

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: 83/KL-TTTP-P1

KẾT LUẬN THANH TRA

Công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng trên
địa bàn phường Phước Thắng

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 12 năm 2025

Số: 83 /KL-TTTP-P1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 12 năm 2025

KẾT LUẬN THANH TRA
Về công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng
trên địa bàn phường Phước Thắng

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Công văn số 336/UBND ngày 18 tháng 7 năm 2025 về thực hiện công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng trên địa bàn phường Phước Thắng, Chánh Thanh tra Thành phố ban hành Quyết định số 487/QĐ-TTTP-P1 ngày 25 tháng 7 năm 2025 về việc thanh tra công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng trên địa bàn phường Phước Thắng, thời kỳ thanh tra từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 01 tháng 7 năm 2025. Từ ngày 29 tháng 7 năm 2025 đến ngày 09 tháng 9 năm 2025, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng và xác minh tại các đơn vị, cá nhân có liên quan.

Căn cứ Báo cáo số 04/BC-TTTP-P1 ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Trưởng Đoàn thanh tra; Báo cáo của Tổ thẩm định dự thảo kết luận thanh tra ngày 21 tháng 10 năm 2025 về kết quả thẩm định dự thảo Kết luận thanh tra theo Quyết định thanh tra số 487/QĐ-TTTP-P1 ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Chánh Thanh tra Thành phố, Thanh tra Thành phố kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Phường Phước Thắng có diện tích khoảng 47,35 km² được thành lập trên cơ sở sáp nhập 02 phường gồm Phường 11 và Phường 12 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ); phía Tây Nam giáp phường Rạch Dừa, phía Tây Bắc giáp sông Dinh, phía Đông Nam giáp biển Đông, phía Bắc giáp phường Bà Rịa, phía Đông Bắc giáp xã Long Hải. Phường có 4 trục đường chính qua địa bàn là đường Võ Nguyên Giáp, Đường 30/4, Đường 2/9 và Đường 3/2.

Hiện nay, trên địa bàn phường Phước Thắng có 74.394 nhân khẩu, chia làm 10 khu phố, cư dân sinh sống rải rác trên khắp địa bàn phường, nhưng tập trung chủ yếu theo cụm dọc tuyến đường 30/4, đường Võ Nguyên Giáp, đường Phước Thắng, đường Đô Lương, khu vực Hải Đăng và khu vực Phước Cơ.

Trong giai đoạn năm 2024 và sáu tháng đầu năm 2025, phường Phước Thắng thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất tại Quyết định số 1093/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050. Kế hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 61/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2024 về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của thành phố Vũng Tàu; Kế hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 811/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2025 về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Vũng Tàu, được

điều chỉnh tại Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Công tác lãnh đạo, chỉ đạo quản lý, sử dụng đất đai, trật tự xây dựng

Giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 01 tháng 7 năm 2025, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu và Ủy ban nhân dân Phường 11, Phường 12 với chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được giao đã ban hành các văn bản chỉ đạo, điều hành, tổ chức thực hiện trong công tác quản lý, sử dụng đất đai, trật tự xây dựng trên địa bàn, trong đó: Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành 09 văn bản, Ủy ban nhân dân Phường 11 ban hành 07 văn bản, Ủy ban nhân dân Phường 12 ban hành 05 văn bản¹.

Qua thanh tra nhận thấy:

Công tác lãnh đạo, chỉ đạo về quản lý, sử dụng đất đai, trật tự xây dựng trên địa bàn phường Phước Thắng được các cơ quan có thẩm quyền quan tâm thực hiện; Tuy nhiên, một số văn bản chưa đề ra giải pháp thực hiện cụ thể, chưa quy định rõ trách nhiệm cá nhân từng khu vực dẫn tới hiệu quả thực thi chưa cao².

2. Tình hình quản lý đất đai

¹ (1) Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu: Kế hoạch số 9151/KH-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2024 về triển khai thực hiện Quy hoạch thời kỳ 2021 – 2030 tầm nhìn đến năm 2050 trên địa bàn thành phố Vũng Tàu; Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 (được phê duyệt bởi Quyết định số 61/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu); Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 (được phê duyệt bởi Quyết định số 811/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2025; được điều chỉnh bởi Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu); Kế hoạch số 965/KH-UBND ngày 30/01/2024 về việc tổ chức thực hiện công tác kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai, trật tự xây dựng năm 2024 trên địa bàn thành phố Vũng Tàu; Công văn số 983/UBND-TNMT ngày 31/01/2024 về việc thực hiện nghiêm công tác quản lý đất đai, xây dựng trên địa bàn Phường 12 (đầu năm 2024); Công văn số 5585/UBND-TNMT ngày 18/5/2025 về việc rà soát, lập hồ sơ vi phạm hành chính, thống kê việc thi hành các quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; Công văn số 5090/UBND-VP ngày 04/6/2025 về việc chỉ đạo khẩn trương kiểm tra, báo cáo tình hình xử lý vi phạm hành chính về đất đai, xây dựng từ ngày 01/01/2025 đến nay trên địa bàn thành phố Vũng Tàu; Công văn số 5340/UBND-KTHT&ĐT ngày 12/6/2025 về việc rà soát, thống kê việc thi hành các Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực trật tự xây dựng; Công văn số 5800/UBND-KTHT&ĐT ngày 20/6/2025 về việc xử lý các trường hợp vi phạm hành chính khu vực trên núi, ven biển thuộc địa bàn các phường: 1,2,5, Thắng Nhì và các vụ việc phức tạp tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu.

(2) Ủy ban nhân dân Phường 11: Kế hoạch số 2986/KH-UBND ngày 11/12/2023 về việc đảm bảo công tác quản lý trật tự xây dựng, đất đai, trật tự đô thị và vệ sinh môi trường trong Quý I năm 2024 trên địa bàn; Kế hoạch số 265/KH-UBND ngày 02/02/2024 về việc tổ chức thực hiện công tác kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai, trật tự xây dựng năm 2024 trên địa bàn; Kế hoạch số 437/KH-UBND ngày 07/03/2024 về việc đảm bảo công tác quản lý trật tự xây dựng, đất đai, trật tự đô thị và vệ sinh môi trường trong Quý II năm 2024 trên địa bàn; Kế hoạch số 1413/KH-UBND ngày 18/6/2024 về việc đảm bảo công tác quản lý trật tự xây dựng, đất đai, trật tự đô thị và vệ sinh môi trường trong Quý III năm 2024 trên địa bàn; Kế hoạch số 2157/KH-UBND ngày 17/9/2024 về việc đảm bảo công tác quản lý trật tự xây dựng, đất đai, trật tự đô thị và vệ sinh môi trường trong Quý IV năm 2024 trên địa bàn; Kế hoạch số 3173/KH-UBND ngày 16/12/2024 về việc đảm bảo công tác quản lý trật tự xây dựng, đất đai, trật tự đô thị và vệ sinh môi trường trong Quý I năm 2025 trên địa bàn; Kế hoạch số 719/KH-UBND ngày 31/3/2025 về việc đảm bảo công tác quản lý trật tự xây dựng, đất đai, trật tự đô thị và vệ sinh môi trường trong Quý II năm 2025 trên địa bàn.

(3) Ủy ban nhân dân Phường 12: Kế hoạch số 3085/KH-UBND ngày 20/12/2023 về việc thực hiện quản lý nhà nước trong lĩnh vực trật tự đất đai, xây dựng, đô thị, môi trường trong Quý I năm 2024; Kế hoạch số 513/KH-UBND ngày 15/3/2024 về việc thực hiện quản lý nhà nước trong lĩnh vực trật tự đất đai, xây dựng, đô thị, môi trường trong Quý II năm 2024; Kế hoạch số 1356/KH-UBND ngày 05/6/2024 về việc thực hiện quản lý nhà nước trong lĩnh vực trật tự đất đai, xây dựng, đô thị, môi trường trong Quý III năm 2024; Kế hoạch số 2580/KH-UBND ngày 29/9/2024 về việc thực hiện quản lý nhà nước trong lĩnh vực trật tự đất đai, xây dựng, đô thị, môi trường trong Quý IV năm 2024; Kế hoạch số 36/KH-UBND ngày 03/01/2025 về việc thực hiện quản lý nhà nước trong lĩnh vực trật tự đất đai, xây dựng, đô thị, môi trường trong Quý I năm 2025.

2.1. Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng

a) Về quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất

Về quy hoạch sử dụng đất: Triển khai thực hiện Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 01 tháng 4 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050 của thành phố Vũng Tàu, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu đã ban hành Kế hoạch số 9151/KH-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2024 về triển khai thực hiện Quy hoạch thời kỳ 2021 – 2030 tầm nhìn đến năm 2050 trên địa bàn thành phố Vũng Tàu.

Đối với kế hoạch sử dụng đất năm 2024: Ngày 08 tháng 01 năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 61/QĐ-UBND về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của thành phố Vũng Tàu. Trong đó diện tích các loại đất phân bổ trong năm kế hoạch trên địa bàn Phường 11 và Phường 12 (nay là phường Phước Thắng) gồm: *Đất nông nghiệp 2.324,57 ha, đất phi nông nghiệp 2.202,42 ha (trong đó đất ở 500,34 ha), đất chưa sử dụng 222,14 ha.*

Theo kế hoạch sử dụng đất năm 2024, thu hồi 143,94 ha thực hiện 50 dự án. Đến tháng 7 năm 2025 có 06 dự án hoàn thành công tác thu hồi đất và giải phóng mặt bằng (dự án Cơ sở doanh trại Kiểm Ngư số Hai, đường cầu Rạch Bà, đường Cầu Cháy, đường Hàng Điều, đường quy hoạch AIII, nhà tang lễ thành phố Vũng Tàu - Phường 11 cũ), tương đương khoảng 12% số dự án trong danh mục tổng 50 dự án; nhiều dự án vẫn trong giai đoạn lập, phê duyệt phương án bồi thường, chưa triển khai giải phóng mặt bằng, chưa thực hiện xong công tác giải phóng mặt bằng.

Đối với kế hoạch sử dụng đất năm 2025: Ngày 26 tháng 3 năm 2025, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 811/QĐ-UBND về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Vũng Tàu (được điều chỉnh bởi Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 04 tháng 6 năm 2025). Trong đó diện tích các loại đất phân bổ trong năm kế hoạch trên địa bàn Phường 11 và Phường 12 (nay là phường Phước Thắng) gồm: *Đất nông nghiệp 2.350,14 ha, đất phi nông nghiệp 2.262,56 ha (trong đó đất ở 555,51 ha), đất chưa sử dụng 136,42 ha.*

Qua thanh tra nhận thấy:

Việc thực hiện Kế hoạch sử dụng đất chưa đạt so với mục tiêu đề ra. Cụ thể: Chỉ tiêu thu hồi đất dự án đăng ký trong kế hoạch sử dụng đất chỉ hoàn thành 06 trong tổng số 50 dự án.

Trách nhiệm thuộc về Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (cũ) (các cơ quan chuyên môn: Trung tâm Phát triển quỹ đất, Ban Quản lý dự án, Phòng Tài nguyên và Môi trường của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu trong công tác tham mưu).

b) Về quy hoạch xây dựng

Tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 trên địa bàn phường Phước Thắng có 41 đồ án, dự án quy hoạch đã được phê duyệt. Kiểm tra việc thực hiện, cho thấy:

- Có 02 đồ án đã được phê duyệt chi tiết tỷ lệ 1/1000 thực hiện kéo dài hiện nay chưa thực hiện xong: Khu dân cư phía Bắc Lữ đoàn 171, Phường 12, thành phố Vũng Tàu (*phê duyệt tại Quyết định số 3002/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2006*); Khu dân cư phía Nam Lữ đoàn 171, Phường 11, thành phố Vũng Tàu (*phê duyệt Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2007*).

- Có 03 đồ án đã được phê duyệt chi tiết tỷ lệ 1/500 thực hiện kéo dài hiện nay chưa thực hiện xong: Khu nhà ở xã hội số 1, Phường 12, diện tích 5,87 ha; Khu tái định cư Phước Thắng, Phường 12, diện tích 24 ha; Khu đô thị Bắc Phước Thắng, Phường 12, diện tích 193 ha được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Có 36 đồ án quy hoạch chi tiết phê duyệt từ tháng 07 năm 1997 đến tháng 11 năm 2017 nhưng đến nay chưa triển khai thực hiện (danh mục kèm theo).

Hiện nay các đồ án, dự án trên chưa được cơ quan ban hành rà soát để kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý (điều chỉnh hoặc thu hồi) việc này đã làm giảm hiệu quả sử dụng quỹ đất và ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người dân.

Trách nhiệm chính thuộc về Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (cũ) trong việc thực hiện rà soát, báo cáo điều chỉnh, hủy bỏ theo quy định.

