

UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
THANH TRA THÀNH PHỐ

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

Số: 21 /KL-TT

Đồng Nai, ngày 31 tháng 7 năm 2026



KẾT LUẬN THANH TRA
Về việc thanh tra Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Thiện
do Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn làm chủ đầu tư

Thực hiện Quyết định số 06/QĐ-TT ngày 05/5/2026 của Chánh Thanh tra thành phố về việc thanh tra đối với các dự án có khó khăn, vướng mắc, tồn đọng, kéo dài trên địa bàn thành phố Đồng Nai; Quyết định số 88/QĐ-TT ngày 12/6/2026 của Chánh Thanh tra thành phố về việc đình chỉ thanh tra đối với 12/14 dự án của Đoàn thanh tra.

Từ ngày 11/5/2026 đến ngày 09/6/2026, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra, làm việc với việc với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND phường Nhơn Trạch, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 10/BC-ĐTT ngày 10/6/2026 của Trưởng đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra thành phố kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Thiện do Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn làm chủ đầu tư được UBND tỉnh Đồng Nai quyết định chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm (sau đó điều chỉnh thay đổi Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn làm chủ đầu tư) với quy mô diện tích khu đất khoảng 55ha (thực tế khu đất dự án là 52,93ha). Địa điểm thực hiện dự án tại xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Tổng vốn đầu tư của dự án 1.391.000.000.000 đồng; tiến độ thực hiện dự án đến tháng 7 năm 2024.

Diện tích khu đất thực hiện dự án có nguồn gốc đất từ các hộ gia đình, cá nhân sử dụng, một phần diện tích đất sông, rạch do UBND xã Phước Thiện (nay là phường Nhơn Trạch) quản lý, sau đó được UBND tỉnh phê chuẩn phương án bồi thường do thu hồi đất thực hiện dự án. UBND tỉnh Đồng Nai giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn để thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng nhu cầu nhà ở khu vực, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các dự án lân cận phù hợp quy chuẩn đô thị loại II.

Dự án chưa tiếp tục triển khai thực hiện, do có sai phạm tương tự các dự án khác theo Kiểm toán nhà nước nêu trong Kết luận báo cáo kiểm toán ngân sách địa phương năm 2019 của tỉnh Đồng Nai tại văn bản số 508/KTNN-TH ngày 31/12/2020, đang chờ xử lý khó khăn, vướng mắc.

Qua thanh tra dự án nhằm xác định nguyên nhân khó khăn, vướng mắc của dự án; phát hiện hạn chế, bất cập của chính sách, pháp luật để kiến nghị sửa đổi, bổ

sung, hoàn thiện; xác định trách nhiệm và kiến nghị xử lý hành vi vi phạm pháp luật (nếu có). Trên cơ sở đó, báo cáo Chủ tịch UBND thành phố, Thanh tra Chính phủ làm cơ sở để kiến nghị cấp có thẩm quyền xem xét, xử lý, giải quyết, tránh thất thoát, lãng phí, góp phần khơi thông nguồn lực, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Về thực hiện dự án đầu tư

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

- Ngày 22/4/2004, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 371/KHĐT-HTĐT về việc đề nghị chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn lập thủ tục đầu tư Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 26/4/2004, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1283/QĐ.CT.UBT về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn lập thủ tục đầu tư khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 29/3/2005, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 431/CV-KHĐT-HTĐT về việc đề nghị chấp thuận điều chỉnh Công ty Cổ phần phát triển hạ tầng Sài Gòn làm chủ đầu tư thay thế Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

