

Số: 70 /TB-TTTP-P4

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 9 năm 2019

## **THÔNG BÁO KẾT LUẬN THANH TRA**

**Việc thanh tra trách nhiệm, xử lý sai phạm tại Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất thương mại xây dựng Tín Phong làm chủ đầu tư.**

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 4303/UBND-NCPC ngày 19 tháng 9 năm 2018; Chánh Thanh tra Thành phố đã ban hành Quyết định số 246/QĐ-TTTP-P4 ngày 28 tháng 9 năm 2018 về thanh tra trách nhiệm, xử lý sai phạm tại Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường Tân Thới Nhất, Quận 12 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại xây dựng Tín Phong làm chủ đầu tư;

Ngày 26 tháng 02 năm 2019, Thanh tra Thành phố đã có Kết luận thanh tra số 06/KL-TTTP-P4 và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố thống nhất nội dung kết luận thanh tra tại Văn bản số 2443/UBND-NCPC ngày 20 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố.

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

### **I. NỘI DUNG THANH TRA VÀ THỜI KỲ THANH TRA:**

- Thanh tra trách nhiệm, xử lý sai phạm tại Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại Phường Tân Thới Nhất, Quận 12 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Xây dựng Tín Phong làm chủ đầu tư.

- Thời kỳ thanh tra: thời gian bắt đầu thực hiện dự án đến nay (tháng 9 năm 2018). Các vụ việc phát sinh có liên quan ngoài thời gian trên nếu xét thấy cần thiết vẫn tiến hành thanh tra để có cơ sở kết luận.

### **II. KẾT LUẬN THANH TRA:**

#### **1. Về nghĩa vụ tài chính sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Tín Phong:**

##### *1.1/. Nghĩa vụ tài chính sử dụng đất:*

Công ty Tín Phong đã thực hiện nghĩa vụ tài chính cho phần diện tích 11.979,5m<sup>2</sup> với số tiền là 394.568.966 đồng (theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 25482-1ĐĐ/CN-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 13 tháng 01 năm 2009 và được Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất tại Văn bản số 605/TNMT-QHSĐĐ ngày 21 tháng 01 năm 2009) là không đúng theo

Quyết định số 5164/QĐ-UB ngày 20 tháng 10 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố (diện tích 10.802,7m<sup>2</sup> với số tiền là 355.176.058 đồng). Trách nhiệm này thuộc về Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại thời điểm.

### 1.2/. Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 21 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tổng diện tích 7.011m<sup>2</sup>, trong đó có 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xây dựng chung cư cho Công ty Tín Phong là không đúng Quyết định số 5164/QĐ-UB ngày 20 tháng 10 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Trách nhiệm này thuộc về Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại thời điểm.

### 2. Về mua bán và thanh toán nền đất, căn hộ để bố trí tái định cư và tình hình cấp giấy chứng nhận cho các nền tái định cư tại dự án:

- Việc mua 33 nền đất và 60 căn hộ Chung cư 05 tầng của Công ty Tín Phong để bố trí tái định cư cho hộ dân bị giải tỏa các dự án trọng điểm trên địa bàn Quận 12, Ủy ban nhân dân Quận 12 thực hiện theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Công ty Công ích Quận 12 còn nợ Công ty Tín Phong giá trị của 02 hợp đồng mua 60 căn hộ chung cư (tương đương 10% giá trị hợp đồng) là 2.454.792.915 đồng từ năm 2006 đến năm 2019 là quá chậm (13 năm chưa thanh lý hợp đồng). Việc chậm trễ này nguyên nhân là do Công ty Tín Phong đã hoàn thành xong công trình năm 2007 nhưng chưa thực hiện Biên bản nghiệm thu hiện trạng công trình và Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng trước khi đưa vào sử dụng. Bên cạnh đó, 60 căn hộ đã bố trí cho người dân sử dụng nhưng đến nay vẫn chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là có chậm. Trách nhiệm này thuộc về Công ty Tín Phong, bên cạnh đó Ủy ban nhân dân Quận 12 thiếu quan tâm, đôn đốc nhắc nhở dẫn đến chậm trễ như nêu trên.

### 3. Việc quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch tại dự án:

Diện tích đất ở theo Quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân Thành phố là 9.836,1m<sup>2</sup>, Công ty Tín Phong xin điều chỉnh 28 căn biệt thự song lập thành 04 căn biệt thự và 02 Blook chung cư A, B đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận tại Văn bản 1966/UBND-ĐT ngày 31 tháng 3 năm 2006 (tăng diện tích đất xây dựng 5.044,07m<sup>2</sup>; tăng diện tích đất siêu thị 18,3m<sup>2</sup>). Tuy nhiên, qua các lần điều chỉnh thì Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ chấp thuận (một phần) là điều chỉnh cho phép xây dựng chung cư 18 tầng cho người thu nhập thấp là có thay đổi quy mô và mục đích sử dụng đất tại dự án. Từ đó, dẫn đến các nghĩa vụ khác tại dự án bị thay đổi (tăng thêm 02 Blok chung cư, giảm số nền biệt thự liên kế, ....).