2.2. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Việc tiếp nhận, giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cấp đổi Giấy chứng nhận trong thời kỳ thanh tra được thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013, 2024 cùng các văn bản hướng dẫn thi hành³; thủ tục giải quyết được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành theo Quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 02 tháng 01 năm 2024 về công bố Danh mục thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân cấp huyện trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 2356/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2024*) và Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 08 tháng 05 năm 2025 về việc công bố Danh mục thủ tục hành chính được chuẩn hóa trong lĩnh vực Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân cấp huyện trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Trong năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025, trên địa bàn phường Phước Thắng có 23 trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, tổng diện tích 26.389,9 m². Đã tiếp nhận, giải quyết 1.475 hồ sơ về tách thửa, chuyển nhượng, đăng ký biến động và cấp lại Giấy chứng nhận gồm: 22 hồ sơ

³ Luật Đất đai 2013 (Luật số 45/2013/QH13); Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (thủ tục đăng ký đất đai, cấp GCN...); Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Thông tư 23/2014/TT-BTNMT quy định về Giấy chứng nhận (mẫu, nội dung ghi trên GCN...). Từ ngày 01/08/2024 là Luật Đất đai 2024 (số 31/2024/QH15; Nghị định 101/2024/NĐ-CP, Nghị định 102/2024/NĐ-CP về việc hướng dẫn thi hành.

tách – hợp thửa đất, 1.355 hồ sơ chuyển nhượng, 10 hồ sơ đăng ký biến động, 61 hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận, 27 hồ sơ cấp lại Giấy chứng nhận.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đảm bảo cấp đúng hạn mức đối với đất nông nghiệp và đất ở (23/23 hồ sơ). Tuy nhiên kiểm tra thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu 03/23 hồ sơ thì có 02⁴ trường hợp còn giải quyết thủ tục chưa đảm bảo thời hạn 30 ngày (sau khi trừ các ngày không tính vào thời hạn thủ tục) theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 61 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, được sửa đổi bởi khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.

Kiểm tra thực địa ngẫu nhiên 12 lô đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu⁵ ghi nhận, tại thời điểm đoàn kiểm tra thực địa, hiện trạng sử dụng cơ bản phù hợp với mục đích sử dụng đất được cấp ghi trên Giấy chứng nhận.

Kiểm tra hồ sơ và tiến hành xác minh thực địa 3⁶ lô đất đã được thực hiện thủ tục tách thành nhiều thửa với diện tích lớn trong thời kỳ thanh tra (mỗi lô tách từ 3 đến 4 thửa trở lên; tách thửa đất có đất ở và thửa đất chỉ có đất nông nghiệp): Tại thời điểm kiểm tra phù hợp với quy hoạch và phù hợp với hiện trạng. Các thửa đất được tách đảm bảo điều kiện tách theo quy định tại Quyết định số 44/2023/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. *(Kèm theo Phụ lục: Danh sách các hồ sơ tách thửa).*

Nhìn chung, việc giải quyết hồ sơ tách thửa trên địa bàn chủ yếu giải quyết tách thửa đối với các thửa đất nhỏ lẻ, riêng biệt; Việc giải quyết hồ sơ nhằm đảm bảo nhu cầu sử dụng đất thông thường của chủ sử dụng đất; Các thửa đất được tách trong thời kỳ thanh tra đảm bảo điều kiện theo quy định tại Quyết định số

⁴ Giấy chứng nhận số DI 929967 ngày 18/6/2024 cho ông Phạm Ngọc Sơn đối với diện tích 3.445,1 m², thửa số 8, tờ bản đồ số 64 (750 m² đất ở; 2.705m² đất trồng cây hàng năm khác); Giấy chứng nhận số DI 929882 ngày 22/7/2024 cho ông Đặng Văn Mười đối với diện tích 105 m², thửa đất số 337, tờ bản đồ số 43 (đất trồng cây hàng năm khác); Giấy chứng nhận số DI 929893 ngày 05/7/2024 cho hộ ông Nguyễn Chí Chúc đối với diện tích 612,7 m², thửa số 403 tờ số 75 (150 m² đất ở; 462,7 m² đất trồng cây hàng năm khác).

⁵ Thửa đất số 346, tờ bản đồ số 49, tại địa chỉ Phường 11 (cũ), mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm do ông Cao Bá Soạn và bà Bạch Kim Dung đứng tên Giấy chứng nhận, hiện trạng đang là đất trống; Thửa đất số 337, tờ bản đồ số 43, tại địa chỉ Phường 11 (cũ), mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác do ông Đặng Văn Mười và bà Nguyễn Thị Khương đứng tên Giấy chứng nhận, hiện trạng đang là đất trống, có quay tôn bảo vệ đất xung quanh; Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 64, tại địa chỉ Phường 12 (cũ), mục đích sử dụng: đất ở 750m²; trồng cây hàng năm 2.705,1m² do ông Phạm Ngọc Sơn là người đứng tên Giấy chứng nhận, hiện trạng đang là đất trống; Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ Phường 12 (cũ), mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm do ông Nguyễn Chí Thanh và bà Dương Thị Trà Giang là người đứng tên Giấy chứng nhận, hiện trạng đang là đất trống; Thửa đất số 122, tờ bản đồ số 20, tại địa chỉ Phường 12 (cũ), mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm do ông Vũ Thanh Hải và bà Lê Thị Tuyết Mai là người đứng tên Giấy chứng nhận, hiện trạng đang là đất trống; Thửa đất số 286, tờ bản đồ số 110, tại địa chỉ Phường 12 (cũ), loại đất: đất trồng cây hàng năm khác do ông Nguyễn Văn Thành và bà Phạm Thị Kim Yến là người đứng tên Giấy chứng nhận, hiện trạng đang là đất trống có chòi tôn chứa nông cụ; Thửa đất số 242, tờ bản đồ số 42, tại địa chỉ Phường 12 (cũ), loại đất: đất trồng cây lâu năm do ông Lê Tuấn Hoàn và bà Nguyễn thị Vui là người đứng tên Giấy chứng nhận, hiện trạng đang là đất trống có rào gạch và lưới sắt xung quanh đất; Thửa đất số 82, tờ bản đồ số 45, tại địa chỉ Phường 12 (cũ), loại đất: đất trồng cây lâu năm do ông Phạm Xuân Huy và bà Nguyễn Thị Nụ là người đứng tên Giấy chứng nhận, hiện trạng đang có nhà có người sinh sống; Thửa đất số 245, tờ bản đồ số 46, tại địa chỉ Phường 11 (cũ), loại đất: đất trồng cây hàng năm khác do ông Nguyễn Thái Phúc và bà Nguyễn Thị Màng là người đứng tên Giấy chứng nhận, Hiện trạng đang là đất trống. Thửa đất số 113, tờ bản đồ số 41 (phường 12 cũ) là đất trống, Thửa đất số 52 tờ bản đồ số 52 (phường 11 cũ) là đất trống, Thửa đất số 403 tờ bản đồ số 75 (phường 12 cũ) có đất ở và có người sử dụng....

⁶ Thửa đất số 428, 429 tờ bản đồ số 116, Phường 12 (cũ), Giấy chứng nhận có 60m² đất ở, đứng tên ông Nguyễn Quý Ba, hiện trạng có nhà trên đất; Thửa đất số 425, 426, 427 tờ bản đồ số 116, Phường 12 (cũ), Giấy chứng nhận có 60m² đất ở, đứng tên ông Nguyễn Việt Hà, hiện trạng có nhà trên đất; Thửa đất số 513, 514 tờ bản đồ số 60, Phường 12 (cũ), Giấy chứng nhận có trên 60m² đất ở, đứng tên bà Nguyễn Thị Đức Hòa, hiện trạng có nhà trên đất;

44/2023/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Trách nhiệm thuộc về Ủy ban nhân dân Thành phố Vũng Tàu (cũ) đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu chưa đảm bảo thời gian.

2.3. Tình hình kiểm tra, xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai

a) Kết quả thực hiện của địa phương

Theo báo cáo của địa phương, trong năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025, trên địa bàn phường Phước Thắng xảy ra 144 trường hợp vi phạm về đất đai gồm: tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất, hủy hoại đất (làm thay đổi hiện trạng, xây dựng công trình không phép), lấn chiếm đất đai (*vi phạm chủ yếu tập trung vào việc tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cụ thể tự ý xây dựng nhà trên đất nông nghiệp*).

Xử lý vi phạm:

- Ủy ban nhân dân Phường 11 và Phường 12 (cũ) đã phát hiện tổ chức vận động, ngăn chặn từ giai đoạn đầu buộc ngừng thực hiện công trình 102/144 trường hợp vi phạm tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

- Lập hồ sơ xử lý vi phạm 42/144 trường hợp. Cụ thể: cấp thẩm quyền ban hành quyết định xử lý vi phạm hành chính⁷ về lĩnh vực đất đai, trong đó xử lý hành vi tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất: 24 vụ; lấn, chiếm đất: 06 vụ; hủy hoại đất: 12 vụ.

Kiểm tra việc tổ chức thực hiện đối với 42 trường hợp vi phạm đã ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính (*Kèm theo danh Phụ lục xử lý vi phạm hành chính*)

Kết quả: Có 04 trường hợp đã thực hiện xong; 16 trường hợp đang thực hiện; 22 trường hợp chưa thực hiện⁸.

Như vậy: Đơn vị ra quyết định xử phạt thiếu theo dõi, đôn đốc, chưa kịp thời tổ chức cưỡng chế thi hành quyết định xử lý vi phạm hành chính theo quy định của Luật Xử lý vi phạm hành chính, còn 38 trường hợp tại thời điểm kiểm tra chưa thực hiện xong. Trách nhiệm thuộc về Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu chưa thi hành xong 22 Quyết định; Ủy ban nhân dân phường 11 chưa thi hành xong 09 Quyết định; Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng chưa thi hành xong 07 Quyết định (*các quyết định này mới ban hành sau ngày 01 tháng 7 năm 2025, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng đang tổ chức thực hiện*).

⁷ Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành 01 Quyết định; Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành 24 Quyết định; Ủy ban nhân dân Phường 11 ban hành 10 Quyết định; Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng ban hành 07 Quyết định.

⁸ Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (cũ) 22 Quyết định; Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 11 (cũ) 09 Quyết định; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng 07 Quyết định (*các quyết định này mới ban hành sau ngày 01 tháng 7 năm 2025, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng đang tổ chức thực hiện*).

b) Kết quả kiểm tra rà soát bổ sung một số địa điểm trên địa bàn phường

Trên cơ sở tổng hợp số liệu về đất đai, đất ở và tình hình vi phạm phát sinh trên địa bàn phường thời gian qua, đoàn thanh tra đã tiến hành kiểm tra hồ sơ và đi thực địa một số thửa đất lớn để xác minh thực trạng quản lý, sử dụng đất. Kết quả như sau:

- Kết quả kiểm tra thực địa và hồ sơ đối với phần diện tích tại khu vực hẻm số 163 đường Phước Thắng, ghi nhận:

+ **Về nguồn gốc đất:** 08 thửa đất được tách từ thửa đất số 89, tờ bản đồ số 36, diện tích này được Ủy ban nhân dân thành phố cấp cho ông bà Hoàng Văn Vụ - Nguyễn Thị Kim Cương theo Giấy chứng nhận số AG 814641 ngày 04 tháng 12 năm 2006, với diện tích 150m² đất ở tại đô thị và 5.849m² đất trồng cây lâu năm. Ngày 23 tháng 11 năm 2009, chuyển nhượng cho ông bà Trần Văn Hòa - Mai Thị Thìn, ngày 04 tháng 12 năm 2006, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (cũ) cấp Giấy chứng nhận số AG 814641;

Ngày 05 tháng 05 năm 2011, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (cũ) cho phép tách thành 13 thửa đất, trong đó có 08 thửa đất tại trục hẻm 163 gồm thửa 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 120 tờ bản đồ 36 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung cho từ 10 đến 15 cá nhân đồng sở hữu, diện tích từ 522,4m² đến 576,9m², loại đất trồng cây hằng năm khác.

Qua kiểm tra: 08 thửa đất tại trục hẻm 163 nêu trên chưa tách thửa cho cá nhân đồng sở hữu (vẫn còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung cho từ 10 đến 15 cá nhân đồng sở hữu), loại đất trồng cây hằng năm khác.

+ **Về hiện trạng xây dựng:** Tại 08 thửa đất trục hẻm 163 gồm thửa 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 120 tờ bản đồ 36, có 22 công trình xây dựng không phép, trong đó trước ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 09 công trình, sau ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 13 công trình.

Qua kiểm tra: Ủy ban nhân dân phường đã xử lý vi phạm và cưỡng chế tháo dỡ 13 công trình (các công trình này xây dựng trong thời kỳ thanh tra); còn 09 công trình chưa thực hiện cưỡng chế tháo dỡ, hiện trạng người dân đang sinh sống (các công trình này xây dựng trước thời kỳ thanh tra, trước năm 2023).

- Kết quả kiểm tra thực địa và hồ sơ đối với phần diện tích tại thửa đất số 196 - tờ bản đồ số 116, diện tích 7.380 m², ghi nhận:

+ **Về nguồn gốc đất:** thửa đất số 196 - tờ bản đồ số 116, diện tích 7.380 m² được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (cũ) cấp cho bà Nguyễn Thị Thúy Hằng diện tích 7.380m² đất trồng cây hằng năm khác ngày 16 tháng 12 năm 2011. Ngày 20 tháng 3 năm 2020, chuyển nhượng cho ông Phạm Hoàng Tiến. Ngày 22 tháng 4 năm 2020, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung cho 59 cá nhân đồng sở hữu, loại đất trồng cây hằng năm khác.

Qua kiểm tra: Khu đất trên chưa tách thửa cho cá nhân đồng sở hữu (vẫn còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung cho 59 cá nhân đồng sở hữu), loại đất trồng cây hằng năm khác.

