

Quảng Trị, ngày 09 tháng 6 năm 2026

### **KẾT LUẬN THANH TRA**

**Về việc thanh tra chuyên đề đối với các dự án có khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài trên địa bàn tỉnh Quảng Trị**  
*(Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Eden Charm)*

Thực hiện Quyết định thanh tra số 177/QĐ-TTr ngày 29/4/2026; Quyết định số 179/QĐ-TTr ngày 03/5/2026; Quyết định số 196/QĐ-TTr ngày 12/5/2026 của Chánh Thanh tra tỉnh về việc thanh tra chuyên đề đối với các dự án có khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài trên địa bàn tỉnh Quảng Trị. Từ ngày 04/5/2026 đến ngày 03/6/2026, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại Công ty Cổ phần DOBF, các cơ quan, đơn vị liên quan đến Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Eden Charm và tiến hành kiểm tra, xác minh trực tiếp các nội dung thanh tra.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 30/BC-ĐTTr ngày 04/6/2026 của Trưởng Đoàn thanh tra, Báo cáo kết quả thẩm định Dự thảo Kết luận thanh tra số 104/BC-NV2 ngày 09/6/2026 của Phòng Giám sát, thẩm định và xử lý sau thanh tra.

Chánh Thanh tra tỉnh Kết luận như sau:

#### **I. KHÁI QUÁT CHUNG**

Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Eden Charm được UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2970/QĐ-UBND ngày 30/10/2019, đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư là Công ty Cổ phần DOBF.

- Quy mô dự án: đầu tư xây dựng khu biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, xây dựng 02 khối khách sạn cao 5-7 tầng, xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan, xây dựng khoảng 600 căn biệt thự du lịch cao 2 tầng và 02 khối khách sạn cao cấp...

- Tổng vốn đầu tư của dự án: 400.000.000.000 đồng.

- Diện tích sử dụng đất của dự án: 37,6 ha tại xã Vĩnh Thái (nay là xã Vĩnh Hoàng), tỉnh Quảng Trị.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ khi được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

- Mục tiêu, hiệu quả của dự án: Đầu tư xây dựng cơ sở kinh doanh dịch vụ - du lịch khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp 4 - 5 sao, tạo thêm sản phẩm, loại hình du lịch nghỉ dưỡng với các hoạt động nông nghiệp, nâng cao sức khỏe, các lớp mỹ thuật, âm nhạc, lặn biển ngắm san hô, yoga trên biển, nấu các món ăn truyền thống

tại địa phương... đem lại sự đa dạng, phong phú trong tổng thể ngành du lịch tỉnh để hấp dẫn du khách tới Quảng Trị thăm quan, du lịch, nghỉ dưỡng dài ngày.

- Tiến độ thực hiện dự án theo quyết định chủ trương đầu tư:

+ Chuẩn bị đầu tư: cấp chủ trương đầu tư; giải phóng mặt bằng; thiết kế dự án khả thi; khảo sát, lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch 1/500; phê duyệt đánh giá tác động môi trường; đo đạc địa chính, thu hồi đất giao đất, hợp đồng; thiết kế và phê duyệt dự án: từ 9/2019 - 6/2020.

+ Giai đoạn 1 (từ 7/2020 - 7/2023): thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật, khu nhà điều hành, quản lý; khách sạn cao 5-7 tầng; 400 căn biệt thự nghỉ dưỡng, shophouse; các công trình phục vụ vui chơi giải trí, thể dục, thể thao, ...

+ Giai đoạn 2 (từ 8/2023 - 7/2025): các hạng mục công trình còn lại.

Đến thời điểm thanh tra, dự án đã hoàn thành một số thủ tục pháp lý như: phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, báo cáo đánh giá tác động môi trường, cập nhật kế hoạch sử dụng đất và chấp thuận chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng. Tuy nhiên, dự án vẫn chưa hoàn thành thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các thủ tục để được giao đất, cho thuê đất, chưa triển khai xây dựng trên thực địa. Tiến độ hoàn thành Dự án chậm 34 tháng (giai đoạn 1) so với cam kết tại quyết định chủ trương đầu tư đã được phê duyệt. Theo báo cáo của Nhà đầu tư, số vốn đã thực hiện đến tháng 2 năm 2025 khoảng 26,35 tỷ đồng.

Căn cứ chỉ đạo của Thanh tra Chính phủ, Tỉnh ủy và UBND tỉnh, do mục tiêu thanh tra chuyên đề nên Thanh tra tỉnh chỉ tập trung kiểm tra, xác minh các nội dung có khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài trên cơ sở hồ sơ, tài liệu, báo cáo do Nhà đầu tư, các Sở, ban, ngành, địa phương cung cấp.

## II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

### 1. Về chủ trương đầu tư

Ngày 05/10/2019, Nhà đầu tư có văn bản gửi UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư đề xuất thực hiện dự án đầu tư. Theo hồ sơ đề xuất, phạm vi nghiên cứu dự án có phía Bắc và phía Nam giáp khu dân cư, phía Tây giáp đường giao thông, phía Đông giáp rừng phòng hộ ven biển và Biển Đông. Để có cơ sở thẩm định, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 1435/SKH-DN ngày 8/10/2019 lấy ý kiến các sở, ngành, địa phương. Trên cơ sở ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị<sup>1</sup>, hồ sơ đề xuất dự án và giải trình của Nhà đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư ban hành Báo cáo kết quả thẩm định dự án số 498/BC-SKH-DN ngày 29/10/2019 trình UBND tỉnh xem xét, quyết định chủ trương đầu tư. Ngày

<sup>1</sup> Văn bản số 1091/SVHTTDL-QLDL ngày 16/10/2019 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Văn bản số 1643/SXD-QHKT ngày 16/10/2019 của Sở Xây dựng; Văn bản số 3299/STC-TCĐT ngày 17/10/2019 của Sở Tài chính; Văn bản số 3213/STNMT-QLĐĐ ngày 08/10/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 1704/SNN-KHTC ngày 16/10/2019 của Sở Nông nghiệp và PTNT; Văn bản số 1304/UBND-KTHT ngày 21/10/2019 của UBND huyện Vĩnh Linh.

