

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 đô thị Eurowindow Grand City)

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 Liên danh Công ty Cổ phần Eurowindow Quảng Bình Five Star và Công ty TNHH Thăng Long và các sở, ngành, địa phương có liên quan đến Dự án Khu đô thị Eurowindow Grand City và tiến hành kiểm tra, xác minh trực tiếp các nội dung thanh tra.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 29/BC-ĐTTr ngày 12/6/2026 của Trưởng Đoàn thanh tra, Báo cáo kết quả thẩm định Dự thảo Kết luận thanh tra số 115/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: Khu đô thị Eurowindow Grand City.
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.
- Mục tiêu dự án: xây dựng khu đô thị hiện đại, đồng bộ các chức năng, bao gồm nhà ở liền kề, nhà ở chung cư kết hợp kinh doanh, công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông.
- Quy mô dự án: Khu đất có tổng diện tích: 15.000 m².
- Tổng mức đầu tư dự án: 440.000.000.000 đồng.
- Thời gian thực hiện dự án: 4 năm, kể từ ngày có Quyết định chấp thuận đầu tư dự án.
- Nhà đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Eurowindow Quảng Bình Five Star và Công ty TNHH Thăng Long.

Dự án Khu đô thị Eurowindow Grand City được UBND tỉnh Quảng Bình (cũ) phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư tại Quyết định số 233/QĐ-UBND ngày 21/01/2021. Thực hiện Quyết định số 233/QĐ-UBND, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình (nay là Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị) tiến hành ký kết hợp đồng số 01/2021/HĐ-DADT ngày 18/02/2021 với Nhà đầu tư trúng thầu để thực hiện thực hiện Dự án; hợp đồng với Trung tâm Phát triển Quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tiến hành các thủ tục để GPMB trình UBND thành phố

Đồng Hới phê duyệt. Nhà đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo yêu cầu của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình: nộp ngân sách nhà nước (M₃), số tiền 335.000.000 đồng và kinh phí bồi thường, hỗ trợ 2.984.840.386 đồng¹ (đợt 1).

Để triển khai thực hiện Dự án, Nhà đầu tư đã thực hiện các thỏa thuận đấu nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật². Ngày 19/01/2023, UBND tỉnh Quảng Bình có Quyết định số 144/QĐ-UBND về việc phê duyệt Kết quả thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án.

Theo Hợp đồng số 01/2021/HĐ-DADT đã ký, tiến độ giải phóng mặt bằng (GPMB) của Dự án là 09 tháng (tương ứng với thời gian bàn giao mặt bằng cho Nhà đầu tư dự kiến ngày 18/11/2021). Từ ngày 17/11/2021 đến nay, Nhà đầu tư đã có nhiều văn bản gửi đến các cơ quan, đơn vị có liên quan đề nghị đẩy nhanh công tác GPMB để giao đất cho Nhà đầu tư thực hiện Dự án, nhưng đến thời điểm thanh tra, công tác GPMB vẫn chưa hoàn thành.

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, ngành, địa phương cung cấp.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Về công tác lựa chọn nhà đầu tư, thương thảo và ký kết hợp đồng Dự án

Việc lựa chọn Nhà đầu tư được thực hiện theo trình tự lựa chọn Nhà đầu tư đối với dự án có sử dụng đất. UBND tỉnh đã phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư, giao Sở Xây dựng ký kết hợp đồng dự án và quản lý việc thực hiện hợp đồng đối với Nhà đầu tư trúng thầu là: Liên danh Công ty Cổ phần Eurowindow Quảng Bình Five Star và Công ty TNHH Thăng Long.

Qua kiểm tra nhận thấy:

Tại Hồ sơ yêu cầu quy định thời gian thực hiện hợp đồng được tính từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực đến thời điểm các bên hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng. Tuy nhiên, biên bản thương thảo hợp đồng ngày 28/01/2021, Hợp đồng dự án đã ký kết quy định thời gian thực hiện hợp đồng là 48 tháng, tính từ thời điểm hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án và bàn giao đất cho Nhà đầu tư. Như vậy, việc xác định thời điểm bắt đầu tính thời gian thực hiện hợp đồng trong quá trình thương thảo, ký kết Hợp đồng dự án không thống nhất với nội dung trong Hồ sơ yêu cầu và không phù hợp với tiến độ thực hiện dự án được xác định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư³.

