

Số: ~~108~~/TB-TTTP-P4

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ~~19~~ tháng 12 năm 2022

THÔNG BÁO KẾT LUẬN THANH TRA
Về thanh tra toàn diện dự án Khu nhà ở cán bộ, công nhân viên
của Sở Văn hóa và Thể thao tại phường Phú Hữu, Quận 9
(nay là thành phố Thủ Đức)

Thực hiện theo Kế hoạch thanh tra năm 2021 được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4858/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2020, Chánh Thanh tra Thành phố ban hành Quyết định số 86/QĐ-TTTP-P4 ngày 29 tháng 4 năm 2021 thanh tra toàn diện việc thực hiện Dự án Khu nhà ở cán bộ, công nhân viên của Sở Văn hóa và Thể thao tại phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức).

Ngày 14 tháng 12 năm 2021, Thanh tra Thành phố đã ban hành Kết luận thanh tra số 09/KL-TTTP-P4 và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Phan Văn Mãi đồng ý, thống nhất chỉ đạo xử lý tại Văn bản số 6493/VP-NCPC ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố.

Căn cứ Điều 39 Luật Thanh tra số 56/2010/QH12 ngày 15 tháng 11 năm 2010, Điều 46 Nghị định số 86/2011/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thanh tra, Thanh tra Thành phố thông báo Kết luận thanh tra như sau:

A. NỘI DUNG THANH TRA VÀ THỜI KỲ THANH TRA:

I. Nội dung thanh tra:

Thanh tra toàn diện dự án Khu nhà ở cán bộ, công nhân viên của Sở Văn hóa và Thể thao tại phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức).

II. Thời kỳ thanh tra:

Từ thời điểm Sở Văn hóa và Thể thao được giao đất để thực hiện Dự án cho đến nay.

B. KẾT LUẬN THANH TRA:

I. Ưu điểm:

Việc thực hiện Dự án cơ bản đảm bảo pháp lý để tiến hành (có thỏa thuận phương án chỉ tiêu thực hiện Dự án của Kiến trúc sư trưởng Thành phố; chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng của Sở Kế hoạch và Đầu tư; được Thủ tướng Chính phủ giao đất; có phương án bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư tại Dự án do Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt; quy hoạch chi tiết 1/500 tại Dự án do Ủy ban nhân dân Quận 9 phê duyệt; ...).

II. Khuyết điểm, hạn chế:

Việc thực hiện dự án Khu nhà ở cán bộ, công nhân viên của Sở Văn hóa và Thể thao tại phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) có nhiều vi phạm, thiếu sót, cụ thể trong pháp lý thực hiện Dự án; việc giao đất, quản lý đất và quy hoạch thực hiện Dự án; tổ chức quản lý, điều hành Dự án; thực hiện công tác bồi thường hỗ trợ, tái định cư; việc phân phối, bàn giao lô nền và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc hợp tác đầu tư xây dựng công trình công cộng; đồng thời, Sở Văn hóa và Thể thao bảo quản, lưu trữ hồ sơ không kỹ càng, đầy đủ, dẫn đến chậm hoặc chưa cung cấp được hồ sơ, tài liệu phục vụ cuộc thanh tra theo đề nghị của Đoàn thanh tra, Thanh tra Thành phố. Hiện nay, tại Dự án chỉ có 27 công trình xây dựng (nhà ở) (chiếm khoảng 0,03% diện tích đất ở), còn lại là đất trống chưa xây dựng.

1. Về chấp thuận chủ trương đầu tư:

Sở Kế hoạch và Đầu tư ban hành Quyết định số 199/KHĐT-XD ngày 27 tháng 12 năm 2000 chấp thuận Dự án đầu tư xây dựng cho chủ đầu tư là Công ty Tổ chức Biểu diễn Nghệ thuật thuộc Sở Văn hóa và Thông tin chưa phù hợp với chủ đầu tư được giao đất thực hiện Dự án.

