

Số: 03/KL-TT

Đồng Nai, ngày 15 tháng 9 năm 2025

KẾT LUẬN THANH TRA

Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước do Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài làm chủ đầu tư

Thực hiện Quyết định số 111/QĐ-TT ngày 30/7/2025 của Chánh Thanh tra tỉnh về việc thanh tra 19 công trình, dự án có khó khăn, vướng mắc, chậm tiến độ, tồn đọng, kéo dài, hiệu quả thấp, nguy cơ gây thất thoát, lãng phí trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Quyết định số 127/QĐ-TT ngày 06/8/2025 và Quyết định số 141/QĐ-TT ngày 12/8/2025 của Chánh Thanh tra về thay đổi thành viên Đoàn Thanh tra;

Thực hiện Kết luận số 447/TB-VPCP ngày 26/8/2025 của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Nguyễn Hòa Bình (Trưởng ban chỉ đạo 751) làm việc với Ban Thường vụ Tỉnh ủy Đồng Nai về việc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án trên địa bàn tỉnh;

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 4349/UBND-KTN ngày 29/8/2025 thống nhất đề xuất của Thanh tra tỉnh về việc đình chỉ thanh tra 17/19 công trình, dự án ngoài phạm vi thanh tra;

Thực hiện Quyết định số 183/QĐ-TT ngày 03/9/2025 của Chánh Thanh tra tỉnh về việc đình chỉ thanh tra đối với 17/19 công trình, dự án của Đoàn thanh tra theo Quyết định số 111/QĐ-TT.

Xét Báo cáo số 66/BC-ĐTT ngày 08/9/2025 của Trưởng Đoàn Thanh tra, Chánh Thanh tra tỉnh kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước, huyện Long Thành thuộc tỉnh Đồng Nai (cũ) do Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài làm chủ đầu tư (sau đây gọi chung là Công ty Thái Thành Tài). Mục tiêu dự án là đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch với quy mô dân số 1.856 người (theo đề xuất dự án đầu tư thì bán sản phẩm là nhà ở liên kế, nhà ở song lập, nhà ở biệt thự đơn lập). Tổng diện tích đất thực hiện dự án: 9,14 ha; vốn đầu tư: 165,47 tỷ đồng. Nguồn gốc đất do các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng; 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 đến tháng 07/2026.

Công ty đã được UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư, chủ đầu tư đã nộp tiền ký quỹ, 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. 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 đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của huyện Long Thành, thuộc tỉnh Đồng Nai (cũ), một trong những địa bàn trọng điểm, có tốc độ đô thị hóa và nhu cầu nhà ở cao của tỉnh.

Dự án chưa tiếp tục triển khai được do Kiểm toán nhà nước kết luận có sai phạm tương tự 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.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Về lĩnh vực đầu tư

1.1. Về chủ trương đầu tư

- Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 3082/SKHĐT-KTN ngày 22/9/2017 và Văn bản số 4252/SKHĐT-KTN ngày 20/12/2017 lấy ý kiến của các sở, ngành và đơn vị liên quan đối với hồ sơ đề nghị thực hiện dự án đầu tư của Công ty Thái Thành Tài. Ngày 29/12/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 318/VBTĐ-STNMT về việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, theo đó thống nhất với nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất của dự án. Sở Xây dựng có Văn bản số 3638/SXD-QLN-TTBĐS ngày 23/10/2017 góp ý kiến.

+ Theo nội dung Văn bản của Sở Kế hoạch và Đầu tư gửi lấy ý kiến thẩm định về nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất của dự án trước khi tham mưu UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án, đồng thời đề nghị các sở, ngành, có ý kiến chuyên môn về ngành, lĩnh vực được giao quản lý. Tuy nhiên, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất¹ mà không có ý kiến về các vấn đề liên quan đến chuyên môn về ngành, lĩnh vực được giao quản lý về việc dự án thuộc trường hợp phải đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định tại điểm b Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014, khoản 3 Điều 1 Luật Đấu thầu năm 2013 hoặc thực hiện thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013. Việc thẩm định chỉ trên cơ sở hồ sơ đề nghị thẩm định của cơ quan đăng ký đầu tư (chỉ có 01 nhà đầu tư đề xuất) và ý kiến các sở, ngành và địa phương, Biên bản cuộc họp ngày 28/12/2017; tại thời điểm thẩm định, khu đất không đủ điều kiện để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất², thuộc trường hợp phải đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại.

+ Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì giúp UBND tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở, chủ trì thẩm định trình UBND tỉnh ban hành văn

¹ Quy định tại Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT, được bổ sung tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT;

² Quy định tại Điều 118 Luật Đất đai năm 2014 (đất chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng).

bản chấp thuận chủ trương đầu tư³ nhưng Sở Xây dựng không có ý kiến về việc này mà thống nhất với chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư do Công ty Thái Thành Tài thực hiện dự án dẫn đến việc Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp tục tham mưu, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư năm 2014.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định, trình UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư⁴. Ngày 15/01/2018, Chủ tịch UBND tỉnh ký Quyết định số 129/QĐ-UBND quyết định chủ trương đầu tư cho Công ty Thái Thành Tài thực hiện dự án, tiến độ thực hiện dự án đến tháng 12/2021. Do dự án bị chậm tiến độ thực hiện nên Công ty Thái Thành Tài nộp hồ sơ xin điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án tại Sở Kế hoạch và Đầu tư. Trên cơ sở đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 576/QĐ-UBND ngày 31/3/2023 điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án (lần 1), Quyết định số 916/QĐ-UBND ngày 21/3/2025 điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án (lần 2); theo đó, điều chỉnh thời gian thực hiện đến tháng 7/2026.

Tại thời điểm UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư thì khu đất thực hiện dự án (diện tích 9,14 ha) do các hộ gia đình, cá nhân và tổ chức đang sử dụng; chưa thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng; chủ đầu tư chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp⁵; phải đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn chủ đầu tư và Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì thẩm định trình UBND tỉnh ban hành văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư⁶. Tuy nhiên, Sở Kế hoạch và Đầu tư lại tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 quyết định chủ trương đầu tư đồng thời chỉ định chủ đầu tư không đúng quy định pháp luật⁷.

- Căn cứ quy định tại Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014 thì thẩm quyền ký quyết định chủ trương đầu tư thuộc UBND tỉnh. Khi tham mưu trình quyết định chủ trương đầu tư, cơ quan tham mưu đã trình UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án phù hợp quy định nhưng cơ quan tham mưu 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 quy định biểu mẫu thực hiện thủ tục đầu tư và báo cáo hoạt động đầu tư tại Việt Nam mà 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

³ Theo quy định tại 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, Điều 7 và Điều 8 Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và điểm c khoản 3 Điều 10 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

⁴ Tại các Văn bản: Báo cáo số 756/BC-SKHĐT ngày 30/10/2017, Văn bản số 57/SKHĐT-KTN ngày 05/01/2018 và Văn bản số 162/SKHĐT-KTN ngày 12/01/2018;

⁵ Quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014;

⁶ Quy định tại căn cứ quy định tại 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, điểm b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014;

⁷ Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014 là không đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22, điểm c khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở năm 2014, khoản 3 Điều 1 Luật Đấu thầu năm 2013;



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 tư⁸. Sau đó Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tham mưu các quyết định điều chỉnh chủ trương tiếp theo phù hợp quy định pháp luật.

- Tại thời điểm quyết định chủ trương đầu tư, Dự án không có trong Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020 (Nghị Quyết số 114/2008/NQ-HĐND ngày 24/7/2008 và Nghị quyết số 117/2014/NQ-HĐND ngày 11/7/2014 của HĐND tỉnh Đồng Nai) nhưng Sở Kế hoạch và Đầu tư vẫn tham mưu quyết định chủ trương đầu tư. Qua kiểm tra thể hiện Sở Xây dựng không có ý kiến nội dung này khi góp ý hồ sơ đầu tư Công ty Thái Thành Tài và Sở Kế hoạch và Đầu tư cũng không phát hiện, đề nghị làm rõ để tham mưu quyết định chủ trương đầu tư.

