

Số: 02 /KL-TTTP-P5

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc thanh tra việc thực hiện các thủ tục đầu tư và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh)

Thực hiện Công văn số 2276/UBND-VP ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc bổ sung quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị thuộc đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu; Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) ban hành Quyết định số 159/QĐ-TTr.NV3 ngày 27 tháng 5 năm 2025 về việc thanh tra việc thực hiện các thủ tục đầu tư và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

Từ ngày 05 tháng 6 năm 2025 đến ngày 25 tháng 8 năm 2025, Đoàn thanh tra đã tiến hành xác minh, làm việc trực tiếp với Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường 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 kết luận thanh tra như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

1. Về chủ đầu tư

- Chủ đầu tư: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (sau đây viết tắt là DIC Corp).

- Địa chỉ: Số 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Về dự án đầu tư

- Tên dự án: Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.

- Địa điểm: Phường 12, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Quy mô diện tích: 90,53 ha.

- Quy mô dân số khoảng 18.000 người.

- Mục tiêu: Là khu đô thị mới, bao gồm các khu ở phức hợp, các nhóm nhà, các công trình công cộng và dịch vụ thương mại. Được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu nhà ở và sinh hoạt của dân cư trong vùng.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Quá trình thực hiện các thủ tục đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu

1.1. Về thực hiện các thủ tục đầu tư

1.1.1. Quá trình chấp thuận chủ trương cho nghiên cứu, khảo sát

- Ngày 28 tháng 02 năm 2001, Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Du lịch (sau đổi tên là Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng) có Văn bản số 98/CV-KHĐT về việc xin thỏa thuận địa điểm để lập dự án đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng và tắm biển.

- Ngày 16 tháng 3 năm 2001, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Văn bản số 807/UB.VP với nội dung: "...*Chấp thuận cho phép Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng được nghiên cứu triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng tắm biển tại khu vực Chí Linh - Cửa Lấp thành Phố Vũng Tàu, với điều kiện Công ty phải chuẩn bị đầy đủ nguồn vốn và các yêu cầu có liên quan khác để thực hiện dự án. Công ty có trách nhiệm làm việc cụ thể với Sở Xây dựng để được hướng dẫn lựa chọn địa điểm, diện tích đất cho phù hợp quy hoạch, nhu cầu của dự án và triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định*".

Tuy nhiên, ngày 06 tháng 12 năm 2001, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 801/XD.KTQH thông báo chờ sau khi quy hoạch chi tiết 1/2000 được phê duyệt điều chỉnh sẽ xem xét thỏa thuận địa điểm để DIC Corp nghiên cứu lập Dự án.

Sau khi quy hoạch 1/2000 điều chỉnh được phê duyệt, DIC Corp có Văn bản số 1749/CV-DIC Corp ngày 07 tháng 9 năm 2004 và Văn bản số 96/DICCorp-ĐT ngày 02 tháng 3 năm 2006 đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thỏa thuận địa điểm để DIC Corp nghiên cứu lập dự án Khu đô thị mới Cửa Lấp (tên cũ của dự án Khu Đô thị mới Bắc Vũng Tàu) trên quy mô diện tích 150 ha - 180 ha tại vị trí giáp đường Cầu Cháy, đường 51B và Hải Đăng 3, thành phố Vũng Tàu.

Xét đề nghị của DIC Corp, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Văn bản số 2699/UBND-VP ngày 18 tháng 5 năm 2006 giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu nghiên cứu đề nghị của DIC Corp và đề xuất ý kiến trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xem xét giải quyết.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 06 tháng 6 năm 2006, Sở Xây dựng đã tổ chức cuộc họp liên cơ quan: Sở Xây dựng - Sở Tài nguyên và Môi trường - Thành phố Vũng Tàu và DIC Corp. Sau khi phân tích, đánh giá vị trí dự án do DIC Corp đề xuất, để phù hợp với định hướng phát triển không gian chung của thành phố Vũng Tàu, các thành viên tham gia họp đã

đề xuất vị trí đầu tư tại khu vực Eo Ông Từ (dọc theo tuyến đường 51B và 51C) giáp dự án Khu dân cư Đông - Bắc Chí Linh (*Đây cũng là vị trí hiện tại của Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu mà DIC Corp được giao làm chủ đầu tư*).

Ngày 12 tháng 6 năm 2006, DIC Corp có Văn bản số 314/DIC Corp đề nghị thỏa thuận địa điểm để lập dự án. Căn cứ Quy định về trình tự, thủ tục triển khai dự án đầu tư bên ngoài các khu công nghiệp, khu chế xuất, 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 tháng 4 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Sở Xây dựng có Văn bản số 676/SXD-KTQH ngày 25 tháng 7 năm 2006 lấy ý kiến các đơn vị liên quan¹. Sau khi tổng hợp ý kiến, Sở Xây dựng có Văn bản số 2019/SXD-KTQH ngày 22 tháng 11 năm 2007 giới thiệu địa điểm để DIC Corp nghiên cứu lập hồ sơ đề xuất đầu tư với quy mô diện tích khoảng 135 ha thuộc địa phận Phường 11, Phường 12, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 03 tháng 12 năm 2007, DIC Corp có Văn bản số 729/DIC Corp-KHĐT đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư, thỏa thuận địa điểm và chỉ định Chủ đầu tư thực hiện dự án với quy mô diện tích 135 ha, tổng mức đầu tư giai đoạn 1 dự kiến là 3.015 tỷ đồng; căn cứ Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2007/QĐ-UBND ngày 19 tháng 4 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Sở Kế hoạch và Đầu tư tổ chức lấy ý kiến các Sở, ngành liên quan². Sau khi tổng hợp ý kiến, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 279/SKHĐT-ĐTKT ngày 30 tháng 01 năm 2008 báo cáo và đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xem xét quyết định chủ trương đầu tư dự án. Trong đó có nội dung:

“1. Về chủ trương đầu tư:

Sở Xây dựng (2019/SXD-KTQH ngày 22 tháng 11 năm 2007), Sở Tài nguyên và Môi trường (1679/STNMT-QHKH ngày 06 tháng 10 năm 2006) và Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (1615/UBND-VP ngày 24 tháng 9 năm 2006) cùng nhất trí thỏa thuận địa điểm để Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng lập dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại Cửa Lấp, Phường 12, thành phố Vũng Tàu.

Tuy nhiên, Sở Tài nguyên và Môi trường đồng ý với điều kiện DIC phải có đủ năng lực về tài chính để đảm bảo thực hiện được dự án theo tiến độ. Về việc này, Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng có giải trình kèm theo các văn bản xác nhận số dư tiền gửi Ngân hàng của Công ty này và cam kết hỗ trợ vay vốn tín dụng của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 642/KHKD/NHo-ĐN ngày 01 tháng 6 năm 2007 với số tiền khoảng 1.000 tỷ đồng.

3. Về lựa chọn chủ đầu tư:

¹ Các đơn vị cho ý kiến gồm Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1679/STNMT-QHKH ngày 06/10/2006, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu tại Văn bản số 1615/UBND-VP ngày 24/9/2007.

² Các đơn vị cho ý kiến gồm Sở Xây dựng tại Văn bản số 2019/SXD-KTQH ngày 22/11/2007; Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1679/STNMT-QHKH ngày 06/10/2006 và Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu tại Văn bản số 1615/UBND-VP ngày 24/9/2007.

Căn cứ theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về việc ban hành quy chế khu đô thị mới và Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18 tháng 8 năm 2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Quy chế khu đô thị mới ban hành kèm theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ thì các dự án phát triển khu đô thị mới việc lựa chọn các chủ đầu tư thông qua 02 hình thức cụ thể như sau: Đấu thầu và chỉ định thầu để thực hiện dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 11 của Nghị định này. Đến nay, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã phê duyệt thành lập Tổ chuyên gia giúp việc để tổ chức thực hiện việc đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh tại Quyết định số 326/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2008.

Đối với trường hợp của Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng đã có văn bản xin chủ trương đầu tư dự án trên từ ngày 02 tháng 3 năm 2006 và đã được các Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu đều đồng tình ủng hộ; đồng thời, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 2019/SXD-KTQH ngày 22 tháng 11 năm 2007 giới thiệu địa điểm cho nhà đầu tư. Trên cơ sở đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xem xét, quyết định chủ trương cho Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng nghiên cứu, khảo sát lập dự án Khu đô thị Cửa Lấp, Phường 12, thành phố Vũng Tàu; đồng thời, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giao Sở Xây dựng làm đầu mối tổ chức thẩm định dự án và tổng hợp báo cáo để Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xem xét, quyết định cho phép đầu tư đối với dự án này theo đúng quy định hiện hành”.

Ngày 22 tháng 4 năm 2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Văn bản số 2432/UBND-VP chấp thuận nội dung:

“1. Chấp thuận chủ trương cho Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng nghiên cứu, khảo sát lập dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Cửa Lấp tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu với diện tích khoảng 94,0 ha.

2. Giao trách nhiệm Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thẩm định dự án và tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định cho phép đầu tư đúng theo quy định hiện hành.

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 Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xem xét, quyết định 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 Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan. Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng có trách nhiệm làm việc với Sở Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn thực hiện.

5. Thời gian để Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chấp thuận chủ trương mà Công ty không triển khai thực hiện, không có lý do chính đáng thì Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sẽ giao địa điểm đầu tư trên cho Nhà đầu tư khác có năng lực thực hiện”.

1.1.2. Quá trình triển khai thực hiện lựa chọn chủ đầu tư

Sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Văn bản số 2432/UBND-VP ngày 22 tháng 4 năm 2008 về chấp thuận chủ trương và giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan tổ chức thẩm định dự án, Sở Xây dựng có Văn bản số 2637/SXD-KTQH cung cấp thông tin và hướng dẫn DIC Corp lập hồ sơ đề xuất để Sở Xây dựng (với vai trò là bên mời thầu) thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định công nhận chủ đầu tư Dự án.

Ngày 24 tháng 02 năm 2009, DIC Corp có Văn bản số 79/DIC Corp-KHDA đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chấp thuận giao Công ty làm chủ đầu tư dự án khu đô thị mới với quy mô 94 ha.

Ngày 23 tháng 4 năm 2009, Tô chuyên gia giúp việc cho Bên mời thầu (Sở Xây dựng làm Tổ trưởng và đại diện thành viên gồm các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Cục Thuế và Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu) đã tổ chức cuộc họp với DIC Corp. Sau đó, Sở Xây dựng có Văn bản số 1024/SXD-KTQH ngày 14 tháng 5 năm 2009 đề nghị DIC Corp điều chỉnh bổ sung và làm rõ một số nội dung của Hồ sơ đề xuất. Ngày 15 tháng 5 năm 2009, DIC Corp có Văn bản số 263/DIC Corp-KHDA giải trình bổ sung Hồ sơ đề xuất theo yêu cầu của Sở Xây dựng.

