

UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
THANH TRA TỈNH

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

Số: 178/KL-TTR

Quảng Ngãi, ngày 22 tháng 7 năm 2026

MẬT

KẾT LUẬN THANH TRA

**Dự án Khu tổ hợp nhà xưởng, văn phòng kho bãi cho thuê
do Công ty Cổ phần Đầu tư ICD Dung Quất làm Chủ đầu tư**

Thực hiện Quyết định số 129/QĐ-TTT ngày 06/6/2025 của Chánh Thanh tra tỉnh về thanh tra đột xuất Dự án Khu tổ hợp nhà xưởng, văn phòng kho bãi cho thuê do Công ty Cổ phần Đầu tư ICD Dung Quất làm Chủ đầu tư; Đoàn thanh tra đã làm việc với Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi, Công ty Cổ phần Đầu tư ICD Dung Quất, các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc thực hiện dự án từ ngày 10/6/2025 đến ngày 09/7/2025.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 07/BC-ĐTT ngày 18/8/2025 của Trưởng đoàn thanh tra, Báo cáo số 03/BC-TTĐ ngày 20/9/2025 của Tổ thẩm định về kết quả thẩm định dự thảo Kết luận thanh tra, ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại Thông báo kết luận số 11/TB-UBND ngày 22/12/2025 và của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 131/UBND-CNXD ngày 23/3/2026, ý kiến giải trình của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi¹, Chánh Thanh tra tỉnh kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT VỀ DỰ ÁN KHU TỔ HỢP NHÀ XƯỞNG, VĂN PHÒNG KHO BÃI CHO THUÊ

1. Dự án Khu tổ hợp nhà xưởng, văn phòng kho bãi cho thuê do Công ty Cổ phần Đầu tư ICD Dung Quất làm Chủ đầu tư² (sau đây viết tắt là Nhà đầu tư) được Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi (sau đây viết tắt là Ban Quản lý) cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 240/QĐ-BQL ngày 02/8/2019, điều chỉnh 03 lần vào các năm 2020, 2022 và 2023.

Mục tiêu, quy mô dự án theo quyết định chủ trương đầu tư là: Đầu tư xây dựng Văn phòng, Kho bãi cho thuê. Địa điểm thực hiện dự án: tại Khu công nghiệp phía Đông Khu kinh tế Dung Quất thuộc xã Bình Thuận, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xã Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi). Diện tích đất sử dụng ban đầu khoảng 46,7 ha, sau được điều chỉnh giảm còn 42,3 ha.

Tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng 372,319 tỷ đồng (Vốn góp của nhà đầu tư khoảng 74,464 tỷ đồng; Vốn huy động khoảng 297,855 tỷ đồng).

¹ Tại Công văn số 51/BQL-QLĐT ngày 24/12/2025, số 34/BQL-QLĐT ngày 15/6/2026 (M)

² Công ty được Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi (nay là Sở Tài chính Quảng Ngãi) cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu vào ngày 08/4/2019; đăng ký thay đổi 03 lần vào các năm 2021 và 2023 với vốn điều lệ đăng ký là 20.000.000.000 đồng. Địa chỉ trụ sở chính: thôn Thuận Phước, xã Bình Thuận, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xã Vạn Tường, tỉnh Quảng Ngãi); người đại diện theo pháp luật hiện nay của Công ty là ông Nguyễn Thanh Vinh - chức vụ Giám đốc.

Tiến độ đầu tư dự án ban đầu khoảng đầu năm 2026 đưa Dự án vào hoạt động; sau được điều chỉnh thành: *thời gian hoàn thành thủ tục đầu tư, bồi thường, GPMB: Quý IV/2026; thời gian hoàn thành việc đầu tư, đưa công trình vào hoạt động 06 năm kể từ ngày được cơ quan nhà nước giao đất lần đầu tại Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư lần 3 năm 2023.*

2. Dự án hiện nay đã thực hiện một số thủ tục về rà phá bom mìn vật nổ; thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy; Báo cáo đánh giá tác động môi trường; cấp phép khai thác khoáng sản trong khu vực dự án; lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công. Nhà đầu tư chưa phát sinh thủ tục giao đất, chưa được cơ quan nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án.

Tổng diện tích đã thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ là 16,65 ha (*16,55 ha trong quy hoạch/42,3 ha của Dự án, ngoài quy hoạch 0,1 ha*); phần diện tích còn lại chưa ban hành quyết định thu hồi đất, phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ: 25,75 ha/42,3 ha.

Theo báo cáo của Ban Quản lý, tổng vốn đầu tư đã thực hiện của Dự án khoảng 49,150 tỷ đồng. Các khoản thuế, phí, tiền thuê đất đã nộp: 621,66 triệu đồng (*tiền cấp quyền khai thác khoáng sản và lệ phí cấp phép khai thác khoáng sản*).

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Về giai đoạn chuẩn bị đầu tư và việc cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 240/QĐ-BQL ngày 02/8/2019 của Ban Quản lý đối với Dự án

Ngày 09/4/2019, Nhà đầu tư có đơn đăng ký đầu tư số 01/ĐKĐT xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu tổ hợp Công nghiệp, cơ khí và phụ trợ Dung Quất. Căn cứ trên đề nghị của Nhà đầu tư, Ban Quản lý có Công văn số 667/BQL-QLĐT ngày 25/4/2019 về việc đồng ý về nguyên tắc giới thiệu địa điểm để nhà đầu tư nghiên cứu đầu tư dự án, theo đó giới thiệu thực hiện dự án với mục tiêu: (1) Nhà máy sản xuất, sửa chữa, bảo dưỡng và lắp đặt các sản phẩm cơ khí,... (2) Đầu tư xây dựng Văn phòng làm việc, Nhà xưởng, kho, bãi để cho thuê (3) Đầu tư xây dựng Nhà máy công nghiệp phụ trợ cho Nhà máy lọc dầu Dung Quất,..... (4) Dịch vụ Logistics.

Ngày 07/7/2019, Nhà đầu tư có văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo³ gửi Ban Quản lý. Sau khi tiếp nhận hồ sơ, trên cơ sở tham gia ý kiến của 02 phòng chuyên môn⁴ và Báo cáo thẩm định số 253/BC-TĐ ngày 26/7/2019 của Phòng Quản lý đầu tư, Trưởng Ban Quản lý ban hành Quyết định số 240/QĐ-BQL ngày 02/8/2019 về chủ trương đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư ICD Dung Quất với các nội dung sau:

³ Đề xuất dự án đầu tư; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; Biên bản họp Hội đồng quản trị; Nghị quyết của Hội đồng quản trị; Văn bản cam kết cấp tín dụng của Ngân hàng; Báo cáo tài chính 2 năm 2017, 2018.

⁴ Số 230/QHXD ngày 23/7/2019 của phòng Quản lý Quy hoạch và Xây dựng, số 168/QLTNMT ngày 25/7/2019 của Phòng Quản lý Tài nguyên và Môi trường.

- Tên dự án đầu tư: Khu tổ hợp nhà xưởng, văn phòng, kho bãi cho thuê.
- Mục tiêu, quy mô dự án: Đầu tư xây dựng Văn phòng, kho bãi Nhà xưởng để cho thuê; kho bãi để tập kết lưu giữ hàng hóa.
- Diện tích sử dụng đất khoảng 46,7 ha. Trong đó: Giai đoạn 1: 19,4 ha; Giai đoạn 2: 27,3 ha.
- Tổng vốn đầu tư khoảng 372,319 tỷ đồng (*giai đoạn 1: 164,659 tỷ đồng; giai đoạn 2: 207,660 tỷ đồng*), trong đó vốn góp thực hiện dự án là 74,464 tỷ đồng, vốn huy động khoảng 297,855 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án:
 - + Giai đoạn 1: Hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và các thủ tục chuẩn bị đầu tư: bắt đầu từ Quý III/2021. Thời gian xây dựng 24 tháng kể từ ngày được cấp Giấy phép xây dựng.
 - + Giai đoạn 2: Hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và các thủ tục chuẩn bị đầu tư: bắt đầu từ Quý III/2023. Thời gian xây dựng 30 tháng kể từ ngày được cấp Giấy phép xây dựng.

Qua thanh tra thấy:

1.1. Về sự phù hợp quy hoạch: Mục tiêu ngành nghề của Dự án thuộc hoạt động kinh doanh bất động sản⁵ chưa phù hợp Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) Khu kinh tế Dung Quất⁶ (đất khu công nghiệp - SKK) và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp phía Đông Dung Quất (điều chỉnh). Mặc dù, tại thời điểm thẩm định Dự án đầu tư, phòng Tài nguyên – Môi trường thuộc Ban Quản lý đã có ý kiến Dự án không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, nhưng Ban Quản lý vẫn Quyết định chủ trương đầu tư Dự án. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014; điểm d khoản 6 Điều 2 Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi ban hành kèm theo Quyết định số 63/2016/QĐ-UBND ngày 12/12/2016 của UBND tỉnh thì việc Ban Quản lý quyết định chủ trương đầu tư là chưa đảm bảo về thẩm quyền.

