

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 7 năm 2026

Số: 456/TB-TTTP-P9

**THÔNG BÁO KẾT LUẬN THANH TRA**  
**Về thanh tra các Dự án có khó khăn, vướng mắc**  
**trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.**

Thực hiện Văn bản số 1089/TTCP-C.VII ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Thanh tra Chính phủ về việc thanh tra chuyên đề các dự án có khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài; Kế hoạch số 1158/KH-TTTP ngày 22 tháng 4 năm 2026 của Thanh tra Chính phủ về thanh tra chuyên đề đối với các dự án có khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài; Văn bản số 3339/VP-ĐT ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố; Văn bản số 3420/VP-ĐT ngày 25 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố; Kế hoạch số 41/KH-TTTP ngày 05 tháng 5 năm 2026 của Chánh Thanh tra Thành phố về thanh tra chuyên đề các dự án có khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài theo Kế hoạch số 1158/KH-TTTP ngày 22 tháng 4 năm 2026 của Thanh tra Chính phủ; Chánh Thanh tra Thành phố đã ban hành Quyết định số 497/QĐ-TTTP-P9 ngày 05 tháng 5 năm 2026 về thanh tra các nội dung có khó khăn, vướng mắc liên quan đến các dự án, khu đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 09 tháng 6 năm 2026, Thanh tra Thành phố đã ban hành Kết luận thanh tra số 12/KL-TTTP-P9 của Chánh Thanh tra Thành phố về thanh tra các nội dung có khó khăn, vướng mắc liên quan đến các dự án, khu đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ các quy định pháp luật về thanh tra, Chánh Thanh tra Thành phố thông báo Kết luận thanh tra như sau:

**I. KHÁI QUÁT VỀ CÁC DỰ ÁN ĐƯỢC THANH TRA**

**1. Dự án Xây dựng cầu vượt trước bên xe miền Đông mới trên đường Xa lộ Hà Nội**

Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông Thành phố làm chủ đầu tư Dự án Xây dựng cầu vượt trước Bên xe Miền Đông mới trên xa lộ Hà Nội (sau đây viết tắt là Dự án Xây dựng cầu vượt), thuộc địa bàn thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cũ (nay là phường Đông Hoà) và thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cũ (nay là phường Long Bình), là 01 trong tổng số 55 Dự án đầu tư công nhóm B được Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt chủ trương đầu tư theo Nghị quyết số 121/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2016, do Khu Quản lý giao thông đô thị số 2 (nay là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông) làm Chủ đầu tư.



*[Handwritten signature]*

Dự án có 05 gói xây lắp, tiến độ thực hiện đến nay như sau: gói thầu XL1 (xây dựng cầu số 3 và cầu bộ hành) đã hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng hạng mục cầu số 3 vào ngày 31 tháng 12 năm 2025; riêng hạng mục cầu bộ hành chưa thực hiện được do vướng mặt bằng phía phường Đông Hòa (Bình Dương); gói thầu XL3 (xây dựng đường chui nhánh phải) đã thi công hoàn thành từ ngày 02 tháng 12 năm 2022; gói thầu XL5 (xây dựng hệ thống chiếu sáng) đã hoàn thành hệ thống chiếu sáng cho đường chui nhánh phải và cầu số 3; gói thầu XL2 (xây dựng cầu vượt số 4) và gói thầu XL4 (xây dựng đường chui nhánh trái) hiện nay chưa thể triển khai thiết kế bản vẽ thi công và dự toán chi tiết do vướng toàn bộ mặt bằng, đơn vị tư vấn đang hoàn thiện hồ sơ trình Sở Xây dựng phê duyệt.

Đến nay, Dự án đã hết thời hạn thực hiện (thời gian thực hiện đến quý 4 năm 2024) nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt điều chỉnh tiến độ thực hiện.

## 2. Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Melody of the Sea

Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Nam Hải làm chủ đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Melody of the Sea (tên cũ là Khu du lịch nghỉ dưỡng Kawasami) được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Nam Hải thuê đất tại Quyết định số 14039/QĐ-UB ngày 30 tháng 12 năm 2003<sup>1</sup> và chấp thuận địa điểm để thực hiện Dự án tại Văn bản số 5723/UB-VP ngày 17 tháng 11 năm 2003 và được phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2587/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2018, diện tích dự kiến thực hiện dự án là 132.794m<sup>2</sup>. Tiến độ thực hiện dự án: Dự án chưa đưa vào hoạt động thương mại, đã hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và triển khai khoảng 20% khối lượng các công trình tại Khu A, khoảng 90% khối lượng các công trình tại khu B.

## 3. Chung cư cao tầng kết hợp trung tâm thương mại, văn phòng tại số 332 Tô Hiến Thành, phường Diên Hồng

Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Vimec làm chủ đầu tư Dự án Chung cư cao tầng kết hợp trung tâm thương mại, văn phòng tại số 332 Tô Hiến Thành, Phường 14, Quận 10, Dự án có tổng diện tích sử dụng đất là 14.993,3 m<sup>2</sup>, được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận địa điểm đầu tư tại Văn bản số 5879/UBND-ĐTMT ngày 18 tháng 11 năm 2010 và Văn bản số 647/UBND-ĐTMT ngày 16 tháng 02 năm 2012, với diện tích khu đất là 14.337,3m<sup>2</sup>; Ủy ban nhân dân Quận 10 chấp thuận đầu tư tại Văn bản số 7256/QĐ-QLĐT ngày 13 tháng 11 năm 2012, thời gian thực hiện Dự án từ năm 2013 đến năm 2016.

Hiện nay, Dự án chưa thể triển khai thực hiện do gặp khó khăn, vướng mắc liên quan đến phân diện tích đất do nhà nước quản lý với diện tích khoảng 391m<sup>2</sup>, đây là phân diện tích thuộc lô B30.3, đang do Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam quản lý, là phân đất thuộc một phần diện tích Khu C30 (khoảng 25,12ha đất quy hoạch đất ở, đất công trình công cộng, công viên cây xanh, công

<sup>1</sup> Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 334876 ngày 22 tháng 3 năm 2005

*trình hạ tầng kỹ thuật*) đã được Bộ Tài chính thống nhất bàn giao cho Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quản lý, các cơ quan đã lập Biên bản bàn giao đất (bàn giao nguyên tắc) ngày 18 tháng 8 năm 2015 nhưng chưa bàn giao trên thực địa.

