

Số: 24 /KL-TT

Đồng Nai, ngày 31 tháng 7 năm 2026

MẬT

KẾT LUẬN THANH TRA

Dự án Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Phúc Hiếu làm chủ đầu tư

Thực hiện Quyết định số 08/QĐ-TT ngày 05/5/2026 của Chánh Thanh tra thành phố Đồng Nai về việc thanh tra đối với 11 dự án có khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

Xét báo cáo số 27/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 – Thương mại – Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Biên Hòa, thành phố Đồng Nai) do Công ty TNHH Phúc Hiếu làm chủ đầu tư (sau đây gọi chung là dự án). Mục tiêu dự án là đầu tư xây dựng mới khu dân cư theo quy hoạch nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở và nhu cầu tái định cư cho người dân tại khu vực gồm loại kiến trúc nhà chung cư, nhà liên kế, nhà liên kế vườn... với sự đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, đầy đủ các tiện ích công cộng, dịch vụ đô thị, an sinh xã hội, đáp ứng một khu ở hiện đại, bền vững và thân thiện theo tiêu chuẩn đô thị loại 1. Quy mô thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt, đáp ứng quy mô dân số khoảng 3.800 – 4.000 người.

Tổng diện tích đất thực hiện dự án: khoảng 190.029,5 m² (19,003ha); vốn đầu tư 600.000.000.000 đồng. Nguồn gốc đất do các hộ gia đình, cá nhân sử dụng và do Nhà nước quản lý (3,557 ha) và đất giao thông (khoảng 1,559 ha).

Công ty TNHH Phúc Hiếu (sau đây gọi tắt là công ty hoặc Nhà đầu tư) đã được UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, 01 quyết định chấp thuận chủ trương điều chỉnh đầu tư; nhà 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 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. 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

- Chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu: ngày 10/4/2018, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định số 1231/QĐ-UBND về việc chủ trương đầu tư dự án cho chủ đầu tư.

- Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư lần 1: ngày 28/12/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định số 649/QĐ-UBND về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án (tiến độ đến tháng 7/2028).

Tóm lại, hiện nay dự án đã được tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 28/12/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai với tiến độ đến tháng 7/2028.

Qua kiểm tra hồ sơ, nhận thấy một số nội dung như sau:

- Quá trình thực hiện việc ban hành Quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Ban hành quy định về trình tự thực hiện thủ tục đầu tư các dự án sản xuất, kinh doanh ngoài các khu công nghiệp tập trung trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (*Quyết định này được bãi bỏ tại Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc bãi bỏ các quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh liên quan đến trình tự thực hiện thủ tục đầu tư các dự án sản xuất, kinh doanh ngoài các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai có hiệu lực kể từ ngày 20/8/2018*).

Trong quá trình dự thảo việc ban hành Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai, Sở Xây dựng đã góp ý đảm bảo chức năng của Sở Xây dựng về việc bổ sung nội dung, thẩm quyền của Sở Xây dựng liên quan nhưng Sở Kế hoạch và Đầu tư không tiếp thu ý kiến đóng góp của Sở Xây dựng (tại các Văn bản số: 723/SXD-QLHĐXD ngày 17/3/2016, 568/SXD-QLHĐXD ngày 02/3/2017 và 1936/SXD-QLXD ngày 20/6/2017). Trong đó có nội dung cụ thể liên quan việc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư và thành phần hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương các dự án nhà ở như sau:

Tại Văn bản số 723/SXD-QLHĐXD ngày 17/3/2016 về việc góp ý kiến dự thảo trình tự thủ tục đầu tư dự án đầu tư sản xuất kinh doanh (nằm ngoài các khu công nghiệp tập trung) trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, thể hiện nội dung Sở Xây dựng đề nghị chỉnh sửa, bổ sung đối với quy định trình tự thủ tục, như sau:

(1) Đề nghị bổ sung quy định “Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở ngành và UBND cấp huyện đề xuất UBND tỉnh phê duyệt danh mục các dự án có sử dụng đất phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết cần lựa chọn nhà đầu tư và chủ trì giúp UBND tỉnh tổ chức đấu thầu”. Nội dung này đã được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ: “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 đăng ký tham gia thì chỉ định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư. Sở Xây dựng chủ trì giúp UBND 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”.

