

Số: ~~64~~/KL-TTTP-P5

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

Thực hiện Quyết định số 519/QĐ-TTTP-P5 ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Chánh Thanh tra Thành phố về việc thanh tra 08 công trình, dự án có khó khăn, vướng mắc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình kiểm tra, xác minh, thu thập thông tin, tài liệu và căn cứ nội dung Kế hoạch số 1505/KH-TTTP ngày 22 tháng 7 năm 2025 của Thanh tra Chính phủ về thanh tra chuyên đề 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; Chánh Thanh tra Thành phố ban hành Quyết định số 636/QĐ-TTTP-P5 ngày 19 tháng 9 năm 2025 đình chỉ thanh tra đối với 06 dự án¹, Thanh tra Thành phố tiếp tục thanh tra đối với 02 dự án còn lại theo quy định: Dự án Khu nhà ở Long Hương (Giai đoạn 1) và Dự án Khu dân cư Tân Phước.

Từ ngày 31 tháng 7 năm 2025 đến ngày 15 tháng 9 năm 2025, Đoàn thanh tra tiến hành thanh tra đối với dự án Khu nhà ở Long Hương (Giai đoạn 1) và dự án Khu dân cư Tân Phước; Đoàn thanh tra đã làm việc với các chủ đầu tư là Công ty TNHH Bất động sản Phước Sơn, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Hạ tầng Phú Mỹ và các cơ quan, đơn vị gồm Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân phường Long Hương, Ủy ban nhân dân phường Tân Phước.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Trưởng đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra Thành phố kết luận thanh tra như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

1. Dự án Khu nhà ở Long Hương

- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Phước Sơn (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500487281, đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 5 năm 2002, đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 02 tháng 6 năm 2025, vốn điều lệ 78 tỷ đồng).

- Tên dự án đầu tư: Khu nhà ở Long Hương (Giai đoạn 1).

¹ (1) Dự án Đầu tư 20 km đường nội thị Thành phố Bà Rịa (Giai đoạn 1); (?) Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư Phú Mỹ; (3) Dự án đường quy hoạch T đô thị mới Phú Mỹ; (4) Dự án Khu Biệt thự để ở (Khu B) thuộc khu du lịch Mặt trời Buổi sáng; (5) Dự án Trường Trung học cơ sở Hàn Thuyên; (6) Dự án Trường Mầm non Rạch Dừa.

- Địa điểm đầu tư: Phường Long Hương, thành phố Bà Rịa (nay là phường Long Hương, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Quy mô: 53.210,9m².

- Tổng mức đầu tư: 122,6 tỷ đồng (Vốn chủ sở hữu 69,4 tỷ đồng và vốn vay, vốn huy động khác 62,2 tỷ đồng).

- Thời gian thực hiện dự án: 36 tháng kể từ ngày ký Quyết định chủ trương đầu tư.

2. Dự án Khu dân cư Tân Phước

- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Hạ tầng Phú Mỹ (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3502342429 đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 8 năm 2017; đăng ký thay đổi lần thứ 16, ngày 28 tháng 3 năm 2025, vốn điều lệ 220 tỷ).

- Tên dự án đầu tư: Khu dân cư Tân Phước.

- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Quy mô: 43.382m².

- Tổng mức đầu tư: 102,9 tỷ đồng (Vốn chủ sở hữu 85,1 tỷ đồng và vốn vay, vốn huy động khác 17,8 tỷ đồng).

- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và khu nhà ở theo quy hoạch.

- Thời gian thực hiện dự án: Từ năm 2020 đến năm 2022

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Dự án Khu nhà ở Long Hương

1.1. Cơ sở pháp lý thực hiện dự án

- Về pháp lý đất đai:

Chủ đầu tư là Công ty TNHH Bất động sản Phước Sơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gồm 20 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 65.581,8m²), trong đó diện tích đất trong phạm vi dự án là 51.987,8m² (gồm 120m² đất ở và 51.867,8m² đất nông nghiệp).

- Về chủ trương đầu tư:

Trên cơ sở tham mưu của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1219/SXD-TTr ngày 18 tháng 10 năm 2019, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2954/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2019 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư cho Công ty TNHH Bất động sản Phước Sơn đầu tư dự án Khu nhà ở Long Hương (Giai đoạn 1) với tổng diện tích sử dụng đất là 53.210,9m², Xây dựng 200 căn nhà, gồm: Nhà liên kế 156 căn (tổng diện tích xây dựng

16.088,9m²); Biệt thự 44 căn (tổng diện tích xây dựng 12.223m²); Đất giao thông 24.899m². Tiến độ thực hiện của dự án là 36 tháng, kể từ ngày ký Quyết định chủ trương đầu tư.

