

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc thanh tra dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, thành phố Hồ Chí Minh)

Thực hiện Kế hoạch thanh tra được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 3402/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 về ban hành Kế hoạch thanh tra năm 2025 của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 88/QĐ-TTr.NV1 ngày 10/3/2025 về việc thanh tra dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu và Quyết định số 154/QĐ-TTr.NV1 ngày 16/5/2025 của Chánh Thanh tra tỉnh về việc gia hạn thời gian thanh tra. Từ ngày 12/3/2025, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại Công ty TNHH Khang Linh và các cơ quan, đơn vị có liên quan.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra của Trưởng đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh kết luận thanh tra như sau:

A. KHÁI QUÁT CHUNG

1. Về chủ đầu tư

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Khang Linh (*sau đây viết tắt là Công ty Khang Linh*) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên) số: 3500678039, đăng ký lần đầu ngày 24/11/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 07/6/2022 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ 60.000.000.000 đồng.

Địa chỉ: 115 Nguyễn Thái Học, Phường 7, thành phố Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Đức Chính, Chức vụ: Giám đốc.

2. Về dự án

Dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu (*sau đây viết tắt là dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng*), thuộc khu vực Chí Linh, Phường 11, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, thành phố Hồ Chí Minh) được Công ty Khang Linh xin chủ trương điều chỉnh mở rộng Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 và lập dự án Khu nhà ở thấp tầng tại Công văn số 196/TT/KL ngày 21/02/2008.

Sau khi xem xét ý kiến thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) tại Công văn số 710/SKHĐT-ĐTKT ngày 21/03/2008, Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã chấp thuận cho Công ty Khang Linh nghiên cứu, khảo sát lập quy hoạch mở rộng xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án Khu nhà ở thấp tầng tại khu vực Chí Linh, Phường 11, thành phố Vũng Tàu tại Công văn số 2691/UBND-VP ngày 06/05/2008.

Đến ngày 22/9/2008, UBND thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3832/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thấp tầng Phường 11, thành phố Vũng Tàu của Công ty TNHH Khang Linh, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Theo đó, quy mô và tính chất dự án: Tổng diện tích sử dụng đất là 75.870 m² (7,587 ha), tổng công suất phục vụ khu nhà ở khoảng 1.200 – 1.500 người; số lượng nhà ở 353 căn, gồm 295 nhà ở liên kế và 58 nhà biệt thự. Tính chất là khu nhà ở thấp tầng phục vụ cho người dân có thu nhập thấp ở địa phương.

Tổng mức đầu tư: 263,5 tỷ đồng.

B. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

I. Về lĩnh vực đầu tư

1. Việc Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh văn bản chấp thuận chủ trương cho nghiên cứu, khảo sát

Ngày 21/02/2008, Công ty TNHH Khang Linh có Công văn số 196/TT/KL đề nghị UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chấp thuận chủ trương điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư Khu nhà ở thấp tầng tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu. Theo đề nghị, quy mô công trình dự kiến có diện tích đất là 78.258,8 m².

Căn cứ Quy định về trình tự, thủ tục triển khai dự án đầu tư bên ngoài các khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành kèm theo Quyết định số 23/2007/QĐ-UBND ngày 19/4/2007 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (sau đây viết tắt là *Quy định kèm theo Quyết định số 23/2007/QĐ-UBND*), Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) có Công văn số 447/SKHĐT-ĐTKT đề nghị Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố Vũng Tàu cho ý kiến về nội dung đề nghị của Công ty Khang Linh, trong đó có nội dung:

- Tên dự án đầu tư: Khu nhà ở thấp tầng.
- Địa điểm xây dựng: Phường 11, thành phố Vũng Tàu. Diện tích dự kiến xây dựng khoảng 78.282,8 m² (Sơ đồ vị trí kèm theo).

Ý kiến của các cơ quan liên quan:

- UBND thành phố Vũng Tàu (Công văn số 341/UBND-VP ngày 10/3/2008):
"Việc Công ty Khang Linh triển khai dự án xây dựng Khu nhà ở thấp tầng cần liên hệ với Trung tâm Phát triển quỹ đất để được hướng dẫn thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định và triển khai đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch đã phê duyệt".

- Sở Tài nguyên và Môi trường (Công văn số 454/STNMT-QHKT ngày 11/3/2008): “Nếu vị trí đất dự kiến đầu tư không chồng lấn với diện tích đất công do Nhà nước quản lý và dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch (do Sở Xây dựng xác định) và hướng phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh (do Sở Kế hoạch và Đầu tư xác định), đồng thời khu vực dự kiến thực hiện dự án không chồng lấn với các dự án đầu tư khác đã được thỏa thuận địa điểm và chủ đầu tư đảm bảo đủ kinh phí đầu tư thì Sở Tài nguyên và Môi trường đồng ý cho triển khai thực hiện dự án”.

- Sở Xây dựng (Công văn số 494/SXD-KTQH ngày 11/3/2008): “... Song, do phần lớn diện tích lô đất này nằm trong quy hoạch Khu Dân cư số 1 phía Tây đường 3-2; phần còn lại nằm trong quy hoạch Khu Dân cư số 2 phía Tây đường 3-2. Cả 2 dự án này đã được UBND tỉnh giao Trung tâm Phát triển quỹ đất làm chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết 1/500 (UBND thành phố Vũng Tàu đã phê duyệt) để phục vụ cho việc bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với phần đất tỉnh nhận chuyển giao từ ngân hàng Công thương Việt Nam. Vì vậy, cần có ý kiến của Trung tâm Phát triển quỹ đất về vấn đề này trước khi báo cáo đề xuất UBND tỉnh chấp thuận”.

Trong khi chưa có ý kiến của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, dù đây là đơn vị được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giao làm chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết 1/500 (UBND thành phố Vũng Tàu đã phê duyệt) để phục vụ cho việc bán đấu giá quyền sử dụng đất như các sở ngành khác đã chỉ ra và có một phần diện tích đất công; Sở Kế hoạch và Đầu tư có Công văn số 710/SKHĐT-ĐTKT ngày 21/3/2008, báo cáo UBND tỉnh về dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng tại khu vực Chí Linh, Phường 11, thành phố Vũng Tàu, với nội dung: “Việc Công ty Khang Linh xin chủ trương để điều chỉnh mở rộng Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án Khu nhà ở thấp tầng tại vị trí này là phù hợp”. Điều này là không đúng với ý kiến của các Sở ngành và không phù hợp với thực tế quản lý đất đai, quy hoạch đối với khu đất dự án.

Trên cơ sở tham mưu của Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND tỉnh đã ban hành Công văn số 2691/UBND-VP ngày 06/05/2008 có nội dung:

“1/. Chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Khang Linh nghiên cứu, khảo sát lập quy hoạch mở rộng xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án Khu nhà ở thấp tầng tại khu vực Chí Linh, phường 11, thành phố Vũng Tàu.

2/. Giao trách nhiệm Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định diện tích khu đất và thỏa thuận địa điểm cho nhà đầu tư.

3/. Giao trách nhiệm Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan có liên quan hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để lập dự án, trình UBND Tỉnh xem xét, cấp Giấy chứng nhận đầu tư đúng theo quy định hiện hành.

4/. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, nhà đầu tư phải thực hiện đầy đủ các thủ tục theo đúng quy định hiện hành của Luật Đất đai. Luật kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan Công ty TNHH Khang Linh có trách nhiệm làm việc với Sở Kế hoạch và Đầu tư để hướng dẫn thực hiện.

5/. Thời gian để Công ty TNHH Khang Linh nghiên cứu, triển khai dự án là 12 tháng kể từ ngày ký văn bản này, các chi phí nghiên cứu đầu tư dự án do Công ty chi trả. Nếu quá thời hạn đã được UBND Tỉnh chấp thuận chủ trương mà Công ty không triển khai thực hiện, không có lý do chính đáng thì UBND Tỉnh sẽ giao địa điểm nêu trên cho một đơn vị khác có năng lực thực hiện./."

Công văn nêu trên không phải văn bản lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2005, Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, là các văn bản luật có liên quan đang có hiệu lực thi hành tại thời điểm này.

2. Việc thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư

Đến năm 2020, Công ty Khang Linh báo cáo về các khó khăn, vướng mắc tại dự án. Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Sở Xây dựng đã chủ trì, phối hợp cùng các cơ quan liên quan rà soát quá trình thực hiện dự án, quy định pháp luật và sau đó ban hành các Công văn số 27/TB-SXD ngày 06/4/2021 và số 2883/SXD-QLN ngày 07/7/2021 gửi Công ty Khang Linh, với nội dung: "*Đề nghị Công ty tổng hợp toàn bộ hồ sơ pháp lý dự án và chuẩn bị hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020 và các văn bản hướng dẫn, pháp luật có liên quan để nộp cho cơ quan đăng ký đầu tư (Sở Kế hoạch và Đầu tư) tổ chức thẩm định theo quy định của pháp luật về đầu tư. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, đề nghị Công ty tiếp tục triển khai, thực hiện các công việc theo quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan*".

Căn cứ quy định tại điểm d khoản 3 Điều 4¹ Luật Đầu tư 2020 và khoản 3 Điều 15² Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, thì dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng được triển khai thực hiện sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Luật Đầu tư, nhưng cho đến nay dự án chưa thực hiện thủ tục này theo quy định. Ngoài ra, chưa thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư đối với toàn bộ diện tích đất dự án theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 36³ Luật Nhà ở 2023.

¹ Điều 4. Áp dụng Luật Đầu tư và các luật có liên quan ... d) Việc triển khai dự án đầu tư xây dựng, nhà ở, khu đô thị thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại Luật Đầu tư.

² Điều 15. Quyết định, chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở ... 3. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì việc chấp thuận, điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

³ Điều 36. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại... 2. Được giao đất, cho thuê đất do trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; trường hợp khác được chấp thuận nhà đầu tư khi tổ chức đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật về đầu tư. 3. Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đất đai.

3. Những nội dung chưa đảm bảo theo quy định pháp luật nhà ở

3.1. Giai đoạn Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 có hiệu lực (08/10/2006 – 08/08/2010)

3.1.1. Việc lập, phê duyệt dự án phát triển nhà ở:

Căn cứ Quyết định phê duyệt điều chỉnh và mở rộng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Công ty Khang Linh đã lập và tự phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở thấp tầng mở rộng⁴ theo khoản 3 Điều 11⁵ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/2/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình. Tuy nhiên, đây chỉ là dự đầu tư xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật, không phải dự án Khu nhà ở thấp tầng theo Công văn số 2691/UBND-VP ngày 06/05/2008 của UBND tỉnh về chấp thuận cho Công ty Khang Linh nghiên cứu, khảo sát lập dự án Khu nhà ở thấp tầng. Công ty Khang Linh tự lập và phê duyệt dự án này là không phù hợp về nội dung và thẩm quyền phê duyệt đối với dự án phát triển nhà ở theo quy định tại khoản 1⁶ Điều 5, khoản 1 và 4⁷ Điều 8, khoản 1⁸ Điều 11 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (theo quy định thẩm quyền phê duyệt dự án phát triển nhà ở thuộc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh).

3.1.2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại:

Đối với diện tích đất khu đất Công ty Khang Linh đề nghị lập dự án, tại Công văn số 710/SKHĐT-ĐTKT ngày 21/3/2008 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, có nêu:

“Trong khu đất 78.000 m² mà Công ty TNHH Khang Linh xin nghiên cứu, khảo sát lập dự án đầu tư Khu nhà ở thấp tầng tại khu vực Chí Linh, Phường 11, thành phố Vũng Tàu, cụ thể diện tích đất theo cam kết của chủ đầu tư như sau:

- Khu đất có diện tích 39.925 m² do Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu trúng đấu giá tài sản quyền sử dụng đất, kèm theo Hợp đồng chuyển

⁴ Công ty Khang Linh đã lập và ban hành Quyết định số 84/QĐ-HĐQT ngày 26/12/2008 về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở thấp tầng mở rộng tại khu vực Chí Linh, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

⁵ Điều 11. Thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng công trình ...3. Các dự án sử dụng vốn khác, vốn hỗn hợp chủ đầu tư tự quyết định đầu tư và chịu trách nhiệm.

⁶ 1. Khi đầu tư phát triển nhà ở theo dự án, chủ đầu tư phải tổ chức lập dự án phát triển nhà ở theo nội dung quy định tại Điều 6 và Điều 7 Nghị định này và các yêu cầu quy định tại các Điều 24, 25, 26 và Điều 30 của Luật Nhà ở.