#### **4. Dự án khu nhà ở Thương mại Dịch vụ Phú Mỹ**

Công ty Lâm sản và Xuất nhập khẩu Tổng hợp Bình Dương được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu Nhà ở Thương mại Dịch vụ Phú Mỹ tại Văn bản số 5404/UBND-KTN ngày 28 tháng 11 năm 2017, trong đó tổng diện tích sử dụng đất 99.162,5m<sup>2</sup>; tổng số căn nhà liên kế 279 căn và dự kiến 424 căn hộ chung cư; thời gian, tiến độ thực hiện dự án từ năm 2017 - năm 2025.

Thời điểm thanh tra, Dự án đã xây dựng hoàn chỉnh và đưa vào sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật được Phòng Quản lý đô thị thành phố Thủ Dầu Một kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng tại Văn bản số 46/TB-QLĐT ngày 08 tháng 11 năm 2024 và 194/279 nhà ở liên kế (tương đương với diện tích khoảng 21.315,2m<sup>2</sup>/30.839,5m<sup>2</sup> và công trình chung cư Phú Mỹ - C2 (nhà ở xã hội) với diện tích 9.478,6m<sup>2</sup> với số lượng 577 căn hộ (gồm 561 căn hộ nhà ở xã hội và 16 căn hộ dịch vụ) được Sở Xây dựng cấp Giấy phép Xây dựng số 44/GPXD ngày 05 tháng 01 năm 2024 và có Thông báo số 3077/TB-SXD-QLCLCT ngày 27 tháng 01 năm 2026 chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành của công trình.

#### **5. Chung cư Phú Lợi**

Công ty Lâm sản và Xuất nhập khẩu Tổng hợp Bình Dương làm chủ đầu tư Dự án theo Văn bản số 1086/UBND-KTN ngày 27 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương, diện tích khu đất dự kiến thực hiện dự án là 4.552,3 m<sup>2</sup>. Tiến độ thực hiện dự án: Dự án chưa triển khai thực hiện do chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư.

#### **6. Dự án Khu nhà ở cán bộ, công nhân viên**

Công ty Cổ phần Xây dựng công trình giao thông 710 làm chủ đầu tư Dự án, diện tích dự kiến thực hiện dự án là 52.759m<sup>2</sup>. Tiến độ thực hiện dự án: Dự án ngừng triển khai (*thời điểm thanh tra năm 2014 đã cơ bản hoàn thiện các hạ tầng kỹ thuật, 121/258 lô đất đã xây dựng nhà ở*) do quá trình thực hiện, xác định chủ đầu tư có nhiều sai phạm trong triển khai thực hiện Dự án, đã chuyển cơ quan điều tra.

#### **7. Khu nhà ở thương mại và xã hội Bình An**

Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Mai làm chủ đầu tư Dự án Khu nhà ở thương mại và xã hội Bình An (nhận chuyển nhượng đất từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai nhưng chưa hoàn thành việc đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất), diện tích dự kiến thực hiện dự án là 18.665,8m<sup>2</sup>. Tiến độ thực hiện dự án: chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 23, Điều 24

*Khu*

BỘ TƯ LỆNH QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ KHU VỰC

Luật Đầu tư năm 2025; chưa được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Văn bản chấp thuận chủ trương cho chủ đầu tư thực hiện Dự án<sup>2</sup> đã hết thời hạn.

**8. Nhà, đất có khó khăn, vướng mắc liên quan công tác cấp Giấy chứng nhận cho các hộ dân do Công ty Cổ phần xe lửa Dĩ An quản lý**

Công ty Cổ phần Xe lửa Dĩ An được giao quản lý khu nhà, đất có khó khăn, vướng mắc. Liên quan công tác cấp Giấy chứng nhận cho các hộ dân do Công ty Cổ phần xe lửa Dĩ An quản lý, có diện tích khoảng 2.226m<sup>2</sup>, hình thức sử dụng đất là Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

**9. Khu đất có khó khăn, vướng mắc liên quan công tác cấp Giấy chứng nhận cho các hộ dân do Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Lâm nông sản Sài Gòn quản lý**

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Lâm nông sản Sài Gòn được giao quản lý khu đất có khó khăn, vướng mắc: vào khoảng năm 2000 đến năm 2003, Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Lâm nông sản Sài Gòn có xây dựng 02 dãy nhà mới (diện tích khoảng 768,3m<sup>2</sup>) để giải quyết nhu cầu bố trí nhà ở cho công nhân viên của Công ty (16 hộ dân) trong khuôn viên khu đất do Công ty quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, quá trình bàn giao các nhà, đất của 16 hộ dân nêu trên để địa phương quản lý gặp khó khăn, vướng mắc do Công ty yêu cầu các hộ dân ký hợp đồng thuê nhà trả tiền hàng tháng hoặc trả tiền đầu tư xây dựng căn nhà mà Công ty đã bỏ ra trước đó, nhưng các hộ không đồng ý.

**10. Khu nhà ở Nam Tân Uyên**

Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên làm chủ đầu tư Dự án theo Văn bản số 3847/UBND-KTN ngày 17 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở Nam Tân Uyên. Khu đất thực hiện Dự án có diện tích 510.927,96m<sup>2</sup> chưa làm thủ tục đất đai.

**II. KẾT LUẬN**

Vì thời gian, phạm vi thanh tra có giới hạn; nhằm đảm bảo theo tiến độ, mục tiêu và yêu cầu thanh tra tập trung rà soát các vướng mắc, khó khăn của dự án làm rõ những khó khăn, vướng mắc của Dự án để đề xuất hướng xử lý tháo gỡ phù hợp quy định pháp luật, nhằm góp phần khơi thông nguồn lực, phát triển kinh tế, xã hội. Do đó, Đoàn không tiến hành thanh tra toàn diện đối với Dự án đầu tư, quá trình thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp và việc thoái vốn Nhà nước tại các Công ty Cổ phần (giai đoạn trước và sau cổ phần hóa).

Căn cứ hồ sơ, tài liệu đã thu thập được, kết quả xác minh và giải trình của đối tượng thanh tra và các đơn vị có liên quan; đối chiếu các quy định pháp luật và xét Báo cáo kết quả thanh tra số 02/BC-ĐTT-P9 ngày 28 tháng 5 năm 2026 của Trường Đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra Thành phố kết luận như sau:

<sup>2</sup> Văn bản số 1517/UBND-KTN ngày 19 tháng 03 năm 2019 và Văn bản số 3697/UBND-KTN ngày 29 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

## **1. Dự án Xây dựng cầu vượt trước bến xe miền Đông mới trên đường Xa lộ Hà Nội**

Khó khăn, vướng mắc chủ yếu của Dự án Xây dựng cầu vượt trước bến xe miền Đông mới trên đường Xa lộ Hà Nội là do không có mặt bằng để thi công, xuất phát từ vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng (Dự án Bồi thường giải phóng mặt bằng thu hồi đất dọc Xa lộ Hà Nội giai đoạn 2) để thực hiện Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1 đoạn từ Ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn nên tạm ngừng từ năm 2017. Đến nay, khó khăn liên quan đến Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1 đoạn từ Ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn<sup>3</sup> đã hoàn thành việc tháo gỡ. Dự án Xây dựng cầu vượt trước bến xe miền Đông mới trên đường Xa lộ Hà Nội đến nay đã hết thời hạn thực hiện (thời gian thực hiện đến quý 4 năm 2024) nhưng Chủ đầu tư chưa lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền xem xét chấp thuận điều chỉnh, gia hạn tiến độ.

