; thi công san nền, sân đường, tường chắn, hệ thống nước mưa, hệ thống nước thải, hệ thống điện trước 30/6/2019; thời gian hoàn thành công trình đưa vào khai thác trước ngày 31/11/2019).

7. Dự án Khu thương mại và Dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng Oải Hương

Dự án Khu thương mại và Dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng Oải Hương do Công ty Cổ phần Du lịch Oải Hương làm chủ đầu tư (trước đây là Dự án Khu thương mại dịch vụ và du lịch sinh thái Lạc Hồng do Công ty Cổ phần Đầu tư Lạc Hồng làm chủ đầu tư); địa điểm thực hiện dự án: Lô TT2a, TT2b, TT2c, TT2d và X3a thuộc Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa; mục tiêu dự án: xây dựng Trung tâm dịch vụ và Quảng trường; Tổng vốn đầu tư dự án: 1.582 tỷ đồng; diện tích sử dụng đất: 125.500 m²; thời hạn hoạt động của dự án: 40 năm kể từ ngày cấp Chứng nhận đầu tư; tiến độ thực hiện dự án (điều chỉnh lần thứ 05 ngày 25/8/2023): hoàn thành và đưa toàn bộ dự án vào sử dụng trước ngày 31/8/2024.

II. KẾT LUẬN

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

1. Dự án Sunbay Park Hotel & Resort

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp cho Công ty cổ phần Sunbay Ninh Thuận 17 GCNQSDĐ (gồm: 03 GCNQSDĐ cho căn hộ phố thương mại tập trung, diện tích 6.005,5 m² và 14 GCNQSDĐ cho 14 lô đất biệt thự, diện tích 9.460,94 m²) với mục đích sử dụng là đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013 (thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức thực hiện dự án đầu tư không quá 50 năm hoặc 70 năm), không phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (phê duyệt tại Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 17/4/2019) và chủ trương đầu tư (phê duyệt tại Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 17/07/2019) của UBND tỉnh Ninh Thuận do toàn bộ là đất thương mại, dịch vụ (không có đất ở đô thị).

- Đến thời điểm thanh tra (tháng 8/2025), Nhà đầu tư chưa thực hiện nộp bổ sung số tiền 170.992.756.374 đồng (tiền sử dụng đất là 138.835.551.776 đồng, tiền phạt chậm nộp là 32.157.204.598 đồng).

au

- Dự án chưa hoàn thành theo tiến độ được phê duyệt.

Trách nhiệm đối với những tồn tại, hạn chế, vi phạm nêu trên thuộc về UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận, các tổ chức, cá nhân theo từng thời kỳ có liên quan và Nhà đầu tư.

2. Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Mỹ Mỹ resort

- Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất là vi phạm quy định tại điểm d khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 3 Mục I Phần thứ nhất Thông tư số 03/2009/TT-BKH.

- Giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án không có trong Kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2011-2015) của huyện Cam Lâm được phê duyệt tại Quyết định số 951/QĐ-UBND ngày 17/4/2014 là không đúng quy định tại Điều 31 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 52 Luật Đất đai năm 2013.

- Điều chỉnh từ giao đất ở nông thôn không hình thành đơn vị ở có thu tiền sử dụng đất sang đất thương mại, dịch vụ trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (tại Quyết định số 1649/QĐ-UBND ngày 08/7/2020) nhưng chưa xác định giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính của Nhà đầu tư.

- Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (tại Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 11/05/2016 của UBND tỉnh) đã phê duyệt mật độ xây dựng gộp dự án (24,58%) vượt so với quy hoạch phân khu (15%); điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 nhưng chưa xác định giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính của Nhà đầu tư là không đúng quy định tại khoản 5 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và khoản 6 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP.

- Tiến độ thực hiện dự án chậm nhiều năm nhưng các cơ quan chuyên môn của Tỉnh chưa có biện pháp xử lý.

Trách nhiệm đối với những tồn tại, hạn chế, vi phạm nêu trên thuộc về UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, các tổ chức, cá nhân theo từng thời kỳ có liên quan và Nhà đầu tư.

