



UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
THANH TRA THÀNH PHỐ

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

Số: 23 /KL-TT

Đồng Nai, ngày 31 tháng 7 năm 2026



KẾT LUẬN THANH TRA

Dự án Khu dân cư với các dịch vụ thương mại, nhà ở cao cấp và tái định cư tại phường Bửu Long do Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai 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 với các dịch vụ thương mại, nhà ở cao cấp và tái định cư tại phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa thuộc tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trán Biên, thành phố Đồng Nai) do Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai làm chủ đầu tư (sau đây gọi chung là dự án). Mục tiêu dự án là đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch với quy mô dân số khoảng 7.300 – 7.500 người (theo đề xuất dự án đầu tư thì sản phẩm là nhà ở biệt thự, nhà liên kế có sân vườn, nhà liên kế (Shophouse), đất liên kế tái định cư, nhà ở xã hội, trường liên cấp, dịch vụ đô thị).

Tổng diện tích đất thực hiện dự án khoảng 49,63 ha; vốn đầu tư 834.405.000.000 đồng. Nguồn gốc đất do các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng; thời điểm quyết định chủ trương đầu tư chưa thực hiện công tác thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai (sau đây gọi tắt là công ty hoặc Nhà đầu tư) đã được UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định chủ trương đầu tư, 02 quyết định 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 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

- Ngày 18/3/2013, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Văn bản số 2023/UBND-CNN về việc thỏa thuận địa điểm cho Tổng Công ty Công nghiệp thực phẩm tỉnh Đồng Nai đầu tư khu dân cư với các dịch vụ thương mại, nhà ở cao cấp và tái định cư.

- Ngày 29/6/2015, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Văn bản số 5001/UBND-ĐT về việc thỏa thuận địa điểm và điều chỉnh ranh đất địa điểm dự án khu dân cư với các dịch vụ thương mại, nhà ở cao cấp và tái định cư (nội dung: thu hồi Văn bản 2023/UBND-CNN ngày 18/3/2013 và chấp thuận cho Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai để tiếp tục lập thủ tục đầu tư dự án).

- Chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu: ngày 05/10/2017, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 3462/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cho công ty. Tiến độ đến năm 2024 hoàn thiện toàn bộ dự án. Theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 3285/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai, quy mô dân số khoảng 7.300 – 7.500 người (theo đề xuất dự án đầu tư thì sản phẩm là nhà ở biệt thự (150 lô), nhà ở liên kế có sân vườn (174 lô), nhà liên kế (462 lô), nhà liên kế (Shophouse, 51 lô), đất liên kế tái định cư (512 lô), nhà ở xã hội (505 lô), trường mẫu giáo (7.314,5 m²), trường tiểu học (12.100,9 m²), dịch vụ đô thị).

- Điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư lần 1: ngày 14/5/2021, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 1618/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án. (Tiến độ đến năm 2026 hoàn thành toàn bộ dự án).

- Điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư lần 2: ngày 31/7/2025, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 607/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (gia hạn tiến độ thực hiện dự án đến tháng 03/2030 hoàn thiện toàn bộ dự án đầu tư).

Tóm lại, hiện nay dự án đã được tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 607/QĐ-UBND ngày 31/7/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai với tiến độ đến tháng 3/2030.

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 xây dựng 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 dự thảo 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 1¹ 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 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;*”.

¹ Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về trình tự thực hiện thủ tục đầu tư các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước, nằm ngoài các khu công nghiệp tập trung trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, trừ các trường hợp sau:

1. Đối với các khu đất thuộc diện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đã giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức khai thác quỹ đất theo mục tiêu đã được xác định, thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Đối với các khu đất tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, nguyên tắc, trình tự, thủ tục và quy trình đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất thực hiện dự án theo quy định của Luật Đấu thầu và Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư.

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 Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai 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 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 được quy định cụ thể tại khoản 3 Điều 1: “Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án dự án 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 số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ 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 1 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 có hiệu lực thì quy định việc lập danh mục dự án đầu tư sử dụng đất chưa được 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 3019/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 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ (hiệu lực 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 649/BC-SKHĐT ngày 27/9/2017 về hồ sơ cấp Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư của Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai tại phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai làm cơ sở UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định chủ trương đầu tư số 3462/QĐ-UBND ngày 05/10/2017.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Văn bản số 2593/SKHĐT-THQH ngày 18/8/2017 về việc xin ý kiến cấp 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 ngày 21/6/2017 của UBND tỉnh (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 2593/SKHĐT-THQH ngày 18/8/2017 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 5294/STNMT-QH ngày 08/9/2017: nội dung góp ý chưa đảm bảo quy định tại khoản 2 Điều 10 Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 của UBND tỉnh (chỉ thể hiện nội dung về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất; 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, ý kiến về tác động môi trường và các giải pháp bảo vệ môi trường,...).