(2) Các thành phần hồ sơ đề nghị nghiên cứu bổ sung vào Điều 7 như sau:

+ *Bổ sung thêm Giấy đăng ký doanh nghiệp có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ.*

+ *Hồ sơ pháp lý của đơn vị được giao làm chủ đầu tư, bao gồm giấy tờ chứng minh năng lực kinh doanh bất động sản, tư cách pháp lý, giấy tờ chứng minh năng lực tài chính, kinh nghiệm của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật; trường hợp chưa lựa chọn chủ đầu tư thì có báo cáo về hình thức lựa chọn chủ đầu tư và dự kiến điều kiện để lựa chọn chủ đầu tư;*

+ *Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương dự án xây dựng nhà ở, trong đó nêu rõ cơ sở pháp lý đề nghị chấp thuận; các nội dung đề xuất chấp thuận quy định tại khoản 2 Điều 11 của nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; lý do đề nghị chấp thuận và chứng minh sự phù hợp của nội dung dự án với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt;*

+ *Quyết định phê duyệt quy hoạch kèm theo bản vẽ quy hoạch chi tiết khu vực có dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;*

+ *Nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt có liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án cần chấp thuận chủ trương đầu tư.*



a) Nội dung liên quan việc lựa chọn nhà đầu tư:

Theo Điều 1 Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 của UBND tỉnh, các dự án thuộc phạm vi điều chỉnh của quyết định này là các dự án đã được xác định không thuộc trường hợp phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và không thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Đồng thời, tại điểm a khoản 3 Điều 4 Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 của UBND tỉnh đã xác định các dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Đồng Nai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014: “a) Dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất **không thông qua đấu giá, đấu thầu** hoặc nhận chuyển nhượng; dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất;”.

Bên cạnh đó, theo 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.**”

Do đó, việc thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án do Công ty TNHH Phúc Hiếu làm nhà đầu tư 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. Bên cạnh đó, Đoàn thanh tra cũng nhận thấy trong quá trình triển khai thực hiện Nghị định 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.

b) Nội dung liên quan việc Quyết định chủ trương đầu tư:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư có Báo cáo số 112/BC-SKHĐT ngày 27/2/2018 về hồ sơ cấp Quyết định chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai làm cơ sở UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1231/QĐ-UBND ngày 10/4/2018.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Văn bản số 3414/SKHĐT-THQH ngày 18/10/2017 về việc xin ý kiến hồ sơ quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án. Tuy nhiên, thành phần nơi gửi chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 10 Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND (Không có thành phần: Ban Chỉ huy quân sự thành phố Biên Hòa (cũ), Sở Tài chính) dẫn đến không tổng hợp được nội dung liên quan về: ý kiến về quy hoạch quốc phòng tại địa điểm dự án; đánh giá hiệu quả kinh tế đối với dự án, năng lực tài chính của nhà đầu tư.

- Trên cơ sở văn bản lấy ý kiến số 3414/SKHĐT-THQH của Sở Kế hoạch và Đầu tư, các cơ quan liên quan thực hiện góp ý như sau:

+ Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản góp ý số 7128/STNMT-QH ngày 24/11/2017: nội dung góp ý chưa đảm bảo quy định tại khoản 2, Điều 10 Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND của UBND tỉnh (Chỉ thể hiện nội dung về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, về tác động môi trường; chưa thể hiện được:



đánh giá căn cứ pháp lý về quyền sử dụng địa điểm đầu tư của nhà đầu tư, sơ đồ vị trí dự án và các giải pháp bảo vệ môi trường,...).

+ Sở Xây dựng đã có Văn bản góp ý số 4087/SXD-QLN&TTBĐS ngày 20/11/2017: nội dung góp ý chưa đảm bảo quy định tại khoản 3, Điều 10 Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND của UBND tỉnh (chỉ thể hiện nội dung về phù hợp quy hoạch xây dựng; chưa thể hiện được các nội dung như: sự phù hợp của dự án so với quy định của pháp luật Nhà ở, về kinh doanh bất động sản, pháp luật về xây dựng...như: chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, chương trình, kế hoạch phát triển đô thị,...).

+ UBND thành phố Biên Hòa đã có Văn bản góp ý số 16455/UBND-XDCB ngày 29/12/2017: nội dung góp ý chưa đảm bảo quy định tại khoản 10 Điều 10 Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND (chỉ thể hiện nội dung sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch xây dựng, sơ đồ vị trí; chưa thể hiện đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch sử dụng đất, hiện trạng và nguồn gốc đất tại vị trí dự án...).

Căn cứ khoản 11 Điều 5 Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 của UBND tỉnh có nội dung: *“Đối với dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, thủ tục cấp quyết định chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thực hiện theo Quy định này. Sau khi dự án đầu tư cấp Quyết định chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đầu tư, nhà đầu tư lập các thủ tục liên quan của Luật Nhà ở, Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh xem xét quyết định về thủ tục này theo hướng hạn chế tối đa các nội dung trùng lặp với thủ tục cấp quyết định chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thực hiện theo Quy định này”*.