Sau khi xem xét Hồ sơ và các văn bản giải trình của DIC Corp, Sở Xây dựng có Tờ trình số 165/TTr-SXD ngày 05 tháng 6 năm 2009 báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 2197/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2009:

“Điều 1. Phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư Khu Đô thị mới Bắc Vũng Tàu với nội dung chính như sau:

1.1. Tên chủ đầu tư: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - DIC Corp.

1.2. Tên dự án: Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.

1.3. Địa điểm: Tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu.

1.4. Quy mô diện tích: 94 ha.

Điều 2. Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - DIC Corp được giao làm chủ đầu tư dự án có trách nhiệm triển khai dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, thành phố Vũng Tàu theo đúng các quy định hiện hành”.

1.1.3. Quá trình thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư

Sau khi được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu (Quyết định số 3345/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2012), DIC Corp có Tờ trình số 04/TTr-DIC Corp-KHDA ngày 20 tháng 3 năm 2015, gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Sở Xây dựng về việc đề nghị chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu. Trong đó, xác định tổng diện tích dự án là 90,5341 ha; tổng mức đầu tư là 4.029.465.500.042 đồng; thời gian thực hiện dự kiến từ năm 2015 đến năm 2024; diện tích đất dành cho nhà ở xã hội là 70.512 m². Mục tiêu đầu tư xây dựng:

"- Phát triển, mở rộng thành phố Vũng Tàu, xây dựng một Khu đô thị mới có hệ thống công trình hạ tầng cơ sở kỹ thuật và xã hội đồng bộ và hiện đại với các công trình nhà ở, thương mại và dịch vụ vui chơi giải trí theo quy hoạch được duyệt. Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu sẽ là bộ mặt mới khang trang, hiện đại với đầy đủ chức năng của một đô thị mới góp phần hoàn thiện quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu trong giai đoạn công nghiệp hóa, hiện đại hóa tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Khai thác triệt để quỹ đất hiện có, đáp ứng nhu cầu của mọi đối tượng có nhu cầu về đất ở, đồng thời tạo ra quỹ nhà ở khá lớn có thể cung cấp chỗ ở cho khoảng 20.000 người, góp phần tích cực vào chương trình phát triển nhà ở của thành phố Vũng Tàu nói riêng và tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nói chung.

- Huy động tối đa nguồn vốn trong nước và nước ngoài, đặc biệt là vốn nhân rời trong nhân dân, làm tăng giá trị khu đất, thúc đẩy nền kinh tế - xã hội phát triển, đem lại lợi ích cho nhân dân địa phương, Chủ đầu tư và Nhà nước".

Do đây là dự án đầu tiên trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đề nghị chấp thuận đầu tư, do đó Sở Xây dựng có Văn bản số 1479/SXD-PTĐT ngày 18 tháng 8 năm 2015 đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có văn bản xin ý kiến chấp thuận và hướng dẫn của Bộ Xây dựng về hồ sơ chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu của DIC Corp.

Ngày 10 tháng 9 năm 2015, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Văn bản số 6672/UBND-VP gửi Bộ Xây dựng về việc xin ý kiến chấp thuận và hướng dẫn của Bộ Xây dựng về hồ sơ chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu của DIC Corp.

Ngày 02 tháng 11 năm 2015, Bộ Xây dựng ban hành Văn bản số 2570/BXD-PTĐT phúc đáp Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc hướng dẫn với nội dung:

"Thành phần hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư Dự án phải đảm bảo các quy định tại Điều 26 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị (Nghị định số 11/2013/NĐ-CP). Tuy nhiên, để tạo điều kiện cho Chủ đầu tư sớm triển khai Dự án, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu căn cứ Điều 26 Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21 tháng 11 năm 2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP (Thông tư

số 20/2013/TTLT-BXD-BNV), rà soát tổng thể các dự án trên địa bàn để phân loại và có giải pháp xử lý phù hợp.

1. Về việc cho phép chấp thuận đầu tư:

Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu có quy mô 90,53 ha. Căn cứ Điều 21 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, Dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng DIC - Corp được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giao làm chủ đầu tư Dự án năm 2009 trước khi Nghị định số 11/2013/NĐ-CP có hiệu lực (Quyết định số 2197/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), do đó Dự án thuộc đối tượng xử lý chuyển tiếp theo quy định của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và Thông tư số 20/2013/TTLT-BXD-BNV. Việc Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xem xét chấp thuận đầu tư Dự án trước khi khu vực phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 26 Thông tư số 20/2013/TTLT-BXD-BNV.

2. Về trình tự phê duyệt chấp thuận đầu tư Dự án

Việc Chủ đầu tư lập hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư theo phân kỳ đầu tư của Dự án là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 22 Thông tư số 20/2013/TTLT-BXD-BNV. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chỉ đạo Sở Xây dựng hướng dẫn Chủ đầu tư lập hồ sơ phân kỳ đầu tư theo khoản 3 Điều 22 Thông tư số 20/2013/TTLT-BXD-BNV và tổ chức thẩm định theo các quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

3. Về việc hướng dẫn thành phần hồ sơ năng lực của Chủ đầu tư trong hồ sơ chấp thuận đầu tư

Hồ sơ chấp thuận đầu tư phải tuân thủ các quy định tại Điều 32 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, các Điều 22, 23, 24 Thông tư số 20/2013/TTLT-BXD-BNV và pháp luật về kiểm toán, đầu tư và đất đai. Theo đó, thành phần hồ sơ chứng minh năng lực của Chủ đầu tư trong hồ sơ chấp thuận đầu tư cơ bản bao gồm:

Giấy tờ chứng minh tư cách pháp nhân của doanh nghiệp (quyết định thành lập, giấy đăng ký kinh doanh hoặc giấy chứng nhận đầu tư có ngành nghề kinh doanh phù hợp, đầu tư phù hợp);

Hồ sơ năng lực, danh mục các dự án đã và đang thực hiện;

Giấy tờ chứng minh năng lực tài chính (thể hiện vốn đầu tư thuộc sở hữu của nhà đầu tư), cụ thể:

Đối với doanh nghiệp mới thành lập: Giấy xác nhận của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp đó mở tài khoản xác nhận về số dư tiền gửi của doanh nghiệp đối với số tiền là tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ. Thời điểm xác nhận trong thời hạn ba mươi (30) ngày tính đến ngày nộp hồ sơ; Hoặc Chứng thư của tổ chức có chức năng định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá tài sản

của doanh nghiệp đối với số vốn là tài sản (đảm bảo hiệu lực tính đến ngày nộp hồ sơ xin đầu tư dự án).

Đối với doanh nghiệp đã hoạt động (trên 01 năm): Báo cáo tài chính của doanh nghiệp ba (03) năm trước liền kề với năm lập dự án, có xác nhận của tổ chức kiểm toán độc lập.

Đối với trường hợp liên danh (kể cả liên danh vốn đầu tư nước ngoài): vốn thuộc sở hữu được tính theo tổng số vốn mà các nhà đầu tư tham gia trong liên danh cam kết góp vốn trong văn bản thỏa thuận liên danh (hoặc hợp đồng hợp tác liên danh). Trong văn bản thỏa thuận phải quy định rõ người đứng đầu của liên danh, trách nhiệm chung và riêng của từng thành viên trong liên danh. Tài liệu chứng minh về vốn của từng thành viên liên danh tương tự như đối với doanh nghiệp mới thành lập và doanh nghiệp đã hoạt động”.

Trên cơ sở Văn bản số 2570/BXD-PTĐT ngày 02 tháng 11 năm 2015 của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng có Văn bản số 2485/SXD-PTĐT ngày 04 tháng 11 năm 2015 gửi DIC Corp về việc hướng dẫn hồ sơ chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.

Ngày 01 tháng 02 năm 2016, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 05/2016/QĐ-UBND phê duyệt chương trình phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giai đoạn 2015 - 2025.

Ngày 23 tháng 5 năm 2016, DIC Corp có Tờ trình số 08/TTr-DIC Corp-KHDA đề nghị chấp thuận đầu tư Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Sở Xây dựng.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1346/SXD-QLN ngày 16 tháng 6 năm 2016, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Văn bản số 4728/UBND-VP ngày 28 tháng 6 năm 2016 gửi Bộ Xây dựng xin ý kiến chấp thuận đầu tư và đề nghị hướng dẫn thẩm quyền thu hồi đất dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.

Ngày 21 tháng 10 năm 2016, Bộ Xây dựng có Văn bản số 2313/BXD-PTĐT hướng dẫn tóm tắt như sau:

- Về cơ sở pháp lý và chủ đầu tư: Dự án có quy mô 90,53 ha, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lựa chọn Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng làm chủ đầu tư theo Quyết định số 2197/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2009; Bộ Xây dựng đã hướng dẫn việc lập hồ sơ chấp thuận đầu tư tại Công văn số 2570/BXD-PTĐT ngày 02 tháng 11 năm 2015.

- Về hồ sơ và thủ tục đầu tư: Thành phần hồ sơ và các văn bản pháp lý liên quan của Dự án cơ bản thực hiện theo Điều 26 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013; hồ sơ thiết kế cơ sở đã được Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thẩm định tại Văn bản số 2002/SXD-HTKT ngày 07 tháng 10 năm 2014.

- Về sự phù hợp với quy hoạch và chương trình phát triển đô thị: Dự án phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng thành phố Vũng Tàu đến năm 2020, Chương trình phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giai đoạn 2015 - 2025 và

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt; Bộ Xây dựng đề nghị sau khi điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu được phê duyệt, địa phương sớm lập và cập nhật chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị và kế hoạch thực hiện, đồng thời đưa Dự án vào danh mục dự án ưu tiên.

- Về quy mô dân số: Quy mô dân số 18.000 người của Dự án được xác định là phù hợp với định hướng phát triển dân số, chỉ tiêu diện tích nhà ở và giới hạn quy mô dân số của khu vực thực hiện Dự án theo các đồ án quy hoạch và chương trình phát triển đô thị đã được phê duyệt.

- Về tính khả thi, hiệu quả và sự cần thiết đầu tư: Bộ Xây dựng thống nhất về sự cần thiết đầu tư Dự án nhằm phát triển đô thị mới, khai thác quỹ đất, đáp ứng nhu cầu nhà ở, góp phần thực hiện chương trình phát triển nhà ở của thành phố Vũng Tàu và tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Về năng lực và tài chính của chủ đầu tư: Chủ đầu tư có đủ chức năng kinh doanh phù hợp; vốn chủ sở hữu đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 chiếm 68% tổng mức đầu tư Dự án, bảo đảm điều kiện tài chính để triển khai Dự án; hình thức đầu tư là chủ đầu tư trực tiếp quản lý, đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, sau đó triển khai các dự án thành phần để thu hồi vốn.

