

THỜI HẠN BẢO VỆ BMNN
Từ ngày 31 tháng 7 năm 2026 đến ngày 10 tháng 8 năm 2026

UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
THANH TRA THÀNH PHỐ

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

Số: 25 /KL-TT

Đồng Nai, ngày 31 tháng 7 năm 2026

MẬT

KẾT LUẬN THANH TRA

**Đối với dự án Khu dân cư và tái định cư Hiệp Hòa do
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa làm chủ đầu tư**

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

Từ ngày 15/5/2026 đến ngày 12/6/2026, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra đối với dự án Khu dân cư và tái định cư Hiệp Hòa do Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa làm chủ đầu tư.

Xét Báo cáo Kết quả thanh tra số 31/BC-ĐTT ngày 16/6/2026 của Trưởng Đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra thành phố kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Dự án Khu dân cư và tái định cư Hiệp Hòa (sau đây gọi chung là dự án) do Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa làm chủ đầu tư (sau đây gọi chung là Công ty Hiệp Hòa) tọa lạc tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trán Biên, thành phố Đồng Nai) đã được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Đồng Nai (trước sáp nhập) cấp quyết định chủ trương đầu tư, với tổng diện tích 28,56 ha. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng khu dân cư và tái định cư tại xã Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa (nay là phường Trán Biên, thành phố Đồng Nai), theo quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt đáp ứng quy mô dân số khoảng 5.700 người. Tổng vốn đầu tư là 1.590.000.000.000 đồng. Tiến độ thực hiện dự án đến tháng 12/2025.

Nguồn gốc khu đất thực hiện dự án do các hộ gia đình, cá nhân và tổ chức (UBND phường Trán Biên) quản lý, sử dụng; thời điểm quyết định chủ trương đầu tư chưa thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng. Công ty Hiệp Hòa đã ứng 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 đất, bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng đối với một phần diện tích khu đất thực hiện dự án. Hiện nay, dự án chưa được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.

Dự án đang tạm dừng thực hiện các thủ tục pháp lý có liên quan do Kiểm toán nhà nước kết luận sai phạm tương tự các dự án khác được nêu trong Báo

cáo kiểm toán ngân sách địa phương năm 2019 của tỉnh Đồng Nai kèm theo Văn bản số 508/KTNN-TH ngày 31/12/2020.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Về lĩnh vực đầu tư

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

Ngày 06/3/2018, Công ty Hiệp Hòa có văn bản đề nghị thực hiện dự án và hồ sơ đề xuất thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư và tái định cư xã Hiệp Hòa gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 764/SKHĐT-THQH ngày 08/3/2018 và Văn bản số 1495/SKHĐT-THQH ngày 26/4/2018 lấy ý kiến của các sở, ngành và đơn vị liên quan đối với hồ sơ đề nghị thực hiện dự án đầu tư đối với dự án Khu dân cư và tái định cư xã Hiệp Hòa của Công ty Hiệp Hòa.

Trên cơ sở ý kiến của các sở, ngành và đơn vị có liên quan¹, Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định và có Báo cáo số 579/BC-SKHĐT ngày 31/8/2018 gửi UBND tỉnh về hồ sơ cấp Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư và tái định cư xã Hiệp Hòa của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa tại xã Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 04/9/2018, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 3128/QĐ-UBND quyết định chủ trương đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư và tái định cư Hiệp Hòa, theo đó chấp thuận nhà đầu tư dự án là Công ty TNHH Đầu tư phát triển Hiệp Hòa.

Qua thanh tra nhận thấy, tại thời điểm quyết định chủ trương đầu tư:

- Khu đất thực hiện dự án có nguồn gốc của các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng và đất do tổ chức (UBND phường Hiệp Hòa) quản lý; chưa thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng; chủ đầu tư chưa có quyền

¹ (1) Sở Tài chính có ý kiến tại Văn bản số 1333/STC-TCDN ngày 15/3/2018; Văn bản số 2358/STC-TCDN ngày 02/5/2018 liên quan về vốn chủ sở hữu và vốn lưu động đến đánh giá Nhà đầu tư đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án; Văn bản số 2903/STC-GCS ý kiến về hoán đổi đất công tại dự án.

