

UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
THANH TRA THÀNH PHỐ

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

Số: 35 /KL-TT

Đồng Nai, ngày 09 tháng 9 năm 2026

MẬT

KẾT LUẬN THANH TRA
Về việc thanh tra đối với dự án Khu dân cư phức hợp Felicity do
Công ty TNHH Thương mại Blue Diamond Đồng Nai làm Chủ đầu tư

Thực hiện Quyết định số 159/QĐ-TT ngày 07/7/2026 của Chánh Thanh tra thành phố Đồng Nai về việc thanh tra đối với dự án Khu dân cư phức hợp Felicity tại khu phố Vinh Thạnh, phường Trăn Biên do Công ty TNHH Thương mại Blue Diamond Đồng Nai làm Chủ đầu tư.

Thực hiện Công văn số 558/UBND-KTN ngày 08/9/2026 của Chủ tịch UBND thành phố, xét Báo cáo số 20/BC-ĐTT ngày 30/7/2026 của Trưởng Đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra thành phố kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Dự án Khu dân cư phức hợp Felicity tại khu phố Vinh Thạnh, phường Trăn Biên do Công ty TNHH Thương mại Blue Diamond Đồng Nai (gọi chung là Công ty Blue Diamond). Mục tiêu dự án là Xây dựng khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ với quy mô dân số khoảng 1.200 người (*theo đề xuất dự án đầu tư sản phẩm cung cấp gồm các loại nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, trung tâm thương mại dịch vụ,...*). Tổng diện tích đất thực hiện dự án khoảng 36.838,3 m² (3,684 ha); vốn đầu tư: 450 tỷ đồng. Nguồn gốc đất do các hộ gia đình, cá nhân và một phần đất giao thông, thủy lợi hiện hữu; thời điểm quyết định chủ trương đầu tư chưa thực hiện công tác thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng. Tiến độ thực hiện dự án: năm 2026 đưa vào khai thác sử dụng.

Thực hiện quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh; Nhà đầu tư/ Chủ đầu tư đã triển khai thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư, chuyển tiền cho cơ quan Nhà nước để thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; cơ quan có thẩm quyền đã thực hiện và chưa hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng. Dự án phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng tại địa phương. Việc triển khai thực hiện dự án sẽ góp phần để đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Biên Hoà cũ (nay là phường Trăn Biên), địa bàn trọng điểm, có tốc độ đô thị hóa và nhu cầu cao về nhà ở của thành phố.

Dự án chưa tiếp tục triển khai được do dự án có hạn chế, sai phạm tương tự các dự án Kiểm toán Nhà nước kết luận theo Văn bản số 508/KTNN-TH ngày 31/12/2020 “*việc 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 3 Điều 22 Luật Nhà ở ...*”.

Qua thanh tra, đánh giá việc đáp ứng các điều kiện, tiêu chí theo quy định pháp luật để làm căn cứ tham mưu UBND thành phố xem xét, đề xuất đưa dự án vào danh mục các dự án khó khăn, vướng mắc để xử lý theo cơ chế chính sách đặc

thù theo chỉ đạo của Chủ tịch UBND thành phố tại Công văn số 228/UBND-KTN ngày 30/6/2026.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Về lĩnh vực đầu tư

1.1. Về chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư

Sau khi xem xét hồ sơ ngày 01/9/2018 của Công ty Blue Diamond đề xuất thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư phức hợp Felicity; ngày 13/9/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Công văn số 3595/SKHĐT-THQH gửi các cơ quan, đơn vị và UBND thành phố Biên Hoà về việc lấy ý kiến cấp Quyết định chủ trương đầu tư Dự án do Công ty Blue Diamond làm chủ đầu tư, đề nghị:

“- Có ý kiến thẩm định hồ sơ dự án đề xuất cấp Quyết định chủ trương đầu tư Khu dân cư phức hợp Felicity tại thành phố Biên Hòa do Công ty Blue Diamond làm Chủ đầu tư.

- Về thẩm định nhu cầu sử dụng đất: căn cứ quy định tại điểm đ khoản 6 Điều 33 của Luật Đầu tư; ... nội dung thẩm định dự án đầu tư bao gồm thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, đề nghị các đơn vị bổ sung thêm ý kiến theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường làm cơ sở để Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm tra nhu cầu sử dụng đất, cụ thể...”.

