

KẾT LUẬN THANH TRA

VỀ VIỆC THANH TRA CHUYÊN ĐỀ ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN CÓ KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC, TỒN ĐỘNG KÉO DÀI TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH QUẢNG TRỊ (Dự án: Khu du lịch sinh thái Sài Gòn - Bảo Ninh)

Thực hiện Quyết định thanh tra số 259/QĐ-TTr ngày 05/6/2026 của Chánh Thanh tra tỉnh về Thanh tra chuyên đề đối với các dự án có khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài trên địa bàn tỉnh Quảng Trị (ngoài Danh mục dự án cập nhật trên hệ thống 751). Từ ngày 08/6/2026 đến ngày 12/6/2026, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra đối với Dự án Khu du lịch sinh thái Sài Gòn - Bảo Ninh do Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình làm Nhà đầu tư và các Sở Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, các cơ quan, đơn vị có liên quan đến Dự án.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 25/BC-ĐTTr ngày 12/6/2026 của Trưởng Đoàn thanh tra, Báo cáo kết quả thẩm định Dự thảo Kết luận thanh tra số 111/BC-NV2 ngày 12/6/2026 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 sinh thái Sài Gòn - Bảo Ninh được UBND tỉnh Quảng Bình cấp Chứng nhận đầu tư từ năm 2009, nhằm khai thác tiềm năng phát triển du lịch tại khu vực Bảo Ninh, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương, tạo việc làm, tăng nguồn thu ngân sách và hình thành các sản phẩm du lịch chất lượng cao phục vụ phát triển du lịch biển.

Tên dự án: Khu du lịch sinh thái Sài Gòn - Bảo Ninh (sau đây gọi là Dự án);

Địa điểm thực hiện: đường Mỹ Cảnh, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị;

Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình;

Diện tích xây dựng: 42.483 m²;

Tổng vốn đầu tư: 120 tỷ đồng, được điều chỉnh lên 424,831 tỷ đồng.

- Dự án được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp và điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư 02 lần, cụ thể: lần đầu ngày 27/04/2009, với tổng mức đầu tư là 120 tỷ đồng; chứng nhận điều chỉnh lần thứ 1 ngày 15/11/2018, nâng tổng vốn đầu tư của dự án lên 424,831 tỷ đồng (lý do: điều chỉnh tổng mức và quy mô); điều chỉnh lần thứ 2 ngày 10/10/2019, với tổng mức đầu tư là 424,831 tỷ đồng (lý do: điều chỉnh quy mô Dự án).

- Về quy mô dự án: Lần đầu dự án có quy mô gồm khu nghỉ dưỡng với

khách sạn, bungalow, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà hàng, hồ bơi, sân tennis và các công trình phụ trợ trên diện tích 42.483 m² tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (nay thuộc phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị). Lần điều chỉnh cuối cùng quy mô dự án được điều chỉnh do thay đổi Quy hoạch chi tiết 1/500 theo Quyết định số 1845/QĐ-UBND ngày 03/6/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình, gồm: khối khách sạn cao 19 tầng với 229 phòng nghỉ đạt tiêu chuẩn 5 sao quốc tế; khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp gồm 64 căn; khu nhà hàng, Beach club, Pool bar; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan cây xanh, bể bơi và các công trình phụ trợ khác. Tiến độ phê duyệt: Khởi công tháng 3/2019, hoàn thành đưa vào hoạt động tháng 9/2020.

- Chủ đầu tư thực hiện Dự án là Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3100314196, đăng ký lần đầu ngày 16/9/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 20/9/2025. Công ty có các cổ đông gồm: Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn (Saigontourist), tỷ lệ vốn 36%; Tổng Công ty Bến Thành, tỷ lệ vốn 20%; Công ty cổ phần Việt Group, tỷ lệ vốn 30% và UBND tỉnh Quảng Bình, tỷ lệ vốn 14%. Công ty có địa chỉ trụ sở tại số 20 Quách Xuân Kỳ, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.

Ngày 20/11/2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình ban hành Nghị quyết số 27/ĐHĐCĐ chủ trương thành lập Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh. Ngày 03/12/2018, Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3101059492, với sự tham gia của 3 thành viên: Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình (90% vốn điều lệ, tương đương 76,5 tỷ đồng, trong đó có 33,51 tỷ đồng là giá trị tài sản gắn liền với đất thuộc dự án), Công ty cổ phần Việt Group (5% vốn điều lệ) và ông Hoàng Quốc Anh Tuấn (5% vốn điều lệ). Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh được điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần hai ngày 19/7/2024 với cơ cấu cổ phần, cụ thể: Công ty cổ phần Việt Group góp 38,74 tỷ đồng (45,58% vốn điều lệ), Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình góp 33,51 tỷ đồng (39,42% vốn điều lệ), Nguyễn Thùy Linh góp 12,75 tỷ đồng (15% vốn điều lệ).