*Trách nhiệm thuộc về Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông, Sở Xây dựng và các tổ chức, cá nhân tham mưu thuộc đơn vị từng thời kỳ có liên quan.*

## **2. Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Melody of the Sea**

Việc triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng của Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Nam Hải chậm, kéo dài nhiều năm, Dự án ngừng thi công từ năm 2019, khiến các hạng mục đã thi công xuống cấp, hư hỏng, mất mỹ quan đô thị, gây lãng phí nguồn lực xã hội, làm phát sinh chi phí, thời gian để xử lý, khắc phục. Nguyên nhân chủ yếu là chưa đủ cơ sở pháp lý để thực hiện thẩm định, tham mưu giải quyết dứt điểm khó khăn, vướng mắc về điều chỉnh chủ trương đầu tư, gia hạn thời gian sử dụng đất làm cơ sở để triển khai các bước tiếp theo.

Trước đó, Dự án đã vi phạm về tiến độ thực hiện (chậm 67 tháng) và thuộc diện xem xét chấm dứt hoạt động đầu tư, mặc dù Dự án đã được tạo điều kiện gia hạn sử dụng đất 24 tháng để tiếp tục triển khai. Tuy nhiên, Chủ đầu tư vẫn chưa quyết liệt, tập trung đầy đủ nguồn lực tài chính, nhân sự để tiếp tục triển khai thi công đồng bộ, chậm lập thủ tục trình cơ quan có thẩm quyền xem xét chấp thuận gia hạn, điều chỉnh dẫn đến việc Dự án tiếp tục bị kéo dài, chậm tiến độ, chưa thể đưa vào khai thác sử dụng.

*Trách nhiệm thuộc về Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Nam Hải, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường và các tổ chức, cá nhân tham mưu thuộc đơn vị từng thời kỳ có liên quan.*

## **3. Chung cư cao tầng kết hợp trung tâm thương mại, văn phòng tại số 332 Tô Hiến Thành, phường Diên Hồng**

Liên quan trách nhiệm mở rộng phần diện tích 643,7 m<sup>2</sup> bổ sung theo quy hoạch nằm ngoài ranh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, Chủ đầu tư đã tự thỏa thuận, hoàn thành thủ tục đất đai đối với 218,1 m<sup>2</sup> nhận chuyển nhượng của 08/09 hộ dân, còn 30,5 m<sup>2</sup> của 01/09 hộ dân đang thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định. Khó khăn chủ yếu hiện nay tại Dự án là trách nhiệm mở rộng

<sup>3</sup> Dự án thuộc danh mục Kế hoạch số 34/KH-UBND ngày 07 tháng 8 năm 2025 về xử lý vướng mắc cho các công trình, dự án, khu đất tồn đọng năm 2025 của Thành phố.

*Khu*

đối với phần diện tích đất công khoảng 391m<sup>2</sup> do Tập đoàn Bưu chính viễn thông Việt Nam quản lý (là diện tích thuộc một phần lô B30.3, thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu C30, Quận 10 và quận Tân Bình cũ).

Tại thời điểm thanh tra, Dự án đã hết thời hạn thực hiện; Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Vimec với trách nhiệm là Chủ đầu tư nhưng chậm lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền xem xét chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư; chậm lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, điều chỉnh, cập nhật Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án.

*Trách nhiệm thuộc về Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Vimec, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường và các tổ chức, cá nhân tham mưu thuộc đơn vị từng thời kỳ có liên quan.*

#### **4. Dự án khu nhà ở Thương mại Dịch vụ Phú Mỹ**

Khó khăn vướng mắc hiện tại của Dự án là chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với phần đất diện tích 35.364 m<sup>2</sup>. Liên quan đến nội dung này, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì thực hiện kiểm tra, rà soát<sup>4</sup>; tuy nhiên đến thời điểm thanh tra, sau khi có hướng dẫn của Bộ Nông nghiệp và Môi trường<sup>5</sup>, Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa tổng hợp, báo cáo, đánh giá toàn diện để tham mưu trình Ủy ban nhân dân Thành phố phương án giải quyết dứt điểm.

#### **5. Chung cư Phú Lợi**

Việc Công ty Cổ phần Lâm sản và Xuất nhập khẩu tổng hợp Bình Dương đề nghị thực hiện dự án nhà ở thương mại khi chưa có quyền sử dụng đất ở là không đáp ứng điều kiện về có quyền sử dụng đất để chấp thuận chủ trương theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Luật Đầu tư năm 2025 và chưa đáp ứng điều kiện về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024. Ngoài ra, khu đất dự kiến thực hiện Dự án được quy hoạch là đất các cơ quan ban ngành<sup>6</sup>. Nên khu đất không đáp ứng điều kiện tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 về thí điểm thực hiện Dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất. Mặc dù, đã có văn bản hướng dẫn của Bộ Nông nghiệp và Môi trường nhưng Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa kịp thời thực hiện tổng hợp, báo cáo trình Ủy ban nhân dân Thành phố phương án giải quyết theo Văn bản số 3592/UBND-KTTH ngày 06 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

<sup>4</sup> Văn bản số 3592/UBND-KTTH ngày 06 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

<sup>5</sup> Văn bản số 1579/BNNMT-QLĐĐ ngày 13 tháng 02 năm 2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc vướng mắc liên quan đến việc sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất của doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

<sup>6</sup> Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 21 tháng 5 năm 2014 Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 2252/UBND-ĐT ngày 24 tháng 3 năm 2026 về tiếp tục áp dụng quản lý các đồ quy hoạch phân khu, quy hoạch chung xã đã được phê duyệt trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

*Kiểm tra*

## **6. Dự án Khu nhà ở cán bộ, công nhân viên**

Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành quyết định thu hồi, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho doanh nghiệp và quyết định thu hồi dự án; cơ quan điều tra đã khởi tố vụ án hình sự liên quan việc quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát, lãng phí. Đến năm 2021, vụ án được đình chỉ điều tra theo quy định pháp luật và được Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kết luận việc đình chỉ là có căn cứ. Mặc dù, đã có nhiều văn bản chỉ đạo xử lý, nhưng việc bàn giao đất về địa phương quản lý và xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng đối tượng cho người dân vẫn chưa được thực hiện dứt điểm. Việc xử lý vụ việc kéo dài ảnh hưởng đến quyền lợi, đời sống của người dân; đồng thời gây khó khăn cho công tác quản lý trật tự xây dựng, quản lý đất đai tại địa phương.