Kết quả báo cáo, góp ý của UBND thành phố Biên Hoà tại Công văn số 14395/UBND-ĐT ngày 12/10/2018: về nguồn gốc đất (theo chủ đầu tư báo cáo, chủ đầu tư đã mua được khoảng 3ha của các hộ dân), dự án do Công ty Blue Diamond làm chủ đầu tư đã được UBND tỉnh cho chủ trương đầu tư tại Thông báo số 4532/TB-UBND ngày 16/5/2017..., đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp trình cấp quyết định chủ trương đầu tư dự án cho Công ty Blue Diamond; báo cáo, góp ý của Sở Xây dựng tại Công văn số 4574/SXD-QLN-TTBĐS ngày 28/9/2018: hiện trạng khu đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng, có giao thông hiện hữu kết nối vào dự án, phải được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương cập nhật vào Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, cơ bản thống nhất chủ trương đầu tư dự án; Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản thẩm định số 367/VBTĐ-STNMT ngày 16/11/2018 về nhu cầu sử dụng đất và điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất dự án do Công ty Blue Diamond làm chủ đầu tư: thống nhất nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án do Công ty Blue Diamond đề nghị đầu tư.

Kết quả kiểm tra hồ sơ, đối chiếu quy định pháp luật:

- UBND thành phố Biên Hoà báo cáo, góp ý hồ sơ, nhưng không có ý kiến về việc đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng và chưa thực hiện thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, không thuộc trường hợp thẩm định nhu cầu sử dụng đất theo quy định tại Điều 3¹, khoản 1 Điều 7² Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày

¹ Hồ sơ giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh

² Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các Điều 3... của Thông tư này

02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (trường hợp không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất); việc phải thực hiện tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định³. Ngoài ra, việc UBND thành phố Biên Hoà không rà soát nguồn gốc đất, chỉ báo cáo là đất chủ đầu tư đã mua được khoảng 3ha của các hộ dân và việc báo cáo Dự án Khu dân cư phức hợp Felicity do Công ty Blue Diamond làm chủ đầu tư đã được UBND tỉnh cho chủ trương đầu tư tại Thông báo số 4532/TB- UBND ngày 16/5/2017, là chưa chính xác.

- Sở Xây dựng báo cáo, góp ý hồ sơ, nhưng không có ý kiến về các vấn đề liên quan đến việc Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì, giúp, tham mưu, báo cáo UBND tỉnh trong việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định⁴; phải thực hiện tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định⁵ và việc trình UBND tỉnh chấp thuận đầu tư theo quy định⁶.

- Sở Tài nguyên và Môi trường:

+ Đã không có ý kiến góp ý thực hiện thẩm định hồ sơ quyết định chủ trương đầu tư theo quy định⁷;

+ Về thẩm định nhu cầu sử dụng đất: đất hộ gia đình, cá nhân sử dụng, chưa thực hiện thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án, không thuộc trường hợp thẩm định nhu cầu sử dụng đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định Điều 3⁸, khoản 1 Điều 7⁹ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường vẫn căn cứ Điều 7 (khoản 1 Điều 7 ghi dẫn áp dụng Điều 3) Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 để thẩm định nhu cầu sử dụng đất theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư, là chưa đúng quy định.

Như vậy, tại thời điểm UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư, khu đất thực hiện dự án (diện tích 3,684 ha) do các hộ gia đình, cá nhân và một phần đất

³ Điểm b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014 (Đấu thầu dự án có sử dụng đất); điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (Đối với khu vực chưa thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng thì lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu nếu có nhiều nhà đầu tư có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở đăng ký tham gia làm chủ đầu tư; trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở đăng ký tham gia thì chỉ định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư. Sở Xây dựng chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở quy định tại Điểm này. Thời gian và quy trình đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu).

⁴ Khoản 3 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 2 Điều 170 Luật Nhà ở năm 2014.

⁵ Điểm b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014, điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

⁶ Khoản 6 Điều 9 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

⁷ Khoản 1 Điều 26 Ban hành quy định về trình tự thực hiện thủ tục đầu tư các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh ngoài các khu công nghiệp tập trung trên địa bàn tỉnh Đồng Nai kèm theo Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai.

⁸ Hồ sơ giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh.

⁹ Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các Điều 3... của Thông tư này ...



giao thông, thuỷ lợi hiện hữu; chưa thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng; Chủ đầu tư chưa có quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014. Căn cứ khoản 2 Điều 170 Luật Nhà ở năm 2014, khoản 6 Điều 9, điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ, Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì, giúp, tham mưu, báo cáo UBND tỉnh trong việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại và dự án phải đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 3 Điều 1 Luật Đấu thầu năm 2013. Việc Sở Kế hoạch và Đầu tư đề nghị và các cơ quan, đơn vị báo cáo, góp ý (Sở Xây dựng, UBND thành phố Biên Hoà), Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định nhu cầu sử dụng đất dự án và Sở Kế hoạch và Đầu tư có Báo cáo số 806/BC-SKHĐT ngày 22/11/2018 trình UBND tỉnh ban hành Quyết định chủ trương đầu tư số 4238/QĐ-UBND ngày 29/11/2018 chấp thuận nhà đầu tư cho Công ty Blue Diamond thực hiện dự án Khu dân cư phức hợp Felicity (chỉ định chủ đầu tư dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại), là chưa đúng quy định.