- Ngày 31/3/2005, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Văn bản số 1865/CV-UBT về việc chấp thuận điều chỉnh Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn làm chủ đầu tư thay thế Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn, thực hiện Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 26/9/2016, Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn có Tờ trình số 03/9.16/CV-CTy về việc đề nghị chấp thuận chủ trương Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 07/10/2016, Sở Xây dựng có Văn bản số 3091/SXD-QLHĐXD gửi các sở, ngành, UBND huyện Nhơn Trạch đề nghị có ý kiến thẩm định đối với Dự án, đồng thời ngày 27/12/2016, UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản số 12720/UBND-CNN gửi Bộ Xây dựng, trong đó có đề nghị xem xét cho ý kiến về thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư và vị trí được phép chuyển quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Tại văn bản số 3008/SKHĐT-TH ngày 20/10/2016 của Sở Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến đề nghị Sở Xây dựng lưu ý về các quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở mà không có ý kiến về các vấn đề liên quan đến dự án thuộc trường hợp phải đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 1¹ Luật Đấu thầu năm 2013.

Trên cơ sở Tờ trình số 33/TTr-SXD ngày 21/02/2017 của Sở Xây dựng; Ngày 03/3/2017, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Văn bản số 1821/UBND-CNN về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước

¹ 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”

Thiên, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, theo đó chấp thuận cho Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng Sài Gòn làm chủ đầu tư dự án là vi phạm quy định tại điểm b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014; đồng thời, việc chỉ định chủ đầu tư dự án là vi phạm điểm c khoản 2 Điều 22² Luật Nhà ở năm 2014 và điểm b khoản 1 Điều 18³ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

- Ngày 16/8/2024, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2444/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Khu dân cư tại xã Phước Thiên, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, trong đó điều chỉnh gia hạn tiến độ thực hiện dự án đến tháng 07/2024.

1.2. Việc bố trí vốn dự án đầu tư

Ngày 03/3/2017, UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư dự án tại văn bản số 1821/UBND-CNN; Trong đó, Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Thiên có diện tích khoảng 52,93 ha (>20 ha), tổng vốn đầu tư 1.391 tỷ đồng. Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, tại khoản 2 Điều 14 quy định chi tiết về điều kiện đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư: “2. Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau: a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không ... thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên,...”. Như vậy, vốn thuộc sở hữu để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư khoảng 208.650.000.000 đồng. Theo Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn tại thời điểm 31/12/2015 (Báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt), vốn chủ sở hữu là 325.001.521.565 đồng đáp ứng để thực hiện dự án.

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank) đồng ý về nguyên tắc sẽ thu xếp tài chính để tài trợ cho Dự án của Công ty một khoản tín dụng có giá trị tối đa 3000.000.000.000 đồng kể từ ngày 15/01/2026 đến ngày 15/01/2027.

1.3. Việc ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư

- Ngày 16/01/2025, Ngân hàng VPBank có cam kết bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ đảm bảo Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn thực hiện Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Thiên, huyện Nhơn Trạch. Số tiền bảo lãnh là 26.239.000.000 đồng; Thời hạn hiệu lực của bảo lãnh đến ngày 23/3/2026.

² 2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện thông qua các hình thức sau đây: b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất; 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 1. Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất để xây dựng nhà ở thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định sau đây: b) Đối với khu vực chưa thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng thì lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu nếu có nhiều nhà đầu tư có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở đăng ký tham gia làm chủ đầu tư; trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở đăng ký tham gia thì chỉ định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư. Sở Xây dựng chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở quy định tại Điều này. Thời gian và quy trình đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

- Ngày 23/3/2026, Ngân hàng VPBank có cam kết bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ đảm bảo Công ty cổ phần phát triển hạ tầng Sài Gòn thực hiện Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch. Số tiền bảo lãnh là 26.239.000.000 đồng; Thời hạn hiệu lực của bảo lãnh đến ngày 28/02/2031.

1.4. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư

- Theo Quyết định số 2444/QĐ-UBND ngày 16/8/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, trong đó “Thời gian, tiến độ thực hiện của dự án: từ năm 2017 đến năm 2023 và cộng thêm 584 ngày (19,5 tháng) kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư” (điều chỉnh gia hạn tiến độ thực hiện dự án đến tháng 07/2024).