⁷ 1. Các dự án phát triển nhà ở trên phạm vi địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) phê duyệt, trừ các dự án phát triển nhà ở công vụ theo yêu cầu đặc biệt.

Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể ủy quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) được phê duyệt dự án phát triển nhà ở thương mại có mức vốn đầu tư dưới 30 tỷ đồng.

4. Các dự án phát triển nhà ở trước khi phê duyệt phải được cơ quan quản lý nhà ở của cấp có thẩm quyền phê duyệt thẩm định.

Việc thẩm định dự án phát triển nhà ở phải tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và các quy định khác có liên quan của pháp luật về đầu tư và xây dựng mà pháp luật về nhà ở không quy định.

⁸ 1. Các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại có trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và lập dự án trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

nhượng tài sản đấu giá gồm 04 quyền sử dụng đất (A82, A83, A84, A89) tại khu vực Chí Linh, Phường 11 và Biên bản đấu giá chuyển nhượng tài sản quyền sử dụng đất ngày 22/10/2007. Đồng thời, Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu có Hợp đồng ủy quyền số 118/PTN-HĐUQ ngày 21/02/2008 ủy quyền cho Công ty Khang Linh để đầu tư khu đất này theo quy hoạch.

- Khu đất có diện tích 19.820 m² do ông Nguyễn Công Bình trúng đấu giá tài sản ngày 26/12/2007 gồm 02 quyền sử dụng đất (A85, A88) tại khu vực Chí Linh, Phường 11 và ông Nguyễn Công Bình đã có thỏa thuận với Công ty Khang Linh cùng tham gia đầu tư dự án Khu nhà ở thấp tầng tại Phường 11 thông qua Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất số 192/HĐGV ngày 22/01/2008."

Theo Công văn số 710/SKHĐT-ĐTKT nêu trên thì diện tích đất theo cam kết của Chủ đầu tư là khoảng 59.745 m² (39.925 m² + 19.820 m²), diện tích còn lại khoảng 18.255 m² (78.000 m² - 59.745 m²) Công ty Khang Linh chưa có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án. Do đó, đối với dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng phải thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thông qua công bố công khai các khu đất để phát triển nhà ở thương mại và đấu thầu (nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký) theo quy định tại Điều 13 Nghị định 90/2006/NĐ-CP. Tuy nhiên, dự án chưa thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định, Công ty Khang Linh chưa được chọn làm chủ đầu tư dự án này theo quy định.

3.2. Giai đoạn Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010 có hiệu lực (08/08/2010 – 10/12/2015)

Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại trong giai đoạn này được quy định tại Điều 13, 14 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010 của Chính phủ. Tuy nhiên, dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng chưa thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 13, 14 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Ngày 06/4/2011, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Công văn số 422/SKHĐT-ĐTKT yêu cầu Công ty Khang Linh thực hiện thủ tục đầu tư (Đăng ký đầu tư và cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho dự án) đối với dự án Khu nhà ở thấp tầng tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 22/12/2011, Sở Kế hoạch và Đầu tư gửi Công văn số 2148/SKHĐT-ĐTKT đề lấy ý kiến các cơ quan liên quan về đề nghị cấp Giấy chứng nhận đầu tư của Công ty Khang Linh.

Theo Công văn số 8620/UBND-VP ngày 15/12/2010 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, sau ngày 15/10/2010 (thời điểm Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực), chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở phải nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư tại Sở Xây dựng hoặc UBND cấp huyện, thị, thành phố theo thẩm quyền. Tuy nhiên, tại thời điểm này Sở Kế hoạch và Đầu tư không chuyển hồ sơ cho Sở Xây dựng để hướng dẫn lập thủ tục theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, khoản 1

Điều 6 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/09/2010 và Công văn số 8620/UBND-VP ngày 15/12/2010 của UBND tỉnh.

Trên cơ sở lấy ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng có ý kiến tại Công văn số 2329/SXD-KTQH ngày 30/12/2011, cho rằng: *"Chủ đầu tư đề nghị cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho dự án với quy mô xây dựng tuân thủ quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt là phù hợp"*.

Việc Sở Xây dựng có ý kiến bằng văn bản liên quan đến đề nghị cấp Giấy chứng nhận đầu tư của Công ty Khang Linh như đã nêu trên là chưa có sự phối hợp tốt trong xử lý công việc này, bởi vì: Không chỉ rõ việc Sở Kế hoạch và Đầu tư tiếp nhận hồ sơ là không đúng thẩm quyền, đồng thời không hướng dẫn Công ty Khang Linh thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Thông tư số 16/2010/TT-BXD.

4. Việc tổ chức triển khai thực hiện dự án

Căn cứ Quy định ban hành kèm theo Quyết định 23/2007/QĐ-UBND tỉnh, trên cơ sở ý kiến của các cơ quan có liên quan, Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh ban hành Công văn số 2691/UBND-VP ngày 06/5/2008 chấp thuận chủ trương cho Công ty Khang Linh nghiên cứu, khảo sát lập quy hoạch mở rộng chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án Khu nhà ở thấp tầng tại Khu vực Chí Linh, Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Trên cơ sở chấp thuận chủ trương tại Công văn số 2691/UBND-VP ngày 06/5/2008, Công ty Khang Linh đã thực hiện các thủ tục như: Thỏa thuận địa điểm mở rộng dự án đầu tư⁹, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500¹⁰, phòng cháy chữa cháy hạ tầng kỹ thuật¹¹, xác nhận đăng ký cam kết bảo vệ môi trường¹², lấy ý kiến về phương án thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật¹³, phương án thiết kế kiến trúc công trình¹⁴, đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và 39 căn nhà trong khu vực dự án.

Tuy nhiên, Dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng: (i) Phải thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 13, 14 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP; Điều 13, 14 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP; Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014 (được sửa đổi

⁹ Công văn số 1238/SXD-KTQH ngày 30/5/2008 của Sở Xây dựng về việc thỏa thuận địa điểm mở rộng dự án đầu tư khu nhà ở thấp tầng phường 11, thành phố Vũng Tàu.

¹⁰ Quyết định số 3832/QĐ-UBND ngày 22/9/2008 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh mở rộng quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở thấp tầng phường 11, thành phố Vũng Tàu của Công ty TNHH Khang Linh thành phố Vũng Tàu.

¹¹ Công văn số 124/CV-CATP(PC23) ngày 7/9/2009 của Công an tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc PCCC Hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thấp tầng thành phố Vũng Tàu.

¹² Công văn số 65/GXN-UBND ngày 23/9/2009 của UBND thành phố Vũng Tàu Giấy xác nhận đăng ký cam kết bảo vệ môi trường.

¹³ Công văn số 2557/SXD-GĐ ngày 27/10/2009 của Sở Xây dựng về việc tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở Công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng của công ty TNHH Khang Linh tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

¹⁴ Công văn số 14/SXD-KTQH ngày 06/01/2011 của Sở Xây dựng về việc ý kiến phương án thiết kế kiến trúc công trình thuộc dự án nhà ở thấp tầng Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

bởi điểm b, e khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020); Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (được sửa đổi bởi Khoản 5 Điều 1 Nghị định 30/2021/NĐ-CP); Điều 36¹⁵ Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 16¹⁶ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; (ii) Phải lập dự án phát triển nhà ở trình cơ quan có thẩm quyền là Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều 5, khoản 1 và 4 Điều 8, khoản 1 Điều 11 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP; phải thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư, tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP; phải thực hiện thủ tục quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (được sửa đổi bởi Khoản 3 Điều 1 Nghị định 30/2021/NĐ-CP) và lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;

¹⁵ Điều 36. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a và điểm c khoản 2 Điều 35 của Luật này và thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều này.

2. Được giao đất, cho thuê đất do trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; trường hợp khác được chấp thuận nhà đầu tư khi tổ chức đấu giá, đấu thầu theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đất đai.

¹⁶ Điều 16. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 113 của Luật Nhà ở được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về đầu tư công.

2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không bằng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều này được lựa chọn thông qua một trong các hình thức sau đây:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

c) Chấp thuận nhà đầu tư đối với trường hợp đấu giá không thành theo quy định của Luật Đất đai hoặc chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm trong trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực quy định xác định số lượng nhà đầu tư quan tâm khi thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư;

d) Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với loại đất được thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Việc xác định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 2 Điều này được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều này thì quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền là văn bản xác định chủ đầu tư dự án;

b) Đối với trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền là văn bản xác định chủ đầu tư dự án;

c) Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều này thì văn bản chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư là văn bản xác định chủ đầu tư dự án;

d) Đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này thì văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư là văn bản xác định chủ đầu tư dự án.

4. Trường hợp có nhiều nhà đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư thì các nhà đầu tư này có thể ủy quyền cho một nhà đầu tư có đủ điều kiện hoặc thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã có đủ điều kiện làm chủ đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đất đai. Việc ủy quyền làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở quy định tại khoản này được thực hiện thông qua hợp đồng ủy quyền, trong đó quy định rõ quyền và trách nhiệm các bên.

phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 3, 4¹⁷ Điều 15 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và lập, thẩm định, phê duyệt dự án theo quy định tại khoản 1¹⁸ Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 19¹⁹ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

Từ đó cho đến nay dự án cũng chưa thực hiện các thủ tục lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận đầu tư, chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư, tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật.

II. Lĩnh vực đất đai

1. Diện tích đất Công ty TNHH Khang Linh hiện nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Trong tổng diện tích 75.870,0 m² đất được phê duyệt quy hoạch 1/500 tại Quyết định số 3832/QĐ-UBND ngày 22/9/2008 của UBND thành phố Vũng Tàu, có diện tích khoảng 56.294,1 m² đất Công ty Khang Linh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ*) từ năm 2009 đến 2013²⁰, mục đích sử dụng đất theo các Giấy CNQSDĐ là đất chuyên dùng, đất cơ sở sản xuất kinh doanh, đất trồng cây hàng năm, đất ở. (Chi tiết thông tin về Giấy CNQSDĐ được thể hiện ở Phụ lục số 01).

Trong 56.294,1 m² đất, Công ty TNHH Khang Linh đã chuyển mục đích sử dụng sang đất ở đối với 34,6 m² (thuộc một phần Giấy CNQSDĐ số AB 338015 và AB 338014). Diện tích 56.259,5 m² còn lại Công ty Khang Linh chưa thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, bao gồm:

+ Diện tích 55.575,6 m² đất, trong đó có 32.530,4 m²/55.575,6 m² quy hoạch đất ở và 23.045,2 m²/55.575,6 m² quy hoạch đất giao thông, cây xanh, công trình công cộng (theo bản đồ xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính, lồng ghép bản đồ quy

¹⁷ Điều 15. Quyết định, chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì việc chấp thuận, điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

4. Hồ sơ, trình tự thủ tục, thẩm quyền chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở quy định tại khoản 3 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

¹⁸ Điều 39. Nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1. Lập, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, nội dung dự án đã được phê duyệt, quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

¹⁹ Điều 19. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng

1. Chủ đầu tư phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng nhà ở để trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định theo quy định của pháp luật xây dựng, trừ trường hợp chỉ yêu cầu lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

2. Trên cơ sở kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng, người quyết định đầu tư hoặc chủ đầu tư có trách nhiệm phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

3. Trường hợp sau khi dự án được phê duyệt mà có đề xuất điều chỉnh dự án và có nội dung thuộc diện phải điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì phải làm thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư trước khi điều chỉnh nội dung dự án.

²⁰ Sau thời điểm UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có văn bản số 2691/UBND-VP ngày 06/5/2008 về chấp thuận chủ trương cho nghiên cứu, khảo sát lập dự án và Sở Xây dựng có văn bản số 1238/SXD-KTQH ngày 30/5/2008 về thỏa thuận địa điểm.

hoạch phục vụ chuyển mục đích sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 18/11/2024).

+ Diện tích khoảng 683,9 m² thuộc một phần Giấy CNQSDĐ số BX871913 đã cấp cho Công ty TNHH Khang Linh (căn cứ kết quả lồng ghép bản đồ theo Công văn số 2500/STNMT-TTr ngày 08/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường).

Theo Biên bản số 05/BB-ĐTTr ngày 09/6/2025 của Đoàn thanh tra, thì Công ty Khang Linh đã xây dựng 39 căn nhà trên diện tích 56.259,5 m² mà Công ty Khang Linh chưa thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Diện tích đất Công ty TNHH Khang Linh không có Giấy CNQSDĐ

Trong tổng diện tích 75.870,0 m² đất được phê duyệt quy hoạch 1/500 tại Quyết định số 3832/QĐ-UBND ngày 22/9/2008 của UBND thành phố Vũng Tàu, có 19.575,9 m² (75.870,0 - 56.294,1) đất Công ty TNHH Khang Linh không có Giấy CNQSDĐ.