1.2. Dự án thay đổi mục tiêu so với mục tiêu ban đầu đề xuất nhưng Nhà đầu tư không báo cáo rõ để Ban Quản lý giới thiệu địa điểm khác phù hợp quy hoạch, Ban Quản lý không đề nghị Nhà đầu tư làm rõ, không thẩm định sự thay đổi mục tiêu; trong quá trình thẩm định, Ban Quản lý không lấy ý kiến thẩm định của các sở chuyên môn, địa phương thuộc phạm vi quản lý về nội dung dự án đầu tư (*chỉ lấy ý kiến thẩm định nội bộ các phòng trực thuộc Ban Quản lý*), đồng thời thực hiện thủ tục đặc cách theo Thông báo số 530/TB-BQL ngày

⁵ Theo Quyết định 27/2018/QĐ-TTg ngày 06/7/2018 của Thủ tướng Chính phủ ban hành hệ thống ngành kinh tế Việt Nam.

⁶ Được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 26/6/2014.

28/4/2016⁷, dẫn đến không thực hiện thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng trước khi cấp quyết định chủ trương đầu tư là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 32 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư 2014. Do đó, dẫn đến việc cấp Quyết định chủ trương đầu tư Dự án không phù hợp với quy hoạch, chưa đảm bảo về thẩm quyền và có một số sai sót sau:

- Quyết định chủ trương đầu tư không nêu rõ cụ thể về tiến độ thực hiện của từng giai đoạn, mà lại nêu chung chung về thời gian hoàn thành dự án kể từ ngày dự án được cấp Giấy phép xây dựng là thực hiện không đúng quy định tại điểm d khoản 8 Điều 33 Luật Đầu tư 2014; mẫu II.1 được Ban hành kèm theo Thông tư số 16/2015/TT-BKHĐT của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Việc này dẫn đến khó theo dõi, kiểm tra, giám sát, đánh giá việc thực hiện Dự án đầu tư của Nhà đầu tư trong trường hợp Nhà đầu tư chây ỳ trong quá trình thực hiện Dự án đầu tư.

- Vị trí thực hiện Dự án có 11,5 ha có khoáng sản là đá (*trước kia có tên gọi là Mỏ đá Rừng Giang, xã Bình Thuận, huyện Bình Sơn*) đã được UBND tỉnh cấp phép⁸ cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Thiên Phúc khai thác đá trước đó. Tuy nhiên, khi thực hiện thẩm định để cấp quyết định chủ trương đầu tư lần đầu, mặc dù Ban Quản lý biết⁹ vị trí thực hiện Dự án có khoáng sản đá nhưng không yêu cầu làm rõ và cũng không thực hiện báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp phép quyết định việc thăm dò, khai thác trước khi cấp quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 65 Luật Khoáng sản năm 2010¹⁰.

⁷ Thông báo số 530/TB-BQL ngày 28/4/2016 kết luận của Trưởng Ban về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến các thủ tục đầu tư một số dự án trên địa bàn Khu kinh tế Dung Quất, trong đó xử lý trình tự thủ tục đầu tư có nêu "để rút ngắn thời gian xử lý các thủ tục đầu tư theo quy định trước khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, tạo điều kiện cho nhà đầu tư sớm triển khai thực hiện dự án, **thống nhất đặc cách cấp GCNĐT cho nhà đầu tư trong thời gian chờ các cơ quan chức năng thẩm định nhu cầu sử dụng đất, môi trường theo quy định**".

* Việc Ban Quản lý áp dụng Thông báo số 530/TB-BQL ngày 28/4/2016 là không đúng đã được chỉ ra tại Kết luận thanh tra số 05/KL-UBND ngày 18/10/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh, nên Ban Quản lý đã ban hành Công văn số 108/BQL-VP ngày 19/01/2022 về việc thu hồi, hủy bỏ Thông báo số 530/TB-BQL.

⁸ Tại Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 09/6/2006 (điều chỉnh tại Quyết định số 422/QĐ-UBND ngày 17/3/2009 thời hạn khai thác đến tháng 12/2009)

⁹ Thể hiện ở việc cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho Công ty Thiên Phúc, văn bản lấy ý kiến của Phòng Quản lý đầu tư – ông Nguyễn Phạm Trọng Nghĩa khi đó là Trưởng phòng Quản lý đầu tư đã đề nghị làm rõ mỏ đá ở vị trí này.

¹⁰ **Điều 65. Khai thác khoáng sản ở khu vực có dự án đầu tư xây dựng công trình**

1. Việc khai thác khoáng sản ở khu vực có dự án đầu tư xây dựng công trình, trừ công trình quy định tại khoản 2 Điều này được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với khu vực có dự án đầu tư xây dựng công trình **phát hiện có khoáng sản** thì cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép quy định tại Điều 82 của Luật này quyết định việc thăm dò, khai thác trước khi dự án được phê duyệt hoặc cấp giấy phép đầu tư.

2. Quá trình triển khai Dự án và việc cấp Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư lần 1 (tại Quyết định số 203/QĐ-BQL ngày 25/8/2020 của Ban Quản lý)

Sau gần 01 năm triển khai, Nhà đầu tư đề nghị điều chỉnh tọa độ, ranh giới và dự án¹¹; Ban Quản lý ban hành Quyết định số 203/QĐ-BQL ngày 25/8/2020 điều chỉnh chủ trương đầu tư với các nội dung chính:

(1) Giảm diện tích đất từ 46,7 ha xuống 42,3 ha (giảm 4,4 ha), đồng thời điều chỉnh diện tích đất theo từng giai đoạn (giai đoạn 1 tăng từ 19,4 ha lên 38,4 ha; giai đoạn 2 giảm từ 27,3 ha xuống 3,9 ha);

(2) Điều chỉnh cơ cấu vốn theo giai đoạn nhưng giữ nguyên tổng vốn 372,319 tỷ đồng (giai đoạn 1 tăng lên khoảng 337,319 tỷ đồng, giai đoạn 2 giảm còn khoảng 35 tỷ đồng);

(3) Điều chỉnh tiến độ thực hiện, trong đó: (1) giai đoạn 1 điều chỉnh việc hoàn thành thủ tục đầu tư vào Quý IV/2021, điều chỉnh thời gian xây dựng tăng thêm 12 tháng kể từ ngày được cấp phép xây dựng (từ 24 tháng lên 36 tháng); (2) giai đoạn 2 điều chỉnh giảm 12 tháng kể từ ngày được cấp phép xây dựng (từ 30 tháng xuống 18 tháng).

Qua thanh tra thấy:

Ban Quản lý thực hiện điều chỉnh dự án không đúng trình tự, thủ tục được quy định tại khoản 3 Điều 36 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ (*chỉ lấy ý kiến thẩm định nội bộ các phòng trực thuộc mà không lấy ý kiến các sở chuyên môn và địa phương có liên quan*). Đồng thời, Ban Quản lý thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với các nội dung không thuộc trường hợp phải điều chỉnh theo khoản 4 Điều 40 Luật Đầu tư năm 2014 (*giảm diện tích sử dụng đất, điều chỉnh tiến độ góp vốn*). Bên cạnh đó, nội dung điều chỉnh tiến độ đầu tư không xác định cụ thể thời hạn thực hiện từng giai đoạn, không bảo đảm cơ sở để theo dõi, kiểm tra và xử lý vi phạm theo quy định.

3. Về việc cấp Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư lần 2 (tại Quyết định số 22/QĐ-BQL ngày 27/01/2022 của Ban Quản lý)

Ngày 20/12/2021, Nhà đầu tư có văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư kèm theo các tài liệu¹² gửi Ban Quản lý.

Trước đó vào ngày 26/11/2021, Chủ tịch UBND tỉnh đã có buổi kiểm tra thực tế và có Thông báo số 600/TB-UBND, trong đó UBND tỉnh thống nhất trong việc sử dụng quỹ đất khoảng 79 ha (*nằm đối diện Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất và Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất 2*) để xây dựng các hạng mục công trình phụ trợ ngành thép gắn với

¹¹ Công văn số 04/CV-IDC ngày 22/6/2020; Văn bản ngày 20/7/2020.

¹² Đề xuất điều chỉnh dự án đầu tư; Quyết định của Hội đồng quản trị về việc điều chỉnh dự án đầu tư; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; Biên bản họp Hội đồng quản trị về việc điều chỉnh dự án đầu tư; Báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án đầu tư.

các nhà máy hiện hữu. Đồng thời, chỉ đạo Trưởng Ban Quản lý chủ trì thông báo chủ trương chung của UBND tỉnh đối với định hướng sử dụng đất của khu vực 79 ha này cho các doanh nghiệp biết (*trong đó có Dự án của Nhà đầu tư*) để tạo sự đồng thuận, ủng hộ và chia sẻ vì mục tiêu phát triển của tỉnh trong thời gian đến; đồng thời làm cầu nối để Công ty Hòa Phát làm việc với các doanh nghiệp nhằm tính toán đối với phần kinh phí hoàn trả cho các doanh nghiệp này chuyển đến vị trí mới.