¹ Ủy nhiệm chi ngày 26/3/2021 của Ngân hàng BIDV chi nhánh Hồng Hà về nộp giá trị đề xuất ngân sách nhà nước; Ủy nhiệm chi ngày 20/7/2022 của Ngân hàng BIDV chi nhánh phòng giao dịch Lý Nam Đế về nộp giá trị bồi thường, hỗ trợ do GPMB (đợt 1)

² Văn bản số 632/KHKT-MTĐT ngày 02/12/2022 của Công ty Cổ phần Môi trường và Phát triển đô thị Quảng Bình về việc thỏa thuận phương án đấu nối thoát nước Dự án; Văn bản số 3468/QBPC-KT ngày 18/10/2022 của Công ty Điện lực Quảng Bình về việc đấu nối cấp điện Dự án; Văn bản số 295/NQB-KHKT ngày 27/9/2022 của Công ty Cổ phần Cấp nước Quảng Bình về việc thỏa thuận đấu nối cấp nước sạch cho Dự án.

³ Tại Văn bản số 640/UBND-TH ngày 17/4/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, xác định tiến độ thực hiện dự án là 04 năm, kể từ ngày có Quyết định chấp thuận đầu tư dự án.

2. Công tác thu hồi đất, bồi thường, GPMB

Dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 62 Luật Đất đai số 45/2013/QH13. Trong quá trình chỉ đạo, tổ chức thực hiện các quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường theo chức năng nhiệm vụ, UBND thành phố Đồng Hới đã ban hành các văn bản đôn đốc các cơ quan, đơn vị có liên quan để đẩy nhanh tiến độ GPMB Dự án⁴, ban hành các Thông báo chủ trương thu hồi đất để thực hiện dự án⁵, ban hành Quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ do GPMB xây dựng công trình⁶. Do đến nay các Thông báo đã hết hiệu lực theo khoản 5 Điều 85 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 nhưng vẫn chưa thực hiện xong công tác thu hồi đất, ngày 04/5/2026, UBND phường Đồng Hới ban hành Thông báo số 2233/TB-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu đô thị Eurowindow Grand City.

Theo báo cáo của các cơ quan, đơn vị có liên quan và các hồ sơ, tài liệu do Nhà đầu tư, các đơn vị cung cấp, khó khăn của dự án liên quan đến công tác GPMB chưa hoàn thành. Nhà đầu tư chưa có mặt bằng để triển khai công tác khảo sát địa chất phục vụ lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án và thực hiện các bước tiếp theo, cụ thể về công tác GPMB như sau:

Tổng diện tích đất thu hồi để GPMB của Dự án 15.059,3 m². Trong đó: diện tích do 01 tổ chức⁷ quản lý 3.077,0 m² đã hoàn thành công tác bồi thường, nhận tiền và bàn giao mặt bằng. Diện tích 04 hộ gia đình, cá nhân⁸ sử dụng 12.018,3 m², trong đó: 03 hộ bị thu hồi đất diện tích 9.408,6 m², đã có Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ⁹ và thông báo nhận tiền nhiều lần nhưng chưa chấp hành nhận tiền và bàn giao mặt bằng, 01 hộ bị thu hồi đất diện tích 2.609,6 m², chưa có Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ.

2.1. Đối với 03 hộ đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ

- Hộ ông Hà Công Hạc: bị thu hồi 2.646,1 m² đất, UBND thành phố Đồng Hới (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 2846/QĐ-UBND ngày 28/6/2022, Quyết định số 4776/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 về việc điều chỉnh giảm giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại Quyết định số 2846/QĐ-UBND.

- Hộ ông Phạm Minh Tuấn và hộ ông Lê Xuân Cớ (ông Cớ ủy quyền cho ông Tuấn): hai hộ này không phối hợp xác nhận diện tích, kiểm đếm tài sản, không nhận tiền, bàn giao mặt bằng.