2.1. Tính chất pháp lý của diện tích khoảng 19.575,9 m² Công ty TNHH Khang Linh không có Giấy CNQSDĐ

Căn cứ Biên bản làm việc số 07/BB-ĐTTr ngày 10/6/2025 của Đoàn thanh tra với đại diện Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, diện tích khoảng 19.575,9 m² đất này bao gồm các nhóm đất như sau:

- Đất Nhà nước quản lý bao gồm:

+ Diện tích đất đã giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh: 5.399,2 m² (Diện tích này được quản lý theo Quyết định số 886/QĐ-UBND ngày 01/4/2025 của UBND tỉnh, thay thế Quyết định số 3567/QĐ-UBND ngày 06/10/2005 của UBND tỉnh).

+ Diện tích đất giao thông: 3.456,0 m²

+ Diện tích đất đất thủy lợi: 2.148,0 m²

- Đất hộ gia đình, cá nhân sử dụng: 8.572,7 m². Theo số liệu do đại diện UBND thành phố Vũng Tàu cung cấp tại Biên bản làm việc số 09/BB-ĐTTr ngày 10/6/2025 của Đoàn thanh tra, thì diện tích này là 8.563,0 m² (chênh lệch giảm 9,7 m²), bao gồm:

+ Diện tích 6.576,4m² đất hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy CNQSDĐ (tương ứng 10 thửa), bao gồm 374,6m² đất ở và 6.201,8m² đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm);

+ Diện tích còn lại chưa được cấp Giấy CNQSDĐ: 1.986,6 m².

2.2. Hiện trạng sử dụng diện tích khoảng 19.575,9 m² Công ty TNHH Khang Linh không có Giấy CNQSDĐ

Căn cứ Biên bản làm việc số 09/BB-ĐTTr ngày 12/6/2025 của Đoàn thanh tra, đại diện UBND thành phố Vũng Tàu, công chức địa chính, xây dựng, đô thị và môi trường Phường 11 xác nhận hiện trạng sử dụng diện tích khoảng 19.575,9 m² này như sau:

- Đối với diện tích 2.158,0 m² đất thủy lợi: hiện trạng là đất thủy lợi.
- Đối với diện tích 3.455,9 m² đất giao thông: hiện trạng là đường bê tông và đường nhựa, có một phần công trình xây dựng của 6 căn nhà nằm trên diện tích 3.455,9 m² đất này (chưa xác định được diện tích đất cụ thể).
- Đối với diện tích 5.399,0 m² đất đã giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: hiện trạng có một chòi cột bê tông mái ngói rộng khoảng 6 m² của người dân xây dựng.
- Đối với diện tích 8.563,0m² đất hộ gia đình, cá nhân sử dụng: Hiện trạng là dân đang sử dụng, Công ty Khang Linh chưa xây dựng hạ tầng trên diện tích đất này.

2.3. Việc kiểm tra, xử lý vi phạm hành chính về đất đai, xây dựng liên quan đến diện tích 19.575,9 m²

Tại Biên bản làm việc số 09/BB-ĐTTr ngày 12/6/2025 của Đoàn thanh tra, đại diện UBND Phường 11 xác định: đến nay, chưa xử lý vi phạm hành chính về đất đai trên diện tích 19.575,9 m² đất này (Báo cáo của UBND Phường 11 tại Công văn số 1352/UBND-ĐC ngày 11/6/2025).

3. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai (tiền sử dụng đất)

Ngày 14/9/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 6055/STNMT-QLĐĐ phúc đáp: “*Đề nghị Công ty Khang Linh rà soát lại toàn bộ các hồ sơ có liên quan và bổ sung các giấy tờ chứng minh trước đây đã nộp hồ sơ đề nghị xác định lại đất ở theo quy định tại Điều 29 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ...*”.

Ngày 22/11/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 10252/STNMT-QLĐĐ gửi Công ty TNHH Khang Linh về việc chuyển trả hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, trong đó có nội dung:

“Căn cứ quy định trên, việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải đáp ứng điều kiện: Có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đầu tư; Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương; Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư; Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan. Bên cạnh đó, cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra các điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp hồ sơ chưa bảo đảm quy định thì hướng dẫn người sử dụng đất bổ sung hồ sơ và nộp lại cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai.”

Tuy nhiên, qua xem xét hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án khu nhà ở thấp tầng tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu của Công ty trách nhiệm hữu hạn Khang Linh. Xét thấy hồ sơ xin chuyển mục đích trên của Quý công ty chưa đảm bảo về điều kiện và căn cứ như đã nêu tại mục 1 văn bản này, nên Sở

Tài nguyên và Môi trường chưa có cơ sở xem xét và giải quyết hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất cho Quý công ty theo quy định của pháp luật hiện hành.

Để có cơ sở xem xét giải quyết hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất trên, đề nghị Quý Công ty thực hiện các thủ tục về đầu tư đối với dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư; phối hợp với UBND thành phố Vũng Tàu, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan rà soát sự phù hợp về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương; thực hiện các công việc khác có liên quan (nếu có) theo quy định.

Sau khi hoàn thành các công việc trên đề nghị Quý Công ty nộp hồ sơ, thành phần hồ sơ theo quy định tại Điều 48 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, để Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét giải quyết theo quy định”.

Đến nay, Công ty TNHH Khang Linh chưa thực hiện nộp hồ sơ theo yêu cầu tại Công văn số 10252/STNMT-QLĐĐ ngày 22/11/2024 và Công văn số 6055/STNMT-QLĐĐ ngày 14/9/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường (Căn cứ Biên bản làm việc số 10/BB-ĐTTr ngày 18/6/2025 của Đoàn thanh tra và Công ty TNHH Khang Linh).

III. Về lĩnh vực xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản

1. Về lĩnh vực xây dựng, nhà ở

1.1. Thỏa thuận địa điểm

Theo Công văn số 2691/UBND-VP ngày 06/5/2008 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư cho nghiên cứu, khảo sát lập dự án Khu nhà ở thấp tầng tại khu vực Chí Linh, Phường 11, thành phố Vũng Tàu, UBND tỉnh giao Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan liên quan để xác định diện tích khu đất và thực hiện thỏa thuận địa điểm cho nhà đầu tư.

Như đã nêu ở phần lựa chọn nhà đầu tư, Dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng phải thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thông qua công bố công khai các khu đất để phát triển nhà ở thương mại và đấu thầu (nếu có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký) theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP. Tuy nhiên, dự án chưa thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định, Công ty Khang Linh chưa được chọn làm chủ đầu tư dự án này theo quy định. Dù vậy, Sở Xây dựng vẫn ban hành Công văn số 1238/SXD-KTQH ngày 30/5/2008, đồng ý thỏa thuận địa điểm để Công ty Khang Linh nghiên cứu lập dự án mở rộng khu nhà ở thấp tầng trên diện tích khoảng 78.282 m².

1.2. Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án

Trên cơ sở thỏa thuận địa điểm tại Công văn số 1238/SXD-KTQH ngày 30/5/2008 của Sở Xây dựng và Tờ trình số 348/TT ngày 05/9/2008 của Công ty TNHH Khang Linh đề nghị, UBND thành phố Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 3832/QĐ-UBND ngày 22/9/2008 phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thấp tầng tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu với tổng diện tích 75.870 m².

1.3. Sự phù hợp về quy hoạch cấp trên

Về định hướng quy hoạch cấp trên tại thời điểm phê duyệt: Theo Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 235/2005/TTg ngày 26/9/2005 và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Bắc sân bay đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 9399/QĐ.UB ngày 25/11/2002, thì khu đất dự án được định hướng quy hoạch là đất đơn vị ở, nhóm nhà ở. Do đó, phù hợp với quy hoạch cấp trên.

Hiện nay, khu vực dự án vẫn phù hợp theo định hướng mới của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17/5/2019; phù hợp với đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3082/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 (khu vực dự án được định hướng quy hoạch là đất đơn vị ở, nhóm nhà ở).

2. Nội dung đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở thấp tầng Phường 11, thành phố Vũng Tàu của Công ty TNHH Khang Linh (Quyết định số 3832/QĐ-UBND ngày 22/9/2008)

Căn cứ vào hồ sơ đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở thấp tầng mở rộng được phê duyệt tại Quyết định số 3832/QĐ-UBND ngày 22/9/2008 của UBND thành phố Vũng Tàu và Báo cáo thẩm định số 506/BC-QLĐT ngày 18/09/2008 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu (do thành phố Vũng Tàu cung cấp), cho thấy trong phần căn cứ để ban hành Quyết định 3832/QĐ-UBND ngày 22/9/2008 có viện dẫn các Quyết định số: 5304/QĐ.UB²¹ ngày 30/7/2004, 1607/QĐ.UB²² ngày 27/5/2005 và 3184/QĐ-UBND²³ ngày 14/9/2007. Tuy nhiên:

2.1. Diện tích đất:

Theo quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 3832/QĐ-UBND 22/9/2008 có diện tích 75.870 m², bao gồm một phần diện tích thuộc Khu nhà ở số 01 phía Tây đường 3 tháng 2, thuộc Phường 10 và Phường 11, thành phố Vũng Tàu (Quyết định số 3110/QĐ-UBND²⁴ ngày 13/9/2007, với diện tích 241.050 m²) và Khu nhà ở số 02 phía Tây đường 3 tháng 2, thuộc Phường 11, thành phố Vũng Tàu (Quyết định số 3111²⁵/QĐ-UBND ngày 13/9/2007, với diện tích 304.000 m²), cụ thể:

+ Khu nhà ở số 01: Diện tích 38.360 m²/241.050 m² (gồm đất ở 30.686 m²; đất dịch vụ công cộng 125,3 m²; đất giao thông 7.549,4 m²).

²¹ Phê duyệt chi tiết 1/500 Khu nhà ở thấp tầng tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

²² Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở thấp tầng tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

²³ Phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thấp tầng Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

²⁴ Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở số 1 phía Tây đường 3 tháng 2 thuộc Phường 10, thành phố Vũng Tàu.

²⁵ Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở số 2 phía Tây đường 3 tháng 2 thuộc Phường 11, thành phố Vũng Tàu.

+ Khu nhà ở số 02: Diện tích 37.500 m²/304.000 m² (gồm đất ở 11.477,2 m²; đất dịch vụ công cộng 864,6 m²; đất giao thông 25.073,58 m², đất cây xanh 93,2m²).

2.2. Phương án điều chỉnh, mở rộng:

- Khu nhà ở số 1:

+ Quy hoạch đã phê duyệt: Tổng 215 lô/32.100,0 m², gồm:

(+) Nhà liên kế: 152 lô/16.150,0 m².

(+) Nhà biệt thự: 63 lô/15.950,0 m².

+ Quy hoạch điều chỉnh: Tổng 267 lô/30.686,7 m², gồm:

(+) Nhà liên kế: 225 lô/20.541,8 m² (tăng 73 lô/4.391,8 m²).

(+) Nhà biệt thự: 42 lô/10.144,9 m² (giảm 21 lô/5.805,1 m²).

-Khu nhà ở số 2:

+ Quy hoạch đã phê duyệt: Tổng 36 lô/9.282,0 m², toàn bộ là nhà biệt thự.

+ Quy hoạch điều chỉnh: Tổng 86 lô/11.477,2 m², gồm:

(+) Nhà liên kế: 70 lô/7.079,1 m² (xây mới).

(+) Nhà biệt thự: 16 lô/4.398,1 m² (giảm 20 lô/4.883,9 m²).

Tổng hợp khu đất điều chỉnh, mở rộng:

Tổng cộng: 353 lô, gồm:

- Nhà liên kế hợp khối: 295 lô/27.620,9 m² (diện tích trung bình 93 m²/lô).

- Nhà biệt thự: 58 lô/14.543,0 m² (diện tích trung bình 250 m²/lô).

2.3. Quy hoạch không gian kiến trúc

Đồ án quy hoạch, mở rộng là khu nhà ở, được thiết kế thành 02 loại nhà chính như sau:

- Đối với nhà liên kế hợp khối: Chiều rộng trung bình của mỗi căn hộ là 5m; chiều dài 17-20m; diện tích trung bình là 90 m²/căn. Chiều cao trung bình 03 tầng. Mật độ xây dựng tối đa 80%.