- Theo quy định tại Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014, thẩm quyền ký quyết định chủ trương đầu tư thuộc UBND tỉnh; Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tham mưu, trình UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án phù hợp quy định, nhưng sử dụng mẫu Mẫu II.1 Phụ lục 2 quy định tại Thông tư số 16/2015/TT-BKHĐT ngày 18/11/2015 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư (thẩm quyền ký thủ trưởng), đã không phát hiện, báo cáo về việc nội dung hình thức thẩm quyền ký quyết định chủ trương đầu tư trong biểu mẫu trên không phù hợp với quy định của Luật Đầu tư năm 2014 và không căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 để trình bày hình thức thẩm quyền ký quyết định chủ trương đầu tư theo đúng quy định¹⁰.

- Tại thời điểm Sở Xây dựng báo cáo, góp ý hồ sơ và UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư: Dự án không có trong Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020 của Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh¹¹, là chưa đúng quy định tại khoản 2 Điều 14 Luật Nhà ở năm 2014.

1.2. Về năng lực tài chính của nhà đầu tư

Tổng mức đầu tư là 450 tỷ đồng, nguồn vốn để thực hiện dự án bao gồm: vốn chủ sở hữu 150 tỷ đồng (33,33% tổng mức đầu tư), vốn vay ngân hàng 300 tỷ đồng (66,67% tổng mức đầu tư). Đáp ứng điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Dự án đầu tư không thuộc lĩnh vực, địa bàn được hưởng ưu đãi đầu tư.

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

Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 4238/QĐ-UBND ngày 29/11/2018 của UBND tỉnh: Công ty Blue Diamond thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án

¹⁰ Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014, khoản 3 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 6 Điều 9 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

¹¹ Nghị Quyết số 114/2008/NQ-HĐND ngày 24/7/2008 và Nghị quyết số 117/2014/NQ-HĐND ngày 11/7/2014.

trước thời điểm làm thủ tục giao đất, cho thuê đất nhưng phải trước ngày 31/12/2020.

Ngày 27/12/2019, Công ty Blue Diamond có Văn bản số 232/2019/BD-DA gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư xin hướng dẫn thỏa thuận ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư. Ngày 03/3/2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Công văn số 599/SKHĐT-THQH, Công ty Blue Diamond phải thực hiện phải ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư với tổng số tiền là 12.000.000.000 đồng.

Ngày 18/3/2022, Công ty Blue Diamond có Công văn số 32/2022/BD-DA thông báo thông tin ngân hàng thương mại và hình thức ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án; theo đó, Công ty lựa chọn Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Đồng Nai và đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư xem thực hiện ký kết văn bản thỏa thuận ký quỹ với Công ty Blue Diamond. Tuy nhiên, đến thời điểm thanh tra, Công ty Blue Diamond chưa thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án. Theo Công ty Blue Diamond, việc chưa thực hiện ký quỹ để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư do nguyên nhân khách quan thuộc trường hợp bất khả kháng (dịch bệnh Covid - 19; dự án thuộc trường hợp tương tự các dự án khác có hạn chế, sai phạm tại Kết luận theo Văn bản số 508/KTNN-TH ngày 31/12/2020 của Kiểm toán Nhà nước), nên tạm ngưng để chờ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền rà soát, xem xét.

1.4. Về thực hiện thủ tục môi trường

Dự án đã được được UBND tỉnh phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 03/02/2021. Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định pháp luật¹².

1.5. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư

Ngày 29/11/2018, UBND tỉnh ban hành Quyết định chủ trương đầu tư số 4238/QĐ-UBND, theo đó, tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2018 đến năm 2020, thực hiện thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng; từ năm 2020 đến năm 2025 thi công xây dựng, hoàn thiện công trình; từ năm 2026 đưa vào khai thác kinh doanh.

Đến thời điểm hiện nay chưa thực hiện xong, do nguyên nhân khách quan thuộc trường hợp bất khả kháng (dịch bệnh Covid - 19; dự án thuộc trường hợp tương tự các dự án khác có hạn chế, sai phạm tại Kết luận theo Văn bản số 508/KTNN-TH ngày 31/12/2020 của Kiểm toán Nhà nước), nên tạm ngưng để chờ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền rà soát và xem xét.

2. Về lĩnh vực đất đai

2.1. Về nguồn gốc đất

Tổng diện tích đất thực hiện dự án là 3,692 ha (tăng thêm 86,2 m² so với diện tích trong Quyết định chủ trương đầu tư, nguyên nhân do chồng ghép bản đồ địa chính của dự án Khu dân cư phức hợp Felicity và bản đồ địa chính dự án của Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2 tên viết tắt Công ty D2D); gồm đất do các hộ gia đình, cá nhân, sử dụng và một phần đất giao thông, thủy lợi hiện hữu (3,439 ha đất các hộ gia đình, cá nhân sử dụng; 0,253 ha đất giao thông, thủy

¹² Điều 12, điểm d khoản 1 Điều 14 Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ; Điều 5 Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ.

lợi). Thời điểm quyết định chủ trương đầu tư khu đất trên chưa được thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2.2. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Về quy hoạch sử dụng đất: Dự án phù hợp với 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 12/12/2017.