- Về tiến độ thực hiện Dự án: Dự án được chia thành 03 giai đoạn thực hiện trong 09 năm từ Quý I năm 2015 đến Quý IV năm 2024; tuy nhiên, do Dự án chưa triển khai theo kế hoạch, Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu yêu cầu chủ đầu tư xem xét điều chỉnh tiến độ cho phù hợp với điều kiện thực tế.

- Về thu hồi đất, bồi thường và giải phóng mặt bằng: Dự án có khoảng 850 hộ dân bị ảnh hưởng với kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng lớn; Bộ Xây dựng đề nghị địa phương chỉ đạo điều chỉnh thời gian thực hiện giải phóng mặt bằng và hướng dẫn chủ đầu tư lập, trình phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng theo quy định.

- Về môi trường: Dự án đã được phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường; Bộ Xây dựng yêu cầu trong quá trình thi công và vận hành phải kiểm soát, xử lý chất thải, nước thải, khí thải, tiếng ồn; thực hiện quản lý chất thải nguy hại; thực hiện chương trình giám sát môi trường và báo cáo định kỳ tối thiểu 06 tháng một lần.

- Về quốc phòng, an ninh và độ cao tĩnh: Yêu cầu chủ đầu tư phối hợp với các đơn vị quốc phòng để bảo đảm không ảnh hưởng đến nhiệm vụ quốc phòng, an ninh; việc kiểm soát độ cao tĩnh không phải thực hiện đúng theo hướng dẫn của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu.

- Về thẩm quyền thu hồi đất: Dự án hạ tầng kỹ thuật là dự án thành phần của Dự án khu đô thị mới; do khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 chưa quy định cụ thể thẩm quyền chấp thuận của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trong trường hợp này, Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường trước khi thực hiện thu hồi đất.

Ngày 29 tháng 11 năm 2016, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Văn bản số 10519/UBND-VP giao Sở Xây dựng chủ trì lấy ý kiến các Sở, ngành liên quan. Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 3312/SXD-QLN ngày 09 tháng 12 năm 2016 gửi lấy ý kiến các Sở, ngành liên quan³. Sau khi tổng hợp ý kiến của các cơ quan, Sở Xây dựng có Tờ trình số 145/TTr-SXD ngày 10 tháng 7 năm 2017 báo cáo kết quả thẩm định và đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xem xét chấp thuận đầu tư dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu của DIC Corp.

Ngày 03 tháng 8 năm 2017, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2165/QĐ-UBND về việc chấp thuận đầu tư dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, thành phố Vũng Tàu, với nội dung chính như sau:

- Tên dự án: *Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.*
- Chủ đầu tư: *Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (địa chỉ: số 265 Lê Hồng Phong, Phường 8, thành phố Vũng Tàu).*
- Địa điểm xây dựng: *thuộc Phường 12, thành phố Vũng Tàu.*
- Diện tích chiếm đất dự án: *theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 là 905.341 m², gồm 03 khu đất: Khu A, diện tích 41,2 ha; Khu B, diện tích 32,4 ha; Khu C, diện tích 20,4 ha.*
- Mục tiêu của dự án: *Đầu tư xây dựng mới đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt để tạo cơ sở hình thành một đô thị mới khang trang, hiện đại, góp phần hoàn thiện quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu trong giai đoạn công nghiệp hóa, hiện đại hóa của tỉnh.*
- Tổng vốn đầu tư khoảng: *4.029 tỷ đồng.*
- Tiến độ thực hiện dự án: *dự kiến là 11 năm (từ Quý I/2015 đến Quý IV/2026), cụ thể:*
 - + *Từ Quý I/2015 đến Quý IV/2017: Giai đoạn chuẩn bị đầu tư;*
 - + *Từ Quý I/2018 đến Quý III/2024: Giai đoạn thực hiện dự án đầu tư;*
 - + *Từ Quý III/2024 đến Quý IV/2026: Giai đoạn hoàn thành dự án đầu tư.*
- *Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013.*

Do quá trình giải phóng mặt bằng kéo dài, DIC Corp có Văn bản số 241/DIC Corp-KHDA ngày 29 tháng 6 năm 2020 và Văn bản 354/DIC Corp-

³ Các đơn vị cho ý kiến gồm Sở Tài nguyên và Môi trường (Văn bản số 423/STNMT-CCQLĐĐ ngày 08/2/2017); Sở Kế hoạch và Đầu tư (Văn bản số 454/SKHĐT-ĐTKT ngày 22/3/2017), Sở Tài chính (Văn bản số 61/STC-TCDN ngày 09/01/2017); Sở Giao thông Vận tải (Văn bản số 3075/SGTVT-QLGT ngày 29/12/2016); Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (Văn bản số 926/SNN-QLXDCT ngày 05/4/2017); Sở Văn hóa và Thể thao (Văn bản số 294/SVHTTKHTC ngày 15/3/2017); Sở Nội vụ (Văn bản số 1902/SNV-XDCQ ngày 29/12/2016) và Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (Văn bản số 2495/UBND-VP ngày 05/5/2017).

KHDA ngày 16 tháng 9 năm 2020 đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chấp thuận điều chỉnh phân kỳ đầu tư dự án.

Ngày 20 tháng 7 năm 2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Văn bản số 7369/UBND-VP giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan đơn vị có liên quan tiến hành thẩm định hồ sơ đề nghị điều chỉnh chấp thuận đầu tư của DIC Corp. Sau khi tổng hợp ý kiến góp ý của các cơ quan liên quan⁴, Sở Xây dựng có Tờ trình số 121/TTr-SXD ngày 29 tháng 9 năm 2020 báo cáo và đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xem xét, phê duyệt điều chỉnh về tiến độ, phân kỳ đầu tư dự án.

Đến ngày 02 tháng 11 năm 2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3307/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh chấp thuận đầu tư Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu. Nội dung điều chỉnh như sau:

“Điều 1. Điều chỉnh khoản 9, Điều 1 Quyết định số 2165/QĐ-UBND ngày 03 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về tiến độ, phân kỳ đầu tư dự án hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, thành phố Vũng Tàu (có bản vẽ kèm theo) với nội dung như sau:

1. Giai đoạn 01:

- Diện tích: Khoảng 20 ha (Lô số 3 - Khu C); có các cạnh tiếp giáp: Phía Tây Bắc giáp Vòng xoay 51B-51C và đường ven biển, phía Đông Bắc giáp Dự án khu nhà ở Hải Đăng, phía Đông Nam giáp Dự án khu nhà ở Hải Đăng, phía Tây Nam giáp Đường 3/2.

- Tiến độ thực hiện: Từ Quý III/2017 đến Quý II/2021 hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và xây dựng hoàn chỉnh Hạ tầng kỹ thuật khu C theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt.

2. Giai đoạn 02:

- Diện tích: Khoảng 29,2 ha (Lô số 2 - Khu B); có các cạnh tiếp giáp: Phía Tây Bắc giáp Eo Ông Từ, phía Đông Bắc giáp Khu dân cư, phía Đông Nam giáp Đường ven biển, phía Tây Nam giáp Đường 3/2.

- Tiến độ thực hiện: Từ Quý III/2021 đến Quý I/2023 hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và xây dựng hoàn chỉnh Hạ tầng kỹ thuật khu B theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt.

3. Giai đoạn 03:

- Diện tích: Khoảng 41,3 ha (Lô số 1 - Khu A); có các cạnh tiếp giáp: Phía Tây Bắc giáp Eo Ông Từ, phía Đông Bắc giáp Khu dân cư, phía Đông Nam giáp Đường 3/2, phía Tây Nam giáp dự án khu đô thị mới Phường 11 và Phường 12.

⁴ Các đơn vị cho ý kiến gồm Sở Tài chính (Văn bản số 3104/STC-TCĐT ngày 12/8/2020); Sở Kế hoạch và Đầu tư (Văn bản số 2484/SKHĐT-ĐT ngày 19/8/2020); Sở Tài nguyên và Môi trường (Văn bản số 5383/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/8/2020); Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (Văn bản số 6021/UBND-TNMT ngày 13/8/2020).

- Tiến độ thực hiện: Từ Quý II/2023 đến Quý III/2026 hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và xây dựng hoàn chỉnh Hạ tầng kỹ thuật khu A theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt và thực hiện công tác nghiệm thu tổng thể công trình, tiến hành các thủ tục thanh quyết toán, bàn giao toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh cho chính quyền địa phương quản lý.

Điều 2. Các nội dung khác giữ nguyên theo Quyết định số 2165/QĐ-UBND ngày 03 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc chấp thuận đầu tư dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu”.

1.2. Về thủ tục quy hoạch xây dựng

Ngày 05 tháng 8 năm 2009, DIC Corp có Văn bản số 382/DIC Corp-BQLDA gửi Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về việc đề nghị chấp thuận độ cao xây dựng công trình dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu. Theo đó, ngày 16 tháng 11 năm 2009; Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu có Văn bản số 3543/Tg1-QC về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

- Ngày 13 tháng 01 năm 2012, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 139/QĐ-UBND về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu.

- Ngày 23 tháng 5 năm 2012, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng có Tờ trình số 09/TTr-DIC Corp - BQLĐT về việc xin thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.

- Ngày 26 tháng 10 năm 2012, Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu có Báo cáo số 814/BC-QLĐT về việc thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.

- Ngày 31 tháng 10 năm 2012, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3345/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu. Quy mô sử dụng đất là 90,534 ha; diện tích đất ở là 39,159 ha; diện tích đất dành cho nhà ở xã hội là 7,05 ha, chiếm 18% tổng diện tích đất ở. Tính chất: là xây dựng khu đô thị mới, bao gồm các khu ở phức hợp, các nhóm nhà ở, các công trình công cộng và các công trình thương mại dịch vụ; được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu nhà ở và sinh hoạt cho dân cư trong vùng (điểm b khoản 4 Điều 1). Tổng mặt bằng khu đất bao gồm 03 khu A+B+C; cơ cấu có 05 khu chức năng chính⁵. Trong đồ án quy hoạch có khu vực được quy hoạch với chức năng là nhà ở hiện trạng, diện tích 17.088 m² thuộc khu A.

⁵ - Khu nhà ở: Bao gồm các khu nhà ở biệt thự, nhà ở hỗn hợp, nhà ở cao tầng, nhà ở thấp tầng hiện trạng, nhà ở chung cư chính sách xã hội, nhà ở liên kế tái định cư, ...