- Đối với nhà vườn: Chiều rộng trung bình của mỗi căn hộ là 11,5-15m; chiều dài 17-20m; diện tích trung bình là 240m²/căn. Chiều cao tối đa 3 tầng. Mật độ xây dựng tối đa 60%.

2.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật về giao thông

- Khu nhà ở số 01:

Quy hoạch đã phê duyệt: Mạng lưới đường nội bộ nối ra đường công hợp theo hướng Đông Bắc - Tây Nam.

Quy hoạch điều chỉnh: Bổ sung một tuyến đường quy hoạch mới có lộ giới 13 m, chạy song song với đường công hợp theo hướng Tây Bắc - Đông Nam. Các tuyến đường phía Nam giữ nguyên theo quy hoạch đã phê duyệt.

- Khu nhà ở số 02:

Quy hoạch điều chỉnh: Thực hiện điều chỉnh nội bộ mạng lưới giao thông theo đồ án đã phê duyệt, nhưng không nêu chi tiết thay đổi cụ thể, như: Những nội dung phải điều chỉnh, đề xuất những nội dung gì hay thay đổi như thế nào.

Kết quả kiểm tra, xác minh nêu trên thể hiện:

- Tên đồ án và tên quyết định là “*Phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thấp tầng phường 11*” nhưng Bản vẽ trong hồ sơ Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết 1/500 kèm theo Quyết định số 3832/QĐ-UBND ngày 22/9/2008 không phân tích, đánh giá hoặc làm rõ sự kế thừa đối với các đồ án đã phê duyệt trước đó tại các Quyết định số 5304/QĐ.UB, số 1607/QĐ.UB và số 3184/QĐ-UBND. Do đó, Quyết định số 3832/QĐ-UBND không thể hiện rõ là sự điều chỉnh hoặc mở rộng trực tiếp từ các quyết định này. Thay vào đó, Quyết định số 3832/QĐ-UBND được lập trên cơ sở tách một phần diện tích từ các khu đất đã được phê duyệt quy hoạch của Khu nhà ở số 01 và Khu nhà ở số 02, được phê duyệt theo các Quyết định số 3110/QĐ-UBND và số 3111/QĐ-UBND ngày 13/9/2007. Điều này không tuân thủ quy định tại khoản 2 Mục V Phần B Quy định nội dung thể hiện bản vẽ, trong Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Tên đồ án và tên quyết định là “*Phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thấp tầng Phường 11*” nhưng Quy hoạch điều chỉnh có sự thay đổi về “*bố cục không gian kiến trúc*” so với Quy hoạch chi tiết trước đó, cụ thể: Tăng tổng số lô đất từ 251 lên 353, với sự gia tăng đáng kể nhà liên kế (tăng từ 152 lên 295 lô) và giảm nhà biệt thự (từ 99 xuống 58 lô). Đồng thời, bổ sung tuyến đường 13 m trong khu nhà ở số 01, phần giao thông khu nhà ở số 02 có điều chỉnh nội bộ mạng lưới giao thông, nhưng chưa được thuyết minh chi tiết, thiếu thông tin về các thay đổi cụ thể. Điều này cho thấy đồ án quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 3832/QĐ-UBND không phải là Quy hoạch điều chỉnh cục bộ theo quy định tại khoản 1 Mục V²⁶ Quy định nội dung thuyết minh Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch xây dựng, ban hành kèm theo Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD, ngày 31/3/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

2.5. Bản vẽ điều chỉnh quy hoạch xây dựng, phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh

Bản vẽ trong đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở thấp tầng mở rộng chưa thể hiện rõ các nội dung phải điều chỉnh gắn với các nội dung không phải điều chỉnh, tính kế thừa và cập nhật các đồ án quy hoạch trước đây.

Thành phần bản vẽ tùy theo yêu cầu thực tế của các đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng, sẽ xác định cụ thể trong nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch xây dựng.

²⁶ V- ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG. 1- Nhiệm vụ điều chỉnh:... - Điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng do phát sinh những yếu tố thay đổi một hoặc một số trong các nội dung về tính chất, chức năng, quy mô, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, ... của một hoặc vài khu vực đã được xác định tại quy hoạch xây dựng trước nhưng không làm thay đổi các định hướng phát triển lớn về kinh tế xã hội, bố cục không gian kiến trúc, bố trí mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chính đã được xác định tại quy hoạch xây dựng trước;

Tuy nhiên, hồ sơ đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở thấp tầng mở rộng không có Quyết định phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh.

Điều này không tuân thủ quy định tại khoản 2 Mục V Phần B Quy định nội dung thể hiện bản vẽ, trong Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch Xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

2.6. Về điều kiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết

- *Về quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu:*

Diện tích 75.870m² đất tại Quyết định số 3832/QĐ-UBND 22/9/2008 bao gồm diện tích quy hoạch tại Quyết định số 3110/QĐ-UBND ngày 13/9/2007 và Quyết định số 3111/QĐ-UBND ngày 13/9/2007.

Các Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 số 3110/QĐ-UBND, số 3111/QĐ-UBND, số 3832/QĐ-UBND dựa trên cơ sở Quy hoạch tổng thể xây dựng thành phố Vũng Tàu tỷ lệ 1/10.000 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 235/2005/QĐ-TTg ngày 26/9/2005 và Quyết định 1401/2006/QĐ-UBND ngày 10/5/2006 của UBND tỉnh. Tại thời điểm phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở thấp tầng theo Quyết định 3832/QĐ-UBND, các Quy hoạch tổng thể xây dựng và quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu không điều chỉnh đối với diện tích 75.870m² đất này. Điều này không đảm bảo điều kiện quy hoạch chi tiết xây dựng được điều chỉnh khi quy hoạch chung xây dựng đô thị được điều chỉnh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 26²⁷ Luật Xây dựng 2003.

- *Về thu hút đầu tư:*

Theo khoản 1 Điều 80 của Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, UBND cấp tỉnh có quyền lập và công bố "*Danh mục dự án thu hút đầu tư tại địa phương*" dựa trên quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, tại thời điểm ban hành Quyết định điều chỉnh quy hoạch số 3832/QĐ-UBND, UBND tỉnh không ban hành văn bản công bố ngành "*Kinh doanh bất động sản*" là ngành nghề được khuyến khích và thu hút trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Điều này không đảm bảo điều kiện quy hoạch chi tiết xây dựng được điều chỉnh khi cần khuyến khích, thu hút đầu tư theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 26 Luật Xây dựng 2003.

Mặt khác, hồ sơ đồ án quy hoạch do UBND thành phố Vũng Tàu cung cấp không có thông tin thể hiện việc lấy ý kiến nhân dân (thông qua phiếu xin ý kiến hoặc họp đại diện tổ dân phố) trước khi ban hành Quyết định số 3832/QĐ-UBND ngày 22/9/2008 của UBND thành phố Vũng Tàu. Điều này không đảm bảo việc

²⁷ Điều 26. Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị

1. Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Quy hoạch chung xây dựng đô thị được điều chỉnh;

b) Cần khuyến khích, thu hút đầu tư.

điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị trong các trường hợp cần khuyến khích, thu hút đầu tư phải lấy ý kiến của nhân dân trong khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định tại khoản 3²⁸ Điều 26 Luật Xây dựng 2003.

2.7. Tiêu chuẩn, quy chuẩn quy hoạch

Tại Quyết định số 3832/QĐ-UBND ngày 22/9/2008 của UBND thành phố Vũng Tàu đã phê duyệt điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở thấp tầng Phường 11, thành phố Vũng Tàu do Công ty TNHH Khang Linh làm chủ đầu tư đồ án quy hoạch. Tuy nhiên, đối chiếu với quy định tại điểm 2.4.2, Mục 2.4, Chương 2 của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD (ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng), chỉ tiêu diện tích đất cây xanh trong nhóm nhà ở tối thiểu phải đạt tối thiểu 1m²/đầu người. Do đó, trong dự án tối thiểu phải đạt 1.500 m²/1.500 người, trong khi diện tích đất cây xanh trong đồ án được phê duyệt chỉ là 93 m², không đảm bảo yêu cầu theo quy chuẩn hiện hành.

3. Việc triển khai thực hiện quy hoạch trên thực tế

Qua kiểm tra thực địa dự án ngày 22/4/2025²⁹, Công ty Khang Linh đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên diện tích 55.610,20 m²/75.870 m² đã được cấp Giấy CNQSDĐ, gồm: Xây dựng các tuyến đường giao thông đã hoàn thành trải thảm nhựa. Đồng thời, đã xây dựng 39 căn nhà.

Kết quả kiểm tra thực địa ngày 22/4/2025 cho thấy: Toàn bộ 39 căn nhà đã xây dựng (một số đã đưa vào sử dụng) không đúng mẫu thiết kế kiến trúc được Sở Xây dựng thỏa thuận tại Công văn số 14/SXD-KTQH ngày 06/01/2011. Việc Công ty Khang Linh không thực hiện đúng mẫu thiết kế kiến trúc đã thỏa thuận với Sở Xây dựng là vi phạm quy hoạch xây dựng được phê duyệt tại Điều 3 Quyết định số 3832/QĐ-UBND ngày 22/9/2008 của UBND thành phố Vũng Tàu. Đây là hành vi bị cấm theo khoản 4³⁰ Điều 12 Luật Xây dựng 2014.

4. Kinh doanh bất động sản (Việc ký kết các hợp đồng góp vốn)

Theo báo cáo của Công ty Khang Linh³¹, từ tháng 02/2008 đến tháng 04/2021, Công ty TNHH Khang Linh (bên nhận góp vốn) đã ký hợp đồng góp vốn đầu tư với khách hàng (bên góp vốn) thông qua 251 hợp đồng, với tổng giá trị vốn góp là 174,59 tỷ/404.09 tỷ, số thực góp là 168,86 tỷ.

Căn cứ các hợp đồng do Công ty TNHH Khang Linh và các bên góp vốn cung cấp; trên cơ sở Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thấp tầng tại

²⁸ Điều 26. Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị

3. Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị quy định tại điểm b khoản 1 Điều này phải lấy ý kiến của nhân dân trong khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng và không được làm thay đổi lớn đến cơ cấu quy hoạch chung xây dựng.

²⁹ Biên bản kiểm tra thực địa số 05/BB-ĐTTTr ngày 22/4/2025 và danh sách thống kê hiện trạng

³⁰ Các hành vi bị nghiêm cấm

4. Xây dựng công trình không đúng quy hoạch xây dựng, trừ trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn; vi phạm chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng; xây dựng công trình không đúng với giấy phép xây dựng được cấp.

³¹ Văn bản 0906.2025/CV-KL ngày 09/6/2025 về việc giải trình, cung cấp thông tin và hồ sơ cho Đoàn thanh tra

Phường 11, thành phố Vũng Tàu đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 5304/QĐ-UB ngày 30/7/2004 và Quy hoạch điều chỉnh, mở rộng tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 3832/QĐ-UBND ngày 22/9/2008; cùng với các thủ tục đầu tư, nhà ở được trình bày tại Phần I của Kết luận này về thủ tục liên quan đầu tư dự án và căn cứ vào nhu cầu, khả năng của các bên liên quan, Công ty TNHH Khang Linh đã ký kết các hợp đồng góp vốn đầu tư với các đối tác.

Các hợp đồng góp vốn đầu tư được hai bên ký kết có các nội dung chính như sau:

- Thỏa thuận đồng ý góp vốn đầu tư xây dựng nhà ở của dự án: Sau khi dự án hoàn thành, bên góp vốn nhận căn nhà theo quy chuẩn chung được duyệt cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà.

- Góp vốn đầu tư xây dựng nhà ở tại dự án, chia làm 02 giai đoạn: Góp vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và góp vốn xây dựng căn nhà.

Trên cơ sở quy định pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản qua các giai đoạn; các hợp đồng ký kết giữa Công ty Khang Linh và khách hàng để góp vốn đầu tư dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng được chia thành 02 nhóm theo thời gian ký hợp đồng như sau:

4.1. Nhóm 1: Ký kết hợp đồng từ ngày 01/7/2006 đến trước ngày 01/7/2015 (*từ thời điểm Luật Nhà ở năm 2005 có hiệu lực thi hành đến trước ngày Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực thi hành*): Có 192 hợp đồng (Phụ lục số 02), trong đó:

(1) Đối với 83 hợp đồng được ký kết trước ngày 08/8/2010 (thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở):

- Dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng tại Phường 11 chưa được lập và phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 8³² Nghị định 90/2006/NĐ-CP. Theo đó, chưa có thiết kế nhà ở của dự án được phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 11³³ Nghị định 90/2006/NĐ-CP.

