

ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THANH TRA THÀNH PHỐ

Số: 113/KL-TTTP-P1

## KẾT LUẬN THANH TRA

Về trách nhiệm Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 5  
trong công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch  
xây dựng đô thị trên địa bàn Quận 5.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 12 năm 2023

Số: 113 /KL-TTTP-P1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 12 năm 2023

## KẾT LUẬN THANH TRA

### Về trách nhiệm Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 5 trong công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng đô thị trên địa bàn Quận 5

Thực hiện Quyết định số 4430/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt và điều chỉnh Kế hoạch công tác thanh tra năm 2023 của Thanh tra Thành phố, Chánh Thanh tra Thành phố có Quyết định số 190/QĐ-TTTP-P1 ngày 17 tháng 7 năm 2023 và Quyết định số 259/QĐ-TTTP-P1 ngày 19 tháng 9 năm 2023 về thanh tra và điều chỉnh, bổ sung thời kỳ thanh tra, gia hạn thời hạn thanh tra trách nhiệm Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 5 trong công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng đô thị trên địa bàn Quận 5. Theo đó, thời hạn thanh tra là 65 ngày, thời kỳ thanh tra từ năm 2015 đến năm 2022. Sau khi công bố Quyết định thanh tra tại Thanh tra Thành phố, từ ngày 20 tháng 7 năm 2023 đến ngày 23 tháng 10 năm 2023, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra trực tiếp tại Ủy ban nhân dân Quận 5 và xác minh tại một số các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Trưởng Đoàn thanh tra, giải trình của đối tượng thanh tra và các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan, căn cứ kết quả xác minh thực tế và đối chiếu các quy định pháp luật có liên quan tại thời kỳ thanh tra, Chánh Thanh tra Thành phố kết luận như sau:

#### I. KHÁI QUÁT CHUNG:

##### 1. Đặc điểm tình hình:

Quận 5 là quận trung tâm của Thành phố Hồ Chí Minh gồm 14 phường<sup>1</sup>, với tổng diện tích khoảng 4,27 km<sup>2</sup>. Dân số toàn Quận là 140.091 người (số liệu năm 2022). Phía Đông giáp Quận 1 với tuyến đường Nguyễn Văn Cừ, phía Tây giáp Quận 6 với tuyến đường Nguyễn Thị Nhỏ và Ngô Nhân Tịnh, phía Nam giáp Quận 8 dọc theo Kênh Tàu Hủ, phía Bắc giáp Quận 10 và Quận 11 với tuyến đường Hùng Vương và Nguyễn Chí Thanh. Trên địa bàn Quận 5 tập trung khá nhiều các công trình công cộng, thương mại dịch vụ quy mô lớn. Cơ cấu tổ chức, bộ máy của Ủy ban nhân dân Quận 5 gồm: Chủ tịch, 03 Phó Chủ tịch, Trưởng Công an, Chỉ huy trưởng Ban Chỉ huy quân sự, 12 phòng, 02 ban, 14 phường và 64 đơn vị sự nghiệp công lập.

<sup>1</sup> Số thứ tự từ Phường 1 đến Phường 14

*vu*

Tham mưu giúp Ủy ban nhân dân Quận 5 thực hiện chức năng quản lý nhà nước trong lĩnh vực quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định của pháp luật, gồm:

- Phòng Quản lý đô thị giúp thực hiện quản lý nhà nước về: xây dựng, kiến trúc, quy hoạch xây dựng, phát triển đô thị, nhà ở và công sở, vật liệu xây dựng, giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị theo phân cấp quản lý.

- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Quận 5 giúp thực hiện quản lý nhà nước về: các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Quận 5.

## **2. Về công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng đô thị trên địa bàn Quận 5:**

Trên cơ sở Đồ án quy hoạch chung Quận 5 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 776/QĐ-UB-QLĐT ngày 10 tháng 02 năm 1995 và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 6786/QĐ-UB-QLĐT ngày 18 tháng 12 năm 1998, Ủy ban nhân dân Quận 5 đã lập:

- 04 Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000, gồm:

- + Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên Phường 1, 3, 4, Quận 5 (Quyết định số 12/2007/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Quận 5).

- + Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên Phường 5, 6, 10, Quận 5 (Quyết định số 5697/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Quận 5).

- + Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên Phường 7, 8, 11, 12, Quận 5 (Quyết định số 10/2007/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Quận 5).

- + Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên Phường 13, 14, 15, Quận 5 (Quyết định số 703/QĐ-UBND ngày 31 tháng 01 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Quận 5).

- 02 Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000, gồm:

- + Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Phường 2, Quận 5 (Quyết định số 24/2006/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Quận 5).

- + Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Phường 9, Quận 5 (Quyết định số 6167/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Quận 5).

Riêng trong thời kỳ thanh tra (2015 - 2022), Ủy ban nhân dân Quận 5 đã lập:

- Điều chỉnh 04 Đồ án quy hoạch chi tiết và 02 Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 nêu trên thành 05 Đồ án quy hoạch phân khu:

- + Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư liên Phường 1, 5, 6 Quận 5 (đã được duyệt Nhiệm

vụ quy hoạch tại Quyết định số 3775/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố); (sau đây viết tắt là Đồ án Quy hoạch phân khu liên Phường 1, 5, 6).

+ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư liên Phường 2, 3, 4 Quận 5 (đã được duyệt Nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 4737/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố, được duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 4228/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2020; đã được duyệt Đồ án quy hoạch tại Quyết định số 925/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố); (sau đây viết tắt là Đồ án Quy hoạch phân khu liên Phường 2, 3, 4 - Mục 1 Phụ lục 1 đính kèm).

+ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư liên Phường 7, 8, 9 Quận 5 (Đã được duyệt Nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 3774/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố); (sau đây viết tắt là Đồ án Quy hoạch phân khu liên Phường 7, 8, 9).

+ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư liên Phường 10, 11, 12 Quận 5 (đã được duyệt Nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 4738/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố); (sau đây viết tắt là Đồ án Quy hoạch phân khu liên Phường 10, 11, 12).

+ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư liên Phường 13, 14, 15 Quận 5 (đã được duyệt Nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 4736/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố); (sau đây viết tắt là Đồ án Quy hoạch phân khu liên Phường 13, 14, 15).

Các Đồ án quy hoạch phân khu này đã được Bộ Xây dựng thanh tra trong giai đoạn từ năm 2011 đến năm 2016 và có Kết luận thanh tra số 518/KL-TT ngày 06 tháng 11 năm 2017.

- Điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 5, 6, 10, Quận 5, tại khu đất số 118 - 120 đường Hải Thượng Lãn Ông, Phường 10, Quận 5 (đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1874/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2022) (Mục 2 Phụ lục 1 đính kèm).

- Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lộ giới hẻm có chiều rộng < 12m trên địa bàn các Phường 2, 3, 4 (đang triển khai bước lập nhiệm vụ) (Mục 3 Phụ lục 1 đính kèm).

Do công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng giai đoạn năm 2015 - 2016 trên địa bàn Quận 5 đã được Bộ Xây dựng thanh tra và có Kết luận thanh tra số 518/KL-TT ngày 06 tháng 11 năm 2017 nên để tránh trùng lặp, Đoàn thanh tra chỉ tiến hành thanh tra các nội dung về công tác quy hoạch, công tác quản lý

xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt và công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo trong giai đoạn năm 2017 - 2022.

## II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH:

**1. Về việc ban hành các văn bản, cơ chế, chính sách, về quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng; việc tham mưu, chỉ đạo, hướng dẫn, tổ chức, quản lý và bố trí nguồn lực để thực hiện việc lập quy hoạch và tổ chức thực hiện quy hoạch:**

Ủy ban nhân dân Quận 5 chủ yếu ban hành các Văn bản triển khai Chương trình hành động của Quận ủy Quận 5 về thực hiện Nghị Quyết Đại hội Đảng bộ Quận 5 lần thứ XI, XII, không ban hành văn bản, chính sách riêng về quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng, Lãnh đạo Ủy ban nhân dân Quận 5 có chỉ đạo, hướng dẫn chung trong công tác lập quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng; Phòng Quản lý đô thị và Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Quận 5 có nguồn lực và nhân sự có trình độ từ đại học trở lên, phù hợp với yêu cầu, chuyên môn về quy hoạch; hàng năm, có cử nhân sự tham gia các lớp học bồi dưỡng nghiệp vụ, chuyên môn có liên quan phục vụ cho công tác.

**2. Về việc lập, thẩm định, trình phê duyệt và triển khai thực hiện đối với các Đồ án quy hoạch trên địa bàn Quận 5:**

*a) Đối với 05 Đồ án quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên phường:*

*- Về Công tác chuẩn bị lập quy hoạch:*

+ Ủy ban nhân dân Quận 5 có thực hiện rà soát quy hoạch định kỳ (đối với 04 Đồ án quy hoạch phân khu liên Phường còn lại chưa được phê duyệt) nhưng còn chậm trễ, chưa đảm bảo thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 46, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

+ Chi phí lập nhiệm vụ và lập đồ án được Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt<sup>2</sup> phù hợp quy định tại Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08 tháng 02 năm 2013 của Bộ Xây dựng.

+ Việc lựa chọn tổ chức tư vấn theo hình thức chỉ định thầu phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, khoản 1 Điều 12 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ (sau đây viết tắt là Nghị định số 37/2010/NĐ-CP) và khoản 1 Điều 54 Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ (sau đây viết tắt là Nghị định số 63/2014/NĐ-CP).

+ Đơn vị tư vấn là Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Hưng Định, có ngành nghề kinh doanh là hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan về thiết kế quy hoạch<sup>3</sup>; các cá nhân tham gia lập quy hoạch đô thị có

<sup>2</sup> Đồ án 1, 5, 6: 464.005.000 đồng; Đồ án 2, 3, 4: 453.037.000 đồng; Đồ án 7, 8, 9: 456.880.000 đồng; Đồ án 10, 11, 12: 473.595.000 đồng; Đồ án 13, 14, 15: 417.905.000 đồng.

<sup>3</sup> Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 22 tháng 8 năm 2014.

chứng chỉ hành nghề do Sở Xây dựng cấp và có năng lực phù hợp với việc tư vấn lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch theo các quy định tại Điều 5, Điều 6 và khoản 1 Điều 9 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP.

- Về lập Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch:

+ Ủy ban nhân dân Quận 5 không thực hiện việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng, mà chỉ tổ chức họp phát phiếu góp ý cho cộng đồng dân cư và thời gian lấy ý kiến không đảm bảo ít nhất 30 ngày, là thực hiện không đúng quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 21<sup>4</sup> Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

+ Sau 4 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tư vấn, Ban Quản lý đầu tư xây dựng khu vực Quận 5 mới có Tờ trình về nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch và Ủy ban nhân dân Quận 5 đã 18 lần<sup>5</sup> trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, là chưa đảm bảo về thời gian theo quy định tại khoản 2 và khoản 5<sup>6</sup> Điều 2 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP (thời gian lập nhiệm vụ không quá 01 tháng và thời gian lập đồ án không quá 09 tháng).

- Về trình thẩm định, trình phê duyệt Nhiệm vụ, điều chỉnh nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch:

+ Thành phần hồ sơ trình thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch (đối với 05 Đồ án quy hoạch phân khu) và Đồ án quy hoạch (đối với Đồ án quy hoạch phân khu liên Phường 2, 3, 4 đã được phê duyệt) đầy đủ theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng và Điều 8 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng (sau đây viết tắt là Thông tư số 12/2016/TT-BXD). Tuy nhiên, khi trình điều chỉnh Đồ án quy hoạch không có bản thuyết minh, tính toán về dự báo dân số có thay đổi so với nhiệm vụ được duyệt; không có Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm từ năm 2017 đến năm 2021 (đối với 04 Đồ án quy hoạch phân khu liên Phường chưa được phê duyệt), là không đảm bảo theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 8 Thông tư số 12/2016/TT-BXD.