Vh

30/10/2019, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 2970/QĐ-UBND quyết định chủ trương đầu tư dự án.

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ cho thấy, Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) đã tham mưu UBND tỉnh ban hành quyết định chủ trương đầu tư đối với Dự án phù hợp quy định của Luật Đầu tư số 67/2014/QH13, Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ, Thông tư số 16/2015/TT-BKHĐT ngày 18/11/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và các văn bản pháp luật có liên quan.

## **2. Quá trình thực hiện dự án sau khi có Quyết định chủ trương đầu tư**

### **2.1. Công tác lập, thẩm định, phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500**

Tháng 11/2019, Nhà đầu tư tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết và lấy ý kiến cơ quan tổ chức cá nhân liên quan, trình Sở Xây dựng thẩm định. Sau khi UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 3662/QĐ-UBND ngày 27/12/2019, Sở Xây dựng đã tổ chức lấy ý kiến các sở, ngành, địa phương liên quan<sup>2</sup>, thẩm định đồ án quy hoạch và tiếp tục rà soát các nội dung về chồng lấn quy hoạch, kết nối giao thông; các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan đã có ý kiến tham gia<sup>3</sup> theo đề nghị của Sở Xây dựng. Trong quá trình thẩm định, quy hoạch chi tiết được xác định chưa phù hợp với Quy hoạch chung Khu dịch vụ du lịch Vĩnh Thái nên UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 2233/QĐ-UBND ngày 11/8/2020 phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung. Đồng thời, do phạm vi Dự án chồng lấn với quy hoạch 03 loại rừng và dự án “Hiện đại hóa ngành lâm nghiệp và tăng cường tính chống chịu vùng ven biển”, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (Sở NN&PTNT) đã tham mưu UBND tỉnh Văn bản số 5509/UBND-TN ngày 02/12/2020 gửi Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về báo cáo diện tích bị chồng lấn. Các cơ quan chức năng đã phối hợp rà soát, bóc tách diện tích chồng lấn, hoàn thành việc điều chỉnh dự án “Hiện đại hóa ngành lâm nghiệp và tăng cường tính chống chịu vùng ven biển” tại Quyết định số 1207/QĐ-UBND ngày 19/5/2021. Trên cơ sở đó, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 31/5/2021 phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án.

Qua kiểm tra cho thấy: việc chồng lấn phạm vi Quy hoạch chi tiết của Dự án với Quy hoạch 3 loại rừng của tỉnh và dự án “Hiện đại hóa ngành lâm nghiệp và tăng cường tính chống chịu vùng ven biển” làm kéo dài quá trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư được phê duyệt (6/2019-6/2020).

<sup>2</sup> Văn bản số 01/SXD-QHKT ngày 02/01/2020 và Văn bản số 21/SXD-QHKT ngày 07/01/2020

<sup>3</sup> Sở Tài nguyên và Môi trường (Văn bản số 89/STNMT-QLĐĐ ngày 10/01/2020); Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch (Văn bản số 26/SVHTTDL-QLDL ngày 09/01/2020); Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh (Văn bản số 82/BCH ngày 09/01/2020); Sở Công Thương (Văn bản số 42/SCT-QLNL ngày 10/01/2020); UBND huyện Vĩnh Linh (Văn bản số 49/UBND-KTHT ngày 15/01/2020); Sở Giao thông Vận tải (Văn bản số 100/SGTVT-KHTC ngày 05/01/2020).

## **2.2. Về thủ tục đất đai - rừng - môi trường**

### **2.2.1. Về thủ tục đất đai**

Khu đất thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Vĩnh Linh<sup>4</sup>, đã được cập nhật kế hoạch sử dụng đất hàng năm. Ngày 15/3/2022, Nhà đầu tư có Văn bản số 34/DA-DoBF về việc xin chủ trương thuê đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án. Thực hiện ý kiến của UBND tỉnh tại Công văn số 1187/UBND-KT ngày 22/3/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường (Sở TN&MT) đã phối hợp với các sở, ngành và địa phương tổ chức cuộc họp vào ngày 14/4/2022, thống nhất đề nghị Nhà đầu tư bổ sung bản đồ đo đạc, quy chủ chi tiết các chủ sử dụng đất trong phạm vi khu đất thực hiện Dự án để Sở TN&MT xem xét, trình UBND tỉnh đồng ý chủ trương thuê đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Nhà đầu tư chưa bổ sung bản đồ và danh sách thống kê hiện trạng khu đất. Từ ngày 5/5/2023, các cơ quan nhà nước tiếp tục có nhiều Văn bản<sup>5</sup> đề nghị Nhà đầu tư bổ sung hồ sơ, bản đồ đo đạc và quy chủ sử dụng đất trong phạm vi Dự án để hoàn thiện hồ sơ, tham mưu UBND tỉnh xem xét, chấp thuận theo quy định.