Dự án này sau đó đã được bổ sung vào chương trình phát triển nhà ở tại Nghị quyết số 23/NQ-HĐND ngày 30/7/2021 của HĐND tỉnh Đồng Nai về Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai.

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

Theo nội dung thỏa thuận về ký quỹ và Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 của UBND tỉnh về quyết định chủ trương đầu tư xác định Công ty Thái Thành Tài phải thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án trước tháng 6/2018. Tuy nhiên, đến ngày 17/9/2020, Công ty Thái Thành Tài mới thực hiện ký quỹ (Ủy nhiệm chi số tiền 3.971.280.000 đồng gửi vào tài khoản Sở Kế hoạch và Đầu tư Đồng Nai tại Ngân hàng Á Châu - Phòng Giao dịch Linh Xuân) là không đúng thời hạn quy định, thỏa thuận. Tuy nhiên, do tại thời điểm phát sinh nghĩa vụ ký quỹ, Nghị định số 50/2016/NĐ-CP ngày 01/6/2016 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kế hoạch và đầu tư không quy định việc chậm nộp tiền ký quỹ là hành vi vi phạm hành chính nên không thể xử phạt vi phạm hành chính về hành vi trên. Qua kiểm tra hồ sơ thể hiện Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có văn bản số 3047/SKHĐT-QLN ngày 09/8/2019 đôn đốc Công ty Thái Thành Tài thực hiện nộp tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định.

1.3. Về thực hiện thủ tục môi trường

Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 27/8/2020. 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 luật⁹.

2. Về lĩnh vực đất đai

⁸ Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014, khoản 3 Điều 22 Luật Nhà ở 2014.

⁹ Điều 12, điểm d khoản 1 Điều 14 Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường, Điều 5 Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường.

2.1. Về nguồn gốc đất

Tổng diện tích đất thực hiện dự án là 9,14 ha; gồm đất do các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức đang sử dụng; 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 huyện Long Thành được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4628/QĐ-UBND ngày 22/12/2017; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Long Thành được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5366/QĐ-UBND ngày 31/12/2021.

- Về kế hoạch sử dụng đất: Dự án có trong kế hoạch sử dụng đất huyện Long Thành năm 2020 tại Quyết định số 4383/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai.

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

Dự án được HĐND tỉnh Đồng Nai (cũ) thông qua tại Nghị quyết số 113/NQ ngày 06/7/2018, 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. UBND huyện Long Thành thuộc tỉnh Đồng Nai cũ đã ban hành các quyết định thu hồi đất¹⁰, 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.

Toàn bộ diện tích đất dự án đã được UBND huyện Long Thành thu hồi đất, bồi thường và xác nhận hoàn thành công tác bồi thường tại Văn bản số 5250/UBND-KTN ngày 28/5/2020. Toàn bộ số tiền để bồi thường, hỗ trợ có nguồn gốc do Công ty Thái Thành Tài ứng ra và nộp vào Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Long Thành để thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ.

2.4. Về giao đất thực hiện dự án

- Ngày 24/9/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 1233/TT-STNMT kèm hồ sơ, tài liệu có liên quan trình UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất. Ngày 26/10/2020, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3962/QĐ-UBND về việc giao 91.437 m² đất cho Công ty Thái Thành Tài thực hiện dự án.

- Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước, huyện Long Thành thuộc tỉnh Đồng Nai (cũ) do Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài làm chủ đầu tư thuộc trường hợp Nhà nước thực hiện việc 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, triển khai thực hiện dự án thì phải đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định tại điểm b Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014, khoản 3 Điều 1 Luật Đấu thầu năm 2013 hoặc sau khi Nhà nước thu hồi đất thì phải thực

¹⁰ Quyết định số 3887/QĐ-UBND ngày 07/11/2019; các Quyết định số 4326/QĐ-UBND, Quyết định số 4327/QĐ-UBND, Quyết định số 4328/QĐ-UBND, Quyết định số 4329/QĐ-UBND, Quyết định số 4330/QĐ-UBND, Quyết định số 4331/QĐ-UBND, Quyết định số 4332/QĐ-UBND, Quyết định số 4333/QĐ-UBND, Quyết định số 4334/QĐ-UBND, Quyết định số 4335/QĐ-UBND, Quyết định số 4336/QĐ-UBND ngày 11/12/2019.

