

Số: 367 /KL-TTTP-P2

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 10 năm 2024

## KẾT LUẬN THANH TRA

**Việc chấp hành các quy định pháp luật trong việc thực hiện Dự án Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8 do Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái làm chủ đầu tư**

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 3091/UBND-ĐT ngày 06 tháng 7 năm 2023; ngày 24 tháng 10 năm 2023, Chánh Thanh tra Thành phố ban hành Quyết định số 306/QĐ-TTTP-P2 về thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật trong việc thực hiện Dự án Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8 do Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái làm chủ đầu tư và Quyết định số 347/QĐ-TTTP-P2 ngày 22 tháng 12 năm 2023 về việc gia hạn thời gian thanh tra.

Từ ngày 26 tháng 10 năm 2023 đến ngày 08 tháng 3 năm 2024, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái. Quá trình thanh tra, Đoàn thanh tra đã làm việc với Ủy ban nhân dân Quận 8, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Sở Kế hoạch và Đầu tư và tiến hành kiểm tra, xác minh trực tiếp các nội dung thanh tra.

Tiếp thu ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 818/TB-VP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; xét Báo cáo kết quả thanh tra của Trưởng Đoàn thanh tra, căn cứ hồ sơ, tài liệu đã thu thập được, kết quả xác minh, xem xét báo cáo của đối tượng thanh tra, đối chiếu quy định pháp luật có liên quan, Chánh Thanh tra Thành phố kết luận thanh tra như sau:

### I. KHÁI QUÁT CHUNG

Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái trước đây là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái (hai thành viên trở lên) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301886871 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 20 tháng 7 năm 1999. Qua nhiều lần đăng ký thay đổi về trụ sở chính, cơ cấu tổ chức, vốn điều lệ và ngành, nghề kinh doanh. Đến năm 2010, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái chuyển đổi sang Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 072247, thay đổi lần thứ 12, ngày 17 tháng 12

năm 2010. Hiện nay, Công ty có trụ sở chính tại số 232 đường Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8, vốn điều lệ 882.000.000.000 đồng, người đại diện theo pháp luật là bà Đinh Thị Tuyết, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301886871, thay đổi lần thứ 18, ngày 05 tháng 4 năm 2017.

Năm 2001, Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái (viết tắt Công ty Vạn Thái) được Ủy ban nhân dân Quận 8 chấp thuận giao lập Dự án đầu tư xây dựng Khu Công viên Văn hóa - Dịch vụ du lịch Đồng Điều Quận 8 thuộc vị trí phía Nam đường Tạ Quang Bửu (viết tắt Dự án). Mục tiêu của Dự án: *Thực hiện chiến lược chung của Ủy ban nhân dân Thành phố về thực hiện chương trình chỉnh trang đô thị, di dời nhà lụp xụp, nhà trên và ven kênh rạch; giải tỏa nhà lụp xụp dọc kênh rạch (rạch Sông Xáng, rạch Du) thuộc Chương trình chỉnh trang đô thị, di dời nhà lụp xụp trên và ven kênh, rạch trên địa bàn Quận 8. Góp phần xây dựng Khu Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao cấp quận đẹp, mở, cao cấp. Góp phần hoàn thiện chức năng của quy hoạch chiến lược trong sự phát triển thành phố, cũng như phù hợp với quy hoạch tổng thể Quận 8. Xây dựng Khu phức hợp có chức năng trung tâm thương mại, văn phòng làm việc, trụ sở quản lý công viên, khách sạn và căn hộ cao cấp để chủ đầu tư kinh doanh thu hồi vốn. Khai thác có hiệu quả giá trị sử dụng đất vừa đảm bảo sự phát triển kinh tế xã hội bền vững phù hợp với xu hướng phát triển chung. Xóa quy hoạch treo, đảm bảo quyền và nghĩa vụ của nhân dân trong khu vực đã có quy hoạch được duyệt; đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của nhà đầu tư khi xây dựng khu công viên mở, cao cấp, đẹp cho quận.*

## II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

### 1. Pháp lý thực hiện Dự án:

Năm 2001, Ủy ban nhân dân Quận 8 chấp thuận cho Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái (nay là Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái, gọi là Công ty Vạn Thái) lập Dự án đầu tư tại Văn bản số 1257/CV-UB ngày 02 tháng 3 năm 2001. Đồng thời, Ủy ban nhân dân Quận 8 có Tờ trình số 8954/TT-UB ngày 25 tháng 12 năm 2001 trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

Trên cơ sở đề xuất của Ủy ban nhân dân Quận 8, Sở Tài nguyên và Môi trường, ngày 14 tháng 01 năm 2009, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Văn bản số 178/UBND-ĐTMT, chấp thuận địa điểm đầu tư cho Công ty Vạn Thái để đầu tư xây dựng Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao, Trung tâm Thương mại, Văn phòng làm việc, Trụ sở quản lý công viên, khách sạn, căn hộ cao cấp, căn hộ tái định cư và kinh doanh trên khu đất có diện tích 157.358,4m<sup>2</sup> tại Phường 4, Quận 8, gồm: *9,6 ha xây dựng Công viên văn hóa du lịch thể thao dạng mở, đẹp, cao cấp; khoảng 4 ha xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng làm việc, trụ sở quản lý công viên, khách sạn và căn hộ cao cấp để kinh doanh thu hồi vốn; 20,434,6 m<sup>2</sup> xây dựng Khu chung cư tái định cư phục vụ cho nhu cầu của người dân bị ảnh hưởng bởi dự án. Đối với quỹ nhà dôi dư sau khi Công ty Vạn Thái bố trí đầy đủ nhu cầu tái định cư của nhân dân bị giải tỏa tại dự án, chủ đầu tư được kinh doanh thu hồi vốn. Trường hợp này, chủ đầu tư được phép tự thỏa thuận với*

