

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THANH TRA THÀNH PHỐ

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

Số: 63/KL-TTTP-P2

KẾT LUẬN

Về việc thanh tra các công trình, dự án có khó khăn, vướng mắc
trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Tháng 09 năm 2025

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 9 năm 2025

Số: 63/KL-TTTP-P2

KẾT LUẬN

Về việc thanh tra các công trình, dự án có khó khăn, vướng mắc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Thực hiện Quyết định số 495/QĐ-TTTP-P2 ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Chánh Thanh tra Thành phố về việc thanh tra các công trình, dự án có khó khăn, vướng mắc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, từ ngày 01 tháng 8 năm 2025 đến ngày 26 tháng 8 năm 2025, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại Công ty Cổ phần Đầu tư Anh Tuấn, Doanh nghiệp Tư nhân An Sơn, Công ty Cổ phần Phú Đức Chính, Công ty TNHH Bất động sản Nguyên Hồng, Công ty TNHH Hóa Nông Phú Mỹ, Công ty Cổ phần dịch vụ cảng Lưu Nguyên Cái Mép và Công ty Cổ phần TM Tài Tiên.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Trưởng Đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh kết luận thanh tra như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG:

Thực hiện Kế hoạch số 1505/KH-TTTP ngày 22 tháng 7 năm 2025 của Thanh tra Chính phủ về thanh tra chuyên đề các công trình, dự án có khó khăn, vướng mắc, chậm tiến độ, tồn đọng kéo dài, hiệu quả thấp, nguy cơ gây thất thoát, lãng phí, trong đó có 07 công trình, dự án có vốn đầu tư ngoài ngân sách, cụ thể:

- Dự án Khu dân cư Anh Tuấn Garden thực hiện trên khu đất có diện tích 27.676 m² tại đường Lê Văn Lương, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là đường Lê Văn Lương - xã Hiệp Phước - Thành phố Hồ Chí Minh) do Công ty Cổ phần Đầu tư Anh Tuấn làm chủ đầu tư.

- Dự án Khu nhà ở An Sơn thực hiện trên khu đất có diện tích 19.176,4 m² tại Thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Long Điền, Thành phố Hồ Chí Minh) do Doanh nghiệp Tư nhân An Sơn làm chủ đầu tư.

- Dự án Khu nhà ở Tân Phước thực hiện trên khu đất có diện tích 46.197,7 m² tại xã Tân Phước, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh) do Công ty Cổ phần Phú Đức Chính làm chủ đầu tư.

- Dự án Chung cư Nguyên Hồng thực hiện trên khu đất có diện tích 3.409 m² tại số 18 đường Nguyên Hồng, Phường 1, quận Gò Vấp (nay là phường Hạnh Thông, Thành phố Hồ Chí Minh) do Công ty TNHH Bất động sản Nguyên Hồng (trước đây là Công ty Cổ phần Nguyên Hồng) làm chủ đầu tư.

- Dự án Nhà máy gia công đóng gói phân bón Hóa Nông Phú Mỹ được thực hiện trên khu đất có diện tích 20.000 m² tại lô B1, đường N1, Khu công nghiệp



Phú Mỹ II mở rộng, phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) do Công ty TNHH Hóa Nông Phú Mỹ làm chủ đầu tư.

- Dự án Bãi Container và dịch vụ cảng thực hiện trên khu đất có diện tích 310.500 m² tại Phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) do Công ty Cổ phần dịch vụ cảng Lưu Nguyên Cái Mép (trước đây là Công ty TNHH Xây dựng Lưu Nguyên) làm chủ đầu tư.

- Dự án Kho bãi tổng hợp, dịch vụ hậu cần cảng, dịch vụ logistic Tài Tiến thực hiện trên khu đất có diện tích 240.000 m² tại Phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) do Công ty Cổ phần TM Tài Tiến (trước đây là Công ty TNHH Tài Tiến) làm chủ đầu tư.

Các dự án đã được các cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, giao đất, cho thuê đất... để thực hiện dự án nhưng đến nay các dự án đều chưa hoàn thành, chậm tiến độ, tồn đọng kéo dài, hiệu quả thấp. Việc thanh tra các dự án nhằm đánh giá, xác định rõ nguyên nhân khó khăn, vướng mắc, chậm tiến độ, từ đó, đề xuất giải pháp nhằm kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của các doanh nghiệp, 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. Dự án Khu dân cư Anh Tuấn Garden

- *Về nguồn gốc đất:* Tổng diện tích đất Công ty đề xuất thực hiện dự án là 27.676 m² đất nông nghiệp (gồm: 1.680,6m² Công ty nhận góp vốn từ các cá nhân (đã cập nhật biến động việc góp vốn trên giấy chứng nhận); 25.2441 m² đứng tên cá nhân và 854,3 m² đất do nhà nước quản lý (gồm 287 m² đất nương và 567,3 m² bờ đất nằm trong khuôn viên chưa được công nhận, hiện không có tranh chấp khiếu nại).

- Về cơ sở pháp lý thực hiện dự án:

Dự án đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè thống nhất thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 tại Văn bản số 995/UBND-QLĐT ngày 29 tháng 8 năm 2011 và được điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 tại Văn bản số 1568/UBND-QLĐT ngày 24 tháng 10 năm 2012.

Trên cơ sở đề xuất của Sở Xây dựng tại Văn bản số 4675/SXD-TCV ngày 04 tháng 7 năm 2012, Ủy ban nhân dân Thành phố có Văn bản số 3857/UBND-ĐTMT ngày 03 tháng 8 năm 2012 công nhận Công ty Cổ phần Đầu tư Anh Tuấn làm chủ đầu tư dự án Khu dân cư Anh Tuấn Garden.

Ngày 25 tháng 10 năm 2012, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè có Văn bản số 1569/UBND-QLĐT về việc chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở Khu dân cư Anh Tuấn Garden, trong đó: tiến độ thực hiện dự án từ tháng 9/2012 đến tháng 9/2015 *u*

- Về tình hình triển khai thực hiện dự án

Dự án được Sở Giao thông Vận tải Thành phố cho phép đấu nối hệ thống thoát nước vào cống thoát nước chung của Thành phố tại Văn bản số 18439/SGTVT-CTN ngày 12 tháng 11 năm 2012; Sở Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy Thành phố cấp Giấy chứng nhận số 1240/TD-PCCC(P2) về thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy ngày 21 tháng 9 năm 2012.

Chủ đầu tư đã xây dựng hoàn thiện 100% hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án và đã nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng vào năm 2014, chưa bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.

Hiện trạng tại Dự án: Có 03 căn nhà xây dựng kiên cố có cư dân đang sinh sống; 02 căn nhà tạm (bằng container); 01 quán cafe Thanh niên và 01 nhà bia tưởng niệm Anh hùng liệt sĩ diện tích khuôn viên khoảng 1.991m² đã hoàn thiện.

- Khó khăn, vướng mắc của Dự án: Theo Báo cáo số 1729/UBND-DA ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, dự án có khó khăn, vướng mắc như sau: Việc xác định thời hiệu xử lý vi phạm đối với hành vi không triển khai thực hiện dự án theo đúng tiến độ. Xác định sự phù hợp của việc Công ty Cổ phần Đầu tư Anh Tuấn thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án và huy động vốn của người dân để đầu tư dự án khi chưa hoàn tất thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất của khu đất đầu tư dự án, chưa được quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sự phù hợp của việc giao phần diện tích đất do nhà nước quản lý (568m² đất mương và 286,3m² đất đường) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Anh Tuấn để thực hiện đầu tư dự án theo quy định của pháp luật. Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án.

- Ý kiến chỉ đạo tháo gỡ khó khăn vướng mắc và kết quả thực hiện của các sở, ngành:

Để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của dự án, Lãnh đạo Ủy ban nhân dân Thành phố đã chủ trì họp và có 03 Văn bản chỉ đạo¹ Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè thực hiện một số nội dung.

Đến nay, đã có 01 nội dung liên quan đến 854,3m² đất do nhà nước quản lý đã được các sở, ngành đề xuất hướng giải quyết²; 01 nội dung liên quan xử phạt vi phạm hành chính đang xin ý kiến của Bộ Xây dựng; 01 nội dung điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án: Sở Tài nguyên và Môi trường xác định dự án không đủ điều kiện thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 nên đề xuất đưa vào danh mục dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/HQ13 của Quốc hội, hiện nay Sở Tài nguyên và Môi trường đang thực hiện; còn 01 nội dung³ Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè chưa thực hiện xong.

¹ Thông báo số 1980/VP-DA ngày 17 tháng 02 năm 2025, Thông báo số 501/TB-VP ngày 17 tháng 5 năm 2025 và Thông báo số 182/TB-VP ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố.

² Văn bản số 1292/SXD-QHKVPĐ ngày 21 tháng 7 năm 2025 của Sở Xây dựng.

