

Số: 60 /KL-TTTP-P3

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 9 năm 2025

KẾT LUẬN THANH TRA
Về việc thanh tra các công trình, dự án
có khó khăn, vướng mắc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh
(Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật
Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Đại Dương)

Thực hiện Quyết định số 507/QĐ-TTTP-P3 ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Chánh Thanh tra Thành phố về thanh tra các công trình, dự án có khó khăn, vướng mắc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Đại Dương do Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương (viết tắt là Công ty Đại Dương) làm chủ đầu tư;

Từ ngày 01 tháng 8 năm 2025 đến ngày 15 tháng 9 năm 2025, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Đại Dương, tiến hành làm việc với Công ty Đại Dương và các cơ quan, đơn vị có liên quan.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 01/BC-ĐTT507 ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Trưởng đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra Thành phố kết luận thanh tra như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG VỀ DỰ ÁN:

1. Thông tin chung và pháp lý Dự án:

1.1. Sơ lược về thông tin dự án:

Tên dự án: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU CÔNG NGHIỆP MỸ XUÂN B1 – ĐẠI DƯƠNG (viết tắt là Dự án).

- Địa điểm thực hiện dự án: xã Mỹ Xuân, xã Hắc Dịch, huyện Tân Thành (sau là phường Mỹ Xuân, phường Hắc Dịch, thành phố Phú Mỹ) tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (hiện nay là phường Phú Mỹ và phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Mục tiêu: đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ Khu công nghiệp để thu hút các dự án công nghiệp đa ngành, công nghiệp sạch, ít ô nhiễm môi trường.

- Quy mô dự án: 145,7ha với 05 phân khu chức năng, bao gồm: Khu hành chính dịch vụ; khu sản xuất; khu nhà máy, xí nghiệp hiện hữu; khu kỹ thuật; khu cây xanh.

- Thời điểm chấp thuận đầu tư, phê duyệt dự án, cơ quan chấp thuận đầu tư, phê duyệt dự án: Công ty Đại Dương được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giao nhiệm vụ làm chủ đầu tư theo Quyết định số 1272/QĐ-UB ngày 20 tháng 4 năm 2005. Ngày 17 tháng 8 năm 2012, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1592/QĐ-UBND về việc thành lập Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Đại Dương.

- Tổng mức đầu tư: 265.661.460.000 đồng Việt Nam.

1.2. Pháp lý về đất đai:

Dự án được thực hiện trên phần đất có tổng diện tích 1.385.011,8m² tại phường Mỹ Xuân và phường Hắc Dịch, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Quyết định thu hồi đất số 2441/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành 03 Quyết định cho Công ty thuê đất (số 927/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2010, số 458/QĐ-UBND ngày 04 tháng 03 năm 2014, số 2450/QĐ-UBND ngày 20 tháng 08 năm 2020) và lần lượt ký 03 Hợp đồng thuê đất (số 28/HĐTĐ ngày 29 tháng 04 năm 2010, số 09/HĐTĐ ngày 25 tháng 03 năm 2014, số 32/HĐTĐ ngày 07 tháng 09 năm 2020) với Công ty Đại Dương, tổng diện tích là 1.102.998,1m².

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có 03 đợt cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty Đại Dương với tổng diện tích đất nêu trên.

1.3. Pháp lý về quy hoạch:

Dự án được Bộ Xây dựng thống nhất nội dung quy hoạch chi tiết tại Công văn số 2030/BXD-KTQH ngày 28 tháng 9 năm 2006 và được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 theo Quyết định số 2602/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2011; được điều chỉnh bởi Quyết định số 2349/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Theo đó, Dự án có 05 phân khu chức năng bao gồm: Khu hành chính dịch vụ; khu sản xuất; khu nhà máy, xí nghiệp hiện hữu; khu kỹ thuật; khu cây xanh.