- Về tiến độ thực hiện: Sau khi được giao đất, cho thuê đất và cấp phép xây dựng, Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình thực hiện san lấp mặt bằng, đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng một số hạng mục như nhà hàng, bungalow, sân tennis, hồ bơi và các công trình phụ trợ. Công trình khách sạn chính 19 tầng đã được cất nóc vào tháng 12/2020. Đến nay, dự án đang dừng triển khai.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 2101/UBND-NC ngày 29/4/2026 về việc rà soát, bổ sung thêm các công trình, dự án có khó khăn, tồn đọng, kéo dài trên địa bàn tỉnh và Văn bản số 4751/VP-NC ngày 09/6/2026 về việc báo cáo kết quả thanh tra chuyên đề các dự án có khó khăn, vướng mắc, tồn đọng, kéo dài; do mục tiêu thanh tra chuyên đề được thực hiện trong thời gian ngắn nên Thanh tra tỉnh chỉ tập trung kiểm tra, xác minh các nội dung về khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài trên cơ sở hồ sơ, tài liệu, báo cáo do Nhà đầu tư, Doanh nghiệp dự án, các Sở, ban, ngành, địa phương cung cấp.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Về thủ tục đầu tư Dự án

Ngày 23/01/2008, UBND tỉnh Quảng Bình ban hành Quyết định số 142/QĐ-UBND giới thiệu địa điểm để thực hiện Dự án. Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình được UBND tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 27/4/2009, điều chỉnh lần 01 ngày 15/11/2018 và điều chỉnh lần 02 ngày 10/10/2019.

Ngày 22/3/2021, Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình đề xuất điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư, điều chỉnh tên nhà đầu tư từ Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình sang Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh¹. Quá trình xử lý nội dung đề xuất của nhà đầu tư được các cơ quan chuyên môn thể hiện quan điểm thông qua các văn bản sau:

- Tại văn bản số 1493/KHĐT-DN ngày 21/6/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc thẩm định hồ sơ đề xuất điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư cho rằng chưa có cơ sở thực hiện thủ tục đề xuất điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, với lý do nội dung đề xuất có liên quan trực tiếp đến nội dung đăng ký biến động đất đai, đồng thời Ban cán sự Đảng UBND tỉnh chưa thống nhất xem xét giải quyết theo Thông báo số 113/TB-BCSĐ ngày 31/5/2021.

- Tại Công văn số 2601/UBND-KSTT ngày 23/11/2021 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc trả lời xử lý kiến nghị theo Công văn số 7689/VPCP-DMDN ngày 27/10/2021 của Văn phòng Chính phủ xác định:

“Tài sản để góp vốn là tài sản có liên quan đến Doanh nghiệp nhà nước, cụ thể: Tổng công ty Du lịch Sài Gòn (36%) là doanh nghiệp nhà nước của UBND thành phố Hồ Chí Minh; Tổng công ty Bến Thành (20%) là doanh nghiệp nhà nước của UBND thành phố Hồ Chí Minh; Sở Tài chính Quảng Bình (14%), còn lại là doanh nghiệp tư nhân: Công ty cổ phần Việt Group (30%). Do đó, việc định giá tài sản doanh nghiệp nhà nước để góp vốn vào doanh nghiệp ngoài nhà nước là hết sức phức tạp, tiềm ẩn nhiều rủi ro pháp lý. Hồ sơ đề nghị thiếu Văn bản chấp thuận về chủ trương cho phép góp vốn doanh nghiệp nhà nước vào doanh nghiệp ngoài nhà nước của các chủ sở hữu doanh nghiệp vốn nhà nước. Do đó, chưa đủ cơ sở để xem xét, giải quyết các đề xuất của nhà đầu tư”.

“Nhà đầu tư được quyền góp vốn vào doanh nghiệp theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật doanh nghiệp và pháp luật có liên quan. Tuy nhiên, pháp luật đầu tư chưa có quy định về thủ tục thay đổi nhà đầu tư trong trường hợp sử dụng tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm (tài sản đang xây dựng dở dang, chưa hoàn thành) thuộc dự án đầu tư góp vốn vào doanh nghiệp mà chỉ có quy định về thay đổi tên nhà đầu tư tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư”.

- Ngày 15/12/2022, UBND TP Hồ Chí Minh có văn bản gửi UBND tỉnh Quảng Bình về nội dung liên quan đến Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn –

¹ Văn bản số 18/SGQB-ĐT ngày 22/3/2021 của Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình.

Quảng Bình, trong đó nêu: “Hội đồng thành viên Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV và Hội đồng thành viên Tổng Công ty Bến Thành - TNHH MTV với vai trò là người đại diện chủ sở hữu trực tiếp tại Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn, Tổng Công ty Bến Thành chủ động quyết định và chịu trách nhiệm về việc quyết định những nội dung thuộc thẩm quyền của Hội đồng thành viên theo quy định của pháp luật, trong đó có việc chỉ đạo Người đại diện vốn của Tổng Công ty nội dung tham gia ý kiến, biểu quyết và quyết định tại Đại hội đồng cổ đông, cuộc họp của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn – Quảng Bình góp vốn thành lập Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh, điều chỉnh tỷ lệ góp vốn tại Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh, việc thực hiện Dự án Khu du lịch sinh thái Sài Gòn – Bảo Ninh theo đúng quy định”.

- Ngày 24/6/2022, Tổng Công ty Bến Thành có Văn bản số 183/CV-TCT gửi UBND tỉnh Quảng Bình và Sở Tài chính TP Hồ Chí Minh, nội dung văn bản nêu: Tổng Công ty “thống nhất chủ trương thành lập Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh” và “Thống nhất Công ty cổ phần du lịch Sài Gòn - Quảng Bình không tham gia góp vốn bằng tiền mặt vào Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh; giảm tỷ lệ sở hữu từ 90% xuống 39,42%”.