*người sử dụng đất để nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, bồi thường cho chủ sử dụng đất.*

Trên cơ sở đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường và Chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân Thành phố cho phép gia hạn thời gian gia hạn hiệu lực Văn bản số 178/UBND-ĐTMT tại Văn bản số 6727/UBND-ĐTMT ngày 24 tháng 12 năm 2010 và Văn bản số 959/UBND-ĐTMT ngày 28 tháng 02 năm 2013, theo đó Ủy ban nhân dân Thành phố giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành quyết định thu hồi đất với các trường hợp không tự thực hiện được việc bồi thường với Công ty Vạn Thái.

Ngày 12 tháng 7 năm 2011, Ủy ban nhân dân Thành phố có Văn bản số 3531/UBND-ĐTMT về chấp thuận đầu tư dự án Khu phức hợp (thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ) và Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao thuộc Dự án Khu Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, phường 4, Quận 8. Đến ngày 06 tháng 5 năm 2015, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Thông báo số 348/TB-VP, trong đó có nội dung: *Giao Sở Xây dựng phối hợp Sở Văn hóa và Thể thao, Ủy ban nhân dân Quận 8 và các đơn vị có liên quan hướng dẫn chủ đầu tư tách dự án nêu trên thành 02 dự án đầu tư riêng biệt (dự án Khu phức hợp và dự án Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao) thẩm định, trình duyệt dự án đầu tư xây dựng theo quy định.*

Trên cơ sở đề xuất của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 4279/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2015 về chấp thuận đầu tư Dự án thành phần Khu phức hợp thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ thuộc Dự án Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, phường 4, Quận 8; theo đó, Công ty Vạn Thái có trách nhiệm liên hệ Sở Văn hóa và Thể thao, Ủy ban nhân dân Quận 8 để thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng dự án thành phần Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao thuộc Dự án Khu Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, phường 4, Quận 8 theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo phù hợp với quy hoạch được duyệt. Quyết định này thay thế Văn bản chấp thuận đầu tư số 3531/UBND-ĐTMT ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 4583/QĐ-UBND ngày 01 tháng 9 năm 2016 điều chỉnh Quyết định số 4279/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2015 về chấp thuận đầu tư Dự án thành phần Khu phức hợp thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ thuộc Dự án Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, phường 4, Quận 8; theo đó, điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất và quy mô dự án.


Như vậy, từ khi Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận địa điểm đầu tư và giao cho Công ty Vạn Thái làm chủ đầu tư dự án vào năm 2009, đến năm 2015 Ủy ban nhân dân Thành phố đã chấp thuận chia thành 03 dự án thành phần riêng biệt (Khu chung cư tái định cư, diện tích 2,04ha; Khu phức hợp với diện tích 4ha; Khu Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao với diện tích khoảng 9,6 ha) từ đó thực hiện các thủ tục đầu tư với từng dự án thành phần. Tuy nhiên, đối với Dự án thành phần Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao (9,6 ha) đến nay chưa thực hiện các

thủ tục đầu tư theo quy định. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường, Công ty Vạn Thái có đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét gia hạn thời gian chấp thuận địa điểm cho Công ty Vạn Thái thực hiện Dự án khi văn bản chấp thuận địa điểm đã hết hiệu lực thực hiện 12 tháng (gia hạn lần 1), 24 tháng (gia hạn lần 2). Việc nhiều lần gia hạn thời gian thực hiện dự án nêu trên nguyên nhân chủ yếu là do chưa thực hiện xong công tác bồi thường, hỗ trợ để lập thủ tục thu hồi đất, giao đất tại dự án.

## **2. Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng:**

Trong giai đoạn trước khi Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận địa điểm đầu tư Dự án với diện tích 157.358,4m<sup>2</sup>, Ủy ban nhân dân Quận 8 đã cho phép Công ty Vạn Thái tự thỏa thuận bồi thường, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân với tổng diện tích 74.382m<sup>2</sup> (Văn bản số 1020/CV-UB ngày 04 tháng 02 năm 2002). Sau khi được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận địa điểm đầu tư và cho phép Công ty Vạn Thái thỏa thuận bồi thường cho chủ sử dụng đất vào năm 2009 (Công văn số 178/UBND-ĐTMT), Công ty Vạn Thái tiếp tục thỏa thuận bồi thường được cho 03 hộ dân với diện tích 1.198m<sup>2</sup>. Sau đó, Ủy ban nhân dân Thành phố giao cho Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành quyết định thu hồi đất đối với các trường hợp không đồng ý thỏa thuận được việc bồi thường với Công ty Vạn Thái (Văn bản số 6727/UBND-ĐTMT ngày 24 tháng 12 năm 2010 và Văn bản số 959/UBND-ĐTMT ngày 28 tháng 02 năm 2013).

