

## 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 nhà ở sinh thái Sunspa - Đảo Yến

Thực hiện Quyết định thanh tra số 259/QĐ-TTr ngày 05/6/2026 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 (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 Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh, các sở, ngành, địa phương liên quan đến Dự án Khu du lịch nhà ở sinh thái Sunspa - Đảo Yến và tiến hành kiểm tra, xác minh trực tiếp các nội dung thanh tra.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 27/BC-ĐTTr ngày 12/6/2026 của Trưởng Đoàn thanh tra, Báo cáo kết quả thẩm định Dự thảo Kết luận thanh tra số 113/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

- Tên dự án: Dự án Khu du lịch nhà ở sinh thái Sunspa - Đảo Yến.
- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh.
- Địa điểm đầu tư: xã Phú Trạch, tỉnh Quảng Trị.
- Tổng mức đầu tư: 867.633 triệu đồng, trong đó: nguồn vốn của nhà đầu tư 260.289,9 triệu đồng chiếm 30% tổng mức, vốn vay thương mại 607.343.1 triệu đồng chiếm 70% tổng mức.
- Diện tích đất, mặt nước dự kiến sử dụng: 60,87ha, trong đó: trong ranh giới dự án: 37,64 ha; ngoài ranh giới dự án 23,23 ha (mặt nước và bãi cát bờ biển).
- Thời gian hoạt động dự án: 50 năm
- Mục tiêu đầu tư: Nhằm góp phần phát triển ngành du lịch, đa dạng hóa sản phẩm du lịch, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của huyện Quảng Trạch và của Tỉnh; Tạo ra một khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, một không gian sống thân thiện với môi trường cho khách du lịch trong và ngoài nước, cung cấp dịch vụ du lịch chất lượng cao và tạo thêm việc làm cho người dân địa phương, hướng tới sự hài hòa giữa

con người và phát triển bền vững; Thiết lập không gian sống và khu du lịch xanh với tiêu chuẩn cao cấp, tạo một môi trường sinh thái bền vững, có bản sắc riêng, mang đến chất lượng dịch vụ nghỉ ngơi và chăm sóc sức khỏe cho nhân dân trong vùng và du khách.

- Quy mô đầu tư gồm các hạng mục chủ yếu: Khu biệt thự, Khu Resort, Khu khách sạn cao cấp, Khu công trình công cộng, Bãi cát ven biển và các hạng mục giao thông, phụ trợ khác.

Dự án đã được Thường trực Tỉnh ủy Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) thống nhất chủ trương đầu tư Dự án; UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch và nhà ở sinh thái SunSpa - Đảo Yến, tỷ lệ 1/500; đã được phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường; trên cơ sở Báo cáo thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc thẩm định thực hiện Dự án, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3374/QĐ-UBND ngày 26/10/2016 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu du lịch và nhà ở sinh thái Sunspa - Đảo Yến của Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh. Đến năm 2018, sau khi Nhà đầu tư có hồ sơ đề nghị điều chỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh (Ban QLKKT) ban hành Quyết định số 371/QĐ-KKT ngày 04/4/2018 về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án (điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án).

Đến thời điểm thanh tra (6/2026), công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng chưa hoàn thành, Nhà đầu tư chưa được giao đất, cho thuê đất, vì vậy, các giai đoạn triển khai thực hiện Dự án chậm tiến độ.

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 về 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. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư

Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư của Thường trực Tỉnh ủy<sup>1</sup>, được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch và nhà ở sinh thái SunSpa - Đảo Yến, tỷ lệ 1/500<sup>2</sup>. Ngày 26/10/2016, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3374/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu du lịch và nhà ở sinh thái Sunspa - Đảo Yến của Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường

<sup>1</sup> Thông báo số 935-TB/TU ngày 27/3/2015 của Thường trực Tỉnh ủy Quảng Bình về chủ trương đầu tư Dự án Khu du lịch và nhà ở sinh thái Sunspa - Đảo Yến do Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh đề xuất

<sup>2</sup> Quyết định số 1303/QĐ-UBND ngày 05/5/2016 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch và nhà ở sinh thái SunSpa- Đảo Yến, tỷ lệ 1/500.

Thịnh, trong đó:

- Xây dựng hoàn thành khu khách sạn và hạ tầng kỹ thuật trong Quý IV năm 2017;
- Xây dựng hoàn thành khu dịch vụ công cộng trong Quý IV năm 2019;
- Xây dựng hoàn thành khu biệt thự, resort trong Quý IV năm 2020.

