

Số: 04/KL-TT

Đồng Nai, ngày 15 tháng 9 năm 2025

KẾT LUẬN THANH TRA

**Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Tân An
do Công ty Cổ phần Nông sản Đông Việt 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 (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 Tân An, huyện Vĩnh Cửu thuộc tỉnh Đồng Nai cũ (*nay là xã Tân An, tỉnh Đồng Nai*) do Công ty Cổ phần Nông sản Đông Việt làm chủ đầu tư (*sau đây gọi chung là Công ty Đông Việt*). Mục tiêu dự án là đầu tư xây dựng khu dân cư (*theo đề xuất dự án đầu tư thì bán sản phẩm là nhà ở, trừ trường hợp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng dưới hình thức phân lô bán nền*). Tổng diện tích đất thực hiện dự án: 9,8 ha; vốn đầu tư: 117,6 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: Tháng 12/2026.

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 đầu tư; việc triển khai thực hiện dự án góp phần đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân, phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

Dự án chưa tiếp tục triển khai được do Kiểm toán nhà nước kết luận 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.

Dự án đã được Tổ Công tác theo Quyết định số 532/BC-TCT ngày 14/6/2021 của UBND tỉnh về việc kiểm tra rà soát các vụ việc phát sinh mâu thuẫn, khiếu kiện phức tạp tại các dự án nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh tiến hành kiểm tra và đã có báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh kết quả kiểm tra, xử lý.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Về lĩnh vực đầu tư

1.1. Về chủ trương đầu tư

- Ngày 14/6/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 2251/SKHĐT-KTN 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 Đông Việt. Ngày 14/8/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 239/VBTĐ-STNMT thống nhất với nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất của dự án. Sở Xây dựng có Văn bản số 3680/SXD-QLN-TTBDS ngày 10/8/2018 có ý kiến đối với dự án.

+ Theo nội dung Văn bản của Sở Kế hoạch và Đầu tư gửi Sở Tài nguyên và Môi trường 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 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 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 thu hồi đất, giải phóng mặt bằng và thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014, khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013. Việc thẩm định 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; tại thời điểm thẩm định, khu đất không đủ điều kiện để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất² (*đất chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng*).

+ 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 bản chấp thuận chủ trương đầu tư³ nhưng Sở Xây dựng không có ý kiến về việc này

¹ Theo 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

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.

mà thống nhất với chủ trương đầu tư dự án khu dân cư do Công ty Đông Việt thực hiện dự án dẫn đến việc Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp tục tham mưu, trình UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư năm 2014.

- Ngày 22/8/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Báo cáo số 551/BC-SKHĐT báo cáo thẩm định hồ sơ trình UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư. Ngày 30/8/2018, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3071/QĐ-UBND quyết định chủ trương đầu tư cho Công ty Đông Việt thực hiện dự án, tiến độ thực hiện dự án đến tháng 12/2021. Do chậm tiến độ thực hiện dự án, Công ty Đông Việt nộp hồ sơ xin điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án tại Sở Kế hoạch và Đầu tư. Ngày 28/02/2025, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 197/BC-SKHĐT trình UBND tỉnh. Ngày 12/3/2025, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 810/QĐ-UBND điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án (*điều chỉnh tiến độ thực hiện đến tháng 12/2026*).

Tại thời điểm UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư thì khu đất thực hiện dự án (*diện tích 9,8 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 pháp⁴ nên phải đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn chủ đầu tư⁵ và Sở Xây dựng có trách nhiệm chủ trì thẩm định và có Tờ trình đề nghị 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 3071/QĐ-UBND quyết định chủ trương đầu tư đồng thời chỉ định chủ đầu tư theo Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014 là không đúng quy định pháp luật⁷.