3. Dự án Tổ hợp công trình hỗn hợp khách sạn, dịch vụ, chung cư

- Không có tài liệu cho thấy Bộ Quốc phòng thực hiện việc lập phương án sắp xếp lại, xử lý đối với cơ sở nhà đất tại số 25-26 đường Phạm Văn Đồng, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg hoặc thống nhất với UBND tỉnh Khánh Hòa, báo cáo Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo quy định tại Văn bản số 1869/TTg-KTN ngày 04/11/2008 của Thủ tướng Chính phủ về cơ chế sử dụng đất quốc phòng.

- Bộ Tư lệnh Thông tin liên lạc, Bộ Quốc phòng đồng ý chủ trương chuyển giao khu đất tại số 25-26 đường Phạm Văn Đồng, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa cho UBND tỉnh Khánh Hòa để giao cho Công ty cổ phần Nha Trang Bay thực hiện dự án không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là vi phạm quy định tại điểm d khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003,

akh

khoản 1 Điều 7 Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg và mục 4 Văn bản số 1869/TTg-KTN ngày 04/11/2008 của Thủ tướng Chính phủ về cơ chế sử dụng đất quốc phòng.

- UBND tỉnh giao đất cho Công ty cổ phần Nha Trang Bay thực hiện dự án không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là vi phạm quy định tại điểm d khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 1 Điều 7 Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg.

- UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất của dự án thấp hơn giá đất công bố năm 2014 của Tỉnh.

- UBND tỉnh đồng ý cho Công ty cổ phần Nha Trang Bay được khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ với tổng số tiền 72.000.000.000 đồng vào tiền sử dụng đất của dự án (trong đó 55.000.000.000 đồng cho Bộ Quốc phòng; 17.000.000.000 đồng cho Công ty TNHH Du lịch Thành Thành và Công ty TNHH CYBEER) là không đúng quy định tại Điều 15 Nghị định 45/2014/NĐ-CP.

- UBND tỉnh chưa xác định giá đất khi dự án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (tại Văn bản số 5853/UBND-XD ngày 04/7/2017 của UBND tỉnh) để xác định nghĩa vụ tài chính của Nhà đầu tư theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 về hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.

Trách nhiệm đối với những tồn tại, hạn chế, vi phạm nêu trên thuộc về: Bộ Quốc phòng, Bộ Tư lệnh Thông tin liên lạc, Trường Sĩ quan Chỉ huy - Kỹ thuật Thông tin và các tổ chức, cá nhân có liên quan thời kỳ 2010 - 2014; UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa, các tổ chức, cá nhân theo từng thời kỳ có liên quan và Nhà đầu tư.

4. Dự án Khu đô thị mới Hưng Thịnh (Khu đô thị Golden bay)

- Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất là vi phạm quy định tại điểm d khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 3 Mục I Phần thứ nhất Thông tư số 03/2009/TT-BKH.

- Cấp GCNĐT đối với đất khu nhà ở liên kế, biệt thự, căn hộ để bán với thời hạn lâu dài là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013.

- Chưa xác định giá đất đợt 7 để tính thu tiền thuê đất là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013.

- UBND tỉnh đồng ý khấu trừ chi phí đầu tư dự án Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu dân cư và tái định cư N3 (số tiền 13.625.430.698 đồng), chi trồng cây xanh trên tuyến đường nhánh N2 tại Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh (số tiền 1.244.479.000 đồng) vào tiền sử dụng đất của dự án Khu đô thị Hưng Thịnh là không đúng nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng quy định tại Điều 132 Luật Xây dựng năm 2014.

- Phê duyệt điều chỉnh, bổ sung thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị Hưng Thịnh (tại Quyết định số 3399/QĐ-UBND ngày 13/11/2017), trong đó phê duyệt một số hạng mục vượt

anh

mật độ xây dựng cho phép như: nhà ở kết hợp dịch vụ 85% (mật độ cho phép khoảng 60%); lô biệt thự kiểu Mỹ 70% (mật độ cho phép khoảng 65%).