Đến năm 2018, sau khi Nhà đầu tư có hồ sơ đề nghị điều chỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh ban hành Quyết định số 371/QĐ-KKT ngày 04/4/2018 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án (điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án), trong đó:

- Dự án phải hoàn thành giải phóng mặt bằng và giao đất trong Quý III/2018;
- Hoàn thành xây dựng khu khách sạn và hạ tầng kỹ thuật trong Quý III/2019; hoàn thành khu du lịch công cộng trong Quý IV/2020;
- Hoàn thành khu biệt thự, resort trong Quý IV/2021.

**Qua kiểm tra nhận thấy:** Tại Quyết định số 371/QĐ-KKT ngày 04/4/2018 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, tiến độ thực hiện Dự án đến Quý IV/2021: Nhà đầu tư phải hoàn thành khu biệt thự, resort. Tuy nhiên, đến thời điểm thanh tra (6/2026), Dự án chưa hoàn thành theo tiến độ công tác giải phóng mặt bằng và giao đất trong Quý III/2018; chưa triển khai thi công xây dựng các hạng mục. Như vậy, Dự án đã chậm tiến độ được điều chỉnh chủ trương đầu tư, vượt 24 tháng (theo quy định tại khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư 2020 - nay là Điều 33 Luật Đầu tư năm 2025) so với mốc tiến độ được chấp thuận chủ trương đầu tư. Sau gần 05 năm, đến ngày 08/01/2026, theo báo cáo của Ban QLKKT<sup>3</sup> tại cuộc họp với Nhà đầu tư đã thống nhất: “Yêu cầu Nhà đầu tư hoàn thiện hồ sơ đề xuất điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, nộp hồ sơ về Ban QLKKT chậm nhất trong ngày 20/01/2026 để trình cấp có thẩm quyền cho điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án...”, tuy nhiên, đến nay Nhà đầu tư vẫn chưa thực hiện, dẫn đến Dự án chậm tiến độ, kéo dài.

## 2. Thực hiện thủ tục bảo đảm thực hiện dự án của Nhà đầu tư

Theo quy định tại Điều 3 Quyết định 3374/QĐ-UBND ngày 26/10/2016 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư, có nêu: “Nhà đầu tư phải ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư theo quy định...”; theo báo cáo của Ban QLKKT tỉnh tại cuộc họp ngày 08/01/2026 với Nhà đầu tư: “yêu cầu Nhà đầu tư hoàn thiện Hồ sơ đề xuất điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, nộp hồ sơ về Ban QLKKT tỉnh chậm nhất trong ngày 20/01/2026 để trình cấp có thẩm quyền cho chủ trương điều

<sup>3</sup> Báo cáo số 1584/BC-KKT ngày 09/6/2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế về tình hình thực hiện dự án Khu du lịch và nhà ở sinh thái SunSpa – Đào Yến của Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh.

chính chủ trương đầu tư dự án. Sau có Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư (nếu có), thì yêu cầu Chủ đầu tư nộp tiền ký quỹ bằng tiền mặt khoảng 10.176.330.000 đồng” và tại cuộc họp ngày 15/4/2026, các bên thống nhất: “Để bảo đảm thực hiện dự án của nhà đầu tư đề nghị nhà đầu tư nộp tiền ký quỹ theo quy định trước tháng 01/2027”.

**Qua kiểm tra nhận thấy:**

Căn cứ Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ (hiện nay được quy định tại Điều 27 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31/3/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư), Dự án thuộc trường hợp Nhà đầu tư phải thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư theo quy định đối với phần diện tích đất, mặt nước thực hiện dự án (60,87ha). Đến thời điểm thanh tra, hồ sơ dự án chưa thể hiện Nhà đầu tư đã hoàn thành thủ tục thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư hoặc có bảo lãnh của tổ chức tín dụng về nghĩa vụ ký quỹ theo quy định của pháp luật; việc ký quỹ phải được thực hiện sau khi dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư và trước thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án. Trong khi đó, dự án đã được triển khai nhiều bước như thông báo thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường và thực hiện các thủ tục giải phóng mặt bằng để chuẩn bị triển khai dự án.