+ Một trong các căn cứ phê duyệt nhiệm vụ là Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng có thay đổi 02 lần (QCVN 1:2019/BXD thay thế QCVN 01:2008/BXD và QCVN 01:2021/BXD thay thế QCVN 01:2019/BXD), nhưng Ủy ban nhân dân Quận 5 không rà soát, đánh giá Nhiệm vụ quy hoạch phân khu được duyệt với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, không xác định các định hướng tại

<sup>4</sup> Khoản 3, Khoản 4: "3. Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng. 4. Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 15 ngày đối với cơ quan, 30 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư".

<sup>5</sup> Đồ án Liên Phường 2, 3, 4: trình tổng cộng 04 lần trình; Đồ án liên Phường 1, 5, 6: trình tổng cộng 05 lần; Đồ án liên Phường 7, 8, 9: trình tổng cộng 03 lần; Đồ án liên Phường 10, 11, 12: trình tổng cộng 03 lần; Đồ án liên Phường 13, 14, 15: trình tổng cộng 03 lần.

<sup>6</sup> Điều 2. Thời gian lập quy hoạch đô thị: "2. Thời gian lập quy hoạch phân khu: đối với lập nhiệm vụ không quá 01 tháng và thời gian lập đồ án không quá 09 tháng; ...5... Thời gian lập đồ án quy hoạch được tính kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt..."

Nhiệm vụ có phù hợp để tiếp tục lập, trình điều chỉnh Đồ án, dẫn đến việc một số chỉ tiêu khi lập, trình thẩm định còn thiếu sót, bao gồm:

- Đối với 04 Đồ án quy hoạch phân khu liên Phường chưa được phê duyệt: chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất không đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; có tăng, giảm về số liệu đối với một số chỉ tiêu khi lập đồ án so với Nhiệm vụ quy hoạch; sai sót về số liệu thể hiện qua các lần trình thẩm định đồ án.

- Đối với 05 Đồ án quy hoạch phân khu: Chỉ tiêu về đất cây xanh không đảm bảo (tối thiểu đạt  $2m^2/người$ ) theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (Quy chuẩn QCVN 01:2019/BXD, QCVN 01:2021/BXD) ban hành kèm theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng (nội dung này đã được Thanh tra Bộ Xây dựng kết luận tại Kết luận thanh tra số 518/KL-TT ngày 06 tháng 11 năm 2017 đối với Ủy ban nhân dân Quận 5).

+ Sau khi được phê duyệt nhiệm vụ từ năm 2015 đến hết năm 2022, Ủy ban nhân dân Quận 5 đã 14 lần trình<sup>7</sup> Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến thẩm định đối với 04 đồ án liên Phường nhưng vẫn chưa được phê duyệt, là quá chậm so với thời gian lập quy hoạch đô thị theo quy định tại khoản 2, 5, Điều 2<sup>8</sup> Nghị định số 37/2010/NĐ-CP (không quá 09 tháng). Nguyên nhân chậm trong việc lập Tờ trình đề nghị thẩm định của Chủ đầu tư (Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình Quận 5 - gần 02 năm)<sup>9</sup>; chậm trong việc tiếp thu ý kiến (kéo dài từ 04 tháng đến hơn 02 năm), giải trình chưa đầy đủ của Ủy ban nhân dân Quận 5 đối với các văn bản về hướng dẫn bổ sung, chỉnh sửa nội dung đồ án quy hoạch phân khu của Sở Quy hoạch - Kiến trúc<sup>10</sup>.

<sup>7</sup> Đồ án liên Phường 1, 5, 6, trình tổng cộng 05 lần; Đồ án liên Phường 7, 8, 9, trình tổng cộng 03 lần; Đồ án liên Phường 10, 11, 12, trình tổng cộng 03 lần; Đồ án liên Phường 13, 14, 15, trình tổng cộng 03 lần.

<sup>8</sup> Điều 2. Thời gian lập quy hoạch đô thị:

"2. Thời gian lập quy hoạch phân khu: đối với lập nhiệm vụ không quá 01 tháng và thời gian lập đồ án không quá 09 tháng.

...5. ...Thời gian lập đồ án quy hoạch được tính kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt..."

<sup>9</sup> Đồ án liên phường 1, 5, 6: Tờ trình số 406/TTr-ĐTXD-KH ngày 21 tháng 9 năm 2017

Đồ án liên phường 7, 8, 9: Tờ trình số 408/TTr-ĐTXD-KH ngày 21 tháng 9 năm 2017.

Đồ án liên phường 10, 11, 12: Tờ trình số 409/TTr-ĐTXD-KH ngày 21 tháng 9 năm 2017.

Đồ án liên phường 13, 14, 15: Tờ trình số 410/TTr-ĐTXD-KH ngày 21 tháng 9 năm 2017

<sup>10</sup> Đồ án phân khu liên Phường 1, 5, 6: Sở Quy hoạch kiến trúc đã có 03 Văn bản: số 5957/SQHKT-QHKV1 ngày 27 tháng 11 năm 2017; số 5609/SQHKT-QHKV1 ngày 28 tháng 11 năm 2019; số 681/SQHKT-QHKV1 ngày 23 tháng 02 năm 2021.

- Đồ án phân khu liên Phường 7, 8, 9: Sở Quy hoạch kiến trúc đã có 04 Văn bản số 6325/SQHKT-QHKV1 ngày 18 tháng 12 năm 2017, số 3533/SQHKT-QHKV1 ngày 23 tháng 7 năm 2018, số 60/SQHKT-QHKV1 ngày 11 tháng 01 năm 2021, số 4763/SQHKT-QHKV1 ngày 20 tháng 12 năm 2022.

- Đồ án phân khu liên Phường 10, 11, 12: Sở Quy hoạch kiến trúc đã có 04 Văn bản số 6042/SQHKT-QHKV1 ngày 01 tháng 12 năm 2017, số 3968/SQHKT-QHKV1 ngày 16 tháng 8 năm 2018, số 599/SQHKT-QHKV1 ngày 09 tháng 02 năm 2021, số 4764/SQHKT-QHKV1 ngày 20 tháng 12 năm 2022.

- Đồ án phân khu liên Phường 13, 14, 15: Sở Quy hoạch kiến trúc đã có 04 Văn bản số 6340/SQHKT-QHKV1 ngày 18 tháng 12 năm 2017, số 61/SQHKT-QHKV1 ngày 11 tháng 01 năm 2021, số 1489/SQHKT-QHKV1 ngày 09 tháng 5 năm 2022, số 4762/SQHKT-QHKV1 ngày 20 tháng 12 năm 2022.

- Ủy ban nhân dân Quận 5 chậm bổ sung ý kiến giải trình của các cơ quan, đơn vị như Sở Xây dựng tại Văn bản số 7752/SXD-HTKT ngày 09 tháng 7 năm 2020, Sở Giao thông Vận tải tại Công văn số s520/SGTVT-XD ngày 17 tháng 01 năm 2019.

<sup>13</sup> khoản 2 Điều 32: "2. Thời gian thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết: thời gian thẩm

+ Việc thẩm định do Sở Quy hoạch – Kiến trúc thực hiện về nhiệm vụ quy hoạch trễ hạn 10 ngày (đối với 04 Đồ án quy hoạch phân khu Liên Phường chưa được phê duyệt), về Đồ án quy hoạch trễ hạn từ 05 ngày đến 29 ngày (đối với Đồ án quy hoạch phân khu liên Phường 2, 3, 4 đã được phê duyệt) là chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 2<sup>11</sup> Điều 32 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP (thời gian thẩm định nhiệm vụ không quá 20 ngày, thời gian thẩm định đồ án không quá 25 ngày).

Trong quá trình thẩm định Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có nhiều văn bản yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận 5 bổ sung, chỉnh sửa là một trong những nguyên nhân kéo dài thời gian lập quy hoạch Đồ án. Bên cạnh đó, mặc dù Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Quyết định số 50/2011/QĐ-UB ngày 12 tháng 7 năm 2011 về việc lập, thẩm định và phê duyệt Quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố, nhưng trên thực tế Sở Quy hoạch - Kiến trúc không áp dụng mà thực hiện theo quy trình thẩm định do Sở ban hành tại Thông báo số 2841/TB-SQHKT ngày 12 tháng 10 năm 2010. Hiện nay, hầu hết các quy định làm cơ sở pháp lý tại Quyết định nêu trên và Thông báo của Sở Quy hoạch - Kiến trúc không còn hiệu lực hoặc đã bị thay thế một phần nên việc căn cứ vào quy trình do Sở ban hành không còn phù hợp.

b) Đối với Đồ án quy hoạch phân khu liên phường 2, 3, 4 (có triển khai thực hiện 01 đồ án và 01 dự án tỷ lệ 1/500):

- Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lộ giới hẻm có chiều rộng < 12m trên địa bàn các Phường 2, 3, 4:

+ Công tác chuẩn bị lập quy hoạch (lập kế hoạch kinh phí, tư vấn lập Đồ án quy hoạch, điều kiện, năng lực của đơn vị tư vấn): Ủy ban nhân dân Quận 5 phê duyệt dự toán chi phí lập Đồ án là 415.490.219 đồng theo quy định của Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị và Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng; lựa chọn hình thức đấu thầu rộng rãi và chỉ định thầu<sup>12</sup> theo quy định tại khoản 1 Điều 20, điểm c khoản 1 Điều 22 Luật Đấu thầu năm 2013 và khoản 1 Điều 84, khoản 2 Điều 56 Nghị định số 63/2014/NĐ-CP; các đơn vị tư vấn<sup>13</sup> được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và Chứng chỉ năng lực hoạt động, các nhân sự có chứng chỉ hành nghề đấu thầu theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Luật Đấu thầu năm 2013 và Điều 5 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP.

+ Về lấy ý kiến dân cư để lập nhiệm vụ quy hoạch: Ủy ban nhân dân Quận 5 có phối hợp đơn vị tư vấn tổ chức lấy ý kiến dân cư bằng hình thức tổ chức cuộc

*định nhiệm vụ không quá 20 ngày, thời gian thẩm định đồ án không quá 25 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định”.*

<sup>12</sup> Hình thức đấu thầu rộng rãi (gói thầu “tư vấn lập nhiệm vụ và lập đồ án quy hoạch”) và chỉ định thầu (gói thầu “tư vấn lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu để lựa chọn nhà thầu tư vấn lập nhiệm vụ và lập đồ án quy hoạch” và gói thầu “tư vấn thẩm định hồ sơ mời thầu, thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu để lựa chọn nhà thầu Tư vấn lập nhiệm vụ và lập đồ án quy hoạch”).

<sup>13</sup> Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Nam Long, Công ty TNHH TM Đầu tư và Xây dựng Hưng Thịnh và Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc Thành phố thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố.



hợp, là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

Từ đầu năm 2023 đến nay, Ủy ban nhân dân Quận 5 đang tổng hợp ý kiến góp ý của cộng đồng dân cư và tham khảo ý kiến của cơ quan chuyên môn, tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo trong trình tự lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch của đề án này.

- *Dự án Cao ốc văn phòng, Trung tâm thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp tại số 152 đường Trần Phú Phường 4:*

Dự án được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 5 phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 4317/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2010 (Quyết định số 4317/QĐ-UBND được điều chỉnh bởi Quyết định số 6097/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2011). Trong thời kỳ thanh tra, Dự án đã thi công hoàn tất các hạng mục theo Giấy phép xây dựng số 100/GPXD ngày 23 tháng 5 năm 2018 của Sở Xây dựng.