Qua kiểm tra cho thấy, đến thời điểm thanh tra, Nhà đầu tư chưa cung cấp đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, dẫn đến Dự án chưa được UBND tỉnh chấp thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, đến nay Dự án vẫn chưa thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất.

### **2.2.2. Về thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng**

Căn cứ quy định của Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Nhà đầu tư lập hồ sơ đề nghị quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng để thực hiện Dự án. Hồ sơ đã được Sở NN&PTNT kiểm tra, xác minh và tổng hợp trình UBND tỉnh tại Văn bản số 222/BC-SNN ngày 08/7/2022. Ngày 30/12/2022, Nhà đầu tư đã có Văn bản số 45/DoBF-DAQT về việc hoàn chỉnh, bổ sung hồ sơ chuyển mục đích sử dụng rừng. Đến ngày 29/8/2023, UBND tỉnh có Quyết định số 1948/QĐ-UBND phê duyệt bổ sung dự án vào kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của huyện Vĩnh Linh. Ngày 07/12/2023, UBND tỉnh chấp thuận chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác để triển khai Dự án tại Nghị quyết số 116/NQ-HĐND.

Ngày 15/12/2023, Nhà đầu tư có Văn bản số 55/DoBF về việc đề nghị chấp thuận nộp tiền trồng rừng thay thế diện tích rừng chuyển sang mục đích khác. Ngày 17/5/2024, UBND tỉnh có Thông báo số 64/TB-UBND về việc nộp

<sup>4</sup> Theo Quyết định số 2327/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 và Quyết định số 3453/QĐ-UBND ngày 30/12/2022

<sup>5</sup> Văn bản số 1558/STNMT-QLĐĐ ngày 05/5/2023, số 3417/STNMT-QLĐĐ ngày 13/8/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn bản số 2234/SKHĐT-DN ngày 19/8/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

tiền trồng rừng thay thế. Quỹ Bảo vệ và Phát triển rừng tỉnh đã 3 lần<sup>6</sup> thông báo, đôn đốc Nhà đầu tư nộp tiền trồng rừng thay thế.

Qua kiểm tra cho thấy, đến thời điểm thanh tra, Nhà đầu tư chưa thực hiện nghĩa vụ nộp tiền trồng rừng thay thế theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền; chưa hoàn thành thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

### **2.2.3. Đánh giá tác động môi trường**

Theo đề nghị của Nhà đầu tư, sau khi thẩm định, Hội đồng thẩm định của Tỉnh ban hành Văn bản số 2159/TB-HĐTĐ ngày 04/7/2022 về kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án. Ngày 10/10/2022, Nhà đầu tư đã có Văn bản số 44/ĐTM-DoBF giải trình các nội dung chỉnh sửa, bổ sung theo ý kiến Hội đồng thẩm định báo cáo ĐTM của Dự án. Theo đề nghị của Sở TN&MT tại Tờ trình số 4698/TTr-STNMT ngày 21/12/2022, UBND tỉnh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án tại Quyết định số 3449/QĐ-UBND ngày 30/12/2022.

## **3. Khó khăn, vướng mắc trong thực hiện, triển khai dự án**

### **3.1. Liên quan tuyến đê biển Vĩnh Thái**

Tuyến đê biển Vĩnh Thái có chiều dài 11,17 km, trong đó đoạn từ K1+100 đến K11+165,00 đã được bê tông hóa đỉnh đê toàn tuyến, tuyến đê có nhiệm vụ ngăn triều, chống bão, bảo vệ sản xuất, dân sinh, kết nối giao thông trên tuyến, phục vụ ứng cứu trong mùa mưa bão, giải pháp kỹ thuật đã được quy định tại Quyết định số 58/2006/QĐ-TTg ngày 14/3/2006 của Thủ tướng Chính phủ; được phân loại là đê cấp IV theo Quyết định số 3327/QĐ-BNNTCTL ngày 15/8/2016 của Bộ Nông nghiệp và PTNT. Phạm vi thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Eden Charm nằm phía Tây tuyến đê biển Vĩnh Thái, tiếp giáp với tuyến đê đoạn từ K5+060 đến K6+560, chiều dài L=1,50 km.

Quá trình đầu tư nâng cấp, cứng hóa tuyến đê biển Vĩnh Thái (dự án Khắc phục sạt lở đê biển Vĩnh Thái năm 2020<sup>7</sup>) làm thay đổi hiện trạng, cảnh quan khu vực tiếp giáp Dự án so với thời điểm lập quy hoạch chi tiết, đồng thời phát sinh chong lán hành lang bảo vệ đê biển với phạm vi thực hiện Dự án<sup>8</sup>.

Qua kiểm tra nhận thấy:

Căn cứ hồ sơ Dự án, kết quả kiểm tra của các sở, ngành, Nhà đầu tư và Đoàn thanh tra<sup>9</sup> đều thống nhất xác định: tuyến đê biển Vĩnh Thái nằm ngoài

<sup>6</sup> Thông báo số 50/TB-QBV&PTR ngày 17/5/2024; số 51/CV-QBV&PTR ngày 28/5/2024; số 54/CV-QBV&PTR ngày 10/6/2024;

<sup>7</sup> Đoạn qua Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Eden Charm tận dụng lại hướng tuyến của dự án Nâng cấp, củng cố, sửa chữa hệ thống đê biển tỉnh Quảng Trị đã phê duyệt tại Quyết định số 638/QĐ-UBND ngày 31/3/2016.

<sup>8</sup> Căn cứ Văn bản số 572/SNNMT-KHTC ngày 28/3/2025 của Sở NN&PTNT; Công văn số 53/DA-DoBF ngày 06/7/2023 của Công ty Cổ phần DOBF; Biên bản kiểm tra hiện trường của Đoàn thanh tra và Nhà đầu tư và các đơn vị liên quan ngày 26/5/2026.