+ Sở Xây dựng đã có Văn bản góp ý số 2995/SXD-QHKT ngày 08/9/2017: nội dung góp ý chưa đảm bảo quy định tại khoản 3 Điều 10 Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 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 không có góp ý theo Văn bản số 2593/SKHĐT-THQH ngày 8/8/2017 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, tuy nhiên Sở Kế hoạch và Đầu tư sử dụng Văn bản số 8669/UBND-XDCB ngày 21/7/2017 về

việc xem xét gia hạn dự án là không đảm bảo quy định đối với nội dung góp ý thuộc trách nhiệm của UBND cấp huyện tại khoản 10 Điều 10 Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 của UBND tỉnh.

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 21² 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*

² Điều 21. Điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng 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 đầu tư.

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

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 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 22³ 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:

³ 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.

Đối với nội dung thỏa thuận về ký quỹ bảo đảm thực hiện Dự án theo Quyết định số 3462/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của UBND tỉnh về quyết định chủ trương đầu tư xác định nhà đầu tư thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện Dự án trước ngày 31/12/2019. Công ty đã hoàn thành thực hiện ký quỹ vào ngày 28/9/2018 với số tiền 13.352.767.360 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 03/2030: hoàn thiện toàn bộ dự án*) đã được UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 607/QĐ-UBND ngày 31/7/2025 (*điều chỉnh lần thứ 2*).

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 của dự án

Tổng diện tích đất thực hiện dự án khoảng 49,63 ha; gồm đất do các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức đang sử dụng và đất thủy lợi, giao thông do địa phương quản lý. Trong đó:

- Đất của hộ gia đình, cá nhân: 459.690,4 m²
- Đất nhỏ lẻ không liền khoảnh do UBND phường Bửu Long quản lý: 36.608,4 m² (đất thủy lợi 7.639,0 m², đất giao thông 7.134,9 m² và đất rải rác, đang xen trong ranh dự án, không tách thành một dự án độc lập 21.834,5 m²).

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 b⁴ khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2013.

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*).

- Dự án phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thành phố Biên Hòa đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4837/QĐ-UBND

⁴ 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;

ngày 29/12/2017 về phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2018 thành phố Biên Hòa.

- 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 4385/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 thành phố Biên Hòa.

- Dự án phù hợp với kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của thành phố Biên Hòa đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 3518/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

- Dự án được xác định nằm trong danh mục dự án cần thu hồi đất (bổ sung) trong năm 2015 tỉnh Đồng Nai tại Nghị quyết số 166/NQ-HĐND ngày 16/7/2015 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc bổ sung các dự án thu hồi đất, dự án có sử dụng đất trồng lúa và điều chỉnh quy mô, vị trí một số dự án trong năm 2015 tỉnh Đồng Nai; dự án tiếp tục được xác định tại Nghị quyết số 183/NQ-HĐND ngày 11/12/2015 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thông qua Danh mục các dự án cần thu hồi đất; các dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng năm 2016 trên địa bàn 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 thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi theo đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 66 Luật Đất đai năm 2013 với diện tích 35,15 ha/49,63 ha (đạt 70,82%) và các xác nhận hoàn thành công tác bồi thường 28,53 ha/35,15 ha. Toàn bộ số tiền để bồi thường, hỗ trợ có nguồn gốc do nhà đầu tư ứng ra và nộp vào Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa để thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ (Tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ Công ty đã chuyển cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa để thực hiện chi trả cho người dân là 644.905.216.000 đồng).