⁴ Công văn số 2858/UBND-TNMT ngày 01/11/2021; Công văn số 2396/UBND-TNMT ngày 12/12/2024.

⁵ Thông báo số 116/TB-UBND ngày 21/05/2021 và Thông báo số 28/TB-UBND ngày 25/2/2022

⁶ Quyết định số 2845, 2846/QĐ-UBND ngày 28/6/2022 của UBND thành phố Đồng Hới; Quyết định số 4776/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND thành phố Đồng Hới về việc điều chỉnh giảm giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại Quyết định số 2846/QĐ-UBND ngày 28/6/2022 của UBND thành phố.

⁷ Hợp tác xã Nông nghiệp Thống Nhất Đồng Phú.

⁸ Hộ ông Trần Công Nghịch: 2.609,6 m² (2.091,9 m² đất LUC; 517,7 m² đất NTS); Hộ ông Hà Công Hạc: 2.646,1 m² đất LUC; Hộ ông Phạm Minh Tuấn: 2.302,0 m² đất NTS; Hộ ông Lê Xuân Cớ: 4.460,6 m² đất NTS.

⁹ Quyết định số 2846/QĐ-UBND ngày 28/6/2022 phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ do GPMB xây dựng công trình Khu đô thị Eurowindow Grand City (đợt 1); Quyết định số 4776/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 về việc điều chỉnh giảm giá trị bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại Quyết định số 2846/QĐ-UBND.

Trung tâm Phát triển quỹ đất (Trung tâm) đã nhiều lần mời kiểm đếm tài sản nhưng 02 hộ gia đình không phối hợp kiểm đếm. Ngày 29/11/2021, UBND thành phố Đồng Hới (cũ) đã ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc đối với 02 hộ trên. Trung tâm đã tổ chức kiểm đếm bắt buộc, lập, công khai và kết thúc công khai phương án, trình thẩm định phê duyệt theo đúng quy định (từ tháng 12/2021 đến tháng 6/2022) của 01 tổ chức và 03 hộ gia đình, cá nhân¹⁰ bị ảnh hưởng trên theo đúng quy định. Sau khi có Quyết định phê duyệt phương án¹¹, Trung tâm đã tổ chức mời chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ 03 lần¹² nhưng các hộ không đến nhận tiền; UBND và UBNDTTQ Việt Nam phường Đồng Phú (cũ) đã tổ chức mời vận động 2 lần nhưng hộ gia đình vẫn không đồng ý nhận tiền¹³.

Trường hợp hộ ông Lê Xuân Cớ (chết năm 2023), Hợp đồng ủy quyền số 3129 ngày 12/10/2018 và số 3223 ngày 19/10/2018 giữa hộ ông Lê Xuân Cớ và hộ ông Phạm Minh Tuấn đã hết hiệu lực phần ủy quyền, Trung tâm có Thông báo số 73/TB-PTQĐ ngày 20/5/2024 đề nghị hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thương (vợ của ông Cớ) cử người đại diện hoặc làm văn bản thừa kế để nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định, tuy nhiên đến nay hộ gia đình không phối hợp thực hiện. Ngày 28/4/2026, Trung tâm có Công văn số 205/PTQĐ-GPMB gửi các thành viên trong hộ gia đình ông, bà Lê Xuân Cớ - Nguyễn Thị Thương và ông Phạm Minh Tuấn về việc thông báo hết hiệu lực một phần của các Hợp đồng ủy quyền trên, đồng thời đề nghị các thành viên của hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thương (những người được thừa kế phần di sản của ông Cớ) làm thủ tục thừa kế hoặc làm thủ tục ủy quyền để thực hiện các thủ tục tiếp theo, tuy nhiên hộ gia đình không thực hiện. Ngày 18/05/2026, UBND phường Đồng Hới chủ trì, phối hợp với UBNDTTQ Việt Nam phường và Trung tâm vận động, thuyết phục các hộ gia đình, cá nhân nhận tiền theo Quyết định đã phê duyệt và bàn giao đất. Ngày 04/06/2026, Trung tâm tiếp tục phối hợp với UBND phường Đồng Hới và Sở Xây dựng (chủ đầu tư) tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho 03 hộ gia đình, cá nhân. Tuy nhiên, không có hộ nào đến nhận tiền.