Ngày 05/01/2022, Ban Quản lý ban hành Công văn số 16/BQL-QLĐT gửi Nhà đầu tư, theo đó truyền đạt ý kiến của Chủ tịch UBND tỉnh tại Thông báo số 600/TB-UBND ngày 26/11/2021 và đề nghị Nhà đầu tư “xác nhận” việc tiếp tục triển khai dự án hoặc tạm dừng dự án và thống nhất chuyển đến vị trí mới. Ngày 05/01/2022, Nhà đầu tư có văn bản số 03/CV-ICD phúc đáp ý kiến của Ban Quản lý, theo đó Nhà đầu tư khẳng định tiếp tục thực hiện Dự án tại vị trí hiện tại và đề nghị Ban Quản lý điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư theo Hồ sơ đề xuất mà Nhà đầu tư đã nộp.

Tại Phiếu trình số 27/QLĐT ngày 17/01/2022 của phòng Quản lý đầu tư, Trưởng Ban Quản lý có ý kiến như sau: *“Giao phòng Quản lý đầu tư nghiên cứu chỉ điều chỉnh thời gian, theo đó điều chỉnh kế hoạch vốn, không điều chỉnh mục tiêu dự án”*.

Ngày 27/01/2022, Ban Quản lý ban hành Quyết định số 22/QĐ-BQL điều chỉnh chủ trương đầu tư, theo đó:

(1) Điều chỉnh lại phân kỳ sử dụng đất nhưng giữ nguyên tổng diện tích 42,3 ha (giai đoạn 1 giảm còn 9,3 ha; giai đoạn 2 tăng lên 33 ha);

(2) Điều chỉnh cơ cấu vốn theo từng giai đoạn nhưng không thay đổi tổng vốn 372,319 tỷ đồng;

(3) Điều chỉnh tiến độ thực hiện:

- Giai đoạn 1: Điều chỉnh việc hoàn thành thủ tục đầu tư vào Quý III/2023; điều chỉnh thời gian xây dựng từ 36 tháng xuống 24 tháng (*giảm 12 tháng*) trong khoảng Quý IV/2023-Quý IV/2024, và thay đổi nội dung từ “*kể từ ngày được cấp Giấy phép xây dựng*” sang “*kể từ ngày được cơ quan Nhà nước bàn giao đất*”.

- Giai đoạn 2: Điều chỉnh việc hoàn thành thủ tục đầu tư vào Quý III/2025 (*thay đổi so với điều chỉnh lần 2 là Quý III/2023*); điều chỉnh thời gian xây dựng từ 12 tháng lên 36 tháng (tăng 24 tháng) trong khoảng quý IV/2025-quý IV/2028, và thay đổi nội dung từ “*kể từ ngày được cấp Giấy phép xây dựng*” sang “*kể từ ngày được cơ quan Nhà nước bàn giao đất*”.

Qua thanh tra thấy:

3.1. Ban Quản lý thực hiện điều chỉnh dự án không đúng quy định khi không lấy ý kiến các cơ quan có thẩm quyền tại điểm a khoản 2 Điều 43, Điều 46 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ hướng dẫn Luật Đầu tư năm 2020; Do đó, dẫn đến việc Ban Quản lý không phát hiện dự án

không phù hợp quy hoạch, không làm rõ mục tiêu Dự án dẫn đến khi điều chỉnh dự án không đảm bảo quy định pháp luật, không thực hiện theo định hướng chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Thông báo số 600/TB-UBND ngày 26/11/2021.

3.2. Ban Quản lý cho phép Nhà đầu tư điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư quá 24 tháng so với tiến độ thực hiện dự án được cấp quyết định chủ trương ban đầu nhưng Ban Quản lý không làm rõ việc chậm thực hiện dự án là do yếu tố chủ quan của Nhà đầu tư hay do Nhà nước chậm thực hiện thủ tục hành chính (*về đất đai, xây dựng,...*) để làm cơ sở điều chỉnh là chưa đúng quy định tại khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020.

3.3. Việc Nhà đầu tư lấy lý do trong phạm vi đất Dự án có vùng đồi núi khoảng 11,5 ha và khi xin cấp chủ trương đầu tư, Nhà đầu tư không tính đến thời gian thi công phá đá, hạ độ cao tạo mặt bằng thực hiện dự án để điều chỉnh tiến độ. Tuy nhiên, việc lấy lý do này chưa đủ thuyết phục vì:

+ Khi khảo sát đầu tư, Nhà đầu tư đã được Ban Quản lý giới thiệu địa điểm, trong bản đồ giới thiệu địa điểm có đánh dấu các mốc vị trí; khi nộp hồ sơ đề xuất đầu tư, Nhà đầu tư cũng đã thể hiện các vị trí, tọa độ liên quan đến vị trí có khu vực mỏ đá vào trong hồ sơ đề xuất; mặt khác, trong đề xuất tiến độ thực hiện dự án đầu tư, Nhà đầu tư đều thể hiện các giai đoạn *hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và các thủ tục chuẩn bị đầu tư*.

+ Trong giai đoạn đang thực hiện Dự án, Nhà đầu tư thỏa thuận với Công ty Cổ phần thép Hòa Phát Dung Quất vận chuyển khối lượng đất, đá để lưu chứa trên diện tích 2,55 ha/11,5 ha của mỏ đá với khối lượng lưu chứa 977.489,68 m³ (*thông tin cụ thể sẽ được đánh giá ở mục khác*); sau đó Nhà đầu tư và Công ty Cổ phần thép Hòa Phát Dung Quất ký hợp đồng số 28.10.2021/HĐXD/HP-ICD ngày 28/10/2021 để thực hiện gia công, chế biến đá thành phẩm cung cấp cho dự án Khu liên hợp sản xuất gang thép Hòa Phát Dung Quất.

Như vậy, Nhà đầu tư không những không tập trung bồi thường giải phóng mặt bằng, phá đá, hạ độ cao tạo mặt bằng để thực hiện dự án mà còn ký kết với Công ty Cổ phần thép Hòa Phát Dung Quất để thêm lượng đất, đá lớn làm tăng cao độ so với hiện trạng ban đầu với mục đích chế biến, gia công đá, không đúng với mục tiêu đã được cấp theo Quyết định chủ trương đầu tư.

4. Về việc cấp Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư lần 3 (tại Quyết định số 404/QĐ-BQL ngày 09/10/2023 của Ban Quản lý)

Ngày 17/8/2023, Nhà đầu tư có văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư kèm theo các tài liệu¹³ gửi Ban Quản lý. Trên cơ sở tham mưu của các phòng, Trưởng Ban Quản lý ban hành Quyết định số 404/QĐ-BQL ngày 09/10/2023 về

¹³ Đề xuất điều chỉnh dự án đầu tư; Quyết định của Hội đồng quản trị về việc điều chỉnh dự án đầu tư; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; Biên bản họp Hội đồng quản trị về việc điều chỉnh dự án đầu tư; Báo cáo tình hình triển khai thực hiện dự án đầu tư; Báo cáo tình hình giải phóng mặt bằng.

chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (điều chỉnh lần thứ 3), với các nội dung sau:

(1) Mục tiêu dự án được điều chỉnh từ “Đầu tư xây dựng văn phòng, kho bãi nhà xưởng để cho thuê; kho bãi tập kết lưu giữ hàng hóa” thành “Xây dựng văn phòng, kho, bãi, nhà xưởng để cho thuê (phục vụ cho dự án sản xuất công nghiệp)” – mã ngành 6810 (bỏ mục tiêu “kho bãi tập kết lưu giữ hàng hóa”- mã ngành 5210).

(2) Diện tích sử dụng đất: Điều chỉnh gộp 02 giai đoạn sử dụng đất với diện tích 42,3 ha, không phân kỳ đầu tư.

(3) Tổng vốn đầu tư: Khoảng 372,319 tỷ đồng (không thay đổi so với lần điều chỉnh trước đó).

(4) Điều chỉnh tiến độ dự án:

- Hoàn thành thủ tục đầu tư, bồi thường giải phóng mặt bằng: Quý IV/2026.

- Hoàn thành việc đầu tư xây dựng, đưa công trình vào hoạt động 06 năm kể từ ngày được cơ quan nhà nước bàn giao đất lần đầu.

Qua thanh tra thấy:

4.1. Ban Quản lý không lấy ý kiến của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền về những nội dung điều chỉnh là không thực hiện đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 43, Điều 46 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ hướng dẫn Luật Đầu tư năm 2020.

4.2. Thời điểm điều chỉnh dự án đầu tư lần 3; tiến độ thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện rất chậm so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư với tổng diện tích thu hồi, bồi thường 16,55 ha/42,3 ha, đạt tỷ lệ 39%; Nhà đầu tư và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện không thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phân kỳ đầu tư đã được phê duyệt, dẫn đến phải điều chỉnh diện tích đất của từng giai đoạn tại 02 lần điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư (lần 1 và lần 2) và đến điều chỉnh lần thứ 3 không phân kỳ đầu tư. Đồng thời, dự án chậm tiến độ nhiều lần, việc đề xuất điều chỉnh tiến độ nhưng không xác định các mốc thời gian rõ ràng để làm căn cứ giám sát đầu tư của Nhà đầu tư¹⁴. Trong quá trình này, Nhà đầu tư được UBND tỉnh cấp phép khai thác khoáng sản ở khu vực có dự án đầu tư xây dựng công trình tại Giấy phép số 45/GP-UBND ngày 31/8/2022 với mục đích **bán thương mại**. Như vậy, qua các dữ kiện trên cho thấy Nhà đầu tư không quan tâm tập trung nguồn lực để thực hiện Dự án đầu tư; Ban Quản lý cũng không có biện pháp xử lý mà thực hiện điều chỉnh Dự án căn cứ trên các đề xuất của Nhà đầu tư, và không báo cáo lại kết quả theo định hướng chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Thông báo số 600/TB-UBND ngày 26/11/2021.