### 4. Về phê duyệt dự án Chung cư A và B (chung cư 18 tầng):

Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 chung cư cho người thu nhập thấp tại Văn bản số 1966/UBND-ĐT ngày 31 tháng 3 năm 2006 với quy mô 350 căn hộ ở chung cư. Theo Quyết định số 339/QĐ-UBND-ĐT ngày 29 tháng 11 năm 2006 của Ủy ban nhân dân Quận 12 phê duyệt tổng mặt bằng sử dụng đất trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng

1/500 khu nhà ở Tín Phong thì tổng diện tích sàn xây dựng 22.245,3m<sup>2</sup>/01 khối, tổng cộng 02 khối là 44.490,6m<sup>2</sup>. Do đó, Sở Xây dựng ban hành Quyết định số 32/QĐ-SXD-PTN ngày 02 tháng 4 năm 2009 phê duyệt quy mô đầu tư xây dựng cấp đặc biệt với 408 căn hộ (tầng 58 căn) tuy mang tính chất thương mại và không cập nhật thông tin đầy đủ việc bán lại quỹ nhà ở (33 nền đất và 60 căn hộ) phục vụ chương trình tái định cư theo Quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân Thành phố nhưng phù hợp với Khoản 1, Điều 5 Nghị định 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng quy định “công trình cấp đặc biệt là công trình có chiều cao trên 30 tầng hoặc có tổng diện tích sàn trên 15.000m<sup>2</sup>”.

## **5. Việc chấp hành pháp luật về xây dựng chung cư tại dự án:**

### *5.1/. Xây dựng chung cư 05 tầng:*

Công ty Tín Phong chưa thực hiện Biên bản nghiệm thu hiện trạng công trình và Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng chung cư 05 tầng để bố trí 60 căn hộ cho hộ dân tái định cư trước khi đưa vào sử dụng là chưa đúng với Điều 23 Nghị định 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng. Tuy nhiên, công trình đã được Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn đầu tư và Xây dựng Sài Thành ký Giấy chứng nhận chất lượng công trình xây dựng số 23/CNCL-SCIC ngày 11 tháng 5 năm 2007 có nội dung “phù hợp về chất lượng công trình xây dựng, đảm bảo an toàn về khả năng chịu lực cho công trình, Chủ đầu tư công trình cần phải tiến hành các thủ tục cần thiết để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho từng căn hộ theo quyết định của Luật Nhà ở và đưa công trình vào khai thác, sử dụng” cho Chủ đầu tư, hiện tại công trình đã được bố trí cho người dân sử dụng từ năm 2007, nên thời gian bảo hành công trình theo quy định đã hết. Trách nhiệm này thuộc về Giám đốc Công ty Tín Phong.

### *5.2/. Về xây dựng 02 chung cư A và B (chung cư 18 tầng):*

Kết quả kiểm tra hiện trạng ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Thanh tra Thành phố thì vẫn tồn tại hạng mục “hồ nước mặt” tại vị trí quy hoạch “khu công viên cây xanh - thể dục thể thao” giữa 02 Blook chung cư A và B. Việc này cho thấy Quyết định cưỡng chế số 3607/QĐ-CC ngày 04 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố chưa được triển khai thực hiện, Ủy ban nhân dân Quận 12 cho rằng (Văn bản số 8414/UBND-ĐT ngày 23 tháng 12 năm 2014 và Văn bản số 4513/UBND-ĐT ngày 21 tháng 6 năm 2018) việc phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết là thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Quận 12, Công ty Tín Phong có trách nhiệm lập hồ sơ trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc duyệt theo quy định nên không thi hành Quyết định cưỡng chế số 3607/QĐ-CC ngày 04 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố là có thiếu sót. Trách nhiệm này thuộc về Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 12 tại thời điểm năm 2014 và thời điểm năm 2018.

Ngoài ra, qua kiểm tra hiện trạng thì hạng mục tầng hầm để xe, tầng 1, 2 được xây dựng chưa đúng thiết kế được duyệt và cũng chưa được khắc phục.

### *5.3/. Về việc quản lý, sử dụng công năng các hạng mục công cộng tại dự án:*

Theo biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Đoàn thanh tra ghi nhận hiện trạng tại dự án các công trình công cộng được sử dụng không đúng công năng so với thiết kế được duyệt. Do đó, việc kiểm tra phát hiện và xử phạt vi phạm hành chính đối với chủ đầu tư là thẩm quyền của Sở Xây dựng - Thanh tra Sở Xây dựng về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng.