+ Về hiện trạng xây dựng: Khu đất trên có 21 công trình xây dựng không phép, trong đó 14 công trình xây dựng trước ngày 01 tháng 01 năm 2024 và 07 công trình xây dựng từ sau thời điểm này đến ngày 30 tháng 6 năm 2025.

Qua kiểm tra: Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng đã cưỡng chế tháo dỡ 06 công trình (các công trình này xây dựng trong thời kỳ thanh tra); còn 15 công trình chưa thực hiện cưỡng chế tháo dỡ, hiện trạng người dân đang sinh sống (các công trình này xây dựng trước thời kỳ thanh tra, trước năm 2023).

- Đối chiếu quy định pháp luật, Đoàn thanh tra nhận thấy:

Theo Luật đất đai, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung cho nhiều cá nhân đồng sở hữu không sai quy định. Tuy nhiên, hiện trạng kiểm tra có nhiều căn nhà xây dựng không phép trên các thửa đất đồng sở hữu, loại đất trồng cây hằng năm khác, cho thấy đối với các thửa đất có nhiều cá nhân đồng sở hữu có nguy cơ người dân tự ý phân lô, xây dựng trái phép và hình thành khu dân cư tự phát. Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng đã thực hiện, kiểm tra xử lý vi phạm xây dựng không phép trên các thửa đất đồng sở hữu, tuy nhiên việc xử lý vi phạm chưa dứt điểm (*Phường đã xử lý, cưỡng chế 19 công trình xây dựng, còn lại 24 công trình xây dựng trước vẫn tồn tại, có người dân sinh sống*).

Trách nhiệm thuộc về Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (cũ); Ủy ban nhân dân Phường 12 (cũ) thiếu sót trong kiểm tra, quản lý đất đai và trật tự xây dựng của địa phương, trong xử lý dứt điểm vi phạm về đất đai và xây dựng.

3. Tình hình quản lý xây dựng

3.1. Về trật tự xây dựng sau cấp phép

Trong năm 2024 và đến ngày 30 tháng 6 năm 2025, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (cũ) đã tiếp nhận 212 hồ sơ đề nghị cấp/điều chỉnh giấy phép xây dựng trên địa bàn phường Phước Thắng (Phường 11, Phường 2 cũ); đã cấp/điều chỉnh 179/212 Giấy phép xây dựng, gồm Giấy phép xây dựng và Giấy phép xây dựng có thời hạn,

Đoàn thanh tra đã kiểm tra ngẫu nhiên 29/179 giấy phép xây dựng được cấp, điều chỉnh, ghi nhận 08 trường hợp thi công đúng nội dung giấy phép xây dựng, 13 trường hợp thi công sai nội dung giấy phép xây dựng (tăng diện tích, thay đổi kết cấu, xây thêm tầng...) và 08 trường hợp chưa thi công. Cho thấy tỷ lệ công trình thi công đúng giấy phép xây dựng đạt tỷ lệ thấp (8/29 trường hợp chiếm 27,5%), trong khi 13/29 trường hợp chiếm 45% công trình đã thi công có sai phạm; 8/29 trường hợp chiếm 27,5% công trình chưa thi công. Qua đó cho thấy công tác quản lý trật tự xây dựng sau cấp phép chưa được thực hiện thường xuyên dẫn đến nhiều công trình xây dựng không đúng giấy phép chưa được phát hiện, xử lý kịp thời ngay từ khi công trình khởi công.

Trách nhiệm thuộc về Ủy ban nhân dân Phường 11, 12 (cũ) và Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu (cũ).

3.2. Về kiểm tra xử lý vi phạm trật tự xây dựng

Trong năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025, trên địa bàn phường Phước Thắng phát hiện và xử lý 152 trường hợp, trong đó: 144/152 trường hợp xây dựng không đúng quy hoạch đã được xử lý về mặt đất đai như đã nêu trên, 08/152 trường hợp xây dựng đúng quy hoạch nhưng sai phép: Ủy ban nhân dân phường 11 và Ủy ban nhân dân phường 12 đã lập hồ sơ xử lý vi phạm về trật tự xây dựng, trong đó 01 vụ đã có quyết định cưỡng chế nhưng chưa tổ chức; 02 vụ chủ đầu tư cam kết tự tháo dỡ; 02 vụ đã được cấp phép bổ sung; 02 vụ chưa có quyết định cưỡng chế và 01 vụ công dân đang tự tháo dỡ, khắc phục.

Đoàn thanh tra kiểm tra ngẫu nhiên 06/08 trường hợp vi phạm trật tự xây dựng⁹ (02 trường hợp thi công không phép, 04 trường hợp thi công sai giấy phép xây dựng), nhận thấy:

- Về biên bản và hồ sơ: 05/06 trường hợp không lập biên bản kiểm tra hiện trạng trước khi lập biên bản vi phạm hành chính, biên bản vi phạm được ghi nhận sơ sài, thiếu thông tin hoặc lập không đúng thẩm quyền. Một số biên bản xác minh tình tiết được thực hiện không đúng quy định tại Điều 59 Luật Xử lý vi phạm hành chính.

- Về thời hạn xử lý: 03/06 trường hợp chậm trễ trong việc chuyển hồ sơ và ban hành quyết định xử phạt, không đảm bảo đúng thời hạn 07 ngày hoặc 10 ngày theo quy định tại Điều 66 Luật Xử lý vi phạm hành chính.

- Về quyết định xử phạt: 03/06 trường hợp Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu chưa ban hành quyết định xử phạt hoặc ban hành quá hạn; việc gửi quyết định xử phạt chưa đúng quy định (chỉ gửi 01 lần, không thực hiện niêm yết).

- Về biện pháp khắc phục hậu quả: Việc ban hành quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả còn chậm trễ, 06/06 trường hợp chưa tổ chức cưỡng chế thi hành, dẫn đến kéo dài tình trạng vi phạm.

Trách nhiệm các thiếu sót, sai phạm trong quá trình xử lý hồ sơ vi phạm thuộc về Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (cũ), Ủy ban nhân dân Phường 11 (cũ).

4. Việc thực hiện kết luận các Đoàn thanh tra đã có hiệu lực

⁹ Công trình Dự án Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu (nay là Phường Phước Thắng) do Công ty CP Đầu tư Bất động sản Đông Dương làm chủ đầu tư – vi phạm hành vi thi công không phép; Công trình nhà ở của bà Lê Thị Phương tại số 722/14 đường 30-4, Phường 11, thành phố Vũng Tàu (nay là Phường Phước Thắng) – vi phạm hành vi thi công không phép; Công trình nhà ở của ông Lương Đình Tiệp tại hẻm 124B đường Đỗ Lương, Phường 11, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng) – vi phạm hành vi thi công sai nội dung giấy phép xây dựng; Công trình nhà ở của ông Trần Văn Quân và bà Vũ Thị Viên tại số 888/3 đường 30-4, Phường 11, thành phố Vũng Tàu (nay là Phường Phước Thắng) – vi phạm hành vi thi công sai nội dung giấy phép xây dựng; Công trình nhà ở của ông Trần Bá Thái và bà Nguyễn Thị Nga tại hẻm 80/16 đường Đỗ Lương, Phường 11, thành phố Vũng Tàu (nay là Phường Phước Thắng) – vi phạm hành vi thi công sai nội dung giấy phép xây dựng; Công trình nhà ở của ông Bùi Văn Luận và bà Bùi Thị Liên tại hẻm 1041/9 đường 30-4, Phường 11, thành phố Vũng Tàu (nay là Phường Phước Thắng) – vi phạm hành vi thi công sai giấy phép xây dựng và sử dụng đất sai mục đích.

a) Đối với Kết luận thanh tra số 232/KL-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (cũ) về Thanh tra, kiểm tra công tác quản lý trật tự xây dựng, các trường hợp có nhà trên đất nông nghiệp được cho phép sửa chữa trên địa bàn Phường 11, thành phố Vũng Tàu

Đoàn thanh tra đã kiến nghị thực hiện 09 nội dung, như: Ban hành kế hoạch, thông báo, phương án triển khai kiểm tra, xử lý vi phạm trật tự xây dựng và đất đai; tăng cường giám sát; ban hành thông báo yêu cầu tự giác tháo dỡ, tổ chức cưỡng chế, thu nộp tiền phạt; phối hợp tham vấn hồ sơ, căn cứ pháp lý; hợp kiểm điểm cán bộ và công khai kết luận...

Ủy ban nhân dân Phường 11 đã thực hiện, riêng nội dung “*thực hiện việc cưỡng chế đối với các trường hợp đã ban hành Quyết định cưỡng chế thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả (28 trường hợp)*” chưa thực hiện xong, còn 18/28 trường hợp chưa chấp hành chiếm 64%.

Trách nhiệm thuộc về Ủy ban nhân dân Phường 11 trong việc chưa kiên quyết tổ chức cưỡng chế, chưa bảo đảm hiệu lực và hiệu quả của các quyết định xử phạt cũng như biện pháp khắc phục hậu quả. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (cũ) trong việc theo dõi, kiểm tra và đôn đốc thực hiện.

b) Đối với Kết luận thanh tra số 02/KL-TTr ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Thanh tra Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ) về việc chấp hành pháp luật trong công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố Vũng Tàu.

Đoàn thanh tra đã kiến nghị thực hiện 03 nội dung, trong đó: Ủy ban nhân dân Phường 11 thực hiện 01 nội dung: xử lý hộ ông Bùi Văn Luận xây dựng không đúng giấy phép được cấp; Ủy ban nhân dân Phường 12 thực hiện 02 nội dung: xử lý hộ bà Nguyễn Ngọc Diệp, bà Phạm Thị Loan sau khi bị xử phạt VPHC có hành vi tái phạm, hoàn thiện đưa công trình vào sử dụng.

Ủy ban nhân dân Phường 12 đã thực hiện xong; Ủy ban nhân dân Phường 11 đã thực hiện nhưng chưa xong (Quyết định số 9160/QĐ-XPHC ngày 27 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu xử phạt ông Bùi Văn Luận số tiền 47.500.000 đồng và phá dỡ phần diện tích vi phạm 6,0 m² ông Bùi Văn Luận chưa thực hiện)

Trách nhiệm thuộc về lãnh đạo Ủy ban nhân dân Phường 11 trong việc chưa kiên quyết tổ chức thực hiện, chậm triển khai các biện pháp cưỡng chế và thiếu giải pháp hiệu quả để chấm dứt vi phạm. Thanh tra Sở Xây dựng (cũ) trong việc theo dõi, kiểm tra và đôn đốc thực hiện.

III. KẾT LUẬN

Trong năm 2024 đến tháng 7 năm 2025, Ủy ban nhân dân Phường 11 và Phường 12 (nay là phường Phước Thắng) đã chú trọng, quan tâm chỉ đạo công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng trên địa bàn, như ban hành nhiều văn bản chỉ đạo, điều hành, tổ chức thực hiện; lập và phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm; tổ chức kiểm tra, xử lý các trường hợp vi phạm trên địa bàn... tuy nhiên, trong quá

trình thực hiện, thực tế cho thấy vi phạm đất đai và trật tự xây dựng trên địa bàn phường Phước Thắng (trong thời kỳ thanh tra) vẫn diễn ra phổ biến, tỷ lệ sai phạm qua thanh tra ở mức cao. Một số văn bản còn mang tính hình thức, chưa đề ra giải pháp giám sát cụ thể và chưa quy định rõ trách nhiệm cá nhân phụ trách từng khu vực, dẫn tới hiệu quả thực thi chưa cao. Công tác hậu kiểm sau cấp phép; công tác theo dõi, kiểm tra, xử lý vi phạm về đất đai và trật tự xây dựng chưa được thực hiện kịp thời, để xảy ra tình trạng nhiều công trình vi phạm đã hoàn thành, đưa vào sử dụng trước khi bị phát hiện và xử lý. Còn nhiều hành vi, công trình vi phạm đã được phát hiện nhưng đến nay vẫn chưa xử lý dứt điểm. Chưa thực hiện đầy đủ các nội dung kiến nghị, biện pháp xử lý theo kết luận thanh tra của cơ quan có thẩm quyền.

Qua thanh tra nhận thấy, trách nhiệm để xảy ra sai phạm thuộc về các cá nhân, tổ chức cụ thể như sau:

2.1. Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (cũ)

- Việc thực hiện Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 và năm 2025 chưa đạt mục tiêu đề ra, 44/50 (88%) dự án vẫn trong giai đoạn lập, phê duyệt phương án bồi thường, thực hiện.

- Vẫn tồn tại trường hợp chưa rà soát, kiến nghị cấp có thẩm quyền xem xét xử lý những dự án, đồ án quy hoạch chi tiết chưa triển khai hoặc triển khai kéo dài làm giảm hiệu quả sử dụng đất và ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người dân tại các khu vực có các đồ án quy hoạch không được triển khai sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Vẫn tồn tại trường hợp giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu chưa đảm bảo thời hạn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 61 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi bởi khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP; được thay thế bởi Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai).

- Còn nhiều trường hợp ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai nhưng thiếu theo dõi, đôn đốc, tổ chức cưỡng chế thi hành quyết định theo quy định tại khoản 2 Điều 73; Điều 86 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012¹⁰ (được sửa đổi, bổ sung năm 2020) (đến nay vẫn còn 22 quyết định xử phạt vi phạm hành chính chưa thực hiện xong thể hiện tại Phụ lục kèm theo).

