

4/5/17 *lee*

05/5/17 *ly*

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 11 năm 2016

TÓM TẮT KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc thanh tra Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584 đối với việc chấp hành các quy định pháp luật về đầu tư xây dựng trong quá trình thực hiện các dự án khu dân cư tại thành phố Hồ Chí Minh

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Văn bản 11730/VP-PCNC ngày 02 tháng 12 năm 2015, Chánh Thanh tra thành phố đã ban hành Quyết định số 354/QĐ-TTTP-P2 ngày 17 tháng 12 năm 2015 về việc thanh tra Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584 (Viết tắt là Công ty 584) đối với việc chấp hành các quy định pháp luật về đầu tư xây dựng trong quá trình thực hiện các dự án khu dân cư tại thành phố Hồ Chí Minh (ngày 23 tháng 02 năm 2016, Chánh Thanh tra ban hành Quyết định số 52/QĐ-TTTP-P2 về việc gia hạn thời gian thanh tra).

Xét Báo cáo Kết quả thanh tra ngày 25 tháng 4 năm 2016 của Trưởng Đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra thành phố Kết luận thanh tra như sau:

Phần thứ nhất

Tóm tắt các dự án do Công ty thực hiện trên địa bàn thành phố

Tại thời điểm thanh tra, Công ty 584 có 4 dự án đang thực hiện và 01 dự án đã đưa vào sử dụng nhưng còn có sự tranh chấp giữa Công ty và Ban quản trị chung cư. Cụ thể như sau:

STT	Tên dự án	Ngày khởi công	Ngày hoàn thành	Khối lượng thực hiện	Ghi chú
01	Dự án Khu căn hộ thu nhập thấp và tái định cư Trịnh Đình Trọng – 584 phường Hòa Thạnh quận Tân Phú	8/2009	- Block B: 12/2011 ngừng thi công đến tầng 8. - Block A: 01/2013 ngừng thi công đến tầng 15; tháng 6/2014 tiếp tục thi công xong phần thô và tháng 11/2015 ngừng thi công.	- Block B: 30% - Block A: 75%	
02	Dự án Khu dân cư căn hộ cao tầng 584 tại xã Tân Kiên huyện Bình Chánh.	2/2007	- Block A: 8/2011 - Block B : 3/2011	- Block A: 85% - Block B: 98%	
03	Dự án Khu dân cư căn hộ cao tầng 584 – quận Gò Vấp.	1/2010	- Ngưng thi công 01/2013	10%	

04	Dự án Cao ốc nhà ở và thương mại dịch vụ tại 117 – 117A Lê Đức Thọ phường 17 quận Gò Vấp.	7/2015	- Đang thi công đến tầng 6 phần thô	20% - 30%	
05	Dự án Phú Thọ Hòa.	3/2005	- 10/2007	Đã đưa vào sử dụng	

Phần thứ hai
Nhận xét, kết luận về kết quả thanh tra

I. Nhận xét:

Trong thời gian qua, Công ty 584 được Ủy ban nhân dân thành phố giao thực hiện 05 dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố, trong đó chỉ có 02/05 dự án Công ty 584 tự thực hiện, còn lại có 03/05 dự án Công ty 584 chỉ thực hiện các thủ tục pháp lý ban đầu, việc đầu tư xây dựng và kinh doanh được chuyển giao lại cho đơn vị khác thực hiện bằng hình thức hợp tác đầu tư (Công ty Lilama SHB thực hiện Dự án Trịnh Đình Trọng và Dự án Nguyễn Oanh; Công ty Thăng Long thực hiện Dự án Lê Đức Thọ).

Công ty 584 thực hiện xây dựng vi phạm thiết kế được duyệt, tự ý thay đổi công năng của một số hạng mục, tất cả các dự án không đảm bảo tiến độ thi công; chuyển nhượng dự án và kinh doanh căn hộ không chấp hành đúng quy định, dùng các căn hộ đã bán cho khách hàng để thế chấp các khoản vay ngân hàng; nhiều khoản vay quá hạn dẫn đến không được các ngân hàng tiếp tục tài trợ, điều này làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, chậm bàn giao hoặc không còn khả năng bàn giao căn hộ cho khách hàng, đã gây nên sự tranh chấp giữa khách hàng mua căn hộ với Công ty 584.

