

THỜI HẠN BẢO VỆ BMNN

Từ ngày 31 tháng 7 năm 2026 đến ngày 10 tháng 8 năm 2026

UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
THANH TRA THÀNH PHỐ

Số: 22 /KL-TT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 31 tháng 7 năm 2026

MẬT

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc thanh tra Dự án Khu dân cư Phú An Lành
do Công ty Cổ phần đầu tư hạ tầng Donacoop làm chủ đầu tư

Thực hiện Quyết định số 06/QĐ-TT ngày 05/5/2026 của Chánh Thanh tra thành phố Đồng Nai về việc thanh tra đối với các dự án khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài trên địa bàn thành phố Đồng Nai; Quyết định số 88/QĐ-TT ngày 12/6/2026 của Chánh Thanh tra thành phố về việc đình chỉ thanh tra đối với 12/14 dự án của Đoàn thanh tra.

Từ ngày 11/5/2026 đến ngày 09/6/2026, Đoàn thanh tra tiến hành thanh tra, làm việc với Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng; Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, UBND phường Trảng Bom, Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Donacoop.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 10/BC-ĐTT ngày 10/6/2026 của Trưởng đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra thành phố kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Dự án Khu dân cư Phú An Lành do Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Donacoop làm Chủ đầu tư, đã được UBND tỉnh Đồng Nai (nay là thành phố Đồng Nai) cấp Quyết định chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (chỉ định nhà đầu tư) là Công ty Cổ phần Phú An Lành (sau đó điều chỉnh đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Donacoop); địa điểm thực hiện dự án tại xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; tổng nguồn vốn đầu tư của dự án 1.050 tỷ đồng; diện tích đất sử dụng khoảng 97,99 ha; tiến độ thực hiện dự án đến năm 2028; quy mô dự án đầu tư khu dân cư theo quy hoạch được phê duyệt; mục tiêu dự án là đầu tư xây dựng khu dân cư với cơ sở hạ tầng đồng bộ.

Diện tích khu đất thực hiện dự án có nguồn gốc đất do hộ gia đình, cá nhân quản lý sử dụng, một phần diện tích đất giao thông do UBND xã Sông Trầu (nay là phường Trảng Bom) quản lý; sau đó được UBND huyện Trảng Bom thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ; UBND tỉnh Đồng Nai giao đất cho Công ty Cổ phần Phú An Lành để thực hiện dự án xây dựng mới, tạo quỹ đất ở, nhà ở đáp ứng cho người dân sinh sống và làm việc tại khu vực với các hạng mục: nhà liền kề, nhà biệt thự, các công trình công cộng như các khu thương mại dịch vụ, trường mầm non, trường tiểu học, THCS, trạm y tế, các khu hạ tầng kỹ thuật và công viên cây xanh cảnh quan - thể dục thể thao. Hiện nay, dự án đang triển khai san lấp mặt bằng các tuyến đường giao thông, chưa làm nền hạ, chưa thảm nhựa, mức độ hoàn thiện khoảng 15%.

Qua thanh tra dự án nhằm xác định nguyên nhân khó khăn, vướng mắc của dự án; phát hiện hạn chế, bất cập của chính sách, pháp luật để kiến nghị sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện; xác định trách nhiệm và kiến nghị xử lý hành vi vi phạm pháp

luật (nếu có). Trên cơ sở đó, báo cáo Chủ tịch UBND thành phố, Thanh tra Chính phủ làm cơ sở đề kiến nghị cấp có thẩm quyền xem xét, xử lý, giải quyết, tránh thất thoát, lãng phí, góp phần khơi thông nguồn lực, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Về thực hiện dự án đầu tư

1.1. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư

- Ngày 08/01/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính thành phố Đồng Nai) nhận được hồ sơ dự án Khu dân cư Phú An Lành, tại xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom với diện tích khoảng 97,99 ha do Công ty Cổ phần Phú An Lành đề nghị.