Dự án đã được UBND thành phố Biên Hòa xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng 13 đợt với tổng diện tích khoảng 28,53 ha (Văn bản số 7630/UBND-ĐT ngày 13/6/2018, Văn bản số 8310/UBND-ĐT ngày 09/7/2019, Văn bản số 13454/UBND-ĐT ngày 23/10/2019, Văn bản số 14903/UBND-ĐT ngày 21/11/2019, Văn bản số 4077/UBND-ĐT ngày 06/4/2020, Văn bản số 4719/UBND-ĐT ngày 16/4/2020, Văn bản số

22135/UBND-KTN ngày 12/11/2021, Văn bản số 5755/UBND-KTN ngày 11/5/2022, Văn bản số 5855/UBND-ĐT ngày 12/5/2022, Văn bản số 19779/UBND-KTNS ngày 28/12/2022, Văn bản số 6254/UBND-ĐT ngày 08/5/2023, Văn bản số 6287/UBND-KTNS ngày 09/5/2023, Văn bản số 14238/UBND-KTNS ngày 15/9/2023 xác nhận diện tích hoàn thành công tác bồi thường dự án).

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 03 đợt

+ Đợt 1: Quyết định số 4176/QĐ-UBND ngày 22/11/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) để Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai thực hiện Dự án Khu dân cư với các dịch vụ thương mại, nhà ở cao cấp và tái định cư tại phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai: 73.114,8 m² (điều chỉnh tại Quyết định số 1740/QĐ-UBND ngày 24/5/2021 và Quyết định số 2970/QĐ-UBND ngày 04/10/2024);

+ Đợt 2: Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 08/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 2) để Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai thực hiện Dự án Khu dân cư với các dịch vụ thương mại, nhà ở cao cấp và tái định cư tại phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai: 119.318,4 m² (điều chỉnh tại Quyết định số 2970/QĐ-UBND ngày 04/10/2024);

+ Đợt 3: Quyết định số 717/QĐ-UBND ngày 22/3/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 3) để Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai xây dựng hạ tầng khu tái định cư và trường học thuộc Dự án Khu dân cư với các dịch vụ thương mại, nhà ở cao cấp và tái định cư tại phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai: 44.245,5 m².

+ Đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa: Thủ tướng Chính phủ đã chấp thuận cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa của dự án tại Văn bản số 502/TTg-NN ngày 10/4/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án trên địa bàn tỉnh Đồng Nai với diện tích 37,63 ha.

- Phương án hoán đổi đất công: Đối với phần diện tích 36.608,4 m² đất nhỏ lẻ không liền khoảnh do UBND phường Bửu Long quản lý (đất thủy lợi, đất giao thông và đất nằm rải rác, đan xen trong ranh dự án, không thể tách thành một dự án độc lập) đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận phương án hoán đổi phần diện tích này sang đất tái định cư và bàn giao cho địa phương quản lý tại Thông

báo số 3620/TB-UBND ngày 01/4/2020 và đã được UBND thành phố Biên Hòa thống nhất phương án xử lý hoán đổi đất công tại Văn bản số 6242/UBND-ĐT ngày 20/5/2020.

- 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.

- 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:

Nhà đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tại các quyết định giao đất theo các quyết định và thông báo đóng tiền của cơ quan chức năng, cụ thể:

- Giao đất đợt 01:

+ Tiền sử dụng đất đã nộp: 132.429.664.412 đồng (Tiền sử dụng đất phải nộp: 214.846.426.303 đồng; khấu trừ tiền bồi thường (82.416.761.890 đồng).

+ Tiền thuê đất cho cả thời gian thuê đã nộp: 42.104.831.392 đồng (đã ký hợp đồng thuê đất).

+ Lệ phí trước bạ đã nộp: 210.524.157 đồng.

+ Tiền thuê đất năm đầu tiên đã nộp: 223.938.969 đồng.

+ Tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa đã nộp: 11.493.230.000 đồng.

Hiện cơ quan nhà nước chưa xác định nghĩa vụ tài chính (nộp bổ sung nếu có) do điều chỉnh giao đất tại Quyết định số 2970/QĐ-UBND ngày 04/10/2024.

- Giao đất đợt 02:

+ Tiền sử dụng đất đã nộp: 564.890.622.384 đồng (Tiền sử dụng đất phải nộp: 689.161.612.161 đồng; khấu trừ tiền bồi thường (124.270.989.777 đồng).

+ Tiền thuê đất cho cả thời gian thuê đã nộp: 44.516.637.185 đồng (đã ký hợp đồng thuê đất: trong đó tiền thuê đất cho cả thời gian thuê phải nộp: 70.496.637.185 đồng; khấu trừ tiền bồi thường: 25.980.032.223 đồng).

+ Lệ phí trước bạ đã nộp: 352.483.032.233 đồng.

+ Tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa đã nộp: 10.547.635.500 đồng.