¹⁴ Tồn tại tương tự đã từng được Chủ tịch UBND tỉnh chỉ ra tại Kết luận số 04/KL-UBND ngày 15/10/2021 của Dự án Thiên Đường, tuy nhiên Ban Quản lý không rút kinh nghiệm, tiếp tục lặp lại sai phạm tương tự khi cấp Quyết định điều chỉnh sau này

4.3. Ban Quản lý cho phép Nhà đầu tư điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư quá 24 tháng so với tiến độ thực hiện dự án được cấp quyết định chủ trương ban đầu nhưng Ban Quản lý không làm rõ việc chậm thực hiện dự án là do yếu tố chủ quan của Nhà đầu tư hay do Nhà nước chậm thực hiện thủ tục hành chính (về đất đai, xây dựng, ...) để làm cơ sở điều chỉnh là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư năm 2020.

5. Về đất đai

5.1. Về sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất

Đối chiếu mục tiêu dự án với quy hoạch sử dụng đất thì mục tiêu sử dụng đất không phù hợp quy hoạch sử dụng đất (đất khu công nghiệp - SKK) – Nội dung này đã được đánh giá tại phần đầu tư Dự án. Đến thời điểm kiểm tra, xác minh, qua rà soát Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất huyện Bình Sơn¹⁵ thì vị trí khu đất vẫn thể hiện quy hoạch đất Khu Công nghiệp (đất khu công nghiệp - SKK).

5.2. Về kế hoạch sử dụng đất

Vị trí khu đất đã được đăng ký kế hoạch sử dụng đất từ năm 2019 đến năm 2025 theo các Quyết định của UBND tỉnh¹⁶.

5.3. Về giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai

a) Về hiện trạng đất: Vị trí dự án có diện tích 11,5 ha khai thác đá đã được Chủ tịch UBND tỉnh thu hồi đất và giao cho Ban Quản lý để xây dựng khu kinh tế đợt 2 năm 2006¹⁷. Phần diện tích còn lại của Dự án chưa được UBND tỉnh giao đất cho Ban Quản lý.

Tính đến thời điểm thanh tra, Nhà đầu tư chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án; chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

b) Về hình thức giao đất, cho thuê đất:

Dự án chưa được cơ quan có thẩm quyền quy định cụ thể về ưu đãi đầu tư và chưa xác định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cụ thể; do đó, chưa xác định dự án có thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của

¹⁵ Được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 (phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1197/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 và Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của UBND tỉnh).

¹⁶ Quyết định số: 830/QĐ-UBND ngày 20/8/2019; 881/QĐ-UBND ngày 22/9/2021; 1388/QĐ-UBND ngày 31/12/2021; 434/QĐ-UBND ngày 10/5/2022; 1562/QĐ-UBND ngày 31/12/2022; 1474/QĐ-UBND ngày 29/12/2023; 272/QĐ-UBND ngày 28/4/2025.

¹⁷ Quyết định số 2709/QĐ-UBND ngày 14/11/2006. Phần diện tích này đã được Ban Quản lý cho Công ty CP đầu tư xây dựng Thương mại Thiên Phúc thuê đất để khai thác đá Granit tại Quyết định số 73/QĐ-BQL ngày 13/02/2007

pháp luật đất đai năm 2013 tại khoản 12¹⁸ Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2013 (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ, nay là Điều 124 Luật Đất đai năm 2024*).

5.4. Về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trong phạm vi ranh giới dự án

Trung tâm phát triển quỹ đất Dung Quất (*sau này thuộc Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Bình Sơn - nay thuộc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh*) và Nhà đầu tư ký kết Hợp đồng số 24/2019-HĐNT ngày 05/8/2019 về việc thực hiện cắm mốc giới, chỉnh lý trích lục bản đồ địa chính; bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng khu đất đầu tư xây dựng Dự án. UBND huyện Bình Sơn (cũ) đã ban hành các thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất và 03 Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ¹⁹ đối với 114 hộ gia đình, cá nhân/143 hồ sơ.

Qua thanh tra thấy:

- Tổng diện tích đã thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ là 16,65 ha (*trong quy hoạch là 16,55 ha, ngoài quy hoạch là 0,1 ha*); các hộ dân đã thực hiện nhận tiền và bàn giao mặt bằng 15,9 ha/16,55 ha; còn 08 hộ dân chưa nhận tiền và bàn giao mặt bằng 0,65 ha/16,55 ha.

- Phần diện tích còn lại chưa ban hành quyết định thu hồi đất, phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ: 25,75 ha/42,3 ha. Theo báo cáo của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Bình Sơn và Nhà đầu tư là đã phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Bình Sơn thực hiện: (1) Chi trả trước tiền bồi thường 1,76 ha; (2) San dọn mặt bằng trên đất của UBND xã quản lý 8,6 ha; (3) Còn nguyên hiện trạng 15,3 ha; trong đó: Đã thực hiện kiểm kê xong 11,5 ha; còn lại 3,8 ha đất ở chưa kiểm kê.

- Đến thời điểm thanh tra, trong phạm vi ranh giới thực hiện dự án có 148 hộ dân bị ảnh hưởng, chiếm diện tích khoảng 3,8 ha đất ở; dự kiến cần phải bố

¹⁸ “Điều 14b. Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm hoặc miễn toàn bộ thời gian sử dụng đất đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, trừ các trường hợp sau đây: 1. Chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án. 2. Sử dụng đất thương mại, dịch vụ. 3. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.”

¹⁹ (1) Quyết định số 4767/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 phê duyệt phương án (đợt 1) diện tích: 31.192m² (45 hồ sơ); chi phí bồi thường, hỗ trợ trực tiếp 5.645.534.167 đồng.

(2) Quyết định số 2540/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 phê duyệt phương án (đợt 2) với diện tích: 99.322m² (39 hồ sơ). Diện tích bồi thường: 31.806m². Diện tích đất không bồi thường: 67.516m². Chi phí bồi thường, hỗ trợ trực tiếp 6.740.472.600 đồng.

(3) Quyết định số 2259/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 phê duyệt phương án (đợt 3): Diện tích: 35.965m² (59 hồ sơ). Diện tích bồi thường: 35.965m². Diện tích thu hồi nằm ngoài quy hoạch dự án: 1.009m². Chi phí bồi thường, hỗ trợ trực tiếp 7.319.272.955 đồng.

trí khoảng 180 lô đất tái định cư nhưng hiện nay không còn quỹ đất để bố trí tái định cư tại khu vực Khu tái định cư Vạn Tường xã Bình Hải (*Công văn số 1840/UBND-TNMT ngày 12/6/2024 của UBND huyện Bình Sơn*); đồng thời UBND huyện Bình Sơn đề nghị Công ty chủ động phối hợp với chính quyền địa phương nơi có dự án thông tin cho Nhân dân trong vùng dự án biết và phải lấy ý kiến lại đối với vị trí tái định cư tại các khu dân cư khác trên địa bàn huyện, nhưng Nhà đầu tư chưa thực hiện.

- Ngoài ra, trong quá trình bồi thường còn phát sinh các vướng mắc của các hộ dân liên quan đến thủ tục thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa hợp tác kiểm kê đất nông nghiệp do lo ngại khi san ủi mặt bằng thực hiện dự án gây ô nhiễm, ngập úng nhà cửa,....

5.5. Về kinh phí bồi thường, hỗ trợ

- Tổng kinh phí Nhà đầu tư đã chuyển cho Trung tâm: 21.659.740.274 đồng.

- Tổng kinh phí đã được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ là: 20.755.843.674 đồng (*chi phí trực tiếp cho dân: 19.705.279.722 đồng, chi phí phục vụ 394.105.594 đồng; chi phí dự phòng 631.686.345 đồng; chi phí cưỡng chế 24.772.013 đồng*).

- Tổng kinh phí đã thực hiện theo phương án: Chi phí trực tiếp cho dân: 18.324.004.321 đồng, chi phí phục vụ 394.105.594 đồng.

- Tổng kinh phí còn lại chưa chi trả trực tiếp cho dân theo phương án là: 1.381.275.401 đồng/08 hộ.

Ngoài ra, tổng số tiền đã thực hiện chi trả trước cho dân khi chưa lập phương án là 3.071.167.245 đồng (*trong đó: Trung tâm chi trả 431.218.745 đồng, Công ty chi trả là 2.639.948.500 đồng*); chi phí phục vụ bồi thường, thẩm định Trung tâm đã thực hiện: 394.105.594 đồng; chi phí cắm mốc, đo vẽ bản đồ địa chính theo Hợp đồng Trung tâm đã thực hiện: 274.000.000 đồng. Tổng số tiền còn lại của Nhà đầu tư tại Trung tâm là: 855.120.183 đồng.

- Nhà đầu tư và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Bình Sơn đã thực hiện chi trả cho 144 hộ (*Nhà đầu tư đã chi trả 19 hộ, Trung tâm đã chi trả 125 hộ*).