Ngày 25 tháng 10 năm 2023, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 4856/QĐ-UBND về việc thu hồi đất tại số 152 đường Trần Phú, phường 4, Quận 5 do vi phạm pháp luật khi chuyển nhượng 30.927,7m<sup>2</sup> nhưng không xin phép Thủ tướng Chính phủ theo Kết luận thanh tra số 966/KL-TTCTP ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Thanh tra Chính phủ; chỉ đạo Ủy ban nhân dân Quận 5 rà soát, đề xuất xử lý theo quy định đối với Quyết định số 4317/QĐ-UBND và thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai, xây dựng, quy hoạch đối với khu đất này, kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định pháp luật.

*c) Đối với việc điều chỉnh cục bộ Đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 5, 6, 10, Quận 5 (tại khu đất số 118 - 120 đường Hải Thượng Lãn Ông, Phường 10, Quận 5):*

- Việc chuẩn bị lập quy hoạch: Không có hồ sơ thể hiện việc rà soát trước khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch đô thị, là không thực hiện đúng theo Điều 46<sup>14</sup> Luật Quy hoạch Đô thị năm 2009.

- Việc lấy ý kiến cơ quan, cá nhân và cộng đồng dân cư bằng hình thức phát phiếu (05 phiếu) và có niêm yết công khai là phù hợp với quy định tại Điều 20 và Điều 21 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 nhưng chỉ có 03 phiếu đồng ý và 02 phiếu không có ý kiến mà Ủy ban nhân dân Quận 5 báo cáo 100% đồng ý là không chính xác.

<sup>14</sup> Điều 46: "1. Quy hoạch đô thị phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Thời hạn rà soát định kỳ đối với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu là 5 năm, quy hoạch chi tiết là 3 năm, kể từ ngày quy hoạch đô thị được phê duyệt; 2. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm rà soát quy hoạch đô thị đã được phê duyệt; 3. Kết quả rà soát quy hoạch đô thị phải được báo cáo bằng văn bản với cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị; 4. Căn cứ tình hình phát triển kinh tế - xã hội và các yếu tố tác động đến quá trình phát triển đô thị, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị quyết định việc điều chỉnh quy hoạch đô thị".

- Ủy ban nhân dân Quận 5 không lập báo cáo về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ đề trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đô thị xem xét là không thực hiện đúng theo khoản 1<sup>15</sup> Điều 51 Luật Quy hoạch Đô thị năm 2009.

- Về trình thẩm định, trình phê duyệt nhiệm vụ, điều chỉnh nhiệm vụ và đồ án quy hoạch:

+ Đầy đủ thành phần hồ sơ và các bản vẽ phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Thông tư số 12/2016/TT-BXD.

+ Ủy ban nhân dân Quận 5 không cung cấp được hồ sơ thể hiện việc phân tích, đánh giá hiện trạng, xác định rõ các yêu cầu cải tạo, chỉnh trang đô thị để đề xuất điều chỉnh các chỉ tiêu về sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình là không thực hiện đúng theo khoản 2 Điều 48<sup>16</sup> và điểm b khoản 2 Điều 49<sup>17</sup> Luật Quy hoạch Đô thị năm 2009. Về nội dung này, Sở Quy hoạch - Kiến trúc cũng không có hồ sơ thể hiện rõ cơ sở đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt các chỉ tiêu nêu trên tại Thông báo số 307/TB-VP ngày 19 tháng 4 năm 2021 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, cụ thể:

Chỉ tiêu	Theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, tỷ lệ 1/2000 đã duyệt	Theo phương án điều chỉnh cục bộ
Diện tích khu đất (m <sup>2</sup> )	860,4m <sup>2</sup>	860,4m <sup>2</sup>
Chức năng sử dụng đất	Dân cư hiện hữu	Thương mại – Dịch vụ
Mật độ cây dựng tối đa (%)	Không đề xuất cụ thể (chỉ có MĐXD toàn Phường 10 là 50%)	60
Tầng cao công trình (tầng)	Không đề xuất cụ thể (chỉ có tầng cao trung bình toàn Phường 10 là 3,8 - 4,0)	15
Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	Không đề xuất cụ thể (chỉ có hệ số sử dụng đất toàn Phường 10 là 1,9)	9,0
Khoảng lùi công trình	Không đề xuất cụ thể	+ So với ranh lộ giới đường Hải Thượng Lãn Ông: tối thiểu 6,00m + So với ranh đất

<sup>15</sup> Khoản 1 Điều 51: "Cơ quan có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch đô thị lập báo cáo về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị, tổ chức xin ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực điều chỉnh quy hoạch và các khu vực xung quanh có ảnh hưởng trực tiếp và trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị xem xét".

<sup>16</sup> Việc điều chỉnh phải trên cơ sở phân tích, đánh giá hiện trạng, xác định rõ các yêu cầu cải tạo, chỉnh trang đô thị để đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu về sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu vực; giải pháp về cải tạo mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình hạ tầng xã hội phù hợp với yêu cầu phát triển.

<sup>17</sup> Việc điều chỉnh phải trên cơ sở phân tích, đánh giá hiện trạng, xác định rõ các yêu cầu cải tạo, chỉnh trang đô thị để đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu về sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu vực; giải pháp về cải tạo mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình hạ tầng xã hội phù hợp với yêu cầu phát triển.

xung quanh: tối thiểu 2,50m
--------------------------------

### 3. Về việc chậm triển khai các dự án trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng trên địa bàn quận (Phụ lục 2 đính kèm):

Trên địa bàn Quận 5 có tổng cộng 17 dự án đã được phê duyệt quy hoạch và việc triển khai thực hiện đến thời điểm hiện nay như sau:

- 04<sup>18</sup>/17 Dự án đang tạm dừng hoặc chấm dứt thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- 05<sup>19</sup>/17 Dự án đang được các Sở, ngành tham mưu giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- 08<sup>20</sup>/17 Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị, chưa hoàn chỉnh trình tự, thủ tục thực hiện dự án.

Qua kiểm tra hồ sơ và kết quả làm việc với các cơ quan, đơn vị có liên quan, ghi nhận có 02/17 Dự án (Dự án tại khu đất 629B-631-633 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5 và Dự án khách sạn SaDaco tại số 635 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5) chậm thực hiện liên quan đến việc tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) và đến nay, Đồ án quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết) tỷ lệ 1/2000 liên phường 10, 11, 12 Quận 5 vẫn chưa được phê duyệt.

### 4. Về việc quản lý xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt:

#### a. Về việc cấm mốc giới theo quy hoạch:

Trong thời kỳ thanh tra, Ủy ban nhân dân Quận 5 chưa triển khai cấm mốc giới đối với Đồ án liên Phường 2, 3, 4 được phê duyệt năm 2021 là không thực hiện theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 3 năm 2016 của Bộ Xây dựng về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

#### b. Về công tác cấp giấy phép xây dựng:

<sup>18</sup> Dự án khu phức hợp cao ốc Văn phòng- Thương mại- Khách sạn và chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5; Dự án xây dựng chung cư 926 đường Võ Văn Kiệt (số cũ 402 Hàm Tử), Phường 5, Quận 5; Dự án cao ốc Văn phòng - Trung tâm Thương mại - Dịch vụ và căn hộ cao cấp tại số 152 đường Trần Phú, Phường 4, Quận 5; Dự án Chung cư 727 đường Trần Hưng Đạo, Phường 1, Quận 5.

<sup>19</sup> Dự án Trung tâm Thương mại-chung cư Soái Kinh Lâm, Phường 14, Quận 5; Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ tại số 66 đường Tân Thành, Phường 12, Quận 5; Dự án khu liên hợp Nhà ở- Văn phòng- Thương mại Tân Đà- Hàm Tử Phường 10, Quận 5; Khu đất 629B-631-633 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5; Dự án khách sạn SaDaco tại số 635 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5.

<sup>20</sup> Dự án Chung cư 147 Nguyễn Chí Thanh, Phường 12, Quận 5; Dự án chung cư 258 Lê Hồng Phong, Phường 4, Quận 5; Dự án Khu phức hợp Trung tâm Văn hóa Quận 5; Dự án cao ốc văn phòng tại số 316 Hàm Tử, Phường 5, Quận 5; Dự án Cao ốc văn phòng và căn hộ tại số 63 Nguyễn Duy Dương và số 65 An Dương Vương, Phường 8, Quận 5; Dự án Trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng tại số 100 Hùng Vương, Phường 9, Quận 5; Dự án Khu phức hợp 606 Trần Hưng Đạo, Phường 2, Quận 5; Dự án Trung tâm thương mại kết hợp nhà ở tại khu vực Chợ Vật tư đường Đỗ Văn Sừ, Quận 5.

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân Quận 5, tổng số Giấy phép xây dựng đã cấp từ năm 2017 - 2022 trên địa bàn Quận 5 là 1665<sup>21</sup> giấy phép, Đoàn thanh tra đã chọn ngẫu nhiên 100/1665 hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng<sup>22</sup>, ghi nhận như sau:

- Về thời hạn: 09/100 Giấy phép xây dựng được cấp không đảm bảo 11 ngày làm việc (trễ hạn từ 5 ngày đến 20 ngày làm việc) theo quy trình tại Quyết định số 2543/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền tiếp nhận của Ủy ban nhân dân quận, huyện (*Phụ lục 3 đính kèm*).

- Về trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ: 02/100<sup>23</sup> hồ sơ cấp giấy phép xây dựng có chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng đã hết hạn sử dụng; 01/100<sup>24</sup> giấy phép xây dựng có tầng hầm nhưng không có “*Bản vẽ hiện trạng khu vực công trường; Ảnh chụp hiện trạng công trình lân cận*”, không có tài liệu thể hiện chủ đầu tư phê duyệt thiết kế biện pháp thi công tầng hầm có đủ năng lực tự thẩm định, không có ý kiến của tư vấn thẩm tra, là chưa thực hiện đầy đủ theo quy định tại Điều 4 và Điều 5 Quyết định số 44/2016-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định về đảm bảo an toàn công trình lân cận khi thi công phần ngầm công trình xây dựng trên địa bàn thành phố.

*c. Về nội dung cấp giấy phép xây dựng:*

- 07/100<sup>25</sup> giấy phép có phân diện tích tăng thêm cho phép xây dựng lớn hơn diện tích đất theo Giấy chứng nhận nhưng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 5 xác nhận chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ngày 08 tháng 05 năm 2017 của Chính phủ (*nội dung xác nhận “nếu phù hợp quy hoạch và không có tranh chấp, khiếu nại, không thuộc nguồn gốc sở hữu nhà nước thì được xem xét tham mưu cấp Giấy chứng nhận”*, thay vì xác nhận “*đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận*”) (*Phụ lục 3A đính kèm*).

- 01/100<sup>26</sup> giấy phép có số tầng cao cấp phép xây dựng (*06 tầng*) vượt so với quy định tại Khoản 8, 10 Điều 1 Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố (*tối đa 05 tầng*).

- 02/100<sup>27</sup> bản vẽ cấp phép có cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng được duyệt (*12,6m*) cao hơn so với quy định tại khoản 5 Điều 3 (*không quá 11,6m*) Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

<sup>21</sup> Năm 2017 là 276 giấy phép, năm 2018 là 397 giấy phép, năm 2019 là 345 giấy phép, năm 2020 là 279 giấy phép, năm 2021: 144 giấy phép, năm 2022: 224 giấy phép.