- Đến nay, dự án chưa hoàn thành, nguyên nhân chậm tiến độ thực hiện là do có sai phạm tương tự các dự án khác theo Kiểm toán nhà nước nêu trong Kết luận báo cáo kiểm toán ngân sách địa phương năm 2019 của tỉnh Đồng Nai tại văn bản số 508/KTNN-TH ngày 31/12/2020, đang chờ xử lý khó khăn, vướng mắc.

2. Công tác quản lý và sử dụng đất đai

2.1. Nguồn gốc đất của dự án

Khu đất giới thiệu địa điểm đầu tư Dự án khoảng 55 ha tại Quyết định số 1283/QĐ.CT.UBT ngày 26/4/2004 và diện tích đo đạc thực tế là 52,93 ha tại Văn bản số 1865/CV-UBT ngày 31/3/2005 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Ngày 03/3/2017, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Văn bản số 1821/UBND-CNN về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Thiện, diện tích đất thực hiện dự án khoảng 52,93ha, trong đó: diện tích khoảng 52,3636 ha là đất của các hộ gia đình, cá nhân sử dụng và phần đất công khoảng 0,5664 ha là đất sông, rạch do UBND xã Phước Thiện quản lý.

2.2. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

*** Về quy hoạch sử dụng đất**

- Ngày 07/02/2007, UBND huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 207/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai năm 2007 theo đó Dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất huyện Nhơn Trạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 05/01/2004, Quyết định số 1444/QĐ-UBND ngày 22/5/2009 và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất tỉnh Đồng Nai đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 56/2009/NQ-CP ngày 27/01/2009.

- Ngày 31/12/2021, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 5367/QĐ-UBND về quy hoạch sử dụng đất: phần diện tích còn lại chưa giao khoảng 9,53ha (trong đó có khoảng 0,5664 ha đất sông, rạch do xã Phước Thiện quản lý) của Dự án đã được xác định trong hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Nhơn Trạch.

*** Về kế hoạch sử dụng đất**

Theo Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Nhơn Trạch đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 477/QĐ-UBND ngày 19/2/2025, theo đó Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Thiện có trong chỉ tiêu kế hoạch sử dụng

đất được duyệt (đối với diện tích đất còn lại chưa giao cho dự án khoảng 9,53ha trong đó có khoảng 0,5664 ha đất sông, rạch do xã Phước Thiện quản lý).

*** Về phát triển nhà ở**

Ngày 23/3/2026, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 973/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030. Theo đó, Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch có trong chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030.

2.3. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư

- Ngày 31/8/2004, UBND tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 4798/CV-UBT về việc chấp thuận UBND huyện Nhơn Trạch lập phương án bồi thường Dự án cho Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn để trình cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi có quyết định thu hồi đất, nhằm sớm hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng chuẩn bị triển khai thi công Dự án;

- Ngày 08/6/2005, Hội đồng bồi thường huyện Nhơn Trạch có Tờ trình số 921/TT.HĐBT trình đề nghị phê duyệt phương án bồi thường do thu hồi giao đất thực hiện Dự án cho Công ty.

- Ngày 05/7/2005, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2435/QĐ-UBND-CN về việc phê chuẩn phương án bồi thường do thu hồi giao đất thực hiện dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn. Tổng số tiền bồi thường là: 24.844.412.970 đồng, trong đó: Bồi thường đất: 20.361.025.000 đồng; Bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc: 114.726.000 đồng; Bồi thường cây trồng: 540.290.000 đồng; Trợ cấp các loại: 1.000.000 đồng; Thưởng di dời: 217.500.000 đồng.; Phí sử dụng hạ tầng: 3.185.181.150 đồng; Chi phí cho Hội đồng bồi thường huyện 339.752.656 đồng; Chi phí cho Hội đồng thẩm định tỉnh: 84.938.164 đồng. Sau đó UBND huyện Nhơn Trạch ban hành các Quyết định thu hồi đất của cá nhân để thực hiện Dự án. Ngày 24/7/2006, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 7446/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường bổ sung với tổng số tiền là 233.721.000 đồng. Ngày 9/8/2007, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2533/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ bổ sung số tiền là 103.821.000 đồng.