- Có trường hợp chưa ban hành, ban hành quá thời hạn quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực trật tự xây dựng theo quy định tại Điều 12;

¹⁰ Điều 73. Thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính: 2. Người có thẩm quyền xử phạt đã ra quyết định xử phạt có trách nhiệm theo dõi, kiểm tra việc chấp hành quyết định xử phạt của cá nhân, tổ chức bị xử phạt và thông báo kết quả thi hành xong quyết định cho cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu về xử lý vi phạm hành chính của Bộ Tư pháp, cơ quan tư pháp địa phương.

Điều 66 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012¹¹ (được sửa đổi, bổ sung năm 2020).

- Thiếu sót trong việc theo dõi, kiểm tra và đôn đốc Ủy ban nhân dân Phường 11 (thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cũ) thực hiện Kết luận thanh tra số 02/KL-TTr ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Thanh tra Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ), theo quy định tại Điều 105 Luật Thanh tra năm 2022¹².

2.2. Ủy ban nhân dân Phường 11 (cũ)

- Ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai nhưng thiếu theo dõi, đôn đốc, tổ chức cưỡng chế thi hành quyết định theo quy định tại khoản 2 Điều 73 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020) *(đến nay vẫn còn 09 quyết định xử phạt vi phạm hành chính chưa thực hiện xong thể hiện tại Phục lục kèm theo)*.

- Công tác kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng sau cấp phép chưa được thực hiện thường xuyên dẫn đến nhiều công trình xây dựng không đúng giấy phép chưa được phát hiện - xử lý kịp thời là chưa đúng quy định tại Điều 56 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng *(được thay thế bởi Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng)*.

¹¹ Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm

“... 4. Không xử phạt vi phạm hành chính, không áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả hoặc không áp dụng biện pháp xử lý hành chính.

5. Xử phạt vi phạm hành chính, áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả hoặc áp dụng các biện pháp xử lý hành chính không kịp thời, không nghiêm minh, không đúng thẩm quyền, thủ tục, đối tượng quy định tại Luật này.”

Điều 66. Thời hạn ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính

1. Người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính phải ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày lập biên bản vi phạm hành chính. Đối với vụ việc có nhiều tình tiết phức tạp mà không thuộc trường hợp giải trình hoặc đối với vụ việc thuộc trường hợp giải trình theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 61 của Luật này thì thời hạn ra quyết định xử phạt tối đa là 30 ngày, kể từ ngày lập biên bản.

Trường hợp vụ việc đặc biệt nghiêm trọng, có nhiều tình tiết phức tạp và thuộc trường hợp giải trình theo quy định tại đoạn 2 khoản 2 và khoản 3 Điều 61 của Luật này mà cần có thêm thời gian để xác minh, thu thập chứng cứ thì người có thẩm quyền đang giải quyết vụ việc phải báo cáo thủ trưởng trực tiếp của mình bằng văn bản để xin gia hạn; việc gia hạn phải bằng văn bản, thời hạn gia hạn không được quá 30 ngày.

2. Quá thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này hoặc khoản 3 Điều 63 của Luật này, người có thẩm quyền xử phạt không ra quyết định xử phạt nhưng vẫn quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả quy định tại khoản 1 Điều 28 của Luật này, quyết định tịch thu sung vào ngân sách nhà nước hoặc tiêu hủy tang vật vi phạm hành chính thuộc loại cấm lưu hành.

Người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính nếu có lỗi trong việc để quá thời hạn mà không ra quyết định xử phạt thì bị xử lý theo quy định của pháp luật.

¹² Điều 105. Theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện kết luận thanh tra

1. Trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, Thủ trưởng cơ quan thanh tra, Thủ trưởng cơ quan quản lý nhà nước cùng cấp có trách nhiệm chỉ đạo việc theo dõi, đôn đốc, kiểm tra, công khai việc thực hiện kết luận thanh tra và xử lý kịp thời vấn đề phát sinh.

2. Thanh tra Chính phủ có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện kết luận thanh tra, quyết định xử lý về thanh tra của mình và của Thủ tướng Chính phủ.

Thanh tra Bộ, Thanh tra Tổng cục, Cục, Thanh tra tỉnh, Thanh tra sở, Thanh tra huyện có trách nhiệm theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện kết luận thanh tra, quyết định xử lý về thanh tra của mình và của Thủ trưởng cơ quan quản lý nhà nước cùng cấp.

3. Cơ quan thanh tra tiến hành kiểm tra trực tiếp việc thực hiện kết luận thanh tra, quyết định xử lý về thanh tra của đối tượng thanh tra và của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

- Có trường hợp lập hồ sơ xử lý vi phạm hành chính về trật tự xây dựng không đúng theo quy định tại Điều 58; Điều 59 và Điều 66 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2020)¹³ (*biên bản lập sơ sài, không kèm biên bản kiểm tra hiện trạng; biên bản xác minh do công chức địa chính lập không đúng thẩm quyền; việc chuyển hồ sơ, ban hành quyết định xử phạt nhiều trường hợp không đúng thời hạn*).

- Đối với việc thực hiện Kết luận thanh tra số 232/KL-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (cũ) theo quy định tại Điều 105 Luật Thanh tra 2022. Ủy ban nhân dân Phường 11 chưa tổ chức thực hiện việc cưỡng chế đối với các trường hợp đã ban hành Quyết định cưỡng chế thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả về trật tự xây dựng và đất đai còn 18/28 trường hợp chưa chấp hành chiếm 64%.

- Đối với việc thực hiện Kết luận thanh tra số 02/KL-TTr ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Thanh tra Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ). Ủy ban nhân dân Phường 11 chưa tổ chức thực hiện xong việc thu hồi tiền phạt và cưỡng chế phá dỡ phần diện tích vi phạm theo Quyết định số 9160/QĐ-XPHC ngày 27 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu.

¹³ Điều 58. Lập biên bản vi phạm hành chính

1. Khi phát hiện vi phạm hành chính thuộc lĩnh vực quản lý của mình, người có thẩm quyền đang thi hành công vụ phải kịp thời lập biên bản, trừ trường hợp xử phạt không lập biên bản theo quy định tại khoản 1 Điều 56 của Luật này.

Trường hợp vi phạm hành chính được phát hiện nhờ sử dụng phương tiện, thiết bị kỹ thuật, nghiệp vụ thì việc lập biên bản vi phạm hành chính được tiến hành ngay khi xác định được tổ chức, cá nhân vi phạm.

Vi phạm hành chính xảy ra trên tàu bay, tàu biển, tàu hỏa thì người chỉ huy tàu bay, thuyền trưởng, trưởng tàu có trách nhiệm tổ chức lập biên bản và chuyển ngay cho người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính khi tàu bay, tàu biển, tàu hỏa về đến sân bay, bến cảng, nhà ga.

2. Biên bản vi phạm hành chính phải ghi rõ ngày, tháng, năm, địa điểm lập biên bản; họ, tên, chức vụ người lập biên bản; họ, tên, địa chỉ, nghề nghiệp của người vi phạm hoặc tên, địa chỉ của tổ chức vi phạm; giờ, ngày, tháng, năm, địa điểm xảy ra vi phạm; hành vi vi phạm; biện pháp ngăn chặn vi phạm hành chính và bảo đảm việc xử lý; tình trạng tang vật, phương tiện bị tạm giữ; lời khai của người vi phạm hoặc đại diện tổ chức vi phạm; nếu có người chứng kiến, người bị thiệt hại hoặc đại diện tổ chức bị thiệt hại thì phải ghi rõ họ, tên, địa chỉ, lời khai của họ; quyền và thời hạn giải trình về vi phạm hành chính của người vi phạm hoặc đại diện của tổ chức vi phạm; cơ quan tiếp nhận giải trình.

Trường hợp người vi phạm, đại diện tổ chức vi phạm không có mặt tại nơi vi phạm hoặc cố tình trốn tránh hoặc vì lý do khách quan mà không ký vào biên bản thì biên bản phải có chữ ký của đại diện chính quyền cơ sở nơi xảy ra vi phạm hoặc của hai người chứng kiến.

3. Biên bản vi phạm hành chính phải được lập thành ít nhất 02 bản, phải được người lập biên bản và người vi phạm hoặc đại diện tổ chức vi phạm ký; trường hợp người vi phạm không ký được thì điểm chỉ; nếu có người chứng kiến, người bị thiệt hại hoặc đại diện tổ chức bị thiệt hại thì họ cùng phải ký vào biên bản; trường hợp biên bản gồm nhiều tờ, thì những người được quy định tại khoản này phải ký vào từng tờ biên bản. Nếu người vi phạm, đại diện tổ chức vi phạm, người chứng kiến, người bị thiệt hại hoặc đại diện tổ chức bị thiệt hại từ chối ký thì người lập biên bản phải ghi rõ lý do vào biên bản.

Biên bản vi phạm hành chính lập xong phải giao cho cá nhân, tổ chức vi phạm hành chính 01 bản; trường hợp vi phạm hành chính không thuộc thẩm quyền hoặc vượt quá thẩm quyền xử phạt của người lập biên bản thì biên bản phải được chuyển ngay đến người có thẩm quyền xử phạt để tiến hành xử phạt.

Trường hợp người chưa thành niên vi phạm hành chính thì biên bản còn được gửi cho cha mẹ hoặc người giám hộ của người đó.

Điều 59. Xác minh tình tiết của vụ việc vi phạm hành chính

1. Khi xem xét ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính, trong trường hợp cần thiết người có thẩm quyền xử phạt có trách nhiệm xác minh các tình tiết sau đây:

- Có hay không có vi phạm hành chính;
- Cá nhân, tổ chức thực hiện hành vi vi phạm hành chính, lỗi, nhân thân của cá nhân vi phạm hành chính;
- Tình tiết tăng nặng, giảm nhẹ;
- Tính chất, mức độ thiệt hại do vi phạm hành chính gây ra;
- Trường hợp không ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại khoản 1 Điều 65 của Luật này;
- Tình tiết khác có ý nghĩa đối với việc xem xét, quyết định xử phạt.

Trong quá trình xem xét, ra quyết định xử phạt, người có thẩm quyền xử phạt có thể trưng cầu giám định. Việc trưng cầu giám định được thực hiện theo quy định của pháp luật về giám định.

2. Việc xác minh tình tiết của vụ việc vi phạm hành chính phải được thể hiện bằng văn bản.

2.3. Ủy ban nhân dân Phường 12 (cũ)

- Công tác kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng sau cấp phép chưa được thực hiện thường xuyên dẫn đến nhiều công trình xây dựng không đúng giấy phép chưa được phát hiện - xử lý kịp thời là thực hiện chưa đúng quy định tại Điều 56 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng (*được thay thế bởi Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng*).

- Thiếu sót trong quản lý đất đai và trật tự xây dựng của địa phương để xảy ra nhiều trường hợp vi phạm sử dụng đất đai (sử dụng đất không đúng mục đích) và xây dựng không phép, trái phép trên đất không đúng quy hoạch.(có 43 trường hợp phát hiện qua thanh tra)

- Thiếu sót trong xử lý dứt điểm vi phạm về đất đai và trật tự xây dựng (khắc phục hiện trạng đã xây dựng trái phép).

2.4. Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu (cũ)

Công tác kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng sau cấp phép chưa được thực hiện thường xuyên dẫn đến nhiều công trình xây dựng không đúng giấy phép chưa được phát hiện - xử lý kịp thời là chưa đúng quy định tại Điều 56 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng (*được thay thế bởi Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng*).

2.5. Sở Xây dựng (thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cũ)

Thiếu sót trong theo dõi, kiểm tra và đôn đốc Ủy ban nhân dân Phường 11 (thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cũ) thực hiện Kết luận thanh tra số 02/KL-TTr ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Thanh tra Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ).

IV. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Từ kết luận thanh tra nêu trên, Thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo như sau:

1. Giao Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh (*đơn vị kế thừa thực hiện nhiệm vụ của Ủy ban nhân dân Phường 11, Phường 12 – thành phố Vũng Tàu (cũ)*)

- Chủ trì rà soát đối với các tổ chức, cá nhân thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (cũ), Ủy ban nhân dân Phường 11, Phường 12 (cũ), Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu (cũ) và Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh có liên quan đến các hạn chế, thiếu sót, vi phạm theo kết luận thanh tra; trường hợp thuộc thẩm quyền của phường: kiểm điểm tùy theo tính chất mức độ vi phạm, có biện pháp xử lý trách nhiệm phù hợp. Trường hợp không

thuộc thẩm quyền quản lý, Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng có trách nhiệm báo cáo Sở Nội vụ Thành phố Hồ Chí Minh để báo cáo, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xử lý.

- Xử lý dứt điểm đối với các trường hợp vi phạm về đất đai và trật tự xây dựng trên địa bàn; tăng cường công tác tuần tra, kiểm tra hiện trường để kịp thời phát hiện, ngăn chặn, xử lý không để xảy ra hành vi vi phạm, tái phạm về đất đai, xây dựng.

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền các quy định pháp luật về đất đai, xây dựng, góp phần nâng cao ý thức chấp hành pháp luật của người dân, doanh nghiệp, chủ đầu tư trên địa bàn.

- Tăng cường công tác chỉ đạo, điều hành, ngăn chặn, xử lý triệt để các hành vi vi phạm để đưa công tác quản lý đất đai và xây dựng đi vào ổn định, nề nếp.