<sup>22</sup> Cấp mới 41 hồ sơ; cấp điều chỉnh 29 hồ sơ; gia hạn giấy phép xây dựng 04 hồ sơ; cấp mới có thời hạn 13 hồ sơ; cấp điều chỉnh có thời hạn 01 hồ sơ; cấp sửa chữa, cải tạo 12 hồ sơ.

<sup>23</sup> số 251-251A Trần Phú + 540 An Dương Vương; số 101/62 đường Nguyễn Chí Thanh, Phường 9

<sup>24</sup> số 540 đường Trần Hưng Đạo, Phường 2;

<sup>25</sup> (1) số 914/3 Võ Văn Kiệt, Phường 5; (2) số 218 Đỗ Ngọc Thạnh, Phường 12; (3) số 147 đường Tân Thành, Phường 12 (Hồ sơ điều chỉnh); (4) số 117/23 đường Đỗ Ngọc Thạnh, Phường 12; (5) số 402/29 đường An Dương Vương, Phường 4; (6) số 02 đường Nguyễn Thời Trung, Phường 6; (7) số 176 đường Lê Hồng Phong, Phường 3;

<sup>26</sup> số 147 đường Tân Thành, Phường 12 (Hồ sơ cấp mới).

<sup>27</sup> số 418/15 đường Trần Phú, Phường 7; số 168 đường Nguyễn Thị Nhỏ, Phường 12

- 01/100<sup>28</sup> bản vẽ cấp phép thể hiện công trình không bố trí khoảng lùi so với ranh đất sau tối thiểu 2m (cho làm sàn grating và cầu thang sắt thoát hiểm từ tầng 2 đến tầng 6 trên khoảng lùi xây dựng), là không đúng quy định tại điểm a Mục 6.1 Phụ lục 18 Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND.

d. *Về năng lực của tư vấn thiết kế:* Qua làm việc với 08 Công ty tư vấn thiết kế, Bảo hiểm xã hội Quận 5, Quận 6 và Quận 11 ghi nhận: 02/08 Công ty đã tạm ngưng hoạt động, 06/08 Công ty<sup>29</sup> tư vấn thiết kế không tham gia đóng Bảo hiểm xã hội cho các cá nhân thiết kế trên bản vẽ, không cung cấp các tài liệu để chứng minh mối quan hệ lao động giữa cá nhân thiết kế với công ty tư vấn thiết kế; có tình trạng các bản vẽ xin phép xây do cùng 01 cá nhân thiết kế (Ngô Minh Văn) nhưng được các Công ty khác nhau đóng dấu xác nhận, có dấu hiệu cá nhân không thực tế làm việc tại các Công ty, sử dụng chung chứng chỉ hoạt động của cá nhân để tham gia thiết kế.

e. *Về công tác quản lý xây dựng theo giấy phép xây dựng và quy hoạch xây dựng:* Trong thời kỳ thanh tra, tổng số Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng là 84 quyết định/73 công trình<sup>30</sup> (xây dựng sai phép là 57 quyết định/47 công trình; xây dựng không có giấy phép là 27 quyết định/26 công trình); trong đó đã thực hiện 44/84 quyết định; chưa thực hiện 40/84 quyết định. Cụ thể như sau:

Nội dung	Sai phép	Không phép
Tổng số quyết định xử phạt vi phạm hành chính, trong đó:	57	27
- Đã thực hiện	26	18
- Chưa thực hiện khắc phục hậu quả	30	9
- Chưa nộp tiền	01	

Qua kiểm tra ngẫu nhiên 59/73 công trình<sup>31</sup>, trong đó: 56/59 công trình đã hoàn thiện (54 công trình đã đưa vào sử dụng, 02 công trình chưa đưa vào sử dụng), 02/59 công trình đang thi công, 01/59 công trình chưa khởi công, 07/56 công trình<sup>32</sup> có phát sinh thêm phần diện tích vi phạm mới (xây dựng không đúng nội dung

<sup>28</sup> số 176 đường Lê Hồng Phong Phường 3.

<sup>29</sup> Quận 5: Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng TECA, Công ty TNHH MTV Xây dựng Thịnh Hưng, Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Ngôi nhà mới, Công ty TNHH Kiến trúc Mỹ thuật.  
Quận 6: Công ty Cổ phần Đô thị Việt.

Quận 11: Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Trang trí nội thất Nhà Đồ.

<sup>30</sup> Báo cáo của Ủy ban nhân dân Quận 5 và Báo cáo số 145/BC-Đ5 ngày 19 tháng 10 năm 2023 của Đội thanh tra địa bàn Quận 5.

<sup>31</sup> 45 công trình xây dựng đã bị xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng về hành vi xây dựng không đúng nội dung giấy phép; 07 công trình thực hiện theo giấy phép xây dựng, không bị xử phạt vi phạm hành chính; 07 công trình bị xử phạt không phép.

<sup>32</sup> 33/3 Trần Bình Trọng Phường 1; 221 Hùng Vương Phường 9; 120/23 Trần Bình Trọng Phường 2, 14 An Điền Phường 10; 606C1 Trần Hưng Đạo Phường 2; 121/4A Trần Bình Trọng Phường 2; 754 Trần Hưng Đạo Phường 2.

*Giấy phép*) nhưng chưa được các cơ quan chức năng phát hiện và xem xét xử lý. Trong đó có những công trình đóng cửa; chủ nhà, người thuê nhà không cho vào trong kiểm tra; không liên hệ được với chủ nhà, cần giao Ủy ban nhân dân Quận 5 chỉ đạo kiểm tra sau.

## **5. Về việc công bố, công khai, cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị đối với các đồ án đã được phê duyệt:**

### *a. Về việc công bố, công khai:*

Ủy ban nhân dân Quận 5 thực hiện việc công khai 02 Đồ án<sup>33</sup> bằng hình thức công khai trên Trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Quận 5<sup>34</sup> theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh nhưng chưa đầy đủ theo quy định tại Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

### *b. Về việc cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị:*

Ủy ban nhân dân Quận 5 cung cấp thông tin quy hoạch căn cứ các Quyết định phê duyệt quy hoạch phân khu và đồ án quy hoạch chi tiết; hình thức cung cấp phù hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 55 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch*).

Qua kiểm tra ngẫu nhiên 220/550 hồ sơ, nhận thấy thời hạn cung cấp thông tin đảm bảo theo quy định tại Điều 43 Luật Xây dựng năm 2014, khoản 16 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch và Quyết định số 2773/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Quận 5 về công bố lại hệ thống quản lý chất lượng phù hợp tiêu chuẩn quốc gia TCVN ISO 9001:2015. Tuy nhiên, có 21/220 hồ sơ (giai đoạn 2021 - 2022) không có Phiếu kiểm soát quá trình ISO là chưa đảm bảo thành phần theo Quyết định số 2773/QĐ-UBND.

## **6. Về công tác kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến quy hoạch xây dựng:**

### *a. Về công tác kiểm tra, thanh tra và việc thực hiện Kết luận thanh tra của Bộ Xây dựng:*

Tại Kết luận thanh tra số 518/KL-TTr ngày 06 tháng 11 năm 2017 của Thanh tra Bộ Xây dựng đã kiến nghị và xử lý 19 nội dung, gồm 18 nội dung về hành chính (*trong đó đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện 05 nội dung, yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận 5 thực hiện 11 nội dung và Đội thanh tra xây dựng địa bàn Quận 5 thực hiện 02 nội dung*) và 01 nội dung về tài chính (*yêu cầu Ủy ban nhân dân Quận 5 thực hiện*). Ủy ban nhân dân Quận 5 đã báo

<sup>33</sup> Đồ án quy hoạch phân khu Liên Phường 2, 3, 4 và Điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 5, 6, 10, Quận 5 (tại khu đất số 118-120 đường Hải Thượng Lãn Ông, Phường 10, Quận 5.

<sup>34</sup> <http://www.quan5.hochiminhcity.gov.vn/pages/van-ban-phap-luat.aspx>

cáo kết quả thực hiện đối với 06 nội dung (05 nội dung về hành chính và 01 nội dung về tài chính)<sup>35</sup>, trong đó:

- Chưa tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện đối với 13/19 nội dung là chưa thực hiện đầy đủ nội dung kiến nghị tại Phần V Kết luận thanh tra số 518/KL-TTr.

- Đã báo cáo kết quả thực hiện 06/19 nội dung, trong đó có nội dung chấn chỉnh, khắc phục những thiếu sót trong việc quản lý xây dựng của Đội Thanh tra địa bàn Quận 5 đối với 14 công trình, cụ thể:

+ 01/14<sup>36</sup> công trình đã được Thanh tra Sở Xây dựng ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

+ 13/14<sup>37</sup> công trình còn lại Ủy ban nhân dân Quận 5 mới chỉ báo cáo kết quả rà soát về hành vi vi phạm xây dựng, trong đó chưa phù hợp thiết kế cơ sở được duyệt (01 công trình), chủ nhà tự ý coi nới xây dựng tầng 01 tầng (01 công trình) và xây quây ban công, lô gia, sân thượng thành phòng (11 công trình) nhưng chưa báo cáo kết quả xử lý hành vi vi phạm. Qua rà soát danh sách xử phạt vi phạm hành chính giai đoạn năm 2017 - 2022 về hành vi xây dựng không đúng giấy phép (do Đội thanh tra địa bàn Quận 5 cung cấp), không có giấy phép xây dựng (do Ủy ban nhân dân Quận 5 cung cấp) không có 13 công trình này.

b. Về công tác giải quyết khiếu nại, tố cáo (xử lý đơn kiến nghị, phản ánh) liên quan đến công tác quy hoạch, cấp phép xây dựng:

Trong năm 2015 - 2022, Ủy ban nhân dân Quận 5 không có đơn khiếu nại, tố cáo liên quan đến công tác quy hoạch xây dựng nhưng có 87 đơn kiến nghị<sup>38</sup>, trong đó chỉ cung cấp cho Đoàn Thanh tra 57/87 đơn nhưng không đầy đủ hồ sơ hoặc không có hồ sơ kèm theo (48/57 đơn có hồ sơ nhưng không đầy đủ; 09/57 đơn chỉ có đơn kèm theo).

Kết quả kiểm tra 48 đơn phản ánh, kiến nghị như sau:

- Về trình tự, thủ tục:

+ Đối với 43 đơn thuộc thẩm quyền: Có 35/43 đơn không có phiếu đề xuất thụ lý đơn, không có văn bản trả lời công dân là không thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 21 Thông tư số 07/2014/TT-TTCP ngày 31 tháng 10 năm 2014 của Thanh tra Chính phủ và khoản 1 Điều 20 Thông tư số 05/2021/TT-TTCP ngày 01 tháng 10 năm 2021 của Thanh tra Chính phủ.

<sup>35</sup> Báo cáo số 280/BC-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Quận 5 và Văn bản số 05/TTTr ngày 15 tháng 01 năm 2018 của Thanh tra Quận 5 về việc triển khai thực hiện Kết luận thanh tra số 518/KL-TTr.

<sup>36</sup> Số 450-452 đường An Dương Vương, Phường 4

<sup>37</sup> Số 29A đường Tân Hưng, Phường 12; số 254 đường Nguyễn Trãi, Phường 3; số 57 đường An Diêm, Phường 10; số 47 đường Phù Đổng Thiên Vương, Phường 11; số 100/14 đường An Dương Vương, Phường 9; số 149/18 đường Nguyễn Tri Phương, Phường 8; số 17A đường Nhiều Tâm, Phường 5; số 14/4 đường An Bình, Phường 5; số 80/3 đường Nguyễn Trãi, Phường 3; số 791 đường Nguyễn Trãi, Phường 11; số 1072-1074 đường Võ Văn Kiệt, Phường 6; số 174 đường Lê Hồng Phong, Phường 3; Dự án Trụ sở làm việc Chi cục thuế Quận 5.

