



THANH TRA CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3451/TB-TTTP

Hà Nội, ngày 23 tháng 9 năm 2026

THÔNG BÁO

Kết luận thanh tra việc chấp hành pháp luật về hoạt động đầu tư xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản tại một số dự án do Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long làm nhà đầu tư/chủ đầu tư

Ngày 10/9/2026, Thanh tra Chính phủ đã ban hành Kết luận thanh tra số 651/KL-TTTP việc chấp hành pháp luật về hoạt động đầu tư xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản tại một số dự án do Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long làm nhà đầu tư/chủ đầu tư. Căn cứ quy định tại Điều 37 Luật Thanh năm 2025, Thanh tra Chính phủ thông báo Kết luận thanh tra như sau:

A. KHÁI QUÁT CHUNG VỀ CÔNG TY

Công ty CPĐT Nam Long có vốn điều lệ là 4.850.973,8 triệu đồng, không có vốn nhà nước; Công ty có 22 công ty con (Công ty CPĐT Nam Long chiếm từ 50% đến 100% vốn điều lệ) và 03 công ty liên doanh, liên kết (Công ty CPĐT Nam Long góp vốn với tỷ lệ vốn góp từ 50% vốn điều lệ trở lên). Từ năm 2013, cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, với mã chứng khoán NLG.

Thanh tra Chính phủ tập trung thanh tra một số nội dung¹ tại 05 dự án do Công ty CPĐT Nam Long làm nhà đầu tư/chủ đầu tư. Theo báo cáo của Công ty CPĐT Nam Long, 05 dự án được thanh tra đã góp phần tạo lập quỹ nhà ở, phát triển đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai và Tây Ninh; với tổng số 20.064 căn nhà các loại, tương ứng 3.842.760,22 m² sử dụng. Giai đoạn 2020-2025, các đơn vị đã bán 11.967/13.780 căn nhà các loại, đạt 86,8%, tương ứng 1.122.606,5 m² sử dụng; cho thuê 354 căn nhà ở xã hội, tương ứng 15.170 m²; chuyển nhượng 19 lô đất xây biệt thự, tương ứng 3.757,5 m² và 1.755 lô đất nền, tương ứng 152.707,6 m². Trong cùng thời kỳ, Công ty báo cáo đã nộp ngân sách nhà nước khoảng 6.016.400 triệu đồng; riêng 05 dự án được thanh tra đã nộp khoảng 2.538.016,7 triệu đồng (*Phụ lục I kèm theo*).

¹ (1) Về hoạt động đầu tư xây dựng dự án (năng lực nhà đầu tư, hình thức tham gia đầu tư; việc lập, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng; việc thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 và 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; việc chuyển nhượng dự án; việc nghiệm thu hoàn thành bàn giao công trình xây dựng đưa vào sử dụng, bảo hành công trình; việc bàn giao hồ sơ có liên quan cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền). (2) Về nội dung nhà ở: việc thu nộp, quản lý KPBT; việc tuân thủ các quy định pháp luật đối với công trình nhà ở xã hội (tại các dự án có hạng mục nhà ở xã hội). (3) Về việc kinh doanh bất động sản: việc đáp ứng điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản; việc huy động vốn đầu tư dự án; việc bán sản phẩm bất động sản của dự án; việc chậm hoặc chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. (4) Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính: việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; việc nộp các loại thuế, phí theo quy định.

B. KẾT LUẬN

Xét Báo cáo kết quả thanh tra của Trường đoàn thanh tra và trên cơ sở hồ sơ, tài liệu: (1) Báo cáo của Công ty CPĐT Nam Long và các đơn vị thành viên; (2) Báo cáo của UBND các tỉnh, thành phố: Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Tây Ninh; (3) Biên bản làm việc của Đoàn thanh tra; (4) Thông tin, tài liệu khác thu thập được trong quá trình thanh tra (*Tài liệu sử dụng làm căn cứ để đánh giá, kết luận được thống kê tại Phụ lục II,III kèm theo Kết luận thanh tra*), Tổng Thanh tra Chính phủ kết luận như sau:

1. Việc tính thiếu tiền sử dụng đất

Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) cho Công ty cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn (Chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở Nguyên Sơn), Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã tính thiếu tiền sử dụng đất đối với 137,77 m² đất, vi phạm quy định tại Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và khoản 1 Điều 3 Thông tư số 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 (tiền sử dụng đất được xác định trên cơ sở diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và giá đất tính thu tiền sử dụng đất).

Trách nhiệm thuộc về Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trong việc xác định nghĩa vụ tài chính trước khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Trên cơ sở kết quả thanh tra, ngày 29/6/2026, Thuế Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo số 25725/TB-TPHCM; ngày 30/6/2026, Công ty cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn đã nộp số tiền 1.558,985 triệu đồng vào ngân sách nhà nước.