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. Nguyên nhân, theo giải trình của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 3944/SoNNMT-QH ngày 09/9/2025 do tại Quyết định chủ trương đầu tư số 129/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 đã xác định nhà đầu tư là Công ty Thái Thành Tài; nhà đầu tư đã ứng tiền cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh để thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; nhà đầu tư đã hoàn tất các thủ tục về đầu tư, xây dựng theo quy định của pháp luật chuyên ngành; đã được UBND huyện Long Thành xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện và hồ sơ xin giao đất theo quy định tại bộ thủ tục hành chính được UBND tỉnh ban hành 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-BTNM 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, thu hồi đất.

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

Ngày 29/4/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 458/TTr-STNMT thẩm định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty Thái Thành Tài để thực hiện dự án.

Ngày 09/02/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng tư vấn định giá đất số 09/HĐ-ĐGD với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thế Hệ Mới. Tuy nhiên, ngày 10/6/2022, Bộ Tài chính thu hồi Chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thế Hệ Mới. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường phải lập thủ tục thuê đơn vị tư vấn khác để xác định giá đất cụ thể.

Ngày 29/3/2022, Công ty Thái Thành Tài có Văn bản số 05/TTr-TTT/2022 kiến nghị: *"Với mong muốn đẩy nhanh tiến độ và kết thúc dự án sớm, Công ty xin rút lại kiến nghị xem xét lại giá đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính của dự án"*. Ngày 09/02/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh có Văn bản số 1005/UBND-KTNS giao Sở Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục thuê đơn vị tư vấn để xác định giá đất tính tiền sử dụng đất cho Công ty Thái Thành Tài.

Ngày 18/4/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký Hợp đồng tư vấn định giá đất số 02/HĐ-ĐGD với Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K. Sau đó Sở Tài nguyên và Môi trường nhiều lần đôn đốc thực hiện (Văn bản số 4508/STNMT-KHTC ngày 13/6/2023; Văn bản số 6424/STNMT-CCQLĐĐ ngày 15/8/2023; Văn bản số 7146/STNMT-KHTC ngày 06/9/2023) nhưng vẫn không nhận được kết quả định giá của đơn vị tư vấn.

Ngày 26/10/2023, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K có Văn bản số 809.1/2023CV đề nghị thanh lý hợp đồng, do không thể thu thập các thông tin dữ liệu đầu vào để thực hiện xác định giá đất. Ngày 01/11/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường và Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K đã ký biên bản thanh lý hợp đồng.

Sau đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường lập thủ tục thuê đơn vị tư vấn khác; có 3 lần mời tham gia chào giá (Văn bản số 9847/STNMT-KHTC ngày 23/11/2023; Văn bản số 11003/STNMT-KHTC ngày 21/12/2023; Văn bản số 2565/STNMT-KHTC ngày 27/3/2024) nhưng vẫn chưa thuê được đơn vị tư vấn.

Đến nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường vẫn chưa thuê được đơn vị tư vấn để xác định giá đất tính tiền sử dụng đất (chưa có thông báo thuế). Do đó, Công ty Thái Thành Tài chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định.

2.6. Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Theo báo cáo của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 2605/VPĐK-ĐKCGCN ngày 27/8/2025: Công ty Thái Thành Tài chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai nên chưa đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu vực dự án.

3. Về lĩnh vực xây dựng

3.1. Về quy hoạch xây dựng

Theo Quyết định số 3264/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 huyện Long Thành, vị trí dự án khu dân cư nêu trên với quy mô diện tích khoảng 9,14 ha tại xã An Phước có chức năng là: Đất ở phát triển theo dự án, đất hành lang cách ly đường điện, đất giao thông, hiện khu vực chưa có quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết xây dựng.