Tuy nhiên, trong nội dung Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư được hướng dẫn tại mẫu II.1 Phụ lục II Thông tư số 16/2015/TT-BKHĐT ngày 18/11/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc quy định biểu mẫu thực hiện thủ tục đầu tư và báo cáo hoạt động đầu tư tại Việt Nam được áp dụng đối với dự án chỉ đề cập điều kiện của nhà đầu tư tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan nhưng không đề cập, dẫn chiếu đến trách nhiệm của nhà đầu tư, trách nhiệm của Sở Xây dựng phải thực hiện nội dung này dẫn đến nhà đầu tư không nắm bắt Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 của UBND tỉnh thì không thể có thông tin để thực hiện các bước tiếp theo liên quan Luật Nhà ở, đồng thời Sở Xây dựng không có cơ sở tham mưu thực hiện các nội dung thuộc thẩm quyền quy định tại Luật Nhà ở và các quy định liên quan nếu chủ đầu tư không liên hệ để thực hiện thủ tục (*đăng ký làm chủ đầu tư, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư quy định tại Điều 21, Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 18, Điều 27 Nghị định 99/2015/NĐ-CP; Điều 7, Điều 8 Thông tư số 19/2016/TT-BXD*).

Bên cạnh đó, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định: “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 21¹ của Luật Nhà ở đăng ký tham gia làm chủ đầu tư; trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đủ điều kiện đăng ký tham gia thì chỉ định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư. Sở Xây dựng chủ trì giúp UBND 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”. Tuy nhiên, mẫu II.1 Phụ lục II Thông tư số 16/2015/TT-BKHĐT ngày 18/11/2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn Quyết định chủ trương đầu tư tại nội dung Chấp thuận nhà đầu tư phải điền thông tin về nhà đầu tư thứ nhất, thứ tiếp theo (nếu có) dẫn đến khi ban hành Quyết định chủ trương đầu tư Sở Kế hoạch và Đầu tư xác định thông tin ít nhất của 01 nhà đầu tư, không có nhà đầu tư tiếp theo do trong quá trình tiếp nhận hồ sơ chỉ có 01 nhà đầu tư và đã xác định không thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Do đó, trường hợp dự án đã xác định không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đã xác định 01 nhà đầu tư thì Sở Xây dựng cần phải xác định điều kiện đăng ký tham gia làm chủ đầu tư của nhà đầu tư để thực hiện việc chỉ định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư đảm bảo quy định.

Qua nội dung trên, việc xác định nhà đầu tư và chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại giữa các quy định theo Luật Đầu tư năm 2014 và Luật Nhà ở năm 2014 còn nhiều điểm bất cập như sau:

+ Trường hợp nếu không thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thì không phải thực hiện thủ tục Quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ.

+ Trường hợp Quyết định chủ trương đầu tư đã xác nhận chỉ có 01 nhà đầu tư: phải thực hiện xác định nhà đầu tư đủ điều kiện đăng ký tham gia làm chủ đầu tư thì chỉ định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Bên cạnh đó, tại điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của

¹ Điều 21. Điều kiện làm chủ dự án nhà ở thương mại

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam.

2. Có vốn pháp định theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và có vốn ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đấu tư.

3. Có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.



Chính phủ chỉ nêu điều kiện xác nhận chủ đầu tư khi đáp ứng Điều 21 Luật Nhà ở năm 2014, trong khi nội dung về chỉ định chủ đầu tư tại điểm c khoản 2 Điều 22² Luật Nhà ở năm 2014 phải có thêm điều kiện có quyền sử dụng đất hợp pháp. Do đó, việc chỉ định nhà đầu tư làm chủ đầu tư đối với khu vực chưa thực hiện, giải phóng mặt bằng cũng chưa có cơ sở đảm bảo thực hiện.

1.2. Về đảm bảo thực hiện dự án đầu tư

Theo quy định tại Điều 42 Luật Đầu tư 2014, Điều 27 Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ:

Đối với nội dung thỏa thuận về ký quỹ bảo đảm thực hiện Dự án theo Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 10/4/2018 của UBND tỉnh về quyết định chủ trương đầu tư xác định Chủ đầu tư thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện Dự án. Công ty đã hoàn thành thực hiện ký quỹ vào ngày 13/10/2020 với số tiền 12.593.572.680 đồng.

1.3. Về tiến độ thực hiện dự án

Đến thời điểm hiện nay, dự án vẫn còn trong tiến độ thực hiện (*thời hạn tiến độ dự án đến tháng 7/2028*) đã được UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 649/QĐ-UBND ngày 28/12/2025 (*điều chỉnh lần thứ 1*).

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

2.1. Về lĩnh vực đất đai

2.1.1. Về nguồn gốc đất

Tổng diện tích đất thực hiện dự án khoảng 19,00295 ha; Nguồn gốc đất do các hộ gia đình, cá nhân sử dụng (khoảng 13,887ha), do Nhà nước quản lý (khoảng 3,557ha) và đất giao thông (khoảng 1,559ha).

Thời điểm quyết định chủ trương đầu tư khu đất trên chưa được thu hồi, 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 Điều 119³ Luật Đất đai năm 2013.

² Điều 22. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và lựa chọn chủ đầu tư dự án

...

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:

...

c) Chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật này, có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 của Luật này.

³ Điều 119. Thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

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;

2.1.2. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Tại thời điểm phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư, dự án phù hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 tỉnh Đồng Nai (theo Nghị quyết 74/NQ-CP ngày 09/8/2017 của Chính phủ về việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 – 2020) tỉnh Đồng Nai).