- Ngày 12/12/2007, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 4378/QĐUBND về việc phê duyệt điều chỉnh Quyết định 2435/QĐ-UBND ngày 5/7/2005 theo đó tổng giá trị phương án bồi thường hỗ trợ là 12.533.929.000 đồng

- Ngày 24/3/2021, UBND huyện Nhơn Trạch ban hành Quyết định số 1004/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án; theo đó thu hồi diện tích 5681,6 m² đất sông, rạch do UBND xã Phước Thiện quản lý.

- Ngày 19/4/2021, UBND huyện Nhơn Trạch ban hành quyết định 1261/QĐ-UBND điều chỉnh diện tích thu hồi theo Quyết định 1004/QĐ-UBND ngày 24/3/2021 thành thu hồi diện tích 5664,1m².

- Ngày 19/4/2021, UBND huyện Nhơn Trạch có Văn bản số 2920/UBND-TN về việc xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ dự án Khu dân cư theo



quy hoạch tại xã Phước Thiện, do Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn làm chủ đầu tư (trong đó tổng diện tích khoảng 526.963,4 m²).

2.4. Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

- Ngày 04/5/2010, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1066/QĐ-UBND về việc cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn chuyển mục đích sử dụng đất (giai đoạn 1) để thực hiện dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, chuyển mục đích sử dụng 268.208,8m từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp để xây dựng Khu dân cư, trong đó:

+ Diện tích 84.615,2 m² đất sử dụng vào mục đích đất ở (gồm: đất xây dựng nhà phố, biệt thự, nhà vườn là 80.374,7m²; đất xây dựng chung cư là 4.240,5m²). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

+ Diện tích 5.825,9m² sử dụng vào mục đích đất công trình công cộng, thương mại và dịch vụ (gồm: 1.176,8m² đất thương mại dịch vụ; 1.339,5m² đất xây dựng nhà trẻ; 441,5m² đất y tế; 2.868,1m² đất thể dục, thể thao). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh Đồng Nai ký ban hành Quyết định này.

+ Diện tích 177.767,7m² đất sử dụng vào mục đích xây dựng khu tái định cư và đường giao thông, cây xanh (gồm 23.462,5m² đất ở thuộc các lô BTV7, BTV8, BTV9, BTV10, BTV11, BTV12, BTV13 để bố trí tái định cư, 154.305,2m² đất công viên cây xanh, đất giao thông công cộng). Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; Thời hạn sử dụng đất theo thời hạn thực hiện xây dựng hạ tầng dự án. Sau khi hoàn thiện xong cơ sở hạ tầng, Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn có trách nhiệm bàn giao lại địa phương quản lý và sử dụng theo quy hoạch được duyệt.

- Ngày 30/12/2010, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 3680/QĐ-UBND về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn để xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, diện tích khoảng 165.822,2 m², trong đó: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích khoảng 56.227,5m² đất sử dụng vào mục đích đất ở (gồm 40.818,7m² đất xây dựng nhà phố, biệt thự, nhà vườn và 15.408,8m² đất xây dựng chung cư). Thời hạn sử dụng đất lâu dài; Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích khoảng 11.858,4m² đất sử dụng vào mục đích công trình công cộng có kinh doanh (gồm đất thương mại dịch vụ, đất trường học, đất thể dục thể thao). Thời hạn sử dụng đến hết ngày 04/5/2060 theo thời hạn ghi tại Quyết định giao đất đợt 1); Giao Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn diện tích khoảng 97.736,3m² để xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch (gồm 82.221,5 m² đất giao thông, cây xanh và 15.514,8m² đất hạ tầng các lô đất ở bàn giao cho UBND huyện Nhơn Trạch để bố trí tái định cư và nhà ở xã hội thuộc các lô BTV-2, BTV-5, BTV-6, BTV-7, BTV-8, BTV-9, BTV-10, BTV-11, BTV-12, BTV-13). Thời hạn sử dụng đất theo tiến độ đầu tư cơ sở hạ tầng của dự án. Sau khi hoàn thành việc xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn có trách nhiệm bàn giao lại cho địa phương quản lý, sử dụng theo quy hoạch được duyệt. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ Chuyên vẽ

thiết kế quy hoạch lên bản đồ địa chính khu đất 111/2010, tỷ lệ 1/2000 do Công ty TNHH Khảo sát và Xây dựng 6 ký thực hiện ngày 12/12/2010, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 08/12/2010.