Liên quan đến nội dung này, Tổ Công tác theo Quyết định số 532/BC-TCT ngày 14/6/2021 của UBND tỉnh đã kiểm tra, rà soát, kết quả thể hiện: trong tổng số diện tích 98.316,3 m² đất do Công ty Đông Việt đề nghị làm chủ đầu tư, có diện tích 64.670,9 m² là đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng và diện tích 32.995,4 m² là đất của Xí nghiệp nguyên liệu giấy Đông Nam Bộ sử dụng; toàn bộ đất này chưa thực hiện thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án và dự án có chức năng đất ở, đất công trình công cộng, đất cây xanh, đất công trình công cộng đầu nổi hạ tầng. Ngày 20/5/2022, Chủ tịch UBND tỉnh có Văn bản số 500/UBND-KTN với nội dung: “...*Dự án đã được chấp thuận chủ trương với tổng diện tích 98.316,3 m², tuy nhiên do UBND huyện Vĩnh Cửu, Sở Tài nguyên và Môi trường thiếu sót trong việc rà soát xác định nguồn gốc đất dẫn đến Sở Kế hoạch và Đầu tư trình UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3071/QĐ-UBND ngày 30/8/2018 chấp thuận chủ trương đầu tư ... trong đó có 32.995,4 m² là đất của Xí nghiệp nguyên liệu giấy Đông Nam Bộ sử dụng...*”, theo đó, Chủ tịch UBND tỉnh giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với đơn vị liên quan, rà soát quyết định chủ trương đầu tư dự án liên quan đến phần đất công và quỹ đất dành cho nhà ở xã hội, tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh xử lý theo quy định pháp luật.

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

⁵ 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;

⁶ Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014;

⁷ 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.



Căn cứ kết quả kiểm tra của Tổ kiểm tra và đoàn thanh tra thể hiện: Ngày 17/7/2018, UBND huyện Vĩnh Cửu có Văn bản số 3359/UBND-KT xác định nguồn gốc đất do các hộ gia đình, cá nhân sử dụng. Như vậy, xác định trách nhiệm khi góp ý để tham mưu chủ trương đầu tư không xác định trong dự án có phần đất 32.995,4 m² là đất có nguồn gốc Xí nghiệp nguyên liệu giấy Đông Nam Bộ quản lý, sử dụng (chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tuy nhiên, khi giao đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã phát hiện và không giao diện tích này cho Chủ đầu tư mà giao về cho UBND huyện quản lý.

- 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 II.1 Phụ lục 2 ban hành kèm theo 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 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 định của Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014, khoản 3 Điều 22 Luật Nhà ở 2014. Sau đó Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tham mưu các quyết định điều chỉnh chủ trương tiếp theo về hình thức thẩm quyền theo 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 2020⁸ nhưng Sở Kế hoạch và Đầu tư vẫn tham mưu quyết định chủ trương đầu tư. Qua kiểm tra thể hiện Sở Xây dựng đã có ý kiến về việc này khi góp ý hồ sơ đầu tư Công ty Đông Việt. Tuy nhiên, do ngày 17/4/2018, UBND tỉnh có Văn bản số 3730/TB-UBND thực hiện trình cấp quyết định chủ trương đầu tư và giao Sở Xây dựng rà soát, cập nhật, bổ sung các dự án đã có nhà đầu tư vào Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh tham mưu UBND tỉnh trình UBND tỉnh trong kỳ họp sắp tới. Do đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp tục trình UBND tỉnh chấp thuận hồ sơ chủ trương đầu tư của Công ty Đông Việt.

Dự án này 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 3071/QĐ-UBND ngày 30/8/2018 của UBND tỉnh về chủ trương đầu tư dự án UBND tỉnh yêu cầu Công ty Đông Việt ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án trong vòng 06 tháng kể từ ngày được cấp quyết định chủ trương đầu tư. Tuy nhiên, đến ngày 06/8/2020,

⁸ 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.

Công ty Đông Việt mới thực hiện ký quỹ (Ủy nhiệm chi số tiền 3.528.000.000 đồng gửi vào tài khoản Sở Kế hoạch và Đầu tư Đồng Nai tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Biên Hòa) là không đúng thời hạn quy định, thỏa thuận.

Tuy nhiên, Công ty đã thực hiện ký quỹ trước thời điểm giao đất theo quy định; đồng thời, 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 so với thời gian thỏa thuận là hành vi vi phạm hành chính nên không xử phạt vi phạm hành chính về hành vi trên.

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 2276/QĐ-UBND ngày 24/7/2019. Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường⁹.

