



KẾT LUẬN THANH TRA

Đối với dự án khu dân cư tại núi Dòng Dài do Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân làm chủ đầu tư

Thực hiện Quyết định thanh tra số 28/QĐ-TT ngày 12/5/2026 (được bổ sung tại Quyết định số 30/QĐ-TT ngày 13/5/2026) của Chánh Thanh tra thành phố Đồng Nai về việc thanh tra đối với dự án khu dân cư tại núi Dòng Dài do Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân làm chủ đầu tư và dự án Khu dân cư và tái định cư Hiệp Hòa do Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa làm chủ đầu tư.

Từ ngày 15/5/2026 đến ngày 05/6/2026, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra đối với dự án Khu dân cư tại núi Dòng Dài (giai đoạn 1) do Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân làm chủ đầu tư.

Xét Báo cáo Kết quả thanh tra số 22/BC-ĐTT ngày 09/6/2026 của Trưởng Đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra thành phố kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Dự án Khu dân cư tại núi Dòng Dài, xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai) được UBND tỉnh Đồng Nai quyết định chấp thuận đầu tư giai đoạn 1, với diện tích 35,92 ha (sau đây gọi chung là dự án) do Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (sau đây gọi chung là Công ty) làm chủ đầu tư. Mục tiêu dự án là xây dựng mới khu nhà ở với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh nhằm đáp ứng cho người dân sống và làm việc tại khu vực với các loại hình nhà ở (nhà liên kế, biệt thự, chung cư) và các công trình dịch vụ tiện ích công cộng, khu công viên cây xanh. Tổng vốn đầu tư khoảng 1.314.519.000.000 đồng. Tiến độ thực hiện dự án: Đến tháng 4/2023 thi công hoàn tất 100% khối lượng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở giai đoạn 1 của dự án.

Công ty đã chuyển tiền cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Biên Hòa để thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, giao đất, cho thuê đất đối với một phần diện tích đất thực hiện dự án (23ha/35,92 ha); đã tổ chức thi công xây dựng công trình trên đất.

Hiện tại, dự án đang tạm dừng thực hiện do có các hạn chế, sai phạm tương tự các dự án khác được nêu trong Báo cáo kiểm toán ngân sách địa phương năm 2019 của tỉnh Đồng Nai kèm theo Văn bản số 508/KTNN-TH ngày 31/12/2020.

Trong phạm vi thanh tra, Đoàn thanh tra chỉ tiến hành thanh tra đối với phần diện tích dự án 35,92 ha đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định chấp thuận đầu tư¹.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Về lĩnh vực đầu tư

1.1. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư

Dự án Khu dân cư tại núi Dông Dài đã được thỏa thuận địa điểm đầu tư tại Văn bản số 1771/UBND-CNN ngày 12/3/2009 và điều chỉnh chủ đầu tư, diện tích dự án tại Văn bản số 81/UBND-CNN ngày 06/01/2010 (gia hạn tại các Văn bản số 2234/UBND-CNN ngày 25/03/2013 và 3856/UBND-ĐT ngày 09/5/2014) của UBND tỉnh Đồng Nai. Việc thỏa thuận địa điểm đầu tư dự án được thực hiện theo quy định thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư sản xuất kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 20/2007/QĐ-UBND ngày 26/3/2007 của UBND tỉnh.

Ngày 29/5/2014, Công ty có Tờ trình số 07/TTr-CT ngày 21/10/2014 gửi Sở Xây dựng đề nghị xem xét chấp thuận đầu tư giai đoạn 1 của dự án với quy mô khoảng 35,92 ha nhằm phù hợp với năng lực tài chính và khả năng triển khai thực tế của doanh nghiệp.

Ngày 10/11/2014, Sở Xây dựng có Văn bản số 2743/SXD-QLHĐXD báo cáo, đề xuất UBND tỉnh Đồng Nai xem xét có văn bản gửi Bộ Xây dựng thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ² chấp thuận đầu tư giai đoạn 1 dự án, với diện tích 35,92 ha.

Ngày 25/11/2014, UBND tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 11128/UBND-CNN gửi Bộ Xây dựng đề nghị thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận đầu tư giai đoạn 1 dự án, với diện tích 35,92 ha.

Ngày 06/02/2015, Bộ Xây dựng có Văn bản số 242/BXD-PTĐT về việc xem xét cho ý kiến chấp thuận đầu tư giai đoạn 1 dự án, trong đó có ý kiến: “*Việc phân kỳ đầu tư của dự án là phù hợp với các quy định tại khoản 2 Điều 22 Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV. Theo quy định tại khoản 2, Điều 21 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, UBND tỉnh Đồng Nai căn cứ quy mô giai đoạn 1 của dự án xem xét chấp thuận đầu tư theo thẩm quyền*”.

Ngày 09/3/2015, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Văn bản số 1667/UBND-CNN giao Sở Xây dựng tham mưu thực hiện Văn bản số 242/BXD-PTĐT ngày 06/02/2015 của Bộ Xây dựng.

Ngày 01/6/2015, Sở Xây dựng có Văn bản số 1158/SXD-QLHĐXD yêu cầu Công ty hoàn thiện hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư theo quy định.

¹ Dự án Khu dân cư tại núi Dông Dài, xã Phước Tân (giai đoạn 1) nằm trong tổng thể dự án Khu dân cư núi Dông Dài phân kỳ thành 05 giai đoạn với diện tích khoảng 156,53 ha đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Hiện mới có quyết định chủ trương giai đoạn 1, các giai đoạn tiếp theo chưa có quyết định chủ trương đầu tư.

² Dự án tổng thể có quy mô diện tích khoảng 156,53ha là dự án phát triển đô thị thuộc thẩm quyền chấp thuận đầu tư của Thủ tướng Chính phủ theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

Ngày 09/7/2015, Công ty có Tờ trình số 03/TTr-CT trình hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư giai đoạn 1 dự án.

Ngày 07/8/2015, Sở Xây dựng có Tờ trình số 132/TTr-SXD về việc đề nghị chấp thuận đầu tư giai đoạn 1 dự án.

Ngày 28/9/2015, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2952/QĐ-UBND về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư tại núi Dông Dài (giai đoạn 1), xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do Công ty làm chủ đầu tư.

Ngày 14/5/2021, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1610/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 2952/QĐ-UBND ngày 28/9/2015.

Qua thanh tra nhận thấy, tại thời điểm tham mưu UBND tỉnh quyết định chấp thuận đầu tư dự án, khu đất thực hiện dự án chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng, chủ đầu tư chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp³ nên thuộc trường hợp phải đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn chủ đầu tư. Tuy nhiên, Sở Xây dựng lại tham mưu UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định chấp thuận đầu tư số 2952/QĐ-UBND ngày 28/9/2015, đồng thời chỉ định chủ đầu tư dự án là không đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014.