(Tài liệu là căn cứ để đánh giá, kết luận kèm theo tại mục 1 phần B - Phụ lục II).

2. Việc chưa xác định, thu tiền sử dụng đất bổ sung khi điều chỉnh quy hoạch

Năm 2025, Dự án Đồng Nai Waterfront được điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 làm tăng 10.387,94 m² đất khu ở. Đến thời điểm thanh tra (tháng 6/2026), các cơ quan chuyên môn của thành phố Đồng Nai chưa xác định, thu tiền sử dụng đất bổ sung (tương đương khoảng 10.387,94 m² đất khu ở) theo quy định tại tiết a2 điểm 1.1 khoản 1 Điều 14 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, được sửa đổi, bổ sung tại điểm a, điểm c khoản 3 Điều 1 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, vị trí hoặc chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc dẫn đến thay đổi nghĩa vụ tài chính thì cơ quan có thẩm quyền phải xác định khoản tiền sử dụng đất bổ sung theo quy định).

Trách nhiệm thuộc về Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính thành phố Đồng Nai.

(Tài liệu là căn cứ để đánh giá, kết luận kèm theo tại mục 2 phần B - Phụ lục II).

3. Việc nộp kinh phí bảo trì đối với phần diện tích chủ đầu tư giữ lại để kinh doanh

Công ty CPĐT Nam Long giữ lại 01 Club house tại Dự án Khu dân cư Akari Hoàng Nam, diện tích 280 m² để kinh doanh nhưng chưa nộp khoảng 357,1 triệu đồng kinh phí bảo trì, thực hiện không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 108 và điểm b khoản 4 Điều 109 Luật Nhà ở năm 2014 (đối với phần diện tích nhà, công trình mà chủ đầu tư giữ lại không bán, không cho thuê mua thì chủ đầu tư phải đóng 2% giá trị phần diện tích đó vào tài khoản kinh phí bảo trì).

Hành vi trên áp dụng xử phạt hành chính theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 67 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt hành chính về xây dựng.

Trên cơ sở kết quả thanh tra, ngày 20/7/2026, Công ty CPĐT Nam Long đã nộp 357,139 triệu đồng vào tài khoản kinh phí bảo trì tại Ngân hàng OCB (Ủy nhiệm chi ngày 20/7/2026 của Công ty CPĐT Nam Long).

(Tài liệu là căn cứ để đánh giá, kết luận kèm theo tại mục 3 phần B - Phụ lục II).

4. Ngoài các vi phạm nêu trên, Công ty CPĐT Nam Long và các đơn vị liên quan còn một số nội dung về trình tự, thủ tục và công tác quản lý nhà nước cần tiếp tục kiểm tra, rà soát thu thập hồ sơ, tài liệu để xem xét, đánh giá, xác định rõ tính chất, mức độ, hậu quả để chấn chỉnh, khắc phục, xử lý theo quy định của pháp luật, cụ thể như sau:

4.1. Việc gửi hồ sơ đề nghị thẩm định giá bán nhà ở xã hội

Công ty cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn chưa gửi hồ sơ đề nghị UBND Thành phố Hồ Chí Minh thẩm định giá bán nhà ở xã hội tại Dự án Khu nhà ở Nguyên Sơn.

Trên cơ sở kết quả thanh tra, ngày 31/8/2026, Công ty CP Bất động sản Nguyên Sơn có Văn bản số 26/2026/CV-NS cam kết nếu giá bán nhà khi được Sở Xây dựng (UBND Thành phố Hồ Chí Minh) thẩm định thấp hơn giá 16,460 triệu đồng/m² sàn thì sẽ “*chủ động trao đổi với khách hàng để đồng thuận cách giải quyết nhằm đảm bảo quyền lợi khách hàng và không phát sinh tranh chấp*” và hoàn thiện hồ sơ để gửi Sở Xây dựng thẩm định.

(Tài liệu là căn cứ để đánh giá kèm theo tại mục 4.1 phần B - Phụ lục III).

4.2. Việc xây dựng hạng mục cầu tại Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate

Công ty cổ phần Southgate xây dựng hạng mục cầu D8 tại Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate chưa đúng quy hoạch được duyệt.

Trên cơ sở kết quả thanh tra, ngày 31/8/2026, Công ty cổ phần Southgate báo cáo đã thực hiện phá dỡ công trình cầu nêu trên (Văn bản số 140/2026/CV-SG kèm theo Biên bản xử lý hiện trường ngày 25/8/2026 và hình ảnh thực hiện phá dỡ).

(Tài liệu là căn cứ để đánh giá kèm theo tại mục 4.2 phần B - Phụ lục III).