- Ngày 10/01/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 121/SKHĐT-KGVX gửi các Sở ngành, UBND huyện Trảng Bom và đề nghị các đơn vị gửi ý kiến thẩm định; Văn bản số 426/SKHĐT-KGVX ngày 31/01/2018 đơn đốc các đơn vị có ý kiến. Ngày 30/8/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Báo cáo số 575/BC-SKHĐT tổng hợp ý kiến thẩm định của các Sở, ngành và các đơn vị có liên quan đối với hồ sơ cấp quyết định chủ trương đầu tư Dự án Khu dân cư Phú An Lành. Cụ thể:

+ Ngày 02/3/2018, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai) phản hồi Văn bản số 847/SXD-QLN-TTBĐS chỉ có ý kiến về quy hoạch xây dựng; về chương trình phát triển nhà ở; về tổng mức đầu tư; khi được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án phải có năng lực tài chính để triển khai dự án, phù hợp với giấy đăng ký kinh doanh, thực hiện ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án theo quy định mà không có ý kiến về các vấn đề liên quan đến chuyên môn về ngành, lĩnh vực được giao quản lý về dự án thuộc trường hợp phải đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 22¹ Luật Nhà ở năm 2014. Đồng thời, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai là cơ quan chủ trì giúp UBND cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở mà không có ý kiến về dự án nêu trên phải thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18² Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

+ Ngày 07/02/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai) có Văn bản số 823/STNMT-QH và Văn bản số 131/VBTĐ-STNMT ngày 10/5/2018 có ý kiến về đất đai, về môi trường, về thẩm định nhu cầu sử dụng đất của dự án.

- Trên cơ sở Báo cáo thẩm định số 575/BC-SKHĐT ngày 30/8/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định chủ trương đầu tư số 3127/QĐ-UBND ngày 31/8/2018, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (chỉ

¹ 2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện thông qua các hình thức sau đây: b) Đấu thầu dự án có sử dụng đất;

² Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất để xây dựng nhà ở thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định sau đây: b) Đối với khu vực chưa thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng thì lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu thầu nếu có nhiều nhà đầu tư có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở đăng ký tham gia làm chủ đầu tư; trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở đăng ký tham gia thì chỉ định nhà đầu tư đó làm chủ đầu tư. Sở Xây dựng chủ trì giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở quy định tại Điểm này. Thời gian và quy trình đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

định nhà đầu tư) là Công ty Cổ phần Phú An Lành thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư An Lành mà không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư không đúng quy định tại khoản 3 Điều 1³ Luật Đấu thầu năm 2013, điểm b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014; đồng thời chỉ định chủ đầu tư dự án là vi phạm điểm c⁴ khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014.

- Ngày 03/9/2019, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ nhất số 2744/QĐ-UBND, trong đó điều chỉnh mục tiêu dự án: đầu tư xây dựng khu dân cư với cơ sở hạ tầng đồng bộ và điều chỉnh quy mô dự án: đầu tư khu dân cư theo quy hoạch được phê duyệt, với quy mô diện tích khoảng 97,99 ha.

- Ngày 13/02/2023, UBND tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 1123/UBND-KTN về việc hồ sơ điều chỉnh (lần 3) Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Phú An Lành tại xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom; Trong đó, chấp thuận điều chỉnh tên nhà đầu tư và người đại diện theo pháp luật, Nhà đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Donacoop (do Công ty Cổ phần Phú An Lành đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Donacoop).

- Ngày 18/3/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 870/QĐ-UBND về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần thứ hai); Trong đó, điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án giai đoạn 1 (từ tháng 02/2025 đến tháng 02/2027): hoàn thành các hồ sơ kỹ thuật và thi công đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật; giai đoạn 2 (từ tháng 03/2027 đến tháng 11/2028): đầu tư xây dựng các công trình và kinh doanh bán hàng.

- Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Donacoop thực hiện Báo cáo về giám sát, đánh giá đầu tư tình hình thực hiện Dự án định kỳ theo quy định tại điểm a khoản 8 Điều 100 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ Quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai thực hiện giám sát, đánh giá đầu tư tình hình thực hiện Dự án định kỳ theo quy định tại khoản 2 Điều 69 Luật Đầu tư năm 2014.

1.2. Việc bố trí vốn dự án đầu tư

Ngày 31/8/2018, UBND tỉnh Đồng Nai cấp Quyết định chủ trương đầu tư số 3127/QĐ-UBND; trong đó, Dự án Khu dân cư Phú An Lành có diện tích khoảng 97,99 ha (>20 ha), tổng vốn đầu tư 1.050 tỷ đồng. Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, tại khoản 2 Điều 14 quy định chi tiết về điều kiện đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư: “2. Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau: a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không ... thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối

³ Phạm vi điều chỉnh. 3. Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP), dự án đầu tư có sử dụng đất”

⁴ 2. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện thông qua các hình thức sau đây: c) Chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật này, có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 23 của Luật này.



với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên,...”. Như vậy, vốn thuộc sở hữu để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư khoảng 157,5 tỷ đồng. Theo Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phú An Lành tại thời điểm 31/12/2017 (Báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH Kiểm toán Đại Tín), vốn chủ sở hữu là 422,9 tỷ đồng.