Qua thanh tra thấy: Nhà đầu tư đã tạm ứng kinh phí cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Bình Sơn để thực hiện chi trả trước cho các hộ dân sau khi có số liệu kiểm tra, kiểm đếm đã được các hộ dân cơ bản thống nhất, đồng thuận. Tuy nhiên, công ty đã thực hiện tự chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho 19 hộ dân mà không thông qua Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Bình Sơn để chi trả, mặc dù đã ký kết hợp đồng với Trung tâm là không thực hiện theo chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn 325/UBND-CNXD ngày 18/01/2019.

5.6. Tiến độ sử dụng đất thực tế so với tiến độ cho phép theo các Quyết định chủ trương đầu tư

Tiến độ thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện rất chậm so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi cấp quyết định chủ trương đầu tư từ năm 2019 đến nay chỉ thu hồi, bồi thường với tổng diện tích 16,55 ha/42,3 ha, đạt tỷ lệ 39%; Trung tâm phát triển quỹ đất huyện và Công ty thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng mà không thực hiện theo phân kỳ giai đoạn của quyết định chủ trương đầu tư cũng như điều chỉnh chủ trương đầu tư, dẫn đến phải điều chỉnh diện tích đất của từng giai đoạn tại 02 lần điều chỉnh (lần 1, lần 2) và không phân kỳ đầu tư tại điều chỉnh lần thứ 3.

5.7. Hiện trạng đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trên đất của dự án

a) Qua kiểm tra hiện trạng cho thấy Nhà đầu tư chưa triển khai thi công các hạng mục của Dự án. Tại vị trí Dự án, Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng lại tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Thiên Phúc – trước đó được cấp phép hoạt động khai thác đá đối với các hạng mục sau: Nhà làm Văn phòng có diện tích khoảng 159 m²; nhà ở công nhân có diện tích khoảng 96,5 m²; nhà vệ sinh, kho và nhà ăn có diện tích khoảng 204,9 m²; trạm biến áp có diện tích khoảng 17,3 m².

b) Riêng đối với khu vực khai thác đá trong ranh giới dự án: Hiện trạng khu đất có tập kết khối lượng lớn đất, đá trên mặt bằng ranh giới Dự án; theo xác minh thì Nhà đầu tư thỏa thuận với Công ty Cổ phần thép Hòa Phát Dung Quất vận chuyển khối lượng đất, đá này để lưu chứa trên diện tích 2,55 ha/11,5 ha của mỏ đá với khối lượng lưu chứa 977.489,68 m³ (có Biên bản giữa Công ty Cổ phần thép Hòa Phát Dung Quất và Công ty Cổ phần đầu tư ICD Dung Quất ngày 15/9/2024). Nội dung này, vào ngày 27/01/2022, Ban Quản lý đã yêu cầu Nhà đầu tư dừng ngay việc tập kết đất, đá trên mặt bằng dự án²⁰ và đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ) xử lý theo thẩm quyền.

Qua thanh tra thấy:

Nhà đầu tư chưa được giao đất, cho thuê đất nhưng đã tự ý thỏa thuận với Công ty Cổ phần thép Hòa Phát Dung Quất tập kết lưu lượng lớn đất đá tại vị trí Dự án là vi phạm quy định tại Điều 152 Luật Đất đai năm 2013. Ban Quản lý cũng chưa quyết liệt xử lý đối với hành vi này.

5.8. Về thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định các điều kiện tiếp cận đất đai tại thời điểm ban hành Quyết định chủ trương đầu tư và các lần điều chỉnh

Tại thời điểm Ban Quản lý cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 240/QĐ-BQL ngày 02/8/2019; điều chỉnh lần thứ 1 tại Quyết định số 203/QĐ-BQL ngày 25/8/2020 Ban Quản lý không lấy ý kiến thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Đến khi cấp điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ 2 tại Quyết định số 22/QĐ-BQL ngày

²⁰ Công văn số 179/BQL-QLTNMT

27/01/2022, Ban Quản lý có văn bản²¹ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị thẩm định nhu cầu sử dụng đất, thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án, tuy nhiên Sở Tài nguyên và Môi trường phúc đáp²² việc tổ chức thẩm định nhu cầu sử dụng đất khi đã quyết định chủ trương đầu tư là chưa đảm bảo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai; Sau đó, Sở Tài nguyên và Môi trường cũng ban hành thông báo²³ vị trí khu đất chưa đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Ban Quản lý để thực hiện giao lại đất hoặc cho thuê đất theo quy định.

Qua thanh tra thấy: Dự án đã được cấp thẩm quyền cấp quyết định chủ trương đầu tư nhưng chưa thực hiện lấy ý kiến thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (đối với dự án được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất) là không đảm bảo quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và khoản 2 Điều 32 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

6. Về quy hoạch và xây dựng của Dự án

6.1. Công tác lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án

Căn cứ Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp phía Đông Dung Quất (điều chỉnh) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 21/01/2013, trên cơ sở Hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp nhà xưởng, văn phòng kho bãi cho thuê do Nhà đầu tư lập, Ban Quản lý ban hành Quyết định số 115/QĐ-BQL ngày 20/5/2020 phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Tổ hợp nhà xưởng, văn phòng và kho bãi cho thuê (điều chỉnh tại Quyết định số 208/QĐ-BQL ngày 14/9/2020 và tại Quyết định số 84/QĐ-BQL ngày 06/4/2021).

Qua thanh tra thấy:

- Vị trí thực hiện Dự án không phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp phía Đông Dung Quất (điều chỉnh) - được quy hoạch là đất công nghiệp cơ khí và công nghiệp khác như đã đánh giá ở phần đầu tư Dự án.

- Trong quá trình lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch, Ban Quản lý: (1) không lấy ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý chuyên ngành cùng cấp theo quy định tại khoản 3 Điều 34 Luật Xây dựng năm 2014, khoản 2 Điều 25 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ; (2) Nhiệm vụ lập quy hoạch thiếu nội dung tổng dự toán kinh phí lập quy hoạch chi tiết theo điểm d khoản 3 Điều 11 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015.

²¹ Công văn số 2387/BQL-QLTNMT ngày 10/11/2021.

²² Thông báo số 5717/TB-STNMT ngày 25/11/2021 và Công văn số 6433/STNMT-QLĐĐ ngày 31/12/2021.

²³ Thông báo số 2736/TB-STNMT ngày 29/5/2023.

- Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất chưa xác định ranh giới các khu chức năng và dải cây xanh cách ly là thực hiện chưa đúng quy định tại mục 2.5.2 QCVN 01:2019/BXD.

- Qua 02 lần điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, Ban Quản lý không phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch là thực hiện chưa đúng quy định tại Điều 25 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ.

6.2. Về lập, thẩm định, phê duyệt và thực hiện dự án

Trên cơ sở Hồ sơ thiết kế phân hạ tầng kỹ thuật do Nhà đầu tư lập và Ban Quản lý thẩm định thiết kế cơ sở dự án (phân hạ tầng kỹ thuật) tại Công văn số 338/BQL-QHXD ngày 09/3/2021; Nhà đầu tư đã phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Khu Tổ hợp nhà xưởng, văn phòng và kho bãi cho thuê (phân hạ tầng kỹ thuật), với tổng mức đầu tư dự án 372,319 tỷ đồng.

Hiện trạng thực hiện: Qua kiểm tra thực tế hiện trường cho thấy Nhà đầu tư chưa triển khai thực hiện dự án tại hiện trường.

Qua thanh tra thấy:

- Kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư đến nay, Nhà đầu tư chưa trình thẩm định phê duyệt thiết kế cơ sở của Tổng dự án (chỉ mới trình thẩm định các hạng mục hạ tầng kỹ thuật) để làm cơ sở trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án²⁴ là chưa thực hiện nghĩa vụ của Chủ đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 68 Luật Xây dựng năm 2014.

- Ban Quản lý chưa thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở của tổng dự án theo chủ trương được phê duyệt là thực hiện chưa đúng quy định tại điểm c khoản 5 Điều 1 Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về Quản lý đầu tư xây dựng.

7. Về khoáng sản (mỏ đá) nằm trong phạm vi Dự án

7.1. Về công tác thăm dò khoáng sản

Ngày 29/3/2021, Nhà đầu tư ký kết hợp đồng thuê đơn vị tư vấn (*Công ty TNHH Khang Huy Đạt*) lập Đề án thực hiện thăm dò khoáng sản và thi công đề án thăm dò khoáng sản. Ngày 30/3/2021, UBND tỉnh có Công văn số 1306/UBND-CNXD thống nhất việc lập thủ tục cấp phép khai thác khoáng sản đá trong quá trình phá đá, hạ độ cao thu dọn mặt bằng để xây dựng Dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư ICD Dung Quất làm chủ đầu tư, trong đó có nội dung: Công ty có trách nhiệm thực hiện lập hồ sơ xin cấp phép thăm dò, phê duyệt trữ lượng, cấp phép khai thác và kê khai nộp tiền cấp quyền khai thác khoáng sản theo quy định.

²⁴ Tại khoản 2 Điều 4, khoản 2 Điều 14 Thông tư số 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết và hướng dẫn một số nội dung về thẩm định, phê duyệt dự án và thiết kế, dự toán công trình.