Ngày 05/12/2017, Sở Xây dựng cấp Giấy giấy phép quy hoạch số 44/GPQH để lập quy hoạch chi tiết 1/500 đối với dự án Khu dân cư theo quy hoạch 9,14 ha tại xã An Phước, huyện Long Thành. Ngày 19/12/2017, Công ty Thái Thành Tài có Tờ trình 18/CV-TTT đề nghị thẩm định hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án. Ngày 07/02/2018, Sở Xây dựng có Tờ trình số 594/TTr-SXD trình UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án. Ngày 02/3/2018, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 789/QĐ-UBND phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án. Ngày 21/10/2019, Sở Xây dựng có Tờ trình 4633/TTr-SXD đề nghị phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Ngày 06/01/2020, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 20/QĐ-UBND điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã An Phước.

Chánh Thanh tra tỉnh Đồng Nai (cũ) đã có Kết luận thanh tra số 59/KL-TT ngày 12/6/2024 thanh tra chuyên đề về quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng do Sở Xây dựng và Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai tham mưu thực hiện; theo đó, có một phần nội dung liên quan đến Dự án của Công ty, cụ thể: “Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã An Phước, huyện Long Thành (Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài) chưa công bố công khai. Đồ án chưa thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục và tổ chức cắm mốc giới ngoài thực địa”. Trách nhiệm thuộc Công ty Thái Thành Tài. Theo đó, Kết luận thanh tra đã đề nghị Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài: (1) khẩn trương phối hợp với địa phương tổ chức thực hiện cắm mốc theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng; (2) Rút kinh nghiệm trong việc chưa thực hiện công khai đồ án quy hoạch được duyệt cho nhân

dân và các tổ chức khác biết về dự án; khẩn trương phối hợp với UBND xã An Phước thực hiện công tác công khai theo quy định. Tuy nhiên, do Dự án này đến nay có vướng mắc về quyết định chủ trương đầu tư tương tự các dự án được nêu trong Báo cáo kiểm toán của Kiểm toán nhà nước kèm theo Văn bản số 508/KTNN-TH ngày 31/12/2020, ngưng thực hiện nên Công ty chưa thực hiện nội dung trên.

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

Ngày 13/1/2021, Sở Xây dựng có Văn bản số 146/SXD-QLXD thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và đánh giá điều kiện cấp phép. Theo đó, miễn giấy phép xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật; đối với công trình Trường mầm non chưa đủ điều kiện để miễn giấy phép xây dựng do chưa có hợp đồng thuê đất.

Kết quả kiểm tra hiện trạng ngày 05/9/2025 thể hiện: Chủ đầu tư đã xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đạt 85%; đối với công trình hạ tầng xã hội (trường mầm non) chưa triển khai xây dựng.

3.3. Về việc kinh doanh bất động sản, chuyển nhượng, góp vốn, đặt cọc giữ chỗ

Công ty Thái Thành Tài đã ký Hợp đồng số 04/17/APH-TTT ngày 25/12/2017 với Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng An Phát Hưng (sau này là Công ty Cổ phần đầu tư Asia Invest - MST: 0313357047, người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Phương Anh; địa chỉ: 01 Phan Huy Chú, P. Bình Thọ, Q. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh); theo hợp đồng, Công ty Thái Thành Tài “chỉ định và ủy quyền” Công ty An Phát Hưng làm đơn vị phát triển dự án để tư vấn tiếp thị, phân phối độc quyền và thu hộ tiền từ khách hàng giao dịch các sản phẩm là đất nền trong phạm vi diện tích 91.464m² theo sơ đồ số 10083/2017, tỉ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận ngày 15/9/2017.

