



UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI  
THANH TRA THÀNH PHỐ

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

Số: 26 /KL-TT

Đồng Nai, ngày 31 tháng 7 năm 2026



### KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc thanh tra Dự án Thành phố Amata Long Thành do Công ty TNHH  
Thành phố Amata Long Thành làm chủ đầu tư

Thực hiện Quyết định số 91/QĐ-TT ngày 12/6/2026 của Chánh Thanh tra thành phố về việc thanh tra đối với dự án Thành phố Amata Long Thành do Công ty TNHH Thành phố Amata Long Thành làm chủ đầu tư.

Xét Báo cáo số 38/BC-ĐTT91 ngày 16/7/2026 của Trưởng Đoàn Thanh tra, Chánh Thanh tra thành phố kết luận như sau:

#### I. KHÁI QUÁT CHUNG

Dự án Thành phố Amata Long Thành tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, thành phố Đồng Nai) do Amata VN Public Company Limited (Thái Lan); Ông Vikrom Kromadit, quốc tịch Thái Lan; Bà Somhatai Panichewa, quốc tịch Thái Lan; Công ty Cổ phần đô thị Amata Biên Hòa là nhà đầu tư và Công ty TNHH Thành phố Amata Long Thành là tổ chức kinh tế thực hiện dự án (sau đây gọi chung là dự án). Mục tiêu dự án là đầu tư xây dựng khu đô thị dịch vụ theo quy hoạch. Tổng diện tích đất thực hiện dự án khoảng 721,7 ha (chưa trừ 90.148m<sup>2</sup> lộ giới giao thông); Vốn đầu tư: 6.590.662.000.000 đồng. Nguồn gốc đất do các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng, phần diện tích còn lại là đất giao thông, thủy lợi hiện hữu. Thời điểm được ban hành các quyết định chủ trương đầu tư thì dự án chưa được thực hiện công tác thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng. Tiến độ thực hiện dự án trong vòng 12 năm kể từ khi được cấp Quyết định Chủ trương đầu tư (từ năm 2016 đến năm 2028).

Amata VN Public Company Limited (Thái Lan); Ông Vikrom Kromadit, quốc tịch Thái Lan; Bà Somhatai Panichewa, quốc tịch Thái Lan (sau đây gọi tắt là Nhà đầu tư) đã được UBND tỉnh Đồng Nai quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện dự án (tại Quyết định số 1965/QĐ-UBND ngày 27/6/2016); điều chỉnh chủ trương đầu tư (tại Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 15/3/2021) theo đó bổ sung Nhà đầu tư thứ 4 là Công ty Cổ phần đô thị Amata Biên Hòa và bổ sung tổ chức kinh tế thực hiện dự án là Công ty TNHH Thành phố Amata Long



Thành; chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ 1 (tại Quyết định số 1871/QĐ-UBND ngày 09/6/2025).

Nhà đầu tư đã thực hiện bảo đảm thực hiện dự án đầu tư bằng hình thức ký quỹ; nhà đầu tư chưa được giao đất nên chưa triển khai thực hiện dự án. Tại thời điểm ban hành các quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư thì dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất.

Dự án đến thời điểm hiện nay chưa có kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án theo danh mục đã được các Bộ ngành, địa phương cập nhật trên Hệ thống 751 (Hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia trực tuyến của Ban Chỉ đạo về giải quyết các khó khăn, vướng mắc các dự án tồn đọng theo Quyết định số 751/QĐ-TTg ngày 11/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ). Dự án thuộc nhóm các dự án có khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền xử lý của địa phương.

## **II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH**

### **1. Về lĩnh vực đầu tư**

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

##### **a) Việc chấp thuận chủ trương đầu tư**

- Ngày 11/01/2016, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính thành phố Đồng Nai) nhận được hồ sơ dự án Thành phố Amata Long Thành, tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với diện tích khoảng 753,1 ha do Amata VN Public Company Limited (Thái Lan) đề nghị.

- Ngày 11/01/2016, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 72/SKHĐT-HTĐT về việc lấy ý kiến thẩm định hồ sơ quyết định chủ trương đầu tư dự án Thành phố Amata Long Thành của Amata VN Public Company Limited (Thái Lan) tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, thành phố Đồng Nai) gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư, các Sở ngành có liên quan, UBND huyện Long Thành và đề nghị các đơn vị gửi ý kiến thẩm định; Ngày 17/6/2016, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Báo cáo số 413/BC-SKHĐT thẩm định, tổng hợp ý kiến thẩm định của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, các Sở ngành và các đơn vị có liên quan đối với hồ sơ cấp quyết định chủ trương đầu tư Dự án Thành phố Amata Long Thành. Cụ thể:

+ Ngày 17/02/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai) có Văn bản số 640/STNMT-QH về việc thẩm định hồ sơ quyết định chủ trương đầu tư dự án Thành phố Amata Long Thành của Amata VN Public Company Limited (Thái Lan) tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, theo đó Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về đất đai, kế hoạch sử dụng đất, việc sử dụng đất trồng lúa của dự án. Tuy nhiên, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ thẩm định đối với những nội dung trên mà không có ý kiến góp ý thẩm định hồ sơ quyết định chủ trương đầu tư về phê



duyet báo cáo đánh giá tác động môi trường được quy định tại điểm a khoản 2<sup>1</sup> Điều 25 Luật Bảo vệ môi trường năm 2014 trước khi phê duyệt chủ trương đầu tư.