2. Về việc giao đất, quản lý đất và quy hoạch thực hiện Dự án:

- Đối với Sở Văn hóa và Thể thao:

+ Đề xuất thay đổi hướng tuyến đường liên phường tại Dự án, dẫn đến đường liên phường có trong chỉ tiêu đất giao thông để thực hiện Dự án là chưa thực hiện đúng ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Quyết định số 3204/QĐ-UB ngày 30 tháng 6 năm 2004.

+ Chưa thực hiện thủ tục điều chỉnh ranh giao đất theo hướng dẫn của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 1317/SQHKT-QHKV2 ngày 20 tháng 5 năm 2009 và chưa báo cáo cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh ranh thu hồi giao đất tại Dự án.

+ Chưa lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Dự án theo Giấy phép quy hoạch số 95/GPQH ngày 05 tháng 8 năm 2015 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc để cơ quan có thẩm định, phê duyệt; dẫn đến Giấy phép quy hoạch này đã hết thời hạn vào năm 2017.

+ Tự ý phân lô tăng thêm 14 nền đất nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép, phê duyệt.

+ Không thiết kế xây dựng hồ điều tiết để tiêu thoát nước trong hồ sơ kỹ thuật xây dựng Dự án theo ý kiến của Sở Giao thông vận tải và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

+ Xác định phân diện tích đất công (làm cơ sở cho việc bồi thường thiệt hại theo phương thức hoán đổi đất cho Nhà nước với tỷ lệ là 10% của chủ đầu tư) có chênh lệch lớn với cơ quan chức năng.

+ Việc tăng thêm diện tích đất ở tại Dự án chưa được các cơ quan chuyên môn có ý kiến dẫn đến chưa được xác định số tiền đóng nghĩa vụ tài chính. 

- Đối với Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức:

Phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 của Dự án tại Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2011 không đúng chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố (có diện tích đất đường liên phường vào chỉ tiêu đường giao thông của Dự án, không có xây dựng hồ điều tiết để tiêu thoát nước).

- Đối với Sở Giao thông vận tải:

Chưa thực hiện hết trách nhiệm trong việc báo cáo liên quan việc thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở đối với hồ điều tiết để tiêu thoát nước tại Dự án theo ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 3786/UBND-ĐTMT ngày 09 tháng 8 năm 2010.

3. Về kinh phí thực hiện Dự án:

Sở Văn hóa và Thể thao là chủ đầu tư nhưng bảo quản, lưu trữ hồ sơ không kỹ càng, đầy đủ, dẫn đến chậm hoặc chưa cung cấp được hồ sơ, tài liệu phục vụ cuộc thanh tra theo đề nghị của Đoàn thanh tra Thanh tra Thành phố; dẫn đến, không đủ cơ sở kiểm tra kinh phí thực hiện Dự án.

4. Về thực hiện công tác bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất tại Dự án:

- Đối với Sở Văn hóa và Thể thao:

+ Bồi thường phần diện tích đường liên phường mà Ủy ban nhân dân Thành phố đã chỉ đạo không giao phần diện tích này để thực hiện Dự án; dẫn đến phần diện tích này người dân được bồi thường 02 lần (trước đó Ủy ban nhân dân Quận 9 đã bồi thường).

+ Bồi thường cho 17 hộ dân có diện tích 14.799m² với số tiền 4.439.700.000đồng không thuộc trường hợp đủ điều kiện bồi thường theo Phương án số 09/PA-BT ngày 08 tháng 6 năm 2004, giá trị bồi thường tương ứng với phần diện tích này phải được nộp vào ngân sách Nhà nước.