Theo nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt có các công trình trạm xử lý nước thải công suất 400 m³/ngày được đặt tại khu đất hạ tầng kỹ thuật; nhà lưu giữ chất thải an toàn; đồng thời Công ty phải thực hiện yêu cầu của UBND xã Tân An tại văn bản số 34/CV-UBND ngày 19/3/2019 và của Ủy ban mặt trận tổ quốc Xã tại Văn bản số 01/MTX ngày 20/3/2019 nhưng Công ty vẫn chưa thực hiện.

- Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp với các đơn vị liên quan khảo sát thực tế, kiểm tra công tác bảo vệ môi trường của Công ty theo Quyết định số 337/QĐ-STNMT ngày 31/2/2022 và tiến hành xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty tại Quyết định số 61/QĐ-XPHC ngày 30/6/2023 của Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường. Công ty đã chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

2. Về lĩnh vực đất đai

2.1. Về nguồn gốc đất

Tổng diện tích đất thực hiện dự án là 9,8 ha; gồm đất do các hộ gia đình, cá nhân và Xí nghiệp nguyên liệu giấy Đông Nam Bộ sử dụng; thời điểm quyết định chủ trương đầu tư một phần đất thực hiện dự án chưa thực hiện công tác 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 Vĩnh Cửu được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4326/QĐ-UBND ngày 01/12/2017; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm

⁹ Theo quy định tại 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.



2030 huyện Vĩnh Cửu được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5368/QĐ-UBND ngày 31/12/2021.

- Về kế hoạch sử dụng đất: dự án có trong kế hoạch sử dụng đất huyện Vĩnh Cửu năm 2020 tại Quyết định số 4384/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 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 Vĩnh Cửu thuộc tỉnh Đồng Nai cũ đã ban hành các quyết định thu hồi đất theo quy định¹⁰. Ngày 23/4/2020, UBND huyện Vĩnh Cửu (*thuộc tỉnh Đồng Nai cũ*) ban hành Quyết định số 1339/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch tại xã Tân An (*10 hộ gia đình cá nhân và 01 tổ chức*).

UBND huyện Vĩnh Cửu có các Văn bản số 3073/UBND-KT ngày 01/6/2020, số 4547/UBND-KT ngày 03/8/2020 xác nhận hoàn tất công tác bồi thường đối với các hộ dân thuộc dự án đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch tại xã Tân An với diện tích 97.666,9 m² (*bao gồm 64.670,9 m² đất hộ gia đình, cá nhân và 32.995,4 m² đất Xí nghiệp nguyên liệu Giấy Đông Nam Bộ*). Còn lại 650 m² đất thuộc một phần thửa số 7 Tờ BĐDC số 106 xã Tân An của bà Nguyễn Thị Loan (*tài sản của ông Nguyễn Văn Hoa*) đã có quyết định thu hồi đất, phê duyệt bồi thường theo quyết định nêu trên, nhưng người sử dụng đất chưa bàn giao mặt bằng cho Chủ đầu tư để thực hiện thủ tục tiếp theo.

Toàn bộ số tiền để bồi thường, hỗ trợ có nguồn gốc do Công ty Đông Việt ứng ra và nộp vào Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Vĩnh Cửu để thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ.

2.4. Về giao đất thực hiện dự án

- Ngày 31/8/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 1132/TTr-STNMT kèm hồ sơ, tài liệu có liên quan trình UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất. Ngày 23/9/2020, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3448/QĐ-UBND giao đất cho Công ty Đông Việt và UBND huyện Vĩnh Cửu để sử dụng đất vào mục đích đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch tại xã Tân An, với nội dung:

+ Giao Công ty Đông Việt diện tích 64.670,9 m² để sử dụng vào mục đích đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch. Gồm: Đất ở là 33.754 m²; đất thương mại dịch vụ, đất giáo dục, đất y tế, đất đấu nối hạ tầng kỹ thuật là 5.518,4 m²; đất cây xanh, đất giao thông là 25.398,5 m².

+ Giao UBND huyện Vĩnh Cửu diện tích 32.995,4 m² thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch để đầu tư bố trí tái định cư, gồm: đất ở là 18.745 m²; đất y tế là 213,6 m²; đất điểm sinh hoạt khu phố là 1.511 m²; đất cây xanh khu ở là 356,9 m²;

¹⁰ Các Quyết định số 1340/QĐ-UBND, Quyết định số 1341/QĐ-UBND, Quyết định số 1342/QĐ-UBND, Quyết định số 1343/QĐ-UBND, Quyết định số 1344/QĐ-UBND, Quyết định số 1345/QĐ-UBND, Quyết định số 1346/QĐ-UBND, Quyết định số 1347/QĐ-UBND, Quyết định số 1348/QĐ-UBND, Quyết định số 1349/QĐ-UBND, Quyết định số 2436/QĐ-UBND ngày 14/7/2020.