Hiện cơ quan nhà nước chưa xác định nghĩa vụ tài chính (nộp bổ sung nếu có) do điều chỉnh giao đất tại Quyết định số 2970/QĐ-UBND ngày 04/10/2024.

- Giao đất đợt 03:

+ Tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa đã nộp: 8.039.723.000 đồng.

Hiện cơ quan nhà nước chưa xác định nghĩa vụ tài chính (nộp bổ sung nếu có) do điều chỉnh giao đất tại Quyết định số 2970/QĐ-UBND ngày 04/10/2024.

c) Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ)

- Ngày 11/6/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền UBND tỉnh Đồng Nai đã cấp 175 Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đợt 1 cho nhà đầu tư với diện tích 18.447,6 m² sử dụng vào mục đích đất ở.

- Ngày 14/6/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền UBND tỉnh Đồng Nai đã cấp 300 Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đợt 2 cho nhà đầu tư với diện tích 44.902,9 m² sử dụng vào mục đích đất ở.

Như vậy, qua 02 đợt giao, cho thuê đất, Nhà đầu tư đã được cấp 475 thửa đất/63.350,5 m².

2.2. Về lĩnh vực bảo vệ môi trường

Dự án đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 1977/QĐ-BTNMT ngày 21/6/2018 về việc phê duyệt đánh giá tác động môi trường của dự án.

3. Công tác quản lý về xây dựng

3.1. Về quy hoạch xây dựng

Ngày 01/9/2016, UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép quy hoạch số 22/GPQH để lập quy hoạch chi tiết 1/500 đối với dự án.



Theo quy hoạch 1/500 được duyệt tại Quyết định số 3285/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai, quy mô dân số khoảng 7.300 - 7.500 người (theo đề xuất dự án đầu tư thì sản phẩm là nhà ở Biệt thự (150 lô), nhà ở liên kế có sân vườn (174 lô), nhà liên kế (462 lô), nhà liên kế (Shophouse, 51 lô), đất liên kế tái định cư (512 lô), nhà ở xã hội (505 lô), trường mẫu giáo (7.314,5 m²), trường tiểu học (12.100,9 m²), dịch vụ đô thị.

- Ngày 18/5/2021, UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 1646/QĐ-UBND về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điều chỉnh trường mẫu giáo và trường tiểu học thành trường nhiều cấp (TH1(12.100,9 m²), TH2 (7.314,5 m²)); tăng diện tích đất ở một số lô vạt góc, giảm 07 lô liên kế vườn, tăng 07 lô nhà ở liên kế tái định cư.

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, triển khai thi công xây dựng công trình

- Việc cấp Giấy phép xây dựng:

Nhà đầu tư đã xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo 05 đợt cấp giấy phép xây dựng của Sở Xây dựng:

+ Giấy phép xây dựng số 67/GPXD ngày 18/12/2018.

+ Giấy phép xây dựng số 24/GPXD ngày 13/4/2020.

+ Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 03/8/2020 (Văn bản số 3460/SXD-QLXD ngày 08/10/2021 về đính chính Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 03/8/2020).

+ Giấy phép xây dựng số 03/GPXD ngày 05/5/2023.

+ Giấy phép xây dựng số 05/GPXD ngày 23/4/2024.

- Về nội dung thông báo kết quả thẩm định:

Sở Xây dựng đã ban hành các văn bản liên quan đến việc thông báo kết quả thẩm định tại các Văn bản: số 2789/SXD-QLXD ngày 22/6/2018; 5776/SXD-QLXD ngày 28/11/2018; 3243/SXD-QLXD ngày 31/7/2019; 1204/SXD-QLXD ngày 18/3/2020; 2640/SXD-QLXD ngày 29/5/2020; 5814/SXD-QLXD ngày 29/10/2020; 4242/SXD-QLXD ngày 24/11/2021.

- Sở Xây dựng đã kiểm tra công tác nghiệm thu hạng mục Hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 01 của dự án (trong phạm vi giao đất đợt 01 được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 67/GPXD ngày 18/12/2018) và thông báo kết quả kiểm tra tại văn bản số 5358/SXD-QLCLXD ngày 28/11/2019.

- Sở Xây dựng đã kiểm tra công tác nghiệm thu một phần hạng mục công trình đường giao thông thuộc giai đoạn 01 và 02 của dự án (trong phạm vi được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 24/GPXD ngày 13/4/2020, Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 03/8/2020) và Thông báo số 112/TB-SXD ngày 28/7/2021, Thông báo số 321/TB-SXD ngày 20/10/2022, Thông báo số 410/TB-SXD ngày 12/9/2023, Thông báo số 325/TB-SXD ngày 04/9/2024.