- Đối với Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức:

Cấp Giấy chứng nhận số 2706/2004 ngày 24 tháng 6 năm 2004 cho ông Trần Anh Tuấn trong khi khu đất đã được Thủ tướng Chính phủ giao đất và có quy hoạch xây dựng Dự án là không đúng quy định. Sau đó, Ủy ban nhân dân Quận 9 có ban hành quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho 10 hộ chuyển nhượng đất từ ông Tuấn nhưng do trước đó đã cấp giấy chứng nhận cho ông Tuấn đã dẫn đến việc ông Tuấn chuyển nhượng cho nhiều người nên gây khó khăn cho chủ đầu tư thỏa thuận bồi thường để thu hồi đất thực hiện Dự án như hiện nay.

5. Về phân phối, bàn giao lô nền và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Đối với Sở Văn hóa và Thể thao:

Việc phân phối, bàn giao một số lô nền tại Dự án chưa đúng đối tượng đã được Đoàn thanh tra Sở Văn hóa và Thể thao kết luận, ghi nhận tại Kết luận thanh tra số 6907/KLTTr-SVHTT ngày 10 tháng 11 năm 2017. Sở Văn hóa và Thể thao đã chỉ đạo xử lý kiểm điểm rút kinh nghiệm đối với cá nhân có liên

quan nhưng chưa đề xuất giải pháp xử lý đối với việc bán nền đất chưa đúng đối tượng tại Dự án.

- Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường:

Chậm thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 5918/VP-ĐT ngày 08 tháng 7 năm 2019 về việc rà soát, kiểm tra việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Dự án.

6. Về xây dựng nhà và công trình công cộng:

- Đối với Sở Văn hóa và Thể thao:

+ Hiện nay, tại Dự án có 01/27 nhà ở là nhà mẫu, còn lại không theo mẫu.

+ Việc ký kết hợp đồng với Công ty TNHH Sản xuất, Xây dựng và Dịch vụ Thời Kiên và Công ty Cổ phần đầu tư Nam Tiên đối với phần diện tích đất xây dựng công trình công cộng tại Dự án là chưa phù hợp.

- Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường:

Chậm thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 4732/VP-ĐTMT ngày 19 tháng 6 năm 2014 về có ý kiến đề xuất việc hợp tác đầu tư xây dựng công trình công cộng của Sở Văn hóa và Thể thao.

Trách nhiệm các sai phạm, thiếu sót nêu trên trong việc thực hiện Dự án thuộc về Sở Văn hóa và Thể thao, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức (Quận 9 cũ), Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải và đơn vị, cá nhân có liên quan thời kỳ phát sinh vụ việc.

C. XỬ LÝ VÀ KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ:

Từ những kết luận nêu trên, Thanh tra Thành phố kiến nghị và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố kết luận chỉ đạo tại Văn bản số 6493/VP-NCPC ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố những nội dung sau:

I. Giao Sở Văn hóa và Thể thao:

1. Nghiêm túc rút kinh nghiệm chung đối với hạn chế, thiếu sót trong quá trình tổ chức thực hiện Dự án như đã nêu tại kết luận thanh tra; tổ chức chấn chỉnh khắc phục các hạn chế, sai sót nêu trên để đảm bảo việc tổ chức thực hiện Dự án đúng quy định.

2. Tổ chức, chỉ đạo kiểm điểm trách nhiệm đối với tổ chức, cá nhân thuộc thẩm quyền quản lý liên quan đến các vi phạm, thiếu sót theo nội dung Kết luận thanh tra.

3. Khẩn trương thực hiện các công việc sau:

- Báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư để điều chỉnh quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư cho phù hợp với chủ đầu tư được giao đất thực hiện Dự án.

- Chủ động liên hệ, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường:

+ Xác định, điều chỉnh ranh giao đất theo hướng dẫn của cơ quan chức năng cho phù hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Dự án

(liên hệ đề nghị Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến về thời hạn Giấy phép quy hoạch số 95/GPQH ngày 05 tháng 8 năm 2015).

+ Xác định lại phần diện tích đất công bị thu hồi tại Dự án (làm cơ sở cho việc bồi thường thiệt hại theo phương thức hoán đổi đất cho Nhà nước với tỷ lệ là 10% của chủ đầu tư) tại Dự án.