Hạ tầng kỹ thuật của Dự án bao gồm: đường giao thông (Đường trung tâm Khu công nghiệp số 1: là tuyến đường nối liền Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 - Tiến Hùng, Mỹ Xuân – BICONAC và Mỹ Xuân B1 – Đại Dương; Đường chính D1; Đường nội bộ N2; Đường nội bộ D3; Đường nội bộ D2; Đường nội bộ N2-A); hệ thống cấp điện; hệ thống cấp nước; hệ thống thoát nước thải; hệ thống thoát nước mưa.

2. Quá trình tham mưu chấp thuận chủ trương đầu tư:

Chủ đầu tư dự án là Công ty Đại Dương được Ban Quản lý các khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6057152405 lần đầu ngày 01 tháng 12 năm 2006; thay đổi lần thứ nhất ngày 21 tháng 01 năm

2014; thay đổi lần thứ hai ngày 15 tháng 01 năm 2020 và thay đổi lần thứ ba ngày 10 tháng 6 năm 2025.

3. Về tiến độ thực hiện dự án:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6057152405 lần đầu ngày 01 tháng 12 năm 2006; thay đổi lần thứ ba ngày 10 tháng 6 năm 2025 do Ban Quản lý các khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu cấp; tiến độ thực hiện Dự án như sau:

- Giai đoạn I (Diện tích: 526.804,8 m²) và Giai đoạn II (Diện tích: 373.806,7 m²) hoàn thành xây dựng hạ tầng tháng 12 năm 2019.

- Giai đoạn III (Diện tích: 202.386 m²) hoàn thành xây dựng hạ tầng tháng 12 năm 2020.

- Giai đoạn IV (Diện tích: 267.180,2 m²) triển khai công tác xây dựng hạ tầng 24 tháng kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền bàn giao đất sạch; khởi công xây dựng tháng thứ 02; hoàn thành xây dựng hạ tầng tháng thứ 24.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH:

1. Về tiến độ triển khai đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp:

Tính đến thời điểm thanh tra, tiến độ triển khai đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật của Dự án cụ thể như sau:

- Tuyến đường chính số 1: đã hoàn thành đầu tư xây dựng.

- Tuyến đường D2 và đường N2: đã cơ bản hoàn thành đầu tư xây dựng; còn một phần nhỏ hạng mục chưa thể triển khai thi công do vướng mặt bằng.

- Tuyến đường D1: đã hoàn thành thi công một phần (đoạn từ đường chính số 1 đến giáp đường N2); phần còn lại chưa thể triển khai thi công hoàn thành do vướng mặt bằng.

- Đường D3 và đường N2-A: đã bóc khuôn đường.

- San lấp cho các nhà đầu tư thứ cấp: Hoàn thành thi công san lấp cho Công ty TNHH Sản xuất đá Thạch Anh, Công ty cổ phần Tôn Vạn Thành, Công ty cổ phần Thép Nam Kim, Công ty TNHH Sản xuất đá thạch anh Tota, Công ty cổ phần Max...

- Nhà máy xử lý nước thải tập trung: Đã hoàn thành xây dựng giai đoạn 1; đã ký kết hợp đồng thi công và khởi công xây dựng giai đoạn 2, đã có Giấy phép xây dựng số 25/GPXD do Ban quản lý các Khu công nghiệp cấp ngày 28 tháng 04 năm 2025.

2. Tình hình thu hút nhà đầu tư thứ cấp vào khu công nghiệp:

Tính đến thời điểm thanh tra, trong Khu công nghiệp có 09 nhà đầu tư thứ cấp đang thuê đất của chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật (Công ty Đại Dương), trong đó: 01 doanh nghiệp dừng hoạt động (Công ty TNHH Kính Nam Việt Hưng), 02 doanh nghiệp đang hoạt động (Công ty TNHH Nakauimi Việt Nam, Công ty TNHH Công nghiệp Đá ANDI), 03 doanh nghiệp đang xây dựng (Công ty TNHH Sản xuất Đá Thạch Anh Tota, Công ty cổ phần Tôn Nam Kim

Phú Mỹ, Công ty cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Nam Trung), 03 doanh nghiệp chưa triển khai xây dựng (Công ty cổ phần Tôn Vạn Thành, Công ty TNHH Gia công Thép xây dựng Hyundai Steel, Công ty cổ phần Max).

3. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của Dự án:

Tổng số hộ dân ảnh hưởng tại Dự án là 283 hộ và đất công với tổng diện tích đất là 1.385.011,8 m². Trong đó, xã Hắc Dịch (sau là phường Hắc Dịch) có 158 hộ; xã Mỹ Xuân (sau là phường Mỹ Xuân) có 125 hộ.

Thực hiện Dự án, Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (sau là thành phố Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành 17 Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với 277 hộ dân (phê duyệt vào thời điểm tháng 6, tháng 7 và tháng 9 năm 2009 với 103 hộ dân; phê duyệt vào thời điểm tháng 8, tháng 9, tháng 12 năm 2010, tháng 10, tháng 11 năm 2011, tháng 7 năm 2013 và tháng 01 năm 2014 với 173 hộ dân; phê duyệt vào thời điểm tháng 01 năm 2021 với 01 hộ dân) và 02 tổ chức (phê duyệt vào thời điểm tháng 01 năm 2021); tổng diện tích thu hồi, giải tỏa là 1.310.769,7m², tương đương 94,6% tổng diện tích được phê duyệt của Dự án; tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ và kinh phí phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ là 214.014.821.920 đồng.

Trong tổng số 277 hộ dân đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, đến nay có 263 hộ đã bàn giao mặt bằng; 14 hộ chưa bàn giao mặt bằng, chưa chi trả tiền bồi thường với diện tích 145.548,70m², chiếm 10,5% tổng diện tích được phê duyệt của Dự án và chiếm 11,1% tổng diện tích đã được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Trong đó:

- 11 hộ chưa đồng ý nhận tiền, chưa bàn giao mặt bằng với tổng diện tích đất là 131.953m², chiếm 9,5% tổng diện tích được phê duyệt của Dự án và chiếm 10,1% tổng diện tích đã được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ, tái định cư 20.193.979.425 đồng. Đến nay, chủ đầu tư chưa chuyển kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của 11 hộ dân này cho Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án để gửi vào tài khoản tiền gửi mở tại ngân hàng theo quy định (*Chi tiết theo Phụ lục 1*).

- 03 hộ dân thuộc xã Mỹ Xuân cũ (đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Quyết định số 3381/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2013) nhưng chủ đầu tư chưa bố trí nguồn kinh phí chi trả với diện tích 13.595,7m², chiếm 0,982% tổng diện tích được phê duyệt của Dự án và chiếm 1,037% tổng diện tích đã được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tổng số tiền 1.938.214.550 đồng (*Chi tiết theo Phụ lục 2*). Nguyên nhân là 03 hộ dân này có vị trí đất giáp ranh với toàn bộ diện tích đất của một số hộ dân không đồng ý cho kiểm kê nên chưa thể thu hồi mặt bằng để triển khai thi công hạ tầng đưa vào khai thác.

Ngoài ra, còn 06 hộ (04 hộ dân chưa hợp tác kiểm đếm với diện tích đất 61.535,6m²; 02 hộ pháp lý sử dụng đất chưa rõ ràng với diện tích đất 2.588,3m²) và đất công (diện tích 10.118,2m²) thuộc phường Phú Mỹ (xã Mỹ Xuân cũ) chưa

được cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (*Chi tiết theo Phụ lục 3*).

4. Nhận xét:

Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Đại Dương được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giao nhiệm vụ làm chủ đầu tư cho Công ty Đại Dương từ năm 2005 và ban hành quyết định thu hồi đất từ tháng 7 năm 2007 với tổng diện tích 1.385.011,8m². Đồng thời, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành các Quyết định cho thuê đất, ký các Hợp đồng thuê đất tổng diện tích 1.102.998,1m² với chủ đầu tư. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Đại Dương đối với phần diện tích đất nêu trên. Đến nay, chủ đầu tư đã hoàn thành 03 giai đoạn theo Giấy chứng nhận đầu tư được cấp và đã thu hút được 09 nhà đầu tư thứ cấp thuê đất trong Khu công nghiệp với diện tích 506.476,6m² (chiếm 45,9% diện tích đã được cấp giấy chứng nhận và chiếm 36,6% tổng diện tích của Dự án được phê duyệt).