Trong tổng diện tích đất Công ty Vạn Thái đã bồi thường, hỗ trợ có 11.303m<sup>2</sup> đất do Ủy ban nhân dân Phường 4 quản lý và 35.042 m<sup>2</sup> đất do Hợp tác xã Quyết Thắng quản lý (31.457,6 m<sup>2</sup> nằm trong Khu phức hợp 4ha, Công ty Vạn Thái đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, phần còn lại có 3.882m<sup>2</sup> thuộc Khu Chung cư tái định cư và 11.005,4m<sup>2</sup> thuộc Khu Công viên Văn hóa – Du lịch - Thể thao). Liên quan đến vấn đề bồi thường đất do Nhà nước quản lý, Ủy ban nhân dân Thành phố đã có ý kiến kết luận tại Văn bản số 927/UBND-PCNC ngày 04 tháng 3 năm 2014<sup>1</sup>.

Thực hiện chỉ đạo nêu trên, Ủy ban nhân dân Quận 8 đã xây dựng và phê duyệt Phương án số 03/PA-BBT-HĐBT ngày 15 tháng 6 năm 2011 (phê duyệt tại Quyết định số 4972/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2011) để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với Dự án Khu chung cư tái định cư và Phương án 533/PA-UBND-HĐ ngày 28 tháng 02 năm 2014 (phê duyệt tại Quyết định số 2960/QĐ-UBND ngày 04 tháng 3 năm 2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 8) để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với Dự án Khu Công viên Văn hóa – Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu. Trên cơ sở đó, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 8 đã thực hiện bồi thường, hỗ trợ cho 13 trường hợp với diện tích 5.782,85m<sup>2</sup>. 

<sup>1</sup> Chấp thuận chuyển nộp ngân sách nhà nước số tiền bồi thường, hỗ trợ mà các hợp tác xã trên địa bàn Quận 8 đã nhận.

Theo hồ sơ do đơn vị cung cấp, công tác bồi thường, hỗ trợ thực hiện còn chậm, thực tế chỉ mới thực hiện bồi thường, hỗ trợ hoàn chỉnh Khu chung cư tái định cư và Khu phức hợp, riêng Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao chỉ bồi thường, hỗ trợ được 21.658 m<sup>2</sup> (tương đương 22,5% diện tích). Nguyên nhân chính công tác bồi thường chậm là do người dân cho rằng đây là Dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách nên không đồng thuận với Phương án bồi thường, hỗ trợ do Ủy ban nhân dân Quận 8 phê duyệt, không hợp tác với Ủy ban nhân dân Quận 8 trong công tác đo vẽ, xác minh nguồn gốc nhà, đất, không cung cấp hồ sơ pháp lý và không tham dự các buổi họp vận động do Ủy ban nhân dân Phường 4 phối hợp với Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 8 thực hiện. Bên cạnh đó cũng có lý do chủ đầu tư chưa chủ động tích cực phối hợp với Ủy ban nhân dân Quận 8 trong công tác này.

### **3. Việc phê duyệt dự án:**

#### **3.1. Đối với Khu chung cư tái định cư 2,04ha**

Công ty Vạn Thái được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất để đầu tư xây dựng Khu chung cư tái định cư với diện tích 20.434,6 m<sup>2</sup> tại Quyết định số 5766/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2009 và Quyết định số 991/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2013.

Trên cơ sở đó, Sở Xây dựng ban hành Quyết định số 168/QĐ-SXD-TĐDA ngày 13 tháng 01 năm 2009 và Quyết định số 16/QĐ-SXD-TĐDA ngày 17 tháng 4 năm 2013 phê duyệt dự án đầu tư xây dựng theo quy định.


#### **3.2. Đối với Khu phức hợp 4ha**

Ngày 31 tháng 8 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4279/QĐ-UBND về chấp thuận đầu tư dự án thành phần Khu phức hợp thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ thuộc Dự án với tổng diện tích khu đất 40.018,1m; thời gian và tiến độ thực hiện 72 tháng kể từ ngày được chấp thuận đầu tư. Ngày 01 tháng 9 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4583/QĐ-UBND sửa đổi, bổ sung nội dung của Quyết định số 4279/QĐ-UBND, trong đó điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất và quy mô dự án.

Dự án thành phần Khu phức hợp thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ thuộc dự án Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, Phường 4 Quận 8 được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất cho Công ty Vạn Thái làm chủ đầu tư xây dựng, diện tích là 40.018,1m<sup>2</sup> theo Quyết định số 5261/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2015 và Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 02 tháng 01 năm 2018.

Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 24/GPXD ngày 25 tháng 01 năm 2017 (giai đoạn 1, phần ngầm) và Giấy phép xây dựng số 119/GPXD ngày 22 tháng 6 năm 2017 (giai đoạn 2, phần thân).

#### **3.3. Đối với Khu Công viên Văn hóa – Thể thao – Du lịch 9,6ha**

Khu Công viên Văn hóa – Thể thao – Du lịch chưa thực hiện xong công tác bồi thường, hỗ trợ, chưa được giao đất, chưa thực hiện các thủ tục phê duyệt dự án theo quy định có liên quan vào thời điểm trình, phê duyệt. 

#### 4. Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch:

Quá trình tổ chức thực hiện công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, quy hoạch phân khu 1/2000 và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch.

(Chi tiết tại Phụ lục số 1)

- Đối với Khu Công viên Văn hóa – Du lịch - Thể thao và Khu Chung cư tái định cư 2,04ha: các chỉ tiêu quy hoạch và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch thực hiện theo quy định.