- Về quy hoạch xây dựng:

Dự án Khu nhà ở Long Hương (Giai đoạn 1) đã được Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa; phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 5063/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2011 và Quyết định số 5056/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa. Theo đó, diện tích đất dự án được phân khu chức năng như sau: Đất nhà liên kế (Khu B, C, D) 16.088m²; Đất nhà biệt thự (Khu E, G) 12.223m²; Đất giao thông 24.899m².

1.2. Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính

- Về ký quỹ đầu tư:

Dự án Khu nhà ở Long Hương (Giai đoạn 1) thuộc trường hợp được tạm hoãn ký quỹ đầu tư đảm bảo thực hiện dự án theo Công văn số 166/SKHĐT-ĐT ngày 30 tháng 01 năm 2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đến nay, Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) chưa xử lý về nội dung này.

- Về chuyển mục đích sử dụng đất:

Trên cơ sở tham mưu của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 2849/TTr-STNMT ngày 18 tháng 5 năm 2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1522/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2021 cho phép chuyển mục đích sử dụng 37.831,8m² đất nông nghiệp trồng lúa, đất trồng cây lâu năm và đất trồng cây hàng năm khác để sử dụng vào mục đích đất ở tại đô thị (13.980,6m²) và đất giao thông (23.851,2m²) tại phường Long Hương, thành phố Bà Rịa để đầu tư xây dựng dự án.

Ngày 12 tháng 8 năm 2021, Chi cục Quản lý Đất đai (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) ký hợp đồng với Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường để thực hiện tư vấn xác định giá đất. Sau đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường ký hợp đồng lại với đơn vị khác là Công ty Cổ phần Thẩm định giá và tư vấn đầu tư Việt Nam để thực hiện tư vấn xác định giá đất.

Từ tháng 8 năm 2021 đến tháng 6 năm 2025, trên cơ sở Chứng thư định giá đất của các đơn vị tư vấn, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có 07 lần² trình phương án giá đất cho Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể. Tuy nhiên, Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể trả lại hồ sơ, yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) kiểm tra, rà soát lại một số nội dung liên quan

² Lần 1: Tờ trình số 5770/TTr-STNMT ngày 26 tháng 8 năm 2022; Lần 2: Tờ trình số 261/TTr-STNMT ngày 06 tháng 6 năm 2023; Lần 3: Tờ trình số 419/TTr-STNMT ngày 28 tháng 7 năm 2023; Lần 4: Tờ trình số 749/TTr-STNMT ngày 20 tháng 11 năm 2024; Lần 5: Tờ trình số 106/TTr-SNNMT ngày 04 tháng 4 năm 2025; Lần 6: Tờ trình số 347/TTr-SNNMT ngày 23 tháng 5 năm 2025; Lần 7: Tờ trình số 507/TTr-SNNMT ngày 24 tháng 6 năm 2025.



đến việc xác định giá đất.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 3101/SNNMT-KTĐ và Tờ trình số 3100/TTr-SNNMT đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền chuyển mục đích sử dụng đất dự án, với đơn giá đề xuất đất ở là 5.909.136 đồng/m² và đất nông nghiệp là 1.675.000 đồng/m². Đến nay, Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể đang xem xét đối với Tờ trình của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

- Về tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa khi chuyển mục đích sử dụng đất:

Ngày 30 tháng 11 năm 2021, Công ty TNHH Bất động sản Phước Sơn đã thực hiện nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa với tổng số tiền là 2.645.994.600 đồng theo Công văn số 4833/STC-QLGCS&TCDN ngày 01 tháng 11 năm 2021 của Sở Tài chính.

1.3. Về việc triển khai thực hiện dự án

Tại thời điểm thanh tra, Chủ đầu tư đã thi công xây dựng một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật và đang thi công xây dựng 10 căn nhà. Phần còn lại đang để trống chưa triển khai xây dựng.