Theo Báo cáo vốn góp của chủ sở hữu đã được kiểm toán cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 08/4/2026 (Báo cáo kiểm toán độc lập của Công ty TNHH Kiểm toán Vững Tàu), vốn chủ sở hữu là 10.500 tỷ đồng.

1.3. Về ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư

Ngày 18/6/2020, Công ty Cổ phần Phú An Lành đã hoàn tất việc thực hiện ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư. Ngày 24/6/2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Công văn số 2227/SKHĐT-QLN về việc xác nhận hoàn tất việc ký quỹ thực hiện dự án số tiền phải ký quỹ là 23,5 tỷ đồng theo quy định tại Điều 42 Luật Đầu tư năm 2014.

Sau đó, Công ty Cổ phần Phú An Lành đề nghị hoàn trả 50% tiền ký quỹ thực hiện dự án. Ngày 05/8/2020, Sở Kế hoạch Đầu tư có Công văn số 2764/SKHĐT-QLN về việc hoàn trả 50% việc ký quỹ số tiền là 11,750 tỷ đồng quy định tại điểm a khoản 8 Điều 27⁵ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Đầu tư.

1.4. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư

Ngày 31/8/2018, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định chủ trương đầu tư số 3127/QĐ-UBND, tiến độ thực hiện dự án đến năm 2022. Ngày 18/3/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 870/QĐ-UBND về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần thứ hai) điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án: giai đoạn 1 (từ tháng 02/2025 đến tháng 02/2027): hoàn thành các hồ sơ kỹ thuật và thi công đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật; giai đoạn 2 (từ tháng 03/2027 đến tháng 11/2028): đầu tư xây dựng các công trình và kinh doanh bán hàng. Dự án đang trong tiến độ thực hiện.

2. Công tác quản lý và sử dụng đất đai

2.1. Nguồn gốc đất của dự án

Dự án có diện tích khoảng 97,99 ha, sau đó xác định lại diện tích đất thực hiện dự án khoảng 95,0084 ha, trong đó có 92,73 ha là đất do hộ gia đình, cá nhân quản lý sử dụng và khoảng 2,27 ha là đất giao thông do UBND xã Sông Trầu quản lý.

2.2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Về quy hoạch sử dụng đất: Dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Trảng Bom được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định

⁵ Nhà đầu tư được hoàn trả tiền ký quỹ theo nguyên tắc sau: a) Hoàn trả 50% số tiền ký quỹ tại thời điểm nhà đầu tư hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và được cấp các giấy phép, chấp thuận khác theo quy định của pháp luật để thực hiện hoạt động xây dựng (nếu có) không chậm hơn tiến độ quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc văn bản quyết định chủ trương đầu tư;

số 4695/QĐ-UBND ngày 01/12/2017; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Trảng Bom được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5369/QĐ-UBND ngày 31/12/2021.

Về kế hoạch sử dụng đất: Dự án được đăng ký trong kế hoạch sử dụng đất năm 2018 huyện Trảng Bom được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4823/QĐ-UBND ngày 29/12/2017; phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của huyện Trảng Bom được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 4387/QĐ-UBND ngày 31/12/2019.

2.3. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư

Ngày 29/8/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 5802/STNMT-TTPTQĐ về điều chỉnh thông báo thu hồi đất, Dự án có phần diện tích 12.332,1m² trước đây đã được thu hồi và bồi thường đất để thực hiện đường dây 110V, 220V đầu nối Trạm biến áp 500KV Sông Mây, đoạn qua huyện Trảng Bom.

Ngày 02/12/2019, UBND huyện Trảng Bom ban hành Quyết định số 6019/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án; tổng số diện tích đất phê duyệt bồi thường, hỗ trợ đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân là 912.603,6 m² và đất giao thông do UBND xã Sông Trầu quản lý là 22.680,7 m²; tổng giá trị phương án bồi thường, hỗ trợ là 186.675.736.159 đồng.

Ngày 02/12/2019, UBND huyện Trảng Bom ban hành Quyết định số 6015/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do UBND xã Sông Trầu quản lý và Quyết định số 6017/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho UBND xã Sông Trầu để thực hiện dự án; thu hồi 22.680,7m² đất giao thông do UBND xã Sông Trầu quản lý, tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ là 0 đồng.