đất cây xanh cách ly là 781,9 m²; đất giao thông là 11.387 m². UBND huyện Vĩnh Cửu có trách nhiệm làm việc với Công ty Đông Việt để thống nhất việc đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch để bố trí tái định cư theo đúng quy định pháp luật. Công ty Đông Việt có trách nhiệm phối hợp với UBND huyện Vĩnh Cửu để đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được phê duyệt đối với diện tích 32.995,4 m² đất được giao cho UBND huyện Vĩnh Cửu và toàn bộ dự án theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Ngày 20/12/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 1115/TTr-STNMT về việc sửa đổi diện tích giao đất. Ngày 18/01/2022, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 195/QĐ-UBND sửa đổi diện tích ghi tại Điều 1, Điều 2 Quyết định số 3448/QĐ-UBND ngày 23/9/2020 của UBND tỉnh giao đất cho Công ty Đông Việt, với nội dung:

+ Sửa đổi diện tích giao cho Công ty Đông Việt tại Khoản 1 Điều 1 Quyết định số 3448/QĐ-UBND ngày 23/9/2020 của UBND tỉnh từ 64.670,9 m² thành 64.600,6 m².

+ Sửa đổi diện tích giao đất ở cho Công ty Đông Việt tại điểm a Khoản 1 Điều 1 Quyết định số 3448/QĐ-UBND ngày 23/9/2020 của UBND tỉnh từ 33.754,0 m² thành 33.683,7 m².

+ Sửa đổi diện tích giao cho UBND huyện Vĩnh Cửu tại Khoản 2 Điều 1 và điểm a Khoản 4 Điều 2 Quyết định số 3448/QĐ-UBND ngày 23/9/2020 của UBND tỉnh từ 32.995,4 m² thành 33.065,7 m²; trong đó, đất ở là 18.815,3 m².

- Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu thuộc tỉnh Đồng Nai cũ do Công ty Đông Việt 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 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 3071/QĐ-UBND ngày 30/8/2018 đã xác định nhà đầu tư là Công ty Đông Việt; 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 Vĩnh Cửu 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 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 25/02/2021, Cục Thuế tỉnh ban hành Thông báo số 207/TB.CT.QLHKDCNTK về việc nộp tiền lệ phí trước bạ nhà, đất; theo đó, tiền lệ phí trước bạ nhà, đất phải nộp là 24.464.959 đồng.

- Ngày 02/6/2021, Cục Thuế tỉnh đã ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất (điều chỉnh) số 672/TB.CTDON.QLHKDCNTK, theo đó:

- + Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp: 69.780.015.494 đồng;
- + Tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng và các khoản giảm trừ khác: 42.427.964.241 đồng;
- + Số tiền còn phải nộp Ngân sách Nhà nước: 27.352.051.253 đồng.

Ngày 10/6/2021, Công ty Đông Việt đã nộp lệ phí trước bạ và tiền sử dụng đất và được Cục Thuế tỉnh xác nhận tại Văn bản số 10636/CTDON-QLHKDCNTK ngày 27/12/2021.

- Ngày 18/01/2022, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 195/QĐ-UBND về việc sửa đổi diện tích giao đất cho Công ty Đông Việt từ 33.754,0m² thành 33.683,7m².

Do diện tích đất ở điều chỉnh giảm, Cục Thuế đã tính toán, ban hành Thông báo điều chỉnh số 325/TB.CTDON.QLHKDCNTK ngày 10/5/2022, theo đó số tiền Công ty Đông Việt còn phải nộp ngân sách là 0 đồng.

- Tại Biên bản họp ngày 08/6/2022 do Sở Tài chính chủ trì thể hiện: Công ty Đông Việt đã hoàn thành nghĩa vụ tiền sử dụng đất phải nộp tương đương diện tích 33.683,7m² (*bao gồm 20% diện tích nhà ở xã hội được UBND tỉnh chấp thuận nộp bằng tiền tại văn bản số 3262/UBND-KTN ngày 27/3/2020*).