³ Làm rõ việc Công ty Cổ phần Đầu tư Anh Tuấn thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án và huy động vốn của người dân để đầu tư dự án khi chưa hoàn tất thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất của khu đất đầu tư dự

Kết quả kiểm tra một số nội dung liên quan đến khó khăn, vướng mắc của dự án cho thấy:

Đến thời điểm hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư Anh Tuấn chỉ có quyền sử dụng đất hợp pháp với diện tích 1.680,6m²/27.676m² công ty đề xuất thực hiện dự án; 25.244.1m² đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân góp vốn nhưng chưa hoàn thành thủ tục góp vốn theo quy định tại Điều 131 Luật Đất đai năm 2003. Việc Sở Xây dựng ban hành Văn bản số 4675/SXD-TCV ngày 04 tháng 7 năm 2012 tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố công nhận Công ty Cổ phần Đầu tư Anh Tuấn làm chủ đầu tư dự án Khu dân cư Anh Tuấn Garden tại Văn bản số 3857/UBND-ĐTMT ngày 03 tháng 8 năm 2012 là thực hiện không đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 13 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ⁴.

Công ty Cổ phần Đầu tư Anh Tuấn chưa hoàn tất các thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất theo đề nghị của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè tại Văn bản số 1569/UBND-QLĐT ngày 25 tháng 10 năm 2012 về việc chấp thuận đầu tư dự án nhưng đã tiến hành đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng (điện, cấp thoát nước, đường giao thông, phòng cháy chữa cháy) từ năm 2014; đã tiến hành xây dựng một số công trình trên đất nông nghiệp nhưng không có cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm theo quy định Luật Xây dựng, Luật Đất đai. Dự án chậm tiến độ (hết thời gian thực hiện từ tháng 9/2015), nhưng đến nay Sở Xây dựng chưa kiểm tra, xử lý theo quy định.

Các khó khăn vướng mắc của Dự án chủ yếu là nguyên nhân chủ quan từ phía chủ đầu tư, không chấp hành quy định pháp luật và thực hiện đầy đủ trách nhiệm của chủ đầu tư đã được xác định tại văn bản chấp thuận nhà đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án. Bên cạnh đó, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè đã thiếu kiểm tra, giám sát để doanh nghiệp vi phạm quy định pháp luật về đất đai, xây dựng tồn tại trong thời gian dài đến nay chưa được xử lý dứt điểm.

2. Dự án Khu nhà ở An Sơn:

- Về nguồn gốc đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất:

Doanh nghiệp tư nhân An Sơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lúa diện tích 19.176,4m² đã được cập nhật biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 321503 ngày 16 tháng 12 năm 2004. Ngày 15 tháng 01 năm 2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 107/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Doanh nghiệp tư nhân An Sơn⁵.

án, chưa được quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

⁴ c) Chỉ định chủ đầu tư đối với các trường hợp: ... Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ các điều kiện quy định tại Điều 12 của Nghị định này và có văn bản đăng ký làm chủ đầu tư;

⁵ Giao Sở Tài chính có trách nhiệm thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa khi chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp; Giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có trách nhiệm xác định giá đất và nghĩa vụ tài chính để Doanh nghiệp tiền vào Ngân sách nhà nước

Trên cơ sở đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 5046/STNMT-CCQLĐĐ ngày 06 tháng 8 năm 2020, theo đó đề xuất giao cơ quan thuế tạm tính tiền sử dụng đất; Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Công văn số 9021/UBND ngày 24 tháng 8 năm 2020 chỉ đạo Cục thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thực hiện. Ngày 21 tháng 9 năm 2020, Chi cục thuế khu vực Bà Rịa - Long Điền - Đất Đỏ có Thông báo số 04/TB-CCT và Thông báo số 05/TB-CCTKV về tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà, đất phải nộp (tạm tính) là 33.685.243.555 đồng (trong đó: tiền sử dụng đất là 33.541.405.430 đồng, lệ phí trước bạ nhà, đất là 143.838.125 đồng). Từ ngày 08 tháng 3 năm 2021 đến ngày 04 tháng 4 năm 2023, Doanh nghiệp tư nhân An Sơn đã nộp tổng số tiền 37.375.602.592 đồng (bao gồm cả tiền chậm nộp là 3.690.359.037 đồng).

Đến ngày 27 tháng 12 năm 2023, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Quyết định số 3750/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể để làm cơ sở tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án Khu nhà ở An Sơn. Ngày 03 tháng 01 năm 2024, Chi cục thuế khu vực Bà Rịa - Long Điền - Đất Đỏ có Thông báo về tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà, đất khi chuyển mục đích sử dụng đất của doanh nghiệp là 111.420.710.837 đồng (trong đó: tiền sử dụng đất là 111.147.058.754 đồng, lệ phí trước bạ nhà, đất là 273.652.083 đồng), phát sinh chênh lệch tổng số tiền doanh nghiệp còn phải nộp là 77.735.467.282 đồng.

Đến nay, doanh nghiệp chưa nộp số tiền chênh lệch nêu trên vào ngân sách nhà nước, chủ đầu tư có các văn bản kiến nghị khấu trừ tiền chuyển nhượng đất nông nghiệp vào tiền chuyển mục đích sử dụng đất, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Công văn số 12391/UBND-VP ngày 06 tháng 10 năm 2022 giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Sở Tài chính, Cục thuế tỉnh thực hiện rà soát theo ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài chính tại Công văn số 8432/BTC-QLCS ngày 24 tháng 8 năm 2022 nhưng đến nay chưa thực hiện xong.

- Về cơ sở pháp lý thực hiện dự án

Ngày 04 tháng 5 năm 2005, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1386/QĐ-UB về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở An Sơn, theo đó: giao Doanh nghiệp tư nhân An Sơn thực hiện đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở An Sơn (trong năm 2006, xây dựng hoàn thành phần xây thô và hoàn thiện một số mẫu nhà). Ngày 20 tháng 11 năm 2018, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Văn bản số 11856/UBND-VP chấp thuận chủ trương cho Doanh nghiệp tư nhân An Sơn được giãn tiến độ thực hiện dự án 12 tháng kể từ ngày ban hành văn bản này.

Đến ngày 31 tháng 10 năm 2019, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2953/QĐ-UBND chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở An Sơn, tiến độ thực hiện dự án 24 tháng kể từ ngày có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Về tình hình triển khai thực hiện dự án

Ngày 06 tháng 6 năm 2008, Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Công văn số 146/SXD-GĐ về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án đầu tư

xây dựng Hạ tầng kỹ thuật trong dự án. Chủ đầu tư đã xây dựng xong công trình hạ tầng kỹ thuật của Dự án đã được Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nghiệm thu hoàn thành, tiếp nhận, quản lý, đưa vào sử dụng và phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Long Điền chấp thuận nhận bàn giao tại Văn bản số 160/KTHT ngày 18 tháng 01 năm 2024. Chưa bàn giao hệ thống điện do chưa có đơn vị tiếp nhận.

Qua kiểm tra hiện trạng hiện nay Doanh nghiệp đã thực hiện đầu tư xong công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án, chưa xây dựng nhà ở trên đất.

- **Khó khăn, vướng mắc:** Theo Văn bản số 187/BC-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, khó khăn vướng mắc của Dự án Khu nhà ở An Sơn là chậm triển khai thực hiện so với tiến độ được phê duyệt, nguyên nhân khách quan là do chưa thống nhất về tiền sử dụng đất, nguyên nhân chủ quan là chậm triển khai đầu tư.

Kết quả kiểm tra một số nội dung liên quan đến khó khăn, vướng mắc của dự án cho thấy:

Việc cơ quan thuế tính phạt tiền chậm nộp đối với tiền sử dụng đất tạm tính khi chưa nêu được quy định pháp luật cụ thể, do đó cần phải xem xét, xử lý, giải quyết theo quy định nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho doanh nghiệp.

Sở Tài nguyên và Môi trường tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất kéo dài hơn 3 năm (theo giải trình của Sở Nông nghiệp và Môi trường là có lý do khách quan); bên cạnh đó, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) chậm xác định số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp và tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa khi chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp theo chỉ đạo Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đây là nguyên nhân chính dẫn đến dự án chậm triển khai thực hiện.

Bên cạnh đó còn có nguyên nhân do ảnh hưởng của dịch Covid-19, Doanh nghiệp chậm thực hiện thủ tục xin điều chỉnh thời gian thực hiện dự án và chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính.

3. Dự án Khu nhà ở Tân Phước:

- **Về nguồn gốc đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất:**

Khu đất thực hiện dự án có tổng diện tích 46.197,7m², gồm: 14.467,5m² do Công ty Cổ phần Phú Đức Chính thỏa thuận bồi thường cho người dân và được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành thu hồi theo Quyết định số 6902/QĐ-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2013; 31.730,2m² có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân xã Tân Phước quản lý, Công ty Cổ phần Phú Đức Chính thực hiện bồi thường hoa màu và vật kiến trúc do các hộ gia đình, cá nhân đang canh tác trên khu đất (không bồi thường về đất). Ngày 29 tháng 9 năm 2014, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2065/QĐ-UBND thu hồi 31.730,2m² đất tại xã Tân Phước, huyện Tân Thành do Ủy ban nhân dân xã Tân Phước quản lý và giao 46.197,7m² đất (giao đất có thu tiền sử dụng đất) cho Công ty Cổ phần Phú Đức Chính để đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở Tân Phước. Sở Tài nguyên và Môi trường

trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với khu đất trên và hoàn thành nghĩa vụ về nhà ở xã hội.⁶

- Về cơ sở pháp lý thực hiện dự án:

Ngày 02 tháng 12 năm 2011, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2749/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở Tân Phước; được điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 918/QĐ-UBND ngày 12 tháng 4 năm 2019.

Dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 49121000379 ngày 8 tháng 6 năm 2012 (lần đầu), tiến độ thực hiện dự án đến Quý IV năm 2015 và quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3050/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2019, tiến độ thực hiện 24 tháng kể từ ngày quyết định chủ trương đầu tư.

- Về tình hình triển khai thực hiện dự án: dự án đã được xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường, thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy, chữa cháy và cấp Giấy phép xây dựng số 18/GPXD ngày 06 tháng 02 năm 2025, Chủ đầu tư đã thông báo khởi công xây dựng hạng mục công trình vào ngày 12 tháng 8 năm 2025.

Kiểm tra thực tế hiện trạng tại Dự án Khu nhà ở Tân Phước, ghi nhận: Chủ đầu tư đã cắm mốc thực địa khu đất, hiện trạng khu đất đã được san lấp mặt bằng, đang thi công 01 tuyến đường trong Dự án.

- Khó khăn, vướng mắc của Dự án:

Theo Văn bản số 187/BC-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, khó khăn, vướng mắc của dự án là chậm triển khai so với tiến độ đã được phê duyệt. Nguyên nhân là do chưa có điểm đầu nối hệ thống thoát nước với đường Nguyễn Huy Tưởng (tuyến đường phía trước Dự án) nên chưa có cơ sở cấp giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

Kết quả kiểm tra một số nội dung liên quan đến khó khăn, vướng mắc của dự án cho thấy:

Theo Giấy chứng nhận đầu tư đã cấp, tiến độ thực hiện dự án đến Quý IV năm 2015. Tuy nhiên, Dự án chậm triển khai thực hiện do Công ty chưa được tính tiền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, dự án chậm tiến độ so với quyết định chủ trương đầu tư (ngày 07 tháng 11 năm 2021), nguyên nhân là do: ảnh hưởng từ dịch bệnh Covid-19 dẫn đến dự án bị kéo dài; bên cạnh đó, dự án chưa có điểm đầu nối hệ thống thoát nước với đường Nguyễn Huy Tưởng (tuyến đường phía trước Dự án) nên chưa được cấp giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

Để tháo gỡ khó khăn nêu trên, Công ty Cổ phần Phú Đức Chính đã ký Hợp đồng góp vốn số 145/HĐ-GVĐT ngày 09 tháng 12 năm 2024 với Ban Quản lý

⁶ Theo xác nhận tại Thông báo số 1330/TB-CCT ngày 08 tháng 5 năm 2019 và Thông báo số 242/TB-CCT ngày 10 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thuế thị xã Phú Mỹ.

Dự án Đầu tư xây dựng thị xã Phú Mỹ, tài trợ toàn bộ kinh phí cho Dự án đầu tư "Nâng cấp, cải tạo đường Nguyễn Huy Tưởng" với tổng số tiền là 5.350.000.000 đồng để có điểm đầu nối vào hệ thống thoát nước chung. Đến nay, Dự án đã được Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ cấp Giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật nên khó khăn, vướng mắc đã được tháo gỡ.

Hiện nay, Công ty Cổ phần Phú Đức Chính đang thực hiện thủ tục xin điều chỉnh chủ trương đầu tư với nội dung: Thay đổi người đại diện theo pháp luật và gia hạn thời gian thực hiện Dự án. Sở Tài chính đang thực hiện việc thẩm định đề tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét theo quy định.

4. Dự án Chung cư Nguyên Hồng:

- Nguồn gốc đất:

Khu đất thực hiện dự án có diện tích 3.409m² tại số 18 đường Nguyễn Hồng Phường 1, quận Gò Vấp (nay là phường Hạnh Thông, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc do Nhà nước quản lý; Công ty Cổ phần Thực phẩm Gò Vấp (là doanh nghiệp có 49,2% vốn góp của Tổng Công ty Nông nghiệp Sài Gòn TNHH MTV) được Ủy ban nhân dân Thành phố cho thuê đất tại Quyết định số 1362/QĐ-UB ngày 09 tháng 4 năm 2003 để sử dụng làm văn phòng, cửa hàng giới thiệu sản phẩm với phương thức trả tiền thuê đất hàng năm; đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0045/3aQSĐĐ/2682/UB ngày 11 tháng 9 năm 2003.

Công ty Cổ phần Thực phẩm Gò Vấp xin chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng làm việc của đơn vị tại khu đất trên. Trên cơ sở đề xuất của Thường trực Ban Chỉ đạo 80 (Sở Tài chính)⁷, Sở Tài nguyên và Môi trường⁸, Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án tại Văn bản số 5634/UBND-CNN ngày 08 tháng 8 năm 2006. Ngày 17 tháng 3 năm 2008, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 1170/QĐ-UBND về duyệt giá trị sử dụng đất tại mặt bằng số 18 đường Nguyễn Hồng, Phường 1, quận Gò Vấp theo giá thị trường với tổng số tiền 47.626.058.347 đồng. Ngày 26 tháng 6 năm 2008, Sở Tài chính có Văn bản số 6314/STC-NS xác nhận Công ty Cổ phần Thực phẩm Gò Vấp hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với mặt bằng số 18 đường Nguyễn Hồng và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ T00708 ngày 27 tháng 8 năm 2008 cho Công ty Cổ phần Thực phẩm Gò Vấp với diện tích 3.403m², mục đích sử dụng đất khu dân cư đô thị, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Việc góp vốn hình thành pháp nhân mới để thực hiện dự án:

Sau khi được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương cho chuyển mục đích sử dụng đất, được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Nông nghiệp Sài Gòn TNHH MTV, Công ty Cổ phần Thực phẩm Gò Vấp hợp tác góp vốn với Công ty Cổ phần Quốc tế C&T thành lập pháp nhân mới là Công ty Cổ phần Nguyên Hồng (nay là Công ty TNHH Bất động sản Nguyên Hồng) để

⁷ Văn bản số 680/TC-CS ngày 28/01/2005.

⁸ Văn bản 455/TNMT-QHSĐĐ ngày 21/01/2005.

thực hiện dự án; tại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2007, Công ty Cổ phần Nguyên Hồng có tổng vốn điều lệ là 100.000.000.000 đồng (hiện vật là 52.000.000.000 đồng, hiện kim là 48.000.000.000 đồng), tỷ lệ góp vốn: Công ty Cổ phần Thực phẩm Gò Vấp góp 52%, các cổ đông khác là 48%; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 1 ngày 16 tháng 11 năm 2007 thể hiện: vốn góp của Công ty Cổ phần thực phẩm Gò Vấp là 10%, các cổ đông còn lại là 90%. Ngày 07 tháng 02 năm 2009, Công ty Cổ phần Gò Vấp và Công ty Cổ phần Nguyên Hồng ký hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại số 18 đường Nguyên Hồng để thực hiện dự án Chung cư Nguyên Hồng, giá trị tài sản góp vốn là 47.626.058.347 đồng (bằng số tiền chuyển mục đích sử dụng đất phải nộp cho nhà nước theo giá thị trường). Đến năm 2016, Công ty Cổ phần Thực phẩm Gò Vấp chuyển nhượng 10% vốn góp còn lại tại Công ty Cổ phần Nguyên Hồng, không còn quyền kinh doanh đối với dự án Chung cư Nguyên Hồng.

- Về cơ sở pháp lý thực hiện dự án:

Dự án Chung cư Nguyên Hồng được phê duyệt chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình và điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại Văn bản số 469/UBND-TNMT ngày 22 tháng 01 năm 2008 và Văn bản số 7521/UBND-ĐTMT ngày 07 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Ngày 03 tháng 6 năm 2022, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 1873/QĐ-UBND về duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Phường 1, quận Gò Vấp tại các ô phố có ký hiệu II.2.3, II.3.1 và II.3.3 và một đoạn đường Nguyên Hồng (điều chỉnh hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng và số tầng cao tối đa của dự án).

Dự án Chung cư Nguyên Hồng được Sở Xây dựng phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 33/QĐ-SXD-PTN ngày 02 tháng 4 năm 2009 (Quyết định số 33/QĐ-SXD-PTN), thời gian thực hiện dự án từ năm 2009 đến năm 2011; được gia hạn đến năm 2018 theo Quyết định số 807/QĐ-SXD-TĐDA ngày 20 tháng 6 năm 2016 (Quyết định số 807/QĐ-SXD-TĐDA).

- Tiến độ thực hiện dự án:

Đến thời điểm thanh tra, dự án thi công đến tầng 14, lắp copha sàn tầng 15 (chưa đổ sàn) và công trình đang dừng thi công (từ năm 2021).