- Tổ chức đào tạo, nâng cao nhận thức, trình độ chuyên môn đối với công chức được giao thực hiện nhiệm vụ trong quản lý đất đai và xây dựng nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý trong tình hình mới.

- Rà soát, kiểm tra các giấy phép, quyết định xử phạt, quyết định khắc phục hậu quả, tổ chức thực hiện theo quy định.

- Xây dựng quy trình kiểm tra, xử lý vi phạm hành chính về trật tự xây dựng trên địa bàn phường; chủ động phát hiện, ngăn chặn, hướng dẫn, xử lý kịp thời các hành vi vi phạm trong công tác quản lý trật tự xây dựng.

- Rà soát các thửa đất có nhiều đồng sở hữu trên địa bàn, đề ra giải pháp quản lý, tăng cường công tác kiểm tra để đảm bảo việc sử dụng đất đối với các thửa đất này đúng mục đích.

- Rà soát các dự án, đồ án quy hoạch trên địa bàn, có kiến nghị xử lý (hủy bỏ hoặc điều chỉnh) những đồ án, dự án chậm triển khai, triển khai kéo dài gây lãng phí đất đai.

2. Giao Sở Xây dựng

- Tăng cường công tác kiểm tra và hậu kiểm đối với các dự án lớn, nhất là các dự án chậm triển khai, triển khai kéo dài còn tồn tại sai phạm trong thi công xây dựng, đảm bảo phát hiện và xử lý kịp thời.

- Hướng dẫn nghiệp vụ, đôn đốc việc thực hiện các kết luận thanh tra, xử lý dứt điểm tồn tại, bảo đảm tính nghiêm minh của pháp luật.

- Xem xét trách nhiệm các cá nhân (thuộc thẩm quyền của Sở Xây dựng) được giao trách nhiệm theo dõi, đôn đốc thực hiện kết luận thanh tra số 02/KL-TTr ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Thanh tra Sở Xây dựng.

- Tham mưu dự thảo cho Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy chế phối hợp giữa Sở Xây dựng và các Phường, Xã, Đặc khu về công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Giao Sở Nông nghiệp và Môi Trường

- Tổ chức tập huấn, đào tạo chuyên môn cho cán bộ quản lý đất đai tại phường, xã, đặc khu nhằm nâng cao kỹ năng nghiệp vụ và khả năng xử lý các vấn đề phát sinh trong công tác quản lý đất đai.

4. Giao Sở Nội vụ

Chủ trì phối hợp với Thanh tra Thành phố, Sở ngành có liên quan tổ chức kiểm điểm, xác định trách nhiệm và có biện pháp xử lý theo quy định đối với các tổ chức, cá nhân thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có liên quan đến các hạn chế, thiếu sót, vi phạm tại kết luận thanh tra nêu trên.

5. Giao Thanh tra Thành phố

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

Thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo thực hiện Kết luận thanh tra theo Điều 53 Luật Thanh tra năm 2025./.

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ (Cục III);
- Chủ tịch UBND Thành phố (để báo cáo);
- Các Sở: Nội vụ, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường;
- Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng;
- Chánh Thanh tra Thành phố;
- Phòng Giám sát, thẩm định, theo dõi, đôn đốc và xử lý sau thanh tra;
- Lưu: VT, P1, ĐTT (Trưởng).

KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA



Đinh Thị Thu

[illegible]

II. TỔNG HỢP KIẾN NGHỊ XỬ LÝ TRÁCH NHIỆM

ST T	Tên tổ chức/ cá nhân vi phạm	Nội dung vi phạm	Kiến nghị xử lý trách nhiệm			Ghi chú
			Hành chính	Chuyển cơ quan công an	Chuyển cơ quan chức năng khác	
1	2	3	4	5	6	7
I	TỔ CHỨC					
1	Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (cũ)	- Việc thực hiện Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 và năm 2025 chưa đạt mục tiêu đề ra, 44/50 (88%) dự án vẫn trong giai đoạn lập, phê duyệt phương án bồi thường, thực hiện. - Vẫn tồn tại trường hợp chưa rà soát, kiến nghị cấp có thẩm quyền xem xét xử lý những dự án, đồ án quy hoạch chi tiết chưa triển khai hoặc triển khai kéo dài làm giảm hiệu quả sử dụng đất và ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của người dân tại các khu vực có các đồ án quy hoạch không được triển khai sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt. - Vẫn tồn tại trường hợp giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu chưa đảm bảo thời hạn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 61 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi bởi khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP; được thay thế bởi Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai). - Còn nhiều trường hợp ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai nhưng thiếu theo dõi, đôn đốc, tổ chức cưỡng chế thi hành quyết định theo quy định tại khoản 2 Điều 73; Điều 86 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020) (đến nay vẫn còn 22 quyết định xử phạt vi phạm hành chính chưa thực hiện xong thể hiện tại Phụ lục kèm theo). - Có trường hợp chưa ban hành, ban hành quá thời hạn quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực trật tự xây dựng theo quy định tại Điều 12; Điều 66 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020). - Thiếu sót trong việc theo dõi, kiểm tra và đôn đốc Ủy ban nhân dân Phường 11 (thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cũ) thực hiện Kết luận thanh tra số 02/KL-TTr ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Thanh tra Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa –	x			

ST T	Tên tổ chức/ cá nhân vi phạm	Nội dung vi phạm	Kiến nghị xử lý trách nhiệm			Ghi chú
			Hành chính	Chuyển cơ quan công an	Chuyển cơ quan chức năng khác	
		Vũng Tàu (cũ), theo quy định tại Điều 105 Luật Thanh tra năm 2022.				
2	Ủy ban nhân dân Phường 11 (cũ)	- Ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính về đất đai nhưng thiếu theo dõi, đôn đốc, tổ chức cưỡng chế thi hành quyết định theo quy định tại khoản 2 Điều 73 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020) <i>(đến nay vẫn còn 09 quyết định xử phạt vi phạm hành chính chưa thực hiện xong thể hiện tại Phục lục kèm theo)</i>. - Công tác kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng sau cấp phép chưa được thực hiện thường xuyên dẫn đến nhiều công trình xây dựng không đúng giấy phép chưa được phát hiện - xử lý kịp thời là chưa đúng quy định tại Điều 56 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng <i>(được thay thế bởi Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng)</i>. - Có trường hợp lập hồ sơ xử lý vi phạm hành chính về trật tự xây dựng không đúng theo quy định tại Điều 58; Điều 59 và Điều 66 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2020) <i>(biên bản lập sơ sai, không kèm biên bản kiểm tra hiện trạng; biên bản xác minh do công chức địa chính lập không đúng thẩm quyền; việc chuyển hồ sơ, ban hành quyết định xử phạt nhiều trường hợp không đúng thời hạn)</i>. - Đối với việc thực hiện Kết luận thanh tra số 232/KL-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (cũ) theo quy định tại Điều 105 Luật Thanh tra 2022. Ủy ban nhân dân Phường 11 chưa tổ chức thực hiện việc cưỡng chế đối với các trường hợp đã ban hành Quyết định cưỡng chế thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả về trật tự xây dựng và đất đai còn 18/28 trường hợp chưa chấp hành chiếm 64%. - Đối với việc thực hiện Kết luận thanh tra số 02/KL-TTr ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Thanh tra Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ). Ủy ban nhân dân Phường 11 chưa tổ chức thực hiện xong việc thu hồi tiền phạt và cưỡng chế phá dỡ	x			

ST T	Tên tổ chức/ cá nhân vi phạm	Nội dung vi phạm	Kiến nghị xử lý trách nhiệm			Ghi chú
			Hành chính	Chuyển cơ quan công an	Chuyển cơ quan chức năng khác	
		phần diện tích vi phạm theo Quyết định số 9160/QĐ-XPHC ngày 27 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu.				
3	Ủy ban nhân dân Phường 12 (cũ)	- Công tác kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng sau cấp phép chưa được thực hiện thường xuyên dẫn đến nhiều công trình xây dựng không đúng giấy phép chưa được phát hiện - xử lý kịp thời là thực hiện chưa đúng quy định tại Điều 56 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng (được thay thế bởi Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng). - Thiếu sót trong quản lý đất đai và trật tự xây dựng của địa phương để xảy ra nhiều trường hợp vi phạm sử dụng đất đai (sử dụng đất không đúng mục đích) và xây dựng không phép, trái phép trên đất không đúng quy hoạch. - Thiếu sót trong xử lý dứt điểm vi phạm về đất đai và trật tự xây dựng (khắc phục hiện trạng đã xây dựng trái phép).	x			
4	Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu (cũ)	Công tác kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng sau cấp phép chưa được thực hiện thường xuyên dẫn đến nhiều công trình xây dựng không đúng giấy phép chưa được phát hiện - xử lý kịp thời là chưa đúng quy định tại Điều 56 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng (được thay thế bởi Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng).	x			
5	Sở Xây dựng (thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cũ)	Thiếu sót trong theo dõi, kiểm tra và đôn đốc Ủy ban nhân dân Phường 11 (thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cũ) thực hiện Kết luận thanh tra số 02/KL-TTr ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Thanh tra Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ).	x			

III. TỔNG HỢP KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT

STT	Nội dung kiến nghị	Thông tin về Văn bản kiến nghị hoàn thiện			Ghi chú
		Số văn bản	ngày, tháng, năm ban hành	Cơ quan ban hành	
1	2	3	4	5	6
I	KIẾN NGHỊ BÃI BỎ				
1	Không phát sinh				
II	KIẾN NGHỊ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG				
1	Không phát sinh				
III	KIẾN NGHỊ BAN HÀNH MỚI				
1	Không phát sinh				

IV. TỔNG HỢP PHỤ LỤC KÈM THEO KẾT LUẬN SỐ 83/KL-TTTP-P1
ngày 15 tháng 12 năm 2025

STT	Tên văn bản	Thông tin chi tiết văn bản
1	Phụ lục	Danh sách 36 đồ án quy hoạch chi tiết
2	Phụ lục	Danh sách các hồ sơ tách thửa
3	Phụ lục	Danh sách xử lý vi phạm hành chính 42 trường hợp
4	Phụ lục	Danh sách 22 trường hợp chưa thực hiện xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính (Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu)
5	Phụ lục	Danh sách 09 trường hợp chưa thực hiện xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính (Ủy ban nhân dân Phường 11)

PHỤ LỤC
DANH MỤC CÁC ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 CẦN ĐƯỢC THU HỒI, HỦY
BỎ TRÊN ĐỊA BÀN PHƯỜNG PHƯỚC THẮNG, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

STT	Tên đồ án quy hoạch	Quyết định phê duyệt	Chủ đầu tư	Pháp lý
1	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới dầu khí Vũng Tàu tại phường 10 và phường 11, thành phố Vũng Tàu	UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 1923/QĐ-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2010	Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng và đô thị Dầu khí	Sở Xây dựng có Tờ trình số 141/TTr-SXD ngày 05 tháng 6 năm 2025 về việc đề nghị thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 1923/QĐ-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2010 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới dầu khí Vũng Tàu tại Phường 10, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.
2	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm Thương mại và nhà ở cao cấp, Phường 11, thành phố Vũng Tàu	UBND thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 14/01/2011	Công ty Cổ phần Địa ốc An Khang	UBND phường Phước Thắng có Văn bản số 724/UBND-KTHTĐT ngày 21 tháng 8 năm 2025 gửi Sở Xây dựng đề nghị Sở Xây dựng hướng dẫn trình tự, thủ tục, các bước thực hiện việc thu hồi, dừng hiệu lực đồ án quy hoạch đề địa phương có cơ sở triển khai.
3	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị mới Chí Linh - Cửa Lấp, Phường 12, thành phố Vũng Tàu	UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 664/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2011	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí – IDICO Long Sơn	UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Văn bản số 5138/UBND-VP ngày 30 tháng 5 năm 2018 về việc thu hồi chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Chí Linh – Cửa lấp, Phường 12, thành phố Vũng Tàu.
4	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/1000 Khu dân cư phía Bắc Lũ đoàn 171, Phường 12, thành phố Vũng Tàu	UBND TPVT QĐPD số 3002/QĐ-UBND ngày 08/11/2006	Phòng Quản lý đô thị, thành phố Vũng Tàu	Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thành phố Vũng Tàu có Tờ trình số 1675/TTr-KTHT&ĐT ngày 27 tháng 6 năm 2025 về việc đề xuất dừng hiệu lực Quyết định số 3002/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2006 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/1000 Khu dân cư phía Bắc Lũ đoàn 171, Phường 12, thành phố Vũng Tàu

5	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/1000 Khu dân cư phía Nam Lữ đoàn 171, Phường 11, thành phố Vũng Tàu	UBND TPVT QĐPD số 390/QĐ-UBND ngày 02/02/2007	Phòng Quản lý đô thị, thành phố Vũng Tàu	Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thành phố Vũng Tàu có Tờ trình số 1679/TTr-KTHT&ĐT ngày 27 tháng 6 năm 2025 về việc đề xuất dùng hiệu lực Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2007 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/1000 Khu dân cư phía Nam Lữ đoàn 171, Phường 11, thành phố Vũng Tàu
---	--	---	--	---