**3. Công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.**

Ngày 01/9/2016. UBND huyện Quảng Trạch ban hành Thông báo số 139/TB-UBND về việc thu hồi đất để giải phóng mặt bằng công trình xây dựng Khu du lịch và nhà ở sinh thái SunSpa - Đảo Yến tại xã Quảng Đông, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình (nay là xã Phú Trạch, tỉnh Quảng Trị). Ngày 15/11/2016, Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh và Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Quảng Trạch ký Hợp đồng số 13/2016/HĐ-GPMB về thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng Dự án. Sau đó, UBND huyện Quảng Trạch lần lượt ban hành các Quyết định số 703/QĐ-UBND ngày 30/3/2017, 1777/QĐ-UBND ngày 19/7/2017 và Quyết định số 140/QĐ-UBND ngày 23/01/2019 về việc thu hồi đất để GPMB phục vụ xây dựng công trình: xây dựng khu du lịch và nhà ở sinh thái Sunspa - Đảo Yến tại xã Quảng Đông, huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình (tổng diện tích đất thu hồi được phê duyệt 41,05ha); ban hành các Quyết định số: 704/QĐ-UBND ngày 30/3/2017, 1778/QĐ-UBND ngày 20/7/2017; 141/QĐ-UBND ngày 23/01/2019, 2714/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 và số 1876/QĐ-UBND ngày 23/8/2019 về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ để thực hiện giao đất tái định cư cho các hộ gia đình bị ảnh hưởng do giải phóng mặt bằng Dự án (Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ đã được phê duyệt là 40.665.796.999 đồng).

### **Qua kiểm tra nhận thấy:**

Công tác giải phóng mặt bằng của Dự án đã kéo dài từ năm 2016 đến nay, nhưng chưa hoàn thành. Mặc dù UBND huyện Quảng Trạch đã phê duyệt 04 phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng với tổng số tiền 40.665.796.999 đồng, nhưng Nhà đầu tư mới chỉ trả được 22/62 hộ với số tiền 13.759.412.074 đồng<sup>4</sup>, còn 40/62 trường hợp chưa được chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ với số tiền 26.906.384.925 đồng do Nhà đầu tư không bố trí kinh phí để chi trả. Việc Nhà đầu tư chưa nộp đủ số tiền bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng theo phương án đã được UBND huyện Quảng Trạch phê duyệt, dẫn đến kéo dài thời gian thực hiện giải phóng mặt bằng làm Dự án không đủ điều kiện giao đất, cho thuê đất, không thể triển khai thi công và dẫn đến chậm tiến độ nhiều năm.

Công tác tái định cư và bố trí đất ở, qua kiểm tra hồ sơ vẫn còn trường hợp các hộ dân tái định cư chưa được xử lý dứt điểm, một số hộ dân không đồng ý nhận tiền bồi thường do không thống nhất giá bồi thường. Ngoài ra, có 07 hộ quán kinh doanh dịch vụ ăn uống, giải trí ven biển đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ nhưng đề nghị được thuê địa điểm khác để tiếp tục kinh doanh, do đó chưa bàn giao mặt bằng. UBND xã Phú Trạch thực hiện quy hoạch, bố trí khu đất dịch vụ khoảng 2,3 ha tại thôn 19/5 nằm trong Khu kinh tế Hòn La thuộc quyền quản lý của Ban Quản lý Khu kinh tế để dự kiến bố trí cho 07 hộ dân này chưa hoàn tất vì còn vướng các thủ tục pháp lý về đầu tư.

Trong quá trình quản lý phần diện tích đã bồi thường, bàn giao thực tế, phát sinh tình trạng một số hộ dân tái lấn chiếm, trồng cây, đào ao, tạo lập tài sản mới trên phần đất đã bồi thường; đồng thời công tác quản lý hiện trạng của chính quyền địa phương, cơ quan quản lý đất đai và nhà đầu tư chưa thật sự chặt chẽ. Như vậy, công tác giải phóng mặt bằng là vướng mắc chính của Dự án. Việc chưa hoàn thành chi trả bồi thường, chưa xử lý dứt điểm các hộ tái định cư, địa điểm kinh doanh thay thế cho 07 hộ quán kinh doanh dịch vụ ăn uống, giải trí ven biển làm Dự án không thể triển khai đúng tiến độ.