Đã quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục nhưng 03 hộ gia đình, cá nhân không chấp hành việc bàn giao đất. Ngày 08/6/2026, Trung tâm có Tờ trình số 157/TTr-PTQĐ về việc đề nghị UBND phường Đồng Hới ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất đối với 02 hộ gia đình cá nhân¹⁴. Riêng hộ ông Hà Công Hạc chưa đề nghị cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất do Trung tâm đang xem xét, xử lý đơn kiến nghị ghi ngày 03/6/2026 bà Hà Thị Hoài Thanh (con gái ông Hà Công Hạc).

2.2. Đối với 01 hộ chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ

Hộ ông Trần Công Nghịch bị thu hồi 2.609,6 m² đất, nhưng chỉ được bồi

¹⁰ Riêng trường hợp hộ ông Trần Công Nghịch, Hội đồng thẩm định đề nghị UBND phường Đồng Phú kiểm tra lại thời điểm tạo lập tài sản vì vậy chưa trình phê duyệt.

¹¹ Quyết định số 2846/QĐ-UBND ngày 28/6/2022 của UBND thành phố Đồng Hới

¹² Mời lần 1 vào ngày 26/7/2022, lần 2 vào ngày 01/8/2022, lần 3 vào ngày 08/8/2022.

¹³ Công văn số 186/BC-UBND ngày 15/4/2024 của UBND phường Đồng Phú báo cáo kết quả vận động.

¹⁴ Hộ ông Phạm Minh Tuấn và hộ ông Lê Xuân Cớ.

thường 517,7 m² đất nuôi trồng thủy sản, diện tích còn lại 2.091,9 m² đất chuyên trồng lúa không được bồi thường do phần diện tích này vượt hạn mức giao đất nông nghiệp¹⁵. Trung tâm đã phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm đếm tài sản và lập phương án công khai cho hộ gia đình theo quy định, qua làm việc với hộ gia đình thì hộ ông Nghịch không đồng ý chủ trương thu hồi đất và đề nghị chủ đầu tư phải thỏa thuận với hộ gia đình. Ngày 04/8/2022, Trung tâm đã trình thẩm định phương án lần đầu, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đồng Hới đã họp thẩm định phương án nhưng chưa trình UBND thành phố phê duyệt do chủ trương tạm dừng thu hồi đất GPMB thực hiện các dự án đầu tư có nhà ở nhỏ hơn 20 ha tại Công văn 3893/VPUBND-TH ngày 28/9/2022 của UBND tỉnh Quảng Bình. Ngày 07/10/2022, UBND tỉnh Quảng Bình có Công văn số 1873/UBND-TH xin ý kiến của Thủ tướng Chính phủ liên quan đến việc thu hồi đất các Dự án Khu đô thị có quy mô diện tích nhỏ hơn 20 ha.

Ngày 20/6/2023, Chính Phủ ban hành Nghị định số 35/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; căn cứ hướng dẫn, quy định tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 2231/STNMT-QLĐĐ ngày 27/7/2023 hướng dẫn UBND thành phố Đồng Hới thực hiện các thủ tục để thu hồi đất, bồi thường, GPMB làm cơ sở giao đất cho Nhà đầu tư thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật không phụ thuộc vào quy mô diện tích.

Ngày 20/6/2024, Trung tâm có Tờ trình số 139/TTr-PTQĐ trình đề nghị thẩm định phương án (lần 2) gửi phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đồng Hới. Ngày 26/7/2024, phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức họp thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, ban hành Công văn số 490/TNMT trả hồ sơ thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, đề nghị Trung tâm xem xét, kiểm tra bổ sung hồ sơ theo đúng quy định.