<sup>9</sup> Thuyết minh quy hoạch chi tiết tháng 5/2021; Văn bản số 47/TTXT-DL ngày 20/3/2020 của Trung tâm Xúc tiến đầu tư, Thương mại và Du lịch tỉnh tổng hợp sau khi đi thực địa khảo sát hiện trường dự án, có sự tham gia

phạm vi ranh giới Dự án và không có sự chồng lấn về vị trí. Tại cuộc họp thẩm định đồ án Quy hoạch chi tiết Dự án ngày 13/02/2020, Sở NN&PTNT đã có ý kiến đề nghị Nhà đầu tư phối hợp làm việc để xác định phạm vi chồng lấn giữa Dự án với dự án đê biển Vĩnh Thái và dự án Hiện đại hóa ngành lâm nghiệp do Sở quản lý<sup>10</sup>. Tuy nhiên, Nhà đầu tư và đơn vị tư vấn chưa chủ động phối hợp, tìm hiểu đầy đủ thông tin chuyên ngành liên quan đến dự án đê biển Vĩnh Thái. Vì vậy, Nhà đầu tư chưa đánh giá đầy đủ mức độ ảnh hưởng của việc đầu tư nâng cấp, cứng hóa dự án đê biển Vĩnh Thái cũng như khả năng chồng lấn hành lang bảo vệ đê biển. Sau cuộc họp, Sở Xây dựng tiếp tục lấy ý kiến Sở NN & PTNT<sup>11</sup>, tuy nhiên Sở NN&PTNT không có ý kiến<sup>12</sup> về khả năng chồng lấn hành lang đê biển của dự án đê biển Vĩnh Thái đã được phê duyệt<sup>13</sup> với phạm vi Dự án khi tuyến đê được đầu tư nâng cấp, cứng hóa.

Dự án Khắc phục sạt lở đê biển Vĩnh Thái đoạn qua khu vực Dự án được phê duyệt chủ trương đầu tư (tại Nghị quyết số 56/NQ-HĐND ngày 10/9/2020) sau thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Eden Charm (Quyết định số 2970/QĐ-UBND ngày 30/10/2019). Tuy nhiên, trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt BCNCKT, thiết kế BVTC và triển khai thi công đối với dự án Khắc phục sạt lở đê biển Vĩnh Thái, Ban QLDA ĐTXD ngành NN&PTNT (Chủ đầu tư dự án), Sở NN&PTNT (cơ quan thẩm định BCNCKT, thiết kế BVTC) và các đơn vị liên quan chưa kiểm tra, rà soát đầy đủ phạm vi ranh giới Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Eden Charm, thông tin về Quy hoạch chi tiết của Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Eden Charm đang được lập, thẩm định, trình phê duyệt (tháng 8/2020), dẫn đến phát sinh chồng lấn hành lang bảo vệ đê biển với Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Eden Charm.

Tháng 11/2021, Nhà đầu tư phát hiện việc thi công Dự án Khắc phục sạt lở đê biển Vĩnh Thái (khối lượng thi công đạt 90% khối lượng) và có kiến nghị UBND tỉnh về việc dừng thi công tuyến đê biển để xử lý. UBND tỉnh đã có nhiều văn bản chỉ đạo các sở, ngành để xử lý vướng mắc<sup>14</sup> nhằm bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, nhân dân và Nhà đầu tư, trong đó nghiên cứu phương án điều chỉnh quy hoạch và điều chỉnh cục bộ tuyến đê biển Vĩnh Thái đoạn qua Dự án. Quá trình phối hợp xử lý, Nhà đầu tư và Sở NN&PTNT đã có nhiều Văn

---

của Nhà đầu tư và các sở, ngành, địa phương; Biên bản hiện trường ngày 26/5/2026 giữa Đoàn thanh tra và nhà đầu tư, các cơ quan, đơn vị liên quan.

<sup>10</sup> Tại biên bản họp thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết Dự án ngày 13/02/2020, Sở Nông nghiệp và PTNT có ý kiến: "*Trong phạm vi quy hoạch có hai dự án do Sở quản lý (đê biển Vĩnh Thái và Hiện đại hóa ngành lâm nghiệp). Đề nghị Chủ đầu tư làm việc với Sở NN&PTNT để xác định phạm vi chồng lấn, báo cáo UBND tỉnh xem xét.*"

<sup>11</sup> Văn bản số 216/SXD-QHKT ngày 20/2/2020 của Sở Xây dựng

<sup>12</sup> Văn bản số 382/SNN-KHTC ngày 13/3/2020 của Sở Nông nghiệp và PTNT: chỉ đánh giá chồng lấn với Dự án Hiện đại hóa ngành Lâm nghiệp và tăng cường tính chống chịu vùng ven biển được tỉnh Quảng Trị, không có nội dung chồng lấn với Dự án đê biển Vĩnh Thái do Sở quản lý.

<sup>13</sup> Dự án Nâng cấp, củng cố, sửa chữa hệ thống đê biển tỉnh Quảng Trị tại Quyết định số 638/QĐ-UBND ngày 31/3/2016

<sup>14</sup> Văn bản số 5744/UBND-VX ngày 24/11/2021; số 1223/UBND-TH ngày 24/3/2022; số 3423/UBND-KT ngày 11/7/2023; số 1944/UBND-KGVX ngày 7/5/2025; số 1430/VP-KGVX ngày 6/6/2025.

bản phối hợp cung cấp hồ sơ để giải quyết vướng mắc liên quan đến đề biên Vĩnh Thái<sup>15</sup>. Với chức năng hỗ trợ đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư, sau này là Sở Tài chính đã có nhiều văn bản đôn đốc tiến độ thực hiện, tổng hợp các khó khăn. Tuy nhiên, giữa Nhà đầu tư, Sở NN&PTNT tiếp tục có ý kiến khác nhau về giải quyết vướng mắc liên quan đề biên Vĩnh Thái.