Báo cáo kết quả thăm dò khoáng sản được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định²⁵ và UBND tỉnh phê duyệt trữ lượng khoáng sản đá làm vật liệu xây dựng thông thường tại Quyết định số 948/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 với nội dung: (1) Diện tích khu vực phê duyệt trữ lượng là 11,5 ha; (2) Trữ lượng địa chất cấp 122: 1.502.611 m³; (3) Mức sâu khai thác thấp nhất các khối trữ lượng +7,5 m; (4) Trữ lượng khoáng sản đá đưa vào thiết kế khai thác: 1.352.350 m³; (5) Khoáng sản đi kèm: Đất bóc tầng phủ làm vật liệu san lấp trữ lượng 235.979 m³.

Qua thanh tra thấy:

Nhà đầu tư không lập hồ sơ xin cấp Giấy phép thăm dò khoáng sản trước khi thực hiện hoạt động thăm dò khoáng sản trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng công trình là thực hiện không đúng theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 1306/UBND-CNXD ngày 30/3/2021 và quy định tại Điều 41 Luật Khoáng sản năm 2010.

7.2. Về tính, phê duyệt tiền cấp quyền khai thác khoáng sản

UBND tỉnh phê duyệt tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tại Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 với nội dung: (1) Trữ lượng tính tiền cấp quyền khai thác khoáng sản đá: $Q = 1.352.350 \text{ m}^3$; (2) Giá tính tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tại thời điểm lần đầu: $G = 147.500 \text{ đồng/m}^3$ trữ lượng địa chất; (3) Tổng tiền phải nộp: 4.847,160 triệu đồng, thực hiện nộp 03 lần (lần đầu tại thời điểm phê duyệt, lần 02 vào năm 2023, lần 03 vào năm 2024).

Qua thanh tra thấy:

Theo Phương án khai thác khoáng sản của Chủ đầu tư và báo cáo đánh giá tác động môi trường được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 488/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 thì khối lượng đất bóc tầng phủ 235.979 m³ (đây là khoáng sản đi kèm với khoáng sản chính là đá) sẽ được sử dụng để san lấp mặt bằng tại các vị trí có cao độ thấp trong phạm vi dự án Khu tổ hợp nhà xưởng, văn phòng, kho bãi cho thuê. Tuy nhiên, khối lượng đất này chưa được tính và thu nộp tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tương ứng với số tiền 362,464 triệu đồng²⁶ là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị định số 67/2019/NĐ-CP ngày 31/7/2019 của Chính phủ quy định về phương pháp tính, mức thu tiền cấp quyền khai thác khoáng sản.

7.3. Về cấp phép khai thác khoáng sản

Trên cơ sở hồ sơ đề nghị cấp phép của Nhà đầu tư vào ngày 20/4/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định và tham mưu²⁷ UBND tỉnh cấp phép khai thác khoáng sản ở khu vực có dự án đầu tư xây dựng công trình tại Giấy

²⁵ Tại Báo cáo số 4748/STNMT-TĐKS ngày 06/10/2021.

²⁶ Theo Tờ trình số 15/ICD-TTr ngày 20/4/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư ICD Dung Quất về xin phê duyệt tiền cấp quyền khai thác khoáng sản trong Báo cáo kết quả thăm dò khai thác khoáng sản trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng công trình.

²⁷ Tại Báo cáo số 3699/STNMT-TĐKS ngày 25/7/2022 và có các Công văn: số 3700/STNMT-KS ngày 25/7/2022 và số 4349/STNMT ngày 26/8/2022.

phép số 45/GP-UBND ngày 31/8/2022 trong đó có nội dung: (1) Cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư ICD Dung Quất khai thác khoáng sản đá làm vật liệu xây dựng thông thường bằng phương pháp lộ thiên ở khu vực có dự án đầu tư xây dựng công trình; (2) Diện tích khai thác: 11,5 ha; (3) Tổng trữ lượng đá phê duyệt đưa vào thiết kế khai thác: 1.352.350 m³; (4) Công suất khai thác: 280.000 m³ đá nguyên khối/năm; (5) Cao trình khai thác thấp nhất: Đến cos + 7,5 m; (6) Thời hạn khai thác 05 năm, kể từ ngày cấp phép.

Qua thanh tra thấy:

Theo hồ sơ thể hiện trong tổng diện tích 46,7 ha của dự án Khu tổ hợp nhà xưởng, văn phòng kho bãi cho thuê có 11,5 ha thuộc khu vực mỏ đá. Khu vực mỏ đá này trước kia có tên gọi là Mỏ đá Rừng Giang, xã Bình Thuận, huyện Bình Sơn đã được UBND tỉnh cấp phép cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Thiên Phúc khai thác đá để phục vụ thi công các công trình, dự án trên địa bàn Khu kinh tế Dung Quất. Sau khi dự án kết thúc, năm 2019 khi khảo sát hiện trạng để làm cơ sở đề xuất Ban Quản lý cấp chủ trương đầu tư dự án Khu tổ hợp nhà xưởng, văn phòng kho bãi cho thuê trên phần diện tích 46,7 ha, Công ty Cổ phần Đầu tư ICD Dung Quất đã biết có mỏ đá chiếm diện tích 11,5/46,7 ha trong dự án đầu tư. Theo bản đồ hiện trạng thể hiện khu vực này vẫn còn là đồi núi đá cao đến 45 m (*loại đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, ký hiệu SKX*), để tạo mặt bằng thực hiện dự án đầu tư cần phải khai thác đá đưa cao độ hiện hữu về cao độ từ 5,25 m đến 7,76 m theo đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt. Tuy nhiên, Nhà đầu tư và Ban Quản lý không thực hiện báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp phép quyết định việc thăm dò, khai thác trước khi cấp quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 65 Luật Khoáng sản năm 2010²⁸.

7.4. Về thực hiện khai thác khoáng sản

Đến thời điểm tháng 7/2025, Nhà đầu tư đã phối hợp với cơ quan chức năng thực hiện hoàn thành công tác bồi thường và thu hồi đất trên phần diện tích 4,88 ha/11,5 ha. Đối với phần diện tích 6,62 ha còn lại chưa hoàn thành công tác bồi thường, thu hồi đất (*do một số thửa thay đổi chủ sử dụng, chưa được thẩm định bản đồ địa chính theo quy định nên chưa đủ hồ sơ pháp lý trình phê duyệt phương án bồi thường, thu hồi đất theo quy định*) Nhà đầu tư chưa thực hiện hoạt động khai thác khoáng sản theo phương án khai thác được duyệt.

Qua thanh tra thấy:

Nhà đầu tư chưa hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, chưa thực hiện thủ tục thuê đất theo quy định tại Điều 31 Luật Khoáng sản năm

²⁸ Điều 65. Khai thác khoáng sản ở khu vực có dự án đầu tư xây dựng công trình

1. Việc khai thác khoáng sản ở khu vực có dự án đầu tư xây dựng công trình, trừ công trình quy định tại khoản 2 Điều này được thực hiện theo quy định sau đây:

a) Đối với khu vực có dự án đầu tư xây dựng công trình **phát hiện có khoáng sản** thì cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép quy định tại Điều 82 của Luật này quyết định việc thăm dò, khai thác trước khi dự án được phê duyệt hoặc cấp giấy phép đầu tư.

2010; Giấy phép khai thác khoáng sản cấp tháng 8/2022 (*thời hạn khai thác là 05 năm*), nhưng đến tháng 7/2025 Nhà đầu tư chưa đưa mỏ vào hoạt động khai thác là chậm tiến độ so với phương án khai thác khoáng sản và giấy phép khai thác được cấp. Ngày 25/7/2025, UBND tỉnh có Công văn số 6981/UBND-NNMT chỉ đạo việc yêu cầu Nhà đầu tư tạm dừng hoạt động khai thác khoáng sản ở khu vực Dự án cho đến khi hoàn chỉnh hồ sơ, được cấp thẩm quyền cho thuê đất.

III. KẾT LUẬN, NGUYÊN NHÂN, TRÁCH NHIỆM

1. Kết luận

1.1. Về giai đoạn chuẩn bị đầu tư, việc cấp Quyết định chủ trương đầu tư lần đầu và các lần điều chỉnh của Ban Quản lý đối với Dự án

Dự án thay đổi mục tiêu so với mục tiêu ban đầu đề xuất nhưng Nhà đầu tư không báo cáo rõ để Ban Quản lý giới thiệu địa điểm khác phù hợp quy hoạch; Ban Quản lý trong quá trình thẩm định cũng không đề nghị Nhà đầu tư làm rõ, không thẩm định sự thay đổi mục tiêu dẫn đến khi cấp Quyết định chủ trương đầu tư không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng; vì vậy việc Ban Quản lý quyết định chủ trương đầu tư là chưa đảm bảo thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014, điểm d khoản 6 Điều 2 Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi ban hành kèm theo Quyết định số 63/2016/QĐ-UBND ngày 12/12/2016 của UBND tỉnh.