- Khu phức hợp 4ha:

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định số 2718/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2010 về Phê duyệt Đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500.

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định số 7930/QĐ-UBND ngày 05 tháng 7 năm 2010 về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư - Công viên văn hóa, Phường 4 Quận 8 (Phần Kiến trúc - Giao thông. Trong đó, tại Mục 5.3. có nội dung: “*Nghiên cứu sử dụng từ 25-30% diện tích Công viên Văn hóa (trên diện tích 12,7ha công viên Khu Bắc và 13,8ha công viên Khu Nam) dành cho thương mại, Văn phòng làm việc, trụ sở quản lý công viên và khách sạn cao cấp*”, tuy nhiên tại Đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư Công viên văn hóa Phường 4, Quận 8 vẫn thể hiện là Công viên cây xanh.

+ Theo Quyết định số 5651/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 8 đến năm 2020 (tỷ lệ 1/5000), trong đó thực hiện điều chỉnh một phần chức năng tại Khu Công viên Văn hóa - Khu Nam, như sau: Điều chỉnh một phần khu đất có chức năng công viên cây xanh có diện tích 2,04ha chuyển sang thành nhóm đất ở (Khu dân cư tái định cư bố trí Phía Nam); một phần diện tích 2.23ha từ đất có chức năng công viên cây xanh chuyển sang thành nhóm đất công trình công cộng (công trình trường Mầm non, Tiểu học, Trung học cơ sở); phần diện tích còn lại có chức năng công viên cây xanh.

Theo giải trình của Ủy ban nhân dân Quận 8, đối với quy hoạch phân khu 1/2.000 Ủy ban nhân dân Quận 8 thực hiện theo điểm c, Khoản 1, Điều 1 Nghị quyết 33/2008/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ về thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật. Đối với quy hoạch chung Quận 8, là do năm 2009 Luật Quy hoạch đô thị được ban hành và tại khoản 1 Điều 14 Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ quy định: “*Thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn, đô thị mới phải được lập quy hoạch chung, đảm bảo phù hợp với Định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia*”, do đó không còn cơ sở pháp lý để Ủy ban nhân dân Quận 8 điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 8 (tỷ lệ 1/5.000).

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 98/TB-VP ngày 25 tháng 02 năm 2020, Ủy ban nhân dân Quận 8 đã rà soát, cập nhật vào bước lập Nhiệm vụ quy hoạch của 06 đề án quy hoạch phân khu 1/2000 trên địa

bàn Quận 8 trong đó có Dự án thành phần khu phức hợp (Thương mại - Văn phòng - Khách sạn - Căn hộ) và Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu Phường 4 Quận 8 do Công ty Vạn Thái làm Chủ đầu tư, đã được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận tại Công văn số 3830/UBND-ĐT ngày 17 tháng 11 năm 2021 và Công văn số 929/UBND-ĐT ngày 28 tháng 03 năm 2022 về chủ trương lập các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn Quận 8. Đồng thời, Ủy ban nhân dân Quận 8 đã cung cấp thông tin liên quan đến dự án này để Sở Quy hoạch - Kiến trúc làm cơ sở cập nhật vào đồ án quy hoạch chung của Thành phố.

## **5. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính:**

### **5.1. Đối với Khu chung cư tái định cư 2,04ha**

Công ty Vạn Thái được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất để đầu tư xây dựng Khu chung cư tái định cư với diện tích 20.434,6 m<sup>2</sup> tại Quyết định số 5766/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2009 và Quyết định số 991/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2013.

Sở Tài chính có Văn bản số 9392/STC-BVG ngày 08 tháng 12 năm 2015 về việc chuyển toàn bộ hồ sơ có liên quan đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tiếp tục thực hiện công tác xác định nghĩa vụ tài chính đối với phần đất do Nhà nước trực tiếp quản lý theo quy định đối với Khu chung cư tái định cư 2,04ha. Tuy nhiên, đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường chưa hoàn tất hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính đối với Công ty Vạn Thái.

(Chi tiết theo Phụ lục số 2).

### **5.2. Đối với Khu phức hợp 4ha**

Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 5261/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2015 và Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 02 tháng 01 năm 2018 điều chỉnh Quyết định số 5261/QĐ-UBND, giao đất cho Công ty Vạn Thái làm chủ đầu tư xây dựng dự án thành phần Khu phức hợp thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ thuộc dự án Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, Phường 4 Quận 8, diện tích là 40.018,1m<sup>2</sup>.

Trên cơ sở Phiếu chuyển số 8679/PC-TNMT-QLSDD ngày 05 tháng 11 năm 2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường, Quyết định số 2756/QĐ-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố, Cục Thuế Thành phố ban hành Thông báo số 6786/TB-CT ngày 09 tháng 6 năm 2017 về thông báo nộp tiền sử dụng đất, tổng số tiền phải nộp là 304.249.086.179 đồng, Công ty Vạn Thái đã thực hiện nộp tiền vào ngân sách nhà nước (theo 03 giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 14/6/2017, 16/6/2017).

### **5.3. Đối với Khu công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao 9,6 ha**

Đến nay, Ủy ban nhân dân Quận 8 và Công ty Vạn Thái chưa thực hiện xong công tác bồi thường, hỗ trợ đối với Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao và chưa được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất.