Qua kiểm tra thấy: quá trình phối hợp xử lý vướng mắc liên quan đến tuyến đề biên Vĩnh Thái còn kéo dài, giữa Sở NN& PTNT và Nhà đầu tư chưa thống nhất về trình tự, thành phần hồ sơ và cơ sở pháp lý liên quan đến điều chỉnh quy hoạch đề biên và triển khai thiết kế kỹ thuật của Dự án.

### **3.2. Vướng mắc liên quan diện tích 17,0202 ha đất rừng**

Dự án đã được quyết định chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư là Công ty Cổ phần DOBF từ năm 2019 với tổng diện tích đất thực hiện dự án là 37,6 ha, trong đó có 17,0202 ha đất rừng. Từ tháng 6/2024 đến nay, Nhà đầu tư đã nhiều lần có văn bản<sup>16</sup> đề nghị UBND tỉnh, Sở TN&MT hướng dẫn, làm rõ nội dung vướng mắc hình thức cho thuê đất đối với diện tích 17,0202 ha đất rừng địa phương quản lý.

Qua kiểm tra nhận thấy:

Trên cơ sở đề nghị của Nhà đầu tư tại Văn bản số 56/Eden Charm ngày 12/6/2024, ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 1529/VP-KT ngày 22/7/2024, Văn bản số 2057/SKHĐT-DN ngày 01/8/2024 của Sở Kế hoạch và Đầu tư. Ngày 13/8/2024, Sở TN&MT có Văn bản số 3417/STNMT-QLĐĐ gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư, đồng thời gửi Công ty Cổ phần DOBF<sup>17</sup> hướng dẫn nhà

<sup>15</sup> Ngày 07/4/2022 Sở NN&PTNT có Văn bản số 738/SNN-TL đề nghị Nhà đầu tư cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh (Ban QLDA ĐTXD ngành NN&PTNT) có Văn bản số 343/BQLDA-KHKT ngày 27/4/2022 gửi Sở NN&PTNT đề xuất phương án điều chỉnh và cung cấp hồ sơ liên quan đến dự án Khắc phục sạt lở đề biên Vĩnh Thái.

Ngày 14/4/2022, Nhà đầu tư có Văn bản số 38/DA-DoBF về việc phối hợp cung cấp hồ sơ, trong đó cho rằng bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công dự án rất phức tạp, cần tối thiểu 7 tháng để hoàn thành.

Ngày 01/2/2023, Nhà đầu tư tiếp tục có Văn bản số 47/DAQT về việc điều chỉnh cục bộ đề biên Vĩnh Thái cho rằng đã 10 tháng trôi qua, công việc thiết kế phải tạm dừng chờ điều chỉnh nhưng chưa nhận được thông tin gì thêm từ phương án đề xuất xử lý của Sở NN&PTNN.

Ngày 28/02/2023, Sở NN&PTNT có Văn bản số 408/SNN-TL đề nghị Nhà đầu tư cung cấp đầy đủ các hồ sơ theo yêu cầu tại Văn bản số 738/SNN-TL và một số hồ sơ có liên quan để xem xét phương án liên quan đến quy hoạch tuyến đề biên Vĩnh Thái.

Ngày 10/3/2023, Nhà đầu tư có Văn bản số 49/DAQT phản hồi Văn bản 408/SNN-TL cho rằng cần dừng thiết kế kỹ thuật để không phải sửa đổi nhiều lần tránh lãng phí.

Ngày 6/7/2023, Nhà đầu tư có Văn bản số 53/DA-DoBF đề nghị UBND tỉnh xem xét, giải quyết vướng mắc của dự án với tuyến đề biên mới được xây dựng.

Ngày 24/7/2023, Sở NN&PTNT tiếp tục có Văn bản số 1841/SNN-TL đề nghị Nhà đầu tư khẩn trương hoàn thiện hồ sơ thiết kế, giải phóng mặt bằng và cung cấp đầy đủ hồ sơ phục vụ xem xét xử lý vướng mắc.

<sup>16</sup> Văn bản số 56/Eden Charm ngày 12/6/2024 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường; số 58/Eden Charm ngày 10/7/2024 gửi UBND tỉnh; số 59/CV-DA ngày 16/7/2024 gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư; số 60/Eden Charm ngày 17/8/2024 gửi UBND tỉnh; số 09/CV-DA ngày 18/02/2025 gửi UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư; số 64/CV-DOBF ngày 6/6/2025 gửi UBND tỉnh.

<sup>17</sup> Nội dung văn bản có nêu "1. Về hình thức thực hiện dự án:

Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Eden Charm tại xã Vĩnh Thái, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị của Công ty Cổ phần DOBF đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2970/QĐ-UBND ngày 30/10/2019, với diện tích 37,6ha.

đầu tư. Nội dung này, sau đó được Sở Tài chính tổng hợp trong hầu hết các văn bản gửi Nhà đầu tư<sup>18</sup>. Tuy nhiên, Nhà đầu tư cho rằng, Sở TN&MT trả lời chưa đúng nội dung vướng mắc mà Nhà đầu tư đã làm công văn đề nghị hướng dẫn nhiều lần<sup>19</sup> và tiếp tục làm văn bản gửi UBND tỉnh để được hướng dẫn trả lời<sup>20</sup>.

