

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2023

Số: 121 /TB-TTTP-P1

THÔNG BÁO KẾT LUẬN THANH TRA

Về thanh tra toàn diện Dự án khu nhà ở và dịch vụ chuyên gia tại Khu Công nghệ cao Thành phố do Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Công nghệ cao làm chủ đầu tư

Căn cứ chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 3584/UBND-DA ngày 28 tháng 10 năm 2021, Chánh Thanh tra Thành phố ban hành Quyết định số 202/QĐ-TTTP-P1 ngày 03 tháng 11 năm 2021 về thanh tra toàn diện Dự án khu nhà ở và dịch vụ chuyên gia tại Khu Công nghệ cao Thành phố do Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Công nghệ cao làm chủ đầu tư.

Căn cứ hồ sơ, tài liệu đã thu thập được, kết quả xác minh, giải trình của đối tượng thanh tra, xét Báo cáo kết quả thanh tra của Đoàn thanh tra; Thanh tra Thành phố đã ban hành Kết luận thanh tra số 04/KL-TTTP-P5 ngày 19 tháng 5 năm 2023 và Kết luận thanh tra điều chỉnh, bổ sung số 33/KL-TTTP-P1 ngày 14 tháng 7 năm 2023, được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận, thống nhất chỉ đạo xử lý tại Văn bản số 8032/VP-NCPC ngày 31 tháng 7 năm 2023 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, Chánh Thanh tra Thành phố thông báo Kết luận thanh tra như sau:

I. KẾT LUẬN THANH TRA

1. Đối với Ban Quản lý Khu Công nghệ cao:

- Thiếu kiểm tra, rà soát dẫn đến trong tổng diện tích đất mà Ban Quản lý Khu Công nghệ cao bàn giao cho Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Công nghệ cao để thực hiện dự án còn khoảng 1,9ha diện tích đất của 02 hộ dân chưa được bồi thường. Việc này có phần trách nhiệm của Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là Thành phố Thủ Đức) không bám sát, thiếu chặt chẽ khi tiến hành kê khai, kiểm kê hiện trạng đất đai, tài sản gắn liền với đất để thực hiện công tác việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với toàn Khu Công nghệ cao.

- Chưa xác định đúng diện tích đất cho thuê, thời điểm tính tiền thuê đất dẫn đến việc xác định số tiền thuê đất phải thu (chu kỳ 5 năm, từ 2014-2018) không chính xác, chậm xác định số tiền thuê đất cho chu kỳ 5 năm tiếp theo (từ năm 2019 - 2023) dẫn đến việc Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Công



nghe cao vẫn chưa nộp tiền thuê đất từ năm 2019 đến nay, làm thất thu ngân sách Nhà nước.

- Thực hiện thu phí an ninh trật tự đối với Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Công nghệ cao khi chưa được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố, chưa thực hiện theo hướng dẫn của Sở Tài chính là chưa đảm bảo quy định.

- Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án có một số nội dung chưa phù hợp với quy chuẩn và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, gồm:

+ Công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở (Dịch vụ công cộng) của dự án không đạt yêu cầu tại Quyết định số 5625/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đề án quy hoạch chi tiết Khu CNC giai đoạn II tỷ lệ 1/2.000 tại Quận 9 và không đảm bảo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD.

+ Hệ số sử dụng đất toàn dự án (0,98 lần), thấp hơn so với quy hoạch phân khu quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000, bố trí tầng cao và chức năng ở tại một số vị trí không phù hợp với quy hoạch phân khu 1/2.000.

+ Chức năng sử dụng đất tại một số ô phố bố trí chức năng hỗn hợp trên đất dịch vụ công cộng, bố trí đất thể dục thể thao trên đất ở.

+ Mật độ xây dựng một số ô phố vượt so với QHCT 1/2.000.

+ Tầng cao công trình tối đa của ô phố H4, H5: 16 tầng, vượt so với QHCT 1/2.000.

+ Hệ số sử dụng đất các ô phố S1-1, S1-3, S4-2, S4-3, H1-2: vượt so với QHCT 1/2.000.

Trước khi phê duyệt nhiệm vụ và đề án quy hoạch chi tiết 1/500, Ban Quản lý Khu Công nghệ cao có lấy ý kiến và được Sở Quy hoạch - Kiến trúc thống nhất bằng văn bản (riêng đối với chỉ tiêu quy mô dân số, Sở Quy hoạch - Kiến trúc không có ý kiến do tại thời điểm đó chưa có quy định pháp luật về tiêu chí, tiêu chuẩn, chỉ tiêu quy hoạch áp dụng cho đối tượng Nhà ở chuyên gia trong Khu Công nghệ cao).

- Buông lỏng quản lý, thiếu kiểm tra, giám sát, để chủ đầu tư ký kết hợp đồng cho thuê nhà có một số trường hợp không đúng đối tượng, không đảm bảo về thời hạn cư trú trong Khu Công nghệ cao, cần phải chấn chỉnh, khắc phục ngay đảm bảo sự quản lý, kiểm soát chặt chẽ của Nhà nước.