- Ngày 05/7/2022, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn có Văn bản số 708/CV-TCT gửi UBND tỉnh Quảng Bình, nội dung văn bản nêu: “Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn – Quảng Bình đã thống nhất điều chỉnh phương án đầu tư dự án, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất của Khu du lịch sinh thái Sài Gòn – Bảo Ninh (tài sản giai đoạn 1 của dự án) thành lập doanh nghiệp Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh để tiếp tục thực hiện dự án và được đồng ý của cổ đông là Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn TNHH MTV”.

- Tại Văn bản số 209/KHĐT-QLĐT ngày 09/02/2023, của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án Khu du lịch sinh thái Sài Gòn - Bảo Ninh của Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình, Sở Kế hoạch và Đầu tư cho rằng: “Về nội dung điều chỉnh nhà đầu tư (từ Công ty cổ phần du lịch Sài Gòn - Quảng Bình sang Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh) thông qua việc sử dụng tài sản gắn liền với đất để góp vốn thành lập doanh nghiệp chưa đáp ứng các điều kiện được quy định tại điểm a và điểm e khoản 2 Điều 52 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư”.

Qua kiểm tra, xác minh nhận thấy:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 1493/KHĐT-DN ngày 21/6/2021, không thống nhất điều chỉnh Dự án vì nội dung đề xuất có liên quan trực tiếp đến nội dung đăng ký biến động đất đai và Văn bản số 209/KHĐT-QLĐT ngày 09/02/2023, không thống nhất điều chỉnh Dự án do đơn vị chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính là phù hợp với quy định tại Điều 52 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, cụ thể: khoản 2 Điều 52 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP quy định việc “Điều chỉnh dự án đầu tư trong trường hợp sử dụng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc dự án đầu tư để góp vốn vào doanh nghiệp” phải đáp ứng điều kiện: “a) điều kiện theo quy định của pháp luật đất đai về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, người có tài sản gắn liền với đất;

V.N

quyền và nghĩa vụ của người nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” “e) Thực hiện các nghĩa vụ về tài chính với Nhà nước (nếu có) theo quy định của pháp luật”. Tuy nhiên, qua thanh tra nhận thấy, việc phát sinh nghĩa vụ tài chính của Doanh nghiệp trong giai đoạn từ tháng 12/2020 đến ngày 09/03/2023 nguyên nhân chủ yếu do Dự án không được tiếp tục triển khai vì vướng mắc các thủ tục pháp lý và ảnh hưởng của đại dịch Covid-19.

- Đối với việc góp vốn thuộc sở hữu nhà nước tại Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình để thành lập Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh đã được UBND thành phố Hồ Chí Minh, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV và Tổng Công ty Bến Thành - TNHH MTV thống nhất tại các Nghị quyết của Hội đồng cổ đông², riêng phần vốn của UBND tỉnh Quảng Bình vẫn chưa có văn bản thống nhất do đang trong giai đoạn thoái vốn tại Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình³. Đây cũng là một trong những lý do UBND tỉnh Quảng Bình chưa xem xét, giải quyết các đề xuất của nhà đầu tư như nội dung nêu tại Công văn số 2601/UBND-KSTT ngày 23/11/2021 của UBND tỉnh.

Như vậy, Sở Kế hoạch và Đầu tư thực hiện quá trình giải quyết đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư (của Nhà đầu tư Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình và tổ chức kinh tế nhận góp vốn là Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh tại các Văn bản đề nghị điều chỉnh ngày 02/6/2021, ngày 19/12/2022) đảm bảo đúng theo quy định của Luật Đầu tư 2020 và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. Nguyên nhân chính để Sở Kế hoạch và Đầu tư không thực hiện điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư, điều chỉnh tên nhà đầu tư là do nhà đầu tư chưa thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật. Đến nay, dự án đủ điều kiện chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 36 Luật Đầu tư năm 2025.

2. Thủ tục đất đai của Dự án

Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình được UBND tỉnh Quảng Bình cho thuê đất tại Quyết định số 1480/QĐ-UBND ngày 24/6/2009 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T03434 ngày 17/8/2009 đối với thửa đất số 20, Tờ bản đồ số 34, diện tích 42.483m². Do đo đạc lại bản đồ địa chính, ngày 26/4/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CR 395199, với diện tích 42.483,0 m² (Bốn mươi hai nghìn bốn trăm tám mươi ba mét vuông), thuộc thửa đất số 428, tờ bản đồ địa chính số 60, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ (thực hiện Dự án Khu du lịch sinh thái Sài Gòn - Bảo Ninh); hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; thời hạn sử dụng đất đến ngày 24/6/2059. Tài sản gắn liền với đất là công trình

² Nghị quyết số 17/HĐQT-NQ ngày 23/7/2018 của Hội đồng quản trị về việc lựa chọn nhà đầu tư cùng hợp tác để thực hiện Dự án Khu du lịch sinh thái Sài Gòn Bảo Ninh; Nghị quyết số 27/HĐCĐ-NQ ngày 20/11/2018 của Hội đồng cổ đông về việc góp vốn và cử người đại diện góp vốn tại Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh; Nghị quyết số 27A/HĐCĐ-NQ ngày 20/11/2018 của Hội đồng cổ đông về việc lựa chọn nhà đầu tư cùng hợp tác để thực hiện Dự án Khu du lịch sinh thái Sài Gòn Bảo Ninh; Nghị quyết số 04/HĐCĐ-NQ ngày 22/5/2020 của Hội đồng cổ đông Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty năm 2020.