Theo yêu cầu của Đoàn thanh tra tại buổi làm việc ngày 26/5/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Văn bản số 4764/BC-SNNMT ngày 01/6/2026 về việc báo cáo các nội dung liên quan đến Dự án, trong đó có nội dung liên quan đến diện tích 17,0202 ha đất rừng thuộc dự án, có nêu:

**“2. Về nội dung đối với diện tích 17,0202 ha đất rừng có thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không?”**

Theo khoản 10 Điều 255 Luật Đất đai năm 2024 (đã được sửa đổi bởi khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15), quy định:

“10. Các dự án đầu tư thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13, pháp luật có liên quan và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà chưa được giao đất, cho thuê đất thì được tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo trong trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định của Luật này nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày 01 tháng 8 năm 2024”.

Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Eden Charm đã được UBND tỉnh Quảng Trị cấp chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 2970/QĐ-UBND ngày 30/10/2019; Công ty Cổ phần DOBF là nhà đầu tư đã được lựa chọn.

Theo quy định nêu trên, nếu trường hợp dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Eden Charm của Công ty Cổ phần DOBF đã được lựa chọn nhà đầu tư theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu

---

Theo quy định tại khoản 10, Điều 255 Luật Đất đai năm 2024: Đối với dự án đầu tư đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa giao đất, cho thuê đất mà thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13, pháp luật có liên quan và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo trong trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định của Luật này”

<sup>18</sup> Văn bản số 2234/SKHĐT-DN ngày 19/8/2024; Văn bản số 2912/SKHĐT-DN ngày 21/10/2024; Văn bản số 1426/STC-DN

<sup>19</sup> Văn bản số 61/DA-EC ngày 26/8/2024 của Công ty CP DOBF gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư;

<sup>20</sup> Văn bản số 09/CV-DA ngày 18/02/2025 gửi UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư; số 64/CV-DOBF ngày 6/6/2025 gửi UBND tỉnh.

*thầu thì thuộc trường hợp được cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.”*

Từ kết quả kiểm tra, xác minh nêu tại điểm 1 Mục II, đã xác định Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh ban hành quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận Nhà đầu tư theo đúng quy định pháp luật về đầu tư. Như vậy, căn cứ nội dung tại Văn bản số 4764/BC-SNNMT của Sở Nông nghiệp và Môi trường nêu trên thì Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Eden Charm của Công ty Cổ phần DOBF thuộc trường hợp được cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

#### **4. Về điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư**

Ngày 13/3/2025, Sở Tài chính nhận được hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư của Công ty Cổ phần DOBF. Sở Tài chính đã có văn bản số 172/STC-DN ngày 14/3/2025 về việc tham gia ý kiến thẩm định điều chỉnh dự án gửi các Sở, ban, ngành và địa phương liên quan. Trên cơ sở ý kiến tham gia của các đơn vị, Sở Tài chính đã có Văn bản số 863/STC-DN ngày 22/4/2025 về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh dự án, đề nghị Nhà đầu tư hoàn thiện các nội dung theo hướng dẫn của Sở Nông nghiệp và Môi trường và gửi về Trung tâm phục vụ Hành chính công tỉnh để thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định. Nhà đầu tư đã có văn bản<sup>21</sup> đề nghị UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo Sở Tài chính sớm thẩm định, trình hồ sơ điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án độc lập và không phụ thuộc vào tiến độ giải quyết các vướng mắc khác, nhằm đảm bảo tính pháp lý và thúc đẩy triển khai Dự án đúng quy định.

Tuy nhiên, đến nay, hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư vẫn chưa được giải quyết.

### **III. KẾT LUẬN**

#### **1. Những kết quả đạt được**

Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Eden Charm phù hợp với chủ trương phát triển du lịch biển của tỉnh, được UBND tỉnh, sở, ngành và địa phương quan tâm, ủng hộ với mục tiêu đầu tư khu dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng cao cấp, khai thác tiềm năng, lợi thế khu vực nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương, giải quyết việc làm. Sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư, Nhà đầu tư đã hoàn thành các thủ tục pháp lý của dự án như: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM); chấp thuận chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác và các công việc liên quan khác. Quá trình chuẩn bị đầu tư diễn ra trong giai đoạn dịch bệnh Covid -19 bùng phát từ tháng 3/2020 và các yếu tố khách quan khác ảnh hưởng đến hoạt động phối hợp, làm việc giữa các cơ quan, đơn vị. Tuy nhiên, Nhà đầu tư đã có nhiều nỗ lực trong việc phối hợp với các sở, ngành để hoàn thiện hồ sơ, xử lý

<sup>21</sup> Văn bản số 63/DA ngày 19/5/2025 gửi Sở Tài chính; Văn bản số 64/CV-DOBF ngày 6/6/2025 gửi UBND tỉnh.

các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch và triển khai thực hiện dự án. Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng của Dự án được cơ quan chuyên môn đánh giá cao về chất lượng.

UBND tỉnh luôn quan tâm, hỗ trợ Nhà đầu tư, kịp thời chỉ đạo rà soát, đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai dự án. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính (sau sáp nhập), các sở, ngành liên quan cơ bản đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ trong việc theo dõi, đôn đốc, phối hợp giải quyết khó khăn, vướng mắc phát sinh, hỗ trợ nhà đầu tư, tham mưu, kiến nghị UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo xử lý theo thẩm quyền.