(2) Sở Xây dựng có ý kiến tại Văn bản số 1694/QLN-TTBDĐS ngày 23/4/2018 liên quan đến quy hoạch xây dựng và chương trình phát triển nhà ở tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư; đề nghị rà soát năng lực của chủ đầu tư, xác định quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội; rà soát diện tích đất lúa, đất công trong ranh dự án.

(3) Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến tại Văn bản số 2036/STNMT-QH ngày 09/4/2018 liên quan đến nguồn gốc sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và bảo vệ môi trường; Văn bản số 254/VBTĐ-STNMT ngày 30/8/2018 về thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất đối với dự án;

(4) Sở Công thương có ý kiến tại Văn bản số 868/SCT-KH ngày 15/3/2018 liên quan đến việc cung cấp, sử dụng điện tại dự án;

(5) Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh có ý kiến tại Văn bản số 597/BCH-PTM ngày 21/3/2018 đóng góp ý kiến về mặt quốc phòng đối với dự án;

(6) Sở Giao thông Vận tải có ý kiến tại Văn bản số 1506/SGTVT-KHTC ngày 21/3/2018 liên quan đến đấu giá khu đất tạo kinh phí hoàn trả cho các dự án giao thông đang được triển khai theo hình thức BT khai thác quỹ đất trên địa bàn thành phố Biên Hòa, không thống nhất chủ trương triển khai dự án theo đề nghị của Công ty;

(7) UBND thành phố Biên Hòa có ý kiến tại Văn bản số 4345/UBND-XDCB ngày 10/4/2018 liên quan đến việc quy hoạch phân khu xã Hiệp Hòa tạm thời ngưng không giới thiệu mới các dự án dân cư trên địa bàn; Văn bản số 6638/UBND-ĐT ngày 25/5/2018 liên quan đến quỹ đất công trong dự án có khoảng 4,5 ha do UBND xã Hiệp Hòa quản lý, đề xuất hoán đổi và bàn giao phần diện tích đất 4,5 ha tương ứng với quỹ đất công của dự án. Việc bàn giao phần diện tích 4,5 ha tương ứng quỹ đất công trong quyết định chủ trương đầu tư và xác định vị trí cụ thể theo hồ sơ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án.

sử dụng đất hợp pháp² nên thuộc trường hợp phải đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn chủ đầu tư và Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì lập hồ sơ, trình UBND tỉnh báo cáo xin ý kiến của Hội đồng nhân dân tỉnh trước khi chấp thuận chủ trương đầu tư³. Tuy nhiên, Sở Kế hoạch và Đầu tư lại tham mưu UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 3128/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 quyết định chủ trương đầu tư, đồng thời chỉ định chủ đầu tư dự án là không đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014 và điểm b⁴ 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 năm 2014.

Đối với Sở Xây dựng là cơ quan chủ trì tham mưu cho UBND tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở nhưng khi góp ý hồ sơ chủ trương đầu tư, Sở Xây dựng không có ý kiến về dự án nêu trên phải thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014 và điểm b Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ, dẫn đến việc Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư năm 2014.

- Căn cứ quy định tại Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014 thì thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư thuộc UBND tỉnh. Tuy nhiên, khi tham mưu UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 quyết định chủ trương đầu tư trong biểu mẫu trên không phù hợp với quy định của Luật Đầu tư năm 2014 và không căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 để trình bày hình thức thẩm quyền 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.

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

Tại Quyết định chủ trương đầu tư số 3128/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 của UBND tỉnh có yêu cầu Công ty Hiệp Hòa ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án trước thời điểm làm thủ tục giao đất, cho thuê đất nhưng phải trước ngày

² Theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014.