Trong quá trình thanh tra, Thanh tra thành phố đã tiếp nhận nhiều đơn thư phản ánh việc kinh doanh căn hộ của Công ty 584 và hiện nay có 38 vụ kiện liên quan đến việc thực hiện dự án của Công ty 584, trong đó có 27 vụ kiện về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ giữa khách hàng với Công ty 584 (5 vụ kiện đã được xét xử và Tòa án buộc Công ty 584 phải hoàn trả tiền cho khách hàng).

II. Kết luận:

1. Việc chấp hành các chỉ tiêu xây dựng khi thực hiện dự án của Công ty 584:

Trong 05 dự án Công ty 584 được giao, ngoài Dự án Nguyễn Oanh chỉ mới thi công được một phần nhỏ hạng mục thì 04 dự án còn lại đều có vi phạm các chỉ tiêu xây dựng như:

- Thực hiện thi công trên bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công, giấy phép xây dựng không đúng với thiết kế cơ sở được duyệt, coi nói làm tăng diện tích sử dụng, sử dụng không đúng công năng, ... (Dự án Phú Thọ Hòa, Dự án Tân Kiên, Dự án Trịnh Đình Trọng, Dự án Lê Đức Thọ) là thực hiện không đúng với quy định tại Khoản 2 Điều 59 Luật Xây dựng số 16/2003-QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 “1. Thiết kế cơ sở phải được cơ quan quản lý nhà nước có

thẩm quyền về xây dựng tổ chức thẩm định khi phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình. 2. Các bước thiết kế tiếp theo do chủ đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt, nhưng không được trái với thiết kế cơ sở đã được phê duyệt”.

- Chủ đầu tư chưa phê duyệt thiết kế kỹ thuật thi công nhưng đã tiến hành khởi công xây dựng là chưa đủ điều kiện khởi công (dự án Lê Đức Thọ) theo quy định tại Khoản 3, Điều 72 Luật Xây dựng “*Công trình xây dựng chỉ được khởi công khi đáp ứng các điều kiện sau đây: . . . 3. Có thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục, công trình đã được phê duyệt”.*

- Công ty 584 được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 44/GPXD ngày 29 tháng 3 năm 2011 nhưng Công ty 584 chưa triển khai dự án; đến năm 2014, Công ty 584 cùng Công ty Thăng Long hợp tác thực hiện dự án Lê Đức Thọ và triển khai việc thi công xây dựng; dự án được khởi công vào tháng 7 năm 2015, tại thời điểm này giấy phép xây dựng đã hết hạn do đó việc thi công xây dựng là không đúng với quy định tại Khoản 10, Điều 90 Luật Xây dựng “*Thời hạn khởi công công trình không quá 12 tháng kể từ ngày được cấp giấy phép xây dựng”.*

Thanh tra thành phố nhận thấy, các vi phạm trong xây dựng của Công ty 584 có quy mô lớn, do đó cần phải được xử lý kiên quyết, nghiêm khắc và có sự giám sát chặt chẽ đối với các dự án do Công ty 584 làm chủ đầu tư.

Riêng Dự án Phú Thọ Hòa, Thanh tra thành phố nhận thấy mặc dù đã có những kiến nghị xử lý của Sở Xây dựng nhưng Công ty 584 vẫn không chấp hành triệt để, gây bức xúc đối với người dân sinh sống tại khu Chung cư.

2. Việc chấp hành các quy định pháp luật trong kinh doanh căn hộ tại các dự án của Công ty 584:

Công ty 584 và các đối tác thực hiện bán căn hộ khi chưa thực hiện xong phần móng và nghiệm thu phần móng là không đúng với quy định tại Khoản 1 Điều 39 Luật nhà ở 2005 “*Trường hợp chủ đầu tư huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở thì chỉ được áp dụng trong trường hợp thiết kế nhà ở đã được phê duyệt và đã được xây dựng xong phần móng. Tổng số tiền huy động trước khi bàn giao nhà ở cho người có nhu cầu không được vượt quá 70% giá trị nhà ở ghi trong hợp đồng”* và việc bán căn hộ trực tiếp cho khách hàng, không thông qua sàn giao dịch bất động sản là không đúng quy định tại Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 “*phải thông qua sàn giao dịch bất động sản”.*