- Về quy hoạch sử dụng đất: Theo quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, toàn bộ dự án Khu dân cư – Thương mại – Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa thuộc chức năng quy hoạch đất ở dự án, đất thương mại dịch vụ, đất giao thông, đất giáo dục, đất cây xanh.

- Dự án phù hợp với kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thành phố Biên Hòa đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4385/QĐ-UBND ngày 31/12/2019.

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

Dự án được Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai (trước sáp nhập) thông qua tại Nghị quyết số 144/NQ-HĐND ngày 11/12/2014 về dự án thu hồi đất và dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng năm 2015 tỉnh Đồng Nai; Nghị quyết số 18/2021/NQ-HĐND ngày 08/12/2021 về việc Thông qua danh mục các dự án thu hồi đất năm 2022 tỉnh Đồng Nai, 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 thành phố Biên Hòa thuộc tỉnh Đồng Nai (trước sáp nhập) đã ban hành các quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đối với dự án theo đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013 với diện tích 9,218 ha/19,003 ha.

Về bồi thường giải phóng mặt bằng: UBND thành phố Biên Hòa xác nhận hoàn thành công tác bồi thường (đợt 1) tại Văn bản số 9641/UBND-ĐT ngày 24/7/2020 với diện tích 16.952,4 m² (đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng).

Toàn bộ số tiền để bồi thường, hỗ trợ có nguồn gốc do chủ đầu tư ứng ra và nộp vào tài khoản của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa để thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ (đến thời điểm hiện nay chủ đầu tư đã ứng tiền cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa theo các Quyết định phê duyệt phương án bồi thường để thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ với số tiền: 214.219.990.000 đồng).

2.1.4. Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

a) Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

- Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất theo Quyết định số 4404/QĐ-UBND ngày 19/11/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty TNHH Phúc Hiếu để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu dân cư – thương mại – dịch vụ tại phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (đợt 1) với diện tích 16.952,4 m². Phần diện tích còn lại của dự án khoảng 17,31ha chưa được giao đất, cho thuê đất.

- Dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện và hồ sơ xin giao đất theo quy định tại bộ thủ tục hành chính được UBND tỉnh ban hành và trên cơ sở quy định tại Điều 52; điểm a khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 3 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT 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.

- Đối với phần diện tích đất do nhà nước quản lý (khoảng 5,1 ha): UBND tỉnh Đồng Nai đã đồng ý phương án hoán đổi đất “công” trong ranh dự án tương ứng tỷ lệ đất ở khai thác được theo quy hoạch chi tiết 1/500 dự án được duyệt, tương ứng diện tích 22.433 m² đất bàn giao lại cho địa phương (theo Thông báo số 13774/TB-UBND ngày 13/11/2020 của UBND tỉnh về việc Thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về đất đai thuộc Dự án Khu dân cư - thương mại – dịch vụ do Công ty TNHH Phúc Hiếu làm chủ đầu tư tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa). Đồng thời, theo Văn bản số 2272/UBND-KTN ngày 08/3/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc xử lý kiến nghị về đất đai thuộc Dự án Khu dân cư - thương mại – dịch vụ do Công ty TNHH Phúc Hiếu làm chủ đầu tư tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, UBND tỉnh Đồng Nai đã giao Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát phương án hoán đổi đất “công” theo Văn bản số 5404/CV-TU ngày 29/8/2018 của Tỉnh ủy và Thông báo số 13774/TB-UBND ngày 13/11/2020 của UBND tỉnh, đối chiếu với quy định tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ, báo cáo đề xuất trình UBND tỉnh xử lý hồ sơ giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án theo quy định để phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Dự án 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 khoản 3 Điều 1 Luật Đấu thầu năm 2013; điểm b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014. 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 khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014.

b) Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai

Theo báo cáo của nhà đầu tư, cơ quan chức năng. Đoàn thanh tra tổng hợp như sau:

- Ngày 04/12/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường đã lập thủ tục để lựa chọn công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai (Hợp đồng số 86/2020-HĐ-ĐGD) là đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án.

- Ngày 10/12/2021, Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai có văn bản xin gia hạn do dịch covid, chưa thống nhất được chỉ tiêu tính toán trong phương pháp thặng dư khi xác định giá đất cụ thể của dự án.

- Ngày 26/4/2022, Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai có văn bản xin dừng thực hiện hợp đồng với lý do không thống nhất được chỉ tiêu tính toán trong phương pháp thặng dư khi xác định giá đất cụ thể của dự án.

- Ngày 31/5/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 3699/STNMT-CCQLĐĐ báo cáo UBND tỉnh về khó khăn, vướng mắc trong quá trình xác định giá đất cụ thể của dự án và đã được UBND tỉnh chỉ đạo thực hiện tại Văn bản số 6430/UBND-KTNS ngày 24/6/2022.