- Căn cứ vào nội dung hợp đồng góp vốn và biên bản bàn giao nền cho thấy tại thời điểm ký hợp đồng góp vốn chưa xây dựng phần móng.

Việc ký hợp đồng khi thiết kế nhà ở trong dự án phát triển nhà ở thương mại chưa được UBND tỉnh phê duyệt, chưa xây dựng phần móng là vi phạm quy định

³² Điều 8. Phê duyệt dự án phát triển nhà ở

1. Các dự án phát triển nhà ở trên phạm vi địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) phê duyệt, trừ các dự án phát triển nhà ở công vụ theo yêu cầu đặc biệt.

Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng địa phương, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể ủy quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) được phê duyệt dự án phát triển nhà ở thương mại có mức vốn đầu tư dưới 30 tỷ đồng.

³³ Điều 11. Yêu cầu đối với dự án phát triển nhà ở thương mại... 2. Thiết kế nhà ở trong các dự án phát triển nhà ở thương mại ngoài việc phải bảo đảm các yêu cầu về quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng còn phải tuân thủ các tiêu chuẩn cụ thể quy định về nhà chung cư, nhà riêng lẻ và nhà biệt thự quy định tại Điều 40 của Luật Nhà ở.

tại khoản 1³⁴ Điều 39 Luật Nhà ở 2005.

(2) Đối với 109 hợp đồng ký kết trong giai đoạn từ ngày 08/8/2010 đến trước ngày 01/7/2015 (thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở).

Căn cứ nội dung hợp đồng, biên bản bàn giao đất nền, cho thấy hợp đồng góp vốn đầu tư của Công ty Khang Linh thuộc trường hợp phân chia sản phẩm là nhà ở theo hình thức góp vốn quy định điểm c khoản 1 Điều 9³⁵ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

Theo quy định tại điểm b³⁶ khoản 3 Điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì: Đối với trường hợp này thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng, văn bản góp vốn sau khi đã có dự án phát triển nhà ở được phê duyệt, đã thực hiện khởi công xây dựng công trình nhà ở và đã thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở theo quy định tại điểm e khoản này.

Tuy nhiên, dự án chưa được phê duyệt, chưa thực hiện khởi công xây dựng công trình nhà ở, chưa thông báo cho Sở Xây dựng về số lượng, địa chỉ nhà ở và loại nhà ở được phân chia kèm theo danh sách tên, địa chỉ các đối tượng được phân chia nhà ở để Sở Xây dựng xác nhận theo quy định điểm e khoản 3³⁷ Điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

4.2. Nhóm 2: Ký kết từ ngày 01/7/2015 đến trước ngày 01/8/2024 (*thời điểm Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực thi hành đến trước ngày Luật Nhà ở năm 2024 có hiệu lực thi hành*): Có 59 hợp đồng (Phụ lục số 03).

- Hợp đồng góp vốn đầu tư của Công ty Khang Linh thuộc trường hợp phải

³⁴ Điều 39. Mua bán, cho thuê nhà ở thương mại

1. Phương thức mua bán, cho thuê nhà ở thương mại được thực hiện thông qua hình thức trả tiền một lần hoặc trả chậm, trả dần.

Trường hợp chủ đầu tư huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở thì chỉ được áp dụng trong trường hợp thiết kế nhà ở đã được phê duyệt và đã được xây dựng xong phần móng ...

³⁵ Điều 9. Huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở

1. Trường hợp chủ đầu tư dự án phát triển khu nhà ở, dự án khu đô thị mới (chủ đầu tư cấp 1) có nhu cầu huy động vốn để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích xây dựng nhà ở và đầu tư xây dựng nhà ở trong khu nhà ở, khu đô thị đó thì chỉ được huy động vốn theo các hình thức sau đây: ... c) Ký hợp đồng, văn bản góp vốn hoặc hợp đồng, văn bản hợp tác đầu tư với tổ chức, cá nhân để đầu tư xây dựng nhà ở và bên tham gia góp vốn hoặc bên tham gia hợp tác đầu tư chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) hoặc được phân chia sản phẩm là nhà ở trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận; trong trường hợp các bên thỏa thuận phân chia sản phẩm là nhà ở thì chủ đầu tư chỉ được phân chia cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở và phải tuân thủ quy định về số lượng nhà ở được phân chia nêu tại điểm d khoản 3 điều này;

³⁶ 3. Các chủ đầu tư quy định tại khoản 1 và khoản 2 điều này khi thực hiện huy động vốn để xây dựng nhà ở phải tuân thủ các điều kiện sau đây: ... b) Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 điều này thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng, văn bản góp vốn hoặc hợp đồng, văn bản hợp tác đầu tư sau khi đã có dự án phát triển nhà ở được phê duyệt, đã thực hiện khởi công xây dựng công trình nhà ở và đã thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở theo quy định tại điểm e khoản này.

³⁷ Điều 9. Huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở

3. Các chủ đầu tư quy định tại khoản 1 và khoản 2 điều này khi thực hiện huy động vốn để xây dựng nhà ở phải tuân thủ các điều kiện sau đây: ... e) Đối với trường hợp huy động vốn theo hình thức quy định tại các điểm b, c và điểm d khoản 1 điều này thì chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở biết trước ít nhất 15 ngày, tính đến ngày ký hợp đồng huy động vốn.

tuân thủ theo quy định tại điểm a³⁸ khoản 2, điểm a, điểm d khoản 3³⁹ Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở. Tuy nhiên, Công ty Khang Linh chưa đáp ứng các điều kiện, thủ tục cụ thể như sau:

+ Không có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt theo quy định của pháp luật.

+ Chưa có thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng.

- Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP thì bên tham gia góp vốn trong trường hợp này chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn. Căn cứ nội dung hợp đồng góp vốn cho thấy việc phân chia sản phẩm nhà ở là vi phạm quy định tại điểm a khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Tại Biên bản làm việc số 10/BB-ĐTTr ngày 18/6/2024 với Đoàn thanh tra và Công văn số 2306.2025/CV-KL ngày 23/6/2025, Công ty TNHH Khang Linh xác nhận từ năm 2008 Công ty đã ký hợp đồng góp vốn với khách hàng tại dự án Phường 11 mở rộng trên diện tích đất Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình Công ty huy động vốn có sự nhầm lẫn và ký 12 hợp đồng góp vốn trên diện tích đất 19.610,5m² (là phần đất mà Công ty chưa có quyền sử dụng đất). Sau khi phát hiện ra việc này, Công ty đã tiến hành mời khách hàng góp vốn lên để thanh lý hoàn trả lại khoản tiền đã góp vốn. Kết quả:

- 11 hợp đồng Công ty đã thanh lý: Theo các chứng từ chuyển tiền do Công ty TNHH Khang Linh cung cấp thể hiện đã hoàn trả đủ số tiền theo hợp đồng thanh

³⁸ Điều 19. Ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại

2. Việc ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại phải tuân thủ các quy định sau đây:

a) Trường hợp ký hợp đồng huy động vốn theo quy định tại Khoản 2 Điều 69 của Luật Nhà ở thì phải đáp ứng các hình thức, điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở và quy định tại Khoản 3 Điều này.

Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm này chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở;

³⁹ Điều 19. Ký hợp đồng huy động vốn cho phát triển nhà ở thương mại

3. Việc huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này phải thông qua hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh; chủ đầu tư chỉ được ký kết các hợp đồng này sau khi có đủ điều kiện sau đây:

a) Đã có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt theo quy định của pháp luật; ...

d) Đã có thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng nơi có dự án. Chủ đầu tư phải có văn bản kèm theo giấy tờ chứng minh đủ điều kiện huy động vốn quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này gửi Sở Xây dựng đề nghị có văn bản thông báo đủ điều kiện được huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở.

lý đối với 11 mã nền: LK4-03, LK4-27, LK5-30, LK5-31, LK5-32, LK5-33, LK5-34, LK5-35, LK5-11, LK4-02, LK4-29.

- 01 hợp đồng Công ty đã ký biên bản thỏa thuận đổi nền đất khác cho bên góp vốn: Hợp đồng góp vốn lô LK4-14.

C. KẾT LUẬN VỀ NHỮNG NỘI DUNG ĐÃ TIẾN HÀNH THANH TRA

I. Đối với Chủ đầu tư (Công ty Khang Linh) và dự án đầu tư

1. Về lĩnh vực đầu tư

- Dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu do Công ty Khang Linh đề nghị làm Chủ đầu tư có diện tích sử dụng đất là 75.870 m². Đến thời điểm hiện nay, Công ty Khang Linh đã thực hiện xong một số thủ tục, công việc như: thỏa thuận địa điểm dự án đầu tư; phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500; phòng cháy chữa cháy hạ tầng kỹ thuật; xác nhận đăng ký cam kết bảo vệ môi trường; lấy ý kiến về phương án thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật, phương án thiết kế kiến trúc công trình; đầu tư xây dựng một phần hệ thống hạ tầng kỹ thuật và 39 căn nhà trên phần diện tích đất 5,625 ha mà Công ty đang có quyền sử dụng trong khu vực dự án.

Tuy nhiên, cơ sở để Công ty Khang Linh thực hiện dự án cho đến nay mới chỉ có Công văn số 2691/UBND-VP ngày 06/5/2008 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về chấp thuận chủ trương cho Công ty Khang Linh nghiên cứu, khảo sát lập quy hoạch mở rộng chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án Khu nhà ở thấp tầng tại Khu vực Chí Linh, Phường 11, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh). Văn bản này được Sở Kế hoạch và Đầu tư trước đây tham mưu UBND tỉnh ban hành trên cơ sở căn cứ theo Quy định về trình tự, thủ tục triển khai dự án đầu tư bên ngoài các khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành kèm theo Quyết định số 23/2007/QĐ-UBND ngày 19/4/2007 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đây không phải văn bản về đầu tư dự án nhà ở được ban hành theo quy định của Luật Nhà ở năm 2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng cho đến thời điểm hiện nay chưa thực hiện các thủ tục lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận đầu tư, chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư, tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án theo quy định của pháp luật⁴⁰.

⁴⁰ - Thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại Điều 13, 14 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP; Điều 13, 14 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP; Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014 (được sửa đổi bởi điểm b, e khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020); Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (được sửa đổi bởi Khoản 5 Điều 1 Nghị định 30/2021/NĐ-CP); Điều 36 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 16 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP;

- Lập dự án phát triển nhà ở trình cơ quan có thẩm quyền là Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Điều 5, khoản 1 và khoản 4 Điều 8, khoản 1 Điều 11 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP; thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư, tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP; thực hiện thủ tục quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (được sửa đổi bởi Khoản 3 Điều 1 Nghị định 30/2021/NĐ-CP) và lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương

Tuy nhiên, Công ty Khang Linh đã triển khai đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng và 39 căn nhà trong khu vực dự án là vi phạm quy định tại khoản 1⁴¹ Điều 9 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP; khoản 1⁴² Điều 5 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP; khoản 2⁴³ Điều 19, khoản 3⁴⁴ Điều 26 Luật Nhà ở 2014; khoản 1⁴⁵ Điều 33, khoản 1⁴⁶ Điều 37, khoản 1⁴⁷ Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023; điểm d⁴⁸ khoản 3 Điều 4 Luật Đầu tư 2020.

Lý do Công ty Khang Linh (Chủ đầu tư) không thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định của Luật Nhà ở, vì cho rằng Dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng là phần mở rộng của Dự án Khu nhà ở thấp tầng tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu do Công ty Khang Linh làm chủ đầu tư, đã được UBND tỉnh đồng ý, chấp thuận tại Công văn số 3268/UB.XD ngày 17/6/2004 về việc thỏa thuận địa điểm lập quy hoạch chi tiết 1/500 và dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu. Tuy nhiên, không có căn cứ pháp lý để xác định Dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng là phần mở rộng của Dự án Khu nhà ở thấp tầng tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu do Công ty Khang Linh làm chủ đầu tư và Dự

đầu tư theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 15 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và lập, thẩm định, phê duyệt dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 19 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

⁴¹ Điều 9. Thực hiện dự án phát triển nhà ở

1. Việc tiến hành các nội dung liên quan đến chuẩn bị xây dựng và thực hiện xây dựng phải tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và các quy định khác có liên quan của pháp luật về đầu tư và xây dựng.