Đối với dự án Lê Đức Thọ, Công ty 584 ủy quyền cho Công ty Thăng Long bán căn hộ là không đúng với quy định tại Khoản 5, Điều 13 Luật kinh doanh bất động sản 2014 “*Không được ủy quyền cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh hoặc góp vốn thực hiện ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua bất động sản”.*

Liên quan đến quyền lợi của các khách hàng mua căn hộ tại các dự án, Thanh tra thành phố nhận thấy Công ty 584, Công ty Lilama SHB có các vi phạm sau:



+ Dự án Tân Kiên mặc dù chưa được quyết định phê duyệt chuyển đổi công năng của cơ quan có thẩm quyền nhưng Công ty 584 lại cùng Công ty CP Y tế thỏa thuận với khách hàng mua lại căn hộ để chuyển đổi thành bệnh viện. Hiện nay việc chuyển đổi không được thực hiện dẫn đến dự án bị đình trệ làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ dân đã mua căn hộ tại Chung cư. Ngoài ra, việc thế chấp quyền sử dụng đất tại Dự án Tân Kiên để vay vốn ngân hàng làm cho các khách hàng mua nên nhà không thể thực hiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

+ Sử dụng các căn hộ đã bán cho khách hàng tại dự án Trịnh Đình Trọng để thế chấp vay vốn ngân hàng.

+ Khi Sở Giao dịch II Ngân hàng BIDV phát mãi tài sản tại Dự án Nguyễn Oanh, Công ty Lilama SHB đã không thông tin về các khách hàng là cá nhân mua căn hộ tại dự án; điều này đã dẫn đến việc phát mãi tài sản không có sự tham gia đầy đủ của các khách hàng có liên quan gây ảnh hưởng đến quyền lợi của khách hàng này.

3. Việc thực hiện chuyển nhượng Dự án Lê Đức Thọ:

Công ty 584 là chủ đầu tư Dự án Lê Đức Thọ, tuy nhiên Công ty 584 đã không tổ chức thực hiện dự án mà chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký hợp đồng hợp tác đầu tư chuyển giao toàn bộ việc thực hiện dự án cho Công ty Thăng Long. Qua làm việc với Thanh tra thành phố, Công ty 584 và Công ty Thăng Long thừa nhận, thực tế dự án đã được chuyển nhượng cho Công ty Thăng Long, hiện nay các bên đang làm các thủ tục chuyển nhượng dự án. Tuy nhiên Công ty 584 và Công ty Thăng Long chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Phần thứ ba

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 chỉ đạo:

1. Tạm ngưng giải quyết các dự án phát triển đô thị mới cho Công ty 584 cho đến khi giải quyết xong các tồn tại của các dự án cũ.

2. Chỉ đạo các Công ty 584 thực hiện như sau:

- Đối với các sai phạm trong xây dựng: Công ty 584 phải thực hiện ngay việc tháo dỡ, khắc phục đối với các vi phạm xây dựng như đã được nêu tại Kết luận thanh tra và tại Kết luận thanh tra số 14057/KL-SXD-TT ngày 05 tháng 11 năm 2015 của Sở Xây dựng. Các hạng mục tháo dỡ có tính chất phức tạp, Công ty 584 phải thuê đơn vị tư vấn có chức năng (Công ty 584 chịu chi phí thuê đơn vị tư vấn) xây dựng phương án trình Sở Xây dựng xem xét, phê duyệt.

- Đối với việc hiện hợp đồng mua bán căn hộ tại các dự án do Công ty 584 làm chủ đầu tư:



+ Công ty 584 phải thực hiện ngay việc thông tin đến khách hàng mua căn hộ phương án, tiến độ thực hiện các dự án, trách nhiệm của Công ty 584 đối với khách hàng trong việc thực hiện hợp đồng bán căn hộ;

+ Thực hiện hoàn trả tiền cho khách hàng đã mua căn hộ tại các dự án do Công ty 584 làm chủ đầu tư như đã cam kết tại Biên bản làm việc với Thanh tra thành phố ngày 08 tháng 6 năm 2016 và tại Phương án và cam kết khắc phục sai phạm ngày 16 tháng 8 năm 2016 của Công ty 584;

+ Mọi tranh chấp liên quan đến hợp đồng bán căn hộ thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- Đối với tranh chấp giữa Công ty 584 và Công ty Lilama SHB về hợp đồng hợp tác đầu tư, kinh doanh bất động sản số 07/HĐĐT ngày 27 tháng 7 năm 2009: Công ty 584 và Công ty Lilama SHB phải nghiêm túc thực hiện các cam kết đã nêu tại Biên bản làm việc ngày 08 tháng 6 năm 2016 với Thanh tra thành phố; trong trường hợp các bên không tự thỏa thuận được thì tiến hành khởi kiện tại Tòa án.