- Công khai, minh bạch kinh phí thực hiện Dự án (kể cả từ nguồn vốn huy động xã hội hóa).

- Chủ động đề xuất phương án xử lý đối với việc bồi thường phần diện tích đường liên phường và 17 hộ dân (với diện tích 14.799m², số tiền 4.439.700.000đồng) không thuộc trường hợp đủ điều kiện theo Phương án số 09/PA-BT đề Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Tài chính xem xét, có ý kiến hướng dẫn.

- Rà soát có biện pháp xử lý và đề xuất xử lý phù hợp đối với các trường hợp bán nền đất không đúng đối tượng tại Dự án.

II. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

1. Nghiêm túc phê bình rút kinh nghiệm đối với tổ chức, cá nhân chậm thực hiện nhiệm vụ được Ủy ban nhân dân Thành phố giao theo nội dung Kết luận thanh tra.

2. Xem xét, có ý kiến và báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố về việc Sở Văn hóa và Thể thao đề xuất và Ủy ban nhân dân Quận 9 phê duyệt chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất có đường liên phường không đúng ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

3. Xem xét, có ý kiến và báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố về việc tăng diện tích đất ở tại Dự án, theo đó xác định nghĩa vụ tài chính tương ứng của Sở Văn hóa và Thể thao.

4. Khẩn trương, nghiêm túc thực hiện rà soát, kiểm tra việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Dự án theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 5918/VP-ĐT ngày 08 tháng 7 năm 2019 và việc ký kết hợp đồng giữa Sở Văn hóa và Thể thao với Công ty TNHH Sản xuất, Xây dựng và Dịch vụ Thời Kiên và Công ty Cổ phần đầu tư Nam Tiên trong việc hợp tác đầu tư theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 4732/VP-ĐTMT ngày 19 tháng 6 năm 2014. Báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân Thành phố để xử lý theo quy định.

III. Giao Sở Giao thông vận tải:

Rút kinh nghiệm trong việc báo cáo liên quan đến việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ như đã nêu phần Kết luận thanh tra.

IV. Giao Sở Xây dựng:

1. Thăm định hồ sơ thiết kế đối với hồ điều tiết để tiêu thoát nước tại Dự án (sau khi Sở Văn hóa và Thể thao trình hồ sơ).

2. Tiến hành kiểm tra và xử lý theo quy định (nếu có vi phạm) các công trình xây dựng trên đất tại Dự án.

V. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư:

1. Rà soát xem xét lại Quyết định số 199/KHĐT-XD ngày 27 tháng 12 năm 2000 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng cho Công ty Tổ chức Biểu diễn Nghệ thuật thuộc Sở Văn hóa và Thông tin chưa phù hợp với chủ đầu tư được giao đất thực hiện Dự án.

2. Tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố đối với kiến nghị của Sở Văn hóa và Thể thao về việc ủy thác cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp làm chủ đầu tư để tiếp tục thực hiện Dự án (ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 212/SXD-PTĐT ngày 24 tháng 6 năm 2021).

VI. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức:

Xem xét, có ý kiến đối với việc tăng thêm 14 nền đất so với Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Quận 9 về phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 của Dự án.

Thời gian thực hiện và báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân Thành phố và Thanh tra Thành phố là 30 ngày kể từ ngày nhận được Văn bản này.

VII. Giao Thanh tra Thành phố theo dõi, đôn đốc các đơn vị nghiêm túc thực hiện ý kiến chỉ đạo nêu trên của Ủy ban nhân dân Thành phố; xử lý sau thanh tra, tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân Thành phố theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Các Phó Chánh Thanh tra Thành phố;
- Sở Thông tin và Truyền thông (để đăng tải công khai);
- Lưu VT. P4. ĐTT/Lê.5b

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



Phạm Văn Nghi