Tuy nhiên đến nay, công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của Dự án vẫn chưa được các cơ quan có thẩm quyền triển khai thực hiện xong (còn 219.790,8m², chiếm 15,87% tổng diện tích của Dự án được phê duyệt). Dẫn đến việc chủ đầu tư chưa thể thực hiện Giai đoạn IV của Dự án, chưa thể đầu tư xây dựng hoàn thiện đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp, một số tuyến đường nội bộ thi công dở dang do vướng mặt bằng. Đồng thời, chủ đầu tư cũng chưa có mặt bằng để mời gọi nhà đầu tư thứ cấp vào thuê đất, sản xuất, kinh doanh đối với phần diện tích còn lại trong Khu công nghiệp; ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả đầu tư của Dự án (theo Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu và thay đổi lần 2 thì Dự án phải hoàn thành vào tháng 12 năm 2014, nhưng do khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng như nêu trên nên Dự án phải tiếp tục thay đổi Giấy chứng nhận đầu tư và điều chỉnh tiến độ 02 lần; hiện nay chưa xác định được thời gian hoàn thành cụ thể).

III. KẾT LUẬN

1. Về thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi đất:

Ngày 18 tháng 7 năm 2007, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành quyết định thu hồi đất chung của Dự án; theo đó, Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (sau là thành phố Phú Mỹ) có trách nhiệm quyết định thu hồi diện tích đất cụ thể của từng hộ gia đình, cá nhân và thống kê, tổng hợp diện tích đất của từng tổ chức đang sử dụng đất bị thu hồi theo Quyết định này. Nhưng 02 năm sau (tháng 6, tháng 7, tháng 9 năm 2009), Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (sau là thành phố Phú Mỹ) mới ban hành các quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với từng thửa đất cho 103/283 hộ dân; sau đó, đến năm 2010, 2011, 2013, 2014 tiếp tục ban hành các quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cụ thể đối với 173/283 hộ dân và năm 2021 mới ban hành các quyết định với 01 hộ dân và 02 tổ chức, là thực hiện không đúng quy định tại điểm d khoản 1 Điều 53 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm

2007 của Chính phủ¹ và Điều 2 Quyết định số 2441/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu².

Trách nhiệm thuộc Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (sau là thành phố Phú Mỹ) trong thời kỳ triển khai thực hiện Dự án.

2. Về bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với 14 hộ dân đã được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

2.1. Đối với 11 hộ dân chưa đồng ý nhận tiền, chưa bàn giao mặt bằng:

Đến nay chủ đầu tư (Công ty Đại Dương) vẫn chưa chuyển kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của 11 hộ dân nêu trên cho Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án để gửi vào tài khoản tiền gửi mở tại ngân hàng theo khoản 3 Điều 58 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ³ và Quyết định số 2441/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Do đó, cơ quan có thẩm quyền chưa thể thực hiện công tác giải phóng mặt bằng theo quy định tại khoản 3 Điều 39⁴, khoản 1 Điều 40 Luật Đất đai năm 2003⁵, Điều 60 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ⁶.

Trách nhiệm thuộc Công ty Đại Dương (chủ đầu tư), Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (sau là thành phố Phú Mỹ) trong thời kỳ thực hiện Dự án, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án theo Quyết định số 2612/QĐ-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2007 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành.

2.2. Đối với 03 hộ dân chưa được chủ đầu tư bố trí kinh phí và tổ chức chi trả:

Theo Quyết định số 2441/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (sau là thành phố Phú Mỹ) có trách nhiệm tiến hành lập và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định

¹ Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi chung của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại điểm c khoản này, Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi từng thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của mình.

² Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành có trách nhiệm quyết định thu hồi diện tích đất cụ thể của từng hộ gia đình, cá nhân và thống kê, tổng hợp diện tích đất của từng tổ chức đang sử dụng đất bị thu hồi theo Quyết định này.

³ Trường hợp người bị thu hồi đất không nhận tiền chi trả về bồi thường, hỗ trợ, không nhận nhà hoặc đất tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chuyển khoản tiền chi trả vào tài khoản riêng mở tại Ngân hàng và giữ nguyên nhà hoặc đất tái định cư để làm căn cứ cho việc giải quyết khiếu nại sau này (nếu có).

⁴ Sau khi có quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, được công bố công khai, có hiệu lực thi hành, người bị thu hồi đất phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

Trường hợp người bị thu hồi đất không chấp hành quyết định thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất ra quyết định cưỡng chế. Người bị cưỡng chế thu hồi đất phải chấp hành quyết định cưỡng chế và có quyền khiếu nại.

⁵ Nhà nước thực hiện việc thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trong trường hợp đầu tư xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế và các dự án đầu tư lớn theo quy định của Chính phủ. Việc thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Điều 39 của Luật này.

⁶ 1. Việc cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thực hiện đúng trình tự, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại các Điều 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 và 59 Nghị định này.

cư trên khu đất thu hồi để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Đại Dương; đồng thời, Công ty Đại Dương (chủ đầu tư) có trách nhiệm chi trả trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành phê duyệt.

Tuy nhiên đến nay, chủ đầu tư vẫn chưa bố trí kinh phí và Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (sau là thành phố Phú Mỹ) chưa thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho 03 hộ dân trên địa bàn xã Mỹ Xuân (sau là phường Mỹ Xuân) đã được phê duyệt phương án theo Quyết định số 3381/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2013, là chưa thực hiện đúng Điều 2 Quyết định số 2441/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu⁷.

Trách nhiệm thuộc Công ty Đại Dương, Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (sau là thành phố Phú Mỹ).

3. Về việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với 06 hộ dân chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

3.1. Đối với 04 hộ dân chưa hợp tác kiểm đếm:

Từ thời điểm Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành (ngày 01 tháng 7 năm 2014) đến nay, Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (sau là thành phố Phú Mỹ) và Ủy ban nhân dân xã Mỹ Xuân (sau là phường Mỹ Xuân) vẫn chưa triển khai thực hiện các giải pháp để bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với 04 hộ dân nêu trên theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013⁸.

Trách nhiệm chính thuộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (sau là thành phố Phú Mỹ), Ủy ban nhân dân xã Mỹ Xuân (sau là phường Mỹ Xuân) trong thời kỳ thực hiện Dự án.

3.2. Đối với 02 hộ dân nguồn gốc sử dụng đất chưa rõ ràng:

Từ năm 2007 đến nay (18 năm), Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án (theo Quyết định số 2612/QĐ-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2007 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành) vẫn chưa xác định được nguồn gốc, pháp lý sử dụng đất của 02 hộ dân nêu trên để lập và trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người dân là thực hiện chưa

⁷ Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành có trách nhiệm tiến hành lập và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên khu đất thu hồi để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Đại Dương. Công ty Đại Dương có trách nhiệm chi trả trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành phê duyệt.

⁸ Trường hợp người sử dụng đất trong khu vực có đất thu hồi không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất thực hiện.

Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày được vận động, thuyết phục mà người sử dụng đất vẫn không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc. Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc. Trường hợp người có đất thu hồi không chấp hành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định tại Điều 70 của Luật này.

đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ⁹.

Trách nhiệm thuộc Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án, Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (sau là thành phố Phú Mỹ), Ủy ban nhân dân xã Mỹ Xuân (sau là phường Mỹ Xuân) trong thời kỳ thực hiện Dự án.

4. Về thẩm quyền tiếp tục thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án:

Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Mỹ (mới) và Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Thành (mới) có trách nhiệm kế thừa, tiếp tục thực hiện các nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với Dự án từ Ủy ban nhân dân thành phố Phú Mỹ (cũ) theo quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 5 Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ¹⁰.