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Bất động sản Nguyên Hồng trình bày nguyên nhân chậm tiến độ là do ảnh hưởng của nền kinh tế; do thực hiện điều chỉnh quy hoạch và xin điều chỉnh quy mô thực hiện dự án (từ 15 tầng thành 17 tầng); việc chậm tiến độ, Sở Xây dựng đã xử phạt vi phạm và Công ty đã chấp hành xong.

- Về khó khăn, vướng mắc của dự án

Theo Báo cáo số 1729/UBND-DA ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, dự án có khó khăn, vướng mắc trong việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án. Qua làm việc với Thanh tra Thành phố, Sở Xây dựng và Sở Tài chính có ý kiến:

- Sở Xây dựng⁹ tiếp nhận hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Chung cư Nguyên Hồng từ ngày 12 tháng 12 năm 2019; Sở Xây dựng đã có Văn bản lấy ý kiến của các sở, ngành. Quá trình thực hiện, do chính sách pháp luật có thay đổi (Luật Đầu tư năm 2020 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2021) nên Sở Xây dựng có Văn bản số 402/SXD-PTĐT ngày 11 tháng 01 năm 2021 chuyển hồ sơ dự án đến Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) để tiếp tục thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020.

- Sở Tài chính¹⁰, quá trình xử lý hồ sơ nhận thấy dự án có các khó khăn, vướng mắc (Dự án Chung cư Nguyên Hồng được Sở Xây dựng ban hành Quyết định phê duyệt dự án, không thuộc các trường hợp được quy định về chuyển tiếp tại Luật Đầu tư năm 2020; khu đất tại số 18 đường Nguyên Hồng có nguồn gốc do doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa quản lý nên cần xem xét việc sắp xếp, xử lý khu đất, việc góp vốn, đầu tư và thoái vốn của doanh nghiệp có vốn của doanh nghiệp Nhà nước...) nên đã trình Kế hoạch để báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét.

Kết quả kiểm tra một số nội dung liên quan đến khó khăn, vướng mắc của dự án cho thấy:

- Về quyền sử dụng đất: Tại Văn bản số 1648/UBND-TCKH ngày 29 tháng 4 năm 2021, Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp xác định mặt bằng số 18 đường Nguyên Hồng, Phường 1, quận Gò Vấp không nằm trong danh sách sắp xếp, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước của Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp. Đồng thời, ngày 10 tháng 9 năm 2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số 5013/SNNMT-QLĐ, theo đó xác định: mặt bằng số 18 đường Nguyên Hồng, Phường 1, quận Gò Vấp thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất, không đấu giá, không đấu thầu để thực hiện dự án. Sở Tài chính có Văn bản số 3676/STC-KTĐN ngày 25 tháng 8 năm 2025 về cơ sở để tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố duyệt giá trị quyền sử dụng đất tại mặt bằng số 18 đường Nguyên Hồng, Phường 1, quận Gò Vấp theo giá thị trường làm cơ sở để Công ty Cổ phần thực phẩm Gò Vấp thực hiện nghĩa vụ tài chính.

- Về việc góp vốn, thoái vốn của Công ty Cổ phần thực phẩm Gò Vấp: Qua rà soát Hợp đồng hợp tác kinh doanh cho thấy Công ty Cổ phần Thực phẩm Gò Vấp không có năng lực tài chính để thực hiện dự án, toàn bộ số tiền thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất được các cổ đông ứng trước nên sau khi thành lập pháp nhân mới Công ty Cổ phần Thực phẩm Gò Vấp đã chuyển nhượng lại cổ phần tương ứng số tiền mà các cổ đông ứng trước để thực hiện nghĩa vụ tài chính, chỉ còn giữ lại 10% cổ phần tương ứng 10.000.000.000 đồng là giá trị thương quyền do các bên định giá và được nhận 5.000.000.000 đồng là chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng. Đến năm 2016, Công ty Cổ phần Thực phẩm Gò Vấp chuyển nhượng 10% vốn góp còn lại tại Công ty Cổ phần Nguyên Hồng, không còn quyền kinh doanh đối với dự án Chung cư Nguyên Hồng.

⁹ Văn bản số 5077/SXD-PTĐT ngày 25 tháng 8 năm 2025

¹⁰ Văn bản số 3676/STC-KTĐN ngày 25 tháng 8 năm 2025

Tuy nhiên, do thời gian thanh tra có hạn và mục tiêu của Đoàn thanh tra là giải quyết các khó khăn, vướng mắc của Dự án nên cần giao Sở Tài chính phối hợp cơ quan có liên quan thực hiện kiểm tra, làm rõ việc hợp tác kinh doanh thực hiện dự án Chung cư Nguyên Hồng, việc xác định giá trị góp vốn, thoái vốn tại Công ty Cổ phần Nguyên Hồng; trường hợp phát hiện có gây thất thoát, thiệt hại đối với phần vốn góp Nhà nước thì đề xuất xử lý theo thẩm quyền và quy định pháp luật.

- Về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư:

Tại Biên bản làm việc ngày 05 tháng 9 năm 2025 với Thanh tra Thành phố, Sở Xây dựng có ý kiến: Quyết định số 33/QĐ-SXD-PTN căn cứ các quy định tại Luật Nhà ở năm 2005, Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Luật Xây dựng, Nghị định 16/2005/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2005 của Chính phủ về quản lý đầu tư xây dựng công trình; phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình trên cơ sở căn cứ các quy định tại Luật Nhà ở năm 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (Quyết định số 807/QĐ-SXD-TĐDA) nên dự án đủ điều kiện chuyển tiếp theo quy định Luật Đầu tư năm 2020.

Tuy nhiên, Sở Tài chính cho rằng Quyết định số 33/QĐ-SXD-PTN căn cứ Luật Xây dựng, Nghị định 16/2005/NĐ-CP về quản lý đầu tư xây dựng công trình, nên không đủ điều kiện chuyển tiếp theo quy định Luật Đầu tư năm 2020.

Do dự án thực hiện chuyển tiếp qua nhiều thời kỳ và pháp luật có thay đổi, hiện nay giữa các sở, ngành có ý kiến khác nhau về áp dụng quy định pháp luật, nên cần giao cho Sở Tài chính chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng, Sở Tư pháp rà soát, xác định cơ sở pháp lý ban hành Quyết định số 33/QĐ-SXD-PTN và Quyết định số 807/QĐ-SXD-TĐDA; đối chiếu quy định pháp luật hiện hành để tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

5. Dự án Nhà máy gia công đóng gói phân bón Hóa Nông Phú Mỹ

- **Về nguồn gốc đất:** Công ty TNHH Hóa Nông Phú Mỹ được Tổng Công ty IDICO - CTCP cho thuê 20.000 m² đất tại Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng để xây dựng Nhà máy gia công đóng gói phân bón Hóa Nông Phú Mỹ theo Hợp đồng số 12/TCT-ĐT ngày 16 tháng 3 năm 2022, thời hạn thuê lại đất: Đến ngày 25 tháng 7 năm 2058, theo phương thức: thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Công ty TNHH Hóa Nông Phú Mỹ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ VP 21560 ngày 26 tháng 02 năm 2025.

- **Về pháp lý đầu tư:** Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án: 7543770288 cho Nhà đầu tư Công ty TNHH Hóa Nông Phú Mỹ, chứng nhận lần đầu ngày 10 tháng 3 năm 2022, thời gian hoàn thành dự án đưa vào hoạt động tháng 6/2023; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh ngày 24 tháng 3 năm 2025, được gia hạn giãn tiến độ hoàn thành dự án đưa vào hoạt động đến tháng 12 năm 2027.

- **Tình hình triển khai thực hiện dự án:** Thời điểm kiểm tra hiện trạng thực tế tại dự án ghi nhận: dự án nằm trên khu đất diện tích 20.000 m² đang là đất trống,

bao quanh khu đất được Công ty TNHH Hóa Nông Phú Mỹ xây dựng phần chân móng bằng bê tông.

- **Khó khăn, vướng mắc tại dự án:** Theo Văn bản số 187/BC-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, khó khăn vướng mắc của dự án là chậm triển khai thực hiện dự án so với tiến độ được phê duyệt, hồ sơ xin điều chỉnh tiến độ đầu tư chưa thể hiện chi tiết tiến độ thực hiện và thể hiện vốn góp.

Kết quả kiểm tra một số nội dung liên quan đến khó khăn, vướng mắc của dự án cho thấy:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cấp lần đầu thời hạn hoàn thành dự án đi vào hoạt động đến tháng 6 năm 2023, tuy nhiên chủ đầu tư thực hiện không đảm bảo theo đúng tiến độ nhưng Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bà Rịa - Vũng Tàu thiếu sự kiểm tra, giám sát, không kiến nghị xử lý vi phạm chậm tiến độ thực hiện dự án theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 19 Nghị định số 122/2021/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đầu tư.

Đến nay, Công ty đã hoàn thiện hồ sơ xin điều chỉnh tiến độ đầu tư, ngày 24 tháng 3 năm 2025, Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh, Công ty được gia hạn giãn tiến độ hoàn thành dự án đưa vào sử dụng/hoạt động đến tháng 12 năm 2027. Do đó, khó khăn vướng mắc của Dự án đã được tháo gỡ.