Theo quy định tại điểm b¹³ khoản 3 Điều 12 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội và khoản 2¹⁴ 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 có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2018 thành phố Biên Hòa được phê duyệt tại Quyết định số 4837/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh. Dự án đã được đăng ký trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2018, 2019, 2020, 2021, 2022¹⁵ của thành phố Biên Hòa.

Ngày 27/02/2026, Chủ tịch UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 779/QĐ-UBND phê duyệt hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, trong đó phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất ở đến năm 2030 cho địa bàn phường Trảng Biên là 884,54 ha.

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

Dự án nằm Danh mục các dự án thu hồi đất đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 145/2018/NQ-HĐND ngày 07/12/2018.

Dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 (nêu tại Công văn số 5399/TT-STNMT-QH ngày 13/8/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường). UBND thành phố Biên Hòa đã ban hành các quyết định thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi theo đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 66 Luật Đất đai 2013.

¹³ “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 hằng 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”.

¹⁴ “2. Cơ quan, người có thẩm quyền căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hằng 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”.

¹⁵ Được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định: số 4837/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 (KHSDĐ 2018), số 4685/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 (KHSDĐ 2019), số 4385/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 (KHSDĐ 2020), số 5056/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 (KHSDĐ 2021), số 5383/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 (KHSDĐ 2022).

Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án như sau:

Tổng số hộ giải tỏa: 21 hộ (07 hộ giải tỏa trắng, 14 hộ giải tỏa một phần).

- UBND thành phố Biên Hòa đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 02 đợt, với tổng diện tích 29.999 m² đất. Công ty Blue Diamond đã chuyển cho Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Biên Hòa để chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho các hộ gia đình, cá nhân là 113.894.476.000 đồng. Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Biên Hòa đã chi trả được cho 11 hộ dân với số tiền: 73.958.223.000 đồng + kinh phí công tác bồi thường 2% với số tiền¹⁶: 2.233.225.000 đồng (tổng số tiền 76.191.448.000 đồng (trong đó có 10 hộ theo Quyết định số 1129/QĐ-UBND ngày 5/10/2020 (đợt 1); và 01 hộ theo Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 07/11/2021 (đợt 2). Còn lại 4 hộ¹⁷ đợt 2 chưa nhận tiền bồi thường, với tổng số tiền còn lại đang lưu giữ tại tài khoản Trung tâm quỹ đất là 37.703.028.000 đồng (đợt 2).

UBND thành phố Biên Hòa xác nhận hoàn thành công tác bồi thường (đợt 1) là 23.194,1 m² tại Công văn số 7433/UBND-KTN ngày 09/6/2021.

- UBND thành phố Biên Hòa (nay là phường Trảng Biên) chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ diện tích 4.395,5 m² (06 hộ) và tạm ngừng thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ tại dự án, do việc sử dụng đất của hộ dân liên quan đến Kết luận thanh tra số 2519/KL-UBND ngày 11/3/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh về thanh tra việc chấp hành quy định pháp luật về quản lý, sử dụng đất, xây dựng, đầu tư đối với Hợp tác xã Dịch vụ sản xuất nông nghiệp Gò Me (gọi chung là HTX Gò Me). Ngày 21/02/2025, Bộ Trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Quyết định số 498/QĐ-BTNMT giải quyết khiếu nại của HTX Gò Me. Ngày 15/5/2026 UBND thành phố có Văn bản số 885/UBND-KTN tổ chức thực hiện Quyết định số 498/QĐ-BTNMT ngày 21/02/2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường liên quan đến khu đất HTX Gò Me.

- Diện tích đất giao thông, thủy lợi 2.530 m² không bồi thường.

2.4. Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Năm 2022, Công ty Blue Diamond đã liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường nộp hồ sơ đề nghị giao đất để thực hiện dự án đối với phần diện tích 23.194,1 m² (đối với diện tích được xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng), nhưng hồ sơ không được tiếp nhận, với lý do Dự án chậm tiến độ thực hiện phải điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư (điều chỉnh tiến độ thực hiện thủ tục đất đai), chưa được Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) xem xét, giải quyết vì có nội dung tồn tại, vi phạm tương tự như các dự án khác đã được Kiểm toán Nhà nước nêu tại Văn bản số 508/KTNN-TH ngày 31/12/2020.

Đối với diện tích đất trồng lúa thuộc dự án đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại Nghị quyết số 145/2018/NQ-HĐND ngày 07/12/2018.