1.4. Về khó khăn, vướng mắc tại dự án

a) Về việc chuyển mục đích sử dụng đất

- Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã cho phép chuyển mục đích sử dụng 37.831,8m² đất nông nghiệp sang mục đích đất ở tại đô thị (13.980,6m², trong đó đã có phần đất 120m² đất ở) và đất giao thông (23.851,2m²) từ ngày 08 tháng 6 năm 2021 tại Quyết định số 1522/QĐ-UBND, nhưng đến nay vẫn chưa ban hành quyết định phê duyệt giá đất làm cơ sở để Chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền chuyển mục đích sử dụng đất. Như vậy, việc ban hành giá đất làm cơ sở để Chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính về chuyển mục đích sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tham mưu còn chậm và chưa đảm bảo chất lượng.

Nguyên nhân: Từ tháng 8 năm 2021 đến tháng 6 năm 2025, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có 07 lần trình phương án giá đất, nhưng Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể trả lại hồ sơ, yêu cầu kiểm tra, rà soát lại một số nội dung liên quan đến việc xác định giá đất.

- Dự án có tổng diện tích đất sử dụng là 53.210,9m² (gồm 28.311,9m² chức năng đất ở và 24.899m² đất giao thông) và đã được chuyển mục đích 37.831,8m² đất nông nghiệp (sang đất ở 13.980,6m² và sang đất giao thông 23.851,2m²) tại Quyết định số 1522/QĐ-UBND. Phần diện tích còn lại so với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 có 15.378,2m² đất nông nghiệp (gồm 14.330,4m² phân khu chức năng đất ở và 1.047,8m² đất giao thông) đến nay chưa được chuyển mục đích sử dụng đất.

Nguyên nhân: Chủ đầu tư chưa đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần đất nêu trên gửi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.



b) Về phần đất xen kẹt do Nhà nước quản lý

Dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt chủ trương đầu tư từ ngày 31 tháng 10 năm 2019 tại Quyết định số 2954/QĐ-UBND và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất một phần (37.831,8m² đất) từ ngày 08 tháng 6 năm 2021 tại Quyết định số 1522/QĐ-UBND, nhưng đến nay vẫn chưa được xử lý các thủ tục đối với phần đất xen kẹt do Nhà nước quản lý, cụ thể:

Tại Công văn số 1140/CV-CTPS ngày 11 tháng 3 năm 2025, Công ty TNHH Bất động sản Phước Sơn đề nghị giao đất có thu tiền sử dụng đất do Nhà nước quản lý nằm xen kẹt trong dự án và tại Công văn số 554/SNNMT-QLĐ ngày 18 tháng 7 năm 2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định diện tích đất xen kẹt do Nhà nước quản lý trong dự án là 1.223,1m² (đất thủy lợi, gồm 13 thửa đất), trong đó có 12 thửa đất không đảm bảo các điều kiện theo tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách dự án độc lập và 01 thửa đất thuộc quy hoạch đất giao thông đủ điều kiện tách thành dự án độc lập nhưng là đất giao thông, thuộc trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất, chủ đầu tư dự án hoàn thành công trình giao thông và bàn giao công trình cho chính quyền địa phương quản lý sử dụng vào mục đích công cộng và kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chấp thuận giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích xen kẹt nêu trên.

Như vậy, phần đất xen kẹt do Nhà nước quản lý đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu, nhưng việc tham mưu của Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa được kịp thời.

Nguyên nhân: Chủ đầu tư chậm đề nghị cơ quan có thẩm quyền giao đất và Sở Xây dựng (khi tham mưu phê duyệt chủ trương đầu tư), Sở Nông nghiệp và Môi trường (khi tham mưu chuyển mục đích sử dụng đất) chưa xem xét toàn diện dự án để đề xuất xử lý kịp thời.

Ngày 29 tháng 7 năm 2025, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 1830/VP-ĐT truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố với nội dung giao "*Sở Tư pháp, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân phường Long Hương rà soát, có ý kiến đối với đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường, và giao Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, rà soát, giải quyết theo chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền và quy định pháp luật; thống nhất phương án xử lý, tham mưu, đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố theo đúng quy định (nếu vượt thẩm quyền)*".

c) Về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư (tiến độ thực hiện dự án)

Theo Quyết định số 2954/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc chấp thuận chủ trương đầu tư thì dự án chậm tiến độ.

Tuy nhiên, ngày 25 tháng 8 năm 2025, Công ty TNHH Bất động sản Phước Sơn có Văn bản đề nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, từ 36 tháng điều chỉnh thành 48 tháng kể từ ngày ký quyết định, với các lý do: ảnh hưởng bởi dịch Covid-19 (tổng thời gian là 18 tháng) và chưa có quyết định giá đất chuyển mục đích sử

dụng đất, nên Chủ đầu tư chưa thể thực hiện nghĩa vụ tài chính và thực hiện đầu tư xây dựng. Hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư của Công ty TNHH Bất động sản Phước Sơn đã được Sở Tài chính tiếp nhận hồ sơ vào ngày 28 tháng 8 năm 2025, ngày hẹn trả hồ sơ là ngày 20 tháng 10 năm 2025.