- Dự án chậm tiến độ so với Giấy Chứng nhận đầu tư lần đầu đã được cấp là do nhiều nguyên nhân: chưa hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, chưa có kết nối hạ tầng kỹ thuật để tiếp cận triển khai thực hiện dự án. Mặc dù, Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Công nghệ cao đã được điều chỉnh Giấy Chứng nhận đầu tư gia hạn thời gian thực hiện dự án thêm 24 tháng, thời hạn hoàn thành giai đoạn I là tháng 8 năm 2022 nhưng với những khó khăn

vướng mắc nêu trên chưa được giải quyết dứt điểm và do dịch Covid-19 làm ảnh hưởng đáng kể tiến độ thi công dự án. Tiến độ thực hiện dự án không thể hoàn thành theo Giấy chứng nhận đầu tư đã được điều chỉnh.

Để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, Ban Quản lý Khu Công nghệ cao cần phối hợp với các bên có liên quan giải quyết dứt điểm những vướng mắc nêu trên, tạo điều kiện để chủ đầu tư thực hiện dự án.

Các tồn tại, sai sót, vi phạm nêu trên trách nhiệm chính thuộc về Trưởng phòng Xúc tiến Đầu tư, Trưởng phòng Quản lý Quy hoạch, Xây dựng và Môi trường, Trưởng Ban Quản lý các dự án Đầu tư - Xây dựng thời kỳ có liên quan. Trưởng Ban Quản lý Khu Công nghệ cao thời kỳ có liên quan chịu trách nhiệm với vai trò là người đứng đầu, Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm liên đới đối với những sai sót trong phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

2. Đối với Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Công nghệ cao:

- Cho thuê bất động sản hình thành trong tương lai khi chưa nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án, là không thực hiện đúng quy định tại Khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Ký hợp đồng cho thuê nhà không đúng đối tượng được cư trú trong Khu Công nghệ cao (17 trường hợp, 28 trường hợp đối tượng thuê nhà không đến làm việc theo Giấy mời của Thanh tra Thành phố, cần phải tiếp tục xác minh, làm rõ), thời hạn cho thuê nhà không phù hợp với thời hạn làm việc của người lao động tại Khu Công nghệ cao, là không thực hiện đúng quy định tại Điều 25 Nghị định số 99/2003/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 2003 của Chính phủ về việc ban hành quy chế Khu Công nghệ cao.

- Ký 02 hợp đồng với 04 cá nhân mà không xác định rõ nhu cầu thực tế của người thuê nhà.

Đây là nguyên nhân dẫn đến các báo chí phản ánh Chủ đầu tư thực hiện Dự án không đúng mục tiêu theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (cho thuê không đúng đối tượng và có hiện tượng mua đi bán lại). Việc phản ánh của báo chí về việc Công ty cho thuê không đúng đối tượng theo Giấy chứng nhận đầu tư là có cơ sở. Bên cạnh đó, chủ đầu tư ký hợp đồng cho thuê nhà ở dài hạn (đến hết thời hạn thuê đất của Dự án), không căn cứ thời gian làm việc của người thuê nhà là không thực tế, không đúng quy định cần phải chấn chỉnh, khắc phục ngay.

Đến nay, theo các tài liệu do Thanh tra Thành phố thu thập được thể hiện chủ đầu tư ký hợp đồng trực tiếp với người thuê nhà, không thu thập được tài liệu thể hiện có việc mua đi bán lại nhà tại Dự án.

Sai phạm nêu trên trách nhiệm thuộc về Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Công nghệ cao thời kỳ có liên quan. *Thu*

II. XỬ LÝ VÀ KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Từ những kết luận nêu trên, Chánh Thanh tra Thành phố kiến nghị và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố kết luận chỉ đạo tại Văn bản số 8032/VP-NCPC ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, với những nội dung sau:

1. Thống nhất cơ bản nội dung Kết luận thanh tra số 04/KL-TTTP-P5 ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Thanh tra Thành phố và Kết luận thanh tra số 33/KL-TTTP-P1 ngày 14 tháng 7 năm 2023 về điều chỉnh, bổ sung Kết luận thanh tra số 04/KL-TTTP-P1 ngày 19 tháng 5 năm 2023.

2. Giao Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Thành phố:

- Tổ chức kiểm điểm trách nhiệm, xử lý đối với các tổ chức, cá nhân thuộc quyền quản lý từng thời kỳ có liên quan đến những sai sót, vi phạm đã nêu ở phần Kết luận thanh tra.

- Đề xuất hình thức xử lý cụ thể đối với chủ đầu tư đối với những sai phạm đã nêu tại Kết luận thanh tra.

- Nghiên cứu, đề xuất điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư đã được cấp để đảm bảo về tiêu chí, đối tượng được thuê, thời gian thuê theo đúng mục tiêu đề ra.