+ Ngày 22/02/2016, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai) có Văn bản phản hồi số 469/SXD-QLN-TTBDĐT về việc thẩm định hồ sơ quyết định chủ trương đầu tư dự án Thành phố Amata Long Thành của Amata VN Public Company Limited (Thái Lan) tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, theo đó Sở Xây dựng chỉ có ý kiến về quy hoạch xây dựng; quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000, về hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư mà không có ý kiến về các vấn đề liên quan đến chuyên môn về ngành, lĩnh vực được giao quản lý về dự án thuộc trường hợp phải đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 2<sup>2</sup> Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 3 Điều 1<sup>3</sup> Luật Đấu thầu năm 2013. Đồng thời, Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì giúp UBND cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở mà không có ý kiến về dự án nêu trên phải thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư là không đúng quy định tại điểm b Khoản 1<sup>4</sup> 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;

- Trên cơ sở Báo cáo thẩm định số 413/BC-SKHĐT ngày 17/6/2016, Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định chủ trương đầu tư số 1965/QĐ-UBND ngày 27/06/2016, để chấp thuận chỉ định nhà đầu tư là Amata VN Public Company Limited (Thái Lan); Ông Vikrom Kromadit, quốc tịch Thái Lan; Bà Somhatai Panichewa, quốc tịch Thái Lan thực hiện đầu tư dự án Thành phố Amata Long Thành, tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai với diện tích khoảng 753,1 ha mà không tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư là vi phạm 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 ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

- Ngày 04/07/2016, Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số 3220817410 chứng nhận lần đầu cho nhà đầu tư là Công ty Cổ phần

<sup>1</sup> 2. Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường là căn cứ để cấp có thẩm quyền thực hiện các việc sau: a) Quyết định chủ trương đầu tư dự án đối với các đối tượng quy định tại Điều 18 của Luật này trong trường hợp pháp luật quy định dự án phải quyết định chủ trương đầu tư;

<sup>2</sup> 2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện thông qua các hình thức sau đây: b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất;

<sup>3</sup> Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

3. Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP), dự án đầu tư có sử dụng đất;

<sup>4</sup> 1. Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất để xây dựng nhà ở thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định sau đây:  
b) 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 Điều 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;





TNHH Amata VN; Ông Vikrom Kromadit, quốc tịch Thái Lan; Bà Somhatai Panichewa, quốc tịch Thái Lan thực hiện dự án đầu tư Thành phố Amata Long Thành.

- Ngày 15/3/2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 856/QĐ-UBND điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 1965/QĐ-UBND ngày 27/6/2016, theo đó bổ sung nhà đầu tư thứ 4 là Công ty Cổ phần đô thị Amata Biên Hòa, bổ sung Tổ chức kinh tế thực hiện dự án là Công ty TNHH Thành phố Amata Long Thành; điều chỉnh vốn góp dự án tại điểm 6.1 khoản 6 Điều 1 là 1.390.132.000.000 đồng tương đương 61.690.000 USD chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư, điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án tại khoản 8 Điều 1 thành 12 năm (từ năm 2016 - 2028).

- Ngày 04/7/2016, Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số 3220817410 chứng nhận lần đầu ngày 04/7/2016; Giấy chứng nhận điều chỉnh lần thứ nhất ngày 23/6/2021 cho nhà đầu tư là Công ty Cổ phần TNHH Amata VN; Ông Vikrom Kromadit, quốc tịch Thái Lan; Bà Somhatai Panichewa, quốc tịch Thái Lan và Công ty Cổ phần đô thị Amata Biên Hòa thực hiện dự án đầu tư Thành phố Amata Long Thành.

- Ngày 09/6/2025, UBND tỉnh ban hành Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1871/QĐ-UBND (cấp lần đầu: ngày 27/6/2016, điều chỉnh lần thứ 1: ngày 09/6/2025) với nội dung điều chỉnh như sau:

*“Nội dung quy mô dự án quy định tại khoản 3 Điều 1 và diện tích đất thực hiện dự án tại khoản 5 Điều 1 Quyết định chủ trương đầu tư số 1965/QĐ-UBND ngày 27/6/2016 do UBND cấp tỉnh được điều chỉnh như sau:*

*+ Quy mô dự án: diện tích thực hiện dự án khoảng 721,7 ha (chưa trừ 90.148m<sup>2</sup> lộ giới giao thông).*

*+ Diện tích đất thực hiện dự án: khoảng 721,7 ha.”*

- Công ty TNHH Thành phố Amata Long Thành thực hiện việc Báo cáo giám sát, đánh giá tình hình thực hiện Dự án định kỳ theo quy định tại khoản 2 Điều 64 Nghị định 84/2015/NĐ-CP ngày 30/9/2015 của Chính phủ về giám sát và đánh giá đầu tư và điểm a khoản 8 Điều 100 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai thực hiện việc giám sát, đánh giá tình hình thực hiện Dự án định kỳ theo quy định tại khoản 2 Điều 69 Luật Đầu tư năm 2014.

b) Về lựa chọn nhà đầu tư:

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư: ” 2. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng



*đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư theo quy định tương ứng tại văn bản quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư và quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật có liên quan mà **không phải thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư.***”

Việc thực hiện thủ tục Quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án Thành phố Amata Long Thành đã xác định dự án không nằm trong trường hợp thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

Tuy nhiên, theo Luật Đấu thầu năm 2013 thể hiện nội dung dự án đầu tư có sử dụng đất phải thực hiện theo quy định quản lý nhà nước về đấu thầu và được quy định cụ thể tại khoản 3 Điều 1: “*Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP), **dự án đầu tư có sử dụng đất***”. Nội dung này tiếp tục được hướng dẫn tại điểm b khoản 1 Điều 1 Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư: “*Dự án đầu tư sử dụng các khu đất, quỹ đất có giá trị thương mại cao, cần lựa chọn nhà đầu tư thuộc danh mục dự án được phê duyệt theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 10 Nghị định này để xây dựng công trình thuộc đô thị, khu đô thị mới; nhà ở thương mại; công trình thương mại và dịch vụ; tổ hợp đa năng mà không thuộc các trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này*”.