Như vậy, Công ty Đông Việt đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai và hoàn thành nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% nhằm bổ sung vào ngân sách đầu tư nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2, Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-UBND ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

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: đến nay đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư là 353 giấy chứng nhận.

2.7. Về việc Công ty Đông Việt vi phạm đất đai

Ngày 24/6/2021, UBND xã Tân An tiến hành lập Biên bản vi phạm hành chính số 04/BB-VPHC đối với Công ty Đông Việt và trình UBND tỉnh xử phạt về hành vi lấn đất phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn do UBND huyện Vĩnh Cửu quản lý, diện tích đất lấn là 9.848,7 m² thuộc một phần thửa số 31 Tờ BĐĐC số 106 xã Tân An để làm đường nhựa, lề đường; thời điểm vi phạm từ ngày 31/01/2021. Ngày 28/6/2021, Chủ tịch UBND tỉnh ký Quyết định số 2173/QĐ-XPVPHC xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty Đông Việt với số tiền phải nộp (*gồm phạt tiền và khoản nộp lại số lợi bất hợp pháp do hành vi vi phạm*) là 321,9 triệu đồng; biện pháp khắc phục hậu quả buộc khôi phục tình trạng ban đầu

của đất; trường hợp Công ty không tự nguyện chấp hành quyết định UBND xã Tân An lập thủ tục trình cấp thẩm quyền cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt.

Kết quả thực hiện, Công ty Đông Việt đã nộp tiền phạt, nhưng chưa khắc phục hậu quả khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm; Công ty có Văn bản số 20-03/2023/CV-ĐV ngày 07/7/2023 kiến nghị được giữ nguyên hiện trạng không thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả theo Quyết định số 2173/QĐ-UBND ngày 28/6/2021.

Ngày 09/8/2023, UBND tỉnh có Văn bản số 8086/UBND-KTN giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị liên quan xử lý nội dung kiến nghị trên của Công ty. Sở Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số 3672/STNMT-TT ngày 26/4/2024 tham mưu UBND tỉnh có Văn bản số 5060/UBND-KTN ngày 08/5/2024 về việc xử lý khó khăn, vướng mắc liên quan dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại ấp Tân An do Công ty Cổ phần Nông sản Đông Việt làm chủ đầu tư; theo đó giao UBND huyện Vĩnh Cửu chủ trì làm việc với Công ty Cổ phần Nông sản Đông Việt thống nhất việc đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông trong phạm vi 32.995,4m² đất bố trí tái định cư (bao gồm diện tích đất đường giao thông vi phạm bị xử phạt và yêu cầu khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm tại Quyết định số 2173/QĐ-UBND ngày 28/6/2021) theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Quyết định số 3448/QĐ-UBND ngày 23/9/2020; trường hợp không thống nhất được thì báo cáo đề xuất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu, đề xuất UBND tỉnh xử lý trước ngày 30/5/2024 nhưng UBND huyện Vĩnh Cửu và Công ty Cổ phần Nông sản Đông Việt chưa thống nhất được.

2.8. Về xử lý phần diện tích đất do UBND xã quản lý (32.995,4m²) theo Văn bản số 500/UBND-KTN ngày 20/5/2022 của UBND tỉnh

Ngày 23/10/2024, UBND huyện Vĩnh Cửu có Báo cáo số 1222/BC-UBND về kết quả thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh với nội dung kiến nghị của Công ty Đông Việt. Ngày 01/11/2024, UBND tỉnh có Văn bản số 13675/UBND-KTN giao Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, tham mưu đề xuất UBND tỉnh nội dung kiến nghị tại Báo cáo số 1222/BC-UBND ngày 23/10/2024 của UBND huyện Vĩnh Cửu.

Ngày 06/5/2025, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 10530/SNNMT-QH kiến nghị UBND tỉnh với nội dung: "...để đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, chấp thuận chủ trương điều chỉnh nội dung ghi tại Quyết định giao đất số 3448/UBND-QĐ ngày 23/9/2020 và Quyết định số 195/QĐ-UBND ngày 18/01/2022 của UBND tỉnh theo hướng giao phần diện tích 14.250,4 m² đất hạ tầng nêu trên cho Công ty cổ phần Nông sản Đông Việt thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định. Sau khi đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án, Công ty cổ phần Nông sản Đông Việt có trách nhiệm bàn giao lại toàn bộ phần diện tích nói trên cho địa phương quản lý, sử dụng".