Tóm lại, hiện nay Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa xác định được giá đất cụ thể dẫn đến Thuế thành phố Đồng Nai chưa có cơ sở ban hành thuế đất cho dự án.

c) Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Đến thời điểm hiện nay, dự án chưa được xác nhận điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật đất đai, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Về lĩnh vực bảo vệ môi trường

Chủ đầu tư đã phối hợp tư vấn (Trung tâm kỹ thuật môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường) lập báo cáo đánh giá tác động môi trường và nộp hồ sơ thực hiện thủ tục thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Trung tâm hành chính công tỉnh ngày 21/10/2020.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay chưa được phê duyệt do nhà đầu tư phải điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500 dự án làm thay đổi quy mô dân số, hạ tầng kỹ thuật... nên tạm dừng để sau khi phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500 dự



án hoàn thành mới thực hiện triển khai tiếp. Hiện tại, chủ đầu tư đang lập thủ tục đánh giá tác động môi trường.

3. Công tác quản lý về xây dựng

3.1. Về quy hoạch xây dựng

Ngày 05/9/2017, UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép quy hoạch số 15/GPQH để lập quy hoạch chi tiết 1/500 đối với dự án và ngày 17/7/2018, UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép quy hoạch số 10/GPQH để lập quy hoạch chi tiết 1/500 đối với dự án.

Theo quy hoạch tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định số 2992/QĐ-UBND ngày 24/9/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai, quy mô dân số khoảng 3.840 người (theo đề xuất dự án đầu tư thì sản phẩm là nhà ở nhà ở liên kế, nhà ở liên kế có sân vườn, nhà ở xã hội (chung cư), đất ở tái định cư, đất giáo dục, đất y tế, công trình dịch vụ thương mại, trung tâm tổ chức sự kiện - dịch vụ giải trí, đất cây xanh - thể dục thể thao, đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (kho bãi, trạm xăng dầu, trạm xử lý nước thải), đất giao thông).

Ngày 09/4/2026, UBND phường Biên Hòa đã ban hành Quyết định số 436/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án (điều chỉnh Quyết định số 2992/QĐ-UBND ngày 24/9/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai).

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

Ngày 21/01/2020, Sở Xây dựng đã ban hành Văn bản số 337/SXD-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thuộc dự án.

Trên cơ sở yêu cầu của Sở Xây dựng đối với chủ đầu tư tại Văn bản số 337/SXD-QLXD: chỉ được tiếp tục triển khai các bước tiếp theo (thiết kế bản vẽ thi công) khi UBND tỉnh thống nhất diện tích bàn giao cho địa phương để bố trí tái định cư, UBND tỉnh đã thống nhất diện tích bàn giao cho địa phương là 22.433 m² để bố trí tái định cư tại Văn bản số 2272/UBND-KTN ngày 08/03/2021. Trên cơ sở đó, chủ đầu tư triển khai điều chỉnh chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án, đến thời điểm hiện nay sau khi có Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 09/4/2026 của UBND phường Biên Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án, nhà đầu tư đang lập điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án.

3.4. Về lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Đến thời điểm hiện nay, dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa thực hiện các nội dung liên quan việc kinh doanh 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

- Trong quá trình thực hiện dự án, có 03 trường hợp khiếu nại liên quan công tác bồi thường hỗ trợ gồm: bà Nguyễn Anh Quân; ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh; ông Nguyễn Phước Hiền.

- Các trường hợp nêu trên đã được UBND thành phố Biên Hòa xem xét giải quyết theo quy định, cụ thể:

+ Thông báo số 1541/TB-UBND ngày 25/7/2023 của UBND thành phố Biên Hòa về việc không thụ lý giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Anh Quân;

+ Quyết định số 4198/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của UBND thành phố Biên Hòa về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Phước Hiền;

+ Quyết định số 4199/QĐ-UBND ngày 31/11/2022 của UBND thành phố Biên Hòa về việc giải quyết khiếu nại lần đầu của ông Nguyễn Xuân Nam và bà Trần Thị Vân Anh.



5. Về khó khăn, vướng mắc

Dự án đã tạm dừng, hiện chưa thể tiếp tục triển khai thực hiện được do có hạn chế về việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án.

- UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Văn bản số 1431/UBND-KTN ngày 22/3/2023 với nội dung: tạm dừng thực hiện dự án để chờ ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ và hướng dẫn của Kiểm toán nhà nước khu vực XIII.

- UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Văn bản số 9699/UBND-KTN ngày 13/11/2025 về việc đề xuất phương án tháo gỡ các dự án đầu tư kinh doanh trên địa bàn tỉnh Đồng Nai gửi Bộ Tài chính (Cơ quan thường trực Ban Chỉ đạo 751).