Tại thời điểm Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư có hiệu lực thì việc lập danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất chưa quy định cụ thể về mốc thời gian cố định về thời gian phải lập danh mục, chỉ hướng dẫn căn cứ lập và phê duyệt danh mục dự án; cơ quan lập và phê duyệt danh mục dự án; công bố danh mục dự án. Đồng thời, hướng dẫn việc phải lập phương án sơ bộ về bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất để làm cơ sở lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư.

Nội dung không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đã được UBND tỉnh Đồng Nai giải trình các vướng mắc về việc chưa thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư đối với các dự án có sử dụng đất tại Văn bản số 3091/UBND-KTN ngày 26/3/2021 về việc giải trình một số nội dung theo nội dung về Kiểm toán ngân sách địa phương năm 2019 của tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 508/KTNN-TH ngày 31/12/2020 gửi Tổng Kiểm toán nhà nước. Tuy nhiên, hiện nay chưa có thông tin phản hồi của Tổng Kiểm toán nhà nước. Bên cạnh đó, Đoàn thanh tra cũng nhận thấy trong quá trình triển khai thực hiện Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ (hiệu lực từ ngày 05/5/2015) đến khi ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư chưa báo cáo tham mưu UBND tỉnh về nội dung vướng mắc này để có cơ sở thực hiện đảm bảo



quy định.

## **1.2. Việc bố trí vốn dự án đầu tư**

Tổng vốn đầu tư của dự án là 6.590.662.000.000 đồng tương đương 309.330.750 USD, trong đó: Vốn góp thực hiện dự án là 1.390.132.000.000 đồng. Theo Báo cáo thẩm định số 110/BC-SKHĐT ngày 04/02/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai, nhà đầu tư đã thực hiện góp vốn thực hiện dự án là 1.390 tỷ đồng (chiếm tỷ lệ 100% vốn góp thực hiện dự án) đảm bảo theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 và theo quy định tại khoản 2 Điều 14 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013.

## **1.3. Về đảm bảo thực hiện dự án đầu tư**

Việc thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1965/QĐ-UBND ngày 27/6/2016 của UBND tỉnh (nay là UBND thành phố) được thực hiện theo quy định tại Điều 42 Luật Đầu tư năm 2014, Điều 27 Nghị định 118/2015/NĐ-CP của Chính phủ. Nhà đầu tư đã bảo đảm thực hiện dự án đầu tư đúng thời hạn theo quy định bằng hình thức ký quỹ với số tiền 78.906.620.000 đồng vào tài khoản được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai mở số 122000066007 (tại ủy nhiệm chi ngày 28/6/2019 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - chi nhánh Khu công nghiệp Biên Hòa).

## **1.4. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư**

Dự án vẫn còn nằm trong tiến độ thực hiện dự án theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1965/QĐ-UBND ngày 27/6/2016, Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 856/QĐ-UBND ngày 15/3/2021, Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1871/QĐ-UBND ngày 09/6/2025 (lần thứ 1) của UBND tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3220817410 cấp chứng nhận lần đầu ngày 04/07/2016. Chứng nhận điều chỉnh lần thứ 1 ngày 23/06/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận đăng ký điều chỉnh lần thứ 2 ngày 27/6/2025 của Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai. Như vậy, dự án còn trong tiến độ thực hiện đến năm 2028.

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

### **2.1. Về lĩnh vực đất đai**

#### **2.1.1. Nguồn gốc đất của dự án**

Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1965/QĐ-UBND ngày 27/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai, khu đất thực hiện dự án có tổng diện tích khoảng 753,1 ha (chưa trừ 90.148m<sup>2</sup> lộ giới giao thông, trong đó có khoảng 496 ha đất trồng lúa), tọa lạc tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước,



thành phố Đồng Nai). Nguồn gốc đất: Đất do các hộ dân đang quản lý, sử dụng khoảng 619,3 ha (6.193.295,8 m<sup>2</sup>) và đất giao thông, thủy lợi hiện hữu khoảng 133,8 ha (1.337.798,2 m<sup>2</sup>).

Tại thời điểm quyết định chủ trương đầu tư, khu đất thực hiện dự án chưa thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng nên khu đất chưa đảm bảo điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 1<sup>5</sup> Điều 119 Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 09/6/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1871/QĐ-UBND, theo đó điều chỉnh diện tích đất thực hiện dự án còn khoảng 721,7 ha (chưa trừ 90.14 8m<sup>2</sup> lộ giới giao thông) do tách tuyến đường Hương lộ 2 nối dài ra khỏi dự án.