IV. CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ THEO THẨM QUYỀN ĐÃ ÁP DỤNG:

Không có.

V. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ:

Từ những cơ sở trên, Chánh Thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố như sau:

1. Kiến nghị xử lý hành chính

1.1. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Mỹ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Thành: chủ trì, phối hợp với Công ty Đại Dương (chủ đầu tư), Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện dứt điểm việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích đất còn lại của Dự án, bàn giao cho chủ đầu tư đưa vào khai thác sử dụng theo đúng quy định pháp luật.

1.2. Chủ đầu tư (Công ty Đại Dương): phối hợp với các cơ quan, đơn vị có thẩm quyền trong việc tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích còn lại của Dự án; chủ động, kịp thời bố trí nguồn kinh phí chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các hộ dân theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các kinh phí khác theo quy định pháp luật.

⁹ 2. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc kiểm tra xác định nội dung kê khai và thực hiện kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất, xác định nguồn gốc đất đai theo trình tự sau:

b) Làm việc với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để xác định nguồn gốc sử dụng đất; xác định các trường hợp được bồi thường, được hỗ trợ, được tái định cư.

¹⁰ 1. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai chuyển giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện:

“b) Quyết định thu hồi đất thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Đất đai; thu hồi đất liên quan đến quy định tại điểm b khoản 3, khoản 5, điểm b khoản 6 Điều 87 và khoản 7 Điều 91 Luật Đất đai;

c) Ban hành Thông báo thu hồi đất quy định tại điểm a khoản 2 Điều 87 Luật Đất đai;

d) Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm c khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai”.

4. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định tại các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện: “Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất”.

1.3. Giao Ban quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp Thành phố: kiểm tra, giám sát, đánh giá việc thực hiện mục tiêu đầu tư của Công ty Đại Dương (chủ đầu tư) tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã cấp, tiến độ triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Đại Dương; định kỳ báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định. Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan kịp thời giải quyết các khó khăn, vướng mắc của nhà đầu tư tại Khu công nghiệp hoặc kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố giải quyết những vấn đề vượt thẩm quyền theo quy định.

1.4. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường: hướng dẫn và phối hợp với Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Mỹ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân Thành, Công ty Đại Dương để thực hiện dứt điểm việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích đất còn lại của Dự án theo quy định của pháp luật.

1.5. Giao Chánh Thanh tra Thành phố:

- Công khai Kết luận Thanh tra theo quy định tại Điều 37 Luật Thanh tra năm 2025.

- Theo dõi, đôn đốc, kiểm tra các đơn vị có liên quan trong việc thực hiện các ý kiến chỉ đạo nêu trên; tổng hợp, báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định.

2. Kiến nghị xử lý trách nhiệm

Giao Giám đốc Sở Nội vụ chủ trì, phối hợp với Thanh tra Thành phố và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức kiểm điểm trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành (sau là thành phố Phú Mỹ), Ủy ban nhân dân xã Mỹ Xuân (sau là phường Mỹ Xuân), Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Dự án (theo Quyết định số 2612/QĐ-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2007 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành) và các cá nhân, tổ chức có liên quan qua các thời kỳ trong việc thực hiện chưa phù hợp quy định của pháp luật khi thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của Dự án.

Trên đây là Kết luận thanh tra các công trình, dự án có khó khăn, vướng mắc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – Đại Dương do Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Giải trí Đại Dương làm chủ đầu tư); Căn cứ Điều 52, Điều 53 Luật Thanh tra năm 2025, Thanh tra Thành phố kính báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo thực hiện Kết luận thanh tra theo quy định. / *quyết*

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- PCT TT UBND TP Nguyễn Văn Thọ;
- Văn phòng UBND Thành phố;
- Chánh Thanh tra Thành phố;
- Công ty Đại Dương;
- Lưu: VT, P3/ĐTT (08b).