Ngày 02/12/2019, UBND huyện Trảng Bom ban hành Quyết định số 6016/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ ông (bà) Nguyễn Ngọc Tú - Nguyễn Đức Ân và Quyết định số 6018/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ cho hộ ông (bà) Nguyễn Ngọc Tú - Nguyễn Đức Ân để thực hiện dự án; diện tích đất rừng sản xuất và đất trồng cây lâu năm là 912.603,6m²; tổng kinh phí bồi thường, hỗ trợ là 183.105.427.607 đồng.

Ngày 10/12/2019, UBND huyện Trảng Bom có Văn bản số 14593/UBND-VP về việc xác nhận hoàn thành công tác bồi thường đối với diện tích 935.284,3 m² để thực hiện dự án; trong đó, UBND huyện Trảng Bom xác nhận Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai (nay là Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai) Thường trực Hội đồng bồi thường dự án, Công ty Cổ phần Phú An Lành đã thực hiện xong công tác bồi thường, hỗ trợ diện tích 935.284,3 m².

Đến nay UBND huyện Trảng Bom đã hoàn thành công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ với diện tích đất là 935.284,3m² và tổng số tiền bồi thường, hỗ trợ là 186.675.736.159 đồng cho 01 trường hợp người có đất bị thu hồi là hộ ông (bà) Nguyễn Ngọc Tú - Nguyễn Đức Ân và 01 trường hợp là đất giao thông do UBND xã Sông Trầu quản lý; diện tích đất còn lại khoảng 2.001,4m² chưa thực hiện công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ.

2.4. Việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất



- Ngày 01/7/2020, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2232/QĐ-UBND về việc giao đất, cho thuê đất để Công ty Cổ phần Phú An Lành thực hiện dự án, trong đó:

+ Thu hồi diện tích 22.675,7m² đất giao thông tại xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom do UBND xã Sông Trầu quản lý.

+ Giao cho Công ty Cổ phần Phú An Lành tổng diện tích 934.706,6m² đất gồm: 22.675,7m² đất giao thông tại xã Sông Trầu và 912.030,9 m² đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng để thực hiện dự án gồm: Giao diện tích 424.534,6 m² đất để sử dụng vào mục đích đất ở (có thu tiền sử dụng đất), giao diện tích 409.583,40 m² để sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở hạ tầng (không thu tiền sử dụng đất), cho thuê diện tích 100.588,6 m² đất gồm: đất thương mại 51.002,6 m², đất giáo dục 39.516,9 m² và đất y tế là 10.069,1 m² (Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê).

+ Giao UBND huyện Trảng Bom có trách nhiệm chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Công ty Cổ phần Phú An Lành và các đơn vị có liên quan xác định việc hoán đổi đất (đối với diện tích 22.675,7m² đất giao thông do UBND xã Sông Trầu quản lý trong dự án) theo chủ trương của Tỉnh ủy tại Văn bản số 5404-CV/TU ngày 29/8/2018. Ngày 11/6/2024, UBND huyện Trảng Bom có Văn bản số 8130/UBND-TNMT về việc ý kiến hướng dẫn thực hiện hoán đổi đất, trong đó có nêu: “Đến nay, chủ đầu tư chưa triển khai đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng dự án theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, chưa có đầy đủ cơ sở xác định vị trí lợi thế, giá trị tốt hơn hoặc bằng so với vị trí đất giao thông do UBND xã Sông Trầu quản lý để thực hiện hoán đổi đất”. Ngày 16/3/2026, UBND xã Trảng Bom có Báo cáo số 118/BC-UBND báo cáo tình hình triển khai các dự án khu dân cư thương mại trên địa bàn xã trong đó có nêu khó khăn vướng mắc và kiến nghị UBND tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn UBND xã Trảng Bom thực hiện hoán đổi phần diện tích đất trên.

Tuy nhiên, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh Đồng Nai giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất đối với Công ty Cổ phần Phú An Lành để thực hiện dự án mà không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là không đúng quy định tại khoản 1⁶ Điều 118 Luật Đất đai năm 2013.

- Ngày 06/10/2023, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2421/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh tên Người sử dụng đất từ “Công ty Cổ phần Phú An Lành” thành “Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Donacoop”.

- Diện tích đất còn lại khoảng 2.001,4 m² chưa được UBND thành phố Đồng Nai giao đất do chưa thực hiện công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ.