### **III. KẾT LUẬN**

#### **1. Những kết quả đạt được**

Dự án đã được cơ quan có thẩm quyền xem xét, chấp thuận chủ trương đầu tư; phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án và phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> Tại Ủy nhiệm chi (BIDV) ngày 01/8/2017; ngày 03/01/2017 và Công văn số 10/TTPTQD ngày 20/7/2017 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Quảng Trạch.

<sup>5</sup> Các văn bản pháp lý chủ yếu đã được ban hành gồm Thông báo số 935-TB/TU ngày 27/3/2015 của Thường trực Tỉnh ủy Quảng Bình; Quyết định số 3601/QĐ-UBND ngày 15/12/2015 và Quyết định số 1303/QĐ-UBND ngày

Công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng đã được triển khai từ năm 2016; UBND huyện Quảng Trạch đã ban hành Thông báo số 139/TB-UBND ngày 01/9/2016 về thu hồi đất và các Quyết định số 704/QĐ-UBND ngày 30/3/2017, số 1778/QĐ-UBND ngày 20/7/2017, số 141/QĐ-UBND ngày 23/01/2019, số 2714/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 để phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng theo từng đợt. Nhà đầu tư đã phối hợp với UBND huyện Quảng Trạch và Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Quảng Trạch trong quá trình kiểm kê, lập phương án, chi trả được 22/62 hộ, với số tiền 13.759.412.074 đồng.

## 2. Tồn tại, hạn chế

- Dự án chậm tiến độ kéo dài so với tiến độ đã được điều chỉnh tại Quyết định số 371/QĐ-KKT ngày 04/4/2018 của Ban QLKKT tỉnh. Đến thời điểm thanh tra tháng 6/2026, Dự án chưa hoàn thành giải phóng mặt bằng, chưa được giao đất, cho thuê đất, trong khi mốc hoàn thành toàn bộ Dự án theo tiến độ điều chỉnh là Quý IV/2021, đến thời điểm thanh tra, Nhà đầu tư chưa hoàn thiện các thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư theo đúng quy định tại khoản 3, 4 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020 (nay là khoản 3,4 Điều 33 Luật Đầu tư năm 2025).

- Đến thời điểm thanh tra (6/2026), Nhà đầu tư chưa hoàn thành thủ tục thỏa thuận bảo đảm thực hiện Dự án, chưa nộp tiền ký quỹ hoặc chưa có bảo lãnh ngân hàng về nghĩa vụ ký quỹ theo Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ (nay là khoản 1 Điều 20 Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 và Điều 27 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP).

Trách nhiệm của Nhà đầu tư;

Trách nhiệm của Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh trong việc chậm đôn đốc, kiểm tra, yêu cầu Nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh tiến độ; chậm tham mưu cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh tiến độ hoặc xử lý vi phạm tiến độ đầu tư khi Dự án chậm kéo dài sau mốc Quý IV/2021.

- Công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng chưa hoàn thành. Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ đã được phê duyệt là 40.665.796.999 đồng nhưng mới chi trả 13.759.412.074 đồng cho 22/62 hộ; còn 40/62 trường hợp chưa chi trả với số tiền 26.906.384.925 đồng do Nhà đầu tư chưa nộp đủ số tiền đã được phê duyệt là thực hiện không đúng quy định tại khoản 1 Điều 93 Luật Đất đai năm

---

05/5/2016 của UBND tỉnh Quảng Bình; Báo cáo thẩm định số 1911/KHĐT-TĐ ngày 01/9/2016 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Bình; Quyết định số 3374/QĐ-UBND ngày 26/10/2016 của UBND tỉnh Quảng Bình; Quyết định số 371/QĐ-KKT ngày 04/4/2018 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh; Quyết định số 4624/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Quảng Bình.

2013 (nay là điểm a khoản 3 Điều 94 Luật Đất đai năm 2024)<sup>6</sup>. Trách nhiệm của Nhà đầu tư.

- Việc Trung tâm Phát triển quỹ đất Quảng Trạch bàn giao 30ha đất cho Nhà đầu tư quản lý là không đúng thẩm quyền tại Điều 59 Luật Đất đai năm 2013, đến thời điểm thanh tra đã phát sinh một số trường hợp tái lấn chiếm, trồng cây, đào ao, tạo lập tài sản mới trên phần đất đã được bồi thường; Việc chậm quy hoạch bố trí địa điểm kinh doanh dịch vụ ăn uống, giải trí ven biển của các hộ dân đã nhận tiền bàn giao mặt bằng, dẫn đến kéo dài thời gian giao trả mặt bằng thực hiện Dự án. Trách nhiệm thuộc về Trung tâm Phát triển quỹ đất Quảng Trạch và UBND huyện Quảng Trạch cũ, UBND xã Quảng Đông cũ (nay là xã Phú Trạch).