¹⁶ Đợt 1 theo Quyết định số 1129/QĐ-UBND: (1) Chi phí cho công tác bồi thường 2%: 1.350.892.000 đồng; Đợt 2 theo Quyết định số 03/QĐ-UBND: (2) Chi phí cho công tác bồi thường 2%: 882.333.000 đồng.

¹⁷ 4 hộ: (1) Võ Văn Lắm-Nguyễn Thị Vân; (2) Đặng Thị Kim Phụng-Đặng Thị Kim Lang (đồng sở hữu); (3) Đặng Trường Thành-Nguyễn Thị Kiều Trang; (4) Hứa Văn Trung-Bùi Thị Bán.

Đến nay, Công ty Blue Diamond chưa được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.5. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai

Dự án chưa được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nên chưa phát sinh nghĩa vụ tài chính về đất đai.

2.6. Hiện trạng sử dụng đất

Tại thời điểm kiểm tra hiện trạng ngày 17/7/2026, cho thấy, hiện trạng khu đất thực hiện dự án chưa được hoàn tất bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với diện tích đất đã xác nhận hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng của dự án, hiện trạng dự án có 02 sân bóng đá, nhà tạm nằm trên 02 thửa đất: thửa đất số 175 và thửa đất 176 tờ bản đồ số 49 (nay là tờ bản đồ số 200, phường Trần Biên); Công ty Blue Diamond chưa triển khai đầu tư, xây dựng dự án.

3. Về công tác quản lý về xây dựng

3.1. Về quy hoạch xây dựng

- Quy hoạch chung: Theo bản đồ quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 tỷ lệ 1/10.000 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 25/7/2014. Vị trí khu đất nằm trong quy hoạch đất Khu ở cải tạo chỉnh trang.

- Quy hoạch phân khu: ngày 22/8/2017, Sở Xây dựng có Tờ trình số 231/TTr-SXD tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Thống Nhất đối với các vị trí dọc hai bên tuyến đường thuộc Dự án đường ven sông Cái (trên cơ sở Quyết định số 825/QĐ.CT.UBND ngày 16/01/2006 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Thống Nhất). Ngày 28/9/2017, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 3404/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Thống Nhất theo quy định.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ và Đơn đề nghị thỏa thuận phương án quy hoạch tổng mặt bằng Dự án của Công ty Blue Diamond, Sở Xây dựng đã có Công văn số 07/SXD-QLQHKT ngày 02/01/2020 lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan và trên cơ sở góp ý của các cơ quan đơn vị và theo đề nghị của Sở Xây dựng, Công ty Blue Diamond có Văn bản số 86/2020/BD-DA ngày 09/6/2020 giải trình việc diện tích dự án tăng khoảng 86,2 m² so với Quyết định chủ trương đầu tư và hoàn chỉnh hồ sơ theo các ý kiến góp ý của các sở, ngành và địa phương. Ngày 16/6/2020, Sở Xây dựng đã có Công văn số 2971/SXD-QLQHKT về việc thỏa thuận phương án quy hoạch kiến trúc tổng mặt bằng Dự án Khu dân cư phức hợp Felicity. Đến nay, chưa thực hiện xong

Theo báo cáo của Sở Xây dựng tại Công văn số 3972/SXD-QLN-TTBĐS ngày 23/7/2026, Dự án được xác định phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 phường Thống Nhất đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 825/QĐ.CT.UBND ngày 16/01/2006 và Quyết định số 3404/QĐ-UBND ngày 28/9/2017.

3.2. Về phát triển nhà ở

- Dự án này, được UBND tỉnh bổ sung vào chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh tại Quyết định 320/QĐ-UBND ngày 27/01/2022 của UBND tỉnh (giai đoạn 2021-2030), Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 và Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 về việc sửa đổi, bổ sung 1 số nội dung của Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022; Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 09/4/2026 của UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030 (dự án có trong Danh mục dự án đang triển khai của Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở).

3.3. Việc thực hiện thủ tục, thi công xây dựng công trình

- Về nội dung thông báo kết quả thẩm định: Ngày 16/10/2020, Sở Xây dựng đã có Công văn số 5539/SXD-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án

- Việc cấp phép xây dựng: Nhà đầu tư chưa được giao đất nên chưa thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng.