1.2. Về ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư

Ngày 29/8/2016, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai) ban hành Văn bản số 2370/SKHĐT-TH về việc ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư của Công ty. Theo đó xác định: Tổng số tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án (giai đoạn 1) mà chủ đầu tư phải nộp là 16.000.000.000 đồng; thực tế Công ty đã chi tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng là 22.816.525.000 đồng. Do đó, Công ty không phải thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư tại núi Dông Dài do thực tế Công ty đã chi trả bồi thường cao hơn mức ký quỹ⁴.

1.3. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư

Theo Quyết định chấp thuận đầu tư số 2952/QĐ-UBND ngày 28/9/2015 của UBND tỉnh thể hiện tiến độ thực hiện dự án dự kiến chia thành 05 giai đoạn: Giai đoạn 1: Từ năm 2014 đến năm 2018 (quy mô khoảng 35,92 ha); Giai đoạn 2: Từ năm 2019 đến năm 2022 (quy mô khoảng 30,15 ha); Giai đoạn 3: Từ năm 2023 đến năm 2026 (quy mô khoảng 24,07 ha); Giai đoạn 4: Từ năm 2027 đến năm 2030 (quy mô khoảng 25,44 ha); Giai đoạn 5: Từ năm 2031 đến năm 2035 (quy mô khoảng 40,95 ha).

Theo Quyết định số 1610/QĐ-UBND ngày 14/5/2021 của UBND tỉnh điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau: Trong quý 2 năm 2021: Phối hợp với các ngành chức năng của UBND tỉnh Đồng Nai, UBND thành phố Biên Hòa hoàn tất công tác bồi thường và lập thủ tục giao đất phần diện tích còn lại giai đoạn 1 của dự án; Từ tháng 4/2021 đến tháng 4/2023: Thi công hoàn tất 100% khối lượng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở giai đoạn 1 của dự án.

³ Theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014.

⁴ Căn cứ theo quy định tại khoản 7 Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Đầu tư năm 2014



Ngày 30/6/2023, Công ty có văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính thành phố Đồng Nai) đề nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án do bị ảnh hưởng dịch bệnh Covid-19 (Biên nhận số 000.00.04.H19 230703-0001 nộp ngày 03/7/2023). Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có báo cáo thẩm định số 632/BC-SKHĐT ngày 28/8/2023 báo cáo UBND tỉnh Đồng Nai về hồ sơ điều chỉnh chấp thuận đầu tư Dự án khu dân cư núi Dông Dài, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa do Công ty cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân làm chủ đầu tư; trong đó có ý kiến: *“Dự án khu dân cư núi Dông Dài, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa do Công ty cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân làm chủ đầu tư đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận đầu tư dự án tại Quyết định số 2952/QĐ-UBND ngày 28/9/2015, thuộc đối tượng kết luận của Kiểm toán Nhà nước, hiện nay UBND tỉnh Đồng Nai đang tiếp tục báo cáo, giải trình những nội dung kết luận của Kiểm toán Nhà nước. Đồng thời, đối với dự án này trước đây đã được UBND tỉnh Đồng Nai thỏa thuận địa điểm để thực hiện dự án trước ngày 01/7/2014. Do vậy hiện nay hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Núi Dông dài (giai đoạn 1) chưa đủ điều kiện để tham mưu UBND tỉnh xem xét, giải quyết”*.

Hiện nay, dự án đã chậm tiến độ thực hiện nhưng chưa được điều chỉnh (gia hạn) do có các hạn chế, sai phạm tương tự như các dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại được nêu tại Kết luận của Kiểm toán Nhà nước.

Qua làm việc với chủ đầu tư dự án, Công ty kiến nghị các cấp có thẩm quyền xem xét, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để Công ty có thể tiếp tục triển khai thực hiện dự án trong thời gian sớm nhất, tránh lãng phí nguồn vốn đầu tư của doanh nghiệp. Công ty cam kết đảm bảo năng lực để tiếp tục triển khai thực hiện dự án nếu được các cơ quan chức năng xem xét, tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc, đồng thời cam kết chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật trong việc triển khai thực hiện dự án. Đối với phần diện tích thuộc các giai đoạn tiếp theo của dự án đã có quy hoạch chi tiết được duyệt, đã thu hồi đất một phần nhưng Công ty chưa được cấp quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư nên chưa triển khai thực hiện. Công ty cam kết sẽ chấp hành theo các quy định pháp luật hiện hành đối với phần diện tích này.

2. Về lĩnh vực đất đai và bảo vệ môi trường

2.1. Về lĩnh vực đất đai

2.1.1. Về nguồn gốc đất của dự án

Dự án có diện tích khoảng 35,92 ha, gồm: Khoảng 31,37 ha đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng và khoảng 4,55ha đất thủy lợi, sông, rạch, đường đi. Tại thời điểm quyết định chấp thuận đầu tư diện tích đất 35,92 ha này chưa thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2.1.2. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Về quy hoạch sử dụng đất: Dự án phù hợp với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010, kế hoạch sử dụng đất năm 2006 - 2010 huyện Long Thành được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 09/02/2009; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Biên Hòa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4265/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 và điều chỉnh

quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Biên Hòa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4738/QĐ-UBND ngày 27/12/2017; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022.

Hiện nay, căn cứ điểm b⁵ khoản 3 Điều 12 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội và khoản 2⁶ Điều 2 Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ, hiện nay trên địa bàn thành phố Đồng Nai không lập quy hoạch sử dụng đất các cấp mà sử dụng chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã trong định hướng sử dụng đất (trước đây là Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai) hoặc quy hoạch được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để thực hiện thủ tục đất đai.

- Về kế hoạch sử dụng đất: Dự án nằm trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2017, 2018, 2019, 2020 của thành phố Biên Hòa được UBND tỉnh phê duyệt⁷.

2.1.3. Về việc sử dụng đất trồng lúa

Dự án có diện tích 35,92 ha, trong đó có 199.143,1 m² đất trồng lúa. Ngày 08/10/2015, Thủ tướng Chính phủ ban hành Văn bản số 1772/TTg-KTN ngày 08/10/2015 đồng ý cho UBND tỉnh Đồng Nai quyết định chuyển mục đích sử dụng 119,39ha đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (trong đó có diện tích 199.143,1 m² trồng lúa của dự án).

Công ty đã nộp tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa đối với diện tích 92.020,8 m² đất trồng lúa đã được giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án, với số tiền 5.981.352.000 đồng.

2.1.4. Về thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng

Dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 1⁸ Điều 38 Luật Đất đai năm 2003. Căn cứ khoản 2⁹ Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ, Sở Tài nguyên và Môi trường

⁵ “b) Không tổ chức lập kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2026 - 2030) của các thành phố trực thuộc Trung ương, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, quy hoạch sử dụng đất cấp xã, kế hoạch sử dụng đất cấp xã. Các địa phương khi tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 phải xác định chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất quốc gia phân bổ và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của địa phương đến từng đơn vị hành chính cấp xã”.