### **6.1. Đối với Công ty Công trình giao thông 710 (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng công trình giao thông 710)**

Dự án Khu nhà ở cán bộ, công nhân viên Công ty Công trình giao thông 710 là vụ việc tồn tại kéo dài, có nguồn gốc từ việc sử dụng khu đất Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất để triển khai dự án nhà ở nhưng không thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật về đất đai, đầu tư xây dựng và quản lý tài sản nhà nước. Quá trình thực hiện dự án, Công ty Công trình giao thông 710 đã có nhiều vi phạm, thiếu sót đã được Thanh tra tỉnh Bình Dương kết luận tại Kết luận thanh tra số 06/KL-TTr ngày 18 tháng 9 năm 2014 và được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thống nhất chỉ đạo xử lý. Do đã có Quyết định thu hồi dự án, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao hiện trạng và hồ sơ pháp lý của dự án về địa phương quản lý.

*Trách nhiệm thuộc về Công ty Công trình giao thông 710, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố Dĩ An (nay là Ủy ban nhân dân phường Đông Hòa) và các tổ chức, cá nhân tham mưu thuộc đơn vị từng thời kỳ có liên quan.*

## **7. Khu nhà ở thương mại và xã hội Bình An**

Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã có Văn bản chấp thuận cho Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Mai làm chủ đầu tư Khu nhà ở thương mại và xã hội Bình An từ năm 2018, nhưng do có khó khăn, vướng mắc về pháp lý khu đất có nguồn gốc là tài sản của doanh nghiệp nhà nước sau cổ phần hóa. Mặt khác, mục đích sử dụng đất là đất sản xuất kinh doanh (*không có đất ở*), nên chưa đáp ứng điều kiện về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024. Ngoài ra, Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Mai chưa hoàn thành việc đăng ký cập nhật biến động để được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

## **8. Nhà, đất có khó khăn, vướng mắc liên quan công tác cấp Giấy chứng nhận cho các hộ dân do Công ty Cổ phần xe lửa Dĩ An quản lý**

Hiện nay, Công ty Cổ phần Xe lửa Dĩ An đã thống nhất bàn giao phần diện tích 2.226m<sup>2</sup> về cho địa phương quản lý và Sở Nông nghiệp và Môi trường đang rà soát, tổng hợp, tham mưu trình Ủy ban nhân dân Thành phố nên cơ bản khó khăn, vướng mắc của vụ việc đã có định hướng xử lý, tháo gỡ. Tuy nhiên, ngoài khu nhà ở tập thể (xây năm 1977) và căn nhà tình nghĩa (xây năm 2013) do Công ty xây

*Khuôn*

dựng, phát sinh tình trạng người dân lấn chiếm, xây dựng các công trình trái phép trên đất, đến nay chưa được xử lý dứt điểm.

*Trách nhiệm thuộc về Công ty Cổ phần Xe lửa Dĩ An, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường Dĩ An và các tổ chức, cá nhân tham mưu thuộc đơn vị từng thời kỳ có liên quan.*

### **9. Khu đất có khó khăn, vướng mắc liên quan công tác cấp Giấy chứng nhận cho các hộ dân do Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Lâm nông sản Sài Gòn quản lý**

Từ năm 2000, khu đất có diện tích 768,3m<sup>2</sup> được Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Lâm nông sản Sài Gòn bố trí nhà ở cho công nhân viên sử dụng thực tế, ổn định qua nhiều năm, đến nay đã hình thành hiện trạng khu nhà ở tập thể riêng biệt. Tuy nhiên, việc xử lý, giải quyết quyền sử dụng đất đối với các hộ dân đến nay vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết dứt điểm, dẫn đến tình trạng khiếu nại, kiến nghị kéo dài. Nguyên nhân chủ yếu là do Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Lâm nông sản Sài Gòn chưa tích cực phối hợp với cơ quan có thẩm quyền trong việc cung cấp báo cáo, hồ sơ, tài liệu và làm việc theo yêu cầu. Ngoài ra, công tác phối hợp, kiểm tra, xử lý của các cơ quan quản lý Nhà nước chưa quyết liệt, chưa thực hiện đầy đủ các biện pháp quản lý Nhà nước theo thẩm quyền đối với trường hợp doanh nghiệp thuê đất không chấp hành yêu cầu làm việc của cơ quan chức năng. Hiện nay, Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Lâm nông sản Sài Gòn đã thống nhất việc thu hồi và bàn giao phần diện tích 768,3m<sup>2</sup> về địa phương quản lý, nên cơ bản khó khăn, vướng mắc của vụ việc đã có định hướng xử lý, tháo gỡ.

*Trách nhiệm thuộc về Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Lâm nông sản Sài Gòn, Sở Nông nghiệp và Môi trường và các tổ chức, cá nhân tham mưu thuộc đơn vị từng thời kỳ có liên quan.*

### **10. Khu nhà ở Nam Tân Uyên**

#### **10.1. Đối với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên và Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên:**

- Đối với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên:

Toàn bộ khu đất diện tích 510.927,96m<sup>2</sup> là đất trồng cây lâu năm, trong đó diện tích 367.795m<sup>2</sup> có nguồn gốc đất của Công ty Cao su Phước Hòa được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất từ trước năm 1996. Một phần diện tích 143.132,4m<sup>2</sup> do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên tự thỏa thuận bồi thường cho các hộ dân. Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên sau khi nhận bàn giao đất trên thực địa cho đến thời điểm thanh tra vẫn *chưa thực hiện thủ tục đất đai, chưa lập dự án, chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư* theo quy định.