Như vậy, khu đất Dự án có diện tích khoảng 52,93 ha, trong đó: Phần đất đã giao cho nhà đầu tư giai đoạn 1 và 2 với diện tích khoảng 43,4 ha; Phần đất còn lại chưa giao có diện tích khoảng 9,53 ha (sau khi điều chỉnh ranh đất theo lộ giới đường quy hoạch, chỉnh ranh giới đất sông, rạch thực tế còn khoảng 8,72 ha trong đó có diện tích đất khoảng 0,5664 ha là đất sông, rạch do UBND xã Phước Thiện quản lý theo Quyết định 1261/QĐ-UBND ngày 19/4/2021 của UBND huyện Nhơn Trạch về việc điều chỉnh tại Điều 1 Quyết định thu hồi đất số 1004/QĐ-UBND ngày 23/3/2021 của UBND huyện Nhơn Trạch).

Việc giao đất cho công ty Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn tại Quyết định số 1066/QĐ-UBND ngày 04/5/2010 và Quyết định số 3680/QĐ-UBND ngày 30/12/2010 nhưng không đấu giá quyền sử dụng đất là không đúng quy định tại khoản khoản 1⁴ Điều 58 Luật Đất đai 2003 và khoản 1⁵ Điều 61 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

2.5. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất

- Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn đã nộp số tiền 1.819.687.684 đồng theo Thông báo số 1009/TB.CT.QLCKTTĐ ngày 18/12/2019 của Cục Thuế tỉnh về việc nộp tiền thuê đất (gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng) và tiền chậm nộp 156.675.110 đồng vào ngân sách nhà nước được Cục Thuế tỉnh xác nhận tại Văn bản số 13019/CTDON-QLHKDCNTK ngày 20/11/2023.

- Ngày 01/11/2023, Cục Thuế tỉnh có Văn bản số 12533/CTDON-QLHKDCNTK xác nhận Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn đã nộp số tiền 4.698.799.107 đồng theo Thông báo số 852/TB.CTDON.QLHKDCN&TK ngày 28/11/2022 của Cục thuế về việc nộp tiền thuê đất, gia hạn sử dụng đất 16 tháng từ ngày 13/9/2022 đến ngày 31/12/2023 và đã nộp số tiền chậm nộp là 128.805.831 đồng vào ngân sách nhà nước theo Chứng từ giao dịch Mã VATKH 0302296855 ngày 23/8/2023 là đúng quy định tại Khoản 3, Điều 24, Nghị định số 46/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

- Về lệ phí trước bạ: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn đã nộp số tiền 882.600 đồng theo Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 724/TB.CT.KK&KTT ngày 29/12/2010 và số tiền 9.012.400 đồng theo Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số 615/TB.CTQLCKTTĐ ngày 26/12/2011 (kèm theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 15/06/2011, ngày 22/04/2014).

⁴ 1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

- a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
- b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;
- c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;
- d) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh.

⁵ 1. Đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất hoặc khi thi hành án, thu hồi nợ có liên quan đến quyền sử dụng đất, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.



- Về tiền sử dụng đất: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn đã nộp số tiền 32.716.468.700 đồng theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 723/TB.CT.KK&KTT ngày 29/12/2010, Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 614/TB.CTQLCKTTĐ ngày 26/12/2011 và được Cục Thuế tỉnh xác nhận tại Văn bản số 1160/CT-QLHKDCNTK ngày 19/02/2020.