## **6. Việc liên doanh, liên kết bán nhà ở hình thành trong tương lai:**

### **6.1. Khu chung cư tái định cư 2,04 ha**

Quy mô Khu chung cư tái định cư 2,04ha gồm 06 khối chung cư với 1.462 căn hộ. Công ty Vạn Thái ký Hợp đồng số 52/2014/HĐDV-TT&PPĐQ/VT-ĐXMN ngày 08 tháng 10 năm 2014 về dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền với Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ Đất Xanh Miền Nam để phân phối đối với 04 khối chung cư. Đến nay, Công ty Vạn Thái đã ký hợp đồng mua bán đối với 04 khối chung cư không đúng đối tượng theo chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố tại mục 3.2 Công văn số 178/UBND-ĐTMT ngày 14 tháng 01 năm 2009, đồng thời không chấp hành đúng quy định về điều kiện bán nhà hình thành trong tương lai đối với Khối A1 và B1.

Ngày 13 tháng 6 năm 2016, Sở Xây dựng có Thông báo số 9276/TB-SXD-VP ngày 13 tháng 6 năm 2016 gửi các đơn vị dự họp, với nội dung: *Sở Xây dựng cùng các sở, ngành và Ủy ban nhân dân Quận 8, thống nhất xem xét, giải quyết cho Công ty Vạn Thái được bán 250 căn hộ Khối A1 tại dự án Khu tái định cư 2,04ha thuộc Dự án Khu Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, phường 4, Quận 8 theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định.* Việc các đơn vị thống nhất giải quyết cho Công ty Vạn Thái bán kinh doanh căn hộ dôi dư tại Dự án Chung cư tái định cư 2,04ha khi chưa báo cáo xin ý kiến Ủy ban nhân dân Thành phố là chưa thực hiện đúng chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố tại mục 3.2 Công văn số 178/UBND-ĐTMT ngày 14 tháng 01 năm 2009.

(Chi tiết theo Phụ lục số 3).

#### **6.2. Khu phức hợp 4 ha:**

Sở Xây dựng có các văn bản xác định đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đối với 08 Khối B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8 thuộc Dự án thành phần Khu phức hợp thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ; Công ty Vạn Thái ký hợp đồng mua bán đối với 2.338/2.339 căn hộ và các hộ dân đã vào ở, sinh sống tại đây.

#### **7. Việc chấp hành quy định pháp luật về quản lý, vận hành nhà chung cư:**

Việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư được thực hiện theo quy định tại Điều 13 Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07 tháng 9 năm 2021 của Bộ Xây dựng về quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. Nhìn chung, việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu còn chậm so với thời gian quy định, nguyên nhân là do ảnh hưởng bởi dịch Covid-19, không có cư dân tham gia ứng cử Ban quản trị nên Công ty Vạn Thái đã có báo cáo gửi Ủy ban nhân dân Phường 4 Quận 8, tiếp tục thực hiện các bước để tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định. Đến nay, đã tổ chức thành công 06/12 khối chung cư, Công ty đã bàn giao hồ sơ nhà chung cư và hiện trạng hệ thống kỹ thuật cho Ban Quản trị (Khối B1, B2 Khu Chung cư tái định cư chưa ký Biên bản bàn giao, là do hai bên chưa thống nhất được hồ sơ bàn giao); 04/12 khối chung cư do cư dân tham gia ứng cử không đủ nên đang chờ Ủy ban nhân dân Phường 4 đứng ra tổ chức; 02/12 chưa đến thời hạn tổ chức.

#### **8. Việc quản lý, sử dụng quỹ bảo trì nhà chung cư:**

Công ty Vạn Thái có mở tài khoản riêng để quản lý kinh phí bảo trì nhưng chỉ 



thực hiện tính kinh phí bảo trì 2% đối với các căn hộ Công ty đã bán; không thực hiện tính kinh phí bảo trì 2% và tính kinh phí bảo trì đối với phần diện tích sử dụng riêng đối với các căn hộ Công ty giữ lại, chưa bán, chưa cho thuê; việc bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban Quản trị nhà chung cư Topaz City - Khối A còn chậm so với quy định (trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày Ban Quản trị có văn bản đề nghị chuyển giao kinh phí bảo trì). Đến nay, có 03 khối nhà đã bầu được Ban Quản trị nhà chung cư, Công ty Vạn Thái thực hiện chuyển kinh phí bảo trì cho Ban Quản trị nhà chung cư nhưng Chủ đầu tư và Ban Quản trị nhà chung cư chưa thực hiện quyết toán kinh phí bảo trì theo quy định.

## **9. Việc lập hồ sơ, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho cư dân, khách hàng:**

### **9.1. Đối với Khu chung cư tái định cư 2,04 ha**

Chủ đầu tư đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng 04 khối chung cư với 1.046 căn hộ, đã được cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu nhưng đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường chưa xác lập hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính nên chưa giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho người mua nhà.

### **9.2. Đối với Khu phức hợp 4ha**

Chủ đầu tư đã xây dựng hoàn thiện 04 khối chung cư, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu đưa vào sử dụng. Công ty Vạn Thái đã bàn giao 2.326/2.338 căn hộ cho cư dân, khách hàng từ năm 2020 đến năm 2022 nhưng đến ngày 19 tháng 9 năm 2022 mới có Văn bản số 91/CV-VT gửi hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị cấp giấy chứng nhận cho cư dân khách hàng là có chậm so với quy định tại khoản 7 Điều 26 Luật Nhà ở năm 2014.

Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan tiến hành kiểm tra phát hiện Dự án đã hoàn thiện và hoạt động từ tháng 8 năm 2020 nhưng Công ty Vạn Thái không lập hồ sơ đề nghị kiểm tra, xác nhận hoàn thành công trình bảo vệ môi trường theo quy định và không có Giấy phép xả nước thải vào nguồn nước theo quy định của Luật Tài nguyên nước.

Ngày 08 tháng 3 năm 2024, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 699/QĐ-XPHC xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường đối với Công ty Vạn Thái, số tiền 320.000.000 đồng, biện pháp khắc phục hậu quả: không.

## **10. Về tiến độ thực hiện dự án:**

**10.1. Đối với Khu chung cư tái định cư 2,04 ha:** có quy mô gồm 3 cặp tháp đôi (khối A1, A2; khối B1, B2; khối C1, C2), thời gian thực hiện Dự án đến năm 2016. Đến nay, Công ty Vạn Thái đã xây dựng hoàn chỉnh đưa vào sử dụng 4 khối nhà chung cư (A1, A2, B1, B2); khối C1 đã xây dựng phần thô, đang hoàn thiện. Quá trình xây dựng, Sở xây dựng kiểm tra, xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng do tăng diện tích sàn tại tầng lửng khối C1 là 52,04m<sup>2</sup>, số tiền phạt 45.000.000 đồng, biện pháp khắc phục hậu quả buộc phá dỡ bộ phận, công trình xây dựng sai. Đến nay, Công ty Vạn Thái đã nộp đủ tiền phạt nhưng chưa thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả. Đây là nguyên nhân dẫn đến khối C1 đến nay chưa

được hoàn thiện, nghiệm thu để bố trí tái định cư.

Riêng đối với khối C2 chỉ mới đóng cọc chưa tiến hành xây dựng, do phần đất giao cho Công ty Vạn Thái có con đường dân sinh cắt ngang nên cư dân không đồng ý cho rào chắn để thi công. Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân Quận 8, Công ty Vạn Thái đã thi công con đường khác để thay thế nhưng cư dân tại khu vực vẫn không đồng ý. Công ty Vạn Thái đã có nhiều văn bản gửi Ủy ban nhân dân Quận 8 đề nghị hỗ trợ tháo gỡ khó khăn nhưng đến nay vẫn chưa giải quyết dứt điểm.

**10.2. Đối với Khu phức hợp 4ha:** Khu 1 – Chung cư kết hợp thương mại (gồm khối B1, B2, B3, B4 và B5); Khu 2 – Chung cư (gồm khối B6 và B7); Khu 3 – Chung cư (gồm khối B8) và trường tiểu học gồm 18 phòng học, tầng cao tối đa 4 tầng, diện tích xây dựng 1.100m<sup>2</sup>; Thời gian và tiến độ thực hiện là 72 tháng kể từ ngày 31 tháng 8 năm 2015. Đến nay, Công ty Vạn Thái đã xây dựng bàn giao đưa vào sử dụng Khu 1 – Chung cư kết hợp thương mại (Khối B1, B2, B3, B4 và B5); Khu 2 – Chung cư (khối B6 và B7); Khu 3 – Chung cư (khối B8), riêng công trình trường tiểu học Công ty Vạn Thái chưa triển khai xây dựng.

Liên quan đến việc chậm tiến độ thực hiện dự án: Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã xử phạt về hành vi triển khai xây dựng dự án kinh doanh bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở chậm tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Qua kiểm tra hiện trạng, ghi nhận tại vị trí xây dựng công trình trường tiểu học, Công ty Vạn Thái đang sử dụng làm bãi giữ xe. Đến nay, Công ty Vạn Thái đã hoàn trả lại mặt bằng trống. Ngoài ra, tại vị trí tiếp giáp giữa Khu chung cư tái định cư và Khu phức hợp, có bãi giữ xe không phép (kết cấu cột sắt, mái tôn) do Công ty Cổ phần Hoàng Trung Vĩ quản lý, kinh doanh dịch vụ giữ xe ô tô. Phần đất này có nguồn gốc là đất nông nghiệp, đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền.

### III. KẾT LUẬN:

Từ kết quả kiểm tra, xác minh nêu trên, căn cứ hồ sơ do đơn vị cung cấp, Chánh Thanh tra Thành phố kết luận như sau:

Dự án đầu tư xây dựng Khu Công viên văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, phường 4, quận 8 do Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái làm chủ đầu tư được Quận ủy, Ủy ban nhân dân Quận 8 xác định là dự án trọng điểm, việc thực hiện dự án sẽ góp phần tạo điều kiện phát triển về kinh tế, văn hóa, xã hội tại địa phương. Mục tiêu của Dự án thực hiện chiến lược chung của Ủy ban nhân dân Thành phố về thực hiện chương trình chỉnh trang đô thị, di dời nhà lụp xụp, nhà trên và ven kênh rạch, góp phần xây dựng Khu công viên văn hóa - Du lịch - Thể thao cấp quận, hoàn thiện chức năng của quy hoạch chiến lược trong sự phát triển thành phố, cũng như phù hợp với quy hoạch tổng thể Quận 8. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Dự án còn có thiếu sót, vi phạm, đến nay mục tiêu chính của Dự án chưa được thực hiện xong, trách nhiệm của các đơn vị như sau:

## 1. Đối với Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái:

- Với trách nhiệm là chủ đầu tư Dự án nhưng Công ty Vạn Thái thiếu trách nhiệm trong công tác phối hợp với Ủy ban nhân dân Quận 8 để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư, đến nay đối với Khu Công viên văn hóa - Du lịch - Thể thao (khoảng 9,7ha) chỉ mới bồi thường, hỗ trợ được 21.658 m<sup>2</sup> (tương đương 22,5% diện tích), là chậm tiến độ, chưa đạt mục tiêu chính của Dự án là xây dựng Công viên văn hóa - Du lịch - Thể thao.