⁶ “2. Cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai của quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai”.

⁷ Các Quyết định phê duyệt kế hoạch sử dụng đất của UBND tỉnh: Số 4664/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 (KHSDĐ năm 2017); số 4837/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 (KHSDĐ năm 2018); số 4685/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 (KHSDĐ năm 2019); số 4385/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 ((KHSDĐ năm 2020).

⁸ “1. Nhà nước sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế;”

⁹ “2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thông báo thu hồi đất hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện thông báo thu hồi đất ngay sau khi giới thiệu địa điểm đầu tư; trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch thì thực hiện thông báo sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và công bố. Nội dung thông báo thu hồi đất gồm: lý do thu hồi đất, diện tích và vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và dự kiến về kế hoạch di chuyển”



(nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) có Văn bản số 2700/TNMT-QH ngày 23/8/2010 tham mưu UBND tỉnh ban hành Thông báo số 7117/TB-UBND ngày 01/9/2010 về việc thông báo thu hồi đất xây dựng Khu nhà ở biệt thự vườn và khu tái định cư tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa (sau đổi tên thành Khu dân cư tại núi Dông Dài).

- Về phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Diện tích dự án đã được UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư¹⁰ là 355.831,8 m² (gồm: 310.318,3 m² đất của các hộ dân và tổ chức; 45.513,5 m² đất sông rạch).

- Xác nhận hoàn thành công tác bồi thường: Diện tích dự án đã được UBND thành phố Biên Hòa ban hành Văn bản xác nhận hoàn thành công tác bồi thường¹¹ là 302.500,2 m².

- Diện tích chưa hoàn tất bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án là 56.711,8 m², gồm:

- + Diện tích 32.435,5m² đã chi trả bồi thường cho người dân và bàn giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa (nay là Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Biên Hòa) quản lý nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận hoàn thành công tác bồi thường do vướng Kết luận của kiểm toán.

- + Diện tích 9.938m² Công ty đã chuyển tiền cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Biên Hòa để chi trả tiền bồi thường, tuy nhiên người dân không đồng ý nhận tiền bồi thường. UBND thành phố Biên Hòa đã ban hành các Quyết định cưỡng chế số 1558/QĐ-UBND ngày 07/12/2020 và Quyết định số 1559/QĐ-UBND ngày 07/12/2020 nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện.

- + Diện tích 11.003,3 m² đã được phê duyệt phương án bồi thường, đang thỏa thuận với người dân;

- + Diện tích 3.335m² chưa được phê duyệt phương án bồi thường.

2.1.5. Về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

a) Về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

- Kết quả giao đất, cho thuê đất: Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai giao, cho thuê đất 05 đợt, với tổng diện tích: 230.248,5m² (*chi tiết tại Phụ lục đính kèm*).

- Căn cứ giao đất, cho thuê đất: Theo quy định tại Điều 52¹² Luật Đất đai năm 2013. Cụ thể:

¹⁰ Các Quyết định phê duyệt PABT số: 4199/QĐ-UBND ngày 23/11/2015, 431/QĐ-UBND ngày 27/02/2017, 813/QĐ-UBND ngày 14/4/2017, 1321/QĐ-UBND ngày 16/5/2018, 2898/QĐ-UBND ngày 28/12/2018, 673/QĐ-UBND ngày 27/3/2019, 1237/QĐ-UBND ngày 17/6/2019, 565/QĐ-UBND ngày 23/6/2020, 1844/QĐ-UBND ngày 05/7/2021

¹¹ Văn bản xác nhận hoàn thành bồi thường số: 5433/UBND-ĐT ngày 12/5/2017, 6058/UBND-ĐT ngày 26/5/2017, 8890/UBND-ĐT ngày 26/7/2017, 13181/UBND-ĐT ngày 25/10/2017, 8509/UBND-ĐT ngày 29/6/2018, 7447/UBND-ĐT ngày 08/6/2018, 398/UBND-ĐT ngày 09/01/2019, 15371/UBND-ĐT ngày 03/12/2019, 1317/UBND-ĐT ngày 25/01/2022

¹² “Điều 52. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.”

+ Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện: Tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, dự án đã có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm (2017, 2018, 2020) của thành phố Biên Hòa.

+ Chủ trương đầu tư dự án: Quyết định số 2952/QĐ-UBND ngày 28/9/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư tại núi Dòng Dài (giai đoạn 1).

+ Về bồi thường, giải phóng mặt bằng: Đối với các diện tích đất được giao, cho thuê đã văn bản xác nhận hoàn thành công tác bồi thường của UBND thành phố Biên Hòa.

- Về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013:

+ Đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa 10 ha trở lên phải có Văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ: Đối với dự án này, Thủ tướng Chính phủ đã chấp thuận cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa của dự án tại Văn bản số 1772/TTg-KTN ngày 08/10/2015.

+ Thẩm định nhu cầu sử dụng đất: Căn cứ khoản 3 Điều 58¹³ Luật Đất đai năm 2013; Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản thẩm định số 45/VBTĐ-STNMT ngày 23/02/2017 thẩm định nhu cầu sử dụng đất và điều kiện giao đất cho Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân để thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư núi Dòng Dài tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa với quy mô dự án 359.212 m².

- Về hồ sơ giao đất, cho thuê đất:

Thực hiện theo quy định tại Điều 3¹⁴ Thông tư 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về hồ sơ giao đất, cho thuê đất. Cụ thể hồ sơ do Công ty đã nộp gồm: Đơn xin giao đất, thuê đất; Quyết định số 2952/QĐ-UBND ngày 28/9/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất số 45/VBTĐ-STNMT ngày 23/02/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Bản đồ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất.

Qua thanh tra nhận thấy, 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 năm 2013. Để giao đất thực hiện dự án thì phải đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 Luật nhà ở năm 2014, khoản 3 điều 1 Luật đấu

¹³ “Điều 58. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư
3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư;
b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư;
c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.”

¹⁴ Thành phần hồ sơ gồm: (1) Đơn xin giao đất, thuê đất; (2) Giấy chứng nhận đầu tư hoặc văn bản chấp thuận đầu tư kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư; (3) Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; (4) Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất

thầu năm 2013 hoặc sau khi nhà nước thu hồi đất thì phải thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 2 điều 22 Luật Nhà ở năm 2014, khoản 1 điều 118 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên dự án được giao đất không đảm bảo các quy định trên, nguyên nhân theo giải trình của Sở Nông nghiệp và Môi trường là do Quyết định chủ trương đầu tư số 2952/QĐ-UBND ngày 28/9/2015 đã xác định rõ nhà đầu tư; nhà đầu tư đã ứng tiền chi trả bồi thường, hỗ trợ; nhà đầu tư đã được xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với phần đất đã giao; dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm và hồ sơ xin giao đất theo quy định tại bộ thủ tục hành chính và trên cơ sở quy định tại Điều 52, điểm a khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 3 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai

- Tổng số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp: 106.890.516.265 đồng, trong đó:

+ Tổng số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp theo các quyết định giao đất, cho thuê đất (đợt 1, 2, 3, 4) là 92.890.516.264 đồng, gồm: Tiền sử dụng đất ở là 90.740.067.800 đồng; Tiền thuê đất giáo dục (trường học) là 2.150.448.464 đồng.

+ Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất (đợt 5): Công ty đã tạm nộp 14.000.000.000 đồng theo Thông báo nộp tiền số 9767/CT.QLCKTTĐ ngày 25/12/2018 của Cục thuế tỉnh. Đến thời điểm thanh tra, chưa có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Quyết định giao, cho thuê đất (đợt 5).

Theo kết quả làm việc với Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Biên bản làm việc ngày 27/5/2026 thể hiện: Đối với việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất theo Quyết định giao đất, cho thuê đất (đợt 5) cho Công ty đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường nhiều lần chào giá mời các đơn vị tham gia tư vấn xác định giá, đã ký hợp đồng tư vấn với 02 đơn vị: Hợp đồng số 40/HĐ-ĐGD ngày 21/10/2022 với Công ty Cổ phần thẩm định giá Trung Tín (Công ty báo khó khăn, không thực hiện và đã xin thanh lý hợp đồng) và Hợp đồng số 102/2025/HĐ-ĐGD ngày 24/10/2025 với Công ty Thẩm định giá An Phú (đến nay, Công ty không phối hợp thực hiện, không có kết quả định giá và đã xin thanh lý hợp đồng). Trong thời gian tới, Sở Nông nghiệp và Môi trường dự kiến sẽ giao Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc tư vấn xác định giá đất cụ thể để trình thẩm định và phê duyệt, làm cơ sở để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đã giao, cho thuê đất (đợt 5) cho Công ty theo quy định (dự kiến hoàn thành trước tháng 9/2026).

- Tiền thuế đất phi nông nghiệp: Theo báo cáo của Công ty tại Văn bản số 08/CV-CT ngày 15/5/2026 và kiểm tra chứng từ do Công ty cung cấp: Tổng số tiền thuế phi nông nghiệp đã nộp lũy kế đến ngày 30/6/2025 là 465.380.800 đồng.

c) Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày 31/12/2020, Công ty đã được cấp 357 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 31.093,5 m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị.

2.1.6. Hiện trạng sử dụng đất

Tại thời điểm kiểm tra cho thấy, trên khu đất thực hiện dự án Công ty đã xây dựng các hạng mục công trình sau:

- San lấp mặt bằng và xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (gồm: trạm xử lý nước thải (chưa hoàn thiện, diện tích 841,78 m² thuộc các thửa đất số 208, 215, 202, 207, tờ bản đồ số 89 Bản đồ địa chính phường Phước Tân); đường giao thông, vỉa hè, cây xanh, điện chiếu sáng, cấp điện, cấp nước sạch, thoát nước mưa, thoát nước thải (trong đó có một phần xây dựng trên phần diện tích chưa có quyết định giao đất).

- 02 căn nhà liên kế (nhà mẫu): 01 căn diện tích xây dựng 70m² (nằm trên thửa đất số 274, tờ bản đồ số 105 phường Phước Tân) và 01 căn diện tích xây dựng 52,12m² (nằm trên thửa đất số 506, tờ bản đồ số 105 phường Phước Tân).

- Hiện nay, Công ty chưa thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng xã hội thuộc dự án.

Ngoài ra, qua kiểm tra hiện trạng Đoàn thanh tra ghi nhận Công ty có xây dựng 01 nhà văn phòng điều hành, nằm ngoài diện tích đất dự án. Đối với nội dung này, do nằm ngoài phạm vi thanh tra, Đoàn thanh tra ghi nhận, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành rà soát, kiểm tra để xử lý theo quy định (nếu có vi phạm).

2.2. Về lĩnh vực bảo vệ môi trường

Dự án tổng thể “Xây dựng khu dân cư tại núi Dông Dài, diện tích 156,5307 ha” tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai) của Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 507/QĐ-UBND ngày 03/3/2015, hệ thống xử lý nước thải 6.000m³/ngày. Trong nội dung Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM), Chủ đầu tư dự án có dự kiến đầu tư thành 3 giai đoạn theo phân kỳ đầu tư, trong đó: Giai đoạn 1 của dự án sẽ xây dựng hệ thống xử lý nước thải công suất 2.000m³/ngày (các hạ tầng kỹ thuật gồm: các con đường nội bộ trong khu đầu tư, khu nhà liên kế, khu phức hợp, lô tái định cư).

Hiện nay, dự án đang trong quá trình triển khai thực hiện, chưa đưa vào vận hành, đã xây dựng các hạng mục công trình theo ĐTM được duyệt. Trường hợp dự án được quyết định chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 2952/QĐ-UBND là một dự án độc lập (quy mô 35,92 ha) và xây dựng hệ thống xử lý nước thải công suất 2.500 m³/ngày (theo đề xuất của chủ đầu tư khi xin cấp phép xây dựng trạm xử lý nước thải) theo Luật Bảo vệ môi trường và mục VI, mục VII phần A Phụ lục IX ban hành kèm theo Nghị quyết số 66.19/NQ-CP ngày 18/5/2026 của Chính phủ thì dự án thuộc đối tượng thực hiện đăng ký môi trường tại UBND cấp tỉnh (tách khỏi diện tích 156,5307 ha được quy hoạch, phê duyệt ĐTM) nên sẽ ảnh hưởng đến việc triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết 1/500, ĐTM đã được phê duyệt, các chỉ tiêu, tỷ lệ về quy hoạch xây dựng, tính đồng bộ

về hạ tầng kỹ thuật, các hạng mục công trình bảo vệ môi trường, công trình xã hội, nhà ở xã hội theo quy định pháp luật.

3. Về lĩnh vực xây dựng

3.1. Về quy hoạch xây dựng

- Về sự phù hợp với quy hoạch xây dựng:

Tại thời điểm quyết định chấp thuận đầu tư: Khu đất thực hiện dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 3382/QĐ-UBND ngày 20/11/2012. Dự án phù hợp quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014 (Khu ở xây mới mật độ thấp).

Hiện nay, dự án đã phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C3 tại phường Phước Tân theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 613/QĐ-UBND ngày 28/7/2020.