6. Dự án Bãi Container và dịch vụ cảng và Dự án Kho bãi tổng hợp, dịch vụ hậu cần cảng, dịch vụ logistic Tài Tiến.

6.1. Dự án Bãi Container và dịch vụ cảng:

- **Về nguồn gốc đất:**

+ Ngày 15 tháng 8 năm 2011, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1764/QĐ-UBND về việc thu hồi 310.507,9 m² đất tại xã Phước Hòa, huyện Tân Thành (do Ban Quản lý Rừng Phòng hộ tỉnh quản lý 219.080,4 m² và do Ủy ban nhân dân xã Phước Hòa quản lý 91.427,5 m²), cho Công ty TNHH Xây dựng Lưu Nguyên thuê toàn bộ diện tích đất thu hồi trên để đầu tư xây dựng: Bãi Container và Dịch vụ cảng. Công ty TNHH Xây dựng Lưu Nguyên chỉ trả tiền bồi thường, hỗ trợ hoa màu, vật kiến trúc theo phương án bồi thường, hỗ trợ đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành phê duyệt tại Quyết định số 9647/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2011.

+ Ngày 06 tháng 5 năm 2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Thành, Ủy ban nhân dân xã Phước Hòa, Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Tân Thành tiến hành bàn giao đất thực địa cho Công ty TNHH Xây dựng Lưu Nguyên. Diện tích bàn giao 310.507,9 m² đất.

+ Năm 2014, Công ty TNHH Xây dựng Lưu Nguyên được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ký hợp đồng thuê đất với diện tích 310.507,9 m², thời hạn 50 năm theo phương thức trả tiền thuê đất hàng năm. Đến năm 2019, được chuyển

7d

sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê còn lại và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty TNHH Xây dựng Lưu Nguyên đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất (tiền thuê đất hàng năm 1.564.882.189 đồng; tiền thuê đất trả một lần 61.079.917.128 đồng; tiền trồng rừng thay thế 3.554.671.774 đồng).

+ Công ty TNHH Xây dựng Lưu Nguyên thực hiện góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Lưu Nguyên Cái Mép, ngày 03 tháng 12 năm 2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã cấp nhật, chỉnh lý trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 981472.

- Về pháp lý thực hiện dự án:

Công ty TNHH Xây dựng Lưu Nguyên được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 04 tháng 5 năm 2011, tiến độ thực hiện dự án đến Quý IV năm 2013 hoàn thành và đi vào hoạt động; cấp Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần 1 ngày 14 tháng 02 năm 2015, tiến độ thực hiện dự án đến năm 2020 đưa toàn bộ dự án vào hoạt động khai thác; cấp Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần 2 ngày 16 tháng 11 năm 2022, tiến độ thực hiện dự án đến Quý IV/2022 hoàn thành và đưa toàn bộ dự án vào hoạt động; đồng thời điều chỉnh nhà đầu tư từ Công ty TNHH Xây dựng Lưu Nguyên sang Công ty Cổ phần Dịch vụ cảng Lưu Nguyên Cái Mép theo trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc dự án đầu tư để góp vào doanh nghiệp.

- **Tiến độ thực hiện dự án:** Công ty TNHH Xây dựng Lưu Nguyên chậm đưa đất vào sử dụng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho gia hạn sử dụng đất 24 tháng tại Quyết định số 2920/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2018¹¹. Dự án đã được phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường và cấp Giấy phép xây dựng vào năm 2021.

Qua kiểm tra hiện trạng vào ngày 14 tháng 8 năm 2025 ghi nhận: Theo ý kiến của Chủ đầu tư đã san lấp khoảng 10% nhưng hiện trạng thực tế đã đắp bờ bao phân lô để san lấp, đường 991B đã thi công hoàn thành mặt đường nhưng chưa đưa vào sử dụng.

6.2. Dự án Kho bãi tổng hợp, dịch vụ hậu cần cảng, dịch vụ logistic Tài Tiến:

- Nguồn gốc đất:

+ Ngày 21 tháng 12 năm 2011, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2913/QĐ-UBND về việc thu hồi 240.000 m² đất tại xã Phước Hòa, huyện Tân Thành (do Ban Quản lý Rừng Phòng hộ tỉnh quản lý 187.550,3 m² đất và do Ủy ban nhân dân xã Phước Hòa quản lý 52.449,7 m²) cho Công ty TNHH Tài Tiến thuê toàn bộ diện tích đất thu hồi trên để đầu tư xây dựng: Kho bãi tổng hợp, Dịch vụ hậu cần cảng và Dịch vụ logistic. Công ty TNHH Tài Tiến chỉ trả tiền bồi thường, hỗ trợ hoa màu, vật kiến trúc theo phương án bồi thường, hỗ trợ đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành phê duyệt tại Quyết định số 856/QĐ-UBND ngày 23 tháng 02 năm 2012.

¹¹ Lý do gia hạn: Việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013 và khoản 12 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ.

+ Ngày 01 tháng 8 năm 2013, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Thành, Ủy ban nhân dân xã Phước Hòa, Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Tân Thành tiến hành bàn giao đất thực địa cho Công ty TNHH Tài Tiến. Diện tích bàn giao 240.000 m² đất.

+ Năm 2011, Công ty TNHH Tài Tiến được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ký hợp đồng thuê đất với diện tích 240.000 m², thời hạn 50 năm theo phương thức trả tiền thuê đất hàng năm. Đến năm 2015, được chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê còn lại và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty TNHH Tài Tiến đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất với tổng số tiền 31.149.722.562 đồng và tiền trồng rừng thay thế là 4.316.626.913 đồng.

+ Công ty TNHH Tài Tiến thực hiện góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistic Phước Hòa, ngày 05 tháng 02 năm 2021 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã cập nhật, chỉnh lý trang IV Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BN 981020.

- **Về pháp lý thực hiện dự án:** Công ty TNHH Tài Tiến được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 14 tháng 7 năm 2010, tiến độ thực hiện dự án: hoàn thành đưa vào sử dụng năm 2014; Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần thứ 1 ngày 07 tháng 8 năm 2014, tiến độ thực hiện dự án: đến IV năm 2017: Hoàn thành lắp đặt trang thiết bị, vận hành và đưa vào sử dụng; Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần thứ 2 ngày 20 tháng 7 năm 2018 tiến độ thực hiện dự án: Quý IV/2019: Hoàn thành lắp đặt trang thiết bị, vận hành và đưa vào sử dụng toàn bộ công trình. Sau đó, dự án tiếp tục được điều chỉnh chủ trương đầu tư, tiến độ thực hiện đến Quý II năm 2022. Hiện nay, chủ đầu tư đang đề nghị điều chỉnh nhà đầu tư nhưng chưa được xem xét, giải quyết.

- **Về tiến độ thực hiện dự án:** Công ty TNHH Tài Tiến được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho gia hạn sử dụng đất 24 tháng tại Quyết định số 716/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2018⁹. Ngày 08 tháng 12 năm 2015, Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy phép xây dựng số 55/GPXD-SXD cho Công ty TNHH Tài Tiến.

Qua kiểm tra hiện trạng vào ngày 14 tháng 8 năm 2025 ghi nhận: Theo ý kiến của Chủ đầu tư đã san lấp khoảng 10% nhưng hiện trạng thực tế đã đắp bờ bao phân lô để san lấp, đường 991B đã thi công hoàn thành mặt đường nhưng chưa đưa vào sử dụng.

6.3. Các Kết luận thanh tra có liên quan đến Dự án Bãi Container và dịch vụ cảng và Dự án Kho bãi tổng hợp, dịch vụ hậu cần cảng, dịch vụ logistic Tài Tiến.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tiến hành thanh tra đối Dự án Bãi Container và dịch vụ cảng¹² và Dự án Kho bãi tổng hợp, dịch vụ hậu cần cảng, dịch vụ logistic Tài Tiến¹³, nội dung kết luận: Công ty TNHH Xây dựng Lưu Nguyễn và Công ty TNHH Tài Tiến được nhà nước cho thuê đất nhưng không

¹² Kết luận thanh tra số 5118/KL-STNMT ngày 02 tháng 12 năm 2016 (đính chính tại Kết luận số 10293/KL-STNMT ngày 25 tháng 11 năm 2024)

¹³ Kết luận thanh tra số 5119/KL-STNMT ngày 02 tháng 12 năm 2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (đính chính tại Kết luận số 10294/KL-STNMT ngày 25 tháng 11 năm 2024).

sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa đã vi phạm quy định tại điểm i, khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

- Thanh tra Chính phủ có Kết luận Thanh tra số 404/KL-TTTP ngày 26 tháng 3 năm 2018, theo đó đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đơn đốc chủ đầu tư Dự án Kho bãi tổng hợp, dịch vụ hậu cần cảng, dịch vụ logistic Tài Tiến khẩn trương triển khai thực hiện dự án và thu bổ sung đối với Công ty TNHH Tài Tiến về tiền sử dụng đất 10.776.856.400 đồng và tiền chậm nộp tiền thuê đất 2.550.881.910 đồng. Công ty TNHH Tài Tiến đã nộp tiền vào ngân sách nhà nước.