³ Văn bản số 34/UBND-KT ngày 10/01/2019 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc thoái vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình.

thuộc dự án Khu du lịch sinh thái Sài Gòn - Bảo Ninh, với tổng diện tích xây dựng 1.750,3 m² thuộc quyền sở hữu của Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình.

Với lý do, Nhà đầu tư không đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư, UBND tỉnh Quảng Bình ban hành Quyết định số 3965/QĐ-UBND ngày 12/12/2016 để gia hạn tiến độ sử dụng đất thêm 24 tháng theo quy định của pháp luật về đất đai. Đồng thời, nhà đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh do chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định. Sau đó nhà đầu tư đã thực hiện nộp tiền chậm đưa đất vào sử dụng (hơn 2,7 tỷ đồng).

Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình thực hiện góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của nhà nước theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm vào Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh theo Hợp đồng góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Bình công chứng hợp đồng ngày 13/5/2019, số công chứng 2142, quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD; thời hạn góp vốn đến ngày 24/6/2059. Tài sản gắn liền thửa đất số 428, tờ bản đồ địa chính số 60, xã Bảo Ninh là công trình Khu du lịch sinh thái Sài Gòn - Bảo Ninh đã được chứng nhận quyền sở hữu của Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình theo Giấy chứng nhận có số phát hành CR 395199.

Do Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình có phần vốn góp của UBND tỉnh Quảng Bình nên việc góp vốn bằng tài sản của Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình vào Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh đã làm phát sinh những vướng mắc. Ngày 06/01/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường xin ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai hướng dẫn xử lý hồ sơ góp vốn bằng tài sản gắn liền đất thuê trả tiền hàng năm giữa Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình với Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh tại Công văn số 16/STNMT-CCQLĐĐ. Ngày 02/3/2020, Tổng cục Quản lý đất đai có ý kiến trả lời tại Công văn số 376/TCQLĐĐ-CSPC: *“tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì được quyền góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê”*.

Ngày 05/3/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh thu hồi đất của Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình để cho Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh tiếp tục thuê đất trong thời hạn còn lại của Dự án Khu du lịch sinh thái Sài Gòn - Bảo Ninh tại Tờ trình số 92/TTr-STNMT. Ngày 09/7/2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 1681/KHĐT-DN báo cáo UBND tỉnh, theo đó Sở Kế hoạch và Đầu tư thống nhất chủ trương giao Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu, thực hiện việc thay đổi đối tượng cho thuê đất sau khi góp vốn đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Qua kiểm tra, xác minh nhận thấy:

Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình tham mưu UBND tỉnh gia hạn tiến độ sử dụng đất tại Quyết định số 3965/QĐ-UBND ngày 12/12/2016 do ảnh hưởng trực tiếp của thiên tai, thảm họa môi trường là phù hợp với điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; đồng thời, tham mưu UBND tỉnh thu hồi đất của Công ty

cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình để cho Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh tiếp tục thuê đất trong thời hạn còn lại của Dự án Khu du lịch sinh thái Sài Gòn - Bảo Ninh⁴ là phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013, cụ thể:

- Điểm d khoản 1 Điều 175 Luật đất đai năm 2013 quy định: Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có quyền “góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định”.

- Trình tự thực hiện việc góp vốn bằng quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được quy định tại khoản 5 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: “b) Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất”; “c) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc thu hồi đất của bên bán, bên góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất;...”.

Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP để tham mưu UBND tỉnh cho Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh thực hiện thủ tục biến động đất đai của dự án là phù hợp với quy định về đất đai.

Tuy nhiên, tại các phiên họp của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh vẫn không thống nhất do chưa đủ cơ sở pháp lý, thực tế dự án để xem xét (nội dung chưa thống nhất được thể hiện tại các Thông báo của Ban Cán sự Đảng UBND)⁵, đồng thời giao UBND tỉnh, chủ trì làm việc với các Sở, ngành để tiếp tục xem xét, giải quyết theo đúng các quy định của pháp luật. Ngày 29/7/2021, UBND tỉnh tổ chức làm việc với nhà đầu tư, Thông báo kết luận phiên họp⁶, nêu: “Việc Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình cho Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh tiếp tục thuê đất để xây dựng Dự án Khu du lịch sinh thái Sài Gòn - Bảo Ninh và điều chỉnh Nhà Đầu tư từ Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình sang Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh (làm thay đổi chủ thể đầu tư Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương) là chưa phù hợp với quy định pháp luật hiện hành”.

Văn bản số 418/UBND-TH ngày 15/3/2023 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc giải trình dự án chậm tiến độ và cam kết tiến độ thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái Sài Gòn - Bảo Ninh của Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình, xác định: “Dự án vi phạm pháp luật về đất đai, không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước và đã đủ điều kiện thu hồi đất”. Văn bản yêu cầu nhà đầu tư: “Báo cáo đề xuất phương án xử lý mới của nhà đầu tư đối

⁴ Tờ trình số 92/TTr-STNMT ngày 05/3/2020 của Sở TN&MT tỉnh Quảng Bình.