- Khu thương mại và dịch vụ kết hợp chung cư, dự án chợ Phường 12.

- Khu công trình công cộng: Bao gồm trụ sở cơ quan hiện trạng, trường học hiện trạng, trường mẫu giáo, trường tiểu học, trường trung học, trạm y tế, nhà tang lễ, trụ sở khu phố, ...

Ngày 03 tháng 4 năm 2013, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 952/QĐ-UBND về việc phê duyệt Nhiệm vụ và hồ sơ cắm mốc giới theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, thành phố Vũng Tàu của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp).

Ngày 05 tháng 02 năm 2018, Kiểm toán Nhà nước ban hành Thông báo kết luận số 114/TB-KTNN, trong đó có nội dung đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chỉ đạo: *“Sở Xây dựng chấn chỉnh công tác điều chỉnh quy hoạch tại các dự án đảm bảo đúng quy định đối với dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu. Theo đó, dự án có những nội dung chưa phù hợp với quy hoạch cấp trên, cụ thể là tầng cao công trình vượt so với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000”*.

Ngày 09 tháng 01 năm 2023, Thanh tra Bộ Xây dựng ban hành Kết luận thanh tra số 03/KL-TTr xác định Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu có những vấn đề còn tồn tại, vi phạm như sau: *Chủ đầu tư tổ chức lập dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, có quy mô sử dụng đất là 90,534 ha, trình Phòng Quản lý đô thị thành phố Vũng Tàu thẩm định và được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 chỉ yêu cầu dành 18% tổng diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội là không đủ 20% theo quy định (thiếu 2% tổng diện tích đất ở để phát triển nhà ở xã hội, tương đương thiếu 0,78 ha). Vi phạm khoản 1 và khoản 2 Điều 32 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ, quy định: “1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xác định và bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội khi lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn, khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao trên địa bàn. 2. Đối với những địa phương có nhu cầu về nhà ở xã hội thì căn cứ vào điều kiện cụ thể, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định yêu cầu chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên có trách nhiệm dành 20% diện tích đất xây dựng nhà ở để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các dự án này để xây dựng nhà ở xã hội”*.

Thực hiện Thông báo kết luận số 114/TB-KTNN ngày 05 tháng 02 năm 2018 của Kiểm toán Nhà nước và Kết luận thanh tra số 03/KL-TTr ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Thanh tra Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 5168/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2020 về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu. Trong đó, quy định: **Tính chất** là một khu đô thị mới, bao gồm các khu ở phức hợp, các nhóm nhà ở, các công trình công cộng và các công trình thương mại dịch vụ được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu nhà ở và sinh hoạt cho dân cư trong vùng (*giữ nguyên theo Quyết định số 3345/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2012*); **Phân khu**

- Khu công viên cây xanh, thể dục thể thao.

- Đất giao thông, bãi đỗ xe.

chức năng, cơ cấu có 05 khu chính, gồm: (i) Khu nhà ở: bao gồm các khu nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở hỗn hợp, nhà ở thấp tầng hiện trạng - chỉnh trang, nhà ở chung cư, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, ...; (ii) Khu thương mại và dịch vụ kết hợp chung cư; (iii) Khu công trình công cộng: bao gồm trụ sở cơ quan hiện trạng, trường học hiện trạng, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông, trạm y tế, nhà tang lễ, trụ sở khu phố, ...; (iv) Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao; (v) Đất giao thông, bãi đỗ xe và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Do có khó khăn, vướng mắc, cần phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, thành phố Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 3081/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2021 trước khi phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu. Ngày 21 tháng 12 năm 2022, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Văn bản số 46346/UBND-VP giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xem xét, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 19 tháng 5 năm 2023, Sở Xây dựng có Văn bản số 2315/SXD-QHKT báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo đề án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu đối với dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, theo đó xác định: *"Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chấp thuận chủ trương cho DIC Group làm chủ đầu tư (Quyết định số 2197/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2009) vẫn có khoảng 58.154 m² được quy hoạch là đất ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang nên không thể xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở, dẫn đến khu vực 58.154 m² không thể thực hiện quy hoạch theo đề án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị Bắc Vũng Tàu và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của riêng dự án 14 Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu"*.

Đến nay, vướng mắc nêu trên chưa được giải quyết xong. Do đó, cho đến ngày 01 tháng 7 năm 2025, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu chưa phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.

1.3. Về thủ tục đất đai

1.3.1. Về nguồn gốc và hiện trạng khu đất dự án

Theo tài liệu do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cung cấp (tại các Văn bản số 9465/UBND-QLĐT ngày 28 tháng 11 năm 2023, số 10251/UBND-TCKH ngày 19 tháng 9 năm 2024):

Vị trí khu đất thực hiện dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu có diện tích khoảng 90,5 ha, trong đó:

- Đất do Nhà nước quản lý diện tích khoảng 7,2 ha bao gồm: đất giao thông, đất thủy lợi và đất Trụ sở Ủy ban nhân dân Phường 12 và trụ sở Công an, đất trường học và đất y tế;

- Đất tổ chức và hộ gia đình, cá nhân có diện tích khoảng 83,3 ha bao gồm: đất ở diện tích khoảng 2,8 ha; đất nông nghiệp diện tích khoảng 79 ha; đất phi nông nghiệp (đất của tổ chức) diện tích khoảng 1,5 ha.

Hiện trạng trên đất có khoảng 1.117 công trình nhà ở, hiện hộ dân đang sinh sống, phần lớn chủ yếu đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, lâu năm.

So sánh với hiện trạng khu đất năm 2008 thì hiện nay số lượng các hộ dân hiện hữu trên khu đất đã phát sinh lên hơn 700 công trình nhà ở (hiện trạng 300 hộ dân (1000 người) đang sinh sống với 70 căn nhà cấp 3, 200 căn nhà cấp 4, 50 nhà tạm).

1.3.2. Thủ tục pháp lý thu hồi đất thực hiện dự án

- Từ năm 2016 đến năm 2023, Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nghị quyết thông qua nằm trong Danh mục các dự án thu hồi đất thực hiện trong năm và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đưa vào Kế hoạch sử dụng đất trong năm. Cụ thể như sau:

+ Ngày 09 tháng 12 năm 2016, Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thông qua Nghị quyết số 57/2016/NQ-HĐND về diện tích thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện đầu tư trong năm 2017 (trong đó có Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu). Theo đó, Nhà đầu tư và các cơ quan chức năng đã có nhiều văn bản để thực hiện công tác thu hồi đất, cụ thể:

Ngày 29 tháng 3 năm 2017, Tập đoàn DIC có Văn bản số 72/DIC Corp-HĐQT về việc đề nghị ban hành chủ trương thu hồi đất của Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.

Ngày 05 tháng 4 năm 2017, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Văn bản số 2755/UBND-VP về việc chủ trương thu hồi đất của Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.

Ngày 26 tháng 6 năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 2931/STNMT-CCQLĐĐ về việc hướng dẫn Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu thực hiện việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.

Ngày 09 tháng 7 năm 2018, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Văn bản số 6557/UBND-VP về việc cho phép thực hiện dự án trong năm 2018 và cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất năm 2019 đối với 14 dự án tại các Phường 7, 10, 11, 12, phường Thắng Nhì, Thắng Nhất và xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu (trong đó có Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu).

+ Ngày 13 tháng 12 năm 2019, Hội đồng Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Nghị quyết số 110/NQ-HĐND thông qua Danh mục dự án có thu hồi đất để thực hiện trong năm 2020 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (trong đó có Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu).

Ngày 31 tháng 12 năm 2019, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3759/QĐ-UBND về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (trong đó có Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu).

Ngày 26 tháng 8 năm 2020, DIC Corp có Văn bản số 321/DIC Corp - GPMBDIC đề nghị ban hành thông báo thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc Lô số 3 (Khu C) dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, thành phố Vũng Tàu.

+ Ngày 13 tháng 12 năm 2020, Hội đồng Nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Nghị quyết số 109/NQ-HĐND thông qua Danh mục dự án có thu hồi đất để thực hiện trong năm 2021 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (trong đó có Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu).

Ngày 30 tháng 12 năm 2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 4040/QĐ-UBND về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2021 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (trong đó có Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu).

+ Ngày 10 tháng 12 năm 2021, Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Nghị quyết số 101/NQ-HĐND thông qua Danh mục dự án có thu hồi đất để thực hiện trong năm 2022 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (trong đó có Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu).

Ngày 28 tháng 4 năm 2022, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1346/QĐ-UBND về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (trong đó có Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu).

+ Ngày 10 tháng 12 năm 2022, Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Nghị quyết số 79/NQ-HĐND thông qua Danh mục dự án có thu hồi đất để thực hiện trong năm 2023 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (trong đó có Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu).

Ngày 01 tháng 3 năm 2023, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 363/QĐ-UBND về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (trong đó có Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu).

Sau đó, DIC Corp tiếp tục có các Văn bản số 143/DIC Group-QLĐĐ ngày 12 tháng 6 năm 2023 đề nghị ban hành thông báo thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc Lô số 3 (Khu C) - dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, thành phố Vũng Tàu; Văn bản số 83/DIC Group-HĐQT ngày 26 tháng 6 năm 2023 báo cáo công tác thu hồi đất dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, thành phố Vũng Tàu.

Sau đó, do dự án đang trong quá trình thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và xem xét điều chỉnh tiết độ của dự án chưa xong và có khó khăn, vướng mắc về thủ tục thu hồi đất. Vì vậy, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chưa đưa vào Danh mục thu hồi đất thực hiện dự án trong năm để trình Hội đồng nhân dân tỉnh.

1.3.3. Triển khai thực hiện việc thu hồi đất thực hiện dự án

Sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3307/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2020 về việc phê duyệt điều chỉnh chấp thuận đầu tư Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, DIC Corp có lập thủ tục và có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành Thông báo thu hồi đất để thực hiện Giai đoạn 1 của dự án: *Diện tích khoảng 20 ha (Lô số 3 - Khu C); tiến độ thực hiện: từ Quý III/2017 đến Quý II/2021 hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và xây dựng hoàn chỉnh Hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt*).