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên chưa thực hiện đúng theo chủ trương tại Văn bản số 4161/UBND-SX ngày 07 tháng 9 năm 2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên "làm chủ đầu tư duy nhất của Dự án Khu dân cư thuộc Khu công nghiệp Nam Tân Uyên..." mà thành lập Công ty con - Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên, trong đó Công ty Cổ phần phát triển Đô thị Nam Á chiếm 80% vốn điều lệ, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên chỉ

*Kuluo*

chiếm 20% vốn điều lệ; ảnh hưởng đến quyền chi phối của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên khi Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Đối với Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên:

Công ty thực hiện ủy quyền cho Công ty Cổ phần phát triển Đô thị Nam Á ký kết các Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư với 2.330 người, tổng số tiền thu được 834.744.004.000 đồng; hành vi huy động vốn của Công ty Cổ phần phát triển Đô thị Nam Á đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định số 2286/QĐ-XPHC ngày 07 tháng 9 năm 2023. Đến nay, Công ty Cổ phần phát triển Đô thị Nam Á chỉ thực hiện nộp phạt nhưng chưa thực hiện xong biện pháp khắc phục hậu quả là “hoàn trả phần vốn đã huy động không đúng quy định”.

Việc chưa thực hiện hoàn trả cho khách hàng phần vốn đã huy động, dẫn đến tình trạng thường xuyên tụ tập đông người tại địa phương, vụ việc thuộc 46 vụ việc khiếu nại, tố cáo phức tạp về an ninh, trật tự theo Kế hoạch số 329/KH-TTCT ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Thanh tra Chính phủ, được Ủy ban nhân dân Thành phố giao các cơ quan, đơn vị kiểm tra, rà soát tại Thông báo Kết luận số 503/TB-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2025.

Ngoài ra, tuy chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa chuyên mục đích sử dụng đất, chưa có chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên đã 02 lần vi phạm thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật khi chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng. Đến nay, Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên chỉ thực hiện nộp tiền nhưng chưa chấp hành biện pháp khắc phục hậu quả là tháo dỡ công trình, bộ phận công trình vi phạm.

Đồng thời, Công ty có hành vi sử dụng đất sai mục đích khi đầu tư xây dựng một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án trên diện tích đất trồng cây lâu năm (hành vi sử dụng đất sai mục đích của Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên đã được Thanh tra tỉnh Bình Dương kết luận tại Kết luận thanh tra số 27/KL-TTr ngày 29 tháng 7 năm 2019).

Từ các kết luận nêu trên, nhận thấy các sai phạm của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên và Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên xảy ra trong nhiều lĩnh vực: đất đai, xây dựng, đã được cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính nhưng Công ty không chấp hành đầy đủ các Quyết định xử phạt vi phạm hành chính; Công ty đã ủy quyền cho Công ty Cổ phần phát triển Đô thị Nam Á để huy động vốn không đúng quy định với số tiền huy động với số tiền 834.744.004.000 đồng của 2.330 khách hàng. Ngoài ra, do thời gian thanh tra có giới hạn, hồ sơ pháp lý, tài liệu chứng từ chưa đầy đủ nên chưa đủ cơ sở kiểm tra, đánh giá nội dung có liên quan đến việc quản lý và sử dụng số tiền 834.744.004.000 đồng huy động vốn không đúng quy định của Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên.

## **10.2. Đối với Sở Xây dựng**

- Thiếu kiểm tra, giám sát của các cơ quan có thẩm quyền, chưa kịp thời phát hiện các vi phạm của Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân

*Kinh*

Uyên khi tổ chức xây dựng nhiều hạng mục cơ sở hạ tầng kỹ thuật, công trình tạm không có giấy phép xây dựng, là thực hiện không đúng điểm a khoản 1 Điều 3 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020, năm 2025).

- Không tổ chức thi hành và áp dụng các biện pháp cần thiết nhằm buộc Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên thực hiện đầy đủ nội dung Quyết định xử phạt, là thực hiện không đúng điểm a khoản 1 Điều 3 Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020, năm 2025).

### **10.3. Đối với Sở Nông nghiệp và Môi trường**

Chưa chủ động đôn đốc, hướng dẫn Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên thực hiện các thủ tục về đất đai, dẫn đến việc khu đất đến nay chưa hoàn chỉnh thủ tục pháp lý về đất đai.

*Trách nhiệm thuộc về Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên và Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân Thành phố Tân Uyên (cũ) và các tổ chức, cá nhân tham mưu thuộc đơn vị từng thời kỳ có liên quan.*

## **III. XỬ LÝ VÀ KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ**

Từ những nội dung kết luận nêu trên, Chánh Thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo:

### **1. Dự án Xây dựng cầu vượt trước bến xe miền Đông mới trên đường Xa lộ Hà Nội**

**1.1. Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông:** Khẩn trương rà soát, lập thủ tục trình cơ quan có thẩm quyền thực hiện nghiệm thu các gói thầu, hạng mục đã hoàn thành; lập thủ tục trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt điều chỉnh, gia hạn thời gian thực hiện Dự án Xây dựng cầu vượt trước Bến xe miền Đông mới trên đường Xa lộ Hà Nội theo đúng quy định pháp luật; thường xuyên theo dõi, phối hợp các cơ quan có liên quan, khẩn trương hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất trong phạm vi thực hiện Dự án.

**1.2. Giao Sở Xây dựng:** Chủ trì, phối hợp các sở ngành liên quan hướng dẫn, đôn đốc các Chủ đầu tư thực hiện nghiệm thu các gói thầu đã hoàn thành, hoàn chỉnh hồ sơ, trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt điều chỉnh Dự án Xây dựng cầu vượt trước Bến xe miền Đông mới trên đường Xa lộ Hà Nội và các Dự án khác có liên quan trực tiếp đến vướng mắc trong quá trình thực hiện Dự án Xây dựng cầu vượt trước bến xe miền Đông mới trên đường Xa lộ Hà Nội.

**1.3. Giao Sở Tài chính:** Chủ trì, phối hợp các sở ngành liên quan hướng dẫn, đôn đốc Chủ đầu tư lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền xem xét phê duyệt điều chỉnh Dự án Xây dựng cầu vượt trước Bến xe miền Đông mới trên đường Xa lộ Hà Nội theo quy định.

**1.4. Giao Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đơn vị có liên quan:**

*Kính*

theo chức năng, nhiệm vụ được giao khẩn trương rà soát, tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố, hoàn tất tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc liên quan Dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội và Quốc lộ 1 đoạn từ Ngã ba Trạm 2 cũ đến nút giao Tân Vạn nhằm nhanh chóng bàn giao mặt bằng để thực hiện Dự án Xây dựng cầu vượt trước Bến xe miền Đông mới trên đường Xa lộ Hà Nội đảm bảo đúng tiến độ cam kết.

## **2. Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Melody of the Sea**

### **2.1. Giao Sở Tài chính**

- Kiểm điểm rút kinh nghiệm đối với việc Đoàn thanh tra liên ngành đã không ban hành Kết luận thanh tra, làm chậm trễ quá trình xem xét, giải quyết dứt điểm các tồn tại, khó khăn và vướng mắc của Dự án.