### **2.1.2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

#### **a) Quy hoạch sử dụng đất**

- Tại thời điểm UBND tỉnh ban hành Văn bản số 5959/UBND-ĐT ngày 02/7/2014 về thỏa thuận địa điểm: 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 288/QĐ-UBND ngày 23/01/2013 (phạm vi dự án thuộc quy hoạch là đất ở nông thôn và đất giao thông (đường Hương lộ 2)).

- Tại thời điểm Chủ tịch UBND tỉnh cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 1965/QĐ-UBND ngày 27/06/2016 và Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 856/QĐ-UBND ngày 15/3/2021: Dự án phù hợp với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Long Thành được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4268/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 và Quyết định số 4628/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 (phạm vi dự án thuộc quy hoạch là đất ở nông thôn và đất giao thông (đường Hương lộ 2)).

- Tại thời điểm UBND tỉnh Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1871/QĐ-UBND ngày 09/6/2025: Dự án 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 (phạm vi dự án thuộc quy hoạch là đất ở).

- Hiện nay, căn cứ điểm b khoản 3 Điều 12<sup>6</sup> Nghị quyết số 254/2025/QH15

<sup>5</sup> 1. Điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất:

b) Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước;

<sup>6</sup> Điều 12. Tổ chức thực hiện.

3. Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các cấp, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình, có trách nhiệm:

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."





ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai và khoản 2 Điều 2<sup>7</sup> Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ về tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh; 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. Ngày 27/02/2026, Chủ tịch UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 779/QĐ-UBND về phê duyệt hồ sơ điều chỉnh quy hoạch tỉnh Đồng Nai 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 xã An Phước là 530,60 ha tại Phụ lục XXVI-24 kèm theo Quyết định.

#### b) Kế hoạch sử dụng đất

Dự án Thành phố Amata Long Thành (khu đô thị dịch vụ) 753,1 ha tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, thành phố Đồng Nai) đã được đăng ký kế hoạch sử dụng đất năm 2015, 2016, 2017, 2019, 2020, 2021, 2022<sup>8</sup> của huyện Long Thành.

Khi lập Kế hoạch sử dụng đất năm 2018, UBND huyện Long Thành do thiếu sót trong khâu tổng hợp nên đơn vị tư vấn lập Kế hoạch sử dụng đất đã không đưa dự án vào danh mục dự án, công trình trong năm Kế hoạch sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó dự án đã được cập nhật bổ sung vào các Kế hoạch sử dụng đất các năm 2019, 2020, 2021, 2022. Từ năm 2023 trở đi, theo tiến độ thực hiện dự án không còn phù hợp để dự án có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2023, 2024, 2025 huyện Long Thành đã được UBND tỉnh phê duyệt.

#### 2.1.3. Về việc sử dụng đất trồng lúa

Trong diện tích đất 753,1 ha thực hiện dự án, có khoảng 496 ha đất trồng lúa. Toàn bộ diện tích đất trồng lúa của dự án nằm trong tổng diện tích 716 ha đất trồng lúa của dự án Khu công nghiệp công nghệ cao và đô thị - dịch vụ đã được

<sup>7</sup> Điều 2. Quy định về biện pháp tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, cấp xã

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.

<sup>8</sup> Được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định số: 4268/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 (KHSDĐ 2015), 4273/QĐ-UBND ngày 30/12/2015 (KHSDĐ 2016), 4670/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 (KHSDĐ 2017), 4682/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 (KHSDĐ 2019), 4383/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 (KHSDĐ 2020), 5049/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 (KHSDĐ 2021), 5385/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 (KHSDĐ 2022).



Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa tại Công văn số 2299/TTg-KTN ngày 07/12/2011 về việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên sau đó, do quá thời hạn 3 năm nhưng dự án vẫn chưa triển khai thực hiện nên phải thực hiện lại thủ tục xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa. Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) đã tham mưu UBND tỉnh Tờ trình gửi Thủ tướng Chính phủ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa đối với dự án Thành phố Amata Long Thành<sup>9</sup> và Văn bản gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường bổ sung làm rõ hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của dự án<sup>10</sup>; Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có 02 văn bản đề nghị UBND tỉnh bổ sung làm rõ hồ sơ<sup>11</sup>.

Ngày 31/12/2020, Kiểm toán Nhà nước có Văn bản số 508/KTNN-TH, trong đó có nội dung: “... Việc UBND tỉnh Đồng Nai chỉ định chủ đầu tư dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại chưa đúng với quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở và giao đất sạch không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, trái với quy định tại Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 đối với 08 dự án phát hiện qua kiểm toán”. Từ khi có Kết luận của Kiểm toán Nhà nước, UBND tỉnh đã có nhiều chỉ đạo xử lý đối với các dự án Nhà ở thương mại đã chấp thuận chủ trương đầu tư sau ngày 01/7/2014 (trong đó có dự án Thành phố Amata Long Thành). Do vướng mắc liên quan đến kết luận của Kiểm toán Nhà nước nên dự án Thành phố Amata Long Thành vẫn chưa hoàn thiện được hồ sơ trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án.

Hiện nay, căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai, theo đó tại khoản 3 Điều 4 quy định: “Người có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác mà không phải trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận”.

#### **2.1.4. Về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư**

Dự án Thành phố Amata Long Thành diện tích 753,1 ha đã được HĐND tỉnh thông qua danh mục thu hồi đất năm 2019 tại Nghị quyết số 145/2018/NQ-HĐND ngày 07/12/2018 và cho tiếp tục thực hiện tại Phụ lục IV kèm theo Nghị quyết số 18/2021/NQ-HĐND ngày 08/12/2021.