Ngày 21 tháng 5 năm 2021, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu có Văn bản số 3390/UBND-VP báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về khó khăn, vướng mắc trong công tác thu hồi đất thực hiện dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu. Trong đó, có nội dung: *Chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu là Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp) đã bàn giao các hồ sơ cần thiết⁶ và đề nghị ban hành Thông báo thu hồi đất tại Lô số 3 - Khu C của Dự án này nhưng chưa thực hiện được. Lý do: quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định số 3345/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu thì tại Lô số 3 - Khu C của Dự án này không bố trí nhà ở tái định cư và nhà ở xã hội; điều chỉnh quy hoạch chi tiết (có bố trí nhà ở tái định cư và nhà ở xã hội) chưa được phê duyệt (do còn phải chờ Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000). Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu chưa thể triển khai ban hành Thông báo thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 85 Luật Đất đai năm 2013.*

Ngày 23 tháng 6 năm 2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Văn bản số 7379/UBND-VP về công tác thu hồi đất dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu: giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở, ngành có liên quan nghiên cứu báo cáo tại Văn bản số 3390/UBND-VP ngày 21 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xử lý.

Ngày 14 tháng 7 năm 2021, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 4645/STNMT-CCQLĐĐ báo cáo, kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

"- Phần lớn diện tích đất phải thu hồi tại Lô 3 - Khu C của dự án này là đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp khác (chiếm 99,7%); đất ở chỉ chiếm một tỷ lệ rất nhỏ (0,3%). Việc Quyết định thu hồi đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp khác (không phải là đất ở) thì không bị điều chỉnh bởi quy định tại khoản 3 Điều 85 Luật Đất đai, do đó có thể thực hiện thu hồi trước đối với diện tích này. Đối với diện tích 650,0 m² đất ở nằm trong dự án sẽ ban hành quyết định thu hồi đất sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư.

⁶ Hồ sơ gồm: 227 Mảnh trích lục bản đồ địa chính; Danh sách điều tra cơ bản về chủ sử dụng đất; Văn bản đề nghị ban hành thông báo thu hồi đất số 163/DIC Corp-GPMB DIC ngày 28/4/2020.

⁷ Điều 85. Lập và thực hiện dự án tái định cư: ... 3. Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư.

- Căn cứ quy định của pháp luật và tình hình thực tế việc thu hồi đất tại dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu như đã nêu trên thì những vướng mắc về Thông báo thu hồi đất mà Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu đã nêu tại Văn bản số 3390/UBND-VP là ngày 21 tháng 5 năm 2021 là không chính xác. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chỉ đạo:

(1) Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu tổ chức thực hiện công tác thu hồi đất tại dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu theo đúng các quy định:

- Trước mắt khẩn trương thực hiện các công việc được quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013 đối với toàn bộ dự án;

- Sau khi thực hiện xong nội dung trên, ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013 đối với các thửa đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở);

- Riêng đối với các thửa đất có đất ở sẽ ban hành quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sau khi hoàn thành xây dựng nhà ở hoặc cơ sở hạ tầng của khu tái định cư theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 85 Luật Đất đai năm 2013.

2) Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu và các Sở, ngành có liên quan khẩn trương tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại khu vực này để làm cơ sở phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án⁸.

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 4645/STNMT-CCQLĐĐ ngày 14 tháng 7 năm 2021, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Văn bản số 10236/UBND-VP ngày 11 tháng 8 năm 2021 giao các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Thanh tra tỉnh, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu rà soát, có ý kiến về đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản nêu trên, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Sau khi tổng hợp ý kiến bằng văn bản của các cơ quan, đơn vị, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 7147/STNMT-CCQLĐĐ ngày 25 tháng 10 năm 2021, nội dung như sau:

“Để đảm bảo việc thu hồi đất, giao đất cho Chủ đầu tư thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cùng các đơn vị có liên quan rà soát, xác định Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu có phải là “Dự án xây dựng khu đô thị mới”⁸”

⁸ Tại điểm d khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 62. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

3. Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm:

d) Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; dự án phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;”

hay không? Việc tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đối với Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hay chưa? Sau khi rà soát, xác định:

a) Trường hợp Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu không phải là “Dự án xây dựng khu đô thị mới” và việc tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án này chưa được thực hiện theo đúng quy định pháp luật, giao Sở Xây dựng đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xem xét điều chỉnh chủ trương đầu tư. Đồng thời, doanh nghiệp phải thỏa thuận nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo Điều 73, Điều 193 và lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo Điều 52, Điều 57 và Điều 58 Luật Đất đai để thực hiện dự án.

b) Trường hợp Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu là “Dự án xây dựng khu đô thị mới” và việc tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án này đã được thực hiện theo đúng quy định pháp luật thì Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến liên quan đến công tác thu hồi đất và đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

- Dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại điểm d khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013, có trong Danh mục dự án thu hồi đất để thực hiện trong năm 2021 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Nghị quyết số 109/NQ-HĐND ngày 13 tháng 12 năm 2020, có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2021 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 4040/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021; Dự án đáp ứng các căn cứ để thu hồi đất được quy định tại Điều 63; Công tác thu hồi đất của án được thực hiện theo Điều 69 Luật Đất đai và Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 34/2015/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 34/2017/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2017); quỹ đất sau khi thu hồi được giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai và khoản 6 Điều 100a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được bổ sung tại khoản 15 khoản 61 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017).

- Giao Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu: Tiếp tục thực hiện công tác thu hồi đất tại Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu đúng theo quy định tại Điều 69 Luật Đất đai năm 2013 và Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 34/2015/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 34/2017/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu);

khẩn trương phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu theo quy định của pháp luật”.

Ngày 12 tháng 11 năm 2011, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến chỉ đạo tại Văn bản số 17171/UBND-VP, nội dung:

“1. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu và các cơ quan liên quan rà soát, xác định tính chất dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu có phải là “dự án xây dựng Khu đô thị mới” không? Việc tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hay chưa?, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (đồng gửi Sở Tài nguyên và Môi trường) trước ngày 20 tháng 11 năm 2021.

2. Trên cơ sở xác định của Sở Xây dựng nêu trên, giao Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thủ tục đất đai đối với dự án theo quy định”.

Ngày 15 tháng 12 năm 2021, Sở Xây dựng có Văn bản số 5443/SXD-QLN gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo việc rà soát tính pháp lý chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu. Theo đó, Sở Xây dựng có ý kiến như sau: *“Đối chiếu quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn, thẩm định của Bộ Xây dựng đã khẳng định dự án nêu trên là dự án Khu đô thị mới và quy trình lựa chọn chủ đầu tư dự án theo hình thức chỉ định chủ đầu tư là phù hợp Nghị định số 02/2006/NĐ-CP của Chính phủ và chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã chấp thuận cho DIC Corp”.*

Ngày 31 tháng 12 năm 2021, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 9054/STNMT-CCQLĐĐ đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: *“Chỉ đạo Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu triển khai công tác thu hồi đất dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu đúng theo quy định tại Điều 69 Luật Đất đai năm 2013 và Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 34/2015/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 34/2017/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu); khẩn trương phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu theo quy định của pháp luật”.*

Ngày 26 tháng 6 năm 2023, DIC Group có Văn bản số 83/DIC Group-HĐQT báo cáo công tác thu hồi đất dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu; sau đó, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Văn bản số 8717/UBND ngày 07 tháng 7 năm 2023, giao Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét tham mưu giải quyết.

Ngày 11 tháng 8 năm 2023, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 5286/STNMT-QLĐĐ báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho phép kết thúc xử lý kiến nghị của DIC Group về thủ tục đất đai. Lý do: Ngày 02 tháng 8 năm 2023, DIC Group có Văn bản số 199/DIC Group-QLĐĐ, nội dung: *“Ngày*

17 tháng 7 năm 2023, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vũng Tàu đã chủ trì cuộc họp rà soát đề giải quyết kiến nghị của DIC Group liên quan đến việc ban hành thông báo thu hồi Lô đất số 3 - Khu C thuộc dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu. Ngày 18 tháng 7 năm 2023, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã có Báo cáo số 3232/BC-TNMT gửi Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu về kết quả rà soát, điều kiện Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu. Hiện nay, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu đang xem xét đề xuất của Phòng Tài nguyên và Môi trường để giải quyết việc ban hành thông báo thu hồi Lô đất số 3 - Khu C thuộc dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu theo đề nghị của DIC Group tại Văn bản số 143/DIC Group-QLĐĐ ngày 12 tháng 6 năm 2023, Văn bản số 164/DIC Group-QLĐĐ ngày 29 tháng 6 năm 2023. Vì vậy, DIC Group đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tạm dừng thực hiện nội dung kiến nghị của DIC Group tại Văn bản số 83/DIC Group-HĐQT ngày 26 tháng 6 năm 2023”.

Tuy nhiên, sau đó Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu vẫn chưa thực hiện các thủ tục thu hồi đất để giao đất cho Chủ đầu tư thực hiện dự án, với lý do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu đưa ra là: dự án đang điều chỉnh quy hoạch, tiến độ thực hiện dự án đối với Khu C đã hết hạn và yêu cầu Chủ đầu tư phải làm thủ tục điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án.

Ngày 06 tháng 9 năm 2023, DIC Corp có Văn bản số 110/DIC Group-HĐQT gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đề nghị xác nhận và có văn bản điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án do Nhà nước chậm bàn giao đất thực địa tại dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu. Tuy nhiên, thủ tục này cho đến nay chưa được giải quyết nên việc thu hồi đất, giao đất cho Chủ đầu tư thực hiện dự án chưa được thực hiện.

1.4. Các thủ tục khác

Ngoài ra, DIC Corp đã thực hiện thủ tục về môi trường, về thiết kế cơ sở/bản vẽ thi công và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt, các cơ quan, đơn vị khác có liên quan có văn bản tham giá ý kiến góp ý hoàn thiện. Cụ thể như sau:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1151/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2013 về phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.

- Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ - Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Văn bản số 296/CAT-PC66 ngày 20 tháng 6 năm 2013 ý kiến về giải pháp thiết kế hệ thống trụ nước chữa cháy cho hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.

- Công ty Thoát nước và Đô thị có Văn bản số 438/TN &PTĐT-KT ngày 19 tháng 6 năm 2013 ý kiến về việc thỏa thuận hệ thống thoát nước dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.

- Sở Giao thông vận tải có Văn bản số 874/SGTVT-QLGT ngày 03 tháng 7 năm 2013 về việc chấp thuận chủ trương đầu nối dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.

- Sở Xây dựng có Văn bản số 2209/SXD-HTKT ngày 20 tháng 11 năm 2013 về việc tham gia ý kiến thiết kế cơ sở dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu; Văn bản số 103/SXD-HTKT ngày 20 tháng 11 năm 2014 về việc xem xét cao độ sàn nền Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu; Văn bản số 2002/SXD-HTKT ngày 07 tháng 10 năm 2014 về việc thống nhất nội dung hồ sơ thiết kế cơ sở dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.

- Công ty Cấp nước Vũng Tàu có Văn bản số 97/CV-CN ngày 25 tháng 11 năm 2014 về việc thỏa thuận bổ sung vị trí đầu nối hệ thống cấp nước dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.