### **3. Nguyên nhân**

#### **3.1. Nguyên nhân khách quan**

Trong giai đoạn 2020-2022, dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp trên phạm vi cả nước đã tác động trực tiếp đến quá trình chuẩn bị đầu tư dự án. Hồ sơ đầu tư gặp nhiều khó khăn do các biện pháp giãn cách xã hội, hạn chế đi lại và gián đoạn hoạt động của các cơ quan, đơn vị có liên quan làm kéo dài thời gian chuẩn bị đầu tư và thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án.

Chính sách pháp luật liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng còn có nhiều bất cập, thủ tục pháp lý về đất đai phức tạp.

Một số hộ dân chưa đồng thuận với phương án bồi thường, hỗ trợ, tiếp tục kiến nghị về đơn giá, bố trí tái định cư và địa điểm kinh doanh thay thế, dẫn đến khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để giao đất cho Nhà đầu tư.

#### **3.2. Nguyên nhân chủ quan**

##### **(1) Đối với các cơ quan quản lý nhà nước**

Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh chưa có giải pháp hữu hiệu để yêu cầu Nhà đầu tư hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh tiến độ Dự án; chưa tham mưu đầy đủ, kịp thời phương án tổng thể xử lý Dự án chậm tiến độ kéo dài, bao gồm phương án tiếp tục điều chỉnh tiến độ hoặc xử lý vi phạm tiến độ theo quy định của Luật Đầu tư và tiến độ thực hiện Dự án tại Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 371/QĐ-KKT ngày 04/4/2018.

UBND huyện Quảng Trạch (nay là UBND xã Phú Trạch) chưa thực hiện tốt trong công tác chỉ đạo các cơ quan chuyên môn và UBND xã Quảng Đông (cũ) trong

<sup>6</sup> Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực thi hành, cơ quan, tổ chức có trách nhiệm bồi thường phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho người có đất thu hồi.

công tác quản lý phần diện tích đã thu hồi, để phát sinh tình trạng tái lấn chiếm, trồng cây, đào ao, tạo lập tài sản mới trên phần đất đã thu hồi.

UBND xã Quảng Đông (cũ), UBND xã Phú Trạch thiếu trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, để xảy ra trường hợp các hộ dân tái lấn chiếm, sử dụng đất trên phần diện tích đất đã được thu hồi theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 241 Luật Đất đai 2024.

Trung tâm Phát triển quỹ đất Quảng Trạch giao đất cho Nhà đầu tư không đúng thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai, chưa tham mưu, phối hợp quyết liệt để xử lý dứt điểm các trường hợp chưa nhận tiền bồi thường, chưa bàn giao mặt bằng, chưa hoàn thành hồ sơ chi trả.

### **(2) Đối với Nhà đầu tư**

Nhà đầu tư chưa bố trí đủ kinh phí để chi trả toàn bộ tiền bồi thường, hỗ trợ theo các phương án đã được UBND huyện Quảng Trạch phê duyệt; chưa xử lý dứt điểm phần kinh phí còn thiếu 26.906.384.925 đồng đối với 40/62 trường hợp chưa được chi trả; chưa gửi tiền bồi thường vào tài khoản tạm giữ đối với trường hợp đủ điều kiện theo quy định hoặc kiến nghị cưỡng chế thu hồi đất đối với trường hợp đủ điều kiện cưỡng chế theo pháp luật đất đai.

Nhà đầu tư chưa hoàn thành hồ sơ điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án, chưa hoàn thiện đầy đủ các hồ sơ về đất đai, môi trường, xây dựng và các hồ sơ pháp lý liên quan để Dự án đủ điều kiện triển khai.

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

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

- Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, UBND huyện Quảng Trạch trước đây, UBND xã Quảng Đông cũ trước đây nay là UBND xã Phú Trạch, Trung tâm Phát triển quỹ đất Quảng Trạch tổ chức rút kinh nghiệm đối với tập thể, cá nhân trong việc chậm tham mưu, chậm xử lý các tồn tại, hạn chế nêu tại khoản 2 Phần III Kết luận này.