- Việc lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng:

+ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lần đầu: UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 3382/QĐ-UBND ngày 20/11/2012 về việc Quyết định duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở biệt thự vườn và Khu tái định cư tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa theo Tờ trình số 246/TTr-SXD ngày 25/10/2012 của Sở Xây dựng (trên cơ sở Văn bản số 1771/UBND-CNN ngày 12/03/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thỏa thuận địa điểm đầu tư dự án).

+ Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: Được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương tại văn bản số 9536/UBND-CNN ngày 08/11/2013, văn bản số 3585/UBND-CNN ngày 05/5/2014; văn bản số 3856/UBND-CNN ngày 09/5/2014. Sở Xây dựng đã chủ trì, phối hợp các đơn vị trình UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án tại Quyết định số 1589/QĐ-UBND ngày 29/5/2014¹⁵ (theo Tờ trình số 99/TTr-SXD ngày 28/5/2014 của Sở Xây dựng).

+ Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (lần 1): Sở Xây dựng có Tờ trình số 2610/TTr-SXD ngày 28/5/2020 trình UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch dự án tại Quyết định số 2286/QĐ-UBND ngày 07/7/2020¹⁶.

- Về quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội: Theo quyết định chấp thuận đầu tư dự án và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án đã được duyệt thì

¹⁵ Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh tên dự án từ “Khu nhà ở biệt thự vườn và tái định cư tại núi Dông Dài” thành “Khu dân cư tại núi Dông Dài”. Nội dung điều chỉnh loại hình nhà ở từ nhà ở biệt thự sang loại hình nhà ở liên kế. Quy mô dân số tăng từ 16.000 người thành 20.000 người, dẫn đến thay đổi một số chỉ tiêu sử dụng đất”.

¹⁶ Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh bổ sung tỷ lệ quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội tại khu vực dự án theo quy định (không bố trí ở dự án khác theo văn bản số 6970/UBND-CNN ngày 11/10/2011 UBND tỉnh), đồng thời rà soát điều chỉnh quy hoạch tại một số khu chức năng (tăng đất cây xanh và dịch vụ đô thị), hệ thống kênh rạch nhân tạo cho phù hợp.

- Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch không làm thay đổi quy mô dân số, không làm thay đổi khung giao thông, hạ tầng kỹ thuật, nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội của địa phương, quy mô dân số dự án không thay đổi, diện tích sử dụng đất các khu cây xanh, dịch vụ đô thị tăng so với quy hoạch được duyệt trước đây.

không có bố trí quỹ đất 20% đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội trong diện tích giai đoạn 1 dự án (35,92 ha).

3.2. Về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở

Dự án nằm trong Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020 đã được Hội đồng nhân dân tỉnh phê duyệt tại Nghị quyết số 117/2014/NQ-HĐND ngày 11/7/2014 và điều chỉnh bổ sung tại Nghị quyết số 117/2014/NQ-HĐND ngày 11/7/2014 (STT thứ 38 trong danh sách).

3.3. Việc thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng, triển khai thi công xây dựng công trình

3.3.1. Việc thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng

Công ty đã được Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại Văn bản số 276/SXD-QLHĐXD ngày 27/01/2016 và thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Nhà ở và Trường THCS thuộc giai đoạn 1 dự án tại Văn bản số 5289/SXD-QLXD ngày 06/10/2020. Đến nay, dự án chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo quy định (công trình không thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 có hiệu lực từ ngày 01/01/2026).

3.3.2. Việc triển khai thi công xây dựng công trình

Năm 2018, Công ty đã tiến hành san lấp mặt bằng và thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án, gồm các hạng mục: giao thông, vỉa hè, cây xanh, điện chiếu sáng, cấp điện, cấp nước sạch, thoát nước mưa, thoát nước thải trên diện tích đất đã hoàn tất giải phóng mặt bằng thuộc dự án giai đoạn 1.

Ngày 26/7/2018, Chánh Thanh tra Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 28/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty về hành vi vi phạm: Lựa chọn tổ chức không đủ điều kiện năng lực tham gia hoạt động xây dựng (*giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư núi Dòng Dài*) và tổ chức thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu dân cư núi Dòng Dài không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng. Sau khi bị xử phạt, Công ty đã nộp phạt nhưng chưa thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định (chưa lập thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng).

Năm 2022, Công ty có nộp hồ sơ cấp phép xây dựng Trạm xử lý nước thải của Dự án với công suất thiết kế 2.500m³/ngày. Sở Xây dựng đã phối hợp UBND thành phố Biên Hòa và UBND phường Phước Tân tổ chức kiểm tra và ghi nhận công trình trạm xử lý nước thải chưa được xây dựng. Ngày 19/10/2022, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai có văn bản số 3455/SXD-QLXD về việc trả hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng công trình Trạm xử lý nước thải của dự án, theo đó Sở Xây dựng có ý kiến công trình: Trạm xử lý nước thải của Dự án với công suất 2.500m³/ngày cơ bản đáp ứng điều kiện cấp phép xây dựng, tuy nhiên do dự án được chấp thuận đầu tư sau ngày 01/7/2014 nên phải rà soát lại pháp lý theo ý kiến của Kiểm toán nhà nước. Từ đó đến nay, Công ty chưa được cấp giấy phép xây

dựng đối với công trình Trạm xử lý nước thải của dự án. Tuy nhiên, theo kết quả kiểm tra hiện trạng vào ngày 20/5/2026 của Đoàn thanh tra ghi nhận: Công ty đã xây dựng Trạm xử lý nước thải của dự án (chưa hoàn thiện), với diện tích 841,78 m² và 02 căn nhà liên kế (01 căn diện tích xây dựng 70m² và 01 căn diện tích xây dựng 52,12m²) trên phần diện tích đất đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất nhưng chưa được cấp giấy phép xây dựng.

Các công trình thuộc dự án phải thực hiện cấp giấy phép xây dựng do công trình thuộc dự án có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 chỉ được miễn giấy phép xây dựng sau khi được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi theo quy định tại khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 có hiệu lực từ ngày 01/01/2026. Tuy nhiên, các công trình hạ tầng kỹ thuật, trạm xử lý nước thải, nhà ở chỉ được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở (*không phải báo cáo nghiên cứu khả thi*) nên không thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng¹⁷.

Việc Công ty xây dựng công trình Trạm xử lý nước thải, nhà liên kế khi chưa được cấp giấy phép xây dựng (công trình không thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014, sửa đổi, bổ sung năm 2020) là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 12 và Điều 107 Luật Xây dựng 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020). Trách nhiệm quản lý Nhà nước thuộc UBND thành phố Biên Hòa, UBND phường Phước Tân theo quy định tại khoản 5 Điều 56 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý Dự án đầu tư xây dựng và Điều 7 và Điều 8 Quyết định số 61/2020/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

3.4. Về kinh doanh bất động sản

Theo kết quả làm việc với Công ty tại Biên bản làm việc ngày 19/5/2026 thể hiện: Để có nguồn tiền đầu tư vào dự án, Công ty đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với diện tích là 89.351,2 m² (trong đó có 31.093,5m² đã được cấp GCNQSD đất và phần diện tích còn lại đã được giao đất nhưng chưa được cấp GCNQSD đất), tương ứng với 821 nền. Sau khi dự án đủ điều kiện triển khai bán hàng, Công ty sẽ bàn giao mặt bằng cho các đối tác.