- Trong quá trình rà soát hồ sơ, nội dung đối với phần diện tích 11.971,2 m² do địa phương quản lý trong ranh dự án hiện nay UBND phường Bửu Hòa, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa trước đây chưa thể xác nhận nguồn gốc đất cũng như thẩm tra nguồn gốc đất (nội dung liên quan việc Ban Chỉ huy Quân sự thành phố Biên Hòa có Văn bản số 945/BCH ngày 10/8/2020 về việc báo cáo nguồn gốc đất tại phường Bửu Hòa, trong đó thể hiện BCHQS thành phố Biên Hòa không tìm thấy hồ sơ, tài liệu nào chứng minh đất do Ban CHQS thành phố Biên Hòa được giao quản lý và sử dụng) dẫn đến chưa thể ban hành Quyết định thu hồi đất để giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Đối với diện tích 23.477,6 m² do Nhà nước quản lý đã được Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành phố Biên Hòa thống nhất thông qua phương án bồi thường hỗ trợ tại Tờ trình 259/TTr-HĐBT ngày 08/12/2020 (Đợt 4) đến thời điểm hiện nay chưa ban hành quyết định thu hồi để giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Hiện nay, nhà đầu tư đang triển khai thủ tục xác nhận hoàn thành công tác bồi thường (Đợt 2) đối với phần diện tích 3,8 ha để thực hiện thủ tục giao đất. Tuy nhiên, đến nay Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh Biên Hòa, UBND phường Biên Hòa chưa thực hiện thủ tục xác nhận hoàn thành công tác bồi thường dẫn đến chủ đầu tư chưa thể thực hiện thủ tục giao đất Đợt 2 (với diện tích 3,8 ha).

- Trong quá trình thực hiện dự án, từ năm 2024 - 2026, dự án chưa được bổ sung vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm nên nhà đầu tư không thể thực hiện các thủ tục liên quan đến lĩnh vực đất đai (nhà đầu tư đã có kiến nghị bổ sung tại các Văn bản: 06/CV-PH ngày 01/3/2025, 40/CV-PH/2025 ngày 28/8/2025).

- Trong quá trình thực hiện dự án, còn một số vướng mắc về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng cần sự tháo gỡ để tiếp tục triển khai dự án, xác định nghĩa vụ tài chính...

III. KẾT LUẬN

Qua kiểm tra thể hiện dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai (trước sáp nhập) ban hành quyết định chủ trương đầu tư; quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, nhà 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; nhà đầu tư đã triển khai thực hiện dự án. Dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất; không vi phạm quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh; nhà đầu tư đáp ứng đủ năng lực, điều kiện thực hiện dự án theo quy định của pháp luật; việc triển khai thực hiện dự án phù hợp nhu cầu thực tiễn về nhà ở của người dân tại khu vực có tốc độ đô thị hóa cao; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Tuy dự án đã được giao đất, đang trong giai đoạn triển khai thực hiện nhưng chưa hoàn thành nên chưa có đủ cơ sở đánh giá được hiệu quả theo mục tiêu của dự án; việc chậm triển khai dự án, kéo dài có thể dẫn đến làm giảm hiệu quả sử dụng đất, gây lãng phí tài nguyên đất đai.

Đến thời điểm hiện nay, dự án vẫn còn trong tiến độ thực hiện (*thời hạn tiến độ dự án đến tháng 7/2028*) đã được UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 649/QĐ-UBND ngày 28/12/2025 (*điều chỉnh lần thứ 1*).

Nội dung vi phạm chính trong triển khai dự án là việc cơ quan tham mưu căn cứ các quy định chưa phù hợp đã không tham mưu thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư. Theo pháp luật về nhà ở, đến thời điểm hiện nay, dự án chưa thực hiện nội dung nhà đầu tư đăng ký làm chủ đầu tư (*Nội dung đăng ký làm chủ đầu tư được thực hiện theo quy định tại Điều 7, Điều 8 Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở*).

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 nhà 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 thời điểm*) chưa đầy đủ, chưa cụ thể trình tự thủ tục lựa



chọn nhà đầu tư nhà ở thương mại theo quy định tại điểm a, b khoản 2⁴ Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014 nên còn có cách hiểu, áp dụng pháp luật chưa phù hợp, thống nhất. Bên cạnh đó, quy định pháp luật từ thời điểm 2013 theo Luật Đầu tư cũng xác định đối với dự án đầu tư có sử dụng đất phải thực hiện quy định quản lý nhà nước về đấu thầu tại khoản 3 Điều 1 Luật Đấu thầu năm 2013.

Cụ thể các nội dung vi phạm và trách nhiệm qua thanh tra như sau:

1. Về lĩnh vực đầu tư

- Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu quyết định chủ trương 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 1⁵ 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 chi tiết tại điểm b⁶ 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.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì thẩm định chưa lấy ý kiến đủ thành phần của cơ quan thẩm định tại Điều 10 Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 của UBND tỉnh, việc chủ trì thẩm định đối với các nội dung chưa đầy đủ của các cơ quan thẩm định nhưng không báo cáo UBND tỉnh để xin ý kiến chỉ đạo mà vẫn trình UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư.