Trong thủ tục cấp Quyết định chủ trương đầu tư, điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư còn có các sai sót sau: (1) Dự án không thực hiện thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng trước khi cấp quyết định chủ trương đầu tư; (2) Ban Quản lý không lấy ý kiến thẩm định của các sở chuyên môn, địa phương thuộc phạm vi quản lý về nội dung dự án đầu tư dẫn đến không nhận ra dự án không phù hợp quy hoạch; khi điều chỉnh dự án không đảm bảo quy định pháp luật, không thực hiện theo định hướng chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Thông báo số 600/TB-UBND ngày 26/11/2021; (3) Quyết định chủ trương đầu tư và các lần điều chỉnh không nêu rõ cụ thể về thời hạn thực hiện của từng giai đoạn, mà chỉ nêu chung chung về thời gian hoàn thành dự án dẫn đến khó theo dõi, kiểm tra, giám sát, đánh giá việc thực hiện Dự án đầu tư của Nhà đầu tư; (4) Vị trí Dự án có khoáng sản là đá nhưng khi thẩm định chủ trương đầu tư, Ban Quản lý không yêu cầu làm rõ và cũng không thực hiện báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp phép quyết định việc thăm dò, khai thác trước khi cấp quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Khoáng sản; (5) Điều chỉnh chủ trương đầu tư không thuộc trường hợp phải điều chỉnh (*Giảm diện tích sử dụng đất, tiến độ góp vốn*); (6) Cho phép Nhà đầu tư điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư nhiều lần (*quá 24 tháng so với tiến độ thực hiện dự án được cấp quyết định chủ trương ban đầu*) nhưng Ban Quản lý không làm rõ nguyên nhân chậm thực hiện dự án là do yếu tố chủ quan của Nhà đầu tư hay do Nhà nước chậm

thực hiện thủ tục hành chính (về đất đai, xây dựng,...) để làm cơ sở điều chỉnh; (7) Nhà đầu tư không những không tập trung bồi thường giải phóng, mặt bằng, phá đá, hạ độ cao tạo mặt bằng để thực hiện dự án mà còn thỏa thuận với Công ty Cổ phần thép Hòa Phát Dung Quất đổ thêm lưu lượng đất, đá lớn làm tăng cao độ so với hiện trạng trước đó với mục đích chế biến, gia công đá dẫn đến xin điều chỉnh tiến độ nhiều lần; không quan tâm, tập trung nguồn lực để thực hiện Dự án đầu tư.

1.2. Về đất đai

Tính đến thời điểm thanh tra, Nhà đầu tư chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án; chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

Dự án chưa được cơ quan có thẩm quyền quy định cụ thể về ưu đãi đầu tư và chưa xác định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cụ thể; do đó, chưa xác định dự án thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013 tại khoản 12²⁹ Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Nhà đầu tư đã thực hiện tự chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho 19 hộ dân không thông qua Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Bình Sơn để chi trả mặc dù đã ký kết hợp đồng với Trung tâm là không đảm bảo theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn 325/UBND-CNXD ngày 18/01/2019. Trung tâm phát triển quỹ đất huyện và Nhà đầu tư thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng không theo phân kỳ giai đoạn của quyết định chủ trương đầu tư cũng như điều chỉnh chủ trương đầu tư, dẫn đến phải điều chỉnh diện tích đất của từng giai đoạn tại 02 lần điều chỉnh lần 1, lần 2 và không phân kỳ đầu tư tại điều chỉnh lần thứ 3.

Nhà đầu tư chưa được giao đất, cho thuê đất nhưng đã thỏa thuận với Công ty Cổ phần thép Hòa Phát Dung Quất tập kết lượng lớn đất đá tại vị trí Dự án là vi phạm quy định tại Điều 152 Luật Đất đai năm 2013. Ban Quản lý cũng chưa quyết liệt xử lý đối với hành vi này.

1.3. Về quy hoạch và xây dựng của Dự án

²⁹ “Điều 14b. Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm hoặc miễn toàn bộ thời gian sử dụng đất đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, trừ các trường hợp sau đây: 1. Chỉ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án. 2. Sử dụng đất thương mại, dịch vụ. 3. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.”

Vị trí thực hiện Dự án không phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp phía Đông Dung Quất (điều chỉnh) - được quy hoạch là đất công nghiệp cơ khí và công nghiệp khác như đã đánh giá ở phần đầu tư Dự án.

Trong quá trình lập, thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án, Ban Quản lý có một số sai sót sau: (1) Không lấy ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành cùng cấp; (2) Nhiệm vụ lập quy hoạch thiếu nội dung tổng dự toán kinh phí lập quy hoạch chi tiết; (3) Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất chưa xác định ranh giới các khu chức năng và dải cây xanh cách ly theo Quy chuẩn QCVN 01:2019/BXD; (4) Qua 02 lần điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, Ban Quản lý không phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch.

Kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư đến nay, Ban Quản lý chưa thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở của tổng dự án theo chủ trương được phê duyệt. Nhà đầu tư chưa trình phê duyệt thiết kế cơ sở của Tổng dự án.

1.4. Về khoáng sản (mỏ đá) nằm trong phạm vi Dự án

Nhà đầu tư không lập hồ sơ xin cấp Giấy phép thăm dò khoáng sản trước khi thực hiện hoạt động thăm dò khoáng sản trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng công trình là không đúng theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 1306/UBND-CNXD ngày 30/3/2021 và quy định tại Điều 41 Luật Khoáng sản năm 2010; không thực hiện báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp phép quyết định việc thăm dò, khai thác trước khi cấp quyết định chủ trương đầu tư.

Chưa tính khối lượng đất bóc tầng phủ 235.979 m³ và thu nộp tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tương ứng với số tiền 362,464 triệu đồng³⁰.

Nhà đầu tư chưa hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, chưa thực hiện thủ tục thuê đất; Giấy phép khai thác khoáng sản cấp tháng 8/2022, nhưng đến tháng 7/2025 Nhà đầu tư chưa đưa mỏ vào hoạt động khai thác là chậm tiến độ so với phương án khai thác khoáng sản và giấy phép khai thác được cấp.

2. Nguyên nhân

Có nhiều nguyên nhân dẫn đến sai phạm, trong đó có các nguyên nhân chính như sau:

2.1. Nguyên nhân khách quan

Tại thời điểm trước năm 2020, chính sách, pháp luật về đầu tư, đất đai, quy hoạch chưa đủ rõ, dẫn đến trong quá trình thực hiện còn nhiều tồn tại. Nguồn lực đầu tư của Ban Quản lý trong việc giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch để chủ động giao, cho thuê thực hiện dự án trên địa bàn còn hạn chế.

2.2. Nguyên nhân chủ quan

³⁰ Theo Tờ trình số 15/ICD-TTtr ngày 20/4/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư ICD Dung Quất về xin phê duyệt tiền cấp quyền khai thác khoáng sản trong Báo cáo kết quả thăm dò khai thác khoáng sản trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Ban Quản lý chưa thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ của mình đối với công tác quyết định chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư. Dự án chậm tiến độ, đã kéo dài trong nhiều năm nhưng chưa chủ động xử lý hoặc đề xuất các cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với Dự án.

- Công tác phối hợp giữa Ban Quản lý với các cơ quan chuyên môn cấp tỉnh chưa tốt, thiếu hiệu quả; việc đôn đốc, tháo gỡ khó khăn, xử lý vi phạm chưa kịp thời cũng ảnh hưởng đến việc thực hiện dự án.

- Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Bình Sơn (cũ) và Nhà đầu tư chưa quyết liệt trong việc thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; chưa giải quyết dứt điểm các tồn tại, vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

- Nhà đầu tư chưa chấp hành nghiêm pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng; không nghiêm túc, quan tâm trong việc triển khai dự án, có mục đích khác ngoài việc triển khai dự án cụ thể là liên quan đến việc bán thương mại khoáng sản (mỏ đá) và ký kết hợp đồng gia công, chế biến đá với Công ty Hòa Phát nên dẫn đến từ khi cấp chủ trương năm 2019 đến nay chưa thực hiện thủ tục thuê đất, chưa triển khai thi công thực hiện dự án tại hiện trường.

3. Trách nhiệm

- Trưởng Ban Quản lý (qua các thời kỳ) chịu trách nhiệm về việc ký Quyết định chủ trương đầu tư và các quyết định điều chỉnh có vi phạm, sai sót trong thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước đối với Dự án được nêu ở phần Kết luận thanh tra.

- Trưởng các phòng Quản lý đầu tư, Quy hoạch và xây dựng của Ban Quản lý chịu trách nhiệm chính về các sai phạm trong công tác tham mưu, tổ chức thực hiện việc cấp phép đầu tư, quy hoạch xây dựng đối với Dự án được nêu ở phần Kết luận thanh tra.

- Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Bình Sơn (cũ) chịu trách nhiệm trong việc chậm thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trong quá trình thực hiện đầu tư dự án đã vi phạm pháp luật trong các lĩnh vực đầu tư, đất đai, xây dựng.

IV. KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Căn cứ Luật Thanh tra năm 2025 và các quy định của pháp luật có liên quan; xét tính chất, mức độ sai phạm, Chánh Thanh tra tỉnh kiến nghị:

1. Về xử lý trách nhiệm

a) Trưởng ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi:

- Tổ chức họp tập thể lãnh đạo Ban Quản lý để nghiêm túc kiểm điểm đối với các sai sót trong công tác lãnh đạo, chỉ đạo, điều hành về thực hiện các thủ

tục hành chính; đề ra những nhiệm vụ, giải pháp, lộ trình khắc phục những hạn chế, sai sót trong Kết luận thanh tra.