## **2. Tồn tại, hạn chế, nguyên nhân, trách nhiệm**

### **2.1. Tồn tại, hạn chế, trách nhiệm**

Bên cạnh những kết quả đạt được, quá trình thực hiện Dự án còn tồn tại những hạn chế, thiếu sót sau:

- Công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án với các dự án, công trình liên quan đến tuyến đê biển Vĩnh Thái chưa được kiểm tra, xem xét và phối hợp đồng bộ, dẫn đến phát sinh chông lán hành lang bảo vệ đê biển.

Trách nhiệm đối với tồn tại này thuộc về Sở NN&PTNT (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường); Ban QLDA ĐTXD ngành NN& PTNT (nay là Ban QLDA ĐTXD tỉnh); Nhà đầu tư và đơn vị tư vấn lập quy hoạch (như nêu tại điểm 3.1 Mục II).

- Về thủ tục đất đai- rừng: Nhà đầu tư chưa kịp thời hoàn thiện các hồ sơ, thủ tục theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để UBND tỉnh xem xét, chấp thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chưa thực hiện nghĩa vụ nộp tiền trồng rừng thay thế theo đúng thời hạn quy định<sup>22</sup> và hoàn thiện thủ tục để cơ quan có thẩm quyền quyết định chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định của pháp luật lâm nghiệp.

Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư.

- Việc giải quyết khó khăn, vướng mắc của Dự án phát sinh trong quá trình thực hiện về phương án điều chỉnh quy hoạch và điều chỉnh cục bộ tuyến đê biển Vĩnh Thái kéo dài từ năm 2021 đến thời điểm thanh tra chưa được xử lý dứt điểm.

Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư và Sở NN&PTNT trong công tác phối hợp có thời điểm chưa kịp thời, thiếu thống nhất về trình tự, thành phần hồ sơ và cơ sở pháp lý liên quan đến điều chỉnh quy hoạch đê biển và triển khai thiết kế của Dự án.

- Tiến độ hoàn thành giai đoạn 1 Dự án chậm 34 tháng, giai đoạn 2 Dự án chậm 10 tháng so với tiến độ được cam kết tại Quyết định chủ trương đầu tư.

<sup>22</sup>Điểm b khoản 5 Điều 4 Thông tư số 05/VBHN-BNNPTNT ngày 21/01/2025 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn quy định về trồng rừng thay thế khi chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác.

Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư.

- Tiến độ giải quyết điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án kéo dài.

Trách nhiệm thuộc về Sở Tài chính.

## **2.2. Nguyên nhân của khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài**

### **2.2.1. Nguyên nhân khách quan**

- Sự thiếu đồng bộ, chồng lấn giữa các loại quy hoạch, các dự án liên quan (xây dựng, lâm nghiệp) làm kéo dài quá trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai thực hiện.

- Luật Đầu tư, Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành chưa bảo đảm tính đồng bộ, dẫn đến khó khăn trong việc nghiên cứu, áp dụng các quy định pháp luật có liên quan của Nhà đầu tư.

### **2.2.2. Nguyên nhân chủ quan**

- Nhà đầu tư chưa kịp thời hoàn thiện các hồ sơ, thủ tục theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền; chưa đánh giá đầy đủ mức độ ảnh hưởng của việc đầu tư nâng cấp, cứng hóa tuyến đê biển Vĩnh Thái đoạn qua Dự án từ thông tin của cơ quan có thẩm quyền cung cấp. Công tác phối hợp giữa Nhà đầu tư và các cơ quan, đơn vị liên quan trong quá trình xử lý các khó khăn, vướng mắc phát sinh của Dự án có thời điểm chưa kịp thời, đồng bộ, thống nhất, dẫn đến các vướng mắc kéo dài từ tháng 11/2021 đến thời điểm thanh tra chưa xử lý dứt điểm, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện Dự án.

- Cơ quan chuyên môn và Nhà đầu tư còn có cách hiểu khác nhau liên quan đến hình thức cho thuê đất đối với phần diện tích 17,0202 ha đất rừng thuộc dự án.

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

### **1. Kiến nghị xử lý về hành chính**

Sở NN&PTNT (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường); Ban QLDA ĐTXD ngành NN&PTNT (nay là Ban QLDA ĐTXD tỉnh); Sở Tài chính và Nhà đầu tư: rút kinh nghiệm đối với những tồn tại, hạn chế đã được nêu tại Mục III của Kết luận.

### **2. Kiến nghị khác**

Vướng mắc liên quan đến tuyến đê biển Vĩnh Thái và 17,0202 ha đất rừng thuộc Dự án: qua kiểm tra cho thấy, hiện nay tuyến đê biển Vĩnh Thái đã được nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng và đang phát huy hiệu quả trong việc ngăn triều, chống bão, bảo vệ sản xuất, dân sinh, kết nối giao thông trên tuyến, phục vụ ứng cứu trong mùa mưa bão, bảo đảm mục tiêu, giải pháp kỹ thuật theo Quyết định số 58/2006/QĐ-TTg ngày 14/3/2006 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình đầu tư củng cố, bảo vệ và nâng cấp đê biển hiện có tại các tỉnh có đê từ Quảng Ninh đến Quảng Nam. Trong quá trình thanh tra, Nhà đầu tư, sở, ngành, địa phương và Đoàn thanh tra đã thống nhất giữ nguyên tuyến đê biển Vĩnh Thái để bảo đảm an toàn phòng chống thiên tai và yêu cầu bảo vệ khu

vực ven biển. Đối với phần diện tích 17,0202 ha đất rừng thuộc Dự án đã được xác định cụ thể về hình thức cho thuê đất.