2. Việc thực hiện đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu

Sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư, DIC Corp đã thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng Khu C và đề nghị các cơ quan có thẩm quyền ban hành thông báo thu hồi đất để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu trước đây vẫn chưa ban hành thông báo thu hồi đất tại Dự án, với lý do Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu đưa ra là do dự án đang điều chỉnh quy hoạch, sau đó là lý do vì tiến độ thực hiện dự án đối với Khu C đã hết hạn và yêu cầu Chủ đầu tư phải làm thủ tục điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án.

Vì vậy, DIC Corp có Văn bản số 110/DIC Group-HĐQT ngày 06 tháng 9 năm 2023, gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đề nghị xác nhận và có văn bản điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án do Nhà nước chậm bàn giao đất thực địa tại dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu. Tuy nhiên, đề nghị này đến nay chưa được giải quyết do thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, các cơ quan chức năng đang tiến hành rà soát lại toàn bộ thủ tục về lựa chọn chủ đầu tư và các quyết định chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.

Do đó, cho đến nay Dự án đang trong quá trình hoàn thành thủ tục đầu tư, chưa thực hiện đầu tư xây dựng hạng mục công trình nào tại dự án.

3. Tóm tắt quá trình giải quyết đề nghị của Chủ đầu tư về điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án do Nhà nước chậm bàn giao đất thực địa

Ngày 06 tháng 9 năm 2023, DIC Corp có Văn bản số 110/DIC Group-HĐQT gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đề nghị xác nhận và có văn bản điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án do Nhà nước chậm bàn giao đất thực địa tại dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu đến năm 2032.

Ngày 21 tháng 9 năm 2023, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Văn bản số 12804/UBND-VP, nội dung: "*Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu và các cơ quan liên quan rà soát đề nghị nêu trên của Tổng Công ty Cổ*

phần Đầu tư Phát triển Xây dựng, đề xuất phương án xử lý, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu”.

Ngày 09 tháng 10 năm 2023, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Văn bản số 13773/UBND-VP, nội dung: “1. *Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu và các cơ quan, đơn vị liên quan rà soát, xử lý việc chậm triển khai của dự án và các kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước và Thanh tra Bộ Xây dựng (chậm bàn giao đất trên thực địa, do ảnh hưởng của dịch Covid-19, quá trình điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án và việc thay đổi tính chất của dự án trong trường hợp DIC Group đề xuất phương án điều chỉnh; lưu ý rà soát việc tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chấp thuận chủ trương đầu tư dự án trước đây là đảm bảo theo thủ tục và quy định của pháp luật); đề xuất phương án xử lý, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đồng gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để tổng hợp. Thời gian hoàn thành: Trong tháng 10 năm 2023 ...”.*

Ngày 18 tháng 10 năm 2023, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Thông báo số 784/TB-UBND kết luận của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Nguyễn Văn Thọ - Tổ trưởng Tổ công tác đặc biệt tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, hỗ trợ hiệu quả các doanh nghiệp, nhà đầu tư, dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh tại buổi họp nghe báo cáo vướng mắc của các dự án đầu tư tại địa bàn tỉnh (lần 10), có nội dung: “*Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu và các cơ quan, đơn vị liên quan rà soát trình tự, thủ tục tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2197/UBND-VP ngày 30 tháng 6 năm 2009 giao cho DIC Group làm Chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu và Quyết định số 2165/QĐ-UBND ngày 03 tháng 8 năm 2017 chấp thuận cho DIC Corp đầu tư dự án hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu đã phù hợp với quy định pháp luật hay chưa; tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trong tháng 10 năm 2023”.*

Ngày 11 tháng 12 năm 2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 4613/SKHĐT-ĐT báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu các nội dung vướng mắc hiện có của dự án, gồm: (i) Xác định dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu có phải là dự án Khu đô thị mới và đã được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, quy định; (ii) Về việc đề nghị điều chỉnh tiến độ của DIC Corp đến 2032 hoàn thành đầu tư dự án.

Ngày 26 tháng 10 năm 2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Thông báo số 794/TB-UBND, nội dung: “*Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì có văn bản lấy ý kiến các Sở, ngành liên quan; tổng hợp, đề xuất phương án xử lý, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trước ngày 31 tháng 10 năm 2024”.*

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

1. Về thực hiện các thủ tục đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu

1.1. Về thực hiện các thủ tục đầu tư

1.1.1. Đối với thủ tục chấp thuận chủ trương cho nghiên cứu, khảo sát

Ngày 22 tháng 4 năm 2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Văn bản số 2432/UBND-VP chấp thuận chủ trương cho DIC Corp nghiên cứu, khảo sát lập dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Cửa Lấp tại Phường 12 với quy mô khoảng 94 ha và giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp, với các cơ quan liên quan tổ chức thẩm định dự án và tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định đầu tư; giao Sở Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn DIC Corp triển khai các thủ tục pháp lý cần thiết để lập dự án.

Quá trình chấp thuận chủ trương cho nghiên cứu, khảo sát thì DIC Corp là nhà đầu tư duy nhất được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chấp thuận cho phép nghiên cứu khảo sát từ năm 2001, thời điểm Luật Đầu tư năm 2005 chưa được ban hành, sau khi có Luật Đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 23/2007/QĐ-UBND ngày 19 tháng 4 năm 2007 quy định về trình tự, thủ tục triển khai dự án đầu tư bên ngoài các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo đó, trên cơ sở tổng hợp ý kiến các Sở, ngành liên quan, Sở Kế hoạch và Đầu tư có văn bản báo cáo và đề xuất, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có văn bản chấp thuận chủ trương cho DIC Corp nghiên cứu, khảo sát lập dự án, phù hợp Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 23/2007/QĐ-UBND ngày 19 tháng 4 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

1.1.2. Đối với thủ tục lựa chọn chủ đầu tư

- Khoản 2 Điều 11 Quy chế khu đô thị mới ban hành kèm theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ, quy định về chủ đầu tư dự án khu đô thị mới như sau:

“2. Các phương thức lựa chọn chủ đầu tư:

a) Đấu thầu thực hiện dự án khu đô thị mới;

b) Chỉ định chủ đầu tư đã có đề xuất dự án khu đô thị mới phù hợp với các yêu cầu phát triển của địa phương và các quy định của Quy chế này. Việc chỉ định chủ đầu tư được thực hiện thông qua việc thẩm định dự án.

Chủ đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án khu đô thị mới thông qua quyết định cho phép đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 15 của Quy chế này”.

- Khoản 1 khoản 2 Điều 15 Quy chế khu đô thị mới ban hành kèm theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ, quy định:

“1. Dự án khu đô thị mới thuộc mọi nguồn vốn có quy mô sử dụng đất từ 200 ha trở lên do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, cho phép đầu tư. Thời hạn thẩm định dự án là 60 ngày làm việc và xem xét, cho phép đầu tư là 30 ngày làm việc.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép đầu tư dự án khu đô thị mới trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý, trừ các dự án được quy định tại khoản 1 Điều này. Thời gian thẩm định dự án là 45 ngày làm việc và xem xét, cho phép đầu tư là 20 ngày làm việc”.

- Điểm 2.2.1 điểm 2.2 Mục II Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18 tháng 8 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Nghị định số 02/2006/NĐ-CP, quy định:

“2.2.1. Điều kiện được áp dụng hình thức chỉ định thầu: Việc áp dụng hình thức chỉ định chủ đầu tư dự án khu đô thị mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, trong trường hợp dự án khu đô thị mới cần phải được thực hiện nhanh để đáp ứng yêu cầu phát triển nhà ở của địa phương”.

Căn cứ các quy định nêu trên, nhận thấy đây là Dự án Đô thị mới có quy mô khoảng 90 ha thuộc thẩm quyền chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và DIC Corp là đơn vị duy nhất đề xuất đầu tư dự án từ tháng 3 năm 2006 (trước thời điểm Thông tư số 04/2006/TT-BXD hướng dẫn thực hiện Nghị định số 02/2006/NĐ-CP có hiệu lực). Theo đó, đã được các Sở, ngành cho ý kiến triển khai các thủ tục về chủ trương đầu tư, thỏa thuận địa điểm và được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chấp thuận chủ trương đầu tư.

Căn cứ văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Tổ chuyên gia lựa chọn chủ đầu tư dự án đã áp dụng điểm b khoản 2 Điều 11 Quy chế khu đô thị mới ban hành kèm theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP của Chính phủ quy định: *“Chỉ định chủ đầu tư đã có đề xuất dự án khu đô thị mới phù hợp với các yêu cầu phát triển của địa phương và các quy định của Quy chế này. Việc chỉ định chủ đầu tư được thực hiện thông qua việc thẩm định dự án”* để triển khai theo hình thức lựa chọn chủ đầu tư dự án theo hình thức chỉ định và Sở Xây dựng đã thống nhất ý kiến của Tổ chuyên gia, trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án là phù hợp với điểm b khoản 2 Điều 11 Quy chế khu đô thị mới ban hành kèm theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP của Chính phủ và chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã chấp thuận.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện nhiệm vụ của Tổ chuyên gia có một số hạn chế, thiếu sót đã được Sở Xây dựng thừa nhận tại Văn bản số 4602/SXD-QLN ngày 22 tháng 8 năm 2024 như sau: (1) về thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án đã được bên mời thầu, Tổ chuyên gia và nhà đầu tư có thực hiện nhưng chưa đầy đủ theo quy định tại thời điểm ban hành, cụ thể: trong 08 nội dung triển khai thì có 03/08 nội dung thực hiện phù hợp quy định pháp luật, 05/08 nội dung có thực hiện nhưng chưa hoàn toàn đầy đủ theo quy định tại thời điểm ban hành⁹. (2) Về nội dung quyết