Ngày 06 tháng 5 năm 2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Văn bản số 4903/UBND-VP gửi Cục Quản lý Đất đai - Bộ Nông nghiệp và Môi trường xin ý kiến hướng dẫn xử lý các vướng mắc thủ tục đất đai tại các dự án trên địa bàn tỉnh, trong đó có dự án Bãi Container và dịch vụ cảng Dự án Kho bãi tổng hợp, dịch vụ hậu cần cảng, dịch vụ logistic Tài Tiến.

Ngày 22 tháng 5 năm 2025, Cục Quản lý Đất đai - Bộ Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số 800/QLĐĐ-KSQLSDĐ với nội dung: đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chỉ đạo rà soát lại việc bàn giao đất thực địa có đúng quy định pháp luật hay không...theo báo cáo của Ủy ban nhân dân Tỉnh thì dự án chưa hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng; các hộ dân vẫn còn đang canh tác trên đất của dự án và cản trở không cho chủ đầu tư thi công dự án. Trường hợp chưa đủ điều kiện bàn giao thực địa cho chủ đầu tư thì không thể kết luận hành vi vi phạm không sử dụng đất theo điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

6.4. Về khó khăn, vướng mắc của dự án Bãi Container và dịch vụ cảng Dự án Kho bãi tổng hợp, dịch vụ hậu cần cảng, dịch vụ logistic Tài Tiến.

Theo Văn bản số 187/BC-UBND ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, khó khăn vướng mắc của Dự án dự án Bãi Container và dịch vụ cảng Dự án Kho bãi tổng hợp, dịch vụ hậu cần cảng, dịch vụ logistic Tài Tiến: Về hạ tầng, chưa có giao thông kết nối; về đất đai, Dự án hết thời hạn gia hạn 24 tháng sử dụng đất; về dịch bệnh, ảnh hưởng dịch covid-19 từ đầu năm 2020 đến cuối năm 2021; Dự án chưa chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác; vị trí khu đất đang có các hộ dân kiến nghị, cản trở thi công.

Kết quả kiểm tra một số nội dung liên quan đến khó khăn, vướng mắc của 02 dự án cho thấy:

Công ty Cổ phần cảng Lưu Nguyên Cái Mép và Công ty Cổ phần TM Tài Tiến đã chậm thực hiện dự án. Đến nay, thời hạn gia hạn tiến độ đã hết, do đó cần phải rà soát, xem xét xử lý theo đúng quy định pháp luật đất đai. Tuy nhiên, theo báo cáo của Công ty Cổ phần cảng Lưu Nguyên Cái Mép và Công ty Cổ phần TM Tài Tiến thì dự án chậm tiến độ do các nguyên nhân khách quan¹⁴.

Ngoài ra, tại Văn bản số 800/QLĐĐ-KSQLSDĐ ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Cục Quản lý Đất đai - Bộ Nông nghiệp và Môi trường về hướng dẫn xử lý vướng

¹⁴ Còn 04 hộ dân chưa đồng ý nhận tiền đền bù, tiền hỗ trợ của Doanh nghiệp và vẫn chưa di dời, bàn giao mặt bằng; Khu đất thực hiện dự án chỉ được kết nối độc đạo 01 tuyến đường giao thông theo quy hoạch (đường 991B) chưa được đầu tư hoàn chỉnh; về đường thủy Rạch Ngã Tư cũng chưa được nạo vét thông luồng không đảm bảo độ sâu luồng khu vực này để cho tàu, thuyền và xả lan lưu thông; ảnh hưởng dịch Covid 19; Hạt Kiểm lâm

mắc thủ tục đất đai, theo đó đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chỉ đạo rà soát lại việc bàn giao đất thực địa có đúng quy định pháp luật hay không... Trường hợp chưa đủ điều kiện bàn giao đất thực địa cho chủ đầu tư thì không thể kết luận hành vi vi phạm không sử dụng đất trong thời gian 12 tháng liên tục kể từ khi bàn giao đất trên thực địa.

Do thời gian thanh tra có hạn, các tài liệu, hồ sơ Đoàn thanh tra thu thập được chưa thể xác định được việc bàn giao đất thực địa có vi phạm quy định pháp luật; đồng thời để làm rõ có hay không các nguyên nhân dẫn đến chậm tiến độ thực hiện dự án, cần giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp Ủy ban nhân dân phường Tân Phước và các đơn vị có liên quan kiểm tra, làm rõ việc thu hồi giao đất, cho thuê đất, việc bàn giao đất thực địa có đúng quy định pháp luật và các nguyên nhân dẫn đến việc chậm thực hiện dự án mà nhà đầu tư đã nêu. Qua kết quả rà soát, và nghiên cứu ý kiến của Cục Quản lý Đất đai - Bộ Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 800/QLĐĐ-KSQLSĐĐ ngày 22 tháng 5 năm 2025 và căn cứ quy định pháp luật, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

III. KẾT LUẬN

1. Nhận xét:

Qua thanh tra 07 Dự án có khó khăn, vướng mắc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh cho thấy: hầu hết các dự án này đều chậm triển khai thực hiện do nhiều nguyên nhân khác nhau, có nguyên nhân chủ quan từ phía các chủ đầu tư dự án, có nguyên nhân khách quan do tình hình dịch bệnh, khó khăn chung của nền kinh tế thế giới và trong nước, do thay đổi chính sách pháp luật ... Đến nay, có 02/07 dự án cơ bản đã được tháo gỡ khó khăn, vướng mắc (Dự án Khu nhà ở Tân Phước, Dự án Nhà máy gia công đóng gói phân bón Hóa Nông Phú Mỹ); 02/07 Dự án do thay đổi chính sách pháp luật đang kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền xem xét, tháo gỡ (Dự án Khu dân cư Anh Tuấn Garden; Dự án Chung cư Nguyên Hồng); 01/07 Dự án (Khu nhà ở An Sơn) đang kiến nghị xem xét lại chính sách thuế và 02/07 Dự án Bãi Container và dịch vụ cảng và Dự án Dự án Kho bãi tổng hợp, dịch vụ hậu cần cảng, dịch vụ logistic Tài Tiến cần giao cho các cơ quan chức năng kiểm tra, làm rõ để đề xuất xử lý theo quy định. Cụ thể như sau:

1.1. Đối với Dự án Khu dân cư Anh Tuấn Garden:

Dự án có 04 nội dung khó khăn, vướng mắc, Lãnh đạo Ủy ban nhân dân Thành phố đã có nhiều cuộc họp để xem xét và chỉ đạo các sở, ngành tháo gỡ, đến nay, đã có 01 nội dung liên quan đến 854,3m² đất do nhà nước quản lý cơ bản đã có hướng giải quyết; 01 nội dung liên quan xử phạt vi phạm hành chính đang xin ý kiến của Bộ Xây dựng; đối với nội dung làm rõ việc Công ty Cổ phần Đầu tư Anh Tuấn thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án và huy động vốn của người dân để đầu tư dự án khi chưa hoàn tất thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất của khu đất đầu tư dự án, chưa được quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

dụng đất, Ủy ban nhân dân Thành phố đã chỉ đạo Sở Xây dựng phối hợp với các sở, ngành, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè nhưng đến nay chưa có kết quả; nội dung điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án: theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, dự án không đủ điều kiện thực hiện. Sở Nông nghiệp và Môi trường đang xem xét điều kiện đưa vào danh mục dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/HQ13 của Quốc hội. Tuy nhiên, để đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật, cần phải kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm về đất đai, xây dựng của dự án và việc chấp hành pháp luật của doanh nghiệp trước khi đưa vào danh mục thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH13 của Quốc hội.

1.2. Đối với Dự án Khu nhà ở An Sơn:

Khó khăn vướng mắc hiện nay là việc chủ đầu tư chưa thống nhất về số tiền thực hiện nghĩa vụ tài chính (do chưa được xem xét khấu trừ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp) nên chủ đầu tư chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Việc này, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã có chỉ đạo tại Công văn số 12391/UBND-VP ngày 06 tháng 10 năm 2022, nhưng đến nay Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa thực hiện xong. Bên cạnh đó, Dự án đã hết thời gian thực hiện, Chủ đầu tư đang xin điều chỉnh nhưng chưa được xem xét, giải quyết.

1.3. Đối với Dự án Khu nhà ở Tân Phước:

Trước đây Dự án có khó khăn, vướng mắc do chưa có điểm đầu nối vào hệ thống thoát nước với tuyến đường phía trước dự án (đường Nguyễn Huy Tưởng) nên chưa được cấp Giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Chủ đầu tư đã chủ động hỗ trợ kinh phí nâng cấp đường Nguyễn Huy Tưởng và đã được Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ cấp Giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nên khó khăn đã được tháo gỡ.