- Việc tham mưu UBND tỉnh đối với các góp ý của Sở Xây dựng trong quá trình lấy ý kiến dự thảo Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 chưa đảm bảo dẫn đến không có quy định cơ quan tham gia báo cáo đề xuất dự án sử dụng khu đất, quỹ đất có giá trị thương mại cao cần lựa chọn nhà đầu tư. Từ đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư không có cơ sở thực hiện tổng hợp, báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 10 Nghị định 30/2015/NĐ-CP: “b. Lập và phê duyệt

⁴ 2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được thực hiện thông qua các hình thức sau đây:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất;

⁵ 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;

⁶ 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.

danh mục dự án: Sở chuyên ngành, cơ quan chuyên môn tương đương cấp sở hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất dự án sử dụng khu đất, quỹ đất có giá trị thương mại cao cần lựa chọn nhà đầu tư gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt danh mục dự án đầu tư cần sử dụng đất". Bên cạnh đó, việc bổ sung thành phần hồ sơ để thực hiện quyết định chủ trương đầu tư chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 2⁷ Điều 171 Luật nhà ở năm 2014.

Trách nhiệm 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 (tại thời điểm ngày 10/4/2018).

- Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định quyết định chủ trương đầu tư góp ý các nội dung chưa đảm bảo quy định tại khoản 2⁸ Điều 10 Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND: Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản góp ý số 7128/STNMT-QH ngày 24/2017 chỉ thể hiện nội dung về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, về tác động môi trường; chưa thể hiện được đánh giá căn cứ pháp lý về quyền sử dụng địa điểm đầu tư của nhà đầu tư, sơ đồ vị trí dự án và các giải pháp bảo vệ môi trường,...

Trách nhiệm 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 (tại thời điểm ký văn bản thẩm định, góp ý).

- Sở Xây dựng thẩm định quyết định chủ trương đầu tư góp ý các nội dung chưa đảm bảo quy định tại khoản 3⁹ Điều 10 Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND: Sở Xây dựng đã có văn bản góp ý số 4087/SXD-QLN&TTBĐS ngày 20/11/2017 chỉ thể hiện nội dung về phù hợp quy hoạch xây dựng; chưa thể hiện được các nội dung như sự phù hợp của dự án so với quy định của pháp luật Nhà ở, về kinh

⁷ 2. Đối với trường hợp quyết định chủ trương đầu tư theo Luật đầu tư thì ngoài hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư còn phải có các giấy tờ sau đây:

a) Văn bản đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở, trong đó nêu rõ cơ sở pháp lý, các nội dung cần chấp thuận và lý do đề nghị chấp thuận;

b) Bản vẽ quy hoạch chi tiết khu vực nơi có dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

⁸ 2. Sở Tài nguyên và Môi trường: Đánh giá căn cứ pháp lý về quyền sử dụng địa điểm đầu tư của nhà đầu tư, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, sơ đồ vị trí dự án; có ý kiến về tác động môi trường và các giải pháp bảo vệ môi trường. Trường hợp dự án có đề xuất giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất, cho thuê đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

⁹ 3. Sở Xây dựng: Đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch xây dựng, quy mô xây dựng công trình của dự án. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, Sở Xây dựng đánh giá thêm về sự phù hợp của dự án so với các quy định của pháp luật về nhà ở, về kinh doanh bất động sản, pháp luật về xây dựng như... như: Chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, diện tích đất dành để phát triển nhà ở xã hội, điều kiện năng lực của nhà đầu tư.

doanh bất động sản, pháp luật về xây dựng...như: chương trình phát triển nhà ở của tỉnh, chương trình, kế hoạch phát triển đô thị,...

Trách nhiệm thuộc về Sở Xây dựng, Giám đốc; Phó Giám đốc phụ trách; các phòng ban và cá nhân có liên quan (tại thời điểm ký văn bản thẩm định, góp ý).

- UBND thành phố Biên Hòa thẩm định quyết định chủ trương đầu tư góp ý các nội dung chưa đảm bảo quy định tại khoản 10 Điều 10 Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND: UBND thành phố Biên Hòa (cũ) đã có Văn bản góp ý số 16455/UBND-XDCB ngày 29/12/2017 chỉ thể hiện nội dung sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch xây dựng, sơ đồ vị trí; chưa thể hiện đánh giá sự phù hợp của dự án đầu tư với quy hoạch sử dụng đất, hiện trạng và nguồn gốc đất tại vị trí dự án....

Trách nhiệm thuộc về UBND thành phố Biên Hòa, Chủ tịch; Phó chủ tịch phụ trách; các phòng ban và cá nhân có liên quan (tại thời điểm ký văn bản thẩm định, góp ý).

2. Về lĩnh vực đất đai

Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh Đồng Nai giao đất, cho thuê đất đối với Công ty TNHH Phúc Hiếu để thực hiện dự án Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đối với các khu vực có mục đích xây dựng nhà ở để bán, thương mại dịch vụ (trừ các khu vực xây dựng nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội) không qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013.