- Làm việc với chủ đầu tư để thông tin về việc điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư (về hợp đồng cho thuê, thu hẹp tiêu chí, điều kiện đối với đối tượng được cho thuê, thời gian cho thuê theo thời gian làm việc) và các nội dung khác có liên quan (như tính toán và thu hồi tiền thuê đất giai đoạn 2019-2023) để xác định nhu cầu của chủ đầu tư về việc tiếp tục thực hiện dự án để báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết theo quy định (trong trường hợp chủ đầu tư không còn tiếp tục nhu cầu thực hiện dự án thì đề xuất thu hồi dự án để bổ sung quỹ đất cho Khu Công nghệ cao Thành phố và thực hiện bồi hoàn chi phí theo quy định).

- Khẩn trương xác định đơn giá, diện tích đất cho Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Công nghệ cao thuê để thực hiện Dự án làm cơ sở tính và thu tiền thuê đất (chu kỳ 5 năm tiếp theo từ 2019-2023) đảm bảo đúng, đủ, kịp thời.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức nhằm giải quyết dứt điểm việc bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với 02 hộ dân chưa bàn giao đất trong dự án.

- Báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố để có ý kiến chỉ đạo, xử lý đối với việc thu phí an ninh, trật tự chưa đảm bảo quy định.

- Xem xét việc tính phí duy tu, bảo dưỡng hạ tầng kỹ thuật và sử dụng tiện ích công cộng năm 2015, 2016 phù hợp với tình hình thực tế sử dụng tại dự án.

- Khẩn trương hoàn thiện Quy chế cho thuê nhà tại Dự án có sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước nhằm chấn chỉnh, khắc phục ngay các vi phạm về đối tượng, thời hạn thuê nhà đảm bảo đúng mục tiêu theo Giấy Chứng nhận đầu tư 

đã được cấp (Giấy chứng nhận điều chỉnh nếu có), lấy ý kiến các cơ quan chuyên môn trước khi ban hành đúng quy định pháp luật. Chủ trì, phối hợp với Chủ đầu tư rà soát lại tất cả các trường hợp đã ký hợp đồng thuê nhà tại Dự án, đảm bảo đúng đối tượng, thời hạn làm việc tại Khu Công nghệ cao, đúng mục tiêu theo Giấy chứng nhận đầu tư đã được cấp và đúng quy định pháp luật. Các trường hợp không đảm bảo quy định, Công ty phải thanh lý hợp đồng.

- Thường xuyên kiểm tra, theo dõi việc chấp hành của chủ đầu tư trong quá trình triển khai thực hiện Dự án đảm bảo thực hiện đúng mục tiêu theo Giấy Chứng nhận đầu tư đã được cấp và quy định pháp luật hiện hành.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức, Sở Quy hoạch - Kiến trúc và chủ đầu tư để rà soát, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và tỷ lệ 1/500, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định theo quy định pháp luật hiện hành về quy hoạch xây dựng đô thị.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị có liên quan kiểm tra, rà soát, đề xuất, kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét việc có tiếp tục thực hiện dự án (giai đoạn 2) theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

3. Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

- Tổ chức kiểm điểm trách nhiệm đối với tập thể, cá nhân thời kỳ phát sinh vụ việc liên quan đến ý kiến quy hoạch tỷ lệ 1/500 như đã nêu ở phần Kết luận thanh tra.

- Tham mưu văn bản cho Ủy ban nhân dân Thành phố đề nghị Bộ, ngành liên quan xây dựng tiêu chuẩn, quy chuẩn hoặc có văn bản hướng dẫn nhằm phục vụ cho công tác lập, thẩm định hồ sơ điều chỉnh quy hoạch Khu Công nghệ cao, đảm bảo đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

4. Giao Sở Xây dựng:

Lập hồ sơ, xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Công nghệ cao về hành vi vi phạm “Kinh doanh bất động sản mà bất động sản đó không đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định hoặc không được phép đưa vào kinh doanh” theo quy định của Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

5. Yêu cầu Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Công nghệ cao:

- Cam kết thực hiện theo đúng nội dung Giấy Chứng nhận đầu tư đã được cấp.

- Phối hợp với Ban Quản lý Khu Công nghệ cao thực hiện rà soát các trường hợp đã ký hợp đồng đảm bảo đúng đối tượng thuê nhà đúng theo Giấy chứng nhận đầu tư đã được cấp, đúng quy định pháp luật; thời hạn cho thuê phải căn cứ thời gian làm việc của người thuê nhà tại Khu Công nghệ cao; thanh lý hợp đồng đối với các đối tượng không được cư trú trong Khu Công nghệ cao. *Handwritten signature*



6. Giao Chánh Thanh tra Thành phố:

Theo dõi, đôn đốc, giám sát và xử lý sau thanh tra đối với 02 Kết luận thanh tra nêu trên theo quy định; báo cáo kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân Thành phố./.

Nơi nhận:

- Chánh Thanh tra Thành phố (để b/c);
- Các Phó Chánh Thanh tra Thành phố (để b/c);
- Sở Thông tin và Truyền thông (để đăng tải công khai);
- Lưu: VT, P1, Hồ sơ ĐTT (8b). *phl*

KT.CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA



Trần Đình Trữ