⁴² Điều 5. Yêu cầu đối với dự án phát triển nhà ở

1. Trước khi đầu tư xây dựng nhà ở (bao gồm cả nhà ở được xây dựng trong khu đô thị mới), chủ đầu tư phải đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư (trừ trường hợp phải đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này), tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và các quy định của pháp luật có liên quan.

⁴³ Điều 19. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở

2. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được lập, phê duyệt và triển khai thực hiện tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tuân thủ các nội dung quyết định chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 14 của Luật này.

⁴⁴ Điều 26. Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại

3. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và tiến độ của dự án đã được phê duyệt.

⁴⁵ Điều 33. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở

1. Dự án đầu tư xây dựng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật này phải bảo đảm các yêu cầu chung sau đây:

a) Phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt, tuân thủ nội dung của chủ trương đầu tư đã được quyết định hoặc chấp thuận và đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 5 của Luật này; triển khai thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt;

⁴⁶ Điều 37. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1. Việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải tuân thủ quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

⁴⁷ Điều 39. Nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

1. Lập, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo đúng nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, nội dung dự án đã được phê duyệt, quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

⁴⁸ Điều 4. Áp dụng Luật Đầu tư và các luật có liên quan... d) Việc triển khai dự án đầu tư xây dựng, nhà ở, khu đô thị thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại Luật Đầu tư;

án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng này không phải thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật nhà ở.

- Công ty Khang Linh thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở mà không thực hiện thủ tục thẩm định dự án đầu tư là không phù hợp quy định tại khoản 6⁴⁹ Điều 10 Nghị định 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, việc thẩm định thiết kế cơ sở được thực hiện cùng lúc với việc thẩm định dự án đầu tư, không phải tổ chức thẩm định riêng.

2. Lĩnh vực đất đai

- Công ty Khang Linh để xảy ra tình trạng xây dựng 39 căn nhà trong khu vực dự án, trên diện tích 56.259,5 m² đang là đất chuyên dùng, đất cơ sở sản xuất kinh doanh, đất trồng cây hàng năm, chưa thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, là vi phạm các quy định tại Điều 15⁵⁰, khoản 1⁵¹ Điều 107 Luật Đất đai 2003; khoản 3⁵² Điều 12, khoản 1⁵³ Điều 170 Luật Đất đai 2013; khoản 7 Điều 11⁵⁴, khoản 1 Điều 31⁵⁵ Luật Đất đai 2024 quy định về hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất.

- Một phần công trình xây dựng của 06 căn nhà được xây dựng trên diện tích 3.455,9 m² đất giao thông, là có hành vi chiếm đất theo quy định tại các Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (*khoản 3⁵⁶ Điều 4 Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; khoản 3⁵⁷ Điều 3 Nghị định số 105/2009/NĐ-CP ngày 11/11/2009; khoản 2⁵⁸ Điều 3 Nghị định số*

⁴⁹ Điều 10. Thẩm quyền thẩm định Dự án đầu tư xây dựng công trình: ... 6. Việc thẩm định thiết kế cơ sở được thực hiện cùng lúc với việc thẩm định dự án đầu tư, không phải tổ chức thẩm định riêng.

⁵⁰ Điều 15. Những hành vi bị nghiêm cấm: Nhà nước nghiêm cấm hành vi lấn, chiếm đất đai; ...

⁵¹ Điều 107. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật.

⁵² Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm

3. Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích.

⁵³ Điều 170. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.

⁵⁴ Điều 11. Hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai

7. Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.

⁵⁵ Điều 31. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân thủ quy định khác của pháp luật có liên quan.

⁵⁶ Điều 4. Giải thích từ ngữ

3. *Chiếm đất* là việc sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc chủ sử dụng đất cho phép sử dụng hoặc việc sử dụng đất do được Nhà nước tạm giao hoặc mượn đất nhưng hết thời hạn tạm giao, mượn đất mà không trả lại đất.

⁵⁷ Điều 3. Giải thích từ ngữ

3. *Chiếm đất* là việc sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc chủ sử dụng đất cho phép sử dụng hoặc việc sử dụng đất do được Nhà nước tạm giao hoặc mượn đất nhưng hết thời hạn tạm giao, mượn đất mà không trả lại đất.

⁵⁸ Điều 3. Giải thích từ ngữ

102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014; khoản 2⁵⁹ Điều 3 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019) và khoản 9⁶⁰ Điều 3 Luật Đất đai 2024. Đồng thời, là hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại Điều 15 Luật Đất đai 2003; khoản 1⁶¹ Điều 12 Luật Đất đai 2013; khoản 1⁶² Điều 11 Luật Đất đai 2024.

3. Lĩnh vực xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản

3.1. Xây dựng, nhà ở

- Công ty Khang Linh tham gia vào quá trình thỏa thuận địa điểm lập dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng khi chưa đủ điều kiện để được chỉ định làm chủ đầu tư theo quy định tại Điều 13⁶³ Nghị định 90/2006/NĐ-CP. Bởi vì, tại thời điểm năm 2008 khu đất Công ty Khang Linh xin lập dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng chưa được công khai là khu đất dành cho phát triển nhà ở thương mại để các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế biết và tham gia đăng ký đảm nhận chủ đầu tư dự án và Công ty Khang Linh chưa có quyền sử dụng đất thông qua việc nhận chuyển nhượng, thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Là chủ đầu tư đồ án quy hoạch, Công ty Khang Linh chịu trách nhiệm chính trong việc lập, trình phê duyệt và triển khai thực hiện điều chỉnh quy hoạch và đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 theo Quyết định 3832/QĐ-UBND ngày 22/9/2008 của UBND thành phố Vũng Tàu, tuy nhiên:

+ Lập, trình đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở thấp tầng mở rộng khi chưa đảm bảo điều kiện để được điều chỉnh quy hoạch theo

2. Chiếm đất là việc sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc việc sử dụng đất do được Nhà nước giao, cho thuê nhưng hết thời hạn giao, cho thuê đất không được Nhà nước gia hạn sử dụng mà không trả lại đất hoặc sử dụng đất khi chưa thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

⁵⁹ Điều 3. Giải thích từ ngữ

2. Chiếm đất là việc sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp sau đây: a) Tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép; b) Tự ý sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác mà không được tổ chức, cá nhân đó cho phép; ... d) Sử dụng đất trên thực địa mà chưa hoàn thành các thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

⁶⁰ Điều 3. Giải thích từ ngữ. Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

9. Chiếm đất là việc sử dụng đất do Nhà nước đã quản lý mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc sử dụng đất của người sử dụng đất hợp pháp khác mà chưa được người đó cho phép.

⁶¹ Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm

1. Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai.

⁶² Điều 11. Hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai

1. Lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất.

⁶³ Điều 13. Lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại

1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại được thực hiện theo nguyên tắc công bố công khai các khu đất dành để phát triển nhà ở thương mại trên phạm vi địa bàn để các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế biết và tham gia đăng ký đảm nhận chủ đầu tư dự án.

2. Trường hợp hết thời hạn quy định kể từ khi công bố kêu gọi đầu tư mà chỉ có 1 (một) nhà đầu tư đủ điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định này đăng ký thì nhà đầu tư đó được chọn làm chủ đầu tư dự án. Trường hợp sau khi công bố kêu gọi đầu tư mà có từ 2 (hai) nhà đầu tư trở lên đăng ký thì phải thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 14 Nghị định này.

3. Trường hợp nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất thông qua việc nhận chuyển nhượng, thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì nhà đầu tư đó được làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình.

quy định tại khoản 1 Điều 26 Luật Xây dựng năm 2003. Mặt khác hồ sơ đồ án quy hoạch không có thông tin thể hiện việc lấy ý kiến nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Luật Xây dựng 2003.

+ Tên đồ án và tên quyết định là “*Phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thấp tầng phường 11*” nhưng:

Bản vẽ trong đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở thấp tầng mở rộng không thể hiện được các nội dung phải điều chỉnh gắn với các nội dung không phải điều chỉnh, tính kế thừa và cập nhật các đồ án quy hoạch trước đây theo các Quyết định số 5304/QĐ.UB ngày 30/7/2004, số 1607/QĐ.UB ngày 27/5/2005 và số 3184/QĐ-UBND ngày 14/9/2007 của UBND thành phố Vũng Tàu. Điều này không tuân thủ quy định tại khoản 2 Mục V Phần B Quy định nội dung thể hiện bản vẽ, trong Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch Xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Quy hoạch điều chỉnh có sự thay đổi về “*bố cục không gian kiến trúc*” so với Quy hoạch chi tiết trước đó, cụ thể: Tăng tổng số lô đất từ 251 lên 353, với sự gia tăng đáng kể nhà liên kế (tăng từ 152 lên 295 lô) và giảm nhà biệt thự (từ 99 xuống 58 lô). Đồng thời, bổ sung tuyến đường 13 m trong khu nhà ở số 01, phần giao thông khu nhà ở số 02 có điều chỉnh nội bộ mạng lưới giao thông, nhưng không được thuyết minh chi tiết, thiếu thông tin về các thay đổi cụ thể, do vậy không phải là Quy hoạch điều chỉnh cục bộ theo quy định tại khoản 1 mục V phần B Quy định nội dung thuyết minh Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch xây dựng, ban hành kèm theo Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

+ Lập, trình đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở thấp tầng mở rộng không có Quyết định phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh. Điều này không tuân thủ quy định tại khoản 2⁶⁴ Mục V Phần B Quy định nội dung thể hiện bản vẽ, trong Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch Xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

⁶⁴ V- ĐỐI VỚI ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Yêu cầu nội dung điều chỉnh quy hoạch xây dựng được quy định tại các Điều 12, 20, 29 và 37 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP và hướng dẫn cụ thể một số nội dung như sau: ...

2- Nội dung và thành phần bản vẽ điều chỉnh quy hoạch xây dựng:

a) Nội dung điều chỉnh

- Tập trung thể hiện rõ những nội dung phải điều chỉnh, đề xuất bổ sung hay thay đổi những nội dung gì và thay đổi như thế nào bao gồm:

- + Về sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan không gian đô thị;
- + Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật;
- + Về các chỉ tiêu phát triển đô thị.

b) Thành phần bản vẽ điều chỉnh

- Bản vẽ thể hiện rõ các nội dung phải điều chỉnh gắn với các nội dung không phải điều chỉnh, đảm bảo tính kế thừa đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt trước đó;

- Thành phần bản vẽ tùy theo yêu cầu thực tế của các đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng, sẽ xác định cụ thể trong nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch xây dựng.

- Lập đồ án quy hoạch với diện tích đất cây xanh chỉ 93 m², không đạt mức tối thiểu 1.500 m² là không đảm bảo QCXDVN tại điểm 2.4.2⁶⁵, Mục 2.4, Chương 2 của Quy chuẩn QCXDVN số 01:2008/BXD.

- Công ty Khang Linh vi phạm khoản 2⁶⁶ Điều 10 Luật Xây dựng 2003, khoản 4⁶⁷ Điều 12 Luật Xây dựng 2014 (xây dựng không đúng quy hoạch) khi để xảy ra việc xây dựng 39 căn nhà không đúng mẫu thiết kế kiến trúc công trình đã thỏa thuận theo yêu cầu quy hoạch đã được phê duyệt tại Điều 3 Quyết định số 3832/QĐ-UBND ngày 22/9/2008 của UBND thành phố Vũng Tàu.

3.2. Kinh doanh bất động sản

- Ký hợp đồng góp vốn đầu tư dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng, nhưng không tuân thủ quy định pháp luật, từng giai đoạn cụ thể như sau:

+ Hợp đồng ký kết trước ngày 08/8/2010 (thời điểm Luật Nhà ở 2005 và Nghị định số 90/2006/NĐ-CP đang có hiệu lực thi hành): Việc ký hợp đồng khi thiết kế nhà ở trong dự án phát triển nhà ở thương mại chưa được UBND tỉnh phê duyệt, chưa xây dựng phần móng là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật Nhà ở 2005.