Ngày 15/5/2026, Trung tâm có Công văn số 249/PTQĐ-GPMB gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị hướng dẫn áp dụng quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp khi bồi thường, hỗ trợ về đất để GPMB Dự án. Ngày 22/5/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 4425/SNNMT-QLĐĐ phúc đáp Công văn số 249/PTQĐ-GPMB¹⁶. Ngày 19/5/2026, Trung tâm có Công văn số 264/PTQĐ gửi UBND phường Đồng Hới đề nghị xác nhận số nhân khẩu trong hộ gia đình được hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án. Ngày 21/5/2026, UBND phường Đồng Hới có Công văn số 2661/UBND-KTHT&ĐT phúc đáp Công văn số 264/PTQĐ.

Do các Thông báo số 116/TB-UBND ngày 21/05/2021 và số 28/TB-UBND ngày 25/2/2022 của UBND thành phố Đồng Hới đã hết hiệu lực theo khoản 5

¹⁵ Hạn mức giao đất nông nghiệp 02 ha quy định tại Điều 176 Luật Đất đai 2024; các công trình đã thu hồi đất nông nghiệp (LUC) của ông Nghịch là 28.082,1m².

¹⁶ Theo đó, để có cơ sở áp dụng chính sách bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất theo đúng quy định của pháp luật, đề nghị UBND phường Đồng Hới căn cứ các quy định nêu tại Công văn số 4425/SNNMT-QLĐĐ, rà soát lại nguồn gốc sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất trồng cây hàng năm của ông Trần Công Nghịch đã được giao, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được công nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận, bao gồm diện tích đất đã thu hồi và diện tích đất đang sử dụng.

Điều 85 Luật số 31/2024/QH15 nhưng chưa ban hành quyết định thu hồi đất; ngày 04/5/2026, UBND phường Đồng Hới có Thông báo số 2233/TB-UBND gia hạn thông báo thu hồi đất để thực hiện Dự án. Hiện tại, Trung tâm đã hoàn thành phương án bồi thường, hỗ trợ, đã công khai phương án bồi thường, hỗ trợ của hộ ông Trần Công Nghịch vào ngày 11/6/2026.

Qua kiểm tra về công tác thu hồi đất, bồi thường, GPMB của Dự án, nhận thấy:

Từ ngày 17/11/2021 đến nay, Nhà đầu tư đã nhiều lần có văn bản¹⁷ đề nghị các cơ quan, đơn vị có liên quan đẩy nhanh công tác bồi thường, GPMB để giao đất thực hiện Dự án. Mặc dù UBND tỉnh đã thường xuyên chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan để đôn đốc, xử lý, đẩy nhanh tiến độ thực hiện Dự án¹⁸. Sở Xây dựng đôn đốc các đơn vị có liên quan đẩy nhanh tiến độ GPMB Dự án¹⁹, tổ chức các cuộc họp để giải quyết khó khăn trong việc triển khai thực hiện GPMB dự án²⁰. UBND thành phố Đồng Hới đã có các văn bản đôn đốc các cơ quan, đơn vị có liên quan để đẩy nhanh tiến độ GPMB Dự án²¹. Tuy nhiên đến nay, công tác thu hồi đất, bồi thường, GPMB vẫn chưa hoàn thành, dẫn đến chưa thể bàn giao mặt bằng cho Nhà đầu tư triển khai Dự án theo tiến độ.

III. KẾT LUẬN

1. Những kết quả đạt được

Dự án đã hoàn thành việc lựa chọn Nhà đầu tư và ký kết hợp đồng thực hiện dự án. Nhà đầu tư đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo kết quả lựa chọn Nhà đầu tư và yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; thực hiện các thủ tục thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật và hoàn thành thủ tục phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.

Các cơ quan chức năng đã triển khai công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và GPMB; tổ chức kiểm đếm bắt buộc, lập và công khai phương án bồi thường, hỗ trợ đối với các trường hợp bị ảnh hưởng; thực hiện công tác tuyên truyền, vận động người dân chấp hành chủ trương thu hồi đất. Đã hoàn thành GPMB đối với phần diện tích đất do tổ chức quản lý.