Nguyên nhân: Việc dự án chậm tiến độ do Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tham mưu phê duyệt giá đất chưa đảm bảo chất lượng; ảnh hưởng bởi dịch Covid-19; chưa xử lý đối với phần đất xen kẹt do Nhà nước quản lý tại dự án và chưa chuyển mục đích sử dụng đất trên toàn bộ dự án.

2. Dự án Khu dân cư Tân Phước

2.1. Cơ sở pháp lý thực hiện dự án

- Về pháp lý đất đai:

Chủ đầu tư là Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Hạ tầng Phú Mỹ thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các hộ dân (gồm 23 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích với diện tích $41.173,5m^2$), trong đó diện tích đất nằm trong dự án là $40.078,5m^2$ (gồm: $250m^2$ đất ở và $39.828,5m^2$ đất nông nghiệp).

- Về chủ trương đầu tư:

Trên cơ sở tham mưu của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 60/SXD-TTr ngày 03 tháng 6 năm 2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1578/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2020 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư cho Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Hạ tầng Phú Mỹ thực hiện dự án Khu dân cư Tân Phước, với tổng diện tích sử dụng đất là $43.382m^2$ bao gồm: Phân khu chức năng đất ở $26.538m^2$; Đất công viên cây xanh $1.271m^2$; Đất công cộng $363m^2$; Đất giao thông $15.208m^2$. Tổng số 226 căn nhà ở, cao 04 tầng. Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2020 đến năm 2022.

- Về quy hoạch xây dựng:

Dự án Khu dân cư Tân Phước được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng phân lô quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Hạ tầng Phú Mỹ lập ngày 10 tháng 02 năm 2020. Theo đó, tổng diện tích sử dụng đất là $43.382,1m^2$ bao gồm: Phân khu chức năng xây dựng nhà ở $26.538,7m^2$; Đất công viên cây xanh $1.271,3m^2$; Đất công cộng (trạm biến áp và hệ thống xử lý nước thải) $363,5m^2$; Đất giao thông $15.208,6m^2$.

2.2. Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính

- Về ký quỹ đầu tư:

Chủ đầu tư đã thực hiện nghĩa vụ ký quỹ đầu tư theo Thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư số 24/SKHĐT-ĐT.KQ ngày 25 tháng 9 năm 2020 với số tiền 2.315.250.000 đồng (Ủy nhiệm chi số 0154 ngày 21 tháng 11 năm 2020 của Ngân hàng BIDV Chi nhánh Phú Mỹ).

- Về chuyển mục đích sử dụng đất:



Trên cơ sở tham mưu của Sở Tài Nguyên và Môi trường tại Tờ trình 7334/TTr-STNMT ngày 11 tháng 11 năm 2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 473/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2021 cho phép chuyển mục đích sử dụng đất 40.078,5m² đất nông nghiệp (sang 23.500,2m² đất ở; 15.181,5m² đất giao thông; 1.065,1m² đất khu vui chơi giải trí công cộng; 253,4m² đất công trình công cộng và 78,3m² đất công trình năng lượng thuộc trạm biến áp).

Chủ đầu tư đã hoàn thành việc nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo Thông báo số 06/TB-CCT ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thuế thị xã Phú Mỹ với tổng số tiền đã nộp ngân sách Nhà nước là 18.606.102.125 đồng cho diện tích 23.500,2m² đất ở (theo Điện báo có số 0512167153981 ngày 05 tháng 4 năm 2021 của Ngân hàng HDBank - Chi nhánh Vũng Tàu).

2.3. Về việc triển khai thực hiện dự án

Tại thời điểm thanh tra, Chủ đầu tư đã thi công các hạng mục sau:

- Hạng mục hạ tầng kỹ thuật: Đã thực hiện xong theo Giấy phép xây dựng số 31/GPXD ngày 27 tháng 01 năm 2022 của Sở Xây dựng.

- Hạng mục nhà liên kế: Đang thi công 62 căn (xây thô, 04 tầng và 01 tum), đạt tỷ lệ 27,4% (62/226 căn): Dãy G1-G18, F1-F18, F27-F36, I13-I20, K10-K17 theo Giấy phép xây dựng số 123/GPXD ngày 24 tháng 5 năm 2023 của Sở Xây dựng.