- Chủ trì họp kiểm điểm trách nhiệm của lãnh đạo và công chức các phòng: Quản lý Đầu tư, Quản lý Quy hoạch và Xây dựng về các nội dung thiếu sót, tồn tại, vi phạm được nêu để xác định mức độ vi phạm, xử lý trách nhiệm theo quy định. Đồng thời, chỉ đạo Trưởng các phòng: Quản lý Đầu tư, Quản lý Quy hoạch và Xây dựng tổ chức họp kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm đối với công chức thuộc quyền quản lý của mình về những vi phạm đã nêu để xem xét mức độ vi phạm, xử lý theo quy định.

b) Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh chủ trì họp kiểm điểm trách nhiệm của lãnh đạo, nhân viên chịu trách nhiệm trong việc chậm thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

(có Phụ lục trách nhiệm kèm theo)

2. Khắc phục liên quan đến cấp phép khai thác khoáng sản

Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp, Nhà đầu tư khắc phục liên quan đến cấp Giấy phép khai thác khoáng sản và tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tương ứng với số tiền 362,464 triệu đồng theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về xử lý đối với Dự án

Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp căn cứ vào các nội dung sai phạm, thiếu sót nêu tại Kết luận thanh tra chủ trì, phối hợp với các sở, ban ngành, các cơ quan, đơn vị có liên quan và Nhà đầu tư thực hiện các nội dung sau:

- Làm việc, vận động, thuyết phục Nhà đầu tư tự nguyện chấm dứt hoạt động Dự án đầu tư vì không đủ căn cứ pháp lý để tiếp tục thực hiện; đồng thời xem xét, giới thiệu vị trí phù hợp để Nhà đầu tư nghiên cứu đầu tư *(nếu có nhu cầu)*, bảo đảm giải quyết hài hòa quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước và Nhà đầu tư.

- Trong trường hợp Nhà đầu tư không tự nguyện chấm dứt, Ban Quản lý phối hợp, chuyển thông tin và đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xử lý đối với việc tập kết số lượng lớn lưu lượng đất đá tại vị trí Dự án; đồng thời có biện pháp hoàn trả lại mặt bằng nguyên trạng trước đó. Xây dựng kế hoạch chi tiết để tổ chức rà soát khắc phục các nội dung sai phạm về đầu tư, đất đai, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, khai thác khoáng sản để xử lý Dự án theo đúng quy định pháp luật.

4. Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi niêm yết công khai Kết luận thanh tra tại trụ sở theo quy định; tổ chức làm việc với Công ty Cổ phần Đầu tư ICD Dung Quất để thông tin về Kết luận thanh tra; xây dựng kế hoạch để tổ chức thực hiện Kết luận thanh tra, khắc phục các sai phạm theo quy định tại Điều 54 Luật Thanh tra năm 2025, đảm bảo

rõ người, rõ việc, rõ tiền độ. Báo cáo kết quả thực hiện (*kèm theo tài liệu, chứng cứ chứng minh*) cho Thanh tra tỉnh trước ngày 30/10/2026 để theo dõi, kiểm tra, đôn đốc, báo cáo theo quy định.

5. Giao Chánh Văn phòng thực hiện công khai Kết luận thanh tra trên Trang Thông tin điện tử Thanh tra tỉnh theo quy định; Trưởng phòng Nghiệp vụ 8 theo dõi, kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Kết luận thanh tra theo quy định pháp luật. /

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ (báo cáo);
 - Chủ tịch UBND tỉnh (báo cáo);
 - Cục II - Thanh tra Chính phủ;
 - Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
 - Ban Nội chính Tỉnh ủy;
 - Công an tỉnh;
 - Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
 - Sở Nội vụ;
 - Văn phòng UBND tỉnh;
 - Ban quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các Khu công nghiệp Quảng Ngãi;
 - Các Sở: Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính; Xây dựng.
 - Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh;
 - Lãnh đạo Thanh tra tỉnh;
 - Văn phòng và Phòng NV4;
 - Lưu: VT, Hồ sơ ĐTT (NNKhánh 23 bản).
- *Tài liệu được phép sao, chụp*

CHÁNH THANH TRA



Thái Văn Tường



Trách nhiệm của các cá nhân liên quan đến các nội dung có sai sót trong việc thực hiện chính sách pháp luật

(Ban hành kèm theo Kết luận thanh tra số **179/KL-TTR** ngày **22/7/2026** của Chánh Thanh tra tỉnh)



STT	Cá nhân có vi phạm, sai sót qua thanh tra	Giai đoạn	Tóm tắt nội dung vi phạm, sai sót qua thanh tra	Đề xuất hình thức xử lý
A	BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ DUNG QUẤT VÀ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP			
I	LÃNH ĐẠO BAN			
1	Ông Nguyễn Minh Tài, Trưởng ban	Từ tháng 11/2016 đến tháng 10/2020	- Chịu trách nhiệm là người đứng đầu về các nội dung sai sót liên quan đến trách nhiệm về thực hiện công vụ của cán bộ, công chức tại Ban Quản lý Khu Kinh tế Dung Quất và các Khu Công nghiệp Quảng Ngãi. - Trực tiếp ký Quyết định số 240/QĐ-BQL ngày 02/8/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi về chủ trương đầu tư cho công ty Cổ phần Đầu tư ICD Dung Quất chưa đúng quy định và Quyết định số 203/QĐ-BQL ngày 25/8/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi về điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư Dự án Khu tổ hợp nhà xưởng, văn phòng, kho bãi cho thuê (Điều chỉnh lần thứ 1) còn có sai sót.	Hiện nay đã qua đời nên không đề xuất hình thức xử lý
2	Ông Ngô Văn Trọng, Trưởng ban	Từ tháng 11/2020 đến tháng 4/2022	- Chịu trách nhiệm là người đứng đầu về các nội dung sai sót liên quan đến trách nhiệm về thực hiện công vụ của cán bộ, công chức tại Ban Quản lý Khu Kinh tế Dung Quất và các Khu Công nghiệp Quảng Ngãi. - Trực tiếp ký Quyết định số 22/QĐ-BQL ngày 27/01/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (điều chỉnh lần thứ 2) còn có sai sót	Rút kinh nghiệm
3	Ông Hà Hoàng Việt Phương, Trưởng ban	Từ tháng 4/2022 đến tháng 11/2023	- Chịu trách nhiệm là người đứng đầu về các nội dung sai sót liên quan đến trách nhiệm về thực hiện công vụ của cán bộ, công chức tại Ban Quản lý Khu Kinh tế Dung Quất và các Khu Công nghiệp Quảng Ngãi. - Trực tiếp ký Quyết định số 404/QĐ-BQL ngày 09/10/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (điều chỉnh lần thứ 3) còn	Đã chấp hành án phạt tù nên không đề xuất xử lý

			có sai sót	
II	PHÒNG QUẢN LÝ ĐẦU TƯ			
1	Ông Nguyễn Phạm Trọng Nghĩa	Từ năm 2019 đến 6/2021	Chịu trách nhiệm chính trong việc tham mưu cấp chủ trương lần đầu và lần điều chỉnh 1 có sai sót	Hiện nay đang bị giam giữ nên không đề xuất xử lý
2	Ông Nguyễn Văn Phú	Từ tháng 6/2021 đến nay	Chịu trách nhiệm chính trong việc tham mưu cấp chủ trương các lần điều chỉnh 2 và 3 có sai sót	Xem xét, làm rõ trách nhiệm
3	Ông Lâm Đình Sang	Từ năm 2019 đến nay	Trực tiếp tổng hợp thẩm định dự án đầu tư; đề xuất, tham mưu cấp chủ trương lần đầu và các lần điều chỉnh có sai sót	Xem xét, làm rõ trách nhiệm
III	PHÒNG QUY HOẠCH XÂY DỰNG			
1	Ông Trần Minh Khôi – Trưởng phòng	Từ năm 2019 đến tháng 6/2022	- Chịu trách nhiệm chính trong việc ký các văn bản tham gia góp ý thẩm định Dự án khi cấp Quyết định chủ trương đầu tư và các lần điều chỉnh có sai sót	Hiện nay đang bị giam giữ nên không đề xuất xử lý
2	Ông Nguyễn Thái Hòa – Trưởng phòng	Từ tháng 7/2022 đến nay	- Chịu trách nhiệm chính trong việc ký các văn bản tham gia góp ý thẩm định Dự án các lần điều chỉnh có sai sót	Xem xét, làm rõ trách nhiệm
B	TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT CHI NHÁNH KHU VỰC BÌNH SƠN			
1	Ông Võ Quang Thao - Giám đốc		Chịu trách nhiệm người đứng đầu đã để xảy ra các sai sót trong việc thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án kể từ khi ký hợp đồng với Công ty vào ngày 05/8/2019	Xem xét, làm rõ trách nhiệm
2	Ông Nguyễn Sấn, Phó Giám đốc (nguyên Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất Dung Quất)		Chịu trách nhiệm là người trực tiếp thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án kể từ khi ký hợp đồng với Công ty vào ngày 05/8/2019	Xem xét, làm rõ trách nhiệm