- Ban Quản lý Khu kinh tế báo cáo UBND tỉnh, Sở Tài chính xem xét, xử phạt vi phạm hành chính theo thẩm quyền đối với Nhà đầu tư đã được nêu tại khoản 2 Phần III Kết luận này.

### **2. Kiến nghị khác**

Để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án Dự án Khu du lịch nhà ở sinh thái Sunspa - Đảo Yến, tránh lãng phí nguồn lực đất đai và bảo đảm hiệu quả đầu tư Dự án, Thanh tra tỉnh kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo:

#### **2.1. Đối với Ban Quản lý Khu kinh tế**

Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Phú Trạch, Trung tâm Phát triển quỹ đất Quảng Trạch và các cơ quan có liên quan tiến hành làm việc với Nhà đầu tư để kiểm tra, rà soát, đánh giá điều kiện để thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo đúng quy định tại Điều 33 Luật Đầu tư năm 2025. Nếu nhà đầu tư chứng minh được năng lực tài chính, chuyển đủ tiền đền bù bổ sung trước thời hạn quy định tại các Biên bản cuộc họp giữa Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh với Nhà đầu tư (*hoàn thành trước tháng 1/2027*) thì xem xét phê duyệt. Trường hợp Nhà đầu tư không đáp ứng các điều kiện nêu trên thì tham mưu cơ quan có thẩm quyền xem xét xử lý chấm dứt Dự án theo đúng quy định của pháp luật.

## **2.2. Đối với UBND xã Phú Trạch**

- Phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất Quảng Trạch, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh và Nhà đầu tư rà soát, lập danh sách các trường hợp còn vướng mắc về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, đất ở, địa điểm kinh doanh thay thế... để xây dựng phương án xử lý dứt điểm<sup>7</sup>.

Tổ chức tuyên truyền, vận động người dân chấp hành phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt; tiến hành kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, tái lấn chiếm, sử dụng đất trên phần diện tích đất đã được thu hồi theo đúng quy định của pháp luật.

## **2.3. Đối với Trung tâm Phát triển quỹ đất Quảng Trạch**

Khẩn trương phối hợp với UBND xã Phú Trạch và Nhà đầu tư rà soát toàn bộ hồ sơ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của 62 trường hợp; xác định rõ số tiền đã chi trả, số tiền còn thiếu, số hộ đã nhận tiền nhưng chưa bàn giao mặt bằng, số hộ chưa nhận tiền, nguyên nhân từng trường hợp và phương án xử lý cụ thể để trình cấp có thẩm quyền quyết định.

## **2.4. Đối với Nhà đầu tư - Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh**

Chủ động phối hợp với Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh và các cơ quan có liên quan trong việc thực hiện các thủ tục để được xem xét chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo đúng quy định (*hoàn thành trước tháng 01/2027*)<sup>8</sup>; bố trí đầy đủ kinh phí cho công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để sớm triển khai thực hiện dự án theo tiến độ được phê duyệt.

## **3. Công khai kết luận thanh tra**

<sup>7</sup> xử lý 07 hộ quán kinh doanh ven biển và quy hoạch 2,3ha tại thôn 19/5.

<sup>8</sup> Biên bản làm việc giữa Ban QLKKT, UBND xã Phú Trạch với Nhà Đầu tư ngày 15/4/2026.

- 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 năm 2025.

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh công khai kết luận thanh tra bằng hình thức niêm yết tại trụ sở làm việc của cơ quan đúng quy định tại điểm d khoản 3 Điều 37 Luật Thanh tra năm 2025 (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 nhà ở sinh thái Sunspa - Đảo Yến. Yêu cầu Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, UBND xã Phú Trạch, Trung tâm Phát triển quỹ đất Quảng Trạch và các đơn vị, tổ chức, cá nhân liên quan thực hiện nghiêm túc Kết luận này, báo cáo kết quả về Thanh tra tỉnh Quảng Trị trước ngày 31/7/2026. / *ch*

**Nơi nhận:** *kh*

- 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;
- Sở Tài chính; BQL Khu kinh tế tỉnh;
- UBND xã Phú Trạch; Trung tâm PTQĐ Quảng Trạch;
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thịnh;
- Phòng GS, TĐ và XL sau thanh tra;
- Trang TTĐT Thanh tra tỉnh;
- Lưu: VT, HS ĐTTr.

(Báo cáo)

**CHÁNH THANH TRA**



**Nguyễn Hoài Nam**