- Về tiền thuế nợ và tiền phạt chậm nộp: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn đã nộp số tiền 9.010.223.601 đồng theo Thông báo tiền thuế nợ và tiền phạt chậm nộp số 11457/TB-CT ngày 11/11/2020 của Cục Thuế tỉnh (kèm theo Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 12/11/2020 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong Chi nhánh Hùng Vương).

2.6. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn đã thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích được giao (02 giai đoạn 1 và 2 khoảng 43,4 ha, trong đó Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp 45 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào các năm 2018, 2020, 2024 với diện tích khoảng 11,89 ha, hình thức sử dụng riêng, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, thời gian sử dụng lâu dài).

2.7. Công tác quản lý và bảo vệ môi trường

Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu dân cư tại xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai của Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng Sài Gòn đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 05/01/2022.

3. Công tác quản lý về xây dựng

3.1. Quy hoạch xây dựng

Dự án thuộc chức năng sử dụng đất hỗn hợp và đất ở trong khu vực 3 (dải đô thị ven sông Đồng Nai), các chỉ tiêu quy mô dân số và diện tích phù hợp với điều chỉnh quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 (theo Quyết định số 455/QĐ-TTg ngày 22/3/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050).

3.2. Việc lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng

- Ngày 23/9/2009, Sở Xây dựng có Tờ trình số 249/TTr-SXD về việc đề nghị phê duyệt Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

- Ngày 29/10/2009, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 3149/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án với quy mô diện tích 52,93 ha, quy mô dân số dự kiến là 5.800 người.

3.3. Công tác quản lý quy hoạch xây dựng

Hiện nay, dự án chưa thi công xây dựng theo quy hoạch chi tiết 1/500, qua kiểm tra hiện trạng nhân thấy: Toàn bộ diện tích 52,93 ha là đất trống, không có hộ dân ở trên đất. Đối với diện tích đất được giao giai đoạn 1 và giai đoạn 2 khoảng

43,4 ha, trong đó khoảng hơn 10 ha được san lấp đất có một phần diện tích (10m x 160m) rải đá mi.

3.4. Về thi công xây dựng dự án

- Dự án chưa triển khai thực hiện.

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

Dự án không phát sinh đơn phản ánh tố cáo khiếu nại.

5. Về hiệu quả của dự án đầu tư

Dự án gặp khó khăn về mặt pháp lý, quá trình đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đã chỉ định thầu chủ đầu tư mà không thông qua đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện dự án, nên khi triển khai thực hiện dự án gặp khó khăn, vướng mắc, kéo dài. Dự án cần được rà soát, tháo gỡ, đề xuất cấp có thẩm quyền tiếp tục giao đất, cho thuê đất và xác định giá tiền sử dụng đất để Chủ đầu tư tiếp tục triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

III. KẾT LUẬN

Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Thiện do Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng Sài Gòn làm chủ đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, chủ đầu tư đảm bảo năng lực tài chính để thực hiện dự án, có bảo lãnh của ngân hàng về việc ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án. Khu đất dự án đã hoàn thành công tác bồi thường, dự án hoàn thành đi vào hoạt động sẽ góp phần chỉnh trang đô thị cho địa phương.

Tuy nhiên, quá trình triển khai thực hiện dự án còn có các thiếu sót, sai phạm về trình tự thủ tục thực hiện, cụ thể như sau:

1. Về thực hiện dự án đầu tư

- Việc Sở Xây dựng chủ trì, tham mưu phối hợp với các sở, ngành và các đơn vị có liên quan trình UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư tại văn bản số 1821/UBND-CNN ngày 03/3/2017, theo đó chấp thuận cho Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng Sài Gòn làm chủ đầu tư dự án là vi phạm quy định tại điểm b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014; đồng thời tham mưu việc chỉ định chủ đầu tư dự án là vi phạm điểm c khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014 và điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

- Tại văn bản số 3008/SKHĐT-TH ngày 20/10/2016 của Sở Kế hoạch và Đầu tư có ý kiến góp ý đối với hồ sơ dự án nhưng không có ý kiến về các vấn đề liên quan đến dự án thuộc trường hợp phải đấu thầu dự án có sử dụng đất là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 1 Luật Đấu thầu năm 2013.