2.4. Về khó khăn, vướng mắc tại dự án

a) Về phần đất xen kẹt do Nhà nước quản lý

Dự án Khu dân cư Tân Phước đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt chủ trương đầu tư từ ngày 15 tháng 6 năm 2020 tại Quyết định số 1578/QĐ-UBND và cho phép chuyển mục đích sử dụng 40.078,5m² đất từ ngày 24 tháng 3 năm 2021 tại Quyết định số 473/QĐ-UBND, nhưng đến nay phần đất xen kẹt do Nhà nước quản lý chưa được xử lý dứt điểm, cụ thể:

Tại Công văn số 2694/STNMT-CCQLĐĐ ngày 06 tháng 5 năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường đã xác định diện tích 1.911,7m² là ruộng nước do Nhà nước quản lý, nhưng do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chưa ban hành quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách thành dự án độc lập theo quy định tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ, nên chưa đủ cơ sở để giao đất cho doanh nghiệp (theo Đơn đề nghị ngày 08 tháng 4 năm 2022 của Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Hạ tầng Phú Mỹ).

Ngày 24 tháng 11 năm 2023, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 55/2023/QĐ-UBND quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngày 13 tháng 01 năm 2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND thay thế Quyết định số 55/QĐ-UBND quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 26 tháng 8 năm 2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 3858/SNNMT-QLĐ, xác định phần đất 1.911,7m² đất nương nước do Nhà nước quản lý tại Dự án không đảm bảo hội đủ các điều kiện theo tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách dự án độc lập và thuộc trường hợp không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải tổ thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án và kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chấp thuận giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích xen kẹt nêu trên.

Tuy nhiên, đến nay thì phần diện tích 1.911,7m² đất xen kẹt do Nhà nước quản lý chưa được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tiếp tục tham mưu xử lý.

Nguyên nhân: Thời điểm Chủ đầu tư đề nghị giao diện tích đất xen kẹt do Nhà nước quản lý, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chưa ban hành quy định cụ thể về điều kiện tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách thành dự án độc lập và Sở Tài nguyên và Môi trường chưa kịp thời tham mưu sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích Nhà nước quản lý thành dự án độc lập từ ngày 24 tháng 11 năm 2023.

b) Về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư (tiến độ thực hiện dự án; thông tin người đại diện theo pháp luật; tổng mức đầu tư dự án; nguồn vốn đầu tư dự án)

Ngày 08 tháng 4 năm 2024, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Hạ tầng Phú Mỹ nộp hồ sơ và có văn bản đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư, gồm các nội dung: Thông tin người đại diện theo pháp luật; tổng mức đầu tư dự án; nguồn vốn đầu tư dự án và gia hạn tiến độ thực hiện dự án.

Nguyên nhân Chủ đầu tư đề nghị điều chỉnh tiến độ: Chủ đầu tư chưa được giao phần đất xen kẹt do Nhà nước quản lý, nên dự án không tiếp tục triển khai xây dựng theo đúng tiến độ.

Ngày 27 tháng 6 năm 2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Công văn số 10421/UBND-VP giao Sở Tài chính chủ trì tham mưu về việc điều chỉnh chủ trương dự án, thời gian hoàn thành trong tháng 6 năm 2025. Tuy nhiên, đến nay, Sở Tài chính đang xem xét, vẫn chưa thực hiện tham mưu điều chỉnh chủ trương đầu tư.

c) Về việc chuyển mục đích sử dụng đất

Dự án có tổng diện tích sử dụng đất là 43.382,1m² (gồm 26.538,7m² phân khu chức năng đất ở; 15.208,6m² đất giao thông; 1.271,3m² đất công viên cây xanh và 363,5m² đất công cộng), và đã được chuyển mục đích 40.078,5m² đất nông nghiệp (sang 23.500,2m² đất ở; 15.181,5m² đất giao thông; 1.065,1m² đất khu vui chơi giải trí công cộng; 331,7m² đất công cộng) tại Quyết định số 473/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2021, đồng thời chủ đầu tư đã có 250m² đất ở, nên so với Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng phân lô thì phần diện tích còn lại 3.053,6m² đất nông nghiệp (gồm: 2.788,5m² phân khu chức năng đất ở; 27,1m² đất giao thông, 206,2m² đất công viên cây xanh và 31,8m² đất công cộng) đến nay chưa được chuyển mục đích sử dụng đất.