Đến nay, các khó khăn, vướng mắc chủ yếu của Dự án đã được kiểm tra, xác minh, làm rõ nguyên nhân và cơ bản thống nhất hướng xử lý để tiếp tục triển khai thực hiện.

Qua thanh tra đối với Dự án, nhằm xem xét tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, sớm hoàn thành dự án, phát huy hiệu quả đầu tư, tránh gây lãng phí nguồn lực về đất đai, Thanh tra tỉnh kiến nghị UBND tỉnh xem xét tiếp tục điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư của Dự án, chỉ đạo thực hiện các nội dung cụ thể sau:

### **2.1. Đối với các Sở, ngành và địa phương**

- Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Vĩnh Hoàng, Nhà đầu tư rà soát các quy hoạch liên quan đến Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Eden Charm và tuyến đê biển Vĩnh Thái; đánh giá sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch làm cơ sở để Nhà đầu tư đề xuất điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án, bảo đảm phù hợp quy định và tạo điều kiện đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

- Giao Sở Tài chính: chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan khẩn trương thẩm định hồ sơ điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư của Dự án theo quy định của Luật Đầu tư số 143/2025/QH15, các văn bản hướng dẫn thi hành và quy định của pháp luật có liên quan. Việc xem xét, thẩm định điều chỉnh các nội dung chủ trương đầu tư cần gắn với trách nhiệm, cam kết, năng lực, tiến độ thực hiện Dự án của Nhà đầu tư nhằm bảo đảm tính khả thi trong triển khai dự án, tránh tiếp tục kéo dài, gây lãng phí nguồn lực đất đai và ảnh hưởng hiệu quả đầu tư. Ngoài ra, xem xét, phân loại nhóm dự án được nêu tại Văn bản số 299-CV/TU ngày 02/6/2026 của Tỉnh ủy Quảng Trị về việc tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo xử lý dứt điểm các dự án tồn đọng, chậm tiến độ, kéo dài.

Trường hợp Nhà đầu tư không hợp tác, không thực hiện các bước để xem xét điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư, yêu cầu Sở Tài chính nghiên cứu các quy định của pháp luật để thực hiện xử lý theo pháp luật về đầu tư.

- Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND xã Vĩnh Hoàng, Nhà đầu tư và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức khảo sát thực địa, đánh giá hiện trạng và nhu cầu đầu tư các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật kết nối khu vực dự án; trên cơ sở đó tham mưu, đề xuất phương án đầu tư phù hợp theo quy định của pháp luật, góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai, vận hành và phát huy hiệu quả dự án.

- UBND xã Vĩnh Hoàng: tăng cường công tác tuyên truyền, vận động, tạo sự đồng thuận của người dân; chủ động phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan và Nhà đầu tư trong công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng và

giải quyết kịp thời các khó khăn, vướng mắc phát sinh, góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

## 2.2. Đối với Nhà đầu tư

- Hoàn thiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, lâm nghiệp (nêu tại điểm 2.1 Mục III Kết luận); đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công việc chuẩn bị đầu tư còn lại để triển khai thi công trên thực địa. Chịu hoàn toàn trách nhiệm nếu đề dự án chậm tiến độ thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Chủ động phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Ban QLDA ĐTXD tỉnh và các cơ quan liên quan để lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết, thiết kế dự án phù hợp với hiện trạng tuyến đê biển Vĩnh Thái, hành lang bảo vệ đê điều và các quy hoạch có liên quan. Phối hợp với Sở Tài chính, các cơ quan có liên quan để điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư.

## 3. Công khai kết luận thanh tra

- Thanh tra tỉnh đăng tải công khai kết luận thanh tra trên trang thông tin điện tử của cơ quan theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 37 Luật Thanh tra số 84/2025/QH15.

- Công ty Cổ phần DOBF công khai kết luận thanh tra bằng hình thức niêm yết tại trụ sở làm việc theo đúng quy định tại điểm d khoản 3 Điều 37 Luật Thanh tra số 84/2025/QH15 (thời gian niêm yết ít nhất là 15 ngày liên tục).

Trên đây là Kết luận thanh tra chuyên đề đối với các dự án có khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài trên địa bàn tỉnh Quảng Trị - Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng Eden Charm. Yêu cầu Công ty Cổ phần DOBF, các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Ban QLDA ĐTXD tỉnh, UBND xã Vĩnh Hoàng thực hiện nghiêm túc Kết luận và báo cáo kết quả thực hiện về Thanh tra tỉnh trước ngày 31/7/2026. /

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ; Cục II, VII - TTCP;
- Bí thư Tỉnh ủy;
- Đảng ủy UBND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ban NC Tỉnh ủy;
- UBKT Tỉnh ủy;
- Văn phòng: Tỉnh ủy, UBND tỉnh;
- Tổ Công tác theo QĐ số 1857/QĐ-UBND

ngày 20/5/2026 của UBND tỉnh;

- Lãnh đạo Thanh tra tỉnh;
- Các Sở: Tài chính; Xây dựng; Nông nghiệp và Môi trường; Ban QLDA ĐTXD tỉnh;
- UBND xã Vĩnh Hoàng;
- Công ty Cổ phần DOBF;
- Phòng GS, TĐ và XL sau thanh tra;
- Trang TTĐT Thanh tra tỉnh;
- Lưu: VT, HS ĐTT.

(Báo cáo)

CHÁNH THANH TRA



Nguyễn Hoài Nam