**KT CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA**



Nguyễn Văn Lâm





PHỤ LỤC 1
TỔNG HỢP 11 HỘ DÂN CHƯA ĐỒNG Ý VỚI PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ CỦA DỰ ÁN

STT	Tên hộ dân	Đợt	Quyết định:	Thu hồi đất Diện tích (m2)			Tỷ lệ (%)		Quyết định	Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư						Tái định cư
				Đất ở	Đất nông nghiệp	Tổng	So với tổng diện tích đã phê duyệt phương án	So với tổng diện tích của dự án được phê duyệt		Giá trị						
										Bồi thường về đất	Hỗ trợ về đất	Chính sách hỗ trợ khác	Bồi thường, hỗ trợ hoa màu	Bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc	Tổng	
I	Xá Mỹ Xuân			1,500.0	63,968.0	65,468.0	5.0%	4.7%		5,802,042,800	4,812,686,800	263,000,000	568,685,424	1,556,801,854	13,003,216,878	
1	Trần Quốc Trí	6	Số 11676/QĐ-UBND ngày 31/10/2011	300.0	12,626.0	12,926.0	1.0%	0.9%	Số 11978/QĐ-UBND ngày 07/11/2011	568,014,000	189,000,000	52,600,000	73,882,300	350,311,510	1,233,807,810	03 lô
2	Đỗ Xuân Trường	6	Số 11679/QĐ-UBND ngày 31/10/2011	300.0	6,010.1	6,310.1	0.5%	0.5%	Số 11981/QĐ-UBND ngày 07/11/2011	900,909,000	900,000,000	-	38,449,400	3,776,000	1,843,134,400	
3	Đoàn Xuân Phúc	6	Số 11680/QĐ-UBND ngày 31/10/2011	300.0	10,603.6	10,903.6	0.8%	0.8%	Số 11982/QĐ-UBND ngày 07/11/2011	1,309,063,300	900,000,000	52,600,000	123,851,074	552,462,968	2,937,977,342	03 lô
4	Đỗ Thị Chà	6	Số 11678/QĐ-UBND ngày 31/10/2011	300.0	6,143.4	6,443.4	0.5%	0.5%	Số 11980/QĐ-UBND ngày 07/11/2011	912,906,000	900,000,000	-	38,254,400	-	1,851,160,400	
5	Đỗ Đại Dê	5	Số 8289/QĐ-UBND ngày 04/11/2010	300.0	6,079.9	6,379.9	0.5%	0.5%	Số 966/QĐ-UBND ngày 10/12/2010	875,295,100	900,000,000	-	37,755,000		1,813,050,100	
6	Thái Quang Ban	4	Số 2995/QĐ-UBND ngày 04/6/2010	-	8,662.0	8,662.0	0.7%	0.6%	Số 6248/QĐ-UBND ngày 07/9/2010	511,058,000	369,000,000	44,680,000	88,557,250	57,944,328	1,071,239,578	01 lô
7	Thái Quang Tấn	4	Số 2993/QĐ-UBND ngày 04/6/2010	-	8,706.0	8,706.0	0.7%	0.6%	Số 6247/QĐ-UBND ngày 07/9/2010	524,454,400	487,326,800	76,360,000	117,891,800	383,789,796	1,589,822,796	01 lô
8	Phạm Hữu Thiện	3	Số 2949/QĐ-UBND ngày 04/6/2010	-	5,137.0	5,137.0	0.4%	0.4%	Số 5677/QĐ-UBND ngày 20/8/2010	200,343,000	167,360,000	36,760,000	50,044,200	208,517,252	663,024,452	01 lô
II	Xá Hắc Dịch			500.0	65,985.0	66,485.0	5.1%	4.8%		4,302,135,800	1,372,500,000	84,280,000	290,601,700	1,141,245,047	7,190,762,547	
1	Lê Hữu Hanh (đại diện bà Nguyễn Thị Thi đã chết)	8	Số 241/QĐ-UBND ngày 15/01/2014	100.0	14,956.0	15,056.0	1.1%	1.1%	Số 5301/QĐ-UBND ngày 20/01/2014	679,742,000	236,250,000		77,889,900	425,313,909	1,419,195,809	
2	Lê Hữu Hanh	6	Số 28665/QĐ-UBND ngày 07/10/2011	200.0	16,338.0	16,538.0	1.3%	1.2%	Số 107271/QĐ-UBND ngày 07/10/2011	747,158,000	236,250,000	60,520,000	83,094,300	537,838,038	1,664,860,338	02 lô
3	Phạm Thành Dũng	4	Số 4005/QĐ-UBND ngày 05/7/2010	200.0	34,691.0	34,891.0	2.7%	2.5%	Số 55051/QĐ-UBND ngày 16/8/2010	2,875,235,800	900,000,000	23,760,000	129,617,500	178,093,100	4,106,706,400	
			Tổng cộng	2,000.0	129,953.0	131,953.0	10.1%	9.5%		10,104,178,600	6,185,186,800	347,280,000	859,287,124	2,698,046,901	20,193,979,425	