Trách nhiệm về vi phạm nêu trên thuộc về Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính), Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính); các Phó Giám đốc Sở phụ trách và các phòng ban, cá nhân có liên quan thời kỳ 2016-2017.

2. Công tác quản lý và sử dụng đất đai



Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chuyên môn tham mưu, giúp UBND tỉnh trong việc quản lý nhà nước về đất đai nhưng không tham mưu giúp UBND tỉnh thực hiện việc đấu giá phần diện tích đất được giao cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn tại Quyết định số 1066/QĐ-UBND ngày 04/5/2010 và Quyết định số 3680/QĐ-UBND ngày 30/12/2010 là không đúng quy định tại khoản khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai 2003 và khoản 1 Điều 61 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Trách nhiệm thiếu sót, sai phạm nêu trên thuộc về Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường), Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Phó Giám đốc phụ trách và các phòng ban, cá nhân có liên quan thời kỳ năm 2010.

IV. KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ

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

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

b) Dự án đầu tư đã được 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”

Từ những nội dung kết luận nêu trên, để xử lý các thiếu sót, vi phạm và xem xét, xử lý, giải quyết, tránh thất thoát, lãng phí liên quan đến dự án và rà soát điều kiện được tiếp tục giao đất, cho thuê đất đối với dự án không thông đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên cơ sở Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội; Nghị định số 147/2026/NĐ-CP ngày 07/5/2026 của Chính phủ. Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố chỉ đạo các sở, ngành và các đơn vị liên quan thực hiện một số nội dung sau:

1. Sở Tài chính

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

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

thực hiện dự án của nhà đầu tư;

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

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

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường

Giao 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. Đồng thời, khẩn trương thực hiện quy định tại Nghị định số 147/2026/NĐ-CP ngày 07/5/2026 của Chính phủ đối với phần diện tích đất của Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Thiện đã có quyết định giao đất, cho thuê đất.

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

3. Sở Xây dựng

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

4. UBND phường Nhơn Trạch

Phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố giải quyết vụ việc liên quan đến thông tin về đất đai liên quan đến Dự án chuyển cơ quan thuế để xử lý các khoản phải thu, nộp phát sinh đối với Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn theo quy định.

5. Sở Nội vụ

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

6. Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

Hoàn thiện các thủ tục để được đầu tư hoàn thành dự án và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đúng quy định pháp luật, chấp hành nghiêm các quyết định xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến dự án.

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

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

- Sau khi UBND thành phố xem xét, quyết định áp dụng chính sách tháo gỡ khó khăn vướng mắc đối với dự án, các cơ quan, đơn vị căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn thực hiện các thủ tục (về đầu tư, đất đai,...) liên quan đến dự án theo đúng thẩm quyền và quy định pháp luật. Đồng thời, chấp hành nghiêm các quyết định xử lý của cơ quan, người có thẩm quyền liên quan đến dự án (nếu có).



- Giao Thanh tra thành phố theo dõi, đôn đốc việc thực hiện Kết luận thanh tra của các sở, ngành, đơn vị có liên quan.

Trên đây là Kết luận thanh tra Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Thiện, phường Nhơn Trạch, thành phố Đồng Nai do Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn làm chủ đầu tư. Chánh Thanh tra thành phố yêu cầu Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan tổ chức thực hiện, báo cáo kết quả thực hiện gửi về Thanh tra thành phố trước ngày 25/12/2026/.

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ;
- Chủ tịch UBND thành phố;
- BLĐ Thanh tra thành phố;
- Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Nội vụ;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất chi nhánh Nhơn Trạch;
- UBND phường Nhơn Trạch;
- Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn;
- Trang TTĐT của Thanh tra thành phố;
- Văn phòng, các phòng Nghiệp vụ thanh tra thành phố
- Lưu: VT, ĐTT.

CHÁNH THANH TRA



Võ Thị Xuân Đào