4.3. Việc đưa bất động sản vào kinh doanh khi chưa công khai thông tin

Công ty CPĐT Nam Long chủ đầu tư Dự án Khu tái định cư và Khu cao tầng đa chức năng, Dự án Khu dân cư Akari Hoàng Nam; Công ty TNHH thành phố Waterfront Đồng Nai chủ đầu tư Dự án Đồng Nai Waterfront ký hợp đồng bán sản phẩm trước thời điểm công khai thông tin về bất động sản.

(Tài liệu là căn cứ để đánh giá kèm theo tại mục 4.3 phần B - Phụ lục III).

4.4. Việc đưa bất động sản vào kinh doanh khi chưa hoàn thành hạ tầng tại Dự án Khu tái định cư và Khu cao tầng đa chức năng

Công ty CPĐT Nam Long chủ đầu tư Dự án Khu tái định cư và Khu cao tầng đa chức năng đưa bất động sản vào kinh doanh khi chưa hoàn thành hạ tầng.

(Tài liệu là căn cứ để đánh giá kèm theo tại mục 4.4 phần B - Phụ lục III).

4.5. Việc bàn giao nhà khi công trình hạ tầng xã hội chưa hoàn thành theo tiến độ tại Dự án Khu dân cư Akari Hoàng Nam

Công ty CPĐT Nam Long chủ đầu tư Dự án Khu dân cư Akari Hoàng Nam bàn giao nhà cho khách hàng khi Trạm y tế chưa được xây dựng.

(Tài liệu là căn cứ để đánh giá kèm theo tại mục 4.5 phần B - Phụ lục III).

4.6. Việc nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà

Chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở Nguyên Sơn (Công ty CP Bất động sản Nguyên Sơn) và Chủ đầu tư Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate (Công ty cổ phần Southgate) chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà.

(Tài liệu là căn cứ để đánh giá kèm theo tại mục 4.6 phần B - Phụ lục III).

4.7. Việc chuyển nhượng một phần dự án; xác định, thu tiền sử dụng đất bổ sung khi điều chỉnh quy hoạch tại Dự án Khu đô thị Vàm Cỏ Đông Southgate

UBND tỉnh Long An chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án; Công ty cổ phần Nam Long VCD và Công ty cổ phần Southgate ký hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án trước khi quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt; Dự án được điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 để cập nhật các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt nhưng các cơ quan chuyên môn của tỉnh Tây Ninh chưa xác định, thu tiền sử dụng đất bổ sung.

(Tài liệu là căn cứ để đánh giá kèm theo tại mục 4.7 phần B - Phụ lục III).

4.8. Việc bảo lãnh của ngân hàng trước khi ký hợp đồng

Công ty CPĐT Nam Long ký hợp đồng bán căn hộ tại Block D thuộc Dự án Khu dân cư Akari Hoàng Nam khi chưa có bảo lãnh ngân hàng.

(Tài liệu là căn cứ để đánh giá kèm theo tại mục 4.8 phần B - Phụ lục III).

4.9. Việc ghi thông tin tại Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai

Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Đồng Nai Waterfront, trong đó chưa ghi thời hạn sử dụng đất.

(Tài liệu là căn cứ để đánh giá kèm theo tại mục 4.9 phần B - Phụ lục III).

4.10. Việc ghi thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận đối với đất khu thương mại dịch vụ và đất xây dựng khu cao tầng đa chức năng 1, 2, 3 tại Dự án Khu tái định cư và Khu cao tầng đa chức năng, trong đó ghi thời hạn sử dụng đất là lâu dài.

(Tài liệu là căn cứ để đánh giá kèm theo tại mục 4.10 phần B - Phụ lục III).

4.11. Việc công bố thông tin dự án sau khi khởi công

Sau khi khởi công các Block A, B, D, E, G, H tại dự án nhà ở xã hội để bán thuộc Dự án Khu nhà ở Nguyên Sơn, Công ty cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn chưa đăng tải thông tin dự án tại báo là cơ quan ngôn luận của chính quyền địa phương; công bố thông tin trên sàn giao dịch bất động sản của Công ty nhưng chưa nêu thời gian kết thúc nhận đơn đăng ký.

(Tài liệu là căn cứ để đánh giá kèm theo tại mục 4.11 phần B - Phụ lục III).

4.12. Việc thực hiện chế độ báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản

Công ty CPĐT Nam Long chủ đầu tư dự án Khu dân cư Akari Hoàng Nam chưa thực hiện thông tin, báo cáo định kỳ hàng tháng, quý gửi về Sở Xây dựng, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Tài liệu là căn cứ để đánh giá kèm theo tại mục 4.12 phần B - Phụ lục III).