⁵ Thông báo số 139-TB/BCSD ngày 01/6/2020; Thông báo số 163-TB/BCSD ngày 06/7/2020; Thông báo số 168-TB/BCSD ngày 14/7/2020; Thông báo số 113-TB/BCSD ngày 31/5/2021.

⁶ Thông báo số 2904/TB-VPUBND ngày 02/8/2021 của VPUBND tỉnh.

với dự án, đảm bảo tính khả thi và tuân thủ quy định của pháp luật; đề xuất các mốc tiến độ tương ứng với phương án xử lý mới và có đề xuất hình thức xử lý trong trường hợp vi phạm từng mốc tiến độ đã cam kết; Làm việc với Thuế tỉnh Quảng Bình, Sở Tài nguyên và Môi trường, các sở, ngành, địa phương liên quan để thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với nhà nước... ”. Tuy nhiên, theo Thông báo số 7392/TB-QTR-KĐT ngày 10/11/2025 của Thuế tỉnh Quảng Trị, Nhà đầu tư còn nợ tiền thuê đất và tiền chậm nộp đối với dự án là 39.543.985.053 đồng, chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo quy định. Như vậy, đến thời điểm thanh tra dự án chưa hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước vi phạm khoản 6, khoản 8 Luật Đất đai năm 2024.

3. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước của nhà đầu tư

Theo báo cáo của Nhà đầu tư, sau khi điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư lần 1, tổng mức đầu tư tăng từ 120 tỷ đồng lên 424,831 tỷ đồng. Đến tháng 12/2020, Dự án đã được triển khai, thi công với giá trị đầu tư khoảng 184 tỷ đồng (bao gồm: công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, các công trình dịch vụ và phân kết cấu khối khách sạn 19 tầng), tương đương 43.39% tổng mức đầu tư của dự án. Trong quá trình thực hiện dự án, Nhà đầu tư đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo quy định. Tiền thuê đất đã nộp đến tháng 5/2019 là 7.656.060.104 đồng.

Qua kiểm tra hồ sơ cho thấy, ngày 10/11/2025, Thuế tỉnh Quảng Trị có Thông báo số 7392/TB-QTR-KĐT về tình trạng nợ tiền thuê đất và tiền chậm nộp đối với dự án là 39.543.985.053 đồng (gồm: tiền thuế và các khoản thu khác tính đến ngày 31/10/2025: 30.970.815.971 đồng; số tiền chậm nộp tính đến ngày 31/10/2025: 8.573.169.262 đồng; số tiền thuế nộp phát sinh trong tháng 10/2025: 1.458.725.424 đồng). Đây là nội dung cần xem xét để đánh giá điều kiện tiếp tục thực hiện dự án, cũng như nghiên cứu phương án xử lý các tồn tại pháp lý liên quan đến dự án.

III. KẾT LUẬN

1. Những kết quả đạt được

Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình cơ bản chủ động triển khai các thủ tục đầu tư; thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các công trình dịch vụ du lịch và nhiều hạng mục phụ trợ khác thuộc dự án. Trong quá trình thực hiện, Nhà đầu tư gặp nhiều khó khăn về nguồn vốn, biến động của thị trường du lịch do ảnh hưởng của sự cố môi trường biển miền Trung năm 2016 và đại dịch Covid-19, nhưng đầu tư vẫn tiếp tục duy trì hoạt động đầu tư, đề xuất các phương án huy động vốn để triển khai dự án.

Sau khi được UBND tỉnh cho phép tiếp tục triển khai dự án và điều chỉnh quy mô đầu tư năm 2018, Nhà đầu tư đã thực hiện nghĩa vụ ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật; thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh trong thời gian được gia hạn tiến độ. Đồng thời, triển khai xây dựng công trình khách sạn trung tâm và nhiều hạng mục khác, trong đó công trình

khách sạn chính, hoàn thành phần kết cấu và cất nóc vào cuối năm 2020. Khi phát sinh vướng mắc về pháp lý liên quan đến việc thay đổi chủ thể thực hiện dự án, nhà đầu tư chủ động làm việc với các cơ quan quản lý nhà nước, cung cấp hồ sơ, tài liệu và nhiều lần đề xuất các phương án tháo gỡ vướng mắc nhằm tiếp tục triển khai dự án. Mặc dù chưa được giải quyết dứt điểm nhưng nhà đầu tư vẫn duy trì hiện trạng dự án, bảo vệ tài sản đã đầu tư và tiếp tục thể hiện nguyện vọng hoàn thành dự án theo mục tiêu đã được phê duyệt.