- Công ty Vạn Thái không liên hệ Sở Văn hóa và Thể thao, Ủy ban nhân dân Quận 8 để thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng dự án thành phần Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành tại Quyết định số 4279/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2015.

- Công ty Vạn Thái chuyển nhượng đối với các căn hộ tại Khu tái định cư khi chưa được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận việc chuyển nhượng, là không thực hiện đúng chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 178/UBND-ĐTMT ngày 14 tháng 01 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Việc Công ty Vạn Thái bán nhà ở hình thành trong tương lai còn chưa đảm bảo đầy đủ các thủ tục và thời hạn theo quy định tại điểm e khoản 3 Điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư chậm thời gian so với quy định, theo Công ty Vạn Thái báo cáo nguyên nhân là do ảnh hưởng của dịch Covid-19; không có cư dân tham gia ứng cử hoặc số lượng ứng cử vào Ban Quản trị không đủ nên không tổ chức được. Công ty Vạn Thái đã có văn bản gửi Ủy ban nhân dân Phường 4, Quận 8 đề nghị tổ chức theo quy định. Đến nay, đã tiến hành Hội nghị nhà chung cư thành công 06 khối nhà, Chủ đầu tư đã tiến hành bàn giao hồ sơ nhà chung cư và hiện trạng hệ thống kỹ thuật cho Ban Quản trị; 04 khối nhà Ủy ban nhân dân Phường 4 đang thực hiện các thủ tục theo quy định.

- Việc bàn giao kinh phí bảo trì 2% cho Ban Quản trị nhà chung cư, Công ty Vạn Thái thực hiện còn chậm so quy định, không thực hiện trích 2% kinh phí bảo trì đối với phần diện tích sử dụng riêng đối với các căn hộ Công ty giữ lại, chưa bán, chưa cho thuê, là chưa thực hiện đúng quy định tại khoản 6 Điều 1 và khoản 3 Điều 36 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ.

- Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính và lập hồ sơ, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho cư dân, khách hàng còn chậm<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Đối với Khu Chung cư tái định cư 2,04 ha: Công ty Vạn Thái đã gửi Văn bản đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xác định nghĩa vụ tài chính từ năm 2018 nhưng đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường chưa hướng dẫn đầy đủ, chưa xác định nghĩa vụ tài chính đối với Công ty Vạn Thái.

- Tiến độ thực hiện Dự án:

+ Đối với Khu chung cư tái định cư: thời gian thực hiện theo Dự án được duyệt năm 2016, nhưng đến nay 02 Khối chung cư C1 và C2 dành để bố trí tái định cư vẫn chưa xây dựng xong, là vi phạm về tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt tại Quyết định số 16/QĐ-SXD-TĐDA ngày 17 tháng 4 năm 2013 của Sở Xây dựng.

+ Đối với Khu phức hợp 4ha: thời gian thực hiện được duyệt đến hết tháng 8 năm 2021 nhưng đến nay Công ty Vạn Thái chưa xây dựng 01 trường tiểu học với mục tiêu tạo nơi học tập cho con em khu dân cư tại đây, là không đảm bảo đúng tiến độ đã được phê duyệt tại Quyết định số 4279/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngoài ra, trong quá trình thực hiện Dự án, Công ty Vạn Thái còn để xảy ra vi phạm trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản, lĩnh vực bảo vệ môi trường, tiến độ thực hiện dự án;... đã được các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo quy định. Đến nay, Công ty Vạn Thái báo cáo đã chấp hành nộp phạt theo các quyết định nhưng chưa thực hiện xong biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi vi phạm trong hoạt động xây dựng (diện tích vi phạm là 52,04m<sup>2</sup>).

Các thiếu sót, vi phạm nêu trên trách nhiệm thuộc Công ty Vạn Thái.

## **2. Đối với Ủy ban nhân dân Quận 8:**

- Việc cho phép Công ty Vạn Thái tiến hành bồi thường phần đất do Hợp tác xã nông nghiệp Quyết Thắng và Ủy ban nhân dân Phường 4, Quận 8 quản lý khi chưa thành lập Hội đồng đền bù và chưa lập Phương án đền bù, là không đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 34 Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24 tháng 4 năm 1998 của Chính phủ. Liên quan đến vấn đề bồi thường đất do Nhà nước quản lý mà các Hợp tác xã trên địa bàn Quận 8 nhận tiền bồi thường (trong đó có dự án Khu Công viên văn hóa – Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8), Ủy ban nhân dân Thành phố đã có kết luận chỉ đạo tại Văn bản số 927/UBND-PCNC ngày 04 tháng 3 năm 2014.