#### **6. Về mua lại 20% quỹ căn hộ tại chung cư 18 tầng:**

Sở Xây dựng yêu cầu Công ty Tín Phong có trách nhiệm bán lại cho Thành phố 20% quỹ nhà để phục vụ tái định cư là không chặt chẽ theo Chỉ thị 24/2004/CT-UB ngày 31 tháng 8 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố, bởi lẽ Công ty Tín Phong đã bán cho Ủy ban nhân dân Quận 12 vượt tỷ lệ 10% quỹ đất ở hoặc 20% quỹ nhà ở theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Năm 2014, Công ty Tín Phong đã bán 20% quỹ căn hộ tại chung cư ra thị trường để thu hồi vốn. Tuy nhiên, tại thời điểm này Chỉ thị số 24/2004/CT-UB ngày 31 tháng 8 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố vẫn còn hiệu lực thi hành và Ủy ban nhân dân Thành phố vẫn không chấp thuận kiến nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 4522/SXD-TTBCĐ ngày 21 tháng 06 năm 2011. Như vậy, thời điểm tháng 7 năm 2014 Công ty Tín Phong đã không còn quỹ căn hộ để thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án (vì Công ty Tín Phong đã bán hết cho Công ty Hưng Thịnh). Do đó, việc Sở Xây dựng ban hành Văn bản số 10957/SXD-PTN&TTBĐS ngày 11 tháng 9 năm 2018 tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Văn bản 4474/UBND-ĐT ngày 04 tháng 10 năm 2018 đồng ý cho Công ty Tín Phong được bán 20% quỹ nhà (căn hộ) theo giá thương mại và thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) sau 05 năm Công ty Tín Phong bán hết quỹ căn hộ là không phù hợp thực tế phát sinh. Trách nhiệm này thuộc về Giám đốc Sở Xây dựng tại thời điểm.

### **III. KIẾN NGHỊ:**

Từ nội dung kết luận nêu trên, Chánh Thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo (đã được Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận tại Văn bản số 2443/UBND-NCPC ngày 20 tháng 6 năm 2019) như sau:


#### **1. Đề nghị Giám đốc Công ty Tín Phong:**

Khẩn trương liên hệ các đơn vị chức năng và Ủy ban nhân dân Quận 12 thực hiện nghiệm thu hiện trạng và nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng chung cư 05 tầng theo quy định.

Phối hợp với Công ty Công ích Quận 12 tiến hành thanh lý 03 hợp đồng mua nền đất, căn hộ chung cư theo quy định.

Phối hợp với các cơ quan chức năng triển khai nghiêm Quyết định cưỡng chế số 3607/QĐ-CC ngày 04 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

#### **2. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường:**

Tổ chức kiểm điểm làm rõ trách nhiệm được nêu tại Mục I, phần B - Kết quả thanh tra, 

### **3. Đề nghị Sở Xây dựng:**

Kiểm điểm và xử lý trách nhiệm do báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố việc Công ty Tín Phong bán 20% quỹ căn hộ theo giá thương mại không phù hợp thực tế phát sinh.

Kiểm điểm rút kinh nghiệm trong việc chưa thực hiện việc giám sát, kiểm tra, đôn đốc và chưa kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố việc Ủy ban nhân dân Quận 12 chưa thi hành Quyết định số 3607/QĐ-CC ngày 04 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Tổ chức kiểm tra việc tuân thủ các quy định về xây dựng đối với hạng mục tầng hầm để xe, tầng 1, 2 tại dự án.

### **4. Đề nghị Ủy ban nhân dân Quận 12:**

Khẩn trương hoàn thiện thủ tục cấp 60 giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ cho các hộ dân.

Chỉ đạo Công ty Công ích Quận 12 tiến hành thanh lý 03 hợp đồng mua nền đất, căn hộ chung cư tại dự án nhà ở với Công ty Tín Phong theo quy định.

Phối hợp với Công ty Tín Phong thực hiện nghiệm thu hiện trạng và nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng chung cư 05 tầng theo quy định và tổ chức thực hiện nghiệm thu Quyết định cưỡng chế số 3607/QĐ-CC ngày 04 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Kiểm điểm rút kinh nghiệm trong việc chưa thi hành Quyết định số 3607/QĐ-CC ngày 04 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về cưỡng chế sai phạm xây dựng tại dự án Tín Phong.

### **5. Kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố:**

Giao Giám đốc Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng thực hiện nghiêm Quyết định cưỡng chế số 3607/QĐ-CC ngày 04 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Trường hợp có khó khăn vướng mắc, báo cáo và đề xuất hướng xử lý trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

Giao Thanh tra Thành phố theo dõi, đôn đốc, giám sát, xử lý sau thanh tra theo quy định.. / *lw*

#### **Nơi nhận:**

- CT.UBND Thành phố (để báo cáo);
- Chánh Thanh tra TP (để báo cáo);
- Sở Thông tin - Truyền thông (để đăng tải công khai);
- Lưu: VT, ĐTTr (02b) Hạnh05. *hl*

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



**Nguyễn Kiến Quốc**