Hiện trạng dự án có 02 sân bóng đá, nhà tạm nằm trên 02 thửa đất: thửa đất số 175 và thửa đất 176 tờ bản đồ số 49 (nay là tờ bản đồ số 200, phường Trần Biên). Kết quả kiểm tra hồ sơ bồi thường thửa đất trên thể hiện Giấy xác nhận số 16/GXN ngày 17/6/2020 của UBND phường Thống Nhất về nguồn gốc đất, nhà, vật kiến trúc và hộ được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở tái định cư, thể hiện: đất do bà Đặng Thị Kim Phụng sử dụng và xây dựng năm 2014 và Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 8174/QĐ-KPHQ ngày 10/10/2014 áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với bà Đặng Thị Kim Phụng xây dựng công trình vi phạm. Ngày 05/10/2020 UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 1136/QĐ-UBND về bồi thường, hỗ trợ cho ông (bà) Đặng Thị Kim Phụng do thu hồi đất để thực hiện dự án (không bồi thường về tài sản trên đất). Ngày 20/7/2026, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô Thị phường Trần Biên làm việc, bà Phụng cam kết tự tháo dỡ và không yêu cầu bồi thường khi dự án triển khai thực hiện đối với CLB Sân banh Ngọc Hà.

3.4. Về việc kinh doanh bất động sản, chuyển nhượng, góp vốn, đặt cọc

Công ty Blue Diamond báo cáo chưa thực hiện chuyển nhượng, góp vốn, đặt cọc tại dự án.

4. Về việc thanh tra, kiểm tra, điều tra, bản án, khiếu nại, tố cáo, phản ánh kiến nghị đối với dự án

Qua rà soát và báo cáo của các đơn vị: không có hồ sơ liên quan đến việc thanh tra, kiểm tra, điều tra, bản án, khiếu nại, tố cáo, phản ánh kiến nghị liên quan đến các về đầu tư, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, xây dựng tại dự án.

5. Về khó khăn, vướng mắc

Dự án đã dừng triển khai thực hiện do có hạn chế, sai phạm về việc chỉ định chủ đầu tư dự án tương tự như các dự án khác được nêu tại kết luận tại 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 ...”.

III. KẾT LUẬN

Qua kiểm tra thể hiện dự án đã được UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư; Chủ đầu tư đã chuyển tiền cho cơ quan nhà nước để thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; cơ quan có thẩm quyền đã thực hiện việc thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng, giao đất; chủ đầu tư đã triển khai thực hiện dự án; chưa ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án. Dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng 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 phù hợp nhu cầu thực tiễn về nhà ở của người dân tại khu vực đô thị (thành phố Biên Hòa cũ); góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và của tỉnh.

Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, chưa hoàn thành công tác bồi thường, chưa được giao đất, chưa hoàn thành nên chưa đánh giá được hiệu quả theo mục tiêu của dự án. 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 lựa chọn nhà đầu tư. Hạn chế, vi phạm này có nguyên nhân khách quan 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 mại theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014 nên còn có cách hiểu, áp dụng pháp luật chưa phù hợp, thống nhất. Cụ thể các nội dung hạn chế, vi phạm và trách nhiệm qua thanh tra như sau:

1. Về lĩnh vực đầu tư

1.1. Việc tham mưu quyết định chủ trương đầu tư, đồng thời chỉ định nhà đầu tư/ chủ đầu tư dự án

- UBND thành phố Biên Hòa:

+ Góp ý, báo cáo về nguồn gốc đất chưa chính xác; báo cáo Dự án Khu dân cư phức hợp Felicity do Công ty Blue Diamond làm chủ đầu tư đã được UBND tỉnh cho chủ trương đầu tư tại Thông báo số 4532/TB-UBND ngày 16/5/2017, chưa đúng nhà đầu tư/chủ đầu tư đề xuất xin chủ trương thực hiện dự án, là có sai sót.

+ Góp ý không có ý kiến đối với việc đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng, chưa thực hiện thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, không thuộc trường hợp thẩm định nhu cầu sử dụng đất kiến theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; việc phải việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải thực hiện tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định¹⁸, là có thiếu sót, chưa thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Trách nhiệm thuộc Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa (nay là phường Trán Biên), Phó Chủ tịch phụ trách, phòng ban và cá nhân có liên quan (thời điểm năm 2018).

¹⁸ Điểm b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014, điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ

- Sở Xây dựng:

+ Góp ý không có ý kiến về các vấn đề liên quan đến chức năng, nhiệm vụ theo ngành, lĩnh vực được giao quản lý của Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì, giúp, tham mưu, báo cáo UBND tỉnh trong việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 3 Điều 22 và khoản 2 Điều 170 Luật Nhà ở năm 2014 và phải thực hiện tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014, điểm b khoản 1 Điều 18 và việc trình UBND tỉnh chấp thuận đầu tư theo quy định tại khoản 6 Điều 9 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ, là có thiếu sót, chưa thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

+ Thời điểm góp ý và quyết định chủ trương dự án không có trong Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh; việc Sở Xây dựng có ý kiến góp ý thống nhất và nêu dự án phải được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương cập nhật vào Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, là chưa đúng quy định tại khoản 2 Điều 14 Luật Nhà ở năm 2014.

Trách nhiệm thuộc Giám đốc Sở Xây dựng, Phó Giám đốc phụ trách, phòng ban và cá nhân có liên quan (thời điểm năm 2018).