Công ty Thái Thành Tài và Công ty An Phát Hưng đã thực hiện ký Hợp đồng hợp tác đầu tư (góp vốn) với 120 khách hàng với tổng số tiền đã góp vốn/Tổng số tiền phải góp theo hợp đồng là 99.739.215.984/166.814.452.448 đồng (tỷ lệ 59,79% giá trị hợp đồng, trong đó thấp nhất là 30%, cao nhất là 70%). Các hợp đồng hợp tác đầu tư có kèm theo Cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác định cụ thể về nền đất, diện tích, giá trị cam kết chuyển nhượng. Mỗi khách hàng thực hiện góp tiền theo tỷ lệ phần trăm, tiến độ khác nhau quy định chi tiết tại phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư. Khách hàng chuyển tiền cho Công ty An Phát Hưng, sau đó Công ty An Phát Hưng chuyển khoản cho Công ty Thái Thành Tài để thực hiện đóng tiền ký quỹ và đầu tư xây dựng hạ tầng dự án (Báo cáo tài chính năm 2018 - đến năm 2024 của Công ty Thái Thành Tài có thể hiện) Công ty chưa cung cấp hồ sơ khách hàng góp vốn. Theo báo cáo của Công ty, dự án chưa đủ điều kiện chuyển nhượng, Công ty chưa thực hiện chuyển nhượng đất, chỉ thực hiện các hợp đồng hợp tác đầu tư và cam kết chuyển nhượng nền đất. Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng. Nội dung này, Sở Xây dựng đang được giao tổng hợp, rà soát chung đối với các dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh để thống nhất đề xuất hướng xử lý theo quy định.

4. Về việc khiếu nại, tố cáo, phản ánh kiến nghị liên quan đến dự án thuộc các nội dung thanh tra

Qua rà soát, không có hồ sơ liên quan đến đơn thư khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh liên quan đến các nội dung thanh tra của dự án.

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 về việc chỉ định chủ đầu tư dự án, giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất nêu tại Báo cáo kiểm toán ngân sách địa phương năm 2019 của tỉnh Đồng Nai của Kiểm toán nhà nước kèm 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 và giao đất sạch không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, trái quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013...*).

III. KẾT LUẬN

Qua kiểm tra thể hiện dự án đã được UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư; Chủ đầu tư đã nộp tiền ký quỹ, 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. Dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển nông thôn mới đã 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 có tốc độ đô thị hóa cao (*huyện Long Thành thuộc tỉnh Đồng Nai cũ*); góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và của tỉnh. Tuy Dự án đã được giao đất, đang trong giai đoạn triển khai thực hiện nhưng chưa hoàn thành nên chưa có đủ cơ sở 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 phù hợp 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 mại theo quy định tại điểm a, 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 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 chủ đầu tư dự án



Tham mưu quyết định chủ trương đầu tư, đồng thời chỉ định chủ đầu tư dự án (Công ty Thái Thành Tài) không đúng quy định pháp luật¹¹.

Trách nhiệm chính thuộc Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính), Phó Giám đốc phụ trách, các phòng ban và cá nhân có liên quan (tại thời điểm ngày 12/01/2018);

Trách nhiệm của cơ quan phối hợp thuộc Giám đốc Sở Xây dựng, Phó Giám đốc phụ trách; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường - nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường, Phó Giám đốc phụ trách; các phòng ban và cá nhân có liên quan (tại thời điểm ký văn bản thẩm định, góp ý).

1.2. 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 129/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.

Trách nhiệm thuộc Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính), Phó Giám đốc phụ trách, các phòng ban và cá nhân có liên quan (tại thời điểm ngày 12/01/2018).

1.3. Việc tham mưu Quyết định chủ trương đầu tư dự án nhà ở thương mại khi dự án chưa có trong Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 14 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 10 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Trách nhiệm thuộc Giám đốc Sở Xây dựng, Phó Giám đốc phụ trách, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính), Phó Giám đốc phụ trách; các phòng ban và cá nhân có liên quan (tại thời điểm ngày 12/01/2018)

1.4. Công ty Thái Thành Tài ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án chậm theo thời hạn đã thỏa thuận, nội dung quyết định chủ trương của Chủ tịch UBND tỉnh¹².

Trách nhiệm thuộc về Công ty Thái Thành Tài.

2. Về lĩnh vực đất đai

- Tham mưu, trình UBND tỉnh giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Công ty Thái Thành Tài để thực hiện Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước, huyện Long Thành thuộc tỉnh Đồng Nai (cũ) không qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013.

- Việc tham mưu xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty Thái Thành Tài chậm, dẫn đến Công ty Thái Thành Tài chưa thực hiện được nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định pháp luật và nhà nước chưa thu được tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

¹¹ Quy định tại điểm b, c khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 3 Điều 1 Luật Đấu thầu năm 2013; khoản 6 Điều 9, điểm c khoản 3 Điều 10, điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; Điều 7 và Điều 8 Thông tư 19/2016/TT-BXD.