³ Theo quy định tại khoản 2 Điều 170 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 5 Điều 9 và điểm b khoản 3 Điều 10 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 năm 2014.

⁴ “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 Điểm này. Thời gian và quy trình đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu;”



31/12/2020 kể từ ngày được cấp quyết định chủ trương đầu tư. Tổng số tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án mà Công ty Hiệp Hòa phải nộp theo quy định⁵ là 28.900.000.000 đồng.

Công ty đã chuyển cho Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Biên Hòa số tiền là 142.978.240.000 đồng để chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng⁶. Vì vậy, Công ty được hoãn thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án do thực tế Công ty đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng lớn hơn mức ký quỹ⁷.

1.3. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư

Tiến độ thực hiện dự án theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3128/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 của UBND tỉnh như sau: Đến tháng 12/2020: Hoàn thành các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng; đến tháng 12/2025: Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình dự án, kết hợp khai thác kinh doanh.

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

Qua làm việc với chủ đầu tư dự án, Công ty kiến nghị các cấp có thẩm quyền xem xét, sớm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để dự án được triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Đồng thời, cam kết sẽ chấp hành, thực hiện đúng theo ý kiến kết luận, hướng dẫn của cơ quan chức năng và các quy định của pháp luật hiện hành.

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

Khu đất thực hiện dự án có tổng diện tích khoảng 28,56 ha, gồm: Khoảng 23,56 ha đất của các hộ gia đình, cá nhân sử dụng và khoảng 5 ha đất (*giao thông, sông, suối, nương thủy lợi...*) do UBND phường Trảng Biên quản lý.

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.

2.1.2. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

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

⁵ Khoản 3 Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Đầu tư năm 2014.

⁶ Theo báo cáo của Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Biên Hòa.

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

Hiện nay, căn cứ điểm b⁸ khoản 3 Điều 12 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội và khoản 2⁹ Điều 2 Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ, hiện nay trên địa bàn thành phố Đồng Nai không lập quy hoạch sử dụng đất các cấp mà sử dụng chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ đến từng đơn vị hành chính cấp xã trong định hướng sử dụng đất (trước đây là Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai) hoặc quy hoạch được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn để thực hiện thủ tục đất đai.

- Về kế hoạch sử dụng đất: Dự án nằm trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2018, 2019, 2020 của thành phố Biên Hòa được UBND tỉnh phê duyệt¹⁰.

2.1.3. Về việc sử dụng đất trồng lúa

Dự án có tổng diện tích khoảng 28,56 ha, trong đó có khoảng 19,2 ha đất trồng lúa. Theo quy định pháp luật đất đai tại thời điểm lập hồ sơ, dự án có sử dụng từ 10 ha đất trồng lúa trở lên phải được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Ngày 27/6/2019, Thủ tướng Chính phủ ban hành Văn bản số 769/TTg-NN chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng 19,2 ha đất trồng lúa sang đất phi nông nghiệp để thực hiện dự án.

Hiện nay, Công ty Hiệp Hòa chưa được giao, cho thuê, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất trồng lúa.

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

- Việc triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng: Thực hiện theo Quyết định số 3128/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quyết định chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án; các Thông báo thu hồi đất từ số 613/TB-UBND đến số 866/TB-UBND ngày 30/7/2019 và Thông báo thu hồi đất từ số 466/TB-UBND đến số 471/TB-UBND ngày 18/3/2020 của UBND thành phố Biên Hòa (tổng số 260 thông báo thu hồi đất); Quyết định số 4128/QĐ-UBND ngày 03/11/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt giá đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu dân cư và tái định cư Hiệp Hòa tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa.

⁸ “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”.

⁹ “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”.

¹⁰ Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4837/QĐ-UBND ngày 29/12/2017; Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4685/QĐ-UBND ngày 28/12/2018; Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4385/QĐ-UBND ngày 31/12/2019



- Về quy mô bồi thường, giải phóng mặt bằng: Tổng diện tích thu hồi của dự án là 28,56 ha, với tổng số 110 hộ gia đình, cá nhân (khoảng 23,56ha) và 01 tổ chức (khoảng 5ha đất giao thông, sông, suối do UBND phường quản lý).