PHỤ LỤC
DANH MỤC CÁC ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT TRÊN ĐỊA BÀN
PHƯỜNG PHƯỚC THẮNG, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số TT	Tên đồ án, quy hoạch	Quyết định phê duyệt	Chủ đầu tư	Diện tích (m2)
PHƯỜNG 11 (cũ)				
1	Trục đường 51B-51C (Eo Ông Từ đến đường Hàng Điều)	UBND TPVT QĐPD số 1036/QĐ-UBND ngày 11/3/2009	Sở Xây dựng	4.453.600,0
2	Khu nhà ở Đông Phước, Phường 11	UBND Tỉnh QĐPD số 4882/QĐ.UB ngày 12/7/2004	Công ty cổ phần Xây lắp Cửu Long	24.043,0
3	Khu du lịch Biển Xanh, Phường 11	UBND Tỉnh QĐPD số 3520/QĐ.UB ngày 17/7/2009	Công ty Charm & Development Co.Ltd (Hàn Quốc)	104.913,0
4	Khu du lịch Đại Dương, Phường 11	UBND TPVT QĐPD số 358/QĐ-UBND ngày 28/01/2010	Công ty TNHH Đại Dương	195.942,0
5	Khu nhà ở 52G đường 30 tháng 4, Phường 11	UBND Tỉnh QĐPD số 9740/QĐ.UB ngày 22/10/2003	Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	7.563,0
6	Khu nhà ở 55G đường 30 tháng 4, Phường 11	UBND Tỉnh QĐPD số 14114/QĐ.UB ngày 31/12/2003	Công ty Xây lắp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	12.380,0
7	Khu nhà ở Phước Sơn, Phường 11	UBND TPVT QĐPD số 2894/QĐ-UBND ngày 06/10/2005	Công ty TNHH Phước Sơn	122.323,0
8	Khu nhà ở Quang Hưng giai đoạn 1	UBND Tỉnh QĐPD số 2769/QĐ.UB ngày 05/8/2005	Công ty TNHH Vận tải Quang Hưng	24.466,0
9	Khu nhà ở Số 2 đường 3 tháng 2, Phường 11	UBND TPVT QĐPD số 3111/QĐ-UBND ngày 13/9/2007	Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	304.000,0
10	Tổ hợp dịch vụ và nhà ở Khang Gia Hân, Phường 11	UBND TPVT QĐPD số 476/QĐ-UBND ngày 04/02/2013	Công ty Cổ phần đầu tư Khang Gia Hân	69.300,0
11	Khu vực Công ty Cổ phần Thương Cảng Vũng Tàu, Phường 11	UBND TPVT QĐPD số 2579/QĐ-UBND ngày 10/9/2012	Công ty Cổ phần Thương Cảng Vũng Tàu	238.724,0
12	Khu nhà ở gia đình cán bộ Lữ Đoàn 171-Lô B, C, D	UBND Tỉnh QĐPD số 1483/QĐ-UB ngày 05/4/2004	Lữ Đoàn 171 Hải Quân	8.844,0

Số TT	Tên đồ án, quy hoạch	Quyết định phê duyệt	Chủ đầu tư	Diện tích (m2)
13	Trường Đại học Bà Rịa - Vũng Tàu	UBND TPVT QĐPD 2586/QĐ-UBND ngày 11/5/2021	Trường Đại học Bà Rịa - Vũng Tàu	86.567,0
14	Bệnh viện đa khoa tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu (đất đấu giá)	UBND TPVT QĐPD 5620/QĐ_UBND ngày 16/7/2024	Nhà nước phê duyệt quản lý, bán đấu giá	40.439,1
15	Khu đô thị đường 3 Tháng 2	UBND TPVT QĐPD 7179/QĐ_UBND ngày 26/8/2024	Nhà nước phê duyệt quản lý, bán đấu giá	966.393,2
PHƯỜNG 12 (cũ)				
16	Cụm Tiểu thủ công nghiệp và đô thị Phước Thắng	UBND Tỉnh QĐPD số 5834/QĐ-UBND ngày 29/10/2009	Công ty Cổ phần Phát triển nhà Tỉnh BR-VT.	1.238.050,0
17	Khu biệt thự Mỹ Nam tại Phường 12	UBND TPVT QĐPD số 5739/QĐ-UBND ngày 07/11/2017	Công ty cổ phần xây dựng thương mại Mỹ Nam	62.689,0
18	Khu nhà ở cao cấp Vườn Xuân, Phường 12	UBND TPVT QĐPD số 7383/QĐ-UBND ngày 19/10/2018	Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Đông Dương	347.193,2
19	Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12	UBND TPVT QĐPD số 3345/QĐ-UBND ngày 31/10/2012	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng (DIC Corp)	905.341,0
20	Khu nhà ở của Công ty Việt Phương tại Phường 12	UBND Tỉnh QĐPD số 516/QĐ-UB ngay 24/02/2004	Công ty TNHH Việt Phương	21.333,0
21	Khu tái định cư Phước Cơ, Phường 12	UBND Tỉnh QĐPD số 360/QĐ.UBT ngày 25/02/1998	UBND thành phố Vũng Tàu	10.019,5
22	Khu nhà ở Nam Bình - Hồng Long, Phường 12	UBND Tỉnh QĐPD số 8022/QĐ-UB ngày 30/9/2002	Công ty TNHH Hồng Long	7.150,0
23	Khu nhà ở Nam Bình 2	UBND Tỉnh QĐPD số 2732/QĐ.UBND ngày 05/8/2005	Công ty TNHH Hồng Long	10.377,0
24	Khu nhà ở Sông Cây khế, Phường 12	UBND Tỉnh QĐPD số 10697/QĐ-UB ngày 14/12/2004	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng - Sản xuất Tân Thành	84.585,0
25	Khu nhà ở thương mại thấp tầng (Công ty Ngọc Tùng), Phường 12	UBND TPVT QĐPD số 587/QĐ-UBND ngày 04/3/2013	Công ty TNHH Ngọc Tùng	81.712,5
26	Khu nhà ở Hải Đăng - The Light City, Phường 12	UBND TPVT QĐPD số 4866/QĐ-UBND ngày 17/12/2007	Công ty Cổ phần Phát triển nhà Tỉnh BR-VT.	490.349,0
27	Khu nhà ở gia đình quân nhân Hải đoàn 129, Phường 12.	UBND TPVT QĐPD số 836/QĐ-UBND ngày 01/3/2018	Công ty cổ phần Đầu tư Tiền Cảng	28.386,6

Số TT	Tên đồ án, quy hoạch	Quyết định phê duyệt	Chủ đầu tư	Diện tích (m2)
28	Khu nhà ở gia đình Hải Đoàn 129, Phường 12	UBND TPVT QĐPD số 490/QĐ-UBND ngày 09/02/2007	Hải Đoàn 129-Quân chủng Hải quân	24.270,0
29	Khu tái định cư phía Tây Bắc đường AIII, Phường 12	UBND Tỉnh QĐPD số 5315/QĐ-UB ngày 30/7/2004	Ban Quản lý dự án chuyên ngành giao thông	1.497.212,0
30	Khu dân cư phía Bắc Lữ đoàn 171, Phường 12	UBND TPVT QĐPD số 3002/QĐ-UBND ngày 08/11/2006	Phòng Quản lý đô thị, thành phố Vũng Tàu	471.224,5
31	Khu dân cư phía Nam Lữ đoàn 171, Phường 12	UBND TPVT QĐPD số 390/QĐ-UBND ngày 02/02/2007	Phòng Quản lý đô thị, thành phố Vũng Tàu	271.200,0
30	Khu tái định cư và nhà ở xã hội Phường 12	UBND TPVT QĐPD số 4511/QĐ-UBND ngày 10/9/2020	Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng 1	33.874,0
31	Khu Sài Gòn Atlantis Phường 12	UBND Tỉnh QĐPD số 310/QĐ-UB ngày 25/01/2005	Công ty TNHH Winest Investment	307.000,0

PHỤ LỤC DANH SÁCH CÁC HỒ SƠ TÁCH THỪA

**Đơn vị: m²*

STT	Mã số GCN	Người sử dụng đất	Số tờ cũ	Số thửa cũ	Số thửa tách	Số tờ mới	Số thửa mới	Diện tích (m ²) trước khi tách/hợp	Trong đó đất ở/nhà ở	Diện tích sau khi tách/hợp	Trong đó đất ở	Kết quả kiểm tra quy hoạch	Loại hồ sơ	Ghi chú
1	AA01210536	Trần Thị Sơn	5	271	2	5	271	451,2	390	361,9	300,7	Về quy hoạch xây dựng: vị trí đất thuộc quy hoạch đất nhà ở hiện trạng cải tạo, tầng cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các hẻm mở rộng $\geq 5,0m$, góc vát giao lộ 2,0m x 2,0m.	Tách thửa	
	AA01210537						272			89,3	89,3			
2	AA 01210793	Nguyễn Thị Đức Hòa	60	74	2	60	513	1.343,30	150	878,3	60	Về Quy hoạch xây dựng: Quy hoạch 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu được phê duyệt tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/01/2025 của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: đất nhà ở hiện hữu, chính trang (CT-04)	Tách thửa	
						60	514			465	60			
3	AA 01210695	Dương Thị Nga	17	267	2	17	267	826,3	100	214,4	100	Về quy hoạch xây dựng: Theo Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 và Quy định quản lý kèm theo đồ án thi thửa đất trên thuộc quy hoạch đất nhà ở hiện trạng cải tạo, tầng cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Theo Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/1000 Khu dân cư phía Nam Lũt đoàn 171, Phường 11, thành phố Vũng Tàu đã được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 02/02/2007 thì thửa đất trên thuộc quy hoạch đất ở hiện trạng cải tạo, tầng cao trung bình 03 tầng, mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đường giao thông hướng Đông Bắc quy hoạch rộng 9,0m, hẻm hướng Tây Nam mở rộng > 4m.	Tách thửa	
	AA 01210696					17	268			611,9	0			
4	AA 01214430	Trần Đức Hạnh	10	296		10	302	519,4	307,6	1.158,5	480	Về quy hoạch xây dựng: các thửa đất đề nghị hợp thửa thuộc quy hoạch đất xây dựng nhà ở hiện trạng cải tạo, tầng cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, hẻm hương Đông Bắc và hướng Tây Bắc mở rộng $\geq 5,0m$.	Hợp	
			10	295				639,1	172,4					
5	AA 01214607	Phạm Mạnh Cường	10	293		303	10	513,2	212,2	1.087,9	360	Về quy hoạch xây dựng: các thửa đất đề nghị hợp thửa thuộc quy hoạch đất xây dựng nhà ở hiện trạng cải tạo, tầng cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, hẻm hương Đông Bắc mở rộng thêm $\geq 5m$ và hướng Tây Bắc mở rộng $\geq 4m$.	Tách thửa	
			10	294				574,7	147,8					
6	AA 02389121	Trần Mạnh Hà (NCT)	44	442	5	44	576	546,6	394,2	105,3	60	Về Quy hoạch xây dựng: Theo Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 thì thửa đất trên thuộc quy	Tách thửa	
	AA 02389122					44	577			106,4	60			
	AA 02389123					44	578			107,3	60			

STT	Mã số GCN	Người sử dụng đất	Số tờ cũ	Số thửa cũ	Số thửa tách	Số tờ mới	Số thửa mới	Diện tích (m2) trước khi tách/hợp	Trong đó đất ở/nhà ở	Diện tích sau khi tách/hợp	Trong đó đất ở	Kết quả kiểm tra quy hoạch	Loại hồ sơ	Ghi chú
	AA 02389124					44	579			104,4	62,3	hoạch đất nhà ở hiện trạng cải tạo, tầng cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đường hướng Tây Nam quy hoạch rộng 23,0m.		
	AA 02389125					44	580			218,2	151,9			
7	AA 02389082	Phạm Văn Hành	39	295	2	39	299	153,2	120	64,5	60	Về quy hoạch xây dựng: theo Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 và Quy định quản lý kèm theo đồ án thi thửa đất trên thuộc quy hoạch đất nhà ở hiện trạng cải tạo, tầng cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, hẻm hướng Đông Bắc mở rộng ≥6,0m	Tách thửa	
	AA 02389083					39	300			88,7	60			
8	AA 02389100	Trần Đức Hạnh	10	302	8	10	304	1.158,5	480	172,6	60	Về quy hoạch xây dựng: Quy hoạch 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu được phê duyệt tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/01/2025 của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: đất nhà ở hiện trạng	Tách thửa	
	AA 02389099					10	305			172,6	60			
	AA 02389098					10	306			218,8	60			
	AA 02389097					10	307			103,4	60			
	AA 02389096					10	308			104,8	60			
	AA 02389095					10	309			106,2	60			
	AA 02389094					10	310			107,5	60			
	AA 02389093					10	311			172,6	60			
9	AA 02389253	Nguyễn Thụy Quỳnh Anh	17	254	2	17	273	511,2	87	664,7	147	Về quy hoạch xây dựng: Theo Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 thì thửa đất trên thuộc quy hoạch đất nhà ở hiện trạng cải tạo, tầng cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.	Hợp Thửa - Tách Thửa	
	AA 02389254		17	255		17	274	484,6	120	331,1	60			
10	DN 983318	Nguyễn Văn Tám				9	268			334,8	60	- Về quy hoạch sử dụng đất: Căn cứ Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 của thành phố Vũng Tàu thì thửa đất thuộc quy hoạch đất ở. - Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 và Quy định quản lý kèm theo đồ án thi thửa đất trên thuộc quy hoạch đất nhà ở hiện trạng cải tạo, tầng cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.	Tách thửa	