Quá trình thực hiện, các cơ quan chức năng kịp thời hướng dẫn nhà đầu tư hoàn thiện các thủ tục pháp lý về đầu tư, đất đai, môi trường và xây dựng theo quy định của pháp luật; đồng thời thường xuyên theo dõi, kiểm tra tình hình thực hiện dự án. Khi dự án chậm tiến độ, các Sở, ngành chuyên môn tham mưu UBND tỉnh để nhà đầu tư tiếp tục triển khai thông qua việc gia hạn tiến độ đầu tư, cho phép điều chỉnh quy mô đầu tư, điều chỉnh quy hoạch xây dựng.... Mặc dù chưa xử lý dứt điểm được vướng mắc nhưng quá trình tham mưu, nghiên cứu và phối hợp giữa các cơ quan chức năng đã góp phần hạn chế các rủi ro pháp lý có thể phát sinh trong quá trình xử lý dự án, tạo điều kiện để dự án tiếp tục triển khai, góp phần hạn chế lãng phí nguồn lực xã hội đã đầu tư vào dự án.

2. Tồn tại, hạn chế

Bên cạnh những kết quả đạt được, quá trình thanh tra chỉ ra vẫn còn những tồn tại, hạn chế dẫn đến dự án chậm tiến độ theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, cụ thể:

- Trong giai đoạn từ năm 2009 đến năm 2016, mặc dù được giao đất, cho thuê đất và cấp phép xây dựng nhưng nhà đầu tư triển khai dự án chậm, buộc phải gia hạn hạn tiến độ thực hiện dự án. Trách nhiệm này thuộc về Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình với tư cách là nhà đầu tư trực tiếp thực hiện dự án.

- Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình, với tư cách nhà đầu tư được cấp Giấy chứng nhận đầu tư là người sử dụng đất hợp pháp của dự án, nhưng chưa thực hiện đầy đủ trách nhiệm bảo đảm nguồn lực tài chính để triển khai dự án theo cam kết. Việc định giá tài sản và quyết định góp vốn bằng tài sản của Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình để thành lập Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh khi UBND tỉnh đang xin chủ trương của Chính phủ về phương án thoái vốn nhà nước, do đó việc chưa có sự tham gia, thống nhất của người đại diện phần vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình cũng là một trong những nguyên nhân làm phát sinh vướng mắc trong quá trình thực hiện thủ tục điều chỉnh nhà đầu tư.

- Sau khi Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất để thành lập Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh, 02 doanh nghiệp nêu trên đề nghị điều chỉnh chủ đầu tư thực hiện dự án sang Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh⁷, đồng thời đăng ký biến động đất đai và tài sản gắn liền với đất của Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh. Tuy nhiên, quá trình xử lý hồ sơ điều chỉnh nhà đầu tư và đăng ký biến động đất đai không được cơ

⁷ Văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư ngày 02/6/2021 của Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình và Công ty TNHH Du lịch Bảo Ninh.

quan có thẩm quyền chấp thuận. Đây là một trong những nguyên nhân dẫn đến việc kéo dài thời gian thực hiện dự án, làm phát sinh các vướng mắc về thủ tục đầu tư, đất đai đối với dự án.

- Năm 2023, UBND tỉnh đã yêu cầu nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước nhưng đến nay Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình vẫn chưa thực hiện nên làm ảnh hưởng trực tiếp đến quá trình xem xét điều chỉnh dự án đầu tư, điều chỉnh chủ thể thực hiện dự án và khả năng tiếp tục triển khai dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Dự án dừng triển khai từ cuối năm 2020 đến nay, Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình không thực hiện nghĩa vụ tài chính (tiền thuê đất, tiền chậm nộp...) để thực hiện các thủ tục xin điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư, làm các thủ tục biến động đất đai. Do đó, dự án đủ điều kiện để chấm dứt hoạt động đầu tư của dự án theo quy định tại Điều 36 Luật Đầu tư năm 2025, đủ điều kiện thu hồi đất thực hiện dự án theo quy định tại khoản 6, khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024.

- Đảng ủy UBND tỉnh đã báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy đối với các dự án đầu tư chậm tiến độ trên địa bàn tại Văn bản số 22-CV/ĐU, Ban Thường vụ Tỉnh ủy ban hành Thông báo số 1521-TB/TU ngày 06/3/2025 giao Đảng ủy UBND tỉnh chỉ đạo UBND thực hiện với nội dung "*kiên quyết xử lý các dự án nhà đầu tư chậm tiến độ thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định, không để tình trạng "treo dự án", làm ảnh hưởng đến môi trường đầu tư của tỉnh*". Ngày 18/3/2025, UBND tỉnh giao các Sở Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường thực hiện xử lý đối với dự án tại Văn bản số 1035/VPUBND-TH của Văn phòng UBND. Tuy nhiên, đến thời điểm thanh tra Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa thực hiện các thủ tục để chấm dứt, thu hồi đối với dự án này, kéo thời gian xử lý và chậm thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Đảng ủy UBND tỉnh và UBND tỉnh.

3. Nguyên nhân

3.1. Nguyên nhân khách quan:

- Giai đoạn từ năm 2009 - 2016, do ảnh hưởng của sự cố môi trường biển và những khó khăn trong hoạt động tín dụng, huy động vốn đầu tư đối với lĩnh vực bất động sản, du lịch là nguyên nhân tác động trực tiếp đến khả năng thực hiện, triển khai dự án đầu tư dẫn đến việc phải gia hạn tiến độ sử dụng đất.

- Đại dịch Covid-19 tiếp tục ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động du lịch làm suy giảm doanh thu của doanh nghiệp, khả năng huy động vốn đầu tư gặp nhiều khó khăn, làm hạn chế nguồn lực tài chính để tiếp tục đầu tư dự án.