- Nhà đầu tư đã xây dựng 469 căn nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài gồm 360 căn liên kế, 31 căn nhà liên kế vườn, 56 căn biệt thự, 22 căn shophouse, và được Sở Xây dựng kiểm tra công trình xây dựng nhà ở 465 căn.

- Về thực hiện thủ tục phòng cháy chữa cháy: dự án đã được cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế phòng cháy và chữa cháy số 42/TD-PCCC ngày 31/01/2019 do Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ Công an tỉnh cấp.

3.4. Về lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Nhà đầu tư đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 465 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến thời điểm tháng 6/2026, nhà đầu tư đã ký hợp đồng mua bán 436 căn (chủ yếu thuộc quỹ đất nhà ở thương mại, bao gồm nhà liên kế, biệt thự và shophouse). Trong đó, đã nộp 370 hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng



đất và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng mua nhà và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng mua nhà là 298 trường hợp.

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

Theo báo cáo của Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh Biên Hòa (*tại văn bản số 216/TTPTQĐ, CNBH-PHCTH ngày 15/5/2026*): Hiện nay, có 06/179 hộ dân đã được phê duyệt phương án bồi thường khiếu nại về giá bồi thường, hỗ trợ thấp nên chưa đồng ý nhận tiền và bàn giao mặt bằng cho dự án. Liên quan đến các hộ dân này, UBND thành phố Biên Hòa đã có Văn bản số 1480/UBND-TCD ngày 03/02/2021 báo cáo UBND tỉnh Đồng Nai về việc xử lý đơn của công dân, trong đó kiến nghị UBND tỉnh xem xét, chấp thuận cho áp dụng Quyết định số 2824/QĐ-UBND ngày 11/8/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai để tính hỗ trợ bổ sung cho 02 hộ dân và các trường hợp tương tự tại dự án nhằm giảm bớt phần nào sự thiệt thòi cho các hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất (nguyên nhân là các hộ này đa số được phê duyệt phương án bồi thường thời điểm năm 2018, 2019, trong khi đó giá đất cụ thể để tính toán bồi thường được phê duyệt từ thời điểm tháng 12/2016 nên không còn phù hợp).

Ngày 22/9/2021, UBND tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 11553/UBND-KTNS về việc đề xuất xử lý bồi thường, hỗ trợ dự án Khu dân cư với các dịch vụ thương mại, nhà ở cao cấp và tái định cư tại phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa. Trong đó giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan xem xét Văn bản số 17884/UBND-TCD ngày 20/9/2021 của UBND thành phố Biên Hòa. Đến nay, Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Biên Hòa chưa nhận được sự chỉ đạo mới từ các cấp có thẩm quyền về việc xử lý.

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 2316/BC-UBND ngày 03/8/2025 về việc báo cáo Ban chỉ đạo 751 xem xét tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến các dự án trên địa bàn tỉnh Đồng Nai gửi Phó Thủ tướng thường trực Chính phủ Nguyễn Hòa Bình – Trưởng Ban Chỉ đạo 751 và 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).

- Hiện nay, dự án đang còn vướng mắc trong quá trình thực hiện thủ tục về đất đai theo các văn bản tham mưu của Sở Tài nguyên và môi trường tại các văn bản:

+ Văn bản 5431/STNMT-QD ngày 12/7/2023: nội dung chưa xử lý thủ tục giao đất đợt 3 với diện tích 73.383,7 m².

+ Văn bản số 7746/STNMT-QH ngày 25/9/2023: đề nghị tạm ngừng giao đất đối với phần diện tích đất thương mại và chờ rà soát lại quy trình.

- Văn bản số 5275-CV/TU ngày 31/5/2023 của Tỉnh ủy: nội dung đối với dự án chưa thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoàn toàn, đề nghị Ban Cán sự đảng UBND tỉnh chỉ đạo triển khai thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư sang hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

- Quyết định số 3518/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024: dự án chỉ tổ chức triển khai thực hiện phần diện tích được bố trí tái định cư và nhà ở xã hội.

- Quyết định số 927/QĐ-UBND ngày 24/3/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025: dự án chỉ tổ chức triển khai thực hiện phần diện tích được bố trí tái định cư và nhà ở xã hội.