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

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

¹⁷ Công văn số 23/2021/CV ngày 17/11/2021; số 22/2022/CV ngày 15/6/2022; số 03/2023/CV ngày 30/3/2023; số 07/2023/CV ngày 19/5/2023; số 01/2024/CV ngày 18/3/2024; số 02/2024/CV ngày 27/4/2024; số 03/2024/CV ngày 18/9/2024; số 06/2024/CV ngày 18/11/2024; số 01/2026/CV ngày 31/3/2026; số 02/2026/CV ngày 07/4/2026

¹⁸ Công văn số 3731/VPUBND-TH ngày 06/10/2021; 1621/VPUBND-KT ngày 25/4/2023; 1391/VPUBND-KT ngày 10/4/2023; 3012/VPUBND-KT ngày 20/7/2023; 1512/TB-VPUBND ngày 05/4/2024; 1465/UBND-KT ngày 07/8/2024; 2680/VP-CTXD ngày 07/4/2026; 2052/UBND-CTXD ngày 24/4/2026

¹⁹ Văn bản số 2816/SXD-QLN ngày 09/11/2021; Văn bản số 1125/SXD-QLN ngày 16/5/2023; Văn bản số 2056/SXD-QLN ngày 12/8/2024; Văn bản số 2651/SXD-QLN ngày 14/10/2024; Văn bản số 3224/SXD-QLN ngày 05/12/2024.

²⁰ Ngày 11/5/2023, 28/3/2024, 02/10/2024, 10/4/2026, Sở Xây dựng đã tổ chức cuộc họp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ GPMB Dự án Khu đô thị Eurowindow Grand City.

²¹ Công văn số 2858/UBND-TNMT ngày 01/11/2021; Công văn số 2396/UBND-TNMT ngày 12/12/2024.

2.1. Tồn tại, hạn chế, trách nhiệm

a) Về công tác lựa chọn nhà đầu tư, thương thảo và ký kết hợp đồng Dự án

Sở Xây dựng khi thương thảo, ký kết Hợp đồng dự án số 01/2021/HĐ-DADT xác định thời điểm tính thời gian thực hiện hợp đồng không thống nhất với Hồ sơ yêu cầu và không phù hợp với tiến độ thực hiện dự án tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư. Điều này dẫn đến tình trạng, đến thời điểm thanh tra tiến độ thực hiện dự án theo chủ trương đầu tư đã hết nhưng tiến độ thực hiện hợp đồng vẫn chưa kết thúc do công tác GPMB chưa hoàn thành, gây khó khăn trong việc quản lý, theo dõi, đánh giá và điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án.

Trách nhiệm thuộc Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình (nay là Sở Xây dựng tỉnh Quảng Trị).

b) Về công tác thu hồi đất, bồi thường, GPMB

- Công tác thu hồi đất, bồi thường, GPMB thực hiện chậm so với tiến độ trong Hợp đồng thực hiện Dự án. Đến nay vẫn chưa hoàn thành việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và bàn giao toàn bộ mặt bằng cho Nhà đầu tư để thực hiện Dự án theo quy định.

Trách nhiệm thuộc Sở Xây dựng do có thời điểm chưa thường xuyên đôn đốc các cơ quan, đơn vị có liên quan đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác GPMB Dự án. UBND thành phố Đồng Hới (cũ) chịu trách nhiệm trong việc chậm hoàn thành công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và GPMB theo tiến độ dự án. Trung tâm Phát triển Quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh) chịu trách nhiệm trong việc tham mưu, hoàn thiện hồ sơ bồi thường, hỗ trợ và giải quyết các vướng mắc liên quan đến nguồn gốc đất, đối tượng được bồi thường có thời điểm còn chậm, đặc biệt là tham mưu về trường hợp của hộ ông Trần Công Nghịch; chậm hoàn thành thực hiện hợp đồng số 14/2021/HĐ-GPMB đã ký với Sở Xây dựng. UBND phường Đồng Phú (cũ) chịu trách nhiệm trong việc chậm phối hợp cung cấp, xác minh nguồn gốc đất, xác nhận thông tin phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ; tuyên truyền, vận động các hộ dân chấp hành chủ trương chủ trương thu hồi đất, nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng có thời điểm còn chưa kịp thời²².