Ngày 10/4/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Tờ trình số 120/TTr-STNMT trình UBND tỉnh điều chỉnh Quyết định số 3448/QĐ-UBND ngày 23/9/2020.

Đến nay, UBND tỉnh chưa ban hành quyết định điều chỉnh Quyết định số 3448/QĐ-UBND ngày 23/9/2020 theo kiến nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

3. Về lĩnh vực xây dựng

3.1. Về quy hoạch xây dựng

Theo Quyết định số 1129/QĐ-UBND ngày 25/01/2013 của UBND huyện Vĩnh Cửu phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Tân An, vị trí dự án khu dân cư nêu trên có chức năng là đất ở.

3.2. Về việc lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết

Ngày 19/10/2018, Sở Xây dựng cấp Giấy phép quy hoạch số 33/GPQH để lập quy hoạch chi tiết 1/500 đối với dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu. Ngày 02/01/2019, Sở Xây dựng có Tờ trình số 23/TTr-SXD trình UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án. Ngày 04/3/2019, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 657/QĐ-UBND phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án.

Qua rà soát hồ sơ dự án chưa được công bố công khai, cắm mốc ngoài thực địa theo quy định tại Điều 41 Luật Xây dựng năm 2014, khoản 2 Điều 3 Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

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

- Ngày 22/4/2020, Sở Xây dựng có văn bản số 1932/SXD-QLXD thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công. Ngày 22/01/2021, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 04/GPXD gồm các công trình đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật dự án (trên phạm vi diện tích 64.670,9 m² đã được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 3448/QĐ-UBND ngày 23/9/2020).

Dự án đã được kiểm tra theo Quyết định số 532/QĐ-UBND ngày 14/6/2021 của Tổ Công tác: Tổ Công tác báo cáo UBND tỉnh, ngày 20/5/2022 UBND tỉnh có Văn bản số 500/UBND-KTN và ngày 06/7/2022, UBND tỉnh có Văn bản 686/UBND-KTN thể hiện: Công ty Đông Việt đã xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt trên toàn bộ diện tích 98.316,3 m² (bao gồm diện tích 32.995,4 m² đất công).

- Kết quả kiểm tra hiện trạng ngày 05/9/2025 thể hiện:

Dự án đã thi công hoàn thành khoảng 90% khối lượng hạng mục đường giao thông và vỉa hè, thoát nước mưa, nước thải của toàn khu theo giấy phép xây dựng số 04/GPXD ngày 22/01/2021 của Sở Xây dựng, còn lại 10 % thuộc ô đất LK7 mới san lấp mặt bằng và khoảng 50m thuộc ô đất LK14 chưa thảm nhựa đường; Dự án chưa triển khai xây dựng công trình xử lý nước thải (do còn 650 m² chưa hoàn thành công tác bồi thường, trong đó có khoảng 100 m² thuộc khu vực bố trí công trình xử lý nước thải).

Tại khu vực dự án, Chủ đầu tư đã xây dựng 07 căn nhà, trong đó 01 căn nhà với diện tích khoảng 400 m² (20 m x 20 m) được xây dựng trên ô đất CX4 có bố trí 01 khu trưng bày mô hình dự án, 01 quầy lễ tân, 01 khu vực có bố trí bàn ghế phục vụ khách hàng đến thăm quan dự án và khu vực vệ sinh; 02 căn nhà liên kế (01

trệt, 02 lầu) được xây dựng trên ô đất LK4 và 04 căn nhà liên kế (01 trệt, 02 lầu) được xây dựng trên ô đất LK11.

Việc khởi công xây dựng 07 căn nhà nêu trên căn cứ theo quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết được duyệt; tuy nhiên, Công ty không cung cấp được thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục công trình, công trình khởi công đã được phê duyệt là không đảm bảo điều kiện khởi công xây dựng công trình¹¹.