Ngày 16/9/2022, Sở Xây dựng có Văn bản số 2970/SXD-TTr tổng hợp các khó khăn, vướng mắc, báo cáo UBND tỉnh chủ trì cuộc họp để nghe ý kiến phân tích, đánh giá đối với các hoạt động kinh doanh bất động sản làm cơ sở thống nhất hướng xử lý chung cho tất cả các hành vi vi phạm về kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh. Hiện, các cơ quan chức năng đang rà soát, thống nhất hướng xử lý theo quy định.

Đoàn thanh tra tiến hành xác minh về pháp lý dự án chưa đủ điều kiện chuyển nhượng. Đối với các giao dịch góp vốn, đặt cọc giữa các bên đã có cơ quan chức năng kiểm tra, chỉ đạo, hiện cơ quan chuyên môn đang rà soát, đề xuất xử lý, Đoàn thanh tra không xác minh nội dung này.

¹⁷ Theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 3138/KTQLXD-QLGP của Cục Kinh tế - Quản lý Đầu tư Xây dựng phúc đáp Văn bản số 701/SXD-QLCLXD ngày 14/7/2025 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về khiếu nại, tố cáo, phản ánh kiến nghị liên quan đến dự án

Theo ý kiến của UBND phường Phước Tân tại Biên bản làm việc ngày 27/5/2026 thể hiện: UBND phường Phước Tân có nhận được Đơn kiến nghị đề ngày 25/3/2026 của ông Trương Quang Vĩnh về việc các thửa đất của ông đã được cấp GCNQSD đất theo hệ thống bản đồ cũ (gồm các thửa đất số 2382, 989, 1027, 1028, 1143, 1144, 1149, tờ bản đồ số 13 (cũ), với tổng diện tích 11.346m²), nằm trong dự án Khu dân cư tại núi Đồng Dài, thực tế Công ty đã triển khai san lấp ngoài thực địa nhưng chưa thu hồi, bồi thường, hỗ trợ cho ông. Sau khi nhận được đơn kiến nghị của ông Trương Quang Vĩnh, UBND phường đã mời Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh Biên Hòa và Công ty Cổ phần Thương Mại và Xây dựng Phước Tân đến làm việc để xem xét giải quyết cho ông Trương Quang Vĩnh nhưng chưa giải quyết được. Lý do: Hiện nay, chưa chồng ghép được bản đồ cũ lên bản đồ mới của phường Phước Tân nên không có cơ sở để làm thủ tục thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ cho ông Trương Quang Vĩnh theo quy định.

5. Về khó khăn, vướng mắc

Dự án đã tạm dừng, hiện chưa thể tiếp tục triển khai thực hiện được do có hạn chế, sai phạm về việc chỉ định chủ đầu tư dự án, giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất tương tự như các dự án được nêu tại Báo cáo kiểm toán ngân sách địa phương năm 2019 tỉnh Đồng Nai của Kiểm toán nhà nước kèm theo Văn bản số 508/KTNN-TH ngày 31/12/2020: “... việc UBND tỉnh Đồng Nai chỉ định chủ đầu tư dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại chưa đúng với quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở và giao đất sạch không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, trái với quy định tại Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 đối với 08 dự án phát hiện qua kiểm toán”.

III. KẾT LUẬN

Qua thanh tra thể hiện: Dự án đã được UBND tỉnh cấp quyết định chấp thuận đầu tư với diện tích 35,92 ha; chủ đầu tư đã chuyển tiền cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; đã được giao đất, cho thuê đất đối với một phần diện tích đất thuộc dự án; đã triển khai thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật trên đất. Tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt; không vi phạm quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh; nhà đầu tư đáp ứng đủ năng lực, điều kiện thực hiện dự án theo quy định của pháp luật; việc triển khai thực hiện dự án nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân tại khu vực giáp ranh các khu công nghiệp trên địa bàn; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và của thành phố. Tuy nhiên, do dự án chưa hoàn thành nên chưa có đủ cơ sở đánh giá được hiệu quả theo mục tiêu của dự án, nhưng việc chậm triển khai dự án, kéo dài có thể dẫn đến làm giảm hiệu quả sử dụng đất, gây lãng phí tài nguyên đất đai.

Vi phạm chính trong triển khai dự án là việc cơ quan tham mưu căn cứ các quy định chưa chính xác để tham mưu thực hiện chỉ định chủ đầu tư. Vi phạm có nguyên nhân chủ yếu do chủ quan của cơ quan tham mưu trong nghiên cứu, áp dụng pháp luật; một phần có nguyên nhân khách quan là tại thời điểm này các quy định pháp luật về lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại theo quy định của



Luật Đầu tư năm 2014 và Luật Nhà ở năm 2014 (*hai luật ban hành và có hiệu lực cùng một thời điểm*) chưa đầy đủ, chưa cụ thể trình tự thủ tục lựa chọn nhà đầu tư nhà ở thương mại¹⁸ nên còn có cách hiểu, áp dụng pháp luật chưa phù hợp, thống nhất. Các hạn chế, sai phạm cụ thể như sau:

1. Về lĩnh vực đầu tư

Việc tham mưu UBND tỉnh Đồng Nai quyết định chấp thuận đầu tư, đồng thời chỉ định chủ đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư tại núi Dồng Dài là không đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014.

Trách nhiệm thuộc về Sở Xây dựng và các tổ chức, cá nhân liên quan tại thời điểm tham mưu UBND tỉnh Đồng Nai quyết định chấp thuận đầu tư dự án.

2. Về lĩnh vực đất đai

2.1. Tham mưu UBND tỉnh Đồng Nai giao đất, cho thuê đất đối với Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân để thực hiện dự án Khu dân cư tại núi Dồng Dài không qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013.

Trách nhiệm thuộc về Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) và các tổ chức, cá nhân có liên quan tại thời điểm giao đất, cho thuê đất.

2.2. Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân tổ chức thi công xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án trên phần diện tích đất chưa được giao, cho thuê đất, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 12 Luật Đất đai 2013; khoản 9 Điều 3 và khoản 1 Điều 11 Luật Đất đai năm 2024.

UBND phường Phước Tân chưa thực hiện đầy đủ trách nhiệm theo quy định tại khoản 2 Điều 208 Luật Đất đai năm 2013 và điểm b khoản 1 Điều 241 Luật Đất đai năm 2024 khi chưa kịp thời kiểm tra, phát hiện, xử lý theo quy định đối với hành vi vi phạm pháp luật về đất đai nêu trên của Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân.

