

Số: /BC-UBND

Biên Hòa, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO

**Trả lời ý kiến cử tri trước kỳ họp thường lệ cuối năm 2025
HĐND phường Biên Hòa, khóa I, nhiệm kỳ 2021-2026
(Đơn vị số 5: Khu phố Tân Hạnh 1 và Tân Hạnh 2)**

Kính gửi:

- Thường trực HĐND phường;
- Đại biểu HĐND phường.

UBND phường nhận được Báo cáo số 95/BC-HĐND ngày 10/11/2025 và Báo cáo số 116/BC-HĐND ngày 02/12/2025 của Thường trực HĐND phường Biên Hòa về tổng hợp ý kiến, kiến nghị của cử tri trước kỳ họp thường lệ cuối năm 2025 HĐND phường; UBND phường báo cáo như sau:

Cử tri Trịnh Thị Đào, Nguyễn Khoa Hồng Vân, Phùng Đức Thành, khu phố Tân Hạnh 2, phường Biên Hòa có ý kiến:

1. Đề nghị tiếp tục triển khai phương án thu hồi một phần đất nhỏ thuộc thửa 26, 27, tờ bản đồ 30 tại khu đất thuộc Dự án Kim Oanh tạo con đường thông thoáng trong khu dân cư.

2. Theo thỏa thuận giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn địa ốc Kim Oanh với các hộ dân đã mua nhà, đất trong dự án thì trong một năm sẽ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho các hộ dân. Nhưng đến nay, đã 10 năm các hộ vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất làm ảnh hưởng đến các quyền lợi của các hộ dân trong khu dự án Kim Oanh như: Chưa được cấp điện, cấp nước, đăng ký thường trú, tạm trú cho trẻ em đi học...Đề nghị UBND phường kiểm tra, rà soát toàn bộ hồ sơ pháp lý của dự án do Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Kim Oanh làm đại diện; nguyên nhân dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho các hộ dân.

3. Yêu cầu Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo thỏa thuận với các hộ dân về hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

Trả lời:

Sau khi xem xét Văn bản số 73/BC-PKTHT&ĐT ngày 08/12/2025 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường về việc trả lời ý kiến cử tri trước kỳ họp thường lệ cuối năm 2025 HĐND phường, UBND phường có ý kiến trả lời như sau:

- Dự án khu dân cư phường Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa cũ (nay là phường Biên Hòa) do Công ty Cổ phần Đồng Nai làm chủ đầu tư thuộc trường hợp Dự án

tự thỏa thuận bồi thường giữa Công ty và người dân có đất bị thu hồi. Thửa đất số 26, 27, tờ bản đồ số 30, phường Tân Hạnh (nay là tờ bản đồ số 69, phường Biên Hòa) chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Ngày 07/01/2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Thông báo số 04/TB-TLVA về việc thụ lý vụ án tranh chấp quyền sử dụng các thửa đất số 26, 27, tờ bản đồ 30, phường Tân Hạnh (nay là tờ bản đồ số 69, phường Biên Hòa) giữa ông Hồ Minh Kiệt (nguyên đơn), ông Đặng Hữu Lâm và bà Nguyễn Thị Lang (bị đơn). Do đó, Công ty Cổ phần Đồng Nai chưa có cơ sở pháp lý để làm việc với các bên liên quan nhằm xác định chủ sử dụng đất hợp pháp để tiến hành thỏa thuận bồi thường. Vì vậy, tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng tại các thửa đất số 26, 27, tờ bản đồ 30, phường Tân Hạnh (nay là tờ bản đồ số 69, phường Biên Hòa) chưa thể triển khai thực hiện.

- Việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất:

Ngày 24/7/2003, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 2107/QĐ-UBND về việc giới thiệu địa điểm lập dự án xây dựng Khu nhà ở tại xã Hóa An và Tân Hạnh cho Công ty Cổ phần Đồng Nai (CODONA) làm chủ đầu tư.

Ngày 05/12/2019, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 4666/SKHĐT-THQH về việc quyết định chủ trương đầu tư Dự án xây dựng khu dân cư tại xã Tân Hạnh và Hóa An, thành phố Biên Hòa cũ do Công ty cổ phần Đồng Nai làm chủ đầu tư.

Ngày 25/01/2017, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 350/QĐ-UBND về việc duyệt chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại xã Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa cũ.

Ngày 28/03/2025, UBND thành phố Biên Hòa cũ ban hành Quyết định số 1249/ QĐ-UBND về việc duyệt ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Tân Hạnh, Thành Phố Biên Hòa.

Theo đại diện của Công ty Cổ phần Đồng Nai nguyên nhân chưa được cấp giấy chứng nhận là do hiện trạng các hộ dân xây dựng tại dự án có một số thay đổi so với hồ sơ được duyệt. Do đó, hiện nay chủ đầu tư đang tiến hành điều chỉnh hồ sơ và xuất hồ sơ bản vẽ mẫu nhà và liên hệ Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai tiến hành thực hiện các thủ tục nghiệm thu công trình nhà ở theo đúng quy định.

Công ty Cổ phần Đồng Nai dự kiến hoàn thành điều chỉnh hồ sơ và tiến hành nghiệm thu tại Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai trong quý I năm 2026 làm cơ sở thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân tại dự án theo đúng quy định.

- Việc yêu cầu Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo thỏa thuận với các hộ dân về hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước:

Theo đại diện của Công ty Cổ phần Đồng Nai thì Công ty đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính đối với dự án, cụ thể như sau:

Ngày 24/09/2021, Công ty Cổ phần Đồng Nai có nhận Thông báo số 861/TB.CTDON.QLHKD.CN-TK về việc nộp tiền sử dụng đất dự án Khu nhà ở

phường Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa cũ.

Đến ngày 06/01/2022, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và có Thông báo số 65/TB.CTDON về việc xác nhận nghĩa vụ thuế cho NNT dự án Khu nhà ở phường Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa cũ của Công ty Cổ phần Đồng Nai

Đối với việc đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, trên thực tế, Công ty đã thực hiện đầu tư theo quy hoạch được duyệt của dự án và đã xây dựng xong cơ bản hệ thống đường giao thông, hệ thống điện, cấp nước, thoát nước... Một phần trong đó đã được Sở Xây dựng nghiệm thu theo Văn bản số 4097/SXD-QLCLXD ngày 10/9/2024; phần còn lại, do phát sinh các thủ tục pháp lý mới cần phải được xử lý nên Công ty đang liên hệ các cơ quan liên quan có thẩm quyền để được giải quyết. Sau khi hoàn thành các thủ tục này, Công ty sẽ thực hiện xây dựng hoàn chỉnh theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.

Trên đây là Báo cáo trả lời ý kiến cử tri trước kỳ họp thường lệ cuối năm 2025 HĐND phường Biên Hòa, khóa I, nhiệm kỳ 2021-2026 (Đơn vị số 5: Khu phố Tân Hạnh 1 và Tân Hạnh 2) của UBND phường. Kính báo cáo Thường trực HĐND phường, đại biểu HĐND phường thông tin đến cử tri biết./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- TT. Đảng ủy phường (b/c);
- TT.UBND-UBMTTQVN phường;
- Các PCT.UBND phường;
- Chánh, Phó Chánh VP.HĐND và UBND phường;
- Lưu: VT, Sương.

CHỦ TỊCH

Thái Thanh Phong