- Chủ trì, phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường, khẩn trương tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định pháp luật để Dự án sớm tiếp tục triển khai thực hiện.

**2.2. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:** Khẩn trương chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng tổng hợp toàn bộ hồ sơ pháp lý, các ý kiến của các sở, ban, ngành và hướng dẫn của các cơ quan thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trên cơ sở đó, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố phương án giải quyết dứt điểm các khó khăn, vướng mắc về đất đai, đầu tư nhằm tạo điều kiện cho Dự án sớm triển khai thi công và đưa vào hoạt động.

### **2.3. Đề nghị Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Nam Hải**

- Chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan; cam kết đảm bảo đủ năng lực tài chính để tiếp tục triển khai dự án, không chuyển nhượng dự án, thay đổi thành viên, cổ đông góp vốn của Công ty, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư với cá nhân, tổ chức khác kể từ thời điểm được chấp thuận địa điểm thực hiện Dự án đến nay.

- Chủ động đánh giá lại khối lượng các công trình đã thi công tại Khu B (phần khung sườn bê tông đã đạt 100%) và hiện trạng chưa đầu tư tại Khu A; từ đó có văn bản đề xuất thời gian thi công thực tế cần thiết để hoàn thiện gửi cơ quan cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt.

- Liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn, thực hiện các thủ tục đất đai, đầu tư, xây dựng, môi trường và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đúng theo quy định pháp luật.

## **3. Chung cư cao tầng kết hợp trung tâm thương mại, văn phòng tại số 332 Tô Hiến Thành, phường Diên Hồng**

### **3.1. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường**

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân phường Diên Hồng khẩn trương rà soát, tổng hợp, báo cáo trình Ủy ban nhân dân Thành phố liên quan đến công tác bàn giao, tiếp nhận Khu C30 do Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam đang quản lý, sử dụng, đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định pháp luật; đồng thời chủ động làm việc với Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam để thông nhất mốc thời gian bàn giao mặt bằng trên thực địa và tham mưu, trình Ủy ban nhân dân

*Kính*

Thành phố biện pháp xử lý dứt điểm vụ việc. Xem xét, tham mưu trình Ủy ban nhân dân Thành phố ưu tiên thực hiện bàn giao, tiếp nhận đối với các khu đất diện tích 391m<sup>2</sup> thuộc lô B30.3 để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, nhanh chóng triển khai Dự án, đưa vào khai thác, sử dụng, tránh lãng phí nguồn lực đất đai.

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Diên Hồng và các cơ quan liên quan hướng dẫn Chủ đầu tư rà soát, lập thủ tục cập nhật, điều chỉnh số liệu về diện tích, ranh đất, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố xử lý đối với phần diện tích 643,7m<sup>2</sup> theo Quyết định chủ trương đầu tư.

**3.2. Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc:** Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Diên Hồng, các đơn vị liên quan và Chủ đầu tư cập nhật nội dung quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt qua các thời kỳ, làm căn cứ thực hiện các thủ tục tiếp theo đúng quy định.

### **3.3. Giao Sở Tài chính**

- Chủ động phối hợp, hỗ trợ các đơn vị có liên quan trong công tác bàn giao, tiếp nhận các phần diện tích đất liên quan Khu C30 do Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam đang quản lý, sử dụng.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chuyên môn rà soát, thẩm định, đánh giá năng lực tài chính, hướng dẫn Chủ đầu tư lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với Dự án theo đúng quy định pháp luật (thực hiện đồng bộ trên cơ sở pháp lý các Đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt qua các thời kỳ). Trong đó, xác định rõ trách nhiệm Chủ đầu tư phải xây dựng và bàn giao phần diện tích công viên cây xanh (khoảng 643,7m<sup>2</sup>) cho Ủy ban nhân dân phường Diên Hồng quản lý.

**3.4. Giao Ủy ban nhân dân phường Diên Hồng:** Tăng cường công tác quản lý nhà nước tại khu đất, kịp thời xử lý nghiêm các hành vi vi phạm về trật tự xây dựng (nếu có). Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, xử lý, giám sát việc chấp hành Quyết định số 1014/QĐ-XPHC ngày 12 tháng 5 năm 2026 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng tại khu đất.

**3.5. Đối với Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam:** Chỉ đạo Viễn thông Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Kasati (đơn vị đang trực tiếp quản lý, sử dụng mặt bằng) khẩn trương cử đại diện có thẩm quyền làm việc với Ủy ban nhân dân phường Diên Hồng để tiến hành xác định ranh giới, cắm mốc và thực hiện bàn giao dứt điểm trên thực địa đối với lô B30.3 (ưu tiên thực hiện bàn giao đối với khu đất diện tích khoảng 391m<sup>2</sup>).

## **4. Dự án khu nhà ở Thương mại Dịch vụ Phú Mỹ**

### **4.1. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường**

- Khẩn trương chuyển thông tin cho Thuế Thành phố Hồ Chí Minh để xác định nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất 2.114 m<sup>2</sup> theo Quyết định số 3184/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức kiểm tra việc quản lý sử dụng đất; rà soát hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần đất diện

tích 35.364 m<sup>2</sup> và căn cứ quy định pháp luật hiện hành, văn bản hướng dẫn của cơ quan Trung ương tổng hợp tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố phương án xử lý đảm bảo theo quy định, sử dụng hiệu quả quỹ đất, tránh lãng phí nguồn lực đất đai.

- Sau khi Công ty Cổ phần Lâm sản và Xuất nhập khẩu Tổng hợp Bình Dương lập hồ sơ xin giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích 1.286 m<sup>2</sup>, đề nghị Sở chủ trì, phối hợp các đơn vị có liên quan rà soát, tham mưu, đề xuất việc giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

#### **4.2. Đề nghị Công ty Cổ phần Lâm sản và Xuất nhập khẩu Tổng hợp Bình Dương**

- Lập hồ sơ gửi cơ quan có thẩm quyền giao đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích 1.286 m<sup>2</sup> theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Luật đất đai năm 2024, khẩn trương tổ chức triển khai xây dựng công viên, cây xanh theo đúng Quyết định số 2217/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương, bảo đảm thực hiện đầy đủ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt, góp phần hoàn thiện đồng bộ dự án, nâng cao chất lượng cảnh quan đô thị và phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người dân trong khu vực.

- Liên hệ cơ quan có thẩm quyền nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần đất diện tích 35.364 m<sup>2</sup> theo quy định và thực hiện quản lý, đầu tư xây dựng Dự án đảm bảo tiến độ, tuân thủ theo quy định pháp luật.