- Đối với việc dùng các căn hộ, nền nhà thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng: Công ty 584 phải thực hiện ngay thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký (rút bớt tài sản thế chấp) đối với các tài sản đã chuyển nhượng cho khách hàng.

- Đối với từng dự án cụ thể, Công ty 584 phải nghiêm túc thực hiện các nội dung sau:

a. Dự án Lê Đức Thọ: Công ty 584 và Công ty Thăng Long phải thực hiện việc chuyển nhượng dự án đúng theo quy định pháp luật, việc chuyển nhượng phải đảm bảo quyền lợi khách hàng đã mua căn hộ tại dự án. Trong thời gian chưa được chấp thuận chuyển nhượng dự án, Công ty 584 phải chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với việc đầu tư xây dựng tại dự án.

b. Dự án Tân Kiên:

+ Công ty 584 phối hợp với Công ty CP Y tế giải quyết dứt điểm việc chuyển nhượng dự án để chuyển đổi công năng thành bệnh viện. Các tranh chấp trong việc chuyển nhượng dự án và mua bán căn hộ giữa Công ty 584 và Công ty CP Y tế nếu không tự thỏa thuận được thì tiến hành khởi kiện tại Tòa án.

+ Công ty 584 phải có biện pháp nhanh chóng hoàn thành dự án để bàn giao căn hộ cho khách hàng và thực hiện các thủ tục trình cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với 114 nền đất đã được chuyển nhượng theo như Phương án và cam kết khắc phục sai phạm ngày 16 tháng 8 của Công ty 584.

c. Đối với Dự án Trịnh Đình Trọng:

+ Thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất và nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.



+ Công ty 584 nhanh chóng hoàn thành dự án để bàn giao căn hộ cho khách hàng hoặc hoàn trả tiền cho khách hàng đã mua căn hộ theo như Phương án và cam kết khắc phục sai phạm ngày 16 tháng 8 của Công ty 584.

d. Đối với dự án Nguyễn Oanh:

+ Công ty 584, Công ty Lilama SHB, Sở Giao dịch II Ngân hàng BIDV và Công ty Hưng Ngân phải có biên bản thống nhất việc chuyển giao tài sản bán đấu giá cùng hồ sơ chuyển nhượng theo quy định trình Sở Xây dựng để tổng hợp trình Hội đồng thẩm định của thành phố xem xét trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

+ Việc hoàn trả tiền cho khách hàng đã mua căn hộ tại dự án, Công ty 584 và Công ty Lilama SHB phải nghiêm túc thực hiện như đã cam kết tại Biên bản làm việc với Thanh tra thành phố ngày 08 tháng 6 năm 2016.

e. Đối với dự án Phú Thọ Hòa: Nghiêm túc thực hiện các kiến nghị tại Kết luận thanh tra số 14057/KL-SXD-TT ngày 5 tháng 11 năm 2015 của Sở Xây dựng.

3. Chỉ đạo các Sở ngành có liên quan xử lý các sai phạm và giám sát việc khắc phục các sai phạm của Công ty 584.

THANH TRA THÀNH PHỐ

Ghi chú: Kết luận Thanh tra số 48/KL-TTTP-P2 ngày 18 tháng 11 năm 2016 của Thanh tra thành phố về việc thanh tra Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác công trình giao thông 584 đối với việc chấp hành các quy định pháp luật về đầu tư xây dựng trong quá trình thực hiện các dự án khu dân cư tại thành phố Hồ Chí Minh, đã được Ủy ban nhân dân thành phố thống nhất thông qua tại Thông báo số 155/TB-VP ngày 08 tháng 3 năm 2017 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố.