Nguyên nhân: Chủ đầu tư chưa đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần đất nêu trên gửi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

III. KẾT LUẬN

Từ kết quả kiểm tra, xác minh nêu trên, nhận thấy dự án Khu nhà ở Long Hương (do Công ty TNHH Bất động sản Phước Sơn làm chủ đầu tư) và dự án Khu dân cư Tân Phước (do Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Hạ tầng Phú Mỹ làm chủ đầu tư) đến thời điểm thanh tra đã được thực hiện một số thủ tục, như: chủ trương đầu tư, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy phép xây dựng... và các Chủ đầu tư đã triển khai đầu tư xây dựng một số hạng mục tại dự án. Tuy nhiên, quá trình triển khai thực hiện vẫn còn một số tồn tại, thiếu sót dẫn đến dự án tồn đọng, kéo dài, cụ thể như sau:

1. Dự án Khu nhà ở Long Hương (Giai đoạn 1)

(1) Việc ban hành giá đất làm cơ sở để Chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền chuyển mục đích sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tham mưu là chậm và chưa đảm bảo chất lượng. Trách nhiệm này thuộc về Lãnh đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cá nhân liên quan qua các thời kỳ.

(2) Việc thực hiện thủ tục giao cho Chủ đầu tư đối với phần diện tích 1.223,1m² đất xen kẹt do Nhà nước quản lý nằm trong dự án, là chưa kịp thời. Trong đó, Sở Xây dựng chưa xem xét toàn diện cơ sở pháp lý về đất đai theo quy định tại Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014 khi tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt chủ trương đầu tư (*Quyết định số 2954/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2019*); Chủ đầu tư chậm đề nghị cơ quan có thẩm quyền giao phần diện tích đất này; Sở Nông nghiệp và Môi trường chậm thực hiện thủ tục quy định tại Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (*đã được sửa, đổi bổ sung tại điểm b khoản 5 Điều 16 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ*) và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 1830/VP-ĐT ngày 29 tháng 7 năm 2025. Trách nhiệm này thuộc về Lãnh đạo Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, các cá nhân liên quan qua các thời kỳ và Chủ đầu tư.

(3) Việc chuyển mục đích sử dụng đất tại dự án chưa được thực hiện triệt để, cụ thể là phần diện tích còn lại 15.378,2m² đất nông nghiệp (*gồm 14.330,4m² phân khu chức năng đất ở và 1.047,8m² đất giao thông*) đến nay chưa được chuyển mục đích sử dụng đất. Trách nhiệm thực hiện nội dung này thuộc về Chủ đầu tư và Sở Nông nghiệp và Môi trường.

(4) Tại Công văn số 166/SKHĐT-ĐT ngày 30 tháng 01 năm 2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện Dự án đang tạm hoãn ký quỹ đầu tư, đến nay chưa được xử lý. Trách nhiệm thực hiện nội dung này thuộc về Sở Tài chính.

(5) Việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án: ngày 25 tháng 8 năm 2025, Công ty TNHH Bất động sản Phước Sơn có Văn bản đề nghị điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, đã được Sở Tài chính tiếp nhận hồ sơ vào ngày 28 tháng 8 năm 2025,

[Chữ ký]

2.3. Đối với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Hạ tầng Phú Mỹ

Liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính và các cơ quan có liên quan để thực hiện hoàn chỉnh các thủ tục về đất đai, đầu tư, xây dựng... có liên quan; Bố trí đủ vốn để thực hiện dự án theo tiến độ đã cam kết và triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng nội dung quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

3. Giao Phòng Giám sát, thẩm định, theo dõi, đôn đốc và xử lý sau thanh tra - Thanh tra Thành phố

Theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện kết luận thanh tra theo quy định.

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, Chánh thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo việc thực hiện kết luận thanh tra theo quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Thanh tra năm 2025./.

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- PCT.UBND Thành phố (đ/c Nguyễn Văn Thọ);
- Chánh Thanh tra Thành phố;
- Các Phó Chánh Thanh tra Thành phố;
- Các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài Chính, Xây dựng;
- UBND các phường: Long Hương, Tân Phước;
- Các Chủ Đầu tư: Cty Long Hương, Cty Phú Mỹ;
- Phòng 5, 10 - Thanh tra Thành phố;
- Lưu: VT, ĐTT.

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



Nguyễn Sỹ Đức