⁹ (1) **Xác định điều kiện áp dụng hình thức chỉ định chủ đầu tư:** Hồ sơ không thể hiện văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định áp dụng hình thức chỉ định chủ đầu tư dự án. Tuy nhiên, trên cơ sở quá trình nghiên cứu dự án của Tổng Công ty, ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 279/SKHĐT-ĐTKT ngày 30/01/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Văn bản số 2432/UBND-VP chấp thuận cho Tổng Công ty DIC nghiên cứu, khảo sát, lập dự án. (2) **Trình tự thực hiện:** Bên mời thầu cung cấp HSYC b) Bên mời thầu cung cấp cho nhà đầu tư hồ sơ yêu cầu của mình để nhà đầu tư làm căn cứ lập hồ sơ đề xuất. Bên mời thầu có Văn bản số 2637/SXD-KTQH ngày 23/10/2008 cung cấp thông tin về khu đất dự án và đề nghị Tổng Công ty DIC lập hồ sơ đề xuất dự án (3) **Nội dung hồ sơ yêu cầu:** Bên mời thầu có Văn bản số 2637/SXD-KTQH ngày 23/10/2008; không có hồ sơ yêu cầu để đưa ra các tiêu chí về hạ tầng; nhà ở trong đó có nhà ở cho đối tượng chính sách và cho người có thu nhập thấp; yêu cầu về nghĩa vụ, đóng góp của nhà đầu tư đối với Nhà nước; yêu cầu về khả năng tài chính, huy động vốn để thực hiện dự án làm cơ sở để Tổ chuyên gia đánh giá sự phù hợp giữa HSĐX với tiêu chí HSYC đặt ra. (4) **Điều kiện làm chủ đầu tư dự án:** Hồ sơ đề xuất của nhà đầu tư thể hiện: Là doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh về đầu tư kinh doanh bất động sản: Về vốn chủ sở hữu: Tổng mức đầu tư do nhà

định lựa chọn chủ đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt phù hợp với quy định pháp luật. *(Chi tiết thể hiện tại bảng phụ lục 1 kèm theo văn bản này).*

1.1.3. Đối với thủ tục chấp thuận đầu tư

- Điều 26 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, quy định:

“Điều 26. Hồ sơ đề xuất để được chấp thuận đầu tư dự án bao gồm:

1. Tờ trình đề nghị chấp thuận đầu tư thực hiện dự án.
2. Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc quyết định chỉ định chủ đầu tư hoặc văn bản xác nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp chủ đầu tư là chủ sử dụng khu đất thực hiện dự án.
3. Hồ sơ dự án được quy định tại Điều 32 (không bao gồm: Mô hình thu nhỏ khu vực thực hiện dự án được quy định tại khoản 3 Điều 32).
4. Các văn bản pháp lý kèm theo: Quyết định phê duyệt khu vực phát triển đô thị và kế hoạch triển khai khu vực phát triển đô thị; hồ sơ quy hoạch chi tiết; hồ sơ chứng minh năng lực của chủ đầu tư về tài chính, kinh nghiệm về đầu tư và quản lý phù hợp để thực hiện dự án và các văn bản pháp lý có liên quan khác”.

- Trên cơ sở văn bản xin ý kiến hướng dẫn của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Văn bản số 6672/UBND-VP ngày 10 tháng 9 năm 2015), Bộ Xây dựng có Văn bản số 2570/BXD-PTĐT ngày 02 tháng 11 năm 2015, về việc hướng dẫn hồ sơ chấp thuận đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có nêu: *Việc chủ đầu tư lập hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư theo phân kỳ đầu tư của Dự án là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 22¹⁰ Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21 tháng 11 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Bộ trưởng Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị*

đầu tư đề xuất: 2.275 tỷ đồng (TMĐT giai đoạn 1 - Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật); tổng nộp ngân sách Nhà nước khoảng trên 2.000 tỷ đồng. Hồ sơ đề xuất có Đơn xin chỉ định thầu chủ đầu tư ghi ngày 24/02/2009, Tổng Công ty DIC cung cấp nhiều văn bản xác nhận của nhiều ngân hàng về năng lực tài chính của doanh nghiệp. (Không đủ cơ sở đánh giá): (5) **Thẩm định hồ sơ đề xuất và chấp thuận chủ đầu tư:** Tổ chuyên gia tổ chức cuộc họp với Tổng Công ty DIC, nội dung cuộc họp được ghi nhận thành Biên bản họp ngày 23/4/2009; thành viên Tổ chuyên gia có một số yêu cầu về: Nhà đầu tư phải gửi báo cáo tài chính được kiểm toán; Việc chỉ định thầu dự án này có phù hợp không?; Phải có hồ sơ yêu cầu, yêu cầu các nội dung nhà đầu tư đề xuất; Khoản nào là nghĩa vụ, khoản nào là nhà đầu tư đóng góp cho nhà nước; Căn cứ tính toán chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật; Phương án đền bù giải phóng mặt bằng: chủ đầu tư thỏa thuận với dân hay Nhà nước đền bù; Dành 20% quỹ đất nhà ở chính sách và nhà ở xã hội; Bộ phương án nhà ở liên kế. Từ ý kiến của Tổ chuyên gia, bên mời thầu có Văn bản số 1024/SXD-KTQH ngày 14/5/2009 đề nghị Tổng Công ty DIC làm rõ các ý kiến của Tổ chuyên gia. Ngày 15/5/2009, Tổng Công ty DIC có Văn bản số 263/DIC Corp-KHDA giải trình một số nội dung theo đề nghị của Tổ chuyên gia (Chưa hoàn toàn phù hợp).

¹⁰ Điều 22. Về hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư

2. Trường hợp Chủ đầu tư dự án có nhu cầu xin chấp thuận đầu tư dự án theo các giai đoạn phân kỳ đầu tư của dự án, Chủ đầu tư dự án lập Hồ sơ đề xuất theo các giai đoạn phân kỳ đầu tư của dự án trình cơ quan có thẩm quyền xem xét chấp thuận đầu tư.

Việc xem xét chấp thuận dự án theo phân kỳ đầu tư phải đảm bảo việc thực hiện dự án tuân thủ quy hoạch chi tiết của dự án và kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối đồng bộ giữa các hạng mục công trình trong dự án với hệ thống hạ tầng đô thị khu vực lân cận, đảm bảo kiến trúc cảnh quan theo thiết kế đô thị được duyệt.

định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chỉ đạo Sở Xây dựng hướng dẫn Chủ đầu tư lập hồ sơ phân kỳ đầu tư theo khoản 3 Điều 22¹¹ Thông tư số 20/2013/TTLT-BXD-BNV và tổ chức thẩm định theo các quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

- Trên cơ sở văn bản xin ý kiến hướng dẫn của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Văn bản số 4728/UBND-VP ngày 28 tháng 6 năm 2016), Bộ Xây dựng có Văn bản số 2313/BXD-PTĐT ngày 21 tháng 10 năm 2016 xác định:

"- Dự án có vị trí tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu, thuộc phạm vi đất ở xây dựng mới, có tính chất, chức năng, quy mô dân số, diện tích phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng thành phố Vũng Tàu đến năm 2020 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 235/2005/QĐ-TTg ngày 26 tháng 9 năm 2005 và Chương trình phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giai đoạn năm 2015 - 2025 được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 05/2016/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2016.

- Dự án có quy mô dân số phù hợp với giới hạn về quy mô dân số của khu vực thực hiện Dự án.

- Tính khả thi và hiệu quả của Dự án: Sự cần thiết đầu tư, hiệu quả kinh tế - xã hội; năng lực chủ đầu tư; hình thức đầu tư, hiệu quả tài chính, vốn chủ sở hữu,... đều đáp ứng các điều kiện theo quy định".

Căn cứ các quy định nêu trên và nội dung hướng dẫn của Bộ Xây dựng, thẩm quyền quyết định đầu tư thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sau khi có ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng. Bộ Xây dựng đã có ý kiến khẳng định việc triển khai phân kỳ chấp thuận đầu tư hạ tầng kỹ thuật dự án là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 22 Thông tư số 20/2013/TTLT-BXD-BNV và đồng thời ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng xác định đây là dự án Khu đô thị mới. Như vậy, căn cứ quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ, ý kiến hướng dẫn, thẩm định của Bộ Xây dựng và trên cơ sở tổng hợp ý kiến các sở ngành liên quan. Sở Xây dựng có Tờ trình đề xuất và Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành quyết định chấp thuận đầu tư dự án Hạ tầng kỹ thuật đô thị mới Bắc Vũng Tàu là phù hợp quy định.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện các thủ tục có một số hạn chế, thiếu sót đã được Sở Xây dựng thừa nhận tại Văn bản số 4602/SXD-QLN ngày 22 tháng 8 năm 2024 như sau: về khu vực phát triển đô thị và năng lực tài chính đã được Sở Xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về đô thị và hướng dẫn của Bộ Xây dựng. Qua rà soát, đánh giá về trình tự, thủ tục: (1) Chấp thuận đầu tư dự án: Trong 04 nội dung triển khai, có 03/4 nội dung phù hợp với hướng dẫn của Bộ

¹¹ Điều 22. Về hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư

3. Hồ sơ đề xuất chấp thuận đầu tư theo từng giai đoạn của Dự án phải được thực hiện theo các quy định tại Điều 26 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP. Nội dung Quyết định chấp thuận đầu tư theo từng giai đoạn phân đợt đầu tư của cơ quan có thẩm quyền phải thể hiện đầy đủ các nội dung đã được quy định tại Điều 30 của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

Xây dựng, 01/4 nội dung chưa đầy đủ theo quy định¹²; (2) Thủ tục điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án: Nội dung điều chỉnh chưa đầy đủ với quy định của pháp luật. (Chi tiết thể hiện tại bảng phụ lục 2 kèm theo văn bản này).

1.2. Về thủ tục quy hoạch xây dựng

Kiểm toán Nhà nước đã tiến hành kiểm tra đối với dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu và đã ban hành Thông báo kết luận số 114/TB-KTNN ngày 05 tháng 02 năm 2018, trong đó có nội dung đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chỉ đạo: “Sở Xây dựng chấn chỉnh công tác điều chỉnh quy hoạch tại các dự án đảm bảo đúng quy định đối với dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu. Theo đó, dự án có những nội dung chưa phù hợp với quy hoạch cấp trên, cụ thể là tăng cao công trình vượt so với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000”.

Thanh tra Bộ Xây dựng đã tiến hành thanh tra và đã có Kết luận Thanh tra số 03/KL-TTr ngày 09 tháng 01 năm 2023, kết luận: Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu chỉ yêu cầu dành 18% tổng diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội là không đủ 20% theo quy định (thiếu 2% tổng diện tích đất ở để phát triển nhà ở xã hội, tương đương thiếu 0,78 ha).

Trước 01 tháng 7 năm 2025, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu đang tổ chức thực hiện Thông báo kết luận của Kiểm toán Nhà nước và Kết luận thanh tra của Thanh tra Bộ Xây dựng. Đến nay, đang trong quá trình thực hiện các thủ tục để phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu theo yêu cầu.

Sở Xây dựng (Sở Quy hoạch - Kiến trúc) có trách nhiệm tham mưu Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo việc xử lý các khó khăn, vướng mắc để thực hiện xong việc điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu theo kết luận, kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước, Thanh tra Bộ Xây dựng và quy định của pháp luật.