STT	Mã số GCN	Người sử dụng đất	Số tờ cũ	Số thửa cũ	Số thửa tách	Số tờ mới	Số thửa mới	Diện tích (m ²) trước khi tách/hợp	Trong đó đất ở/nhà ở	Diện tích sau khi tách/hợp	Trong đó đất ở	Kết quả kiểm tra quy hoạch	Loại hồ sơ	Ghi chú
	DN 983317	Trần Đức Thành				9	267			165,2	60	06/10/2021 thì thửa đất trên có một phần diện tích hướng Đông Bắc thuộc quy hoạch đường giao thông rộng 23,0m; Phần diện tích còn lại (khoảng 260m) thuộc quy hoạch đất xây dựng nhà ở hiện trạng cải tạo, tầng cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các hẻm hướng Tây Nam và hướng Đông Nam mở rộng $\geq 5,0m$.		
11	DN 982399	Vũ Đức Thành	164	34		3	319	55	55	122	122	Thửa đất số 967 (mới 164), tờ bản đồ số 34 (mới 03), diện tích 55,0: Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 thì thửa đất trên thuộc quy hoạch đất xây dựng nhà ở hiện trạng cải tạo, tầng cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, hẻm hướng Tây Nam mở rộng $> 4,0m$.	Hợp thửa	
			165	34				67	67			Thửa đất số 1472 (mới 165), tờ bản đồ số 34 (mới 03), diện tích 67,0: Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 thì thửa đất trên thuộc quy hoạch đất xây dựng nhà ở hiện trạng cải tạo, tầng cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đường 30 tháng 4 quy hoạch rộng 36,0m, hẻm hướng Tây Nam mở rộng $\geq 4,0m$, góc vát giao lộ 2,0m x 2,0m. Diện tích của thửa đất sau khi trừ lộ giới đường giao thông và góc vát giao lộ còn lại khoảng 48m ² .		
12	DP 195390	Trần Tiến Đức	77	20		77	81	3.341,50	0	669,80	0	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở kết hợp dịch vụ công cộng, phường 12, thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 4866/QĐ-UBND ngày 17/12/2007 của UBND thành phố Vũng Tàu.	Tách + CN	
13	DP 195387	Trần Tiến Đức	77	41		77	84	2.448,9	0	270,9	0	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở kết hợp dịch vụ công cộng, phường 12, thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 4866/QĐ-UBND ngày 17/12/2007 của UBND thành phố Vũng Tàu.	Tách + CN	
14	DP 195388	Trần Tiến Đức	77	27		77	82	3.369,9	0	254,8	0	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở kết hợp dịch vụ công cộng, phường 12, thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 4866/QĐ-UBND ngày 17/12/2007 của UBND thành phố Vũng Tàu.	Tách + CN	

STT	Mã số GCN	Người sử dụng đất	Số tờ cũ	Số thửa cũ	Số thửa tách	Số tờ mới	Số thửa mới	Diện tích (m2) trước khi tách/hợp	Trong đó đất ở/nhà ở	Diện tích sau khi tách/hợp	Trong đó đất ở	Kết quả kiểm tra quy hoạch	Loại hồ sơ	Ghi chú
15	DP 195389	Trần Tiến Đức	77	37		77	83	6.637,0	0	1.166,30	0	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở kết hợp dịch vụ công cộng, phường 12, thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 4866/QĐ-UBND ngày 17/12/2007 của UBND thành phố Vũng Tàu.	Tách + CN	
16	DP 163089	Đàm Thị Kiều	12	279	2	12	382	159,2	150	80,2	75	- Về quy hoạch sử dụng đất: Căn cứ Quyết định số 1093/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ngày 01/04/2022 về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050 của thành phố Vũng Tàu thì thửa đất thuộc quy hoạch đất ở. - Về Quy hoạch xây dựng: thuộc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/1000 Khu dân cư phía Nam Nam Lữ đoàn 171, Phường 11, thành phố Vũng Tàu được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 02/02/2007 thì thửa đất trên thuộc quy hoạch đất nhà ở, tầng cao trung bình 03 tầng, mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đường hướng Tây Nam quy hoạch rộng 9,0m.	Tách thửa	
	DP 163090					12	283			79	75			
17	DP 163160	Đoàn Mạnh Quý	116	175	2	116	423	206,2	120	103,4	60	Văn bản số 1644/QLĐT-TTQH ngày 04/12/2023 của Phòng Quản lý Đô thị thành phố Vũng Tàu về việc cung cấp thông tin quy hoạch: Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Bắc Phước Thắng, Phường 12, thành phố Vũng Tàu được UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2768/QĐ-UBND ngày 08/9/2022 và Quy định quản lý đồ án quy hoạch kèm theo thì thửa đất trên thuộc quy hoạch đất nhà ở hiện hữu, chính trang (ký hiệu CT-02), tầng cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng tối đa theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, hẻm hướng Đông Bắc mở rộng $\geq$ 6,0m. Về quy hoạch sử dụng đất: Căn cứ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 của thành phố Vũng Tàu đã được phê duyệt tại Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì thửa đất thuộc quy hoạch đất ở.	Tách thửa	
	DP 163161					116	424			102,8	60			
	DP 071822					11	198			296,6	113,5	- Về quy hoạch sử dụng đất: Căn cứ Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 của thành phố Vũng Tàu thì thửa đất thuộc quy hoạch đất ở và giao thông. - Về quy hoạch xây dựng: Theo quy hoạch chi tiết 1/1000 Khu dân cư phía Nam Lữ đoàn 171, phường 11, Thành phố Vũng Tàu	Tách thửa	

STT	Mã số GCN	Người sử dụng đất	Số tờ cũ	Số thửa cũ	Số thửa tách	Số tờ mới	Số thửa mới	Diện tích (m ²) trước khi tách/hợp	Trong đó đất ở/nhà ở	Diện tích sau khi tách/hợp	Trong đó đất ở	Kết quả kiểm tra quy hoạch	Loại hồ sơ	Ghi chú
	DP 071823					11	199			396,9	60	đã được UBND Thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 02/02/2007 thì thửa đất trên có một phần diện tích hướng Tây Bắc và ở giữa thuộc quy hoạch đường 30 tháng 4 rộng 36m và đường giao thông rộng 9m; Phần diện tích còn lại thuộc quy hoạch đất ở hiện trạng cải tạo, tầng cao trung bình 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa 70%, hẻm hướng Đông Nam mở rộng $\geq 4m$."		
19	DP 958343	Hoàng Đức Tuấn	8	77	2	8	199	419,8	120	122,6	60	- Về quy hoạch xây dựng: heo Quyhoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 thì thửa đất trên thuộc quy hoạch đất xây dựng nhà ở hiện trạng cải tạo, tầng cao trung bình 03 tầng, mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đường Đô Lương quy hoạch rộng 13,0m, hẻm hướng Tây Bắc mở rộng $\geq 6,0m$.	Tách thửa	
	DP 958342					8	200			297,2	60	Về quy hoạch sử dụng đất: Căn cứ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 của thành phố Vũng Tàu đã được phê duyệt tại Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 01/04/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì thửa đất thuộc quy hoạch đất ở.		

STT	Mã số GCN	Người sử dụng đất	Số tờ cũ	Số thửa cũ	Số thửa tách	Số tờ mới	Số thửa mới	Diện tích (m ²) trước khi tách/hợp	Trong đó đất ở/nhà ở	Diện tích sau khi tách/hợp	Trong đó đất ở	Kết quả kiểm tra quy hoạch	Loại hồ sơ	Ghi chú
20	DP 162643	Nguyễn Quý Ba	116	419	2	116	428	199,1	120	99,5	60	Về quy hoạch sử dụng đất: Căn cứ Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 của thành phố Vũng Tàu thì thửa đất thuộc quy hoạch đất ở và đường giao thông. - Về quy hoạch xây dựng: Theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Bắc Phước Thắng, phường 12, Thành phố Vũng Tàu được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2768/QĐ-UBND ngày 08/9/2022 và Quy định quản lý đồ án quy hoạch kèm theo thì thửa đất trên thuộc quy hoạch đất nhà ở hiện hữu, chính trang, tầng cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, hẻm mở rộng $\geq 6m$.	Tách thửa	
	DP 162642					116	429			99,6	60			
21	DP 162619	Nguyễn Việt Hà	116	418	3	116	425	297,6	180	99,1	60	Về quy hoạch xây dựng: Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Bắc Phước Thắng, Phường 12, thành phố Vũng Tàu được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2768/QĐ-UBND ngày 08/9/2022 và Quy định quản lý đồ án quy hoạch kèm theo thì thửa đất trên thuộc quy hoạch đất nhà ở hiện hữu, chính trang (ký hiệu CT-02), tầng cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, hẻm mở rộng $\geq 6,0m$.	Tách thửa	
	DP 162618					116	426			99,2	60			
	DP 162617					116	427			99,3	60			
22	AA 01210523	Kiều Thị Xuân	12	215	2	12	384	295,6	150	193,8	90	Về quy hoạch xây dựng: Theo Quy hoạch điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 thì thửa đất trên thuộc quy hoạch đất nhà ở hiện trạng cải tạo, tầng cao tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/1000 Khu dân cư phía Nam Lũy đoàn 171, Phường 11, thành phố Vũng Tàu đã được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 02/02/2007 thì thửa đất trên thuộc quy hoạch đất nhà ở, tầng cao trung bình 03 tầng, mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, hẻm hướng Đông Bắc rộng $\geq 4,0m$.	Tách thửa	
	AA 01210524					12	385			101,8	60			

DANH SÁCH 42 TRƯỜNG HỢP VI PHẠM HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

Từ ngày 01/01/2024 đến 01/7/2025

ST T	Họ và tên	Hộ gia đình	Vi phạm					Cảnh cáo	Hình thức XPVPHC					Lý do chưa khắc phục	Thẩm quyền đã ban hành	Ngày ban hành	Đã ban hành QĐ cưỡng chế	Đơn vị, địa bàn có Trách nhiệm thi hành	Ghi chú
			Địa chỉ thửa đất	Thửa đất vi phạm	Tờ Bản đồ	D.tích vi phạm (m2)	Hành vi vi phạm		Phạt tiền			Khắc phục							
									Số tiền phải nộp (đồng)	Đã nộp	Chưa nộp	Đã khắc phục	Chư a khắc phục						
1	Vương Đình Trạch	X	Cạnh 714/26 đường 30/4, Phường 11	16	26	52	Tự ý chuyển mục đích (Dựng nhà Tôn trên đất NN)		8.000.000		X		X		TP. Vũng Tàu	15/01/2024		11	
2	Nguyễn Văn Trung	X	đổi diện 780/37/108 BG (Khang Linh), Phường 11	9	79	400	Chiếm đất xây dựng nhà trên đất		30.000.000		X		X		TP. Vũng Tàu	16/02/2024	X	11	
3	Nguyễn Văn Khánh	X	đổi diện 780/14A2 đường Bình Giã, Phường 11	210+211	63	50	Chiếm đất xây dựng nhà		8.000.000		X		X		TP. Vũng Tàu	05/04/2024	X	11	
4	Vũ Thị Hà	X	885 đường 2/9, Phường 11	144+167	51	180	Tự ý chuyển mục đích (Dựng khung sắt, vì kèo sắt, mái tôn)		8.000.000	X			X		TP. Vũng Tàu	15/05/2024		11	
5	Trần Văn Thắng	X	168 đường Đô Lương, Phường 11	215	53	418,06	Tự ý chuyển mục đích (Dựng khung sắt, vì kèo sắt, mái tôn)		13.000.000	X			X		TP. Vũng Tàu	13/06/2024		11	
6	Nguyễn Tấn Phát	X	Lô K19, đường 3/2, Phường 11 (Trung tâm PTQĐ tỉnh BRVT quản lý)	1	79	258	Chiếm đất xây dựng nhà		30.000.000			X	X		TP. Vũng Tàu	18/07/2024	X	11	
7	Trần Viết Dũng	X	Lô K39 + 40, đường 3/2, Phường 11 (Trung tâm PTQĐ tỉnh BRVT quản lý)	16+18	85	2185,8	Chiếm đất xây dựng nhà		0				X		Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	20/08/2024	X	11	
8	Lê Thành Phi	X	Cuối hẻm 124, đường Đô Lương	236	53	50	Hủy hoại đất, cụ thể san gạt, đổ xà bần trên đất NN		3.500.000	X			X		Phường 11	10/4/2024		11	
9	Nguyễn Tấn Dũng	X	Mặt tiền đường 2/9, Phường 11	20	52	10	Hủy hoại đất, cụ thể san gạt, đổ xà bần trên đất NN		3.500.000	X			X		Phường 11	22/4/2024		11	
10	Nguyễn Quốc Huy	X	Sau viện Thủy Sản đường 3/2, Phường 11	3	76	120	Hủy hoại đất, cụ thể san gạt, đổ xà bần trên đất NN		3.500.000	X			X		Phường 11	5/1/2024		11	
11	Nguyễn Văn Thanh	X	Cuối hẻm 850 đường 30/4, Phường 11	31+195	45	120	Hủy hoại đất, cụ thể san gạt, đổ xà bần trên đất NN		3.500.000		X		X		Phường 11	16/4/2025	X	11	
12	Nguyễn Tiến Công	X	Hẻm 888, đường 30/4, Phường 11	53	40	50	Hủy hoại đất, cụ thể san gạt, đổ xà bần trên đất NN		3.500.000	X			X		Phường 11	8/7/2024		11	
13	Lê Thị Hà	X	số 885 đường 2/9, Phường 11	81+15	50	15	Hủy hoại đất, cụ thể san gạt, đổ xà bần trên đất NN		3.500.000	X			X		Phường 11	20/8/2024		11	
14	Bùi Ngọc Hà	X	Phía sau hẻm 119 đường 2/9, Phường 11	41	57	80	Hủy hoại đất, cụ thể san gạt, đổ xà bần trên đất NN		3.500.000	X			X		Phường 11	30/8/2024		11	
15	Lưu Xuân Cường	X	Cuối hẻm 850 đường 30/4, Phường 11 (phía sau trường Phước An)	31	45		Hủy hoại đất, cụ thể san gạt, đổ xà bần trên đất NN		3.500.000	X			X		Phường 11	14/8/2024	X	11	
16	Nguyễn Thành Chánh	X	33 đường 3/2, Phường 11	47	64	20	Hủy hoại đất,, San hạ, đổi cát		3.500.000		X		X		Phường 11	21/11/2024		11	
17	Cù Trọng Quyết	X	Đổi diện 163 đường Đô Lương, Phường 11. Diện tích vi phạm: 50 m ² .	14	47	50	Hủy hoại đất, cán nền bê tông		3.500.000	X			X		Phường 11	29/2/2024		11	
18	Cù Thị Vân Anh	x	9D Nguyễn Gia Thiều	51	49	60m2	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		12.565.139			X	X		TP. Vũng Tàu	19/4/2024		12	
19	Tạ Quang Điệp		Đổi diện số 120 Chi Lăng	72	63	1.806m ²	Hủy hoại đất		20.000.000	X			X		TP. Vũng Tàu	31/8/2024		12	
20	Lê Thị Tuyết	x	Đường Cầu Cháy	115	73	197m2	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		10.048.335			X	X		TP. Vũng Tàu	31/1/2024		12	
21	Hoàng Minh Diệu		Cạnh số 132 Chi Lăng	47	64	122,4m ²	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		8.201.265			X	X		TP. Vũng Tàu	8/12/2023		12	
22	Nguyễn Quốc Tuấn		cuối dự án Sông Cây Khế	302	108	220m2	Hủy hoại đất		3.500.000			X	X		TP. Vũng Tàu	26/4/2024		12	
23	Nguyễn Văn Thúc	x	1610/6 đường 30/4	15	49	95m2	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		12.845.467			X	X		TP. Vũng Tàu	19/4/2024		12	
24	Nguyễn Minh Thiện	x	1216/57/29, đường 30/4	87	57	145m2	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		9.010.650			X	X		TP. Vũng Tàu	26/4/2024		12	
25	Vũ Đức Lộc	x	sau số 1319 đường 30/4	1	122	100m2	Chiếm đất		32.045.088			X	X		TP. Vũng Tàu	26/4/2024		12	
26	Nguyễn Thị Phương Trang	x	đường Võ Văn Kiệt	147	45	210,8m ²	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		28.598.863			X	X		TP. Vũng Tàu	3/5/2024		12	