<sup>38</sup> Báo cáo số 315/BC-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Quận 5 đính kèm Phụ lục VII.

+ Đối với 05 đơn không thuộc thẩm quyền: Có 05/05 đơn không chuyên đơn đến cơ quan, đơn vị, người có thẩm quyền để giải quyết là chưa thực hiện đúng quy định tại Khoản 2 Điều 21 Thông tư số 07/2014/TT-TTCP và Khoản 2 Điều 20 Thông tư số 05/2021/TT-TTCP.

- Về thời hạn xử lý đơn: Có 46/48 đơn không thực hiện xử lý được trong 10 ngày theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Tiếp công dân năm 2013.

### III. KẾT LUẬN:

Từ kết quả thanh tra nêu trên, Chánh Thanh tra Thành phố kết luận như sau:

Trong giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2022, Ủy ban nhân dân Quận 5 có quan tâm, ban hành các văn bản chỉ đạo liên quan đến công tác quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch, công tác cấp phép xây dựng, xử lý đơn thư liên quan đến lĩnh vực quy hoạch và xây dựng, đạt được một số kết quả nhất định nhưng chưa chủ động, chưa sâu sát trong việc chỉ đạo, quản lý, điều hành các phòng, ban có liên quan thuộc Quận 5 dẫn đến còn một số tồn tại, thiếu sót trong công tác quy hoạch và quản lý quy hoạch như sau:

#### 1. Đối với Phòng Quản lý đô thị Quận 5:

##### a. Về công tác quy hoạch:

- Có thực hiện việc rà soát quy hoạch định kỳ (đối với 04 Đồ án quy hoạch phân khu liên Phường còn lại chưa được phê duyệt) nhưng còn chậm trễ, chưa đảm bảo thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; không thực hiện việc rà soát trước khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch (đối với Điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 5, 6, 10, Quận 5 tại khu đất số 118 - 120 đường Hải Thượng Lãn Ông, Phường 10, Quận 5) là thực hiện không đúng theo quy định tại Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

- Chưa rà soát, đánh giá Nhiệm vụ quy hoạch phân khu được duyệt với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành để xác định các định hướng tại Nhiệm vụ có phù hợp để tiếp tục lập, trình điều chỉnh Đồ án (do thực trạng Quận 5 là đô thị hiện hữu, không còn quỹ đất trống bổ sung các chỉ tiêu theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành) dẫn đến một số chỉ tiêu khi lập, trình thẩm định chưa đảm bảo như: một số chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất không đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (trong đó có chỉ tiêu về đất cây xanh không đảm bảo tối thiểu  $2m^2/người$ ) theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (Quy chuẩn QCVN 01:2019/BXD, Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD) ban hành kèm theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng (đối với 05 Đồ án quy hoạch phân khu); có tăng, giảm về số liệu đối với một số chỉ tiêu khi lập đồ án so với Nhiệm vụ quy hoạch; sai sót về số liệu thể hiện qua các lần trình thẩm định đồ án (đối với 04 Đồ án quy hoạch phân khu liên Phường chưa được phê duyệt).

- Không lập báo cáo về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ là không thực hiện đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch Đô thị năm

*(Chữ ký)*



2009 (đối với Điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 5, 6, 10, Quận 5 tại khu đất số 118-120 đường Hải Thượng Lãn Ông, Phường 10, Quận 5).

- Không tham mưu cho Lãnh đạo Ủy ban nhân dân Quận 5 chỉ đạo Ủy ban nhân dân các Phường thực hiện việc tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư đảm bảo đúng (về hình thức và thời gian lấy ý kiến) theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 21 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 (đối với 05 Đồ án quy hoạch phân khu); thể hiện thông tin 05 phiếu lấy ý kiến thống nhất 100% là chưa chính xác (đối với Điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 5, 6, 10, Quận 5 (tại khu đất số 118-120 đường Hải Thượng Lãn Ông, Phường 10, Quận 5)).

- Chưa đảm bảo thời gian lập Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch theo quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 2 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ.

- Chưa đảm bảo thành phần hồ sơ trình thẩm định Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch (không có bản thuyết minh, tính toán về dự báo dân số có thay đổi so với nhiệm vụ được duyệt và không có Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm từ năm 2017 đến năm 2021 đối với 04 Đồ án quy hoạch phân khu Liên Phường chưa được phê duyệt), là không thực hiện theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 8 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

- Không dựa trên cơ sở phân tích, đánh giá hiện trạng, xác định rõ các yêu cầu cải tạo, chỉnh trang đô thị, không làm rõ các nguyên nhân dẫn đến việc phải điều chỉnh, hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh, các giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch để đề xuất, tham mưu cho Ủy ban nhân dân Quận 5 điều chỉnh các chỉ tiêu về sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao công trình là không thực hiện đúng theo khoản 2 Điều 48 Luật Quy hoạch Đô thị năm 2009 và điểm b khoản 2 Điều 49 Luật Quy hoạch Đô thị năm 2009 (đối với Điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 5, 6, 10, Quận 5 - tại khu đất số 118-120 đường Hải Thượng Lãn Ông, Phường 10, Quận 5).

*b. Về công tác quản lý quy hoạch xây dựng:*

- Chưa tham mưu triển khai cắm mốc giới đối với Đồ án quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư liên Phường 2, 3, 4, Quận 5 là không thực hiện theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 3 năm 2016 của Bộ Xây dựng; việc chỉ lựa chọn 01 hình thức là công khai trên Trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Quận 5 là thực hiện đúng theo Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố nhưng chưa đầy đủ theo quy định tại Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; việc cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị thiếu Phiếu kiểm soát quá trình ISO là chưa đảm bảo thành phần theo Quyết định số 2773/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Quận 5 (21/220 hồ sơ).



- Việc cấp Giấy phép xây dựng còn nhiều sai sót như sau:

+ Thời hạn cấp Giấy phép xây dựng không đảm bảo 11 ngày làm việc (trễ hạn từ 5 ngày đến 20 ngày làm việc) theo quy trình tại Quyết định số 2543/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố (09 hồ sơ); hồ sơ cấp giấy phép xây dựng có chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng đã hết hạn sử dụng (02 hồ sơ).

+ Không có “Bản vẽ hiện trạng khu vực công trường; Ảnh chụp hiện trạng công trình lân cận”, không có tài liệu thể hiện chủ đầu tư phê duyệt thiết kế biện pháp thi công tầng hầm có đủ năng lực tự thẩm định, không có ý kiến của tư vấn thẩm tra, là chưa thực hiện đầy đủ theo quy định tại Điều 4 và Điều 5 Quyết định số 44/2016-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố (01 hồ sơ).

+ Số tầng cao cấp phép xây dựng vượt so với quy định tại khoản 8, khoản 10 Điều 1 Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố và điểm k khoản 1 Điều 1 Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Bộ Xây dựng (01 hồ sơ).

+ Cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng tại Bản vẽ cấp phép được duyệt cao hơn so với quy định tại khoản 5 Điều 3 và Bảng 2 Mục 4.1, Bảng 3 Mục 4.2, Phụ lục 18 Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

+ Không bố trí khoảng lùi so với ranh đất sau tối thiểu 2m là không đúng quy định tại điểm a Mục 6.1 Phụ lục 18 Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố (01 hồ sơ).

### c. Về công tác xử lý đơn phản ánh, kiến nghị

Phòng Quản lý đô thị có phân trách nhiệm trong việc xử lý đơn phản ánh, kiến nghị không có phiếu đề xuất thụ lý đơn, không có văn bản trả lời công dân đối với đơn thuộc thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 21 Thông tư số 07/2014/TT-TTCP ngày 31 tháng 10 năm 2014 và khoản 1 Điều 20 Thông tư số 05/2021/TT-TTCP ngày 01 tháng 10 năm 2021 (35/48/57 đơn, tỷ lệ 72,91%) và không chuyển đơn đến cơ quan, đơn vị, người có thẩm quyền để giải quyết đối với đơn không thuộc thẩm quyền (05/48/57 đơn, tỷ lệ 10,41%); thời hạn xử lý đơn phản ánh, kiến nghị, tố cáo không thực hiện đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Tiếp công dân năm 2013 (46/48 đơn, tỷ lệ 95,83%).

## 2. Đối với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Quận 5:

Lập, trình duyệt Nhiệm vụ và đồ án đều thực hiện trễ so với quy định: trình thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch phân khu khoảng 4 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng tư vấn, chưa đảm bảo thời gian không quá 01 tháng theo quy định tại khoản 2, 5, Điều 2 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ; trình đề nghị thẩm định Đồ án quy hoạch phân khu gần 2 năm sau khi được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt nhiệm vụ (từ năm 2015 nhưng đến năm 2017 mới trình).



### 3. Đối với Ban Tiếp công dân Quận 5:

Tham mưu xử lý đơn phản ánh, kiến nghị nhưng không có phiếu đề xuất thụ lý đơn, không có văn bản trả lời công dân đối với đơn thuộc thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 21 Thông tư số 07/2014/TT-TTCP ngày 31 tháng 10 năm 2014 và khoản 1 Điều 20 Thông tư số 05/2021/TT-TTCP ngày 01 tháng 10 năm 2021 (35/48/57 đơn, tỷ lệ 72,91%) và không chuyển đơn đến cơ quan, đơn vị, người có thẩm quyền để giải quyết đối với đơn không thuộc thẩm quyền (05/48/57 đơn, tỷ lệ 10,41%); thời hạn xử lý đơn phản ánh, kiến nghị, tố cáo không thực hiện đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Tiếp công dân năm 2013 (46/48 đơn, tỷ lệ 95,83%).

### 4. Đối với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 5:

Xác nhận phân diện tích tăng thêm cho phép xây dựng lớn hơn diện tích đất theo Giấy chứng nhận nhưng xác nhận chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ngày 08 tháng 05 năm 2017 của Chính phủ (07 hồ sơ).

### 5. Đối với Đội Thanh tra địa bàn Quận 5:

Công tác theo dõi quản lý sau cấp phép, tổ chức thực hiện quyết định xử phạt vi phạm hành chính chưa đảm bảo, chưa kiên quyết, các công trình đã bị xử phạt vi phạm hành chính xây dựng sai phép, không phép từ năm 2017 nhưng đến nay vẫn chưa xử lý dứt điểm (40/84 quyết định chưa thực hiện xong, tỷ lệ 47,6%), có trường hợp chưa thực hiện triệt để biện pháp khắc phục hậu quả mà tiếp tục xây dựng hoàn thiện và đưa vào sử dụng hoặc phát sinh thêm hành vi vi phạm mới nhưng chưa được phát hiện và xử lý (02 công trình chưa thực hiện xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính và 05 công trình đã thực hiện xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính); đã được phát hiện qua Kết luận thanh tra của Thanh tra Bộ Xây dựng nhưng xử lý chưa dứt điểm (13 trường hợp).

### 6. Đối với Ủy ban nhân dân các phường:

- Tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư không đúng về hình thức và thời gian lấy ý kiến không đảm bảo là thực hiện không đúng theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 21 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 (đối với 05 Đồ án quy hoạch phân khu).