Tuy nhiên, hiện nay tiến độ thực hiện dự án đã hết thời hạn, Chủ đầu tư đã nộp hồ sơ xin điều chỉnh thời gian thực hiện dự án, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Văn bản số 676/PC-VP ngày 11 tháng 8 năm 2025 chỉ đạo Sở Tài Chính chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng xem xét hồ sơ điều chỉnh Dự án đầu tư Khu nhà ở Tân Phước theo quy định.

1.4. Đối với Dự án Chung cư Nguyên Hồng

Khó khăn, vướng mắc chính của dự án là điều chỉnh dự án (điều chỉnh quy mô và thời gian thực hiện), Chủ đầu tư đã nộp hồ sơ đến Sở Xây dựng từ năm 2019 nhưng đến nay chưa được giải quyết. Do dự án thực hiện chuyển tiếp qua nhiều thời kỳ, pháp luật có thay đổi và giữa các sở, ngành còn có ý kiến khác nhau về áp dụng quy định pháp luật nên cần giao cho Sở Tài chính chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng, Sở Tư pháp rà soát, xác định cơ sở pháp lý ban hành Quyết định số 33/QĐ-SXD-PTN và Quyết định số 807/QĐ-SXD-TĐDA; đối chiếu quy định pháp luật hiện hành để tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết kiến nghị của nhà đầu tư theo quy định.

Ngoài ra, việc hợp tác kinh doanh, xác định giá trị góp vốn, thoái vốn góp của Công ty Cổ phần Thực phẩm Gò Vấp tại Công ty Cổ phần Nguyên Hồng cũng cần được kiểm tra, làm rõ. *u*

1.5. Dự án Nhà máy gia công đóng gói phân bón Hóa Nông Phú Mỹ:

Khó khăn, vướng mắc của Dự án là hết thời hạn thực hiện theo Giấy chứng nhận đầu tư đã cấp, Chủ đầu tư xin đề nghị điều chỉnh giãn tiến độ thực hiện dự án đầu tư. Đến ngày 24 tháng 3 năm 2025, Công ty đã được Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh, cho Công ty được gia hạn giãn tiến độ hoàn thành dự án đưa vào hoạt động đến tháng 12 năm 2027. Như vậy, khó khăn vướng mắc trong tiến độ triển khai thực hiện dự án đã được tháo gỡ.

1.6. Dự án Bãi container và Dịch vụ cảng và Dự án Kho bãi tổng hợp, Dịch vụ hậu cần cảng và Dịch vụ logistic Tài Tiến:

Công ty Cổ phần Lưu Nguyên Cái Mép và Công ty Cổ phần TM Tài Tiến đã chậm thực hiện dự án, đến nay thời hạn gia hạn tiến độ đã hết; theo báo cáo của 02 Công ty thì dự án chậm tiến độ do các nguyên nhân khách quan. Do đó, cần phải rà soát, xử lý theo đúng quy định pháp luật.

2. Những thiếu sót, tồn tại, vi phạm:

Để dẫn đến tình trạng chậm thực hiện dự án trong thời gian dài, gây lãng phí về đất đai, nguồn lực; qua thanh tra đã phát hiện các chủ đầu tư, các sở, ngành và các đơn vị cá nhân có liên quan để xảy ra những tồn tại, khuyết điểm, vi phạm chủ yếu sau đây:

2.1. Đối với các chủ đầu tư:

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Anh Tuấn - chủ đầu tư Dự án Khu dân cư Anh Tuấn Garden: Không thực hiện hoàn tất các thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 131 Luật Đất đai năm 2003, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai nhưng đã tiến hành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, xây dựng 03 căn nhà kiên cố và 02 căn nhà tạm bằng container và 01 quán cà phê trên đất nông nghiệp vi phạm quy định tại Điều 140 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 57 Luật Đất đai năm 2013. Triển khai xây dựng dự án chậm tiến độ theo Văn bản số 1569/UBND-QLĐT ngày 25 tháng 10 năm 2012 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè.

(2) Doanh nghiệp Tư nhân An Sơn - chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở An Sơn: Triển khai xây dựng dự án chậm tiến độ theo Quyết định số 2953/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà đất là chưa thực hiện đúng trách nhiệm của người nộp thuế theo quy định tại khoản 3 Điều 17 Luật Quản lý thuế.

(3) Công ty Cổ phần Phú Đức Chính - chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở Tân Phước: Triển khai xây dựng dự án chậm tiến độ theo Quyết định số 3050/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

(4) Công ty Cổ phần Thực phẩm Gò Vấp, Công ty TNHH Bất động sản Nguyên Hồng - chủ đầu tư Dự án Chung cư Nguyên Hồng:

xin chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án; sau đó hợp tác kinh doanh, thành lập Công ty Cổ phần Nguyên Hồng, chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp và không còn quyền kinh doanh đối với dự án Chung cư Nguyên Hồng.

Công ty TNHH Bất động sản Nguyên Hồng triển khai thực hiện dự án chậm tiến độ theo Quyết định số 807/QĐ-SXD-TĐDA ngày 20 tháng 6 năm 2016 của Sở xây dựng (Sở Xây dựng đã xử phạt vi phạm hành chính), dự án dừng thi công từ năm 2021 đến nay.

(5) Công ty TNHH Hóa Nông Phú Mỹ - chủ đầu tư Dự án Nhà máy gia công đóng gói phân bón Hóa Nông Phú Mỹ: Thực hiện không đúng tiến độ đầu tư dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư do Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 10 tháng 3 năm 2022.

(6) Công ty Cổ phần dịch vụ cảng Lưu Nguyên Cái Mép - chủ đầu tư Dự án Bãi Container và dịch vụ cảng: Thực hiện không đúng tiến độ đầu tư dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp, chậm đưa đất vào sử dụng.

(7) Công ty Cổ phần thương mại Tài Tiến - chủ đầu tư Dự án Dự án Kho bãi tổng hợp, dịch vụ hậu cần cảng, dịch vụ logistic Tài Tiến: Thực hiện không đúng tiến độ đầu tư dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp, chậm đưa đất vào sử dụng.

2.2. Đối với Sở Xây dựng:

- Tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố công nhận Công ty Cổ phần Đầu tư Anh Tuấn làm chủ đầu tư dự án khu dân cư Anh Tuấn Garden khi Công ty chưa thực hiện hoàn thiện thủ tục góp vốn theo quy định tại Điều 131 Luật Đất đai năm 2003, là thực hiện không đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 13 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ¹⁵.

- Thiếu kiểm tra, giám sát để Công ty Cổ phần Đầu tư Anh Tuấn xây dựng công trình trên đất nông nghiệp nhưng không phát hiện để ngăn chặn, xử lý kịp thời. Chưa kiểm tra xử lý việc dự án chậm tiến độ thực hiện.

- Chậm triển khai thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 1980/VP-DA ngày 17 tháng 02 năm 2025.

Trách nhiệm thuộc về Lãnh đạo Sở Xây dựng, Thanh tra Sở Xây dựng và các cá nhân có liên quan thời kỳ phát sinh vụ việc.

2.3. Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường):

- Việc tham mưu xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án Khu nhà ở An Sơn còn chậm (hơn 3 năm), đây cũng là một trong những nguyên nhân dẫn đến dự án chậm tiến độ.

¹⁵ c) Chỉ định chủ đầu tư đối với các trường hợp: ... Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ các điều kiện quy định tại Điều 12 của Nghị định này và có văn bản đăng ký làm chủ đầu tư;

- Chậm thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) về việc xem xét số tiền được khấu trừ tiền sử dụng đất nông nghiệp (nếu có) khi thực hiện nghĩa vụ tài chính chuyển mục đích sử dụng đất, làm cơ sở trả lời phản ánh, kiến nghị của Doanh nghiệp tư nhân An Sơn.

- Chậm thông tin theo yêu cầu của Sở Tài chính liên quan đến việc thu tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa đối với dự án Khu nhà ở An Sơn, dẫn đến Sở Tài chính chưa xác định nghĩa vụ tài chính để yêu cầu doanh nghiệp nộp vào ngân sách theo quy định.

Trách nhiệm thuộc về Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) và các cá nhân có liên quan thời kỳ phát sinh vụ việc.

2.4. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh):

- Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) thiếu kiểm tra, đôn đốc Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về bảo vệ và phát triển đất trồng lúa làm cơ sở cho Doanh nghiệp tư nhân An Sơn thực hiện nộp vào ngân sách nhà nước.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) chưa kịp thời phản hồi, hướng dẫn Doanh nghiệp tư nhân An Sơn thực hiện thủ tục điều chỉnh tiến độ dự án Khu nhà ở An Sơn theo quy định pháp luật.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) chưa kịp thời kiểm tra, đề xuất xử lý việc chậm tiến độ thực hiện Dự án Khu nhà ở Tân Phước theo Quyết định chấp thuận chủ đầu tư số 3050/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) có ban hành Quyết định số 54/QĐ-SKHĐT ngày 23 tháng 8 năm 2023 về kiểm tra tình hình thực hiện dự án của Công ty TNHH Tài Tiến, Công ty TNHH Xây dựng Lưu Nguyên; tuy nhiên đến nay chưa có kết quả xử lý.

