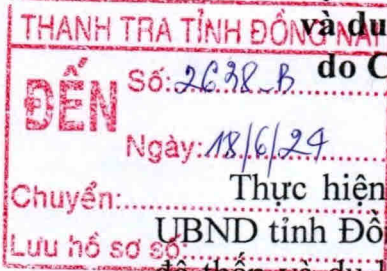


Số: 02 /KL-UBND

Đồng Nai, ngày 10 tháng 6 năm 2024

### KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc thanh tra toàn diện đối với dự án Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái thác Giang Điền tại huyện Trảng Bom do Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền làm chủ đầu tư



Thực hiện Quyết định số 1556/QĐ-UBND ngày 30/6/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc thanh tra toàn diện đối với dự án Khu dân cư mật độ thấp và du lịch sinh thái thác Giang Điền tại huyện Trảng Bom do Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền làm chủ đầu tư;

Từ ngày 18/7/2023 đến ngày 13/11/2023, Đoàn thanh tra đã nghiên cứu hồ sơ tài liệu làm việc tại Thanh tra tỉnh, tiến hành thanh tra tại Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền; UBND huyện Trảng Bom; UBND các xã: Giang Điền, Quảng Tiến, xã Đồi 61; Sở Kế hoạch và Đầu tư; Sở Tài nguyên và Môi trường; Sở Xây dựng, các cơ quan liên quan và tiến hành kiểm tra, xác minh trực tiếp các nội dung thanh tra.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 346/BC-ĐTT ngày 29/12/2023 và Báo cáo bổ sung số 63/BC-ĐTT ngày 09/4/2024 của Trưởng đoàn thanh tra, Chủ tịch UBND tỉnh kết luận thanh tra như sau:

#### A. KHÁI QUÁT CHUNG

Ngày 29/08/2001, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3098/QĐ.CT.UBT về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty TNHH Phú An lập thủ tục đầu tư Khu du lịch sinh thái kết hợp trồng rừng, trồng hoa kiểng và chăn nuôi động vật hoang dã tại xã Giang Điền, xã Đồi 61, xã Quảng Tiến. Công ty TNHH Phú An đã được UBND tỉnh cho thuê phần diện tích là 67,5 ha đất để xây dựng Khu du lịch sinh thái kết hợp với trồng rừng, trồng hoa kiểng và chăn nuôi động vật hoang dã tại huyện Thống Nhất theo Quyết định số 4570/QĐ.CT.UBT ngày 07/12/2001.

Ngày 11/05/2004, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định 1626/QĐ.CT.UBT chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty TNHH Phú An lập thủ tục đầu tư mở rộng khu du lịch sinh thái thác Giang Điền thêm khoảng 50 ha (tổng quy mô 118ha). Công ty TNHH Phú An sau đó được UBND tỉnh chấp thuận (tại Văn bản số 7513/UBND-KT ngày 01/11/2006) góp vốn thành lập pháp nhân mới thực hiện dự án là Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền (sau đây gọi tắt là Công ty Giang Điền).

Ngày 14/9/2011, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2309/QĐ-UBND phê duyệt quy hoạch 1/2000 dự án có quy mô 118 ha, được chia làm 03 khu gồm: Khu A - Điểm du lịch sinh thái thác Giang Điền (Khoảng 37,968 ha), Khu B -



Khu dân cư Giang Điền (Khoảng 42,815 ha), Khu C - Khu dân cư nông thôn mật độ thấp (Khoảng 37,635 ha). Công ty Giang Điền tiến hành thủ tục xin điều chỉnh mục tiêu đầu tư hai khu dân cư theo quy hoạch, tuy nhiên, đến nay các khu dân cư chưa được cấp quyết định chủ trương đầu tư, chưa được cơ quan nhà nước cho thuê đất, giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án.

## **B. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH**

### **I. CÔNG TÁC QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI**

#### **1. Nguồn gốc các thửa đất tại Dự án**

Dự án có tổng diện tích 1.180.002,9 m<sup>2</sup> với 318 thửa đất. Trong đó có 01 thửa đất Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai sử dụng (thửa đất số 163, tờ bản đồ địa chính số 5, diện tích 16.829 m<sup>2</sup>); 20 thửa đất UBND xã quản lý gồm đất giao thông, sông suối, thủy lợi, đất đã bồi thường với tổng diện tích 32.439,5 m<sup>2</sup>; có 295 thửa đất diện tích 1.125.783,4 m<sup>2</sup> Công ty Giang Điền đang sử dụng; còn lại 02 thửa diện tích 4.951 m<sup>2</sup> các hộ dân đang sử dụng.

Về loại đất: Trong tổng diện tích 1.180.002,9 m<sup>2</sup> gồm: Diện tích 672.142,9 m<sup>2</sup> được nhà nước giao đất, cho thuê đất, trong đó có 330.352,9 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây lâu năm. Phần diện tích còn lại 507.860 m<sup>2</sup> chưa hoàn thành thủ tục đất đai, trong đó đất nông nghiệp diện tích 473.742,3 m<sup>2</sup> (đất trồng lúa diện tích 70.675,3 m<sup>2</sup>), đất cao su diện tích 16.829 m<sup>2</sup>, đất ở diện tích 1.800 m<sup>2</sup>.

Trong tổng số 318 thửa, gồm:

- Có 283 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là CNQSDĐ) cho hộ gia đình cá nhân, Công ty TNHH Phú An và Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền với tổng diện tích 1.125.221,0 m<sup>2</sup>. Trong đó, Công ty TNHH Phú An được cấp giấy CNQSDĐ đối với 38 thửa đất, diện tích 347.398,9 m<sup>2</sup>, Công ty Cổ phần Du lịch Giang Điền được cấp giấy CNQSDĐ đối với 142 thửa đất, diện tích 597.998,2 m<sup>2</sup>, 01 thửa đất cấp giấy CNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai, 03 thửa đất đã bồi thường do UBND xã quản lý; còn lại đã cấp giấy CNQSDĐ cho hộ gia đình cá nhân.

- Có 18 thửa đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ, diện tích 22.464,2 m<sup>2</sup>.

- Có 17 thửa đất UBND xã quản lý không thuộc đối tượng cấp giấy CNQSDĐ, diện tích 32.317,7 m<sup>2</sup>.

*Kèm theo Phụ lục số 1.*

#### **2. Quá trình quản lý, sử dụng đất**

Công ty TNHH Phú An, Công ty Giang Điền đã sử dụng các thửa đất thông qua các cách thức như: Giao đất, cho thuê đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận ủy quyền sử dụng đất và tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng, cụ thể:

##### **2.1. Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất**