<sup>9</sup> Tờ trình số 9973/TTr-UBND ngày 29/8/2019 của UBND tỉnh

<sup>10</sup> Văn bản số 14780/UBND-KTN ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh

<sup>11</sup> Văn bản số 5103/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 07/10/2019 và Văn bản số 269/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 16/01/2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường





Ngày 10/05/2019, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Long Thành (nay là Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Long Thành) đã ban hành Kế hoạch số 326/KH-TTPTQĐ về việc thu hồi đất, điều tra, khảo sát, kiểm đếm thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị dịch vụ diện tích 753,1 ha tại xã Tam An, huyện Long Thành. Theo đó, đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện kiểm tra, tham mưu UBND huyện Long Thành phê duyệt kế hoạch và ban hành thông báo thu hồi đất của dự án theo quy định.

Ngày 08/7/2020, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Thành có Văn bản số 2095/TNMT-ĐĐ báo cáo UBND huyện Long Thành vướng mắc liên quan quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa thực hiện dự án đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận từ ngày 07/12/2011 (đã quá 03 năm) và kiến nghị UBND huyện Long Thành có văn bản xin ý kiến hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường để xử lý ban hành thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án. Tuy nhiên sau đó, việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án chưa được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận nên chưa triển khai thực hiện được công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng.

#### **2.1.5. Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.**

Công ty TNHH Thành phố Amata Long Thành chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nên chưa phát sinh nghĩa vụ tài chính về đất đai, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

#### **2.1.6. Hiện trạng sử dụng đất**

Tại thời điểm kiểm tra cho thấy, hiện trạng khu đất thực hiện dự án chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng; chưa triển khai đầu tư, xây dựng dự án.

#### **2.2. Về lĩnh vực bảo vệ môi trường**

Hiện trạng dự án chưa triển khai thực hiện, nhà đầu tư chưa thực hiện lập các hồ sơ liên quan đến báo cáo đánh giá tác động môi trường<sup>12</sup> theo quy định tại điểm a khoản 2<sup>13</sup> Điều 25 Luật Bảo vệ môi trường năm 2014, trước khi trình phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư số 1965/QĐ-UBND ngày 27/6/2016 phải thực hiện đánh giá tác động môi trường. Tuy nhiên, Sở Tài nguyên và môi trường không có ý kiến các vấn đề liên quan đến chuyên môn về ngành, lĩnh vực được giao quản lý về việc dự án thuộc trường hợp phải đánh giá tác động môi trường. Đồng thời,

<sup>12</sup> Dự án Thành phố Amata Long Thành có khoảng 496 ha đất trồng lúa trong ranh dự án. Căn cứ quy định tại số thứ tự 04, phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ thì phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường và nộp về Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định và phê duyệt.

<sup>13</sup> 2. Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường là căn cứ để cấp có thẩm quyền thực hiện các việc sau: a) Quyết định chủ trương đầu tư dự án đối với các đối tượng quy định tại Điều 18 của Luật này trong trường hợp pháp luật quy định dự án phải quyết định chủ trương đầu tư;



Nhà đầu tư không thực hiện hoặc thuê tổ chức tư vấn thực hiện đánh giá tác động môi trường theo khoản 1 Điều 19 Luật Bảo vệ môi trường năm 2014. Dự án được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư số 1965/QĐ-UBND ngày 27/6/2016 nhưng chưa được phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường là không đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 25 Luật Bảo vệ môi trường năm 2014. Căn cứ khoản 1 Điều 19 Luật Bảo vệ môi trường năm 2014 thì Chủ dự án phải tự mình (hoặc thuê tổ chức tư vấn) thực hiện đánh giá tác động môi trường và chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thực hiện đánh giá tác động môi trường nhưng Chủ dự án Thành phố Amata Long Thành không thực hiện.

Hiện nay, căn cứ điểm d khoản 1 mục VI phần A Phụ lục IX ban hành kèm theo Nghị quyết số 66.19/2026/NQ-CP ngày 18/5/2026 của Chính phủ về cắt giảm, phân quyền, đơn giản hóa thủ tục hành chính và cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, Dự án với quy mô diện tích 753,1 ha thuộc đối tượng phải đánh giá tác động môi trường; thẩm quyền thẩm định, phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án là Bộ Nông nghiệp và Môi trường theo quy định tại điểm c khoản 1 mục I phần B Phụ lục IX ban hành kèm theo Nghị quyết số 66.19/2026/NQ-CP ngày 18/5/2026 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2026).

### **3. Về lĩnh vực xây dựng**

#### **3.1. Về quy hoạch xây dựng**

Tại thời điểm Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt Quyết định chủ trương đầu tư số 1965/QĐ-UBND ngày 27/6/2016 thì Dự án phù hợp với quy hoạch xây dựng tại Quyết định số 628/QĐ-UBND ngày 03/3/2016 của UBND tỉnh về duyệt quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu phức hợp Công nghiệp, Đô thị - Dịch vụ Long Thành, tỉnh Đồng Nai giai đoạn đến năm 2035. Ngày 10/12/2020, Sở Xây dựng có Tờ trình số 6646/TTr-SXD trình UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Amata Long Thành thuộc khu phức hợp Công nghiệp Đô thị - Dịch vụ Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Đến ngày 15/01/2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 190/QĐ-UBND về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Amata Long Thành thuộc khu phức hợp Công nghiệp, Đô thị - Dịch vụ Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 13/3/2023, Sở Xây dựng có Văn bản số 782/SXD-QLQHKHKT về việc tổ chức lập quy hoạch phân khu 1/2000 khu Đô thị - Dịch vụ Long Thành, huyện Long Thành gửi UBND tỉnh (nay là UBND thành phố) báo cáo về nội dung tổ chức lập quy hoạch phân khu 1/2000 khu Đô thị - Dịch vụ Long Thành, qua đó căn cứ quy định tại Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, tham mưu UBND thành phố



ủy quyền UBND huyện Long Thành (cũ) tổ chức lập quy hoạch phân khu quy mô khoảng 2.146 ha, trong đó bao gồm phần diện tích của quy hoạch phân khu Khu đô thị Amata Long Thành (khoảng 753 ha).