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

Dự án đã được kiểm tra theo Quyết định số 532/QĐ-UBND ngày 14/6/2021 của Tổ Công tác của UBND tỉnh. Trên cơ sở báo cáo của Tổ Công tác, UBND tỉnh có Văn bản số 500/UBND-KTN ngày 20/5/2022 và Văn bản số 686/UBND-KTN ngày 06/7/2022 chỉ đạo Sở Xây dựng kiểm tra, làm rõ việc góp vốn, đặt cọc của Công ty để xử lý theo quy định.

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.

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

Qua rà soát, trước năm 2021 dự án có phát sinh một số đơn thư phản ánh kiến nghị của người dân, đã được Tổ Công tác theo Quyết định số 532/BC-TCT ngày 14/6/2021 của UBND tỉnh kiểm tra rà soát các vụ việc phát sinh mâu thuẫn, khiếu kiện phức tạp tại các dự án nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh tiến hành kiểm tra và đã có báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh kết quả kiểm tra. Đến nay không còn đơn thư khiếu nại, tố cáo, phản ánh kiến nghị liên quan đến dự án.

5. Về khó khăn, vướng mắc

- Dự án được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương với tổng diện tích 98.316,3 m², tuy nhiên, do UBND huyện Vĩnh Cửu thiếu sót trong việc rà soát xác định nguồn gốc đất dẫn đến UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3071/QĐ-UBND ngày 30/8/2018 chấp thuận chủ trương đầu tư và Quyết định số 657/QĐ-UBND ngày 04/3/2019 phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 trong đó có 32.995,4 m² là đất của Xí nghiệp nguyên liệu giấy Đông Nam Bộ quản lý. Công ty Đông Việt đã xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt. Sở Tài nguyên và Môi trường đã đề xuất xử lý nhưng chưa được điều chỉnh.

¹¹ Quy định tại khoản 1 Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020.



- 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 nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân tại khu vực giáp ranh khu công nghiệp Sông Mây (địa bàn huyện Vĩnh Cửu cũ); góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và của tỉnh. 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 mại¹² 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

Việc tham mưu quyết định chủ trương đầu tư, đồng thời chỉ định chủ đầu tư dự án (Công ty Đông Việt) là không đúng quy định pháp luật¹³.

¹² Quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014;

¹³ 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.

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 tham mưu.

1.2. Về việc áp dụng Mẫu II.1 Phụ lục 2 ban hành kèm theo Thông tư số 16/2015/TT-BKHĐT để trình Chủ tịch UBND tỉnh ký Quyết định số 3071/QĐ-UBND, tuy nhiên quy định này chưa phù hợp 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 22/8/2018).

1.3. Việc xác định nguồn gốc đất

Trong dự án có diện tích đất công nhưng UBND huyện Vĩnh Cửu không báo cáo, dẫn đến Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư không thông qua đấu giá.

Trách nhiệm thuộc Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Cửu, Phó Chủ tịch phụ trách, các phòng ban và cá nhân có liên quan (tại thời điểm ngày 17/7/2017).

1.4. 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 22/8/2018).

1.5. Công ty Đông Việt đã nộp tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án nhưng chậm theo thời hạn đã thỏa thuận, nội dung quyết định chủ trương của Chủ tịch UBND tỉnh là không đúng quy định tại 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 về Công ty Đông Việt.

2. Về lĩnh vực đất đai

2.1. UBND huyện Vĩnh Cửu đã có Quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường. Tuy nhiên, đến nay chưa thực hiện cưỡng chế thu hồi đất đối với diện tích 650m², dẫn đến việc Chủ đầu tư chưa xây dựng công trình xử lý nước thải, là không đúng 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.

Trách nhiệm thuộc Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Cửu, Phó Chủ tịch phụ trách, Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Vĩnh Cửu (nay là Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Vĩnh Cửu) và tổ chức, cá nhân có liên quan (từ thời điểm triển khai thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ cho đến ngày 30/6/2025).

2.2. UBND huyện Vĩnh Cửu chưa thống nhất được với Công ty Cổ phần Nông sản Đông Việt về việc đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông trong phạm vi 32.995,4m² đất bố trí tái định cư (bao gồm diện tích đất đường giao thông vi phạm bị xử phạt và yêu cầu khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm tại Quyết định số 2173/QĐ-UBND ngày 28/6/2021) theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Quyết định số 3448/QĐ-UBND ngày 23/9/2020 nhưng không báo cáo đề xuất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu, đề xuất UBND tỉnh xử lý.