3.2. Nguyên nhân chủ quan:

- Nhà đầu tư còn nợ đọng tiền thuế, tiền thuê đất và tiền chậm nộp kéo dài, không đủ điều kiện để thực hiện các thủ tục về đầu tư và đất đai của dự án.

- Việc định giá tài sản có nguồn gốc vốn Nhà nước (chiếm tỷ lệ lớn) để góp vốn vào doanh nghiệp tư nhân rất phức tạp; các cơ quan có thẩm quyền chưa thống nhất được phương án giải quyết đối với các thủ tục đăng ký biến động đất đai do rủi ro pháp lý, mặc dù đã có sự tham mưu của các cơ quan

chuyên môn và Tổng cục Quản lý đất đai đã có văn bản hướng dẫn đủ điều kiện góp vốn.

4. Về trách nhiệm của các chủ thể trước những vướng mắc trong việc thực hiện đầu tư dự án

Qua kết quả kiểm tra, xác minh các tồn tại, hạn chế và vướng mắc pháp lý kéo dài của Dự án Khu du lịch sinh thái Sài Gòn - Bảo Ninh, Đoàn Thanh tra xác định trách nhiệm cụ thể của các bên như sau:

4.1. Trách nhiệm của Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình:

Chịu các trách nhiệm chính đối với việc chậm tiến độ kéo dài trong giai đoạn đầu thực hiện dự án (2009-2016); không chuẩn bị, bảo đảm đầy đủ nguồn lực tài chính theo cam kết đầu tư; không hoàn thành dự án đúng tiến độ đăng ký dù đã được Nhà nước gia hạn 24 tháng; chậm nộp hồ sơ đề nghị điều chỉnh khi hết hạn thực hiện tiến độ đầu tư tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; khoản nợ đọng nghĩa vụ tài chính lớn, kéo dài đối với ngân sách Nhà nước.

4.2. Trách nhiệm của Sở Tài chính:

Với vai trò là người đại diện nguồn vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình, nhưng không tham gia họp cổ đông để tham gia ý kiến đối với việc góp vốn của Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình về việc thành lập Công ty TNHH du lịch Bảo Ninh, chịu trách nhiệm trong việc xử lý nguồn vốn nhà nước tại doanh nghiệp, thiếu kịp thời trong việc đôn đốc nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện trình tự, thủ tục điều chỉnh nhà đầu tư. Mặc dù Sở Tài chính đã triển khai ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Đảng ủy UBND tỉnh, UBND tỉnh, tuy nhiên quá trình thực hiện còn chậm, chưa có biện pháp để xử lý dứt điểm đối với các dự án chậm tiến độ theo ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Đảng ủy UBND tỉnh và UBND tỉnh.

4.3. Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường):

Mặc dù trong giai đoạn 2019 - 2020, thủ tục đăng ký biến động đất đai không có vướng mắc về mặt pháp lý nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường chậm thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo đề nghị của nhà đầu tư, làm phát sinh các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước về đất đai của nhà đầu tư, chịu trách nhiệm trong việc tham mưu, phối hợp tháo gỡ các vướng mắc trong thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai và chậm tham mưu UBND tỉnh xử lý về đất đai (thu hồi đất khi đủ điều kiện) theo quy định của pháp luật về đất đai.

Sở Nông nghiệp và Môi trường đã triển khai ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Đảng ủy UBND tỉnh, UBND tỉnh, tuy nhiên quá trình thực hiện còn chậm, chưa tham mưu UBND tỉnh để xử lý khi dự án đủ điều kiện thu hồi đất theo đúng quy định.

IV. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

1. Kiến nghị xử lý

Dự án Khu du lịch sinh thái Sài Gòn - Bảo Ninh thuộc trường hợp chậm

tiến độ kéo dài, đã được UBND tỉnh Quảng Bình cho gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng theo Quyết định số 3965/QĐ-UBND ngày 12/12/2016. Dự án thuộc danh mục Ban Thường vụ Tỉnh ủy đồng ý chủ trương thu hồi theo Thông báo số 1521-TB/TU ngày 06/3/2025 về kết luận Hội nghị Ban Thường vụ Tỉnh ủy lần thứ 77.

Hiện nay, qua thanh tra xác định dự án đủ cơ sở để không tiếp tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư, đủ điều kiện chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2025, thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và theo Thông báo số 1521-TB/TU ngày 06/3/2025 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy với các lý do vi phạm như: chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, vi phạm pháp luật về đất đai, dự án đã hết thời hạn thực hiện theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Tuy nhiên, qua xem xét nguyên nhân, trách nhiệm của các bên liên quan và thực tế triển khai dự án (đã hoàn thành các hạng mục cơ bản như phần thô tòa nhà 19 tầng và các hạng mục phụ trợ...) để tránh thất thoát, lãng phí đồng thời đảm bảo hài hoà lợi ích của nhà nước và nhà đầu tư, Thanh tra tỉnh kiến nghị như sau:

1.1. Xử lý hành chính

Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiêm túc rút kinh nghiệm đối với tập thể, cá nhân trước các thiếu sót như đã nêu tại điểm 4.2, 4.3 khoản 4 Mục III - Kết luận này.