¹² Điều 42 Luật Đầu tư năm 2014 và khoản 2 Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

Trách nhiệm thuộc Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường), Phó Giám đốc phụ trách, các phòng ban và cá nhân có liên quan (từ thời điểm giao đất - từ năm 2020 đến nay).

3. Về lĩnh vực xây dựng

Đối với nội dung vi phạm về công tác quy hoạch liên quan đến Dự án đã được Chánh Thanh tra tỉnh nêu tại Kết luận thanh tra số 59/KL-TT ngày 12/6/2024 và kiến nghị xử lý, cụ thể: “*Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã An Phước, huyện Long Thành (Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài) chưa công bố công khai. Đồ án chưa thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục và tổ chức cắm mốc giới ngoài thực địa*”.

IV. KIẾN NGHỊ

Từ những nội dung kết luận nêu trên, Chánh Thanh tra tỉnh kiến nghị:

1. Kiến nghị Thanh tra Chính phủ tổng hợp khó khăn vướng mắc chung theo Kế hoạch số 1505/KH-TTCTP ngày 22/7/2025 của Thanh tra Chính phủ, xem xét, báo cáo, đề xuất, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cho áp dụng biện pháp tháo gỡ khó khăn vướng mắc tương tự quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội để xử lý đối với Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước do Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài làm chủ đầu tư, sớm đưa dự án vào khai thác phù hợp quy hoạch và nhu cầu phát triển của tỉnh, tránh lãng phí.

2. Kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo các sở, ngành và đơn vị

2.1. 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 (trừ những nội dung đã bị kiểm điểm, xử lý theo Kết luận thanh tra số 59/KL-TT ngày 12/6/2024 của Chánh Thanh tra tỉnh);

2.2. Giao Sở Nội vụ tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo tổ chức kiểm điểm và xử lý trách nhiệm đối với tập thể và cá nhân thuộc thẩm quyền xử lý của Chủ tịch UBND tỉnh; 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.

2.3. Giao Sở Tài chính

- Rà soát, tham mưu xử lý Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 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 tại Điều 32 Luật Đầu tư năm 2020.

- Tham mưu UBND tỉnh báo cáo Chính phủ, Ban chỉ đạo giải quyết các vấn đề khó khăn vướng mắc (Ban chỉ đạo 751) xem xét, cho áp dụng biện pháp tháo gỡ khó khăn vướng mắc tương tự quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội để sớm đưa dự án vào khai thác phù hợp quy hoạch và nhu cầu phát triển của tỉnh, tránh lãng phí.



2.4. Giao Sở Xây dựng rà soát, kiểm tra việc chấp hành các quy định pháp luật về quản lý nhà nước về lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản, việc thực hiện kết luận thanh tra về quy hoạch để kịp thời xử lý theo quy định.

2.5. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; phối hợp với Thuế tỉnh Đồng Nai rà soát xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

2.6. Giao Thuế tỉnh Đồng Nai phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát, xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp đối với Dự án.

2.7. Sau khi được cấp có thẩm quyền cho phép áp dụng biện pháp tháo gỡ khó khăn vướng mắc đối với dự án, trong quá trình rà soát, thực hiện nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc nếu phát hiện các vi phạm pháp luật đề nghị các đơn vị chuyển hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền, đồng thời báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Đề nghị Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thuế tỉnh Đồng Nai trong việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định.

Trên đây là Kết luận thanh tra đối với Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước do Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài làm chủ đầu tư, Chánh Thanh tra tỉnh kiến nghị Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo; đồng thời đề nghị 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 tỉnh trước ngày 10/10/2025./.

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh Thanh tra tỉnh;
- Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Nội vụ; Thuế tỉnh;
- UBND xã Phước An;
- Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài;
- Trang TTĐT của Thanh tra tỉnh;
- Văn phòng, các phòng nghiệp vụ TTT;
- Lưu VT, ĐTT (Ph).

CHÁNH THANH TRA



Võ Thị Xuân Đào