Ngày 19/4/2023, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 3726/UBND-KTN về việc lập quy hoạch phân khu 1/2000 khu Đô thị - Dịch vụ Long Thành, huyện Long Thành thống nhất nội dung tham mưu của Sở Xây dựng, ủy quyền UBND huyện Long Thành (cũ) tổ chức lập quy hoạch phân khu nêu trên.

Sở Xây dựng đã có Văn bản số 473/SXD-QLQHKH ngày 02/2/2024 ý kiến về việc tổ chức lập quy hoạch tỷ lệ 1/2000 khu Đô thị - Dịch vụ Long Thành, huyện Long Thành gửi Công ty TNHH thành phố Amata Long Thành để thông tin về việc triển khai quy hoạch: *“Việc tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 của các dự án trong khu vực Khu phức hợp công nghiệp, Đô thị - Dịch vụ Long Thành (trong đó có dự án thành phố Amata) thực hiện theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị, sau khi quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 do UBND huyện Long Thành đang thực hiện được UBND tỉnh phê duyệt.”*

Sau sáp nhập và triển khai thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp, ngày 02/7/2025, Sở Xây dựng có Văn bản số 11/SoXD-QLQH&PTĐT về việc báo cáo và kiến nghị xử lý việc trình thẩm định hồ sơ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Đô thị - Dịch vụ Long Thành tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, thành phố Đồng Nai) gửi UBND thành phố tham mưu xử lý việc trình thẩm định hồ sơ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Đô thị - Dịch vụ Long Thành; theo đó thể hiện nội dung: *“... để đảm bảo thực hiện đúng quy trình, Sở Xây dựng kiến nghị UBND tỉnh giao UBND xã An Phước tiếp tục kế thừa đồ án nêu trên do UBND huyện Long Thành tổ chức lập...”*

Ngày 16/7/2025, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 1032/UBND-KTN về việc xử lý hồ sơ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Đô thị - Dịch vụ Long Thành tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai, theo đó UBND tỉnh thống nhất nội dung đề xuất của Sở Xây dựng, giao UBND xã An Phước tiếp tục kế thừa, triển khai hồ sơ quy hoạch phân khu.

Đến nay, UBND xã An Phước đã lập quy hoạch và có Tờ trình số 100/TTr-UBND ngày 12/6/2026 về việc thẩm định đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Đô thị - Dịch vụ Long Thành tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai gửi Sở Xây dựng thẩm định. Sở Xây dựng hiện đang có Văn bản số 2846/SXD-QLQH&PTĐT ngày 29/6/2026 về việc lấy ý kiến Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Đô thị - Dịch vụ Long Thành tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai, theo đó lấy ý kiến Hội đồng thẩm định để tiếp tục triển khai hồ sơ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Đô thị - Dịch vụ Long Thành.



Qua rà soát hồ sơ cho thấy, Sở Xây dựng đã tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh chủ thể tổ chức lập quy hoạch phân khu để bảo đảm phù hợp quy định của Luật Quy hoạch đô thị.

### **3.2. Về Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở**

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); không có trong kế hoạch phát triển nhà ở thời kỳ 5 năm, hàng năm nhưng Sở Kế hoạch và Đầu tư vẫn tham mưu quyết định chủ trương đầu tư là chưa phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 15 Luật Nhà ở năm 2014. Qua kiểm tra thể hiện Sở Xây dựng không có ý kiến nội dung này khi góp ý hồ sơ đầu tư 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; Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 31/7/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai).

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

Tại thời điểm thanh tra, không phát sinh vi phạm trong lĩnh vực bất động sản, chuyển nhượng, góp vốn, đặt cọc, giữ chỗ.

### **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 đơn thư khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh liên quan đến Dự án.

### **5. Về khó khăn, vướng mắc**

Ngày 31/12/2020, Kiểm toán Nhà nước có Văn bản số 508/KTNN-TH, trong đó có nội dung: “... Việc UBND tỉnh Đồng Nai chỉ định chủ đầu tư dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại chưa đúng với quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở và giao đất sạch không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, trái với quy định tại Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 đối với 08 dự án phát hiện qua kiểm toán”. Từ khi có Kết luận của Kiểm toán Nhà nước, UBND tỉnh đã có





nhiều chỉ đạo xử lý đối với các dự án Nhà ở thương mại đã chấp thuận chủ trương đầu tư sau ngày 01/7/2014 (trong đó có dự án Thành phố Amata Long Thành). Do vướng mắc liên quan đến kết luận của Kiểm toán Nhà nước nên dự án Thành phố Amata Long Thành vẫn chưa hoàn thiện được hồ sơ trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án.