- Nhà đầu tư thực hiện việc ký hợp đồng hợp tác góp vốn thực hiện dự án khi chưa được Sở Xây dựng cho phép; dự án chậm tiến độ kéo dài, chưa thể bàn giao đất cho người hợp tác góp vốn, tiềm ẩn nguy cơ khiếu kiện đông người.

Trách nhiệm đối với những tồn tại, hạn chế, vi phạm nêu trên thuộc về UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, các tổ chức, cá nhân theo từng thời kỳ có liên quan và Nhà đầu tư.

5. Dự án Panaroma Nha Trang

- Cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh Khánh Hòa, UBND thành phố Nha Trang không thực hiện việc lập phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất tại số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang gửi Sở Tài chính thẩm định để báo cáo UBND tỉnh trước khi giao Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vịnh Nha Trang thuê đất thực hiện Dự án Panaroma Nha Trang là không đúng quy định tại Điều 3 Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg.

- UBND tỉnh cho Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vịnh Nha Trang thuê đất để thực hiện Dự án không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là vi phạm quy định tại điểm d khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 7 Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg.

- Tại thời điểm cho Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Vịnh Nha Trang thuê đất, dự án Panaroma Nha Trang không có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2016 của thành phố Nha Trang là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 52 Luật Đất đai năm 2013.

- UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất (trên cơ sở kết quả thẩm định giá đất của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn Nhà đất theo Phương pháp so sánh trực tiếp) nhưng tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh không tương tự về mục đích sử dụng, vị trí, diện tích là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và Điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT.

- Dự án chưa thực hiện xác định giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính của Nhà đầu tư khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (nâng tầng từ 39 tầng lên 40 tầng).

- Nhà đầu tư ký hợp đồng bán 13 căn hộ thương mại và dịch vụ cho khách hàng là không phù hợp với mục tiêu của dự án được phê duyệt tại Quyết định số 653/QĐ-UBND ngày 08/3/2018 (Mục tiêu dự án: xây dựng Trung tâm thương mại, khách sạn và căn hộ du lịch, không có căn hộ thương mại và dịch vụ).

- Sở Xây dựng chưa thực hiện đầy đủ trách nhiệm trong việc tham mưu, thẩm định, cấp, điều chỉnh GPXD.

Trách nhiệm đối với những tồn tại, hạn chế, vi phạm nêu trên thuộc về UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa, Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn Nhà đất, các tổ chức, cá nhân theo từng thời kỳ có liên quan và Nhà đầu tư.

6. Dự án khu đô thị ven Sông Tắc

- Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất là không đúng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003 và khoản 3 Mục I Phần thứ nhất Thông tư số 03/2009/TT-BKH.

- Cấp GCNĐT điều chỉnh lần 2 ngày 12/02/2015 điều chỉnh diện tích thực hiện dự án 328.891,91 m² (quy mô dự án trên 20 ha) nhưng không lấy ý kiến Bộ Xây dựng và không có văn bản chấp thuận đầu tư của UBND tỉnh là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 21, Điều 33 và Điều 51 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án (tại Quyết định số 305/QĐ-UBND ngày 26/01/2018) và quyết định chủ trương đầu tư dự án (tại Quyết định số 736/QĐ-UBND ngày 20/3/2018) nhưng chưa bố trí đủ quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (20%) theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và chưa bố trí quỹ đất văn hóa thể thao để phục vụ dân cư theo Văn bản số 152/BXD-PTĐT ngày 24/01/2017 của Bộ Xây dựng.

- Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cho Nhà đầu tư (với tổng diện tích 166.085,7 m²) không có trong Kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2011-2015) của thành phố Nha Trang được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2851/QĐ-UBND ngày 11/11/2013 và Quyết định số 3751/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 là không đúng quy định tại Điều 31 Luật Đất đai năm 2003, khoản 1 Điều 52 Luật Đất đai năm 2013.