### **5. Chung cư Phú Lợi**

#### **5.1. Đề nghị Công ty Cổ phần Lâm sản và Xuất nhập khẩu Tổng hợp Bình Dương**

Chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng và kinh doanh bất động sản đối với khu đất dự kiến thực hiện Dự án.

**5.2. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:** Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan kiểm tra, rà soát việc thuê đất, quản lý sử dụng khu đất; căn cứ quy định pháp luật hiện hành, văn bản hướng dẫn của cơ quan Trung ương tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố phương án xử lý đảm bảo theo quy định, sử dụng hiệu quả quỹ đất, tránh lãng phí nguồn lực đất đai.

### **6. Dự án Khu nhà ở cán bộ, công nhân viên**

#### **6.1. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường**

- Nghiên cứu kiến nghị Bản Kết luận điều tra vụ án hình sự số 146/KLDT-CSKT(Đ1) của Công an tỉnh Bình Dương ngày 14 tháng 6 năm 2021 và Văn bản số 704/ĐĐBQH-VP ngày 19 tháng 12 năm 2025 của Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố về việc ý kiến truyền đạt của đồng chí Bí thư Trung ương Đảng, Bí thư Thành ủy, Đại biểu Quốc hội khóa XV; khẩn trương chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu, đề xuất phương án xử lý liên quan việc xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các hộ dân tại dự án Khu nhà ở cán bộ công nhân viên của Công ty Công trình giao thông 710 đảm bảo đúng đối tượng theo quy định pháp luật.

<sup>7</sup> Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 138QSDD/2002 ngày 20 tháng 6 năm 2002 (số 1751241) của Công ty Cổ phần Lâm sản và Xuất nhập khẩu Tổng hợp Bình Dương tại Dự án khu nhà ở Thương mại Dịch vụ Phú Mỹ.

*Kiểm tra*

- Kiểm điểm rút kinh nghiệm đối với các tập thể, cá nhân có hạn chế, thiếu sót đã nêu tại phần Kết luận.

### **6.2. Giao Ủy ban nhân dân phường Đông Hòa**

- Kiểm tra, rà soát, có biện pháp xử lý theo thẩm quyền đối với các trường hợp lấn chiếm đất đai, vi phạm trật tự xây dựng.

- Kiểm điểm rút kinh nghiệm đối với các tập thể, cá nhân có hạn chế, thiếu sót đã nêu tại phần Kết luận.

- Có phương án tiếp nhận, quản lý và phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thực hiện hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, chỉnh trang đô thị tại Dự án đã thu hồi theo quy hoạch được phê duyệt.

### **6.3. Đề nghị Công ty Công trình giao thông 710**

- Chấp hành thực hiện nghiêm các nội dung yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

- Chủ động liên hệ, phối hợp cùng Ủy ban nhân dân phường Đông Hòa và các cơ quan có thẩm quyền có liên quan thực hiện việc bàn giao dự án và triển khai thực hiện tháo gỡ khó khăn, vướng mắc tại dự án Khu nhà ở cán bộ công nhân viên Công ty Công trình giao thông 710.

## **7. Khu nhà ở thương mại và xã hội Bình An**

### **7.1. Đề nghị Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Mai**

- Thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Sau khi hoàn tất thủ tục đất đai, trường hợp Công ty có nhu cầu xin thực hiện dự án nhà ở thương mại, thì chủ động liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường lập hồ sơ đăng ký xem xét đưa vào Danh mục khu đất thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 theo quy định.

- Chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

### **7.2. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường**

Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan có liên quan kiểm tra, rà soát việc giao đất, quản lý, sử dụng đất đối với khu đất có diện tích 18.665,8m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận cho Công ty Cổ phần Giấy Tân Mai<sup>8</sup> (lưu ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất này cho Công ty Cổ phần Bất động sản Tân Mai)<sup>9</sup>; đồng thời, căn cứ quy định pháp luật hiện hành, văn bản hướng dẫn của cơ quan Trung ương tổng hợp tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố phương án xử lý đảm bảo theo quy định.

### **7.3. Giao Ủy ban nhân dân phường Đông Hòa**

- Thực hiện kiểm tra, xem xét xử lý theo thẩm quyền đối với các hạng mục công trình đã nêu tại Phần kết quả kiểm tra, xác minh.

<sup>8</sup> Cập nhật biến động thay đổi cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai tại trang 4 Giấy chứng nhận ngày 02 tháng 11 năm 2017.

<sup>9</sup> Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/HĐCNQSDĐ số 09 tháng 11 năm 2017 lập tại Văn phòng Công chứng Tân Uyên.

- Tăng cường công tác quản lý nhà nước, chủ động kiểm tra, rà soát tình hình quản lý đất đai, trật tự xây dựng để kịp thời phát hiện, xử lý hành vi vi phạm (nếu có) theo đúng quy định pháp luật.

### **8. Nhà, đất có khó khăn, vướng mắc liên quan công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân do Công ty Cổ phần xe lửa Dĩ An quản lý**

**8.1. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:** Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan khẩn trương rà soát, tổng hợp và đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố phương án xử lý đối với khu đất diện tích 2.226m<sup>2</sup> do Công ty Cổ phần Xe lửa Dĩ An đang quản lý theo quy định pháp luật (theo Văn bản số 942/PC-VP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố).

#### **8.2. Giao Ủy ban nhân dân phường Dĩ An**

- Kiểm điểm rút kinh nghiệm công tác quản lý nhà nước về đất đai và trật tự xây dựng tại địa phương. Tổ chức kiểm tra kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và xây dựng đối với khu đất diện tích 2.226 m<sup>2</sup> theo quy định.

- Tiếp nhận, quản lý khu đất được chuyển giao cho địa phương theo đúng quy định pháp luật.

**8.3. Đề nghị Công ty Cổ phần Xe lửa Dĩ An:** Khẩn trương thực hiện công tác bàn giao khu đất diện tích 2.226m<sup>2</sup> về địa phương quản lý theo quy định; phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền để xử lý dứt điểm vụ việc theo quy định.