ՀԱՅԿԻՍ

ՀԱՅԿԻՍ



PHỤ LỤC 2

TỔNG HỢP 03 HỘ DÂN ĐÃ PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ NHƯNG CHỦ ĐẦU TƯ CHƯA BỐ TRÍ NGUỒN KINH PHÍ ĐỂ CHI TRẢ

STT	Tên hộ dân	Quyết định	Thu hồi đất		Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư							
			Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)		Bồi thường về đất	Hỗ trợ về đất	Chính sách hỗ trợ khác	Bồi thường, hỗ trợ hoa màu	Bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc	Tổng	Tái định cư
				So với tổng diện tích đã phê duyệt phương án	So với tổng diện tích của dự án được phê duyệt							
1	Trần Hoàng Dũng	Số 3381/QĐ-UBND ngày 10/7/2013 (đợt 7)	6,001.0	0.458%	0.433%	458,563,100	576,000,000	-	17,528,500	-	1,052,091,600	
2	Nguyễn Văn Danh	Số 3381/QĐ-UBND ngày 10/7/2013 (đợt 7)	7,564.7	0.577%	0.546%	446,317,300	391,667,600	-	41,388,000	-	879,372,900	
3	Nguyễn Ngọc Thành	Số 3381/QĐ-UBND ngày 10/7/2013 (đợt 7)	30.0	0.002%	0.002%	1,770,000	4,839,550	-	140,500	-	6,750,050	
	Tổng cộng		13,595.7	1.037%	0.982%	906,650,400	972,507,150	-	59,057,000	-	1,938,214,550	

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.



PHỤ LỤC 3
TỔNG HỢP CÁC HỘ DÂN CHƯA HỢP TÁC KIỂM Đếm,
NGUỒN GỐC ĐẤT CHƯA RÕ RÀNG, ĐẤT CÔNG



| STT | Họ và tên | Diện tích (m ²) | Ghi chú |
|-------------|------------------------------|-----------------------------|---|
| I | Hộ dân | 64,123.90 | |
| I.1. | Chưa hợp tác kiểm đếm | 61,535.60 | |
| 1 | Đặng Thị Thiện | 20,769.50 | |
| 2 | Trần Thị Bích Nga | 27,879.10 | |
| 3 | Trần Văn Ruyền | 10,909.90 | Đề nghị điều chỉnh giảm một phần diện tích thuộc Dự án. |
| 4 | Phan Thị Mai | 1,977.10 | Đề nghị điều chỉnh giảm một phần diện tích thuộc Dự án. |
| I.2 | Pháp lý chưa rõ ràng | 2,588.30 | |
| 1 | Nguyễn Đình Thịnh | 2,275.00 | Hộ dân chưa chứng minh được quyền sử dụng đất hợp pháp |
| 2 | Hà Thị Năng | 313.3 | Bổ sung 313m ² do chưa xác định được đất công hay đất do hộ dân quản lý, sử dụng |
| II | Đất công | 10,118.20 | |
| | Tổng cộng | 74,242.10 | |