Trách nhiệm thuộc về Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) và các tổ chức, cá nhân có liên quan thời kỳ phát sinh vụ việc.

2.5. Đối với Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè (cũ) nay là xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh

- Thiếu kiểm tra, giám sát, phối hợp, không kịp thời xử lý để Công ty Cổ phần Đầu tư Anh Tuấn xây dựng công trình trên đất nông nghiệp vi phạm quy định tại Điều 208 Luật Đất đai năm 2013.

- Chưa thực hiện nghiêm nội dung chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Bùi Xuân Cường tại Thông báo số 1980/VP-DA ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố.

Trách nhiệm thuộc về Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè (cũ), Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nhơn Đức và các tổ chức, cá nhân có liên quan thời kỳ

22

phát sinh vụ việc.

2.6. Đối với Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố):

Chưa kịp thời kiểm tra, giám sát, đề xuất xử lý vi phạm tiến độ thực hiện dự án đầu tư đối với Công ty TNHH Hóa Nông Phú Mỹ, chủ đầu tư dự án Nhà máy gia công đóng gói phân bón Hóa Nông Phú Mỹ.

Tránh nhiệm thuộc về Trưởng Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bà Rịa - Vũng Tàu và các tổ chức, cá nhân có liên quan thời kỳ phát sinh vụ việc.

IV. KIẾN NGHỊ:

Từ những kết quả thanh tra và nhận xét, kết luận nêu trên, Chánh Thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo:

1. Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Tổ chức kiểm điểm đối với các tập thể, cá nhân có liên quan đến những thiếu sót, vi phạm như đã nêu ở phần kết luận thanh tra theo thẩm quyền quản lý.

- Trên cơ sở kết quả kiểm tra, xử lý của Sở Xây dựng liên quan đến các sai phạm của Công ty Cổ phần Đầu tư Anh Tuấn tại Dự án Khu nhà ở Anh Tuấn Garden, xem xét điều kiện theo quy định Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội và Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ để tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố về việc đưa Dự án Khu dân cư Anh Tuấn Garden vào danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh trình Hội đồng nhân dân Thành phố theo đúng quy định.

- Khẩn trương chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét xác định số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp của Dự án Khu nhà ở An Sơn theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại Công văn số 12391/UBND-VP ngày 06 tháng 10 năm 2022; phối hợp với Sở Tài chính và Thuế Thành phố rà soát lại cơ sở pháp lý việc phạt chậm nộp đối với khoản tạm thu tiền sử dụng đất đối với Dự án Khu nhà ở An Sơn theo đúng quy định pháp luật, đề xuất xử lý theo thẩm quyền và quy định pháp luật; xem xét, giải quyết nội dung kiến nghị của Doanh nghiệp tư nhân An Sơn liên quan đến việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các lô đất trong dự án theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp Ủy ban nhân dân phường Tân Phước và các đơn vị có liên quan kiểm tra, làm rõ việc thu hồi giao đất, cho thuê đất, việc bàn giao đất thực địa có đúng quy định pháp luật và các nguyên nhân dẫn đến chậm thực hiện Dự án Bãi container và Dịch vụ cảng và Dự án Kho bãi tổng hợp, Dịch vụ hậu cần cảng và Dịch vụ logistic Tài Tiến mà chủ đầu tư đã nêu. Qua kết quả kiểm tra và nghiên cứu ý kiến của Cục Quản lý đất đai - Bộ Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 800/QLĐĐ-KSQLSĐĐ ngày 22 tháng 5 năm 2025 và căn cứ quy định pháp luật, tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố giải quyết đúng theo quy định pháp luật. 

2. Giao Giám đốc Sở Tài chính:

- Tổ chức kiểm điểm đối với các tập thể, cá nhân có liên quan đến những thiếu sót, vi phạm như đã nêu ở phần kết luận thanh tra theo thẩm quyền quản lý.

- Khẩn trương xác định nghĩa vụ tài chính về bảo vệ, phát triển đất trồng lúa tại Dự án Khu nhà ở An Sơn để chủ đầu tư thực hiện theo quy định; xem xét việc xin điều chỉnh thời gian thực hiện dự án theo đề nghị của chủ đầu tư theo đúng quy định pháp luật.

- Chủ trì, phối hợp với Tổng Công ty Nông nghiệp Sài Gòn TNHH MTV (là đơn vị đại diện vốn Nhà nước tại Công ty Cổ phần Thực phẩm Gò Vấp) và cơ quan có liên quan kiểm tra, làm rõ việc hợp tác kinh doanh thực hiện dự án Chung cư Nguyên Hồng, việc xác định giá trị góp vốn, thoái vốn của Công ty Cổ phần Thực phẩm Gò Vấp tại Công ty Cổ phần Nguyên Hồng; trường hợp phát hiện có gây thất thoát, thiệt hại đối với phần vốn góp Nhà nước thì đề xuất xử lý theo thẩm quyền và quy định pháp luật.

- Chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng, Sở Tư pháp rà soát, xác định cơ sở pháp lý ban hành Quyết định số 33/QĐ-SXD-PTN ngày 02 tháng 4 năm 2009 và Quyết định số 807/QĐ-SXD-TĐDA ngày 20 tháng 6 năm 2016 của Sở Xây dựng; đối chiếu quy định pháp luật hiện hành để tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết hồ sơ xin điều chỉnh dự án Chung cư Nguyên Hồng của Công ty Cổ phần Nguyên Hồng đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định pháp luật.

- Khẩn trương chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản 676/PC-VP ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố liên quan đến hồ sơ điều chỉnh Dự án đầu tư thuộc của Khu nhà ở Tân Phước.

- Phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường và cơ quan có liên quan đề xuất xử lý việc chậm triển khai thực hiện Dự án Bãi container và Dịch vụ cảng và Dự án Kho bãi tổng hợp, Dịch vụ hậu cần cảng và Dịch vụ logistic theo quy định của pháp luật đầu tư.

3. Giao Giám đốc Sở Xây dựng:

- Tổ chức kiểm điểm đối với các tập thể, cá nhân có liên quan đến những thiếu sót, vi phạm như đã nêu ở phần kết luận thanh tra theo thẩm quyền quản lý.

- Chủ trì, phối hợp Ủy ban nhân dân xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh, khẩn trương thực hiện đầy đủ các nội dung chỉ đạo của lãnh đạo Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 1980/VP-DA ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố liên quan đến Dự án Khu nhà ở Anh Tuấn Garden.

4. Giao Ủy ban nhân dân xã Long Điền:

Chủ trì, phối hợp với Điện lực Long Điền và các đơn vị có liên quan xem xét, giải quyết nội dung kiến nghị của chủ đầu tư về việc sớm tiếp nhận thiết bị điện tại khu đất của dự án để quản lý theo quy định và thông tin đến chủ đầu tư được biết. 

5. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Tổ chức kiểm điểm đối với các tập thể, cá nhân có liên quan đến những thiếu sót, vi phạm như đã nêu ở phần kết luận thanh tra theo thẩm quyền quản lý.
- Khẩn trương thực hiện đầy đủ các nội dung chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 1980/VP-DA ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố.

6. Giao Thuế Thành phố Hồ Chí Minh:

Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính rà soát, đề xuất xử lý số tiền chậm nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà, đất chủ đầu tư đã nộp theo Thông báo số 05/TB-CCTKV và Thông báo số 04/TB-CCTKV ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Chi cục thuế Khu vực Bà Rịa - Long Điền - Đất Đỏ theo đúng quy định.

7. Giao Trưởng Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố:

Tổ chức kiểm điểm rút kinh nghiệm đối với các tập thể, cá nhân có liên quan đến những thiếu sót như đã nêu ở phần kết luận thanh tra theo thẩm quyền quản lý.

Các cơ quan, đơn vị nêu trên tổ chức thực hiện và báo cáo kết quả thực hiện trong thời hạn 60 ngày cho Ủy ban nhân dân Thành phố, tính từ ngày Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo thực hiện Kết luận thanh tra.

8. Giao Thanh tra Thành phố

Công khai Kết luận thanh tra theo Điều 37 Luật Thanh tra năm 2025.

Theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện kết luận thanh tra, báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định.

Kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, xử lý và chỉ đạo thực hiện Kết luận thanh tra theo Điều 53 Luật Thanh tra năm 2025.

Nơi nhận:

- Cục III - Thanh tra Chính phủ (để báo cáo);
- Chủ tịch UBND Thành phố (để báo cáo);
- Phó Chủ tịch UBND Thành phố Nguyễn Văn Thọ (để báo cáo);
- Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố;
- Ủy ban kiểm tra Thành ủy;
- Ban Nội chính Thành ủy;
- Chánh Thanh tra Thành phố;
- Phó Chánh Thanh tra (đ/c Nghi);
- Sở Tài chính, Sở Xây dựng,
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Thuế Thành phố;
- BQL các KCX và công nghiệp TP;
- Các chủ đầu tư DA;
- Ủy ban nhân dân xã Long Điền;
- Ủy ban nhân dân xã Hiệp Phước;
- Lưu: VT.

KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA



Phạm Văn Nghi