- Việc phối hợp xử lý các vướng mắc liên quan đến nguồn gốc đất, hoàn thiện hồ sơ bồi thường, hỗ trợ và tổ chức thực hiện các biện pháp thu hồi đất theo quy định còn chậm.

Trách nhiệm thuộc Trung tâm Phát triển Quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh), UBND thành phố Đồng Hới (cũ), UBND phường Đồng Phú (cũ) trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao.

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

²² Công văn số 490/TNMT ngày 26/7/2024 của phòng Tài nguyên và Môi trường về việc trả hồ sơ thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ do GPMB xây dựng công trình.

a) Nguyên nhân khách quan

- Công tác xác minh nguồn gốc đất gặp khó khăn do hồ sơ địa chính lưu trữ qua các thời kỳ chưa đầy đủ, có sự sai khác giữa các nguồn tài liệu, trong khi việc sử dụng đất thực tế đã trải qua nhiều lần biến động, chuyển nhượng, thừa kế.

- Một số hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi không phối hợp trong quá trình trích đo, kiểm đếm, xác minh nguồn gốc đất (phải áp dụng biện pháp kiểm đếm bắt buộc); không chấp hành nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng theo phương án đã được phê duyệt; một số trường hợp không tham gia làm việc, đối thoại theo giấy mời của cơ quan có thẩm quyền.

- Việc áp dụng các quy định pháp luật liên quan đến cơ chế Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án khu đô thị có diện tích nhỏ hơn 20 ha còn lúng túng do quy định pháp luật về xây dựng và đất đai chưa đồng bộ, dẫn đến phải rà soát, xin ý kiến hướng dẫn trong quá trình thực hiện²³.

- Việc sắp xếp tổ chức bộ máy và thực hiện mô hình chính quyền địa phương 02 cấp có ảnh hưởng nhất định đến việc phối hợp, xử lý hồ sơ liên quan đến công tác bồi thường, GPMB Dự án.

b) Nguyên nhân chủ quan

- Công tác phối hợp giữa các cơ quan, đơn vị trong giải quyết các vướng mắc về đất đai, bồi thường, hỗ trợ và GPMB có thời điểm chưa kịp thời, thiếu quyết liệt.

- Việc rà soát, hoàn thiện hồ sơ, đối chiếu thông tin giữa các nguồn tài liệu và tham mưu áp dụng các biện pháp hành chính theo quy định đối với các trường hợp không chấp hành quyết định thu hồi đất còn chậm, chưa chặt chẽ, dẫn đến kéo dài thời gian lập, thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường và ảnh hưởng đến tiến độ GPMB của dự án.

- Công tác tham mưu, xử lý các trường hợp không chấp hành nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng có thời điểm còn chậm, dẫn đến việc áp dụng các biện pháp hành chính theo quy định chưa kịp thời.

IV. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

1. Kiến nghị xử lý về hành chính

- Sở Xây dựng rút kinh nghiệm đối với những tồn tại, hạn chế nêu tại điểm 2.1 khoản 2 Mục III của Kết luận.

- Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh tổ chức kiểm điểm, rút kinh nghiệm đối

²³ Theo quy định tại tiết a điểm 1 mục VII Phụ lục IX Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định: “a) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở là dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hình thành từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên đối với trường hợp quy hoạch phân khu không xác định rõ các đơn vị ở”. Ngày 20/6/2023, Chính Phủ ban hành Nghị định số 35/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng, trong đó Sửa đổi tiết a điểm 1 mục VII. Đồng thời, bổ sung mục Ghi chú vào sau mục VII như sau: “*Ghi chú: Việc phân loại dự án tại Phụ lục này để phục vụ quản lý các hoạt động xây dựng theo pháp luật về xây dựng, không áp dụng để xác định dự án xây dựng khu đô thị mới thuộc đối tượng thu hồi đất theo quy định tại Điều 62 Luật Đất đai số 45/2013/QH13.*”

với những tồn tại, hạn chế nêu tại điểm 2.1 khoản 2 Mục III của Kết luận.