- Thời điểm xác định giá đất không phù hợp theo Quyết định số 1053/QĐ-UBND ngày 27/4/2015 của UBND tỉnh và quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013 (giao đất thời điểm năm 2015 nhưng thời điểm xác định giá đất là tháng 11/2013); Chưa xác định tiền thuê đất đối với phần diện tích đất thương mại, dịch vụ tăng thêm 247,56 m² để xác định nghĩa vụ tài chính đối với Nhà đầu tư.

- Giao đất ở để xây dựng biệt thự và nhà liên kế có thời hạn sử dụng lâu dài là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai 2003 và khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013 và chủ trương đầu tư được phê duyệt tại Quyết định số 4019/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 của UBND tỉnh.

- Tiến độ thực hiện dự án rất chậm so với tiến độ được phê duyệt tại Quyết định chủ trương đầu tư số 763/QĐ-UBND ngày 20/3/2018 (hoàn thành công trình đưa vào khai thác trước ngày 30/11/2019). Đến thời điểm thanh tra (tháng 8/2025), dự án mới thực hiện trên diện tích đất đã giao, cho thuê (với tổng diện tích 167.151,3 m²/362.794,89 m²). Phần lớn diện tích còn lại của dự án (diện tích 190.444,49 m²) đang thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trách nhiệm đối với những tồn tại, hạn chế, vi phạm nêu trên thuộc về UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Khánh Hòa, Công ty cổ phần Thẩm định giá và Đầu tư tài chính Bưu điện (PTFV), các tổ chức, cá nhân theo từng thời kỳ có liên quan và Nhà đầu tư.

axh

7. Dự án Khu thương mại và Dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng Oải Hương

- Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất là không đúng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003.

- Công tác chuẩn bị đầu tư, cấp GCNĐKĐT và lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) có tồn tại, hạn chế dẫn đến phải điều chỉnh GCNĐKĐT 06 lần và điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, tiến độ thực hiện dự án 03 lần.

- Tại thời điểm giao đất, cho thuê đất dự án không có trong Kế hoạch sử dụng đất hằng năm (năm 2015) của UBND huyện Cam Lâm là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 52 Luật Đất đai năm 2013.

- Từ năm 2021, dự án chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định 46/2014/NĐ-CP.

- Dự án chậm tiến độ. Đến thời điểm thanh tra (tháng 8/2025) còn khoảng 36.753 m² (trong tổng số 128.615 m² đất được thuê) chưa được Nhà đầu tư đưa vào triển khai thực hiện dự án.

Trách nhiệm đối với những tồn tại, hạn chế, vi phạm nêu trên thuộc về UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa, các tổ chức, cá nhân theo từng thời kỳ có liên quan và Nhà đầu tư.

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:

1. Kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo:

1.1. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng 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 thời kỳ 2010 - 2014 có liên quan đến những tồn tại, hạn chế, vi phạm tại Dự án Tổ hợp công trình hỗn hợp khách sạn, dịch vụ, chung cư nêu tại Mục III Phần B và Mục III Phần C Kết luận thanh tra.

1.2. UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hòa 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 những tồn tại, hạn chế, vi phạm nêu trong Kết luận thanh tra.

2. Kiến nghị Bộ Quốc phòng:

2.1. 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 những tồn tại, hạn chế, vi phạm tại Dự án Tổ hợp công trình hỗn hợp khách sạn, dịch vụ, chung cư nêu tại Mục III Phần B và Mục III Phần C Kết luận thanh tra.

2.2. Kiểm tra, rà soát việc quản lý, sử dụng số tiền 72.000.000.000 đồng do Công ty cổ phần Nha Trang Bay bồi thường, hỗ trợ (55.000.000.000 đồng cho Bộ Quốc phòng và 17.000.000.000 đồng cho Công ty TNHH Du lịch Thành Thành, Công ty TNHH CYBEER) đã được UBND tỉnh Khánh Hòa đồng ý khấu trừ vào tiền sử dụng đất của dự án; trong đó kiểm tra, làm rõ việc bồi thường, hỗ

trợ cho Công ty TNHH Du lịch Thành Thành, Công ty TNHH CYBEER (số tiền 17.000.000.000 đồng), có nguy cơ thất thoát NSNN. Trong quá trình thực hiện, nếu phát hiện có vi phạm pháp luật thì xem xét, xử lý theo quy định.

3. UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hòa theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền:

3.1. 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.

3.2. Đối với từng dự án cụ thể:

a) Dự án Sunbay Park Hotel & Resort

- Thu hồi 17 GCNQSDĐ đã cấp cho Nhà đầu tư (với tổng diện tích 15.466,44 m²) để điều chỉnh mục đích, thời hạn sử dụng đất, đảm bảo phù hợp với quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 132/QĐ-UBND ngày 17/4/2019 và chủ trương đầu tư tại Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 của UBND tỉnh Ninh Thuận.

- Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn có biện pháp xử lý dứt điểm thu tiền sử dụng đất phải nộp của Nhà đầu tư, đảm bảo thu đúng, thu đủ, tránh thất thoát NSNN.

- Yêu cầu Nhà đầu tư tập trung nguồn lực khẩn trương hoàn thành toàn bộ dự án, trước mắt hoàn thành tòa Tháp B và Tháp C để bàn giao cho khách hàng, tránh xảy ra khiếu kiện đông người.

b) Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng Mỹ Mỹ resort

- Chỉ đạo rà soát thủ tục giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh loại đất, thời hạn sử dụng đất, đảm bảo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

- Tổ chức thực hiện xác định giá đất để tính tiền thuê đất khi điều chỉnh từ đất ở nông thôn không hình thành đơn vị ở sang đất thương mại dịch vụ; thu hồi 305 GCNQSDĐ đã cấp cho Nhà đầu tư (với tổng diện tích 85.085 m²) để điều chỉnh mục đích sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

- Kiểm tra, rà soát quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án, đảm bảo phù hợp quy hoạch chung, quy hoạch phân khu.

- Kiểm tra, rà soát, đánh giá việc chậm tiến độ hoàn thành dự án trong thời gian dài để có biện pháp xử lý phù hợp, theo quy định; yêu cầu Nhà đầu tư tập trung nguồn lực, đặc biệt là nguồn lực tài chính để hoàn thành dự án.

c) Dự án Tổ hợp công trình hỗn hợp khách sạn, dịch vụ, chung cư

- Thu hồi số tiền 72.000.000.000 đồng (từ Nhà đầu tư Công ty cổ phần Nha Trang Bay) về NSNN do việc khấu trừ vào tiền sử dụng đất của dự án không đúng quy định.

ael

- Kiểm tra, rà soát việc thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể đối với dự án; thực hiện xác định giá đất để thu tiền sử dụng đất đối với dự án, đảm bảo thu đúng, thu đủ, tránh thất thoát NSNN.

- Khẩn trương phê duyệt giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính của Nhà đầu tư theo quy định do dự án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

d) Dự án khu đô thị mới Hưng Thịnh (Khu đô thị Golden bay)

- Chỉ đạo rà soát thủ tục giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh loại đất, thời hạn sử dụng đất, đảm bảo đúng quy định của pháp luật về đất đai; khẩn trương xác định giá đất, cho thuê đất tương ứng với từng lần điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, phần diện tích đất đã giao đợt 7 để xác định nghĩa vụ tài chính của Nhà đầu tư, đảm bảo thu đúng, thu đủ, tránh thất thoát NSNN.

- Chỉ đạo cơ quan chuyên môn của Tỉnh kiểm tra, rà soát, tham mưu UBND tỉnh ban hành giá đất cụ thể đối với diện tích đất chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hằng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Thu hồi số tiền sử dụng đất của dự án mà Nhà đầu tư được UBND tỉnh cho phép khấu trừ không đúng quy định gồm: Chi phí đầu tư dự án Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu dân cư và tái định cư N3 (số tiền 13.625.430.698 đồng); chi phí trồng cây xanh trên tuyến đường nhánh N2 tại Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh (số tiền 1.244.479.000 đồng).