Trách nhiệm thuộc về Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân; UBND phường Phước Tân và các tổ chức, cá nhân có liên quan (từ thời điểm Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân sử dụng đất không đúng quy định cho đến nay).

2.3. Việc UBND thành phố Biên Hòa chậm tổ chức thực hiện các quyết định cưỡng chế thu hồi đất đã ban hành là chưa bảo đảm yêu cầu tổ chức thi hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại Điều 71 Luật Đất đai và Khoản 3 Điều 31 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 20 Quy định phối hợp thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 16/10/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Trách nhiệm thuộc UBND thành phố Biên Hòa (trước sáp nhập), UBND phường Phước Tân (sau sáp nhập) và các tổ chức, cá nhân có liên quan (từ thời điểm ban hành Quyết định cưỡng chế cho đến nay).

¹⁸ Quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014;

3. Về lĩnh vực xây dựng

3.1. Việc tham mưu UBND tỉnh Đồng Nai quyết định chấp thuận đầu tư dự án và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án nhưng không bố trí 20% quỹ đất ở để xây dựng nhà ở xã hội trong giai đoạn 1 dự án là chưa phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở năm 2014 và điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Trách nhiệm thuộc về Sở Xây dựng và các tổ chức, cá nhân liên quan tham mưu UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định chấp thuận đầu tư và quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án.

3.2. Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân chưa bố trí một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội hoặc bố trí quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ở vị trí khác ngoài phạm vi dự án hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở 2023.

Trách nhiệm thuộc về Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân.

3.3. Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân tổ chức thi công xây dựng các công trình trạm xử lý nước thải và 02 nhà ở trên đất khi chưa đủ điều kiện khởi công xây dựng công trình theo quy định (không có giấy phép xây dựng) là vi phạm khoản 2 Điều 12 và Điều 107 Luật Xây dựng 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020).

UBND thành phố Biên Hòa (trước sáp nhập) và UBND phường Phước Tân chưa thực hiện đầy đủ trách nhiệm theo quy định tại khoản 5 Điều 56 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng và Điều 7, Điều 8 Quy định về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 61/2020/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai khi chưa kịp thời kiểm tra, phát hiện, xử lý theo quy định đối với hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng nêu trên của Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân.

Trách nhiệm thuộc về Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân, UBND thành phố Biên Hòa (trước sáp nhập), UBND phường Phước Tân và các tổ chức, cá nhân có liên quan (từ thời điểm Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân tổ chức thi công xây dựng công trình không đúng quy định cho đến nay).

IV. KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Ngày 24/4/2026, Quốc hội khóa XVI ban hành Nghị quyết số 29/2026/QH16 về Cơ chế, chính sách đặc thù để xử lý vi phạm pháp luật về đất đai của tổ chức, cá nhân xảy ra trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực và tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài; theo đó tại điểm b khoản 1 Điều 12 quy định: “Xử lý về việc tiếp tục giao đất, cho thuê đất đối với các dự án vi phạm về lựa chọn nhà đầu tư, về quản lý, sử dụng đất.

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát các dự án, đất đai vi phạm về lựa chọn nhà đầu tư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án để áp dụng chính sách theo quy định tại Điều 4 và Điều 5 của Nghị quyết số 170/2024/QH15 đối với các trường hợp sau đây:

...

b) Dự án đầu tư đã lựa chọn nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đã được cơ quan nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất đối với một phần hoặc toàn bộ khu đất thực hiện dự án;”

Từ những nội dung kết luận nêu trên, để xử lý các hạn chế, vi phạm và xem xét, xử lý, giải quyết, tránh thất thoát, lãng phí liên quan đến dự án và rà soát điều kiện được tiếp tục giao đất, cho thuê đất đối với dự án không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên cơ sở Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội; Nghị định số 147/2026/NĐ-CP ngày 07/5/2026 của Chính phủ. Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố:

1. Chỉ đạo các sở, ngành và đơn vị có liên quan

1.1. Giao Sở Tài chính

- Tham mưu áp dụng chính sách theo quy định tại Nghị quyết số 29/2026/QH16 và Nghị quyết số 170/2024/QH15 rà soát điều kiện được tiếp tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án, cụ thể:

+ Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát các điều kiện quy định tại Nghị quyết số 29/2026/QH16 và Nghị quyết số 170/2024/QH15 đối với dự án về: Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật; không vi phạm quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh; điều kiện năng lực thực hiện dự án của nhà đầu tư;

+ Tổng hợp kết quả đánh giá điều kiện và lập hồ sơ trình UBND thành phố xem xét, quyết định cho phép tiếp tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

- Tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm theo quy định đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến nội dung hạn chế, vi phạm đã nêu tại phần Kết luận.

- Đối với phần diện tích khoảng 120,61 ha còn lại (ngoài phần diện tích khoảng 35,92 ha đã được quyết định chấp thuận đầu tư) thuộc tổng diện tích 156,53 ha “*dự án Khu dân cư tại núi Dòng Dài*” trước đây được UBND tỉnh Đồng Nai thỏa thuận địa điểm đầu tư năm 2009¹⁹, gia hạn thỏa thuận địa điểm đầu tư năm 2013, năm 2014²⁰ nhưng chưa được quyết định chấp thuận đầu tư theo quy định. Đến nay, văn bản thỏa thuận địa điểm đầu tư đã hết hiệu lực. Do đó, giao Sở Tài chính chủ trì, tham mưu UBND thành phố thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư đối với phần diện tích khoảng 120,61 ha này theo quy định pháp luật.

¹⁹ Tại Văn bản số 1771/UBND-CNN ngày 12/3/2009 (điều chỉnh tại Văn bản số 81/UBND-CNN ngày 06/01/2010)

²⁰ Tại các Văn bản số 2234/UBND-CNN ngày 25/03/2013 và 3856/UBND-ĐT ngày 09/5/2014

1.2. Giao Sở Xây dựng

- Rà soát, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại dự án để kịp thời xử lý theo quy định; hướng dẫn chủ đầu tư dự án xử lý đối với nội dung bố trí quỹ đất 20% để phát triển nhà ở xã hội theo quy định pháp luật.

- Sau khi UBND thành phố quyết định giải pháp thực hiện đối với dự án, Sở Xây dựng phối hợp các Sở ngành, địa phương và đơn vị liên quan rà soát quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 của dự án để đảm bảo các chỉ tiêu về quy hoạch xây dựng, sự đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, công trình xã hội, nhà ở xã hội, các hạng mục công trình bảo vệ môi trường theo quy định. Trường hợp cần thiết thì tổ chức điều chỉnh theo quy định hiện hành.

- Tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm theo quy định đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến nội dung hạn chế, vi phạm đã nêu tại phần Kết luận.