+ Hợp đồng ký kết trong giai đoạn từ ngày 08/8/2010 đến trước ngày 01/7/2015 (thời điểm Luật Nhà ở 2005 và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP đang có hiệu lực thi hành): Việc ký hợp đồng góp vốn trong khi chưa có dự án phát triển nhà ở đã được phê duyệt, chưa thực hiện khởi công xây dựng công trình nhà ở và chưa thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở để Sở Xây dựng xác nhận theo quy định tại điểm e khoản 3⁶⁸ Điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và khoản 8 Điều 8 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, là vi phạm quy định tại điểm b khoản 3 Điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

+ Hợp đồng ký kết từ ngày 01/7/2015 (thời điểm Luật Nhà ở năm 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP đang có hiệu lực thi hành):

⁶⁵ 2.4.2. Các quy định về quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở

Các quy định về sử dụng đất đơn vị ở như sau:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu phải đạt 2m²/người, trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở tối thiểu phải đạt 1m²/người;

⁶⁶ Điều 10. Các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động xây dựng

Xây dựng công trình sai quy hoạch, vi phạm chỉ giới, cốt xây dựng; không có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép hoặc xây dựng công trình không đúng với giấy phép xây dựng được cấp;

⁶⁷ Điều 12. Các hành vi bị nghiêm cấm

Xây dựng công trình không đúng quy hoạch xây dựng, trừ trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn; vi phạm chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng; xây dựng công trình không đúng với giấy phép xây dựng được cấp.

⁶⁸ Điều 9. Huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở

3. Các chủ đầu tư quy định tại khoản 1 và khoản 2 điều này khi thực hiện huy động vốn để xây dựng nhà ở phải tuân thủ các điều kiện sau đây: ... b) Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng, văn bản góp vốn hoặc hợp đồng, văn bản hợp tác đầu tư sau khi đã có dự án phát triển nhà ở được phê duyệt, đã thực hiện khởi công xây dựng công trình nhà ở và đã thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở theo quy định tại điểm e khoản này; ... e) Đối với trường hợp huy động vốn theo hình thức quy định tại các điểm b, c và điểm d khoản 1 điều này thì chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở biết trước ít nhất 15 ngày, tính đến ngày ký hợp đồng huy động vốn.

Công ty Khang Linh không tuân thủ đầy đủ các điều kiện theo quy định tại điểm a khoản 2, điểm a, điểm d khoản 3 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, cụ thể: Không có hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt theo quy định của pháp luật; chưa có thông báo đủ điều kiện được huy động vốn của Sở Xây dựng.

Việc phân chia sản phẩm nhà ở là vi phạm quy định tại điểm a khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

II. Sở Tài chính (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư)

- Sau khi nhận được Văn bản số 196/TT/KL ngày 21/02/2008 của Công ty Khang Linh về việc xin chủ trương và địa điểm đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã căn cứ vào Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2007/QĐ-UBND ngày 19/4/2007 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để có Công văn số 447/SKHĐT-ĐTKT lấy ý kiến Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Vũng Tàu.

Ngày 21/3/2008, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Công văn số 710/SKHĐT-ĐTKT, báo cáo UBND tỉnh về dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thấp tầng tại khu vực Chí Linh, Phường 11, thành phố Vũng Tàu, với nội dung: *“Việc Công ty Khang Linh xin chủ trương để điều chỉnh mở rộng Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án Khu nhà ở thấp tầng tại vị trí này là phù hợp”*; trong đó chưa thể hiện đã làm rõ các nội dung theo ý kiến của Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố Vũng Tàu. Điều này là không đúng với ý kiến của các cơ quan, đơn vị Sở đã lấy ý kiến và không phù hợp với thực tế quản lý đất đai, quy hoạch đối với khu đất dự án.

Trên cơ sở tham mưu của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 710/SKHĐT-ĐTKT ngày 21/3/2008, UBND tỉnh ban hành Công văn số 2691/UBND-VP ngày 06/05/2008 chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Khang Linh nghiên cứu, khảo sát lập quy hoạch mở rộng xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án Khu nhà ở thấp tầng tại khu vực Chí Linh, Phường 11, thành phố Vũng Tàu. Tuy nhiên, văn bản này chỉ cho phép nghiên cứu, khảo sát cho việc lập quy hoạch và lập dự án, chưa phải là văn bản lựa chọn chủ đầu tư; tại văn bản này cũng có yêu cầu Công ty Khang Linh phải thực hiện dự án đúng theo quy định của Luật Nhà ở. Tại thời điểm này, dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng phải thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của Luật Nhà ở năm 2005, Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, là các văn bản luật có liên quan đang có hiệu lực thi hành tại thời điểm này.

- Đã tiếp nhận hồ sơ không đúng thẩm quyền và tổ chức lấy ý kiến các cơ quan liên ngành để cấp Giấy chứng nhận đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư trong khi các thủ tục này chưa được thực hiện (các Công văn số 422/SKHĐT-ĐTKT ngày 06/4/2011, số 2148/SKHĐT-ĐTKT ngày 22/12/2011 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu); tuy nhiên, thủ tục này chưa

hoàn tất nên chưa gây ra hậu quả. Đồng thời, không chuyển hồ sơ cho Sở Xây dựng để được hướng dẫn lập thủ tục theo quy định, là không phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 7 và Điều 13 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, Điều 4 và khoản 1 Điều 6 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/09/2010 và Công văn số 8620/UBND-VP ngày 15/12/2010 của UBND tỉnh.

III. Đối với sở Xây dựng

1. Lĩnh vực đầu tư

Tại Công văn số 2329/SXD-KTQH ngày 30/12/2011, Sở Xây dựng đã có ý kiến cho rằng: *“Chủ đầu tư đề nghị cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho dự án với quy mô xây dựng tuân thủ quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt là phù hợp”*. Trong khi đó, dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, nhưng các thủ tục này chưa được thực hiện theo quy định.

Ngoài ra, không nêu rõ việc hồ sơ chưa được gửi và tiếp nhận đúng thẩm quyền (thuộc Sở Xây dựng chứ không phải Sở Kế hoạch và Đầu tư), không hướng dẫn Công ty Khang Linh thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 7 và Điều 13 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, Điều 4 và khoản 1 Điều 6 Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/09/2010 và Công văn số 8620/UBND-VP ngày 15/12/2010 của UBND tỉnh.

Tuy nhiên, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đầu tư chưa hoàn tất nên chưa gây ra hậu quả. Sau đó, Sở Xây dựng đã phối hợp cùng các cơ quan liên quan rà soát quá trình thực hiện dự án, quy định pháp luật và ban hành các Công văn số 27/TB-SXD ngày 06/4/2021 và tiếp tục đôn đốc thực hiện tại Công văn số 2883/SXD-QLN ngày 07/7/2021 yêu cầu Công ty Khang Linh tổng hợp hồ sơ pháp lý để thực hiện thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Lĩnh vực xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản

- Tại Công văn số 2691/UBND-VP ngày 06/05/2008, UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *“giao trách nhiệm Sở Xây dựng phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định diện tích khu đất và thỏa thuận địa điểm cho nhà đầu tư”*. Tại thời điểm này, khu đất Công ty Khang Linh xin lập dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng chưa được công khai là khu đất dành cho phát triển nhà ở thương mại để các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế biết và tham gia đăng ký đảm nhận chủ đầu tư dự án và Công ty Khang Linh chưa có quyền sử dụng đất thông qua việc nhận chuyển nhượng, thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai nên chưa đủ điều kiện để được chỉ định làm chủ đầu tư theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP. Tuy nhiên, Sở Xây dựng vẫn ban hành Công văn số 1238/SXD-KTQH ngày 30/5/2008, đồng ý thỏa thuận địa điểm để Công ty Khang Linh nghiên cứu lập dự án mở rộng Khu nhà ở thấp tầng trên diện tích khoảng 78.282 m².

- Chưa thực hiện hết trách nhiệm kiểm tra và xử lý kịp thời dẫn đến các sai phạm trong việc toàn bộ 39 căn nhà đã xây dựng không đúng mẫu thiết kế kiến trúc được Sở Xây dựng thỏa thuận tại Công văn số 14/SXD-KTQH ngày 06/01/2011.

IV. Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố (trước đây là Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu)

Để người dân xây dựng một chòi cột bê tông mái ngói rộng khoảng 06 m² nằm trên diện tích 5.399,0 m² đất đã giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trước đây quản lý. Đây là hành vi chiếm đất theo quy định tại các Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (khoản 3⁶⁹ Điều 4 Nghị định số 182/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; khoản 3⁷⁰ Điều 3 Nghị định số 105/2009/NĐ-CP ngày 11/11/2009; khoản 2⁷¹ Điều 3 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014; khoản 2⁷² Điều 3 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019) và khoản 9⁷³ Điều 3 Luật Đất đai 2024. Đồng thời, là hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại Điều 15 Luật Đất đai 2003; khoản 1⁷⁴ Điều 12 Luật Đất đai 2013; khoản 1⁷⁵ Điều 11 Luật Đất đai 2024. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý theo quy định.

Trách nhiệm này thuộc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trước đây (nay là Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố). Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố có trách nhiệm khắc phục ngay hạn chế, thiếu sót này, chủ trì, phối hợp với UBND phường Phước Thắng để xử lý theo quy định.

V. UBND thành phố Vũng Tàu trước đây

1. Về lĩnh vực đất đai

Chưa thực hiện hết trách nhiệm kiểm tra và xử lý kịp thời đã dẫn đến việc:

⁶⁹ Điều 4. Giải thích từ ngữ

3. *Chiếm đất* là việc sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc chủ sử dụng đất cho phép sử dụng hoặc việc sử dụng đất do được Nhà nước tạm giao hoặc mượn đất nhưng hết thời hạn tạm giao, mượn đất mà không trả lại đất.

⁷⁰ Điều 3. Giải thích từ ngữ

3. *Chiếm đất* là việc sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc chủ sử dụng đất cho phép sử dụng hoặc việc sử dụng đất do được Nhà nước tạm giao hoặc mượn đất nhưng hết thời hạn tạm giao, mượn đất mà không trả lại đất.

⁷¹ Điều 3. Giải thích từ ngữ

2. *Chiếm đất* là việc sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc việc sử dụng đất do được Nhà nước giao, cho thuê nhưng hết thời hạn giao, cho thuê đất không được Nhà nước gia hạn sử dụng mà không trả lại đất hoặc sử dụng đất khi chưa thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

⁷² Điều 3. Giải thích từ ngữ

2. *Chiếm đất* là việc sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp sau đây: a) Tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép; b) Tự ý sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác mà không được tổ chức, cá nhân đó cho phép; ... d) Sử dụng đất trên thực địa mà chưa hoàn thành các thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

⁷³ Điều 3. Giải thích từ ngữ. Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

9. *Chiếm đất* là việc sử dụng đất do Nhà nước đã quản lý mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc sử dụng đất của người sử dụng đất hợp pháp khác mà chưa được người đó cho phép.

⁷⁴ Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm

1. Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai.

⁷⁵ Điều 11. Hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai

1. Lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất.



- Xây dựng 39 căn nhà trên diện tích 56.259,5 m² đang là đất chuyên dùng, đất cơ sở sản xuất kinh doanh, đất trồng cây hàng năm, trong khi Công ty Khang Linh chưa thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, vi phạm các quy định pháp luật đã được nêu tại điểm 2 Mục I Phần C của Kết luận này.

- Có một phần công trình xây dựng của 06 căn nhà nằm trên diện tích 3.455,9 m² đất giao thông và một chòi cột bê tông mái ngói rộng khoảng 06 m² nằm trên diện tích 5.399,0 m² đất đã giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quản lý, vi phạm các quy định pháp luật đã được nêu tại điểm 2 Mục I Phần C của Kết luận này.

2. Lĩnh vực xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản

- Ban hành Quyết định 3832/QĐ-UBND ngày 22/9/2008 với tên gọi là “*Quyết định điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở thấp tầng phường 11, thành phố Vũng Tàu của Công ty TNHH Khang Linh tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu*”, nhưng không tuân thủ quy định tại khoản 2 Mục V Phần B Quy định nội dung thể hiện bản vẽ, trong Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch xây dựng; khoản 1 Mục V⁷⁶ Quy định nội dung thuyết minh Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch xây dựng, ban hành kèm theo Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD, ngày 31/3/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Phê duyệt đồ án tại Quyết định số 3832/QĐ-UBND ngày 22/9/2008 điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở thấp tầng phường 11 nhưng hồ sơ đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết 1/500 Khu nhà ở thấp tầng mở rộng không có Quyết định phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh. Điều này không tuân thủ quy định tại khoản 2 Mục V Phần B Quy định nội dung thể hiện bản vẽ, trong Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Phê duyệt đồ án tại Quyết định số 3832/QĐ-UBND ngày 22/9/2008 không đáp ứng các điều kiện điều chỉnh quy hoạch theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 26 Luật Xây dựng năm 2003, được hướng dẫn bởi Điều 29 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ. Ngoài ra, đảm bảo việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị trong các trường hợp cần khuyến khích, thu hút đầu tư phải lấy ý kiến của nhân dân trong khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Luật Xây dựng 2003 nhưng Hồ sơ đồ án quy hoạch này không có thể hiện lấy ý kiến của nhân dân.

- Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khi không đảm bảo chỉ tiêu diện tích đất cây xanh theo quy định tại điểm 2.4.2, Mục 2.4⁷⁷, Chương 2 của QCVN 01:2008/BXD.

⁷⁶ V- ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG. 1- Nhiệm vụ điều chỉnh:... - Điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng do phát sinh những yếu tố thay đổi một hoặc một số trong các nội dung về tính chất, chức năng, quy mô, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, ... của một hoặc vài khu vực đã được xác định tại quy hoạch xây dựng trước nhưng không làm thay đổi các định hướng phát triển lớn về kinh tế xã hội, bố cục không gian kiến trúc, bố trí mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chính đã được xác định tại quy hoạch xây dựng trước;

⁷⁷ 2.4.2. Các quy định về quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở

- Để tình trạng xây dựng 39 căn nhà vi phạm quy hoạch xây dựng, vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Xây dựng năm 2014 về các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động xây dựng, do không thực hiện kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt theo Điều 4 Quyết định số 3832/QĐ-UBND ngày 22/9/2008 của UBND thành phố Vũng Tàu.

VI. Đối với UBND Phường 11 trước đây

1. Lĩnh vực đất đai

Chưa thực hiện hết trách nhiệm kiểm tra và xử lý kịp thời đã dẫn đến việc:

- Xây dựng 39 căn nhà trên diện tích 56.259,5 m² đang là đất chuyên dùng, đất cơ sở sản xuất kinh doanh, đất trồng cây hàng năm, trong khi Công ty Khang Linh chưa thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, vi phạm các quy định pháp luật đã được nêu tại điểm 2 Mục I Phần C của Kết luận này.

- Có một phần công trình xây dựng của 06 căn nhà nằm trên diện tích 3.455,9 m² đất giao thông và một chòi cột bê tông mái ngói rộng khoảng 06 m² nằm trên diện tích 5.399,0 m² đất đã giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quản lý, vi phạm các quy định pháp luật đã được nêu tại điểm 2 Mục I Phần C của Kết luận này.

2. Lĩnh vực xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản

Để tình trạng xây dựng 39 căn nhà vi phạm quy hoạch xây dựng, vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Xây dựng năm 2014 về các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động xây dựng, trách nhiệm thuộc về UBND Phường 11 không thực hiện kiểm tra việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt theo Điều 4 Quyết định số 3832/QĐ-UBND ngày 22/9/2008 của UBND thành phố Vũng Tàu.

VII. Đối với các tổ chức, cá nhân tham gia ký kết hợp đồng góp vốn với Công ty Khang Linh

- Từ tháng 02/2008 đến tháng 04/2021, Công ty Khang Linh (bên nhận góp vốn) đã ký hợp đồng góp vốn đầu tư với khách hàng (bên góp vốn) thông qua 251 hợp đồng. Việc ký kết các hợp đồng góp vốn nêu trên trong khi dự án đầu tư xây dựng chưa đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật như đã nêu tại điểm 3.2 Mục I Phần C của Kết luận này. Sai phạm này có phần trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân tham gia ký kết hợp đồng góp vốn với Công ty Khang Linh.

- Một số tổ chức, cá nhân tham gia ký kết hợp đồng góp vốn với Công ty Khang Linh, thông qua nhà thầu do họ chọn đã xây dựng 39 căn nhà không tuân thủ thiết kế kiến trúc chuẩn, theo yêu cầu quy hoạch đã được phê duyệt, vi phạm cam kết trong thỏa thuận góp vốn, vi phạm quy định tại khoản 2⁷⁸ Điều 10 Luật Xây dựng

Các quy định về sử dụng đất đơn vị ở như sau:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu phải đạt 2m²/người, trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở tối thiểu phải đạt 1m²/người;

⁷⁸ Điều 10. Các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động xây dựng

Trong hoạt động xây dựng nghiêm cấm các hành vi sau đây:



2003, khoản 4 Điều 12⁷⁹ Luật Xây dựng 2014, làm phức tạp thêm tình hình pháp lý và vi phạm quy định về sử dụng công trình xây dựng tại dự án.

D. Kiến nghị:

Từ kết quả thanh tra như đã nêu trên, Chánh Thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch UBND Thành phố các nội dung như sau:

I. Về xử lý trách nhiệm:

1. Giao Sở Nội vụ:

- Tham mưu Chủ tịch UBND Thành phố có văn bản phê bình đối với:

+ Lãnh đạo Sở Tài chính Thành phố (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) do đã ký ban hành Công văn số 710/SKHĐT-ĐTKT ngày 21/3/2008 không đúng với ý kiến của các cơ quan, đơn vị Sở đã lấy ý kiến và không phù hợp với thực tế quản lý đất đai, quy hoạch đối với khu đất dự án; ban hành các Công văn số 422/SKHĐT-ĐTKT ngày 06/4/2011, số 2148/SKHĐT-ĐTKT ngày 22/12/2011 tiếp nhận hồ sơ không đúng thẩm quyền và tổ chức lấy ý kiến các cơ quan liên ngành để cấp Giấy chứng nhận đầu tư đối với dự án phát triển nhà ở thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư trong khi các thủ tục này chưa được thực hiện (như đã nêu tại Mục II Phần C Kết luận thanh tra này).

+ Lãnh đạo Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố (trước đây là Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) do đã để người dân xây dựng một chòi cột bê tông mái ngói rộng khoảng 06 m² nằm trên diện tích 5.399,0 m² đất đã giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trước đây quản lý nhưng đến nay vẫn chưa kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý theo quy định (như đã nêu tại Mục IV Phần C Kết luận thanh tra này).

- Kiểm điểm trách nhiệm và áp dụng biện pháp xử lý theo thẩm quyền hoặc đề xuất cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định về phân cấp quản lý cán bộ đối với lãnh đạo thuộc Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, UBND thành phố Vũng Tàu, UBND Phường 11 thuộc tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trước đây có liên quan đến những tồn tại, hạn chế, khuyết điểm, vi phạm nêu tại Mục III, V, VI phần Kết luận của Kết luận này (Phần C).

2. Giao Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố, UBND phường Phước Thắng tổ chức kiểm điểm trách nhiệm thuộc thẩm quyền đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến những tồn tại, hạn chế, khuyết điểm, vi phạm nêu tại phần Kết luận của Kết luận này (Phần C).

II. Những kiến nghị khác

2. Xây dựng công trình sai quy hoạch, vi phạm chỉ giới, cốt xây dựng; không có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép hoặc xây dựng công trình không đúng với giấy phép xây dựng được cấp;

⁷⁹ Điều 12. Các hành vi bị nghiêm cấm

4. Xây dựng công trình không đúng quy hoạch xây dựng, trừ trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn; vi phạm chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng; xây dựng công trình không đúng với giấy phép xây dựng được cấp.

1. Xử lý hành chính đối với Công ty TNHH Khang Linh

Giao các Sở, ban ngành xử lý hoặc tham mưu xử lý theo quy định pháp luật đối với những sai phạm phát hiện trong quá trình thanh tra, cụ thể như sau:

1.1. Giao Sở Xây dựng xử lý hoặc tham mưu xử lý theo quy định pháp luật đối với việc:

- Công ty Khang Linh chưa thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở các thủ tục về lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận đầu tư, lập, thẩm định và phê duyệt dự án. Tuy nhiên, Công ty đã triển khai đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng và xây dựng nhà ở trong khu vực dự án, vi phạm các quy định pháp luật đã được nêu tại điểm 1 Mục I Phần C của Kết luận này.

- Việc ký kết các hợp đồng huy động vốn của Công ty Khang Linh, vi phạm trong hoạt động huy động vốn kéo dài từ năm 2010 đến nay.

- Toàn bộ 39 căn nhà đã xây dựng không đúng mẫu thiết kế kiến trúc được Sở Xây dựng thỏa thuận tại Công văn số 14/SXD-KTQH ngày 06/01/2011.

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn thực hiện các thủ tục theo quy định bảo đảm việc thực hiện các nội dung nêu tại Điểm 2 Mục II Phần D Kết luận này đối với Công ty Khang Linh.

1.2. Giao UBND phường Phước Thới xử lý theo thẩm quyền đối với việc:

Xây dựng 39 căn nhà trên diện tích 56.259,5 m² đang là đất chuyên dùng, đất cơ sở sản xuất kinh doanh, đất trồng cây hàng năm, nhưng Công ty Khang Linh chưa thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, vi phạm các quy định pháp luật đã được nêu tại điểm 2 Mục I Phần C của Kết luận này.

- Xây dựng một phần công trình xây dựng của 06 căn nhà nằm trên diện tích 3.455,9 m² đất giao thông, vi phạm các quy định pháp luật đã được nêu tại điểm 2 Mục I Phần C của Kết luận này.

2. Đối với Công ty TNHH Khang Linh:

- Mặc dù chưa hoàn thành các thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở, chưa đủ điều kiện huy động vốn theo quy định của pháp luật nhưng Công ty TNHH Khang Linh đã ký hợp đồng góp vốn đầu tư với 251 hợp đồng (khách hàng); trong đó, khách hàng đã đầu tư xây dựng 39 căn nhà trên phần đất ký hợp đồng góp vốn đầu tư. Để tránh thiệt hại cho người dân, tránh lãng phí và góp phần ổn định an ninh, trật tự trên địa bàn: Yêu cầu Công ty Khang Linh có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật để dự án được hoàn thành, bảo đảm phù hợp quy định của pháp luật về dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người dân là khách hàng đã tham gia góp vốn đầu tư với Công ty.

- Chấm dứt toàn bộ hoạt động đầu tư, xây dựng trái quy định pháp luật liên quan đến Dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng cho đến khi hoàn tất đầy đủ thủ tục pháp lý đối với dự án, đủ điều kiện thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Khẩn trương khắc phục các sai phạm về lĩnh vực đầu tư, đất đai, xây dựng,

nhà ở và kinh doanh bất động sản được nêu tại Mục I Phần C của Kết luận này.

- Không tiếp tục ký kết và thực hiện các hợp đồng góp vốn, chuyển nhượng nền đất, sản phẩm nhà ở trái phép. Đồng thời, rà soát toàn bộ các hợp đồng góp vốn đã ký kết, tổ chức đối thoại, xử lý quyền lợi các bên góp vốn theo quy định pháp luật không để phát sinh khiếu kiện, phức tạp về an ninh, trật tự.

3. Đối với Sở Tài chính: Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, các Sở ngành khác có liên quan và UBND phường Phước Thắng hướng dẫn Công ty Khang Linh về thủ tục đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư và tham mưu UBND Thành phố thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định⁸⁰.

4. Đối với Sở Xây dựng: Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát, hướng dẫn việc thực hiện pháp luật về phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố, đặc biệt trong khâu chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ đầu tư, quy hoạch, thiết kế, huy động vốn.

5. Đối với Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố: chủ trì, phối hợp với UBND phường Phước Thắng để xử lý theo quy định đối với việc để người dân xây dựng một chòi cột bê tông mái ngói rộng khoảng 06 m² nằm trên diện tích 5.399,0 m² đất đã giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trước đây quản lý.

6. Đối với UBND phường Phước Thắng: Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát không để tiếp tục phát sinh việc đầu tư xây dựng trái phép nhà ở và các công trình xây dựng khác trong khu vực dự án.

7. Đối với Thuế Thành phố Hồ Chí Minh: Đề nghị kiểm tra, rà soát việc thực hiện nghĩa vụ thuế của Công ty Khang Linh liên quan đến ký kết các hợp đồng góp vốn với khách hàng.

Trên đây là Kết luận thanh tra dự án Khu nhà ở thấp tầng mở rộng tại Phường 11, thành phố Vũng Tàu./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch và các PCT UBND Thành phố (b/cáo);
- Các Sở: NV; TC; XD; NNMT; TTPTQĐ;
- Thuế TPHCM;
- UBND phường Phước Thắng;
- Lưu VT, PNV7, PNV10, HS-ĐTTr.

Đồng kính gửi:

- TTTrTU Thành ủy (b/cáo);
- UBKT Thành ủy (b/cáo);
- Ban NCTU (b/cáo).

KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA



Nguyễn Văn Lâm

⁸⁰ Điều 32 Luật Đầu tư năm 2020, khoản 4 Điều 33 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư (được sửa đổi, bổ sung bởi điểm b khoản 10 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ) và điểm g khoản 1, điểm b khoản 6 Điều 2 Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 05/2025/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của UBND Thành phố.