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương lần 2 số 607/QĐ-UBND ngày 31/7/2025: nội dung sau khi Quốc hội ban hành pháp luật tháo gỡ khó khăn vướng mắc và cho phép tiếp tục triển khai dự án thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì tham mưu UBND tỉnh tiếp tục giao đất triển khai dự án nhà ở thương mại.

- Trong quá trình thực hiện dự án, còn một số vướng mắc về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trong đó đối với diện tích phục vụ thương mại 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; 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 và của tỉnh. Tuy dự án đã được giao đất, đang trong giai đoạn triển khai thực hiện nhưng chưa hoàn thành nên chưa có đủ cơ sở đánh giá được hiệu quả theo mục tiêu của dự án; việc chậm triển khai dự án, kéo dài có thể dẫn đến làm giảm hiệu quả sử dụng đất, gây lãng phí tài nguyên đất đai.

Đây là dự án mang nhiều yếu tố mục tiêu với sản phẩm là nhà ở Biệt thự, nhà liên kế có sân vườn, nhà liên kế (Shophouse), đất liên kế tái định cư, nhà ở xã hội, trường liên cấp, dịch vụ đô thị. Do đó, việc xác định các vấn đề liên quan kết nối giữa đất dành cho mục đích thương mại và các mục đích lợi ích xã hội cần có cơ chế phù hợp để hoàn thành toàn bộ dự án.

Đến thời điểm hiện nay, dự án vẫn còn trong tiến độ thực hiện (*thời hạn tiến độ dự án đến tháng 03/2030: hoàn thiện toàn bộ dự án*) đã được UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 607/QĐ-UBND ngày 31/7/2025 (*điều chỉnh lần thứ 2*).

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 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014⁵ 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

⁵ 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;

luật tại khoản 3 Điều 1⁶ 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 b⁷ 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 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 2⁸ Điều 171 Luật nhà ở năm 2014.

⁶ 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;

⁷ 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.

⁸ 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.

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 05/10/2017).

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 2⁹ Điều 10 Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 của UBND tỉnh: Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản góp ý số 5294/STNMT-QH ngày 08/9/2017 chỉ thể hiện nội dung về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất; 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, ý kiến về tác động môi trường 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 3¹⁰ Điều 10 Quyết định số 21/2017/QĐ-UBND ngày 21/6/2017 của UBND tỉnh: Sở Xây dựng đã có Văn bản góp ý số 2995/SXD-QHKT ngày 08/9/2017 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 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).

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 Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai thực hiện dự án Khu dân cư với các dịch vụ thương mại, nhà ở cao cấp và tái định cư tại phường Bửu Long, 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

⁹ 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.

¹⁰ 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.

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 2 Điều 15 Luật Nhà ở năm 2014¹¹.

- 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.

Trách nhiệm thuộc Sở Xây dựng, Giám đốc; Phó Giám đốc phụ trách; các phòng ban và cá nhân có liên quan (tại thời điểm ngày 05/10/2017).

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 b¹² 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

¹¹ 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.

¹² 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;



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

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. Trường hợp dự án được áp dụng tháo gỡ vướng mắc, khó khăn, được tiếp tục triển khai thực hiện dự án tiến hành xem xét nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 2 Quyết định số 607/QĐ-UBND ngày 31/7/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần thứ 2) để tham mưu UBND thành phố xử lý¹³.

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.

¹³ b) Sau khi được Quốc hội ban hành quy định pháp luật tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án khu dân cư, khu đô thị được quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư năm 2014 và cho phép tiếp tục triển khai thực hiện dự án trên, Sở nông nghiệp và Môi trường chủ trì tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh tiếp tục giao đất triển khai thực hiện dự án nhà ở thương mại; trường hợp không thể giao đất đối với phần diện tích còn lại (khoảng 25,97 ha) đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường thông tin đến Sở Tài chính để tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý đối với những dự án đã được cấp Quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2014.

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 Trần Biên, Trung tâm phát triển quỹ đất chi nhánh Biên Hòa

Rà soát tham mưu xử lý đối với các trường hợp khiếu nại về giá bồi thường; xác định phương án xử lý đối với 03 thửa đất do UBND phường quản lý; đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khi dự án được tiếp tục; Trong trường hợp nhà 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 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 với các dịch vụ thương mại, nhà ở cao cấp và tái định cư tại phường Bửu Long, thành phố Biên Hòa thuộc tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai) do



Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai 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 25/8./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 Trảng Biên;
- Công ty CP Kinh doanh nhà Đồng Nai;
- 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