- Yêu cầu Nhà đầu tư khẩn trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, trình UBND tỉnh phê duyệt phù hợp với quy hoạch chung đô thị mới Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

- Yêu cầu Nhà đầu tư cam kết tiến độ, đảm bảo năng lực tài chính hoàn thành dự án. Trường hợp tiếp tục chậm tiến độ thì có biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật về đầu tư.

đ) Dự án Panaroma Nha Trang

- Kiểm tra, rà soát việc thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của dự án (do thực hiện Phương pháp so sánh trực tiếp không đúng quy định), đảm bảo thu đúng, thu đủ, tránh thất thoát NSNN.

- Chỉ đạo cơ quan chuyên môn của Tỉnh xác định lại giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính của Nhà đầu tư khi thay đổi quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Chỉ đạo kiểm tra, rà soát đối với 13 căn hộ du lịch Nhà đầu tư đã ký hợp đồng mua bán với khách hàng với mục đích sử dụng thương mại và dịch vụ để có biện pháp xử lý, đảm bảo phù hợp mục tiêu dự án và quyền lợi của bên thứ ba ngay tình.

e) Dự án khu đô thị ven Sông Tắc

- Tổ chức kiểm tra, rà soát quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, đảm bảo bố trí đủ quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội (20%) và quỹ đất văn hóa thể thao để phục vụ dân cư theo Văn bản số 152/BXD-PTĐT ngày 24/01/2017 của Bộ Xây dựng.

- Xác định giá đất đúng thời điểm giao đất, cho thuê đất (tại Quyết định số 1053/QĐ-UBND ngày 27/4/2015 của UBND tỉnh) và xác định tiền thuê đất đối

với phần diện tích đất thương mại dịch vụ tăng thêm 247,56 m² để xác định nghĩa vụ tài chính đối với Nhà đầu tư, đảm bảo thu đúng, thu đủ, tránh thất thoát NSNN.

- Tập trung chỉ đạo hoàn thành việc giải phóng mặt bằng để bàn giao diện tích đất chưa GPMB cho Nhà đầu tư, đồng thời rà soát năng lực Nhà đầu tư. Trường hợp Nhà đầu tư không có khả năng thực hiện phần còn lại của dự án thì có biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật về đầu tư.

f) Dự án Khu thương mại và Dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng Oải Hương

- Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất dự án theo đúng quy định.

- Yêu cầu Nhà đầu tư tập trung nguồn lực để hoàn thành dự án. Trường hợp Nhà đầu tư không có khả năng thực hiện phần còn lại của dự án thì có biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật về đầu tư.

4. Cung cấp thông tin đến Bộ Quốc phòng:

Căn cứ quy định tại Điều 4 Thông tư liên tịch số 03/2018/TTLT-VKSNDTC-BCA-BQP-TTCTP ngày 18/10/2018 của Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ Công an, Bộ Quốc phòng và Thanh tra Chính phủ; Thanh tra Chính phủ cung cấp thông tin về những vi phạm liên quan đến Dự án Tổ hợp công trình hỗn hợp khách sạn, dịch vụ, chung cư nêu tại Mục III Phần B và Mục III Phần C Kết luận thanh tra đến Bộ Quốc phòng để chỉ đạo cơ quan chức năng xem xét, xử lý theo quy định.

Ngày 05/12/2025, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 12015/VPCP-VI thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Nguyễn Hòa Bình về việc thực hiện Kết luận thanh tra số 396/KL-TTCTP ngày 15/10/2025 tại tỉnh Khánh Hòa.

Thanh tra Chính phủ thông báo Kết luận thanh tra số 396/KL-TTCTP ngày 15/10/2025 về các dự án có khó khăn, vướng mắc tại tỉnh Khánh Hòa. *oxh*

Nơi nhận: (Đầu)

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

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



Lê Tiến Đạt