4.13. Về tiến độ thực hiện Dự án Khu nhà ở Nguyên Sơn

Trong quá trình thực hiện Dự án Khu nhà ở Nguyên Sơn giai đoạn 1, có khoảng thời gian từ ngày 01/10/2022 đến ngày 12/7/2023 và từ ngày 14/7/2025 đến tháng 6/2026 các cơ quan chức năng của Thành phố Hồ Chí Minh chưa xem xét, đánh giá về tiến độ, việc gia hạn, nghĩa vụ tài chính bổ sung.

(Tài liệu là căn cứ để đánh giá kèm theo tại mục 4.13 phần B - Phụ lục III).

4.14. Việc thu nộp kinh phí bảo trì

(1) *Việc mở, ghi, sử dụng tài khoản, nộp kinh phí bảo trì:* Công ty CPĐT Nam Long chủ đầu tư Dự án Khu dân cư Akari Hoàng Nam mở tài khoản tại Ngân hàng OCB không thể hiện là tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư; hợp đồng mua bán căn hộ không ghi số tài khoản nộp kinh phí bảo trì, tên tài khoản, tên tổ chức tín dụng; chậm nộp kinh phí bảo trì.

(2) *Việc chủ đầu tư chậm bàn giao kinh phí bảo trì:* Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn, Công ty Cổ phần NNH Mizuki, Công ty CPĐT Nam Long chủ đầu tư Dự án Khu dân cư Akari Hoàng Nam chậm chuyển giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị.

(3) *Việc thống nhất quyết toán và bàn giao kinh phí bảo trì:* Công ty CPĐT Nam Long chủ đầu tư Dự án Khu dân cư Akari Hoàng Nam, Công ty Cổ phần NNH Mizuki chủ đầu tư Dự án Mizuki chậm quyết toán, bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị.

(4) *Việc đề nghị chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì:* Ban quản trị nhà chung cư chưa có văn bản đề nghị Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn, Công ty Cổ phần NNH Mizuki chủ đầu tư dự án bàn giao kinh phí bảo trì.

(5) *Việc thông báo thu kinh phí bảo trì:* Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn thu kinh phí bảo trì khu căn hộ nhưng chưa thực hiện thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

(6) *Việc thông báo bàn giao kinh phí bảo trì:* Công ty Cổ phần NNH Mizuki bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư nhưng chưa có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh.

(Tài liệu là căn cứ để đánh giá kèm theo tại mục 4.14 phần B - Phụ lục III).

C. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Căn cứ Kết luận thanh tra nêu trên, Thanh tra Chính phủ kiến nghị:

1. UBND các tỉnh, thành phố: Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Tây Ninh

a) Căn cứ Phần B Kết luận thanh tra, chỉ đạo tổ chức rà soát, thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan trong hoạt động đầu tư xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản tại một số dự án do Công ty CPĐT Nam Long làm nhà đầu tư/chủ đầu tư trên địa bàn để kịp thời chấn chỉnh, khắc phục, xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật.

Chỉ đạo các cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, rà soát từng hành vi vi phạm đã được chỉ ra tại Phần B Kết luận thanh tra để xác định thời điểm thực hiện, chủ thể vi phạm, văn bản quy định xử phạt và thời hiệu xử phạt để lập hồ sơ, xử phạt vi phạm hành chính theo thẩm quyền đối với các hành vi còn thời hiệu và đủ điều kiện xử phạt; áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả tương ứng với từng hành vi theo quy định của Luật Xử lý vi phạm hành chính và nghị định xử phạt chuyên ngành.

b) Báo cáo kết quả thực hiện Kết luận thanh tra kèm theo tài liệu chứng minh về Thanh tra Chính phủ theo quy định tại khoản 3 Điều 54 Luật Thanh tra năm 2025 trước ngày 31/12/2026 để theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện.

2. Yêu cầu Công ty CPĐT Nam Long

Chấm dứt các hành vi vi phạm đã được phát hiện qua thanh tra; khẩn trương khắc phục hậu quả của các vi phạm đã được nêu tại Phần B Kết luận thanh tra.

Trong quá trình rà soát, thanh tra, kiểm tra và thực hiện Kết luận thanh tra; các cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao thực hiện nếu phát hiện có dấu hiệu

vi phạm pháp luật hình sự thì chuyển thông tin, hồ sơ, tài liệu có liên quan đến Cơ quan điều tra xem xét, xử lý theo quy định. / *lmm*

Nơi nhận: *lmm*

- Tổng Thanh tra Chính phủ (để b/c);
- Các Phó Tổng TTCP;
- Văn phòng Chính phủ;
- UBND tỉnh, thành phố: TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Tây Ninh;
- Công ty CPĐT Nam Long;
- TTCP: Cục VII, Cục XIII, Cục XIV;
- Văn phòng (để đăng tải trên Cổng TTĐT);
- Lưu: VT, HS ĐTTTr.(17b) *3*

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



Lê Sỹ Bảy