- UBND phường Đồng Hới rút kinh nghiệm đối với những tồn tại, hạn chế nêu tại điểm 2.1 khoản 2 Mục III của Kết luận.

2. Kiến nghị khác

Đề tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ thực hiện Dự án, tránh lãng phí nguồn lực đất đai và bảo đảm hiệu quả đầu tư, Thanh tra tỉnh kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo sở, ngành, địa phương căn cứ quy định của pháp luật có liên quan để thực hiện các nội dung sau:

2.1. Sở Xây dựng

- Tiếp tục chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan theo dõi, đôn đốc việc thực hiện dự án; phối hợp với UBND phường Đồng Hới để tổ chức bồi thường, GPMB, bàn giao đất thực hiện Dự án. Kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện bồi thường, GPMB thực hiện Dự án.

- Điều chỉnh tiến độ thực hiện hợp đồng phù hợp với tiến độ thực hiện Dự án sau khi Dự án được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư²⁴.

2.2. Sở Tài chính

Thực hiện thẩm định hồ sơ điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đảm bảo quy định của pháp luật về đầu tư.

2.3. UBND phường Đồng Hới

- Phối hợp với UBMTTQ Việt Nam phường Đồng Hới tăng cường công tác tuyên truyền, vận động, đối thoại nhằm tạo sự đồng thuận của người dân trong việc chấp hành chủ trương thu hồi đất, nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng.

- Rà soát hồ sơ pháp lý, chủ động phối hợp với Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh để đẩy nhanh tiến độ hoàn thành công tác thu hồi đất, bồi thường, GPMB của Dự án.

2.4. Trung tâm phát triển Quỹ đất tỉnh

- Khẩn trương rà soát pháp lý, hoàn thiện hồ sơ bồi thường, hỗ trợ GPMB đối với các trường hợp còn lại để thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật liên quan, hoàn thành công tác bồi thường, GPMB của Dự án.

- Chủ động, phối hợp với UBND phường Đồng Hới để tăng cường công tác tuyên truyền, vận động, đối thoại nhằm tạo sự đồng thuận của người dân trong việc chấp hành chủ trương thu hồi đất, nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng.

2.5. Đối với Nhà đầu tư

- Sau khi được điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, phối hợp UBND phường Đồng Hới đăng ký bổ sung Dự án vào danh mục thu hồi đất, để trình

²⁴ Hiện nay, hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư đã trình Sở Tài chính vào ngày 20/5/2026.

cấp có thẩm quyền xem xét tại kỳ họp gần nhất, nhằm đảm bảo cơ sở pháp lý triển khai thực hiện Dự án.

- Tích cực phối hợp với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và GPMB; thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với Ngân sách nhà nước. Gia hạn bảo lãnh thực hiện hợp đồng theo đúng quy định, phù hợp với tiến độ thực hiện hợp đồng.

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.

- Liên danh Công ty Cổ phần Eurowindow Quảng Bình Five Star và Công ty TNHH Thăng Long 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 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 đô thị Eurowindow Grand City*). Yêu cầu Liên danh Công ty Cổ phần Eurowindow Quảng Bình Five Star và Công ty TNHH Thăng Long, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh, UBND phường Đồng Hới thực hiện nghiêm túc Kết luận, báo cáo kết quả thực hiện về Thanh tra tỉnh trước ngày 31/7/2026. / *okh*

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 Nội chính 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: Xây dựng; Tài chính;
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh;
- UBND phường Đồng Hới;
- LD Công ty Cổ phần Eurowindow Quảng Bình Five Star và Công ty TNHH Thăng Long;
- Phòng Nghiệp vụ 2 - Thanh tra tỉnh;
- Trang TTĐT Thanh tra tỉnh;
- Lưu: VT, HS ĐTT.

(Báo cáo)

CHÁNH THANH TRA



Nguyễn Hoài Nam