2.5. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất

Dự án được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất cho Công ty Cổ phần Phú An Lành thực hiện dự án với diện tích khoảng 934.706,6 m² tại Quyết định số 2232/QĐ-UBND ngày 01/7/2020, trong đó giao Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Phú An Lành.

⁶ 1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây, trừ các trường hợp quy định tại các khoản 2 Điều này.

Trong quá trình xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đã thuê nhiều đơn vị tư vấn. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Donacoop không đồng ý đối với phương pháp xác định giá đất.

Ngày 17/02/2022, UBND tỉnh Đồng Nai có Thông báo số 455/TB-UBND về kết luận giao Sở Tài nguyên và Môi trường khẩn trương thực hiện việc xác định giá đất. Đến nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa hoàn thành việc xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Do đó, Nhà đầu tư chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với tiền sử dụng đất và tiền thuê đất.

2.6. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.7. Công tác quản lý và bảo vệ môi trường

Ngày 12/6/2020, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1990/QĐ-UBND về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án “Xây dựng khu dân cư quy mô diện tích 95,0084 ha, quy mô dân số 3.861 lô (15.430 người)”. Theo đó, UBND tỉnh Đồng Nai đã yêu cầu Công ty Cổ phần Phú An Lành thực hiện điều chỉnh về phạm vi quy mô và diện tích dự án theo Quyết định số 1041/QĐ-UBND ngày 03/4/2020 (quy mô diện tích khoảng 95,01 ha) so với Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 (quy mô diện tích 97,99 ha). Đến nay, Nhà đầu tư chưa thực hiện nội dung này.

3. Công tác quản lý về xây dựng

3.1. Việc quy hoạch xây dựng và Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở

- Về quy hoạch xây dựng

+ Ngày 02/01/2018, UBND huyện Trảng Bom ban hành Quyết định số 02/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng nông thôn mới tỷ lệ 1/500 xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, vị trí khu đất có chức năng: Đất khu dân cư dự án.

+ Ngày 01/8/2020, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2799/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Trảng Bom đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050. Ngày 17/6/2022, UBND huyện Trảng Bom ban hành Quyết định số 5854/QĐ-UBND về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom giai đoạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030. Dự án Khu dân cư Phú An Lành được khoanh vùng phạm vi nằm trong quy hoạch khu dân cư.

- Về phát triển nhà ở

+ Ngày 02/3/2018, Sở Xây dựng có Văn bản số 847/SXD-QLN-TTBDS về việc góp ý hồ sơ Quyết định chủ trương đầu tư; trong đó, dự án không có trong danh mục 155 dự án nhà ở thương mại theo Nghị quyết số 144/2008/NQ-HĐND ngày 24/7/2008 về chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020 và điều chỉnh bổ sung tại Nghị quyết số 117/2014/NQ-HĐND ngày 11/7/2014. Tuy nhiên, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, tham mưu cấp Quyết định chủ trương đầu tư, đồng thời Sở Xây dựng phối hợp thực hiện nhưng không đánh giá sự phù hợp yêu cầu đối với phát triển nhà ở là

không đúng quy định tại khoản 3 Điều 6⁷ và khoản 2 Điều 14⁸ Luật Nhà ở năm 2014.

+ Ngày 17/5/2022, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1258/QĐ-UBND về phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021 - 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 973/QĐ-UBND ngày 23/3/2026 về phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030; Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 09/4/2026 về phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2026-2030. Dự án Khu dân cư Phú An Lành được phê duyệt và cập nhật trong Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở.

3.2. Việc lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng

Ngày 22/01/2020, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 275/QĐ-UBND về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú An Lành.

Ngày 03/4/2020, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1041/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú An Lành, là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/03/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Ngày 23/6/2025, UBND huyện Trảng Bom ban hành Quyết định số 3680/QĐ-UBND về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu dân cư Phú An Lành tại xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, là phù hợp theo quy định tại Điều 19, khoản 3 Điều 28 Quyết định số 59/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

3.3. Công tác quản lý quy hoạch xây dựng

Ngày 19/6/2020, UBND huyện Trảng Bom có Biên bản công bố về việc công khai Quyết định số 1041/QĐ-UBND ngày 03/4/2020 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú An Lành là chậm thời gian công bố công khai quy hoạch quy định tại khoản 13 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018: *“Chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đồ án quy hoạch xây dựng phải được công bố công khai”*. Đối với thiếu sót này đã được Thanh tra tỉnh Đồng Nai kết luận và yêu cầu khắc phục tại Kết luận thanh tra số 59/KL-TT ngày 12/6/2024 về chuyên đề quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng do Sở Xây dựng và Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai tham mưu thực hiện.