### **9. Nhà, đất có khó khăn, vướng mắc liên quan công tác cấp Giấy chứng nhận cho các hộ dân do Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Lâm nông sản Sài Gòn quản lý**

#### **9.1. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường**

- Chủ trì, phối hợp Ủy ban nhân dân phường Dĩ An khẩn trương rà soát, tổng hợp và đề xuất phương án xử lý đối với khu đất diện tích 768,3m<sup>2</sup> (16 hộ dân) do Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Lâm nông sản Sài Gòn đang quản lý theo quy định pháp luật, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Khẩn trương tổ chức kiểm tra, rà soát theo chỉ đạo tại Văn bản số 4008/UBND-KT ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

#### **9.2. Giao Ủy ban nhân dân phường Dĩ An**

- Tăng cường công tác quản lý nhà nước, chủ động kiểm tra, rà soát tình hình quản lý đất đai, trật tự xây dựng để kịp thời phát hiện, xử lý hành vi vi phạm (nếu có) theo quy định.

- Tiếp nhận, quản lý khu đất được chuyển giao cho địa phương theo đúng quy định pháp luật.

**9.3. Đề nghị Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Nông lâm sản Sài Gòn:** Thực hiện công tác bàn giao phần đất diện tích 768,3m<sup>2</sup> về địa phương quản lý; chấp hành nghiêm các yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để xử lý dứt điểm vụ việc.

*Kinh*

## 10. Khu nhà ở Nam Tân Uyên

### 10.1. Đề nghị Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên và Công ty Cổ phần phát triển Đô thị Nam A

- Chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng và kinh doanh bất động sản; khẩn trương phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền, chấm dứt các hoạt động giao dịch không đúng quy định và thực hiện đầy đủ các yêu cầu, kiến nghị của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Nghiêm cấm việc tiếp tục phát sinh các giao dịch mua bán, chuyển nhượng liên quan đến dự án khi chưa đủ điều kiện pháp lý, gây ảnh hưởng an ninh trật tự tại địa phương.

**10.2. Giao Sở Quy hoạch – Kiến trúc:** Chủ trì, phối hợp Ủy ban nhân dân phường Tân Hiệp và các cơ quan có liên quan rà soát toàn bộ đối với các Đồ án quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đối với khu đất; đề xuất, tham mưu trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét theo quy định.

**10.3. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:** Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân phường Tân Hiệp và các cơ quan có liên quan khẩn trương kiểm tra, rà soát về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng của các tổ chức, cá nhân, các điều kiện giao đất, cho thuê đất, việc chấp hành chỉ đạo của cơ quan có thẩm quyền liên quan đối với khu đất 510.927,96m<sup>2</sup>.

**10.4. Giao Sở Tài chính:** Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan có liên quan rà soát, đánh giá toàn diện về năng lực của Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên, các điều kiện về chủ trương đầu tư liên quan Khu nhà ở Nam Tân Uyên; tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

### 10.5. Giao Sở Xây dựng

- Kiểm điểm xử lý trách nhiệm theo thẩm quyền, phân cấp đối với các tập thể, cá nhân có liên quan trong việc không kịp thời phát hiện, xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, để xảy ra vi phạm nhiều lần; chưa áp dụng các biện pháp nhằm buộc Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định đã nêu tại phần Kết luận.

- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc chấp hành các quy định của pháp luật về xây dựng tại Khu nhà ở Nam Tân Uyên; kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền đối với các hành vi vi phạm về trật tự xây dựng, không để phát sinh các vi phạm mới.

- Rà soát lại toàn bộ hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính, khẩn trương thực hiện các biện pháp yêu cầu Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên chấp hành nghiêm các Quyết định xử phạt vi phạm theo quy định.

### 10.6. Giao Ủy ban nhân dân phường Tân Hiệp

- Tổ chức công khai rộng rãi thông tin về tình trạng pháp lý của Dự án Khu nhà ở Nam Tân Uyên, trong đó nêu rõ dự án chưa hoàn tất các thủ tục pháp lý về đất đai và chủ trương đầu tư theo quy định, nhằm bảo đảm quyền lợi hợp pháp của

người dân; đồng thời ngăn chặn việc tiếp tục phát sinh các giao dịch mua bán, chuyển nhượng liên quan đến dự án khi chưa đủ điều kiện pháp lý, đảm bảo an ninh trật tự tại địa phương.

- Tiếp tục theo dõi, rà soát các trường hợp phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng góp vốn, hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án; hướng dẫn các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện quyền khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết các tranh chấp dân sự theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện rà soát toàn diện về tình hình trật tự xây dựng, quản lý sử dụng đất tại khu đất thuộc thẩm quyền, trách nhiệm của địa phương trong công tác quản lý trật tự xây dựng, đất đai theo từng thời kỳ; đồng thời tổng hợp, tham mưu đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, xử lý theo quy định.

**10.7. Giao Thanh tra Thành phố:** Trên cơ sở báo cáo kết quả thực hiện của các đơn vị và Chủ đầu tư nêu trên, chủ trì, phối hợp với cơ quan liên quan, tổng hợp, rà soát, đánh giá toàn bộ vụ việc, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét chuyên hồ sơ vụ việc cho Cơ quan chức năng để xử lý theo quy định pháp luật.

## 11. Giao Thanh tra Thành phố

Theo dõi, đôn đốc, giám sát và xử lý sau thanh tra, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định.

Trong quá trình thanh tra, bước đầu đã phát hiện một số nội dung vi phạm nhưng chưa đầy đủ hồ sơ, tài liệu để đánh giá cơ sở pháp lý kiến nghị xử lý dứt điểm. Do đó, kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố tiếp tục giao các Sở, ngành, đơn vị có liên quan khẩn trương phối hợp rà soát, kiểm tra, xác minh làm rõ để đề xuất hướng xử lý theo thẩm quyền, khả thi, đúng quy định pháp luật. Trong quá trình thực hiện Kết luận thanh tra, trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật, gây thất thoát tài sản Nhà nước, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét chuyển cho Cơ quan chức năng xử lý theo quy định pháp luật.

Ngày 03 tháng 7 năm 2026, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Văn bản số 5937/UBND-ĐT về việc tổ chức thực hiện các Kết luận thanh tra, Kết luận kiểm tra của Thanh tra Thành phố đối với các dự án có khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Trên đây là Thông báo kết luận thanh tra về thanh tra các nội dung có khó khăn, vướng mắc liên quan đến các dự án, khu đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. / *mm*

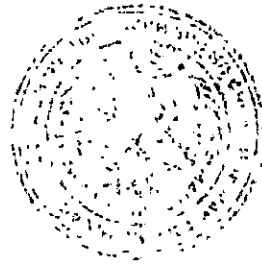
### Nơi nhận:

- Chánh Thanh tra Thành phố (để b/c);
- Các Phó Chánh Thanh tra Thành phố (để b/c);
- Văn phòng Thanh tra Thành phố (để đăng tải công khai);
- Lưu: VT, P9, ĐTT (MH).

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



**Huỳnh Nữ Kiều Ngân**



71