- Không kịp thời ngăn chặn, xử lý dứt điểm đối với các trường hợp đã bị xử phạt vi phạm hành chính xây dựng không phép từ năm 2017, buộc ngừng thi công trên địa bàn các phường có liên quan.

### 7. Đối với các đơn vị, cá nhân thiết kế:

Công ty tư vấn thiết kế không tham gia đóng Bảo hiểm xã hội cho các cá nhân thiết kế trên bản vẽ, không cung cấp các tài liệu để chứng minh mối quan hệ lao động giữa cá nhân thiết kế với công ty tư vấn thiết kế; có tình trạng bản vẽ xin phép xây dựng các công trình do cùng 01 cá nhân thiết kế nhưng được các Công ty khác nhau đóng dấu xác nhận, là có dấu hiệu cá nhân không thực tế

không làm việc tại các Công ty, sử dụng chung chứng chỉ hoạt động của cá nhân để tham gia thiết kế (06 công ty).

### **8. Đối với Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 5:**

- Lãnh đạo Ủy ban nhân dân Quận 5 được phân công phụ trách thời kỳ có liên quan chịu trách nhiệm chính do thiếu sâu sát trong công tác quy hoạch, quản lý quy hoạch, công tác theo dõi quản lý sau cấp phép, ký Giấy phép không đảm bảo theo quy định pháp luật, tổ chức thực hiện quyết định xử phạt vi phạm hành chính chưa đảm bảo dẫn đến những tồn tại, hạn chế của các đơn vị, phòng, ban chuyên môn như nêu trên (Phòng Quản lý đô thị, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Quận 5, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 5, Đội Thanh tra địa bàn Quận 5; Ban Tiếp công dân Quận 5, Ủy ban nhân dân các phường). Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 5 qua các thời kỳ chịu trách nhiệm chung với vai trò người đứng đầu.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 5 qua các thời kỳ: Chưa thực hiện đầy đủ nội dung kiến nghị tại Phần V Kết luận thanh tra số 518/KL-TTr ngày 06 tháng 11 năm 2017 của Thanh tra Bộ Xây dựng; chưa xử lý 13 công trình có sai phạm được phát hiện qua Kết luận thanh tra.

### **9. Đối với Sở Quy hoạch - Kiến trúc:**

- Thực hiện thẩm định Nhiệm vụ quy hoạch trễ hạn 10 ngày (đối với 04 Đồ án quy hoạch phân khu liên Phường chưa được phê duyệt), thời gian thẩm định Đồ án quy hoạch trễ hạn từ 05 ngày đến 29 ngày (đối với Đồ án quy hoạch phân khu Liên Phường 2, 3, 4 đã được phê duyệt) là chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ.

- Chậm hướng dẫn Ủy ban nhân dân Quận 5 thực hiện bổ sung Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm và nội dung ý kiến chưa kịp thời (từ năm 2017 đến năm 2022, mới đề nghị Ủy ban nhân dân Quận 5 rà soát, có ý kiến về Nhiệm vụ quy hoạch xem có còn phù hợp với các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng đã thay đổi).

## **IV. KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ:**

Từ những kết luận nêu trên, Chánh Thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố biện pháp xử lý như sau:

### **1. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 5:**

- Tổ chức kiểm điểm trách nhiệm cụ thể của từng tập thể, cá nhân có liên quan thuộc Quận; khẩn trương có biện pháp chấn chỉnh, khắc phục về những tồn tại, hạn chế trong công tác quy hoạch, công tác quản lý quy hoạch xây dựng (công bố, công khai quy hoạch; cấm mốc giới; cấp giấy phép xây dựng; xử lý đơn kiến nghị, phản ánh liên quan đến công tác quy hoạch xây dựng; thực hiện Kết luận thanh tra) được nêu tại phần Kết luận.

- Khẩn trương chỉ đạo các đơn vị có liên quan rà soát, đánh giá sự phù hợp của Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đã được duyệt với Quy chuẩn, tiêu

chuẩn hiện hành để làm cơ sở lập Đồ án, trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt 04 đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết) tỷ lệ 1/2000 các cụm khu dân cư liên Phường 1, 5, 6; Phường 7, 8, 9; Phường 10, 11, 12 và Phường 13, 14, 15.

- Khẩn trương thực hiện đầy đủ các nội dung tại Kết luận số 518/KL-TTtr ngày 06 tháng 11 năm 2017 của Thanh tra Bộ Xây dựng.

- Khẩn trương thực hiện các nội dung thuộc thẩm quyền của Quận; theo dõi, phối hợp với các cơ quan đơn vị có liên quan, kịp thời xin ý kiến và đôn đốc việc thực hiện đối với các nội dung không thuộc thẩm quyền của Quận để đẩy nhanh tiến độ thực hiện 17 dự án trên địa bàn Quận.

- Rà soát, đề xuất xử lý theo quy định đối với Quyết định số 4317/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 5 và thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai, xây dựng, quy hoạch đối với khu đất tại địa chỉ số 152 đường Trần Phú, Phường 4, Quận 5, kịp thời xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định pháp luật.

- Chấn chỉnh, đảm bảo thực hiện đúng quy trình về thẩm định hồ sơ và cấp Giấy phép xây dựng theo đúng quy định pháp luật.

- Chỉ đạo, phối hợp các đơn vị có liên quan khẩn trương xử lý dứt điểm 40 quyết định xử phạt vi phạm hành chính và xem xét xử lý 20 công trình có sai phạm được phát hiện qua Kết luận.

- Chỉ đạo, phối hợp với các đơn vị có liên quan kiểm tra việc chấp hành pháp luật về thực hiện nghĩa vụ tài chính; các chính sách, chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm y tế và bảo hiểm khác cho người lao động đối với Công ty đo đạc tư vấn, thiết kế.

- Chỉ đạo Ban Tiếp công dân Quận 5, các cơ quan chuyên môn và Ủy ban nhân dân các phường thực hiện xử lý, giải quyết đơn phản ánh, kiến nghị đúng quy định pháp luật.

## **2. Giao Giám đốc Sở Xây dựng:**

Chỉ đạo, tổ chức kiểm điểm trách nhiệm đối với tập thể, cá nhân có liên quan và chấn chỉnh đối với những tồn tại, thiếu sót của Đội thanh tra địa bàn Quận 5 được ghi nhận tại phần Kết luận thanh tra; đồng thời, có ý kiến hướng dẫn để việc cấp phép xây dựng được thực hiện đồng bộ, thống nhất theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

## **3. Giao Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc:**

- Tổ chức kiểm điểm trách nhiệm đối với tập thể, cá nhân có liên quan và chấn chỉnh trong việc chậm thẩm định; theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn Ủy ban nhân dân Quận 5 trong công tác lập đồ án và thẩm định trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt 04 đồ án nêu trên đảm bảo phù hợp Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và tình hình thực tế của địa bàn Quận 5.



- Rà soát về cơ sở pháp lý tại các Quyết định do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành (*Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 về lập thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố*) liên quan đến lĩnh vực quy hoạch, công bố, công khai quy hoạch... để tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

#### 4. Giao Chánh Thanh tra Thành phố:

- Công khai kết luận thanh tra theo quy định tại Điều 79 Luật Thanh tra năm 2022.

- Theo dõi, đôn đốc, kiểm tra các đơn vị có liên quan trong việc thực hiện các chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố nêu trên; tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định. /.

#### Nơi nhận:

- CT.UBNDTP (để b/c);
- Cục III - Thanh tra Chính phủ (để b/c);
- Chánh Thanh tra Thành phố (để b/c);
- Phó Chánh Thanh tra phụ trách;
- Ủy ban nhân dân Quận 5;
- Sở Quy hoạch – Kiến trúc;
- Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, P1, ĐTT

KT. CHÁNH THANH TRA  
PHÓ CHÁNH THANH TRA



Trần Đình Trữ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2023

**PHỤ LỤC SỐ 01**  
**THÔNG TIN CHUNG PHÁP LÝ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH**  
**TỶ LỆ 1/2000 VÀ 1/500 ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT**  
(Đính kèm Kết luận thanh tra số ~~113~~<sup>113</sup>/KL-TTTP-P1 ngày ~~14~~<sup>14</sup> tháng 12 năm 2023)

**1. Đồ án quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 2, 3, 4, Quận 5:**

- Địa điểm: Phường 2, 3, 4, Quận 5.
- Chủ đầu tư: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng công trình Quận 5.
- Quy mô: 84,89 ha.
- Tổng mức đầu tư: 4.945,2 tỷ đồng.
- Cơ quan tổ chức lập Đồ án: Ủy ban nhân dân Quận 5.
- Đơn vị tư vấn lập Đồ án: Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng Hưng Định.
- Cơ quan thẩm định: Sở Quy hoạch - Kiến trúc.
- Cấp phê duyệt: Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Pháp lý chính: Quyết định số 4737/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Liên Phường 2, 3, 4, Quận 5; Quyết định số 4228/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ (điều chỉnh quy hoạch chi tiết) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 2, 3, 4, Quận 5; Quyết định số 925/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 2, 3, 4, Quận 5.

**2. Điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 5, 6, 10, Quận 5 (tại khu đất số 118-120 đường Hải Thượng Lãn Ông, Phường 10, Quận 5):**

- Địa điểm: số 118-120 đường Hải Thượng Lãn Ông, Phường 10, Quận 5.
- Quy mô diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 860,4m<sup>2</sup>.



- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kỹ nghệ thực phẩm Việt Nam.
- Cơ quan tổ chức lập: Ủy ban nhân dân Quận 5.
- Cơ quan thẩm định: Sở Quy hoạch - Kiến trúc.
- Đơn vị tư vấn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: liên danh tư vấn gồm hai đơn vị Công ty Cổ phần thiết kế Đường Nét Xanh và Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Xây dựng Sài Gòn.

- Pháp lý chính: Quyết định số 1874/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

**3. Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lộ giới hẻm có chiều rộng < 12m trên địa bàn các Phường 2, 3, 4:**

- Địa điểm: Phường 2, 3, 4, Quận 5.
- Chủ đầu tư: Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 5
- Quy mô: Diện tích tự nhiên có các tuyến hẻm cần quy hoạch: Phường 2 – 17,6607ha; phường 3 – 9,4769ha; phường 4 – 15,1260ha.
- Tổng mức đầu tư (dự trù): 415.490.219 đồng
- Cơ quan tổ chức lập Đồ án: Ủy ban nhân dân Quận 5
- Đơn vị tư vấn lập Đồ án (bên nhận thầu): Trung tâm Nghiên cứu Kiến trúc
- Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý đô thị Quận 5
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân Quận 5
- Pháp lý chính: Quyết định số 2188/QĐ-UBND ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Quận 5 về phê duyệt Đề cương, Dự toán và Kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết lộ giới hẻm có chiều rộng < 12m, tỷ lệ 1/500 trên địa bàn Phường 2, 3, 4 Quận 5; Quyết định số 2714/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Quận 5 về bổ sung dự toán chi ngân sách nhà nước năm 2022 để thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết lộ giới hẻm trên địa bàn Quận 5; Quyết định số 2976/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Quận 5 về phê duyệt điều chỉnh Đề cương, Dự toán và Kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết lộ giới hẻm có chiều rộng < 12m, tỷ lệ 1/500 trên địa bàn Phường 2, 3, 4 Quận 5./.





Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2023

**PHỤ LỤC 02**  
**THÔNG TIN CHUNG PHÁP LÝ 17 DỰ ÁN**  
**ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT**

(Đính kèm Kết luận thanh tra số 1114/KL-TTTP-PI ngày 12 tháng 12 năm 2023)

**1. Dự án khu phức hợp cao ốc Văn phòng- Thương mại- Khách sạn và chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5:**

Dự án khu phức hợp cao ốc Văn phòng- Thương mại- Khách sạn và chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận đầu tư; giao đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn ViNa để đầu tư xây dựng dự án và tạm nộp tiền sử dụng đất (Văn bản số 7048/UBND-ĐTMT ngày 30/12/2014, Quyết định số 6712/UBND-ĐTMT ngày 10/12/2015, Quyết định số 3967/QĐ-UBND ngày 11/9/2018, Quyết định số 3357/QĐ-UBND ngày 01/7/2016, Văn bản số 5853/UBND-ĐT ngày 18/10/2016).

Liên quan đến dự án này, Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Thông báo số 285/TB-VP ngày 12 tháng 4 năm 2021 về kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Nguyễn Thành Phong tại cuộc họp Tổ công tác về đầu tư trên địa bàn Thành phố về tiến độ thực hiện một số dự án đầu tư, theo đó: Để đảm bảo giải quyết tổng thể, toàn diện dự án này và các dự án tương tự, thống nhất việc tạm ngưng thực hiện các nội dung kết luận tại cuộc họp số 183/TB-VP ngày 20 tháng 3 năm 2020 và Thông báo số 527/TB-VP ngày 29 tháng 6 năm 2020 về Dự án khu phức hợp cao ốc Văn phòng- Thương mại- Khách sạn và chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5; đồng thời phân công Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Lê Hòa Bình trực tiếp làm việc với các cơ quan chức năng xem xét hướng giải quyết đối với dự án này, kể cả các dự án tương tự để báo cáo Ban cán sự Đảng Ủy ban nhân dân Thành phố xin ý kiến Ban Thường vụ Thành ủy và Thủ tướng Chính phủ.

Sau đó, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Văn bản số 5396/VP-ĐT ngày 14 tháng 7 năm 2021, truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Lê Hòa Bình, giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Quy hoạch- Kiến trúc, Ủy ban nhân dân Quận 5 và các đơn vị liên quan khẩn trương nghiên cứu ý kiến của Cục Cảnh sát Kinh tế tại Văn bản số 3446/CSKT-P6 ngày 25 tháng 6 năm



2021, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo nêu trên, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 12760/SXD-PTĐT ngày 20 tháng 12 năm 2021, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố, với nội dung: kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố chủ trì cuộc họp với Sở, ngành liên quan để xem xét thực hiện theo đúng quy định.

Dự án này đã bị Ủy ban nhân dân Thành phố xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định số 4040/QĐ-XPVPHC ngày 20 tháng 9 năm 2018, Quyết định số 795/QĐ-XPVPHC ngày 05 tháng 3 năm 2019 và Quyết định cưỡng chế số 4220/QĐ-CCXP ngày 03 tháng 10 năm 2019. Hiện nay, chủ đầu tư đã chấp hành nộp phạt, tháo dỡ một phần tại tầng trệt và đã ngừng thi công xây dựng công trình từ tháng 3/2019 đến nay.

Tại biên bản làm việc với Đoàn thanh tra ngày 14 tháng 8 năm 2023, đại diện Sở Xây dựng xác định đến nay chưa nhận được ý kiến chỉ đạo khác của Ủy ban nhân dân Thành phố.

## **2. Dự án xây dựng chung cư 926 đường Võ Văn Kiệt (số cũ 402 Hàm Tử), Phường 5, Quận 5:**

Theo Thông báo số 611/TB-VP ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Phan Văn Mãi tại buổi họp Tổ Công tác tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án đầu tư trên địa bàn Thành phố, theo đó:

- Thống nhất chủ trương chấm dứt thực hiện dự án xây dựng chung cư 926 đường Võ Văn Kiệt (số cũ 402 Hàm Tử) theo các văn bản pháp lý trước đây.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư: Tham mưu, đề xuất thủ tục chấm dứt, thu hồi tất cả các văn bản pháp lý thực hiện dự án, đảm bảo chặt chẽ, theo đúng quy định pháp luật; chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân Quận 5 và các đơn vị liên quan rà soát pháp lý và các quy định hiện hành, đề xuất phương án thực hiện đối với dự án tại số 926 đường Võ Văn Kiệt (số cũ 402 Hàm Tử), Phường 5, Quận 5, đảm bảo chặt chẽ, theo đúng quy định pháp luật.

- Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân Quận 5 và Công ty TNHH MTV DVCI Quận 5 rà soát, xác định và thống nhất với Công ty Tam Đức các chi phí hợp lý, theo quy định mà Công ty Tam Đức thực chi trong quá trình triển khai thực hiện tại dự án để làm cơ sở xác định chi phí cần hoàn trả cho Công ty Tam Đức và chi phí cần bổ sung cho việc thực hiện dự án trong hồ sơ thực hiện lựa chọn nhà đầu tư.

- Giao Ủy ban nhân dân Quận 5 và Công ty TNHH MTV DVCI Quận 5 tổ chức làm việc, thông tin với các đơn vị góp vốn trong Công ty Tam Đức về chủ

trương của Thành phố tổ chức lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án và phương án hoàn trả tiền cho Công ty Tam Đức, trong trường hợp Công ty Tam Đức không tham gia lựa chọn hoặc không được lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo Ban Cán sự Đảng Ủy ban nhân dân Thành phố thống nhất chủ trương thực hiện dự án.

### **3. Dự án Trung tâm Thương mại-chung cư Soái Kinh Lâm, Phường 14, Quận 5:**

Theo Thông báo số 254/TB-VP ngày 05 tháng 4 năm 2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, truyền đạt ý kiến kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Bùi Xuân Cường tại cuộc họp về giải quyết khó khăn, vướng mắc tại dự án, theo đó:

- Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Quy hoạch- Kiến trúc, Ủy ban nhân dân Quận 5 và Công ty TNHH MTV DVCI Quận 5 khẩn trương rà soát toàn bộ hồ sơ pháp lý dự án; trong đó, cần làm rõ quá trình bồi thường căn hộ, nhà, đất, tạm cư cho các hộ dân; về chủ trương, thủ tục phê duyệt dự án, quá trình hợp tác đầu tư giữa Công ty TNHH MTV DVCI Quận 5 và đối tác, hình thành pháp nhân mới; quá trình chuyển nhượng dự án...; trong quá trình rà soát, cần phân tích, đánh giá các tác động, hậu quả pháp lý nếu có và trách nhiệm, lộ trình thực hiện công việc của các bên liên quan khi thực hiện thu hồi Quyết định số 5027/QĐ-UBND ngày 21/9/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận cho chuyển nhượng toàn bộ dự án với thời gian, tiến độ phù hợp; từ đó đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố hướng xử lý đầy đủ, toàn diện, tổng thể các vấn đề liên quan đến dự án, đảm bảo phù hợp quy định pháp luật.

- Giao Ủy ban nhân dân Quận 5 chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị liên quan khẩn trương nghiên cứu, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố hướng xử lý đối với việc tạm cư cho các hộ dân tại dự án, tránh để phát sinh khiếu nại, tạo điểm nóng trên địa bàn, đảm bảo quyền lợi cư dân theo đúng quy định pháp luật.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo nêu trên, Sở Xây dựng đã có 03 văn bản (Văn bản số 7137/SXD-PTN&TTBĐS ngày 22/5/2023, Văn bản số 8909/SXD-PTN&TTBĐS ngày 20/6/2023 và Văn bản số 8912/SXD-PTN&TTBĐS ngày 20/6/2023) gửi các cơ quan có liên quan để thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 254/TB-VP ngày 05 tháng 4 năm 2023 nêu trên.

Tại Biên bản làm việc với Đoàn thanh tra ngày 14 tháng 8 năm 2023, đại diện Sở Xây dựng cho biết: Đến nay, Sở Xây dựng chỉ nhận được Văn bản phúc đáp của Công ty TNHH MTV DVCI Quận 5.



**4. Dự án cao ốc Văn phòng- Trung tâm Thương mại- Dịch vụ và căn hộ cao cấp tại số 152 đường Trần Phú, Phường 4, Quận 5:**

Dự án đã được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất cho Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam (nay là Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam- Công ty TNHH MTV) theo Quyết định số 4089/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2008 và được điều chỉnh theo Quyết định số 4985/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2008, được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00112/1a ngày 19 tháng 01 năm 2009 (đăng ký cập nhật biến động năm 2015, góp vốn cho Công ty TNHH Vana Alliance).

Năm 2022, Thanh tra Chính phủ có Kết luận thanh tra số 966/KL-TTCP ngày 20 tháng 9 năm 2022 về thanh tra việc chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng vốn và tài sản, thoái vốn và tái cơ cấu tại Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam, theo đó: thu hồi phần đất 30.927,7m<sup>2</sup> đất tại số 152 đường Trần Phú, Phường 4, Quận 5 theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định thu hồi đất đối với khu đất nêu trên và đã được Ủy ban nhân dân Thành phố có Văn bản số 8298/VP-ĐT ngày 08 tháng 8 năm 2023 gửi các thành viên Ủy ban nhân dân Thành phố để lấy ý kiến đối với Dự thảo quyết định thu hồi đất.

**5. Dự án Trung tâm thương mại và căn hộ tại số 66 đường Tân Thành, Phường 12, Quận 5:**

Dự án đã được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 2132/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2014 về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tân Thành làm chủ đầu tư và được sửa đổi bởi Quyết định số 4525/QĐ-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Tân Thành có văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan liên quan để xin điều chỉnh thời gian thực hiện dự án, điều chỉnh quy mô dự án, điều chỉnh nội dung về các công trình hạ tầng xã hội. Đến nay, dự án đã hoàn thiện thi công phần thô để chuyển sang giai đoạn thi công hoàn thiện công trình dự án; Sở Kế hoạch và Đầu tư đang rà soát, tổng hợp các dự án (trong đó có dự án này) theo Quyết định số 2215/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố (Tổ Công tác tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án đầu tư trên địa bàn Thành phố).

**6. Dự án Chung cư 727 đường Trần Hưng Đạo, Phường 1, Quận 5:**

Theo Thông báo số 611/TB-VP ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố

Phan Văn Mãi tại buổi họp Tổ Công tác tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án đầu tư trên địa bàn Thành phố, theo đó:

- Thống nhất chủ trương chấm dứt thực hiện dự án xây dựng Cao ốc 727 Trần Hưng Đạo, Phường 1, Quận 5 theo các văn bản pháp lý trước đây.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư: Tham mưu, đề xuất thủ tục chấm dứt, thu hồi tất cả các văn bản pháp lý thực hiện dự án, đảm bảo chặt chẽ, theo đúng quy định pháp luật; chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân Quận 5 và các đơn vị liên quan rà soát pháp lý và các quy định hiện hành, đề xuất phương án thực hiện đối với dự án tại số 727 Trần Hưng Đạo, Phường 1, Quận 5, đảm bảo chặt chẽ, theo đúng quy định pháp luật.

- Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân Quận 5 và Công ty TNHH MTV DVCI Quận 5 rà soát, xác định và thống nhất với Công ty Tam Đức các chi phí hợp lý, theo quy định mà Công ty Tam Đức thực chi trong quá trình triển khai thực hiện tại dự án để làm cơ sở xác định chi phí cần hoàn trả cho Công ty Tam Đức và chi phí cần bổ sung cho việc thực hiện dự án trong hồ sơ thực hiện lựa chọn nhà đầu tư.