- Về tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng: Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Biên Hòa đã hoàn thành công tác kiểm đếm đối với 111/111 trường hợp, với diện tích 28,56 ha.

+ Hiện có 110 trường hợp (diện tích 28,1 ha) đã hoàn thành công tác lập hồ sơ và trình thẩm định tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa (nay thuộc phường Trảng Biên), trong đó:

- Có 84 trường hợp (trong đó có 01 trường hợp đất do UBND phường quản lý) đã được UBND thành phố Biên Hòa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ. Đến ngày 31/5/2022, UBND thành phố Biên Hòa ban hành Quyết định số 373/QĐ-UBND và Quyết định số 374/QĐ-UBND hủy quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với 15 trường hợp do chủ đầu tư có văn bản đề nghị tạm dừng thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tại dự án và không chuyển tiền bồi thường, hỗ trợ.

- Có 26 trường hợp đã trình thẩm định nhưng có sai lệch diện tích (tăng, giảm), Tổ thẩm định thành phố Biên Hòa chưa thống nhất và yêu cầu chồng ghép Bản đồ cấp giấy để xác định nguyên nhân tăng, giảm, làm cơ sở để xem xét bồi thường, hỗ trợ theo quy định pháp luật.

+ Còn lại 01 trường hợp (diện tích khoảng 0,46 ha), Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Biên Hòa đã chuyển UBND phường Hiệp Hòa xác nhận nguồn gốc đất và hỗ trợ giải quyết việc cử người đại diện thừa kế.

Tuy nhiên, do dự án tạm dừng thực hiện theo Kết luận của Kiểm toán Nhà nước nên các hồ sơ bồi thường, hỗ trợ liên quan đến dự án cũng tạm dừng thực hiện và được chuyển về Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Biên Hòa lưu giữ.

- Về kinh phí bồi thường, hỗ trợ: Tổng kinh phí đã được phê duyệt là 313.931.532.000 đồng, gồm:

+ Chủ đầu tư đã chuyển tạm ứng kinh phí là 152.183.942.000 đồng. Trong đó, Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Biên Hòa đã lập thủ tục chi trả được 142.978.240.000 đồng; số tiền còn lại 9.222.421.000 đồng chưa chi, được tạm giữ trong tài khoản Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Biên Hòa tại Kho bạc nhà nước tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên sau đó, chủ đầu tư đã có văn bản báo cáo UBND tỉnh xin được rút lại số tiền đã tạm ứng nhưng chưa chi trả cho dân và được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận tại Văn bản số 12783/UBND-KTNS ngày 10/10/2024, Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Biên Hòa đã chuyển trả số tiền 9.222.421.000 đồng cho chủ đầu tư vào ngày 15/10/2024.

+ Số tiền 161.747.590.000 đồng đã có quyết định phê duyệt phương án bồi thường nhưng chủ đầu tư chưa chuyển kinh phí nên Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Biên Hòa chưa có cơ sở lập thủ tục chi trả cho các hộ dân

theo quy định. Hồ sơ hiện có, chưa thể hiện riêng diện tích tương ứng với số tiền này; chỉ xác định đây là phần kinh phí thuộc các phương án bồi thường, hỗ trợ đã được phê duyệt nhưng chưa được chủ đầu tư chuyển để tổ chức chi trả.

- Về tái định cư: Dự án chưa được phê duyệt phương án tái định cư.

- Về kết quả bàn giao mặt bằng: Có 22 trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã bàn giao mặt bằng, có biên bản bàn giao, với diện tích 49.441,3m². Hiện nay, Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Biên Hòa đang quản lý diện tích 49.441,3m² này; chưa bàn giao đất cho chủ đầu tư.

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

- Về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: Công ty Hiệp Hòa 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.