27	Nguyễn Văn Từ	x	đường Võ Văn Kiệt	146	45	195m2	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		22.429.688		X		X		TP. Vũng Tàu	26/4/2024		12	
28	Đình Văn Rần (Đạo)	x	đường Võ Văn Kiệt	404	45	180m2	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		15.230.701		X		X		TP. Vũng Tàu	26/4/2024		12	
29	Vũ Đức Tông	x	đường Võ Văn Kiệt	399	45	80m2	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		13.666.163		X		X		TP. Vũng Tàu	26/4/2024		12	
30	Nguyễn Thị Thu Hương	x	cạnh số 22/19/15 Chi Lăng	.292	75	65m2	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		8.540.821		X		X		TP. Vũng Tàu	19/4/2024		12	
31	Nguyễn Hoài Hân		Khu Trại Nhái	3+14	124	8.151,7	Chiếm đất		53.275.606	X		X			TP. Vũng Tàu	1/11/2024		12	
32	Phạm Thị Hạnh		số 160H Phước Thắng	26	34	144m2	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		11.564.720		X		X		TP. Vũng Tàu	1/11/2024		12	
33	Nguyễn Thanh Hoàng	X	34/9 Bắc Sơn, Phường 11	74	43	162	Tự ý chuyển mục đích (xây dựng nhà trên đất NN)		50.000.000		X		X		TP. Vũng Tàu	16/1/2025	X	11	
34	Lương Thanh Tân		số 39 Võ Nguyên Giáp	329	50	1.145m ²	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		68.092.116		X		X		TP. Vũng Tàu	14/2/2024		12	
35	Nguyễn Thị Huế		số 1382/11/25 đường 30/4	187	57	90m2	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		106.858.121		X		X		TP. Vũng Tàu	9/4/2025		12	
36	Đào Duy Hiền	X	17D đường 3/2, Phường 11	26	68	26,25	Tự ý chuyển mục đích (xây dựng nhà trên đất NN)		0				X		Phường Phước Thắng	18/7/2025	X	11	
37	Nguyễn Quý Minh	X	828/56 Bình Giã, Phường 11	57	36	70	Tự ý chuyển mục đích (xây dựng, sửa chữa, coi nơi trên đất NN)		0				X		Phường Phước Thắng	18/07/2025	X	11	
38	Đoàn Khắc Mạc	X	780/37/165A Bình Giã, Phường 11	127	63	136	Tự ý chuyển mục đích (xây dựng nhà trên đất NN)		0				X		Phường Phước Thắng	17/07/2025	X	11	
39	Nguyễn Thanh Tuấn	X	Sau nhà nghỉ Phúc Đạt đường 2/9, Phường 11	427	47	130	Tự ý chuyển mục đích (xây dựng nhà trên đất NN)		8.000.000		X		X		Phường Phước Thắng	17/7/2025	X	11	
40	Nguyễn Văn Tứ	X	Đổi diện trường Lê Quý Đôn, Phường 11	11	65	100	Tự ý chuyển mục đích (dựng khung sắt, đặt container trên đất NN)		8.000.000		X		X		Phường Phước Thắng	17/7/2025	X	11	
41	Hoàng Văn Quý (Phú Minh Phong)	X	Vòng xoay 2/9 giao Hàng Điều, Phường 11	232+286	50	541,8	Tự ý chuyển mục đích (Dựng khung sắt, vì kèo sắt, mái che bạt, bên trong xây nhà vệ sinh trên đất NN)		0				X		Phường Phước Thắng	17/7/2025	X	11	
42	Hoàng Văn Luận		số 185F Phước Thắng	73	36+37	60m2	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		0				X		Phường Phước Thắng	17/7/2025	X	12	

DANH SÁCH 22 TRƯỜNG HỢP VI PHẠM HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

STT	Họ và tên	Vi phạm						Cảnh cáo	Hình thức XPVPHC					Lý do chưa khắc phục	Ghi chú
		Hộ gia đình	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất vi phạm	Tờ Bản đồ	D.tích vi phạm (m2)	Hành vi vi phạm		Phạt tiền			Khắc phục trên			
									Số tiền phải nộp (đồng)	Đã nộp	Chưa nộp	Đã khắc phục	Chưa khắc phục		
1	Vương Đình Trạch	X	Cạnh 714/26 đường 30/4, Phường 11	16	26	52	Tự ý chuyển mục đích (Dùng nhà Tôn trên đất NN)		8.000.000		X		X		
2	Nguyễn Văn Trung	X	Đổi diện 780/37/108 BG (Khang Linh), Phường 11	9	79	400	Chiếm đất xây dựng nhà trên đất		30.000.000		X		X		
3	Nguyễn Văn Khánh	X	Đổi diện 780/14A2 đường Bình Giả, Phường 11	210+211	63	50	Chiếm đất xây dựng nhà		8.000.000		X		X		
4	Nguyễn Văn Thanh	X	Cuối hẻm 850 đường 30/4, Phường 11	31+195	45	120	Hủy hoại đất, cụ thể san gạt, đổ xà bần trên đất NN		3.500.000		X		X		
5	Nguyễn Thành Chánh	X	Số 33 đường 3/2, Phường 11	47	64	20	Hủy hoại đất,, San hạ, đổi cát		3.500.000		X		X		
6	Cù Thị Văn Anh	X	Số 9D Nguyễn Gia Thiệu	51	49	60	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		12.565.139		X		X		
7	Lê Thị Tuyết	X	Số Đường Cầu Cháy	115	73	197	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		10.048.335		X		X		
8	Hoàng Minh Diệu		Cạnh số 132 Chi Lăng	47	64	122,4	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		8.201.265		X		X		
9	Nguyễn Văn Thúc	X	Số 1610/6 đường 30/4	15	49	95	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		12.845.467		X		X		
10	Nguyễn Minh Thiện	X	Số 1216/57/29, đường 30/4	87	57	145	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		9.010.650		X		X		
11	Vũ Đức Lộc	X	Sau số 1319 đường 30/4	1	122	100	Chiếm đất		32.045.088		X		X		
12	Nguyễn Thị Phương Trang	X	Đường Võ Văn Kiệt	147	45	210,8	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		28.598.863		X		X		
13	Nguyễn Văn Từ	X	Đường Võ Văn Kiệt	146	45	195	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		22.429.688		X		X		
14	Đình Văn Rắn (Đạo)	X	Đường Võ Văn Kiệt	404	45	180	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		15.230.701		X		X		
15	Vũ Đức Tông	X	Đường Võ Văn Kiệt	399	45	80	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		13.666.163		X		X		
16	Nguyễn Thị Thu Hương	X	Cạnh số 22/19/15 Chi Lăng	292	75	65	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		8.540.821		X		X		
17	Phạm Thị Hạnh		Số 160H Phước Thắng	26	34	144	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		11.564.720		X		X		
18	Nguyễn Thanh Hoàng	X	Số 34/9 Bắc Sơn, Phường 11	74	43	162	Tự ý chuyển mục đích (xây dựng nhà trên đất NN)		50.000.000		X		X		
19	Nguyễn Thanh Tuấn	X	Sau nhà nghỉ Phúc Đạt đường 2/9, Phường 11	427	47	130	Tự ý chuyển mục đích (xây dựng nhà trên đất NN)		8.000.000		X		X		
20	Nguyễn Văn Từ	X	Đổi diện trường Lê Quý Đôn, Phường 11	11	65	100	Tự ý chuyển mục đích (dùng khung sắt, đặt container trên đất NN)		8.000.000		X		X		
21	Lương Thanh Tấn		Số 39 Võ Nguyên Giáp	329	50	1.145	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		68.092.116		X		X		
22	Nguyễn Thị Huệ		Số 1382/11/25 đường 30/4	187	57	90	Tự ý chuyển mục đích sử dụng đất		106.858.121		X		X		

DANH SÁCH 09 TRƯỜNG HỢP VI PHẠM HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI

STT	Họ và tên	Vi phạm						Hình thức XPVPHC					Ghi chú	
		Hộ gia đình	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất vi phạm	Tờ Bản đồ	D.tích vi phạm (m2)	Hành vi vi phạm	Cảnh cáo	Phạt tiền		Khắc phục trên			
									Số tiền phải nộp)	Đã nộp	Chưa nộp	Đã khắc phục		Chưa khắc phục
1	Vũ Thị Hà	X	Số 885 đường 2/9, Phường 11	144+167	51	180	Tự ý chuyển mục đích (Dựng khung sắt, vì kèo sắt, mái tôn)		48.000.000	X			X	
2	Trần Văn Thắng	X	Số 168 đường Đỗ Lương, Phường 11	215	53	418,06	Tự ý chuyển mục đích (Dựng khung sắt, vì kèo sắt, mái tôn)		413.000.000	X			X	
3	Lê Thành Phi	X	Cuối hẻm 124, đường Đỗ Lương	236	53	50	Hủy hoại đất, cụ thể san gạt, đổ xà bần trên đất NN		43.500.000	X			X	
4	Nguyễn Tấn Dũng	X	Mặt tiền đường 2/9, Phường 11	20	52	10	Hủy hoại đất, cụ thể san gạt, đổ xà bần trên đất NN		43.500.000	X			X	
5	Nguyễn Quốc Huy	X	Sau viện Thủy Sản đường 3/2, Phường 11	3	76	120	Hủy hoại đất, cụ thể san gạt, đổ xà bần trên đất NN		43.500.000	X			X	
6	Lê Thị Hà	X	Số 885 đường 2/9, Phường 11	81+15	50	15	Hủy hoại đất, cụ thể san gạt, đổ xà bần trên đất NN		43.500.000	X			X	
7	Bùi Ngọc Hà	X	Phía sau hẻm 119 đường 2/9, Phường 11	41	57	80	Hủy hoại đất, cụ thể san gạt, đổ xà bần trên đất NN		43.500.000	X			X	
8	Lưu Xuân Cường	X	Cuối hẻm 850 đường 30/4, Phường 11 (phía sau trường Phước An)	31	45		Hủy hoại đất, cụ thể san gạt, đổ xà bần trên đất NN		43.500.000	X			X	
9	Cù Trọng Quyết	X	Đổi diện 163 đường Đỗ Lương, Phường 11. Diện tích vi phạm: 50 m ² .	14	47	50	Hủy hoại đất, cán nền bê tông		43.500.000	X			X	