- Sở Tài nguyên và Môi trường:

+ Không có ý kiến góp ý thực hiện thẩm định hồ sơ quyết định chủ trương đầu tư, là chưa đúng theo quy định¹⁹.

+ Đất hộ gia đình, cá nhân sử dụng, chưa thực hiện thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án, không thuộc trường hợp thẩm định nhu cầu sử dụng đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 3, khoản 1 Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường vẫn căn cứ Điều 7 (khoản 1 Điều 7 ghi dẫn áp dụng Điều 3) Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 để thẩm định nhu cầu sử dụng đất theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư, là chưa thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

Trách nhiệm thuộc Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường), Phó Giám đốc phụ trách, phòng ban và cá nhân có liên quan (thời điểm năm 2018).

- Sở Kế hoạch và Đầu tư:

+ Công văn số 3595/SKHĐT-THQH ngày 13/9/2018 gửi các cơ quan, đơn vị về việc lấy ý kiến cấp Quyết định chủ trương đầu tư Dự án do Công ty Blue Diamond làm chủ đầu tư, đã căn cứ quy định tại điểm đ khoản 6 Điều 33 của Luật Đầu tư; ... nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất, đề nghị các đơn vị bổ sung thêm ý kiến theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường làm cơ sở để Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm tra nhu cầu sử dụng đất; là không đúng quy định việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 3 Điều 22 và

¹⁹ Khoản 1 Điều 26 Ban hành quy định về trình tự thực hiện thủ tục đầu tư các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh ngoài các khu công nghiệp tập trung trên địa bàn tỉnh Đồng Nai kèm theo Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai



khoản 2 Điều 170 Luật Nhà ở năm 2014 và phải thực hiện tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014, điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ và việc trình UBND tỉnh chấp thuận đầu tư theo quy định tại khoản 6 Điều 9 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ; do đó, việc Sở Kế hoạch và Đầu tư có Báo cáo số 806/BC-SKHĐT ngày 22/11/2018 trình UBND tỉnh ban hành Quyết định chủ trương đầu tư số 4238/QĐ-UBND ngày 29/11/2018 chấp thuận nhà đầu tư cho Công ty Blue Diamond thực hiện dự án Khu dân cư phức hợp Filicity (chỉ định nhà đầu tư/ chủ đầu tư dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại), là chưa đúng quy định; không thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ và lĩnh vực quản lý theo quy định pháp luật.

+ Về việc áp dụng Mẫu II.1 Phụ lục 2 Thông tư số 16/2015/TT-BKHĐT để trình Chủ tịch UBND tỉnh ký Quyết định số 4238/QĐ-UBND; tuy nhiên, mẫu theo quy định này chưa đúng với các quy định khác của Luật Đầu tư, nhưng Sở Kế hoạch và Đầu tư chưa kịp thời báo cáo cấp có thẩm quyền để xem xét điều chỉnh, là có thiếu sót.

+ Thời điểm góp ý và quyết định chủ trương dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư không phát hiện để làm rõ việc Sở Xây dựng có ý kiến góp ý thống nhất và nêu dự án phải được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương cập nhật vào Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, là chưa đúng quy định tại khoản 2 Điều 14 Luật Nhà ở năm 2014, là có thiếu sót.

Trách nhiệm thuộc Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính), Phó Giám đốc phụ trách, phòng ban và cá nhân có liên quan (thời điểm năm 2018).

1.2. Công ty TNHH Thương mại Blue Diamond Đồng Nai

Chưa ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án là chưa thực hiện đúng quy định thời gian trước ngày 31/12/2020 theo Quyết định chủ trương đầu tư số 4238/QĐ-UBND ngày 29/11/2018 của UBND tỉnh. Tuy nhiên, việc Công ty Blue Diamond chưa thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo thời gian trên có nguyên nhân khách quan dịch bệnh Covid-19 và vướng mắc tương tự các dự án khác tại kết luận theo Văn bản số 508/KTNN-TH ngày 31/12/2020 của Kiểm toán Nhà nước nên, tạm ngưng để chờ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền rà soát, xem xét.

2. Về lĩnh vực đất đai

- UBND thành phố Biên Hoà:

+ Đối với 04/5 hộ, cá nhân, chưa nhận tiền bồi thường (đợt 2). Tuy nhiên, đến nay chưa thực hiện thủ tục, cưỡng chế thu hồi đất, là không đúng quy định tại Điều 71 Luật Đất đai (nay là Điều 89 Luật Đất đai năm 2024) 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.

+ Đối với 06 trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc liên quan đến HTX Gò Me, các cơ quan chức năng đã tạm ngưng chưa phê duyệt phương án bồi thường, do việc hộ dân sử dụng đất liên quan đến Kết luận thanh tra số 2519/KL-UBND ngày 11/3/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh về thanh tra việc chấp hành quy

định pháp luật về quản lý, sử dụng đất, xây dựng, đầu tư đối với Hợp tác xã Dịch vụ sản xuất nông nghiệp Gò Me, UBND thành phố Biên Hòa chưa xử lý dứt điểm.