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

- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Dự án 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, Công ty Hiệp Hòa chưa triển khai xây dựng công trình trong khu vực dự án. Hiện trạng phần diện tích đất khoảng 4,9 ha đã bồi thường, bàn giao mặt bằng cho Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Biên Hòa quản lý là đất trũng thấp, cỏ dại mọc, không có công trình xây dựng trên đất.

2.2. Về lĩnh vực bảo vệ môi trường

Ngày 30/8/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản thẩm định số 254/VBTD-STNMT gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) về việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất và điều kiện giao đất, cho thuê đất dự án Khu dân cư và tái định cư tại xã Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa của Công ty (lập thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư). Trong đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã nêu rõ: “Dự án khu dân cư và tái định cư tại xã Hiệp Hòa theo cơ cấu hiện trạng sử dụng đất có khoảng 19,2 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, đề nghị Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa lập báo cáo đánh giá tác động môi trường và nộp về Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định và phê duyệt. Báo cáo đánh giá tác động môi trường phải thực hiện trong giai đoạn chuẩn bị dự án theo quy định tại Điều 19 Luật Bảo vệ môi trường năm 2014”.

Ngày 29/01/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 732/STNMT-QH gửi Sở Xây dựng về việc có ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết tỷ

lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư tại xã Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa do Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa làm chủ đầu tư; trong đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục có ý kiến về thủ tục môi trường (*nội dung tương tự tại Văn bản số 254/VBTĐ-STNMT ngày 30/8/2018*).

Thời điểm cấp quyết định chủ trương đầu tư, dự án chưa có Báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt là chưa phù hợp quy định tại 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 đầu tư dự án không thực hiện.

Căn cứ quy định pháp luật về bảo vệ môi trường thì trường hợp dự án được cơ quan có thẩm quyền cho phép được tiếp tục thực hiện theo Quyết định chấp thuận đầu tư được cấp (với quy mô 28,56 ha) và phù hợp với các quy định pháp luật có liên quan thì dự án thuộc đối tượng thực hiện đăng ký môi trường tại UBND cấp tỉnh (*căn cứ quy định tại mục VI, mục VII phần A Phụ lục IX ban hành kèm theo Nghị quyết số 66.19/NQ-CP ngày 18/5/2026 của Chính phủ*).

3. Về lĩnh vực xây dựng

3.1. Về quy hoạch xây dựng

- Về sự phù hợp quy hoạch xây dựng:

Tại thời điểm quyết định chủ trương đầu tư: Khu đất thực hiện dự án phù hợp quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2083/QĐ-UBND ngày 19/6/2018.

Hiện nay, khu đất thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2083/QĐ-UBND ngày 19/6/2018; phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu A4 tại phường Hiệp Hòa theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 28/7/2021 (khu đất 28,56 ha thực hiện dự án có chức năng quy hoạch là đất ở thấp tầng (đất ở dự án), đất hỗn hợp (đất dự án), đất giáo dục và đất cây xanh).

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

+ Sở Xây dựng chủ trì, tham mưu UBND tỉnh cấp Giấy phép quy hoạch số 18/GPQH ngày 29/11/2018, thời hạn giấy phép quy hoạch là 24 tháng.

+ Trên cơ sở Tờ trình số 3877/TTr-SXD ngày 06/9/2019 của Giám đốc Sở Xây dựng, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3606/QĐ-UBND ngày 07/11/2019 phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và tái định cư Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa.

Liên quan đến quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án đã được Đoàn thanh tra theo Quyết định số 103/QĐ-TT ngày 14/8/2023 của Chánh Thanh tra tỉnh Đồng Nai¹¹ tiến hành thanh tra. Ngày 12/6/2024, Chánh Thanh tra tỉnh Đồng Nai ban hành Kết luận thanh tra số 59/KL-TT về chuyên đề quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng do Sở Xây dựng và Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai tham mưu thực hiện, theo đó không ghi nhận thiếu sót, vi phạm liên quan đến quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án.