### III. KẾT LUẬN

Qua kiểm tra thể hiện Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) phê duyệt quyết định chấp thuận đầu tư. Tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, khu đất thực hiện Dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, đã được đăng ký trong danh mục dự án, công trình trong năm kế hoạch sử dụng đất; không vi phạm quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh. Việc triển khai thực hiện dự án sẽ góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và của thành phố. Tuy nhiên, do có khó khăn, vướng mắc liên quan đến Kết luận của Kiểm toán Nhà nước nên Dự án chưa thực hiện được các thủ tục về đất đai (thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất, ...) và chưa triển khai đầu tư, xây dựng trên đất. Do dự án chưa triển khai thực hiện 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.

Bên cạnh những kết quả đạt được, trong quá trình triển khai thực hiện dự án còn xảy ra hạn chế, vi phạm. 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 trên 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<sup>14</sup> nên còn có cách hiểu, áp dụng pháp luật chưa phù hợp, thống nhất. Các hạn chế, vi phạm cụ thể như sau:

#### 1. Về lĩnh vực đầu tư

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp các sở ngành, các đơn vị có liên quan tham mưu trình UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định chủ trương đầu tư số 1965/QĐ-UBND ngày 27/06/2016, để chấp thuận chỉ định nhà đầu tư là Amata VN Public Company Limited (Thái Lan); Ông Vikrom Kromadit, quốc tịch Thái Lan; Bà Somhatai Panichewa, quốc tịch Thái Lan thực hiện đầu tư dự án Thành phố Amata Long Thành, tại xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng

<sup>14</sup> Quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014



Nai với diện tích khoảng 753,1 ha mà không tổ chức thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư là vi phạm 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 ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư không tham mưu thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư dự án là không đảm bảo quy định pháp luật tại khoản 3 Điều 1<sup>15</sup> Luật Đấu thầu năm 2013; chưa tham mưu việc ban hành danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để thực hiện việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư được quy định tại điểm b<sup>16</sup> khoản 1 Điều 1; Điều 10 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư. Đồng thời, trong quá trình triển khai thực hiện Nghị định số 30/2015/NĐ-CP (hiệu lực từ ngày 05/5/2015) đến khi ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư chưa rà soát báo cáo, tham mưu UBND tỉnh về nội dung vướng mắc này để có cơ sở thực hiện đảm bảo quy định.

*Trách nhiệm về vi phạm nêu trên thuộc về Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính); Giám đốc, Phó Giám đốc phụ trách, các phòng ban và cá nhân có liên quan thời kỳ năm 2016.*

- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai là cơ quan chủ trì tham mưu giúp UBND cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở mà không có ý kiến về các vấn đề liên quan đến chuyên môn về ngành, lĩnh vực được giao quản lý về dự án thuộc trường hợp phải đấu thầu do dự án có sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 2<sup>17</sup> Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 3 Điều 1 Luật Đấu thầu năm 2013; không có ý kiến về dự án nêu trên phải thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư là không đúng quy định tại 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.

*Trách nhiệm về vi phạm nêu trên thuộc về Sở Xây dựng; Giám đốc, Phó Giám đốc phụ trách, các phòng ban và cá nhân có liên quan thời kỳ năm 2016.*

## **2. Về lĩnh vực đất đai, bảo vệ môi trường**

Thời điểm quyết định chủ trương đầu tư, Chủ dự án không thực hiện lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 19 Luật Bảo vệ môi trường năm 2014.

<sup>15</sup> Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

3. Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP), dự án đầu tư có sử dụng đất;

<sup>16</sup> b) Dự án đầu tư sử dụng các khu đất, quỹ đất có giá trị thương mại cao, cần lựa chọn nhà đầu tư thuộc danh mục dự án được phê duyệt theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 10 Nghị định này để xây dựng công trình thuộc đô thị, khu đô thị mới; nhà ở thương mại; công trình thương mại và dịch vụ; tổ hợp đa năng mà không thuộc các trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này.

<sup>17</sup> 2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện thông qua các hình thức sau đây: b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất;





*Trách nhiệm thuộc về Chủ dự án<sup>18</sup>.*

Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) là cơ quan tham mưu giúp UBND cấp tỉnh có ý kiến về việc đánh giá tác động môi trường tại thời điểm trình phê duyệt chủ trương đầu tư mà không có ý kiến về vấn đề liên quan đến chuyên môn về ngành, lĩnh vực được giao quản lý về việc dự án thuộc trường hợp phải thực hiện đánh giá tác động môi trường là không đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 25<sup>19</sup> Luật Bảo vệ môi trường năm 2014.

*Trách nhiệm về vi phạm nêu trên thuộc về Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường); Giám đốc, Phó Giám đốc phụ trách, các phòng ban và cá nhân có liên quan thời kỳ năm 2016.*

### **3. Về lĩnh vực xây dựng**

Tại thời điểm ban hành Quyết định chủ trương đầu tư, Sở Xây dựng chưa tham mưu, ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm và 05 năm trên địa bàn tỉnh là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 15 Luật Nhà ở năm 2014<sup>20</sup>.

Trong quá trình thực hiện các thủ tục liên quan đến dự án, chưa rà soát hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện thủ tục đăng ký làm chủ đầu tư xây dựng dự án, cũng như việc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư là vi phạm quy định tại điểm b khoản 2 Điều 22<sup>21</sup> Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 3 Điều 1<sup>22</sup> Luật Đấu thầu năm 2013.