1.3. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Chủ trì xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích đất đã giao, cho thuê đất (đợt 5) tại Quyết định số 2336/QĐ-UBND ngày 08/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai cho Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân.

- Tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm theo quy định đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến nội dung hạn chế, vi phạm đã nêu tại phần Kết luận.

1.4. Giao Thuế Đồng Nai phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích đất đã giao, cho thuê đất (đợt 5) tại Quyết định số 2336/QĐ-UBND ngày 08/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai cho Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân.

1.5. Giao UBND phường Phước Tân

- Rà soát, kiểm tra, xử lý đối với việc Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân tổ chức thi công xây dựng các công trình (trạm xử lý nước thải và 02 nhà ở) trên đất khi chưa đủ điều kiện khởi công xây dựng công trình và tổ chức thi công xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án trên phần diện tích đất chưa được giao, cho thuê đất;

- Rà soát, tổ chức thực hiện các quyết định thu hồi đất mà trước đây UBND thành phố Biên Hòa đã ban hành theo phân cấp, phân quyền;

- Rà soát, xử lý dứt điểm nội dung đơn kiến nghị của ông Trương Quang Vĩnh theo quy định pháp luật.

- Tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm theo quy định đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến nội dung hạn chế, vi phạm đã nêu tại phần Kết luận.

1.6. Giao Sở Nội vụ tham mưu Chủ tịch UBND thành phố chỉ đạo tổ chức kiểm điểm và xử lý trách nhiệm đối với các tập thể, cá nhân thuộc thẩm quyền xử lý của Chủ tịch UBND thành phố; đồng thời hướng dẫn các cơ quan, đơn vị tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm theo quy định đối với các nội dung tồn tại, hạn chế đã nêu tại phần Kết luận.

1.7. Trong quá trình rà soát, thực hiện nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc nếu phát hiện các vi phạm pháp luật thì các cơ quan, đơn vị chuyển hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền, đồng thời báo cáo Chủ tịch UBND thành phố xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

1.8. Sau khi UBND thành phố xem xét, quyết định áp dụng chính sách tháo gỡ khó khăn vướng mắc đối với dự án, các cơ quan, đơn vị căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn thực hiện các thủ tục liên quan đến dự án theo đúng thẩm quyền và quy định pháp luật.

2. Yêu cầu Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân

- Chấp hành nghiêm các quyết định xử lý của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến dự án.

- Phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan, đơn vị liên quan trong quá trình rà soát, đánh giá điều kiện áp dụng chính sách tháo gỡ khó khăn vướng mắc đối với dự án.

- Sau khi được UBND thành phố xem xét, quyết định áp dụng chính sách tháo gỡ khó khăn vướng mắc đối với dự án, chủ động liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục (đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng...) có liên quan đến dự án và triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định pháp luật.

3. Giao Thanh tra thành phố: Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện kết luận thanh tra, tổng hợp, báo cáo UBND thành phố.

Chánh Thanh tra thành phố giao Trưởng Đoàn thanh tra tổ chức thực hiện việc công bố, công khai kết luận thanh tra theo quy định.

Trên đây là Kết luận thanh tra đối với dự án Khu dân cư tại núi Dòng Dài do Công ty Cổ phần Thương Mại và Xây dựng Phước Tân làm chủ đầu tư, Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố xem xét, chỉ đạo; đồng thời yêu cầu các tổ chức, cá nhân có liên quan nghiêm túc thực hiện những nội dung kiến nghị, xử lý nêu trên và báo cáo kết quả thực hiện kết luận, gửi về Thanh tra thành phố trước ngày 17/9/2026.

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ban Nội chính Thành ủy;
- Ủy ban kiểm tra Thành ủy;
- Sở Tài chính;
- Sở Xây dựng;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Sở Nội vụ;
- TT Phát triển quỹ đất chi nhánh Biên Hòa;
- UBND phường Phước Tân;
- Công ty CP TM và XD Phước Tân;
- BLĐ Thanh tra TP;
- Văn phòng (đăng trang TTĐT);
- Phòng NV2 (theo dõi, đôn đốc);
- Lưu: VT, ĐTT.

CHÁNH THANH TRA



Võ Thị Xuân Đào



PHỤ LỤC

Kết quả giao đất, cho thuê đất

(Kèm theo Kết luận thanh tra số 32 /KL-TT ngày 12/8/2026 của Chánh thanh tra thành phố Đồng Nai)

STT	Quyết định giao, cho thuê đất	Diện tích (m ²)			Mục đích sử dụng đất
		Tổng	Giao đất	Cho thuê đất	
1	- Quyết định số 2034/QĐ-UBND ngày 19/6/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất (đợt 1) - Quyết định số 3633/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Điều chỉnh điều 1 QĐ số 2034/QĐ-UBND ngày 19/6/2017	97.376,4	97.376,4		- Đất ở: 49.793,7m ² ; - Đất hạ tầng kỹ thuật: 47.582,7m ² (trong đó: đất tái định cư: 2.204,4m ² đất giao thông: 34.889,8m ² ; đất cây xanh: 9.661,7m ² ; đất hạ tầng trạm XLNT: 826,8m ²)
2	- Quyết định số 3214/QĐ-UBND ngày 12/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất (đợt 2) - Quyết định số 3634/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Điều chỉnh điều 1 QĐ số 2214/QĐ-UBND ngày 12/9/2017	37.992,6	37.992,6		- Đất ở: 17.912m ² ; - Đất hạ tầng kỹ thuật: 20.080,6m ² (trong đó: đất tái định cư: 49,7m ² ; đất hạ tầng trạm XLNT: 3.622m ² ; đất cây xanh là 5.295,5m ² ; đất giao thông là 11.113,4m ²)
3	Quyết định số 4603/QĐ-UBND ngày 21/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 3)	45.513,5	39.916,8	5.596,7	- Đất ở: 20.120,3m ² ; - Đất giáo dục: 5.596,7m ² ; - Đất hạ tầng kỹ thuật: 19.796,5m ² (trong đó tái định cư: 1.530,9m ² ; đất cây xanh: 2.705,3m ² ; đất giao thông: 15.560,3m ²)
4	Quyết định số 2579/QĐ-UBND ngày 25/7/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất (đợt 4)	15.126,0	15.126,0		- Đất ở: 5.405,4m ² - Đất hạ tầng kỹ thuật: 9.720,6m ² (trong đó tái định cư: 1.931m ² ; đất cây xanh: 2.379,8m ² ; đất giao thông: 5.409,8m ²)
5	Quyết định số 2336/QĐ-UBND ngày 08/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 5)	34.240,0	32.700,4	1.539,6	- Đất ở: 21.378,4m ² ; - Đất giáo dục: 1.539,6m ² ; - Đất giao thông: 10.314,2m ² ; đất cây xanh: 1.007,8m ²
Tổng Cộng		230.248,5	223.112,2	7.136,3	