- Giao Ủy ban nhân dân Quận 5 và Công ty TNHH MTV DVCI Quận 5 tổ chức làm việc, thông tin với các đơn vị góp vốn trong Công ty Tam Đức về chủ trương của Thành phố tổ chức lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án và phương án hoàn trả tiền cho Công ty Tam Đức, trong trường hợp Công ty Tam Đức không tham gia lựa chọn hoặc không được lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo Ban Cán sự Đảng Ủy ban nhân dân Thành phố thống nhất chủ trương thực hiện dự án.

#### **7. Dự án Chung cư 147 Nguyễn Chí Thanh, Phường 12, Quận 5:**

Tại biên bản làm việc với Đoàn thanh tra ngày 15 tháng 8 năm 2023, đại diện Ủy ban nhân dân Quận 5 xác định dự án này chưa thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và chưa hoàn chỉnh thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định Luật Xây dựng.

#### **8. Dự án chung cư 258 Lê Hồng Phong, Phường 4, Quận 5:**

Tại biên bản làm việc với Đoàn thanh tra ngày 15 tháng 8 năm 2023, đại diện Ủy ban nhân dân Quận 5 xác định dự án này chưa thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và chưa hoàn chỉnh thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định Luật Xây dựng.

#### **9. Dự án khu liên hợp Nhà ở- Văn phòng- Thương mại Tân Đà- Hàm Tử Phường 10, Quận 5:**

Tại Văn bản số 5498/VP-DA ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Bùi Xuân Cường, theo đó: Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì,

phối hợp với các đơn vị liên quan khẩn trương thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 9409/VP-DA ngày 31 tháng 10 năm 2022, xem xét kiến nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hùng Anh Năm; tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố trước ngày 15 tháng 7 năm 2023.

#### **10. Dự án Khu phức hợp Trung tâm Văn hóa Quận 5:**

Theo ý kiến của đại diện Ủy ban nhân dân Quận 5 tại Biên bản làm việc ngày 15 tháng 8 năm 2023, dự án được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 3590/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2015 về duyệt kết quả thi tuyển ý tưởng thiết kế quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp- Trung tâm Văn hóa Quận 5 và đến nay chưa triển khai thực hiện dự án.

#### **11. Dự án cao ốc văn phòng tại số 316 Hàm Tử, Phường 5, Quận 5:**

Theo Quyết định số 5805/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố về hoán đổi nhà đất là tài sản của Đảng bộ Thành phố với nhà đất là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước do Thành phố quản lý, tại Điều 1 có nội dung: chấp thuận hoán đổi 02 cơ sở nhà đất tại số 261 Điện Biên Phủ, Phường 6, Quận 3 và số 6-6B Phan Đăng Lưu, Phường 14, quận Bình Thạnh là tài sản của Đảng bộ Thành phố với 03 cơ sở nhà đất tại số 316 Hàm Tử, Phường 5, Quận 5; số 177 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3 và số 538 Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước do Thành phố quản lý.

#### **12. Dự án Cao ốc văn phòng và căn hộ tại số 63 Nguyễn Duy Dương và số 65 An Dương Vương, Phường 8, Quận 5:**

Tại Biên bản làm việc với Đoàn thanh tra ngày 11 tháng 8 năm 2023, đại diện Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Chợ Lớn xác định: Công ty đã ký Hợp đồng góp vốn với Công ty Cổ phần bất động sản An Đông Chợ Lớn bằng giá trị quyền sử dụng đất tại số 63 Nguyễn Duy Dương, Phường 8, Quận 5. Việc triển khai thực hiện dự án do Công ty Cổ phần bất động sản An Đông Chợ Lớn thực hiện.

#### **13. Dự án Trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng tại số 100 Hùng Vương, Phường 9, Quận 5:**

Theo Văn bản số 11416/STNMT-QLĐ ngày 06 tháng 11 năm 2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường phúc đáp Công ty Cổ phần đầu tư An Đông xin thuê đất tại số 100 Hùng Vương, Phường 9, Quận 5, theo đó: Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Công ty liên hệ Sở Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư dự án trước khi đề nghị giao-thuê-chuyển mục đích sử dụng đất.

#### **14. Dự án Khu phức hợp 606 Trần Hưng Đạo, Phường 2, Quận 5:**

Tại Biên bản làm việc với Đoàn thanh tra ngày 15 tháng 8 năm 2023, đại diện Sở Kế hoạch và Đầu tư xác định: Liên quan đến việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, Sở đã có văn bản gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên

và Môi trường đề xin ý kiến hướng dẫn. Đến nay, Sở đã nhận được Văn bản phúc đáp của Bộ Tài nguyên và Môi trường nhưng 02 Bộ còn lại chưa có văn bản phúc đáp. Sau khi nhận được ý kiến phúc đáp của 03 Bộ nêu trên,

#### **15. Khu đất 629B-631-633 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5:**

Ngày 30 tháng 3 năm 2019, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có văn bản số 2650/VP-ĐT, truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Trần Vĩnh Tuyến, với nội dung:

- Giao Sở Tài chính (Thường trực Ban chỉ đạo 167) rà soát phương án sắp xếp lại, xử lý nhà đất đối với khu đất tại số 629B-631-633 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5 tham mưu, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố (Trưởng Ban chỉ đạo) theo đúng quy định pháp luật.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố nội dung liên quan đến pháp lý quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (Cholimex).

- Giao Ủy ban nhân dân Quận 5 khẩn trương nghiên cứu lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 tại địa chỉ trên gửi Sở Quy hoạch- Kiến trúc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt là cơ sở xác định lại chức năng và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại khu đất trên.

#### **16. Dự án khách sạn SaDaco tại số 635 Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5:**

Ngày 30 tháng 5 năm 2022, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Thông báo số 371/TB-VP về kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Phan Văn Mãi tại cuộc họp báo cáo về khó khăn, vướng mắc tại các dự án trên địa bàn Thành phố, theo đó: Giao Sở Quy hoạch- Kiến trúc rà soát các chỉ tiêu quy hoạch- kiến trúc theo quy định hiện hành để có ý kiến gửi Sở Xây dựng tổng hợp, thực hiện việc cấp phép xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

Sau đó, Sở Quy hoạch- Kiến trúc đã có Văn bản số 2321/SQHKT-QHKV1 ngày 30 tháng 6 năm 2022 gửi Sở Xây dựng, trong đó có nội dung: hiện nay Sở Quy hoạch- Kiến trúc và Ủy ban nhân dân Quận 5 đang tổ chức lập, thẩm định quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) tại khu vực và sẽ rà soát, đề xuất chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp quy định.

#### **17. Dự án Trung tâm thương mại kết hợp nhà ở tại khu vực Chợ Vật tư đường Đỗ Văn Sứ, Quận 5:**

Ngày 29 tháng 4 năm 2011, Ủy ban nhân dân Thành phố có Văn bản số 1985/UBND-ĐT, với nội dung:

- Chấp thuận chọn Công ty Cổ phần Đức Khải 5 làm chủ đầu tư thực hiện dự án. Giao Sở Xây dựng hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện dự án theo đúng quy định.



- Giao Ủy ban nhân dân Quận 5 hướng dẫn đơn vị tổ chức lấy ý kiến của các hộ dân tại khu vực về thực hiện dự án. Giao Sở Tài chính hướng dẫn đơn vị thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến dự án.

- Trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày ký văn bản này, nếu Công ty Cổ phần Đức Khải 5 không triển khai thực hiện dự án thì văn bản này sẽ hết hiệu lực thực hiện.

Tại Biên bản làm việc với Đoàn thanh tra ngày 15 tháng 8 năm 2023, đại diện Ủy ban nhân dân Quận 5 xác định: Ủy ban nhân dân Quận 5 đã phối hợp với nhà đầu tư để lựa chọn phương án bố trí chợ tạm. Tuy nhiên, một số phương án đã không được sự đồng thuận của Sở Giao thông Vận tải.

Đến nay, dự án vẫn chưa hoàn tất trình tự, thủ tục thực hiện dự án theo quy định./.





ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
THANH TRA THÀNH PHỐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2023

**PHỤ LỤC 03**  
**DANH SÁCH 09 HỒ SƠ TRỄ HẠN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**  
(Đính kèm Kết luận thanh tra số 112/KL-TTTP-PI ngày 14 tháng 12 năm 2023)

STT	ĐỊA CHỈ			Ngày nhận đầy đủ hồ sơ	GIẤY PHÉP XÂY DỰNG		THỜI HẠN		Theo Quyết định số 2543/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền tiếp nhận của Ủy ban nhân dân quận, huyện)
	Số nhà	Đường	Phường		SỐ	NGÀY	Thời hạn từ ngày nhận đủ hồ sơ đến khi cấp phép	Trễ hạn	
1	548-550	Nguyễn Trãi	8	15/12/2020	4/GPXD- UBND	05/01/2021	16	5	Quy trình số 2
2	151-153- 155	Trần Tuấn Khải	5	28/04/2021	261/GPXD- UBND	20/05/2021	17	6	Quy trình số 8
3	15/6	Ngô Quyền	10	20/05/2021	198/GPSC (GPCT)- UBND	29/06/2021	29	18	Quy trình số 9

11

STT	ĐỊA CHỈ				GIẤY PHÉP XÂY DỰNG		THỜI HẠN		
4	208	Trần Hung Đạo	11	04/02/2021	75/GPSC (GPCT)- UBND	19/03/2021	31	20	Quy trình số 9
5	117/18/1 1	Đỗ Ngọc Thành	12	14/02/2022	43/GPXD- UBND	08/03/2022	17	6	Quy trình số 1
6	868/2-4	Võ Văn Kiệt	5	18/10/2021	228/GPXD- UBND	12/11/2021	19	8	Quy trình số 2
7	197	An Dương Vương	8	04/02/2021	68/GPXD- UBND	16/03/2021	28	17	Quy trình số 2
8	91	Triệu Quang Phục	10	25/02/2021	76/GPSC (GPCT)- UBND	19/03/2021	16	5	Quy trình số 9
9	335	Trần Hung Đạo	10	06/12/2021	278/GPSC (GPCT)- UBND	31/12/2021	19	8	Quy trình số 9

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2023

**PHỤ LỤC 03A**  
**DANH SÁCH 07 HỒ SƠ CÓ DIỆN TÍCH ĐẤT CHO PHÉP XÂY DỰNG**  
**LỚN HƠN DIỆN TÍCH ĐẤT THEO CHỦ QUYỀN**  
(Đính kèm Kết luận thanh tra số 113/KL-TTTP-P1 ngày 14 tháng 12 năm 2023)

STT	ĐỊA CHỈ			GIẤY PHÉP XÂY DỰNG		Ghi chú	
	Số nhà	Đường	Phường	SỐ	NGÀY		
1	914/3	VÕ VĂN KIẾT	5	45	/GPXD-UBND	14/06/2021	Diện tích đất thực tế xây dựng (tăng 1,21m <sup>2</sup> ) lớn hơn diện tích đất được xây dựng theo chủ quyền (51,79m <sup>2</sup> )
2	218	ĐỖ NGỌC THẠNH	12	2	/GPXD-UBND	10/11/2021	Diện tích đất cho phép xây dựng (80,80m <sup>2</sup> ) lớn hơn diện tích đất theo chủ quyền (78,60m <sup>2</sup> )
3	147	TÂN THÀNH	15	103	/GPXD-UBND	01/07/2022	Diện tích đất cho phép xây dựng lớn hơn diện tích đất theo chủ quyền (tăng 2,08m <sup>2</sup> do tháo dỡ tường chung).
4	117/23	ĐỖ NGỌC THẠNH	12	280	/GPXD-UBND	31/12/2021	Diện tích đất cho phép xây dựng lớn hơn diện tích đất theo chủ quyền (tăng 1,63m <sup>2</sup> do tháo dỡ tường chung).