*Trách nhiệm về vi phạm nêu trên thuộc về Sở Xây dựng; Giám đốc, Phó Giám đốc phụ trách, các phòng ban và cá nhân có liên quan tại thời điểm tháng 6/2016.*

## **IV. KIẾN NGHỊ CÁC 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 về *Xử lý về việc tiếp tục giao đất, cho thuê đất đối với các dự án vi phạm về lựa chọn nhà đầu tư, về quản lý, sử dụng đất.*

*“1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát các dự án, đất đai vi phạm về lựa chọn nhà đầu tư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong*

<sup>18</sup> Theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Luật Bảo vệ môi trường năm 2014.

<sup>19</sup> 2. Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường là căn cứ để cấp có thẩm quyền thực hiện các việc sau: a) Quyết định chủ trương đầu tư dự án đối với các đối tượng quy định tại Điều 18 của Luật này trong trường hợp pháp luật quy định dự án phải quyết định chủ trương đầu tư;

<sup>20</sup> 2. Trên cơ sở chương trình phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải tổ chức lập, phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở hằng năm và 05 năm trên địa bàn bao gồm kế hoạch phát triển nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà ở để phục vụ tái định cư, nhà ở của hộ gia đình, cá nhân, trong đó phải xác định rõ kế hoạch phát triển nhà ở xã hội để cho thuê

<sup>21</sup> 2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện thông qua các hình thức sau đây: b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất;

<sup>22</sup> Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

3. Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP), dự án đầu tư có sử dụng đất;



*kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án để áp dụng chính sách theo quy định tại Điều 4 và Điều 5 của Nghị quyết số 170/2024/QH15 đối với các trường hợp sau đây:*

....

*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 được thực hiện dự án hoặc đã nộp tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án 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 hạn chế, vi phạm và xem xét, xử lý, giải quyết, tránh thất thoát, lãng phí liên quan đến dự án và rà soát điều kiện được giao đất, cho thuê đất đối với dự án không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên cơ sở Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội; Nghị định số 147/2026/NĐ-CP ngày 07/5/2026 của Chính phủ, Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố chỉ đạo các sở, ngành và các đơn vị liên quan thực hiện một số nội dung sau:

### **1. 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 Thành phố Amata Long Thành 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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định cho phép tiếp tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

- Tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm tập thể, cá nhân đối với vi phạm được nêu tại Phần III của Kết luận thanh tra.

### **2. Sở Nông nghiệp và Môi trường**

Tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm tập thể, cá nhân đối với hạn chế được nêu tại Phần III của Kết luận thanh tra.

### **3. Sở Xây dựng**

- Đôn đốc việc lấy ý kiến của Hội đồng thẩm định quy hoạch được phê duyệt để sớm triển khai thực hiện các bước tiếp theo của Dự án.

- Tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm tập thể, cá nhân đối với thiếu sót





được nêu tại Phần III của Kết luận thanh tra.

#### **4. Sở Nội vụ**

Tham mưu Chủ tịch UBND thành phố chỉ đạo tổ chức kiểm điểm và xử lý trách nhiệm đối với các tập thể, cá nhân thuộc thẩm quyền xử lý của Chủ tịch UBND thành phố; đồng thời, hướng dẫn các cơ quan, đơn vị tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm theo quy định.

#### **5. UBND xã An Phước**

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.

#### **6. Công ty TNHH Thành phố Amata Long Thành**

Công ty TNHH Thành phố Amata Long Thành với vai trò là tổ chức kinh tế thực hiện dự án có trách nhiệm báo cáo, đề xuất các nhà đầu tư để thực hiện các nội dung sau:

- Hoàn thiện các trình tự thủ tục để tiếp tục thực hiện dự án, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định của pháp luật và chấp hành nghiêm các quyết định xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến 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 (về đất đai, môi trường, ...) theo quy định pháp luật.

#### **7. Chỉ đạo các sở, ngành và đơn vị có liên quan**

- Trong quá trình rà soát, thực hiện nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc nếu phát hiện các vi phạm pháp luật (về đất đai, môi trường, ...) 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.

- 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 (về đất đai, môi trường, ...) liên quan đến dự án theo đúng thẩm quyền và quy định pháp luật. Đồng thời, chấp hành nghiêm các quyết định xử lý của cơ quan, người có thẩm quyền liên quan đến dự án (nếu có).

- 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 Thành phố Amata Long Thành do Công ty TNHH Thành phố Amata Long Thành làm chủ đầu tư, Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố xem xét, chỉ đạo; đồng thời đề



ngợi các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan nghiêm túc thực hiện những nội dung kiến nghị, xử lý nêu trên và báo cáo kết quả gửi về Thanh tra thành phố trước ngày 25/4/2026/.

**Nơi nhận:**

- Thanh tra Chính phủ;
- Thường trực Thành ủy;
- Ban Tổ chức Thành ủy;
- Ban Nội chính Thành ủy;
- UBKT Thành ủy;
- Chủ tịch UBND thành phố;
- Chánh Thanh tra thành phố;
- Ban Lãnh đạo thanh tra thành phố;
- Các Sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Nội vụ; Thuế thành phố;
- Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố;
- Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh Long Thành;
- UBND xã An Phước;
- Công ty TNHH Amata Long Thành;
- Trang TTĐT của Thanh tra thành phố;
- Văn phòng, các Phòng nghiệp vụ của TTTP;
- Thành viên Đoàn Thanh tra;
- Lưu VT, ĐTT91.



**CHÁNH THANH TRA**

**Võ Thị Xuân Đào**