1.2. Kiến nghị khác

- Đối với Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình:

Trong thời hạn 3 tháng kể từ khi ban hành Kết luận thanh tra, Chủ tịch Hội đồng quản trị, các thành viên cổ đông cùng Ban điều hành Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn – Quảng Bình tự rà soát, cơ cấu lại năng lực đầu tư, tổ chức họp, thống nhất phương án cụ thể để gắn với phương án thực hiện nghĩa vụ về tài chính đối với Nhà nước (gồm: tiền thuế và các khoản thu khác, tiền chậm nộp) để các cơ quan có thẩm quyền có đủ cơ sở xem xét (tiếp tục đầu tư hoặc chấm dứt dự án) gửi Sở Tài chính tỉnh Quảng Trị xem xét, báo cáo UBND tỉnh Quảng Trị.

- Đối với Sở Tài chính: Trên cơ sở đề xuất của nhà đầu tư chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan làm việc với Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình để thống nhất phương án thực hiện về thủ tục đầu tư. Khi tiếp nhận đề xuất của nhà đầu tư, trong thời hạn 03 tháng (theo Biên bản thống nhất ngày 12/6/2026 giữa Đoàn Thanh tra với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường) hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện, hoàn thiện các thủ tục đầu tư, thẩm định năng lực tài chính của nhà đầu tư trước khi tham mưu UBND tỉnh xử lý đối với dự án theo quy định của Luật Đầu tư năm 2025 và ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 1521-TB/TU ngày 06/3/2025 để chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư, đảm bảo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- **Sở Nông nghiệp và Môi trường:** Phối hợp với Sở Tài chính và các đơn vị liên quan trong việc hướng dẫn nhà đầu tư, xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện trình tự, thủ tục về đất đai đối với dự án đầu tư. Tham mưu UBND tỉnh các biện pháp xử lý về lĩnh vực đất đai tránh thất thoát lãng phí trong việc sử dụng đất đối với Dự án theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2024 và chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 1521-TB/TU ngày 06/3/2025 và quy định hiện hành của pháp luật về đất đai.

- **Thuế tỉnh Quảng Trị:** Yêu cầu nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm và các khoản tiền phát sinh; tham mưu, thực hiện trình tự thủ tục cưỡng chế quản lý thuế trong trường hợp Nhà đầu tư dự án không phối hợp thực hiện theo quy định của Luật Thuế.

- Kiến nghị UBND tỉnh Quảng Trị:

Để việc đầu tư Dự án, tránh thất thoát, lãng phí đối với nguồn lực về tài chính, đất đai trong việc xây dựng dự án Khu du lịch sinh thái Sài Gòn - Bảo Ninh kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo các Sở, ngành kiểm tra, rà soát đồng thời đề xuất các giải pháp có hiệu quả, đảm bảo lợi ích các bên trong thực hiện đầu tư trước khi xem xét chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư, cụ thể:

Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, các cơ quan, đơn vị có liên quan: (i) trên cơ sở thống nhất phương án với Nhà đầu tư (sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước) để hướng dẫn, xử lý dứt điểm các vướng mắc trong thực hiện các thủ tục về đầu tư và đất đai liên quan đến dự án; (ii) xử lý đối với các vi phạm (nếu có) theo quy định hiện hành về các lĩnh vực đầu tư, đất đai; (iii) tham mưu UBND tỉnh chấm dứt dự án, thu hồi đất khi nhà đầu tư không đáp ứng điều kiện về năng lực tài chính, nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo các quy định của pháp luật hiện hành về đầu tư và đất đai trong thời hạn đã quy định; (iv) theo quy định thời gian như đã nêu (03 tháng thống nhất phương án và làm việc với Sở Tài chính; 03 tháng để hoàn thành các thủ tục đầu tư dự án), khi Nhà đầu tư thực hiện hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và hoàn thành các thủ tục về đầu tư dự án theo quy định, báo cáo UBND tỉnh để UBND tỉnh báo cáo Đảng ủy UBND tỉnh và xin ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy để xem xét quyết định.

Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị thực hiện việc theo dõi, kiểm tra hoạt động xây dựng theo chức năng, nhiệm vụ được phân cấp đồng thời quản lý, kiểm tra (xử lý nếu có) theo giấy phép xây dựng được cấp đúng các quy định hiện hành.

Thuế tỉnh Quảng Trị thực hiện rà soát, xác định lại các khoản nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước của nhà đầu tư, thông báo nhà đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định của pháp luật về thuế.

Để hạn chế các vướng mắc nảy sinh đối với các dự án tương tự, giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tham mưu thực hiện đúng quy trình quản lý vốn của nhà nước tại doanh nghiệp theo quy định của Luật Quản lý và Đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp tránh thất thoát, lãng phí trong đầu tư.

2. Công khai kết luận thanh tra

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

- Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình 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 đối với Dự án Khu du lịch sinh thái Sài Gòn - Bảo Ninh. Yêu cầu Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình; các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Thuế Quảng Trị nghiêm túc thực hiện Kết luận và báo cáo kết quả thực hiện về Thanh tra tỉnh trước ngày 31/7/2026. *[Handwritten signature]*

Nơi nhận: *[Handwritten mark]*

- Thanh tra Chính phủ; Cục II, VII-TTCTP;
- 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, NN&MT, Xây dựng; Thuế Quảng Trị;
- Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Quảng Bình;
- 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