Trách nhiệm thuộc Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Cửu, Phó Chủ tịch phụ trách và tổ chức, cá nhân có liên quan (từ ngày 09/5/2024 đến ngày 30/6/2025).

2.3. Tham mưu, trình UBND tỉnh giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Công ty Đông Việt để thực hiện Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Tân An, huyện Vĩnh Cửu 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.

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 và cá nhân có liên quan (thời điểm giao đất – năm 2020).

3. Về lĩnh vực xây dựng

3.1. Về thực hiện quy hoạch

Quy hoạch chi tiết được duyệt nhưng chưa được công bố công khai, cấm mốc ngoài thực địa ¹⁴.

Trách nhiệm thuộc: Chủ tịch UBND xã Tân An, Phó Chủ tịch phụ trách, Công ty Đông Việt và tổ chức, cá nhân có liên quan (tại thời điểm ngày 04/3/2019).

3.2. Về chấp hành quy định xây dựng

Công ty Đông Việt thi công xây dựng 07 căn nhà trên đất căn cứ theo quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết được duyệt; không cung cấp được thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục công trình, công trình khởi công đã được phê duyệt là không đảm bảo điều kiện khởi công xây dựng công trình¹⁵.

UBND xã Tân An chưa tiến hành kiểm tra, phát hiện, xử lý vi phạm (nếu có) đối với Công ty Đông Việt theo trách nhiệm được giao quy định tại khoản 1 Điều 8 Quy định về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm

¹⁴ Theo quy định tại Điều 41 Luật Xây dựng năm 2014, khoản 2 Điều 3, Điều 9 Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

¹⁵ Quy định tại điểm c khoản 1 Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 39 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020.

theo Quyết định số 61/2020/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Trách nhiệm thuộc: Công ty Đông Việt, Chủ tịch UBND xã Tân An, Phó Chủ tịch phụ trách và các cá nhân có liên quan (từ thời điểm Công ty Đông Việt thi công xây dựng đến nay).

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 Tân An do Công ty Cổ phần Nông sản Đông Việt 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 chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 686/UBND-KTN ngày 06/7/2022 liên quan đến báo cáo của Tổ Công tác theo Quyết định số 532/BC-TCT ngày 14/6/2021 của UBND 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 3071/QĐ-UBND ngày 30/8/2018 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 ban hành kèm theo 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.

- Chủ trì, phối hợp với đơn vị liên quan rà soát, thực hiện các nội dung theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 500/UBND-KTN ngày 20/5/2022 liên quan đến phần diện tích đất 32.995,4 m².

2.4. Giao Sở Xây dựng rà soát, kiểm tra việc chấp hành các quy định quản lý nhà nước về lĩnh vực xây dựng, việc kinh doanh bất động sản để xử lý theo quy định.



2.5. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan tham mưu UBND tỉnh xử lý Quyết định số 3448/QĐ-UBND ngày 23/9/2020.

2.6. Giao UBND xã Tân An

- Thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích 650m² chưa hoàn thành việc bồi thường.

- Phối hợp với Công ty Cổ phần Nông sản Đông Việt thực hiện công bố công khai, cắm mốc ngoài thực địa quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định.

- Rà soát việc thi công xây dựng 07 công trình trên đất khu vực dự án của Công ty Đông Việt để xử lý theo quy định.

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 Cổ phần Nông sản Đông Việt phối hợp với UBND xã Tân An và các đơn vị có liên quan

- Thực hiện công bố công khai, cắm mốc ngoài thực địa quy hoạch chi tiết được duyệt theo quy định.

- Hoàn thành việc bồi thường diện tích đất 650m² còn lại để thực hiện xây dựng công trình xử lý nước thải theo dự án đầu tư đã được phê duyệt.

Trên đây là Kết luận thanh tra đối với dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Tân An do Công ty Cổ phần Nông sản Đông Việt 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;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Vĩnh Cửu;
- UBND xã Tân An;
- Công ty Cổ phần Nông sản Đông Việt;
- Trang TTĐT của Thanh tra tỉnh;
- Văn phòng, các phòng nghiệp vụ TTT;
- Lưu VT, ĐTT (Ph).

CHÁNH THANH TRA



Võ Thị Xuân Đào