- Về quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội: Tại Quyết định chủ trương đầu tư số 3128/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 có quy định trách nhiệm của chủ đầu tư: *“Dành đủ quỹ đất để bố trí tái định cư cho người dân trong vùng dự án và dành tối thiểu 20% quỹ đất ở của dự án đã đầu tư xây dựng hạ tầng hoàn chỉnh của dự án để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định”*. Đồng thời, theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án đã được duyệt có bố trí 20% quỹ đất ở của dự án đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định¹².

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 đã được Hội đồng nhân dân tỉnh phê duyệt tại Nghị quyết số 114/2008/NQ-HĐND ngày 24/7/2008 và điều chỉnh, bổ sung tại Nghị quyết số 117/2014/NQ-HĐND ngày 11/7/2014 nhưng Sở Kế hoạch và Đầu tư vẫn tham mưu quyết định chủ trương đầu tư là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 6¹³ và khoản 2 Điều 14¹⁴ Luật Nhà ở năm 2014. Tại Văn bản số 1694/SXD-QLN-TTBĐS ngày 23/4/2018 của Sở Xây dựng đã có ý kiến góp ý đối với nội dung này nhưng Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp tục kiến nghị UBND tỉnh xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và yêu cầu chủ đầu tư phối hợp Sở Xây dựng thực hiện thủ tục bổ sung dự án vào danh mục dự án thuộc chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai trước khi làm thủ tục cấp giấy phép xây dựng và tổ chức thi công xây dựng công trình.

Tuy nhiên, sau khi có quyết định chủ trương đầu tư, dự án đã được bổ sung tại Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17/5/2022. Đến nay, dự án thuộc danh mục nhà ở thương mại đang triển khai trên địa bàn tỉnh kèm theo Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030 được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 973/QĐ-UBND ngày 23/3/2026.

¹¹ Về việc thanh tra chuyên đề quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng do Sở Xây dựng và Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai tham mưu thực hiện

¹² Tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 1 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

¹³ Quyết định chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

¹⁴ Yêu cầu đối với phát triển nhà ở: Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn.

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

Dự án đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thẩm định thiết kế cơ sở phần hạ tầng tại Văn bản số 6540/SXD-QLXD ngày 04/12/2020. Đến nay, các công trình thuộc dự án chưa được cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế triển khai sau khi có thiết kế cơ sở hoặc cấp giấy phép xây dựng.

Hiện nay, Công ty TNHH Đầu tư phát triển Hiệp Hòa chưa triển khai thi công xây dựng công trình trên khu đất thực hiện dự án.

3.4. Về kinh doanh bất động sản

Theo kết quả làm việc với chủ đầu tư và các cơ quan, đơn vị có liên quan, không có thông tin về việc kinh doanh bất động sản tại khu vực dự án.

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

Theo kết quả làm việc với UBND phường Trảng Biên tại Biên bản làm việc ngày 04/6/2026 thể hiện: Từ ngày 01/7/2025 đến nay, UBND phường Trảng Biên không tiếp nhận nội dung, đơn thư phản ánh, tranh chấp, khiếu nại về đất đai liên quan đến dự án.

5. Về khó khăn, vướng mắc

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

III. KẾT LUẬN

Qua thanh tra thể hiện: Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) cấp quyết định chấp thuận đầu tư; phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; chủ đầu tư đã chuyển tiền cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất đối với một phần diện tích khu đất thực hiện dự án. Tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, khu đất thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; không vi phạm quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh. Việc triển khai thực hiện dự án nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị, nhà ở và tái định cư tại khu vực phường Trảng Biên; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và của thành phố. Tuy nhiên, do dự án chưa được 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, sai phạm. Vi phạm chính trong triển khai dự án là việc cơ quan tham mưu căn cứ các quy định chưa chính xác đề 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 mại¹⁵ 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

1.1. Việc tham mưu UBND tỉnh ban hành quyết định chủ trương đầu tư, đồng thời chỉ định chủ đầu tư dự án là không đúng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014 và điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Trách nhiệm chính thuộc về Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính), Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Phó Giám đốc Sở phụ trách và các phòng ban, cá nhân có liên quan tại thời điểm tham mưu UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư;

Trách nhiệm phối hợp thuộc về Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Xây dựng, Phó Giám đốc Sở phụ trách và các phòng ban, cá nhân có liên quan tại thời điểm có văn bản góp ý hồ sơ chủ trương đầu tư.