Trách nhiệm thuộc Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa (nay là phường Trán Biên), Phó Chủ tịch phụ trách, phòng ban và cá nhân có liên quan (thời điểm năm 2020 cho đến nay).

3. Về lĩnh vực xây dựng

Đối với việc thực hiện Quyết định số 8174/QĐ-KPHQ ngày 10/10/2014 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với bà Đặng Thị Kim Phụng xây dựng công trình trên đất (xây dựng sân banh) tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 57 (nay là tờ bản đồ số 208, phường Trán Biên) và một phần thửa đất 175, 167 tờ bản đồ số 49 (nay là tờ bản đồ số 200 phường Trán Biên). Tuy nhiên, bà Phụng chưa khắc phục hậu quả, UBND phường Thống Nhất (cũ), UBND thành phố Biên Hòa (nay là phường Trán Biên) chưa tổ chức cưỡng chế. Hiện nay, công trình vi phạm vẫn đang tồn tại.

Trách nhiệm thuộc Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa (nay là phường Trán Biên), Phó Chủ tịch phụ trách, Chủ tịch UBND phường Thống Nhất cũ, phòng ban và cá nhân có liên quan (thời điểm năm 2014 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 d 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.*”

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 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa (sau đây gọi là Nghị quyết số 170/2024/QH15) đối với các trường hợp sau đây:

d) Dự án mà nhà đầu tư đã ứng một phần hoặc toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để Nhà nước thu hồi đất đối với một phần hoặc toàn bộ khu đất thực hiện dự án hoặc nhưng chưa được cơ quan nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất.”.

Từ những nội dung kết luận nêu trên, để xử lý các thiếu sót, 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 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 chỉ đạo các sở, ngành và các đơn vị liên quan thực hiện một số nội dung sau:

1. Chỉ đạo các sở, ngành và đơn vị 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.

- Rà soát, tham mưu xử lý Quyết định số 4238/QĐ-UBND ngày 29/11/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai; đồng thời tham mưu UBND tỉnh có văn bản báo cáo Bộ Tài chính rà soát, xử lý nội dung biểu mẫu quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại Mẫu A.II.1 Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT cho phù hợp quy định.

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

1.2. Giao Sở Xây dựng, Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường

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

1.3. Giao UBND phường Trảng Biên

- Tăng cường quản lý hiện trạng khu đất thực hiện dự án, không để phát sinh tình trạng lấn chiếm, xây dựng công trình, chuyển nhượng đất đai trái phép hoặc phát sinh khiếu nại, tranh chấp phức tạp trong thời gian chờ UBND thành phố xem xét, quyết định tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với dự án. Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm, xử lý theo đúng quy định.

- Khẩn trương tổ chức thi hành Quyết định số 8174/QĐ-KPHQ ngày 10/10/2014 của Chủ tịch UBND thành phố Biên Hoà áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với bà Đặng Thị Kim Phụng xây dựng công trình trên đất theo đúng quy định.

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

1.4. 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 tổ chức, 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 tổ chức, cá nhân có liên quan đến nội dung chưa thực hiện đúng quy định đã nêu tại phần Kết luận.

1.5. 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.

1.6. 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 TNHH Thương mại Blue Diamond Đồng Nai

- Chấp hành nghiêm các quyết định xử lý của cơ quan, người 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 được hướng dẫn thực hiện các thủ tục (đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng...) có liên quan đến 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 của các sở, ngành, đơn vị có liên quan.

Trên đây là Kết luận thanh tra đối với dự án Khu dân cư phức hợp Felicity do Công ty TNHH Thương mại Blue Diamond Đồng Nai làm Chủ đầu tư; Chánh Thanh tra thành phố xem xét, chỉ đạo; đồng thời, đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan thực hiện nghiêm những nội dung kiến nghị, xử lý nêu trên và báo cáo kết quả gửi Thanh tra thành phố trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày công khai Kết luận thanh tra./.

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ (báo cáo);
- Thường trực Thành ủy (báo cáo);
- Chủ tịch UBND thành phố (báo cáo);
- Ban Nội chính, Ủy Ban kiểm tra, Ban Tổ chức Thành ủy;
- BLĐ Thanh tra thành phố;
- Các sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp & Môi trường;
- Thuế thành phố;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố và Chi nhánh Biên Hòa;
- UBND phường Trảng Biên;
- Công ty TNHH Thương mại Blue Diamond ĐN;
- Đăng Trang TTĐT (sau khi KLTT được công khai);
- VP, các phòng NV thuộc TTTP;
- Lưu VT, ĐTT.



CHÁNH THANH TRA

Võ Thị Xuân Đào