Trách nhiệm thuộc 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 (tại thời điểm giao đất, cho thuê đất).

3. Về lĩnh vực xây dựng

Sở Xây dựng đã tham mưu UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2956/QĐ-UBND ngày 10/9/2008 về việc ban hành chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020 và Quyết định số 2568/QĐ-UBND ngày 20/8/2014 về việc điều chỉnh, bổ sung Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020 ban hành kèm theo Quyết định số 2956/QĐ-UBND ngày 10/9/2008 của UBND tỉnh. Tuy nhiên, 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 được quy định tại khoản 2¹⁰ Điều 15 Luật Nhà ở năm 2014.

Trách nhiệm thuộc về Sở Xây dựng, Giám đốc; Phó Giám đốc phụ trách; các phòng ban và cá nhân có liên quan (tại thời điểm ngày 10/4/2018).

IV. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

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

1. Trên cơ sở những vi phạm dẫn đến việc không thực hiện thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, dự án đã được giao đất đối với một phần khu đất thực hiện dự án.

Thanh tra thành phố xác định dự án đủ điều kiện được áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù áp dụng tại điểm b¹¹ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội 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 2024 có hiệu lực và tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài. Kiến nghị UBND thành phố xem xét áp dụng biện pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc theo thẩm quyền.

2. Kiến nghị UBND thành phố 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 III của Kết luận.

2.2. Sở Tài chính

Trường hợp dự án được xem xét tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, tiến hành tham mưu UBND thành phố thực hiện nội dung quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 147/2026/NĐ-CP ngày 07/5/2026 của Chính phủ về việc Hướng dẫn thực hiện cơ chế, chính sách đặc thù tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài quy định tại Nghị Quyết số 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội. Rà soát quá trình tạm ngưng thực hiện dự án, nghiên cứu đề xuất giải pháp để gia hạn tiến độ đầu tư dự án trong trường hợp nhà đầu tư đề xuất.

2.3. Sở Nông nghiệp và Môi trường

¹⁰ 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.

¹¹ b) Dự án đầu tư đã lựa chọn nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đã được cơ quan nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất đối với một phần hoặc toàn bộ khu đất thực hiện dự án;



Chủ trì xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; phối hợp với Thuế thành phố Đồng Nai rà soát xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

2.4. Sở Xây dựng

Rà soát, kiểm tra việc chấp hành các quy định pháp luật về quản lý nhà nước về lĩnh vực quy hoạch xây dựng, thi công xây dựng, trật tự xây dựng, kinh doanh bất động sản. Hiện tại dự án chỉ được xác định nhà đầu tư, chưa được công nhận là chủ đầu tư; Sở Xây dựng rà soát, nghiên cứu tham mưu việc xác định là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được quy định tại Điều 16 Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở nhằm đảm bảo vai trò chủ đầu tư thực hiện dự án.

2.5. Sở Nội vụ

Tham mưu UBND thành phố 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 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 III của Kết luận.

2.6. UBND phường Biên Hòa, Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh Biên Hòa

Đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi dự án được tiếp tục; Trong trường hợp chủ đầu tư đề xuất điều chỉnh quy hoạch xây dựng liên quan đến quy mô, tính chất công trình nhà ở xã hội, tái định cư phù hợp tình hình phát triển kinh tế xã hội, khẩn trương tham mưu xử lý đảm bảo quy định.

2.7. Thuế thành phố Đồng Nai

Phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát, xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp đối với Dự án.

2.8. Thanh tra thành phố

Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện Kết luận thanh tra.

2.9. Sau khi được UBND thành phố 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 thành phố xem xét, xử lý theo quy định pháp luật.

3. Đối với nhà đầu tư

Thực hiện đảm bảo các nội dung tại Quyết định chủ trương đầu tư, Quyết định điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư; thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định; rà soát lại các nhu cầu điều chỉnh quy hoạch dự án phù hợp tình hình phát triển kinh tế - xã hội để phối hợp cơ quan có thẩm quyền xử lý; trường hợp không đảm bảo tiến độ thực hiện dự án sau khi được chấp thuận tiếp tục thực hiện dự án, phải kịp thời báo cáo tiến độ để cơ quan có thẩm quyền xem xét xử lý.

Trên đây là Kết luận thanh tra đối với Dự án Khu dân cư – Thương mại – Dịch vụ tại phường Bửu Hòa và phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Phúc Hiếu làm chủ đầu tư, Chánh thanh tra kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố 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 thành phố trước ngày 25/12/2026.

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: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Thuế thành phố;
- Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố;
- Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh Biên Hòa;
- UBND phường Biên Hòa;
- Công ty TNHH Phúc Hiếu;
- Trang TTĐT của Thanh tra thành phố;
- Văn phòng, các Phòng nghiệp vụ của TTTP;
- Thành viên Đoàn thanh tra;
- Lưu VT, ĐTT08.

CHÁNH THANH TRA



Võ Thị Xuân Đào