1.3. Về thủ tục đất đai

- Từ năm 2016 đến năm 2023, dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu đã nằm trong danh mục thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện đầu tư được Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nghị quyết thông qua. Tuy nhiên, sau đó dự án trong quá trình thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và xem xét điều chỉnh tiết độ của dự án chưa xong nên chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đưa vào Danh mục thu hồi đất để thực hiện dự án trình Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vì vậy, đến nay chưa thực hiện các thủ tục thu hồi đất.

- Ngày 24 tháng 02 năm 2009, DIC Corp nộp Hồ sơ đề xuất lựa chọn Chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu kèm theo Văn bản số 79/DIC Corp-

¹² Chưa hoàn toàn phù hợp: (1) Việc thẩm định chưa được thực hiện đầy đủ, do còn một số nội dung thẩm định chưa làm rõ được ý kiến của Bộ Xây dựng về thu hồi đất tại dự án; khu vực ảnh hưởng đến an ninh quốc phòng; (2) Chương trình phát triển đô thị thành phố Vũng Tàu, khu vực phát triển đầu tư và kế hoạch thực hiện khu vực phát triển đô thị chưa được phê duyệt.

KHDA, trong đó thể hiện mục tiêu đầu tư như sau: “*Thực hiện Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Đông Bắc sân bay thành phố Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 1400/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 2006. Tạo ra cho thành phố Vũng Tàu một khu đô thị mới có hệ thống công trình hạ tầng cơ sở kỹ thuật và xã hội đồng bộ, hiện đại với các công trình nhà ở, thương mại và dịch vụ vui chơi giải trí theo quy hoạch được duyệt*”.

Xem xét Hồ sơ đề xuất lựa chọn Chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu của DIC Corp, Sở Xây dựng có Tờ trình số 165/TTr.SXD ngày 05 tháng 6 năm 2009 đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu. Trên cơ sở xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 165/TTr.SXD ngày 05 tháng 6 năm 2009 và của DIC Corp tại văn số 79/DIC Corp-KHDA ngày 24 tháng 2 năm 2009, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 2197/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2009 về việc phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, giao Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - DIC Corp làm Chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.

Ngày 31 tháng 10 năm 2012, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3345/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu. Tại điểm b khoản 4 Điều 1 quy định về tính chất của quy hoạch như sau: “*b) Tính chất: là xây dựng khu đô thị mới, bao gồm các khu ở phức hợp, các nhóm nhà ở, các công trình công cộng và các công trình thương mại dịch vụ. Được đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu nhà ở và sinh hoạt cho dân cư trong vùng*”. Tại điểm b khoản 5 Điều 1 quy định về phân khu chức năng, cơ cấu có 05 khu chức năng chính, gồm: (i) Khu nhà ở: Bao gồm các khu nhà ở biệt thự, nhà ở hỗn hợp, nhà ở cao tầng, nhà ở thấp tầng hiện trạng, nhà ở chung cư chính sách xã hội, nhà ở liên kế tái định cư, ...; (ii) Khu thương mại và dịch vụ kết hợp chung cư, dự án chợ Phường 12; (iii) Khu công trình công cộng: Bao gồm trụ sở cơ quan hiện trạng, trường học hiện trạng, trường mẫu giáo, trường tiểu học, trường trung học, trạm y tế, nhà tang lễ, trụ sở khu phố, ...; (iv) Khu công viên cây xanh, thể dục thể thao; (v) Đất giao thông, bãi đỗ xe. Do đó, dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại khoản 27¹³ Điều 79 Luật Đất đai năm 2024.

Điểm b khoản 4 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai (có hiệu lực ngày 01 tháng 01 năm 2026), quy định: “4. Bổ sung một số trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, bao gồm: ...b) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án thuộc

¹³ Khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024: “27. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn”.

trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 3 của Nghị quyết này mà không sử dụng vốn nhà nước đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật”.

Như vậy, căn cứ tính chất dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu theo Hồ sơ dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lựa chọn nhà đầu tư tại Quyết định số 2197/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2009 về việc phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu; tính chất theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 3345/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2012; khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024; điểm b khoản 4 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội, thì có cơ sở pháp lý để thực hiện thủ tục thu hồi đất và giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư cho DIC Corp để thực hiện dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo thực hiện các thủ tục thu hồi đất, giao đất theo quy định của pháp luật để thực hiện Dự án.

2. Việc thực hiện đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu

Căn cứ Quyết định số 3307/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành về việc phê duyệt điều chỉnh chấp thuận đầu tư Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, thì giai đoạn 1 của Dự án là thực hiện đầu tư xây dựng trên diện tích khoảng 20 ha (Lô số 3 - Khu C); tiến độ thực hiện từ Quý III/2017 đến Quý II/2021. Tuy nhiên, đến nay đã quá thời hạn nhưng Dự án chưa được đầu tư xây dựng, nguyên nhân do Chủ đầu tư chưa được Nhà nước bàn giao đất để thực hiện dự án.

Khoản 3 Điều 31 Luật Đầu tư năm 2025 quy định: “3. Trường hợp tiến độ, thời hạn hoạt động của dự án bị ảnh hưởng trong các trường hợp quy định tại các khoản a, b, c, d và g khoản 4 Điều 33¹⁴ của Luật này thì thời gian bị chậm đó không tính vào thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án đầu tư”.

Khoản 1 Điều 27 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu

¹⁴ Khoản 4 Điều 33 quy định: “4. Đối với dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư không được điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư quá 24 tháng so với tiến độ thực hiện dự án đầu tư quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu, trừ một trong các trường hợp sau đây:

- a) Để khắc phục hậu quả trong trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về đất đai;
- b) Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư do nhà đầu tư chậm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- c) Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước hoặc cơ quan nhà nước chậm thực hiện thủ tục hành chính;
- d) Điều chỉnh dự án đầu tư do cơ quan nhà nước thay đổi quy hoạch;
- đ) Thay đổi mục tiêu đã được quy định tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư; bổ sung mục tiêu thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư;
- e) Tăng tổng vốn đầu tư từ 20% trở lên làm thay đổi quy mô dự án đầu tư;
- g) Trường hợp khác theo quy định của Chính phủ.”

tư (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 5 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ), quy định:

“1. Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 44 Luật Đầu tư được tính từ ngày nhà đầu tư được cấp Quyết định chấp thuận nhà đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư lần đầu. Đối với dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn hoạt động, ~~tiến độ thực hiện của dự án đầu tư được tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.~~ Trường hợp nhà đầu tư đã có quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chậm được bàn giao đất thì thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án đầu tư được tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa.

1a. Trường hợp chậm được bàn giao đất quy định tại khoản 1 Điều này, nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã cấp. Thời gian ghi tại quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc văn bản bàn giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho nhà đầu tư là căn cứ xác định thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện của dự án đầu tư.

1b. Trường hợp nhà đầu tư có nhu cầu điều chỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư để cập nhật thông tin về thời hạn hoạt động, tiến độ thực hiện đối với dự án đầu tư thuộc diện quy định tại khoản 1a Điều này, nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án như sau:

a) Đối với dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, trình tự, thủ tục điều chỉnh thực hiện tương ứng theo quy định tại khoản 3 Điều 45 và khoản 5 Điều 46 của Nghị định này;

b) Đối với dự án đầu tư đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, trình tự, thủ tục điều chỉnh thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 47 của Nghị định này”.

Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu chưa có quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc văn bản bàn giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho nhà đầu tư. Vì vậy, căn cứ quy định nêu trên thì nhà đầu tư không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (Quyết định số 3307/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu); trường hợp nhà đầu tư có nhu cầu điều chỉnh Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư để cập nhật thông tin về tiến độ thực hiện dự án đầu tư thì cũng chưa có cơ sở để thực hiện.

Do đó, Sở Tài chính có trách nhiệm tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố kết thúc việc xem xét, giải quyết Văn bản số 110/DIC Group-HĐQT ngày 06

tháng 9 năm 2023 của DIC Corp về điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án do Nhà nước chậm bàn giao đất thực địa tại dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu và có văn bản trả lời cho DIC Corp theo quy định.

IV. KIẾN NGHỊ

Từ kết quả thanh tra nêu trên, Chánh Thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố các nội dung sau đây:

1. Giao Sở Xây dựng tổ chức kiểm điểm, rút kinh nghiệm theo thẩm quyền đối với các hạn chế, thiếu sót trong quá trình thực hiện, tham mưu thực hiện các thủ tục lựa chọn chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư đã được nêu tại điểm 1.1.2 và 1.1.3, Mục 1, Phần III của Kết luận này.

2. Giao Sở Tài chính trên cơ sở dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu chưa có quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc văn bản bàn giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho nhà đầu tư; căn cứ khoản 3 Điều 31 Luật Đầu tư năm 2025, khoản 1 Điều 27 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 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 khoản 5 Điều 1 Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ*), tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố kết thúc việc xem xét, giải quyết Văn bản số 110/DIC Group-HĐQT ngày 06 tháng 9 năm 2023 của DIC Corp về điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án do Nhà nước chậm bàn giao đất thực địa tại dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu và có văn bản trả lời cho DIC Corp theo quy định.

3. Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tham mưu Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo việc xử lý các khó khăn, vướng mắc để thực hiện xong việc điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu theo kết luận, kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước, Thanh tra Bộ Xây dựng và quy định của pháp luật.

4. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường căn cứ tính chất dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu theo Hồ sơ dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lựa chọn nhà đầu tư tại Quyết định số 2197/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2009 về việc phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu; tính chất theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 3345/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2012; khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024; điểm b khoản 4 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo thực hiện các thủ tục thu hồi đất, giao đất theo quy định của pháp luật để thực hiện Dự án.

5. Yêu cầu Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp) liên hệ với các Sở, ngành chức năng có liên quan và Ủy ban nhân dân phường Phước Thắng để hoàn tất các thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật.

6. Giao Thanh tra Thành phố theo dõi, đôn đốc, kiểm tra các đơn vị có liên quan trong việc thực hiện Kết luận thanh tra; tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện theo quy định.

Trên đây là Kết luận thanh tra việc thực hiện các thủ tục đầu tư và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh), Chánh thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo việc thực hiện kết luận thanh tra theo quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật Thanh tra năm 2025./.

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ;
- Chủ tịch và các PCT UBND Thành phố (b/c);
- Ủy ban Kiểm tra Thành ủy (b/c);
- Ban Nội chính Thành ủy (b/c).
- Các Sở: TC; XD; NNMT; QH-KT;
- UBND phường Phước Thắng;
- Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng;
- Lưu VT, P5, P10, HS-ĐTTr (NQP).

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



Nguyễn Văn Lâm