1.2. Việc áp dụng Mẫu II.1, Phụ lục 2 Thông tư số 16/2015/TT-BKHĐT để trình Chủ tịch UBND tỉnh ký Quyết định chủ trương đầu tư số 3128/QĐ-UBND ngày 04/9/2018, tuy nhiên mẫu theo 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 chính thuộc về Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính), Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Phó Giám đốc Sở phụ trách và các phòng ban, cá nhân có liên quan tại thời điểm tham mưu UBND tỉnh ký ban hành quyết định chủ trương đầu tư.

2. Về lĩnh vực bảo vệ môi trường

Thời điểm quyết định chủ trương đầu tư, dự án không có Báo cáo đánh giá tác động môi trường được duyệt¹⁶ là chưa phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 25 Luật Bảo vệ môi trường năm 2014.

Trách nhiệm thuộc về Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa¹⁷.

¹⁵ Quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014

¹⁶ Dự án Khu dân cư và tái định cư tại xã Hiệp Hòa theo cơ cấu hiện trạng sử dụng đất có khoảng 19,2 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.



3. Về lĩnh vực xây dựng

Tại thời điểm tham mưu 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 nhưng Sở Kế hoạch và Đầu tư vẫn tham mưu UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 6 và khoản 2 Điều 14 Luật Nhà ở năm 2014.

Trách nhiệm chính thuộc về Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính), Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Phó Giám đốc Sở phụ trách và các phòng ban, cá nhân có liên quan tại thời điểm tham mưu UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư.

IV. KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ

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

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

...

d) Dự án mà nhà đầu tư đã ứng một phần hoặc toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để Nhà nước thu hồi đất đối với một phần hoặc toàn bộ khu đất thực hiện dự án hoặc 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 tiếp tục giao đất, cho thuê đất đối với dự án không thông đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên cơ sở Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội; Nghị định số 147/2026/NĐ-CP ngày 07/5/2026 của Chính phủ. Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố:

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

1.1. Giao Sở Tài chính

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

¹⁷ Theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Luật Bảo vệ môi trường năm 2014

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

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

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

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

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

1.4. Giao UBND phường Trần Biên tăng cường quản lý hiện trạng khu đất thực hiện dự án, không để phát sinh tình trạng lấn chiếm, xây dựng công trình, chuyển nhượng đất đai trái phép hoặc phát sinh khiếu nại, tranh chấp phức tạp trong thời gian chờ UBND thành phố xem xét, quyết định tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với dự án.

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

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

2. Yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa

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

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

- Sau khi được UBND thành phố xem xét, quyết định áp dụng chính sách tháo gỡ khó khăn vướng mắc đối với dự án, chủ động liên hệ với các cơ quan có



thẩm quyền để được hướng dẫn thực hiện các thủ tục (đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng...) có liên quan đến dự án theo đúng quy định pháp luật.

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

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

Trên đây là Kết luận thanh tra đối với dự án Khu dân cư và tái định cư Hiệp Hòa do Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa làm chủ đầu tư, Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố xem xét, chỉ đạo; đồng thời yêu cầu các tổ chức, cá nhân có liên quan nghiêm túc thực hiện những nội dung kiến nghị, xử lý nêu trên và báo cáo kết quả thực hiện kết luận, gửi về Thanh tra thành phố trước ngày 31/8/2026./.

Nơi nhận:

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



CHÁNH THANH TRA

Võ Thị Xuân Đào