3.4. Việc thi công xây dựng dự án

⁷ Quyết định chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.

⁸ Yêu cầu đối với phát triển nhà ở: Phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng giai đoạn.

Ngày 25/5/2020, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai có Công văn số 2534/SXD-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Hạ tầng kỹ thuật và Nhà ở liền kề (mặt tiền trục đường TC1) khu dân cư Phú An Lành.

Ngày 14/7/2020, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai có Công văn số 3519/SXD-QLXD về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Phú An Lành.

Ngày 28/7/2020, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy phép xây dựng số 57/GPXD cho Công ty Cổ phần Phú An Lành được phép xây dựng các công trình: Đường giao thông và Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư Phú An Lành.

Ngày 08/9/2020, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai có Công văn số 4654/SXD-QLXD về Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Trạm xử lý nước sạch công suất 3.911 m³/ngày đêm và công trình Trạm xử lý nước thải công suất 2.970 m³/ngày đêm thuộc dự án khu dân cư Phú An Lành.

Ngày 19/11/2020, Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai có Công văn số 6224/SXD-QLXD về Thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và đánh giá điều kiện cấp phép để miễn giấy phép xây dựng công trình Trạm xử lý nước sạch công suất 3.911 m³/ngày đêm và công trình Trạm xử lý nước thải công suất 2.970 m³/ngày đêm thuộc dự án khu dân cư Phú An Lành.

Ngày 28/8/2025, UBND huyện Trảng Bom cấp giấy phép xây dựng số 10/GPXD cho Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Donacoop, được phép xây dựng các công trình: Đường giao thông, Hạ tầng kỹ thuật, Trạm xử lý nước sạch, Trạm xử lý nước thải sinh hoạt là đúng quy định tại Điều 92 Luật Xây dựng năm 2014.

Ngày 25/10/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Donacoop có Thông báo số 79/TB-CTYDNC về khởi công xây dựng công trình gửi UBND xã Trảng Bom.

Kết quả kiểm tra thực tế hiện trạng, dự án đang triển khai san lấp mặt bằng các tuyến đường giao thông, chưa làm nền hạ, chưa thảm nhựa, mức độ hoàn thiện khoảng 15% theo giấy phép xây dựng đã được cấp.

4. Về khiếu nại, tố cáo, phản ánh, kiến nghị liên quan đến dự án

Dự án không phát sinh khiếu nại, tố cáo, phản ánh, kiến nghị. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện dự án có 05 hộ dân có hành vi ngăn cản, không cho Nhà đầu tư triển khai thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

5. Về hiệu quả của dự án đầu tư

Dự án gặp vướng mắc về mặt pháp lý, quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư đã lựa chọn nhà đầu tư không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư nên quá trình triển khai gặp khó khăn, vướng mắc, kéo dài cần được rà soát, tháo gỡ để được cấp có thẩm quyền tiếp tục giao đất, cho thuê đất và xác định giá tiền sử dụng đất để Nhà đầu tư tiếp tục triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

III. KẾT LUẬN

Dự án Khu dân cư Phú An Lành do Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Donacoop làm chủ đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đã được phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500, có năng lực tài chính để thực hiện dự án. Công ty đã thực hiện ký quỹ đảm bảo thực

hiện dự án, hoàn thành công tác bồi thường đối với phần diện tích đất được giao 935.284,3 m². Hiện nay, nhà đầu tư đang triển khai san lấp mặt bằng các tuyến đường giao thông, dự án hoàn thành đi vào hoạt động sẽ thu hút trên 15 ngàn dân vào sinh sống, góp phần chỉnh trang đô thị cho địa phương.

Tuy nhiên, quá trình triển khai thực hiện dự án còn có các thiếu sót, vi phạm cụ thể như sau:

1. Về thực hiện dự án đầu tư

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp các sở ngành, các đơn vị có liên quan tham mưu trình UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định chủ trương đầu tư số 3127/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (chỉ định nhà đầu tư) là Công ty Cổ phần Phú An Lành thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư Phú An Lành tại xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai mà không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư không đúng quy định tại khoản 3 Điều 1 Luật Đấu thầu năm 2013, điểm b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014; đồng thời chỉ định chủ đầu tư dự án là vi phạm điểm c khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014.

- Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai là cơ quan chủ trì giúp UBND cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở mà không có ý kiến về các vấn đề liên quan đến chuyên môn về ngành, lĩnh vực được giao quản lý về dự án thuộc trường hợp phải đấu thầu do dự án có sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014; không có ý kiến về dự án nêu trên phải thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Trách nhiệm về vi phạm nêu trên thuộc về Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính), Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, các Phó Giám đốc Sở phụ trách và các phòng ban, cá nhân có liên quan thời kỳ năm 2018.

2. Công tác quản lý và sử dụng đất đai

- Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2232/QĐ-UBND ngày 01/7/2020 về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Phú An Lành để thực hiện dự án mà không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013.

- Ngày 17/02/2022, UBND tỉnh Đồng Nai có Thông báo số 455/TB-UBND; trong đó giao Sở Tài nguyên và Môi trường khẩn trương thực hiện việc xác định giá đất. Đến nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường chưa hoàn thành việc xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Trách nhiệm thiếu sót nêu trên thuộc về Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường), Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Phó Giám đốc phụ trách và các phòng ban, cá nhân có liên quan thời kỳ năm 2020 đến nay.

- Công ty Cổ phần Phú An Lành chưa thực hiện điều chỉnh về phạm vi quy mô và diện tích dự án theo Quyết định số 1041/QĐ-UBND ngày 03/4/2020 so với Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai theo

yêu cầu của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 1990/QĐ-UBND ngày 12/6/2020.

Trách nhiệm nêu trên thuộc về Công ty Cổ phần Phú An Lành (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Donacoop).

3. Về quy hoạch xây dựng và chương trình kế hoạch phát triển nhà ở

Sở Xây dựng có Văn bản số 847/SXD-QLN-TTBD&S ngày 02/3/2018 về việc góp ý hồ sơ Quyết định chủ trương đầu tư; trong đó, dự án không có trong danh mục 155 dự án nhà ở thương mại theo Nghị quyết số 144/2008/NQ-HĐND ngày 24/7/2008 về chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020 và điều chỉnh bổ sung tại Nghị quyết số 117/2014/NQ-HĐND ngày 11/7/2014. Tuy nhiên, Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, tham mưu cấp Quyết định chủ trương đầu tư, đồng thời Sở Xây dựng phối hợp thực hiện nhưng không đánh giá sự phù hợp yêu cầu đối với phát triển nhà ở là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 6 và khoản 2 Điều 14 Luật Nhà ở năm 2014. Hiện nay, Dự án Khu dân cư Phú An Lành đã được phê duyệt, cập nhật trong Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở.

Trách nhiệm về vi phạm nêu trên thuộc về Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính), Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, các Phó Giám đốc Sở phụ trách và các phòng ban, cá nhân có liên quan thời kỳ năm 2018.

IV. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Ngày 24/4/2026, Quốc hội khóa XVI ban hành Nghị quyết số 29/2026/QH16 về Cơ chế, chính sách đặc thù để xử lý vi phạm pháp luật về đất đai của tổ chức, cá nhân xảy ra trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực và tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài; theo đó tại điểm b khoản 1 Điều 12 quy định: “*Xử lý về việc tiếp tục giao đất, cho thuê đất đối với các dự án vi phạm về lựa chọn nhà đầu tư, về quản lý, sử dụng đất.*”

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát các dự án, đất đai vi phạm về lựa chọn nhà đầu tư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án để áp dụng chính sách theo quy định tại Điều 4 và Điều 5 của Nghị quyết số 170/2024/QH15 đối với các trường hợp sau đây:

b) Dự án đầu tư đã được lựa chọn nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, đã được cơ quan nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất đối với một phần hoặc toàn bộ khu đất thực hiện dự án;”

Từ những nội dung kết luận nêu trên, để xử lý các thiếu sót, vi phạm và xem xét, xử lý, giải quyết, tránh thất thoát, lãng phí liên quan đến dự án và rà soát điều kiện được tiếp tục giao đất, cho thuê đất đối với dự án không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên cơ sở Nghị quyết số 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội; Nghị định số 147/2026/NĐ-CP ngày 07/5/2026 của Chính phủ. Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố chỉ đạo các sở, ngành và các đơn vị liên quan thực hiện một số nội dung sau:

1. Sở Tài chính

- Giao Sở Tài chính tham mưu áp dụng chính sách theo quy định tại Nghị quyết số 29/2026/QH16 và Nghị quyết số 170/2024/QH15 rà soát điều kiện được tiếp tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án, cụ thể:

+ Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát các điều kiện quy định tại Nghị quyết số 29/2026/QH16 và Nghị quyết số 170/2024/QH15 đối với Dự án Khu dân cư Phú An Lành về: sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật; không vi phạm quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh; điều kiện năng lực thực hiện dự án của nhà đầu tư;

+ Tổng hợp kết quả đánh giá điều kiện và lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định cho phép tiếp tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

- Tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm tập thể, cá nhân đối với vi phạm được nêu tại Phần III của Kết luận.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; phối hợp với Thuế thành phố Đồng Nai rà soát xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Đồng thời, khẩn trương thực hiện quy định tại Nghị định số 147/2026/NĐ-CP ngày 07/5/2026 của Chính phủ đối với phần diện tích đất của Dự án Khu dân cư Phú An Lành đã có quyết định giao đất, cho thuê đất.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức để kiểm tra xử lý, giải quyết theo quy định pháp luật đối với nội dung kiến nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Donacoop đề nghị bồi thường, giải phóng mặt bằng phần diện tích đất 2.001,4 m² nằm trong ranh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 của Dự án.

- Tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm tập thể, cá nhân đối với thiếu sót được nêu tại Phần III của Kết luận.

3. Sở Xây dựng

Tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm tập thể, cá nhân đối với vi phạm được nêu tại Phần III của Kết luận.

4. UBND phường Trảng Bom

Chủ trì, phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường, Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Donacoop và các đơn vị có liên quan xác định việc hoán đổi đất (đối với diện tích 22.675,7m² đất giao thông do UBND xã Sông Trầu quản lý trong dự án) theo chủ trương của Tỉnh ủy tại Văn bản số 5404-CV/TU ngày 29/8/2018.

5. Sở Nội vụ

Tham mưu Chủ tịch UBND thành phố chỉ đạo tổ chức kiểm điểm và xử lý trách nhiệm đối với các tập thể, cá nhân thuộc thẩm quyền xử lý của Chủ tịch UBND thành phố; đồng thời, hướng dẫn các cơ quan, đơn vị tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm theo quy định.

6. Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Donacoop

- Thực hiện việc điều chỉnh phạm vi quy mô và diện tích dự án theo Quyết định số 1041/QĐ-UBND ngày 03/4/2020 so với Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Hoàn thiện các trình tự thủ tục để tiếp tục thực hiện dự án thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định của pháp luật và chấp hành nghiêm các quyết định xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến dự án.

7. Chỉ đạo các sở, ngành và đơn vị có liên quan

- Trong quá trình rà soát, thực hiện nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc nếu phát hiện các vi phạm pháp luật (về đất đai, môi trường,...) thì các cơ quan, đơn vị chuyển hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền, đồng thời báo cáo Chủ tịch UBND thành phố xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

- Sau khi UBND thành phố xem xét, quyết định áp dụng chính sách tháo gỡ khó khăn vướng mắc đối với dự án, các cơ quan, đơn vị căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn thực hiện các thủ tục (về đầu tư, đất đai, xây dựng,...) liên quan đến dự án theo đúng thẩm quyền và quy định pháp luật. Đồng thời, chấp hành nghiêm các quyết định xử lý của cơ quan, người có thẩm quyền liên quan đến dự án (nếu có).

- Giao Thanh tra thành phố theo dõi, đôn đốc việc thực hiện Kết luận thanh tra của các sở, ngành, đơn vị có liên quan.

Trên đây là Kết luận thanh tra đối với Dự án Khu dân cư Phú An Lành tại phường Trảng Bom do Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Donacoop làm chủ đầu tư, Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị Chủ tịch UBND thành phố xem xét, chỉ đạo; đồng thời đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan nghiêm túc thực hiện những nội dung kiến nghị, xử lý nêu trên và báo cáo kết quả gửi về Thanh tra thành phố trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày công khai Kết luận thanh tra./.

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ;
- Chủ tịch UBND thành phố;
- Ban lãnh đạo Thanh tra thành phố;
- Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Nội vụ;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố;
- UBND phường Trảng Bom;
- Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Donacoop;
- Trang TTĐT của Thanh tra thành phố;
- Văn phòng, các phòng Nghiệp vụ Thanh tra thành phố;
- Lưu: VT, ĐTT.

CHÁNH THANH TRA



Võ Thị Xuân Đào