- Công tác bồi thường, hỗ trợ thực hiện còn chậm, thiếu chủ động, đến nay Khu Công viên văn hóa - Du lịch - Thể thao (khoảng 9,7ha) chỉ bồi thường, hỗ trợ được 21.658m<sup>2</sup> (tương đương tỷ lệ 22,5% diện tích). Theo báo cáo của các đơn vị nguyên nhân công tác bồi thường, hỗ trợ chậm tiến độ chủ yếu là do: tại dự án phần lớn là đất nông nghiệp, người dân tự chuyển mục đích sử dụng sang đất ở sau ngày 22 tháng 4 năm 2002 nên không đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ đất ở; đơn giá bồi thường, hỗ trợ thấp dẫn đến giá trị bồi thường không đủ để hộ dân mua nhà khác để ở nên người dân không đồng thuận; bên cạnh đó còn có

---

Đối với Khu phức hợp 4ha: Công ty Vạn Thái đã ký hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao 2.326/2.338 căn hộ từ năm 2020 đến năm 2022 nhưng đến ngày 19 tháng 9 năm 2022, Công ty Vạn Thái mới gửi văn bản và hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường xin cấp giấy chứng nhận cho các cư dân, khách hàng là chậm so với quy định tại khoản 7 Điều 26 Luật Nhà ở năm 2014.

cáo Ủy ban nhân dân Thành phố là không đúng chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 178/UBND-ĐTMT ngày 14 tháng 01 năm 2009.

Trách nhiệm thuộc về Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng các Phòng chuyên môn nghiệp vụ, các cá nhân được phân công phụ trách theo từng thời kỳ có liên quan.

#### **4. Đối với Sở Xây dựng:**

Chấp thuận cho Công ty Vạn Thái bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Khu chung cư tái định cư 2,04 ha khi chưa có văn bản báo cáo xin ý kiến Ủy ban nhân dân Thành phố, là chưa thực hiện đúng chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 178/UBND-ĐTMT ngày 14 tháng 01 năm 2009.

Trách nhiệm thuộc về Lãnh đạo Sở Xây dựng, Trưởng phòng các Phòng chuyên môn nghiệp vụ, các cá nhân được phân công phụ trách theo từng thời kỳ có liên quan.

### **IV. KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ:**

Từ kết quả và kết luận thanh tra nêu trên, Chánh Thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo xử lý như sau:

#### **1. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 8:**

- Tổ chức kiểm điểm trách nhiệm đối với các Phòng chuyên môn nghiệp vụ, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng, các cá nhân tham mưu có liên quan đến sai sót, vi phạm như đã nêu tại phần kết luận thanh tra. Báo cáo đề xuất các trường hợp theo thẩm quyền và phân cấp quản lý cán bộ.

- Khẩn trương phối hợp với Công ty Vạn Thái rà soát hồ sơ pháp lý công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong toàn Dự án Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8 để đề ra giải pháp nhằm tiếp tục thực hiện hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng của Dự án theo đúng quy định pháp luật. Trường hợp có khó khăn, vướng mắc cần chủ động trao đổi, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các đơn vị có liên quan để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, tổng hợp báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo.

- Chủ động phối hợp với Sở Xây dựng để xử lý dứt điểm đối với sai phạm tại Khối C1; phối hợp với Công ty Vạn Thái để có biện pháp giải quyết dứt điểm về khó khăn đối với tuyến đường của người dân đi qua phần đất đã giao cho Công ty Vạn Thái xây dựng Khu chung cư tái định cư 2,04ha, để sớm thi công khối C2; đôn đốc chủ đầu tư khẩn trương xây dựng, hoàn thiện Khối C1, C2 để kịp thời bố trí tái định cư cho người dân. Quá trình thực hiện, cần làm tốt công tác vận động, thuyết phục người dân hiểu và đồng thuận.

- Kiểm tra, rà soát, xác định chính xác, đầy đủ các trường hợp đủ điều kiện bố trí tái định cư, chịu trách nhiệm về số lượng căn hộ tái định cư để yêu cầu Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái bố trí đầy đủ, đúng quy định.

nguyên nhân Chủ đầu tư chưa tích cực trong việc phối hợp với Ủy ban nhân dân Quận 8 để thỏa thuận bồi thường cho các hộ dân.

- Về công tác quy hoạch: Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định 2963/UBND-ĐT ngày 29 tháng 6 năm 2016 về điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu phức hợp 4 ha, nhưng chưa có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Quy hoạch - Kiến trúc là chưa thực hiện đúng tại khoản 3 Điều 6 Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ủy ban nhân dân Quận 8 căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP của Chính phủ nên không thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2.000) mà chỉ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500). Tuy nhiên, đến tháng 3 năm 2019, Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP của Chính phủ hết hiệu lực thi hành nhưng Ủy ban nhân dân Quận 8 không chủ động rà soát đề đề xuất phê duyệt điều chỉnh cho thống nhất các chỉ tiêu theo đúng quy định Luật Quy hoạch đô thị. Hiện nay, Dự án đang được cập nhật vào đồ án quy hoạch chung của Thành phố.

- Có Văn bản gửi Sở Xây dựng, chấp thuận cho Công ty Vạn Thái bán kinh doanh các căn hộ tại Khu chung cư tái định cư khi chưa báo cáo xin ý kiến Ủy ban nhân dân Thành phố là chưa thực hiện đúng chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 178/UBND-ĐTMT ngày 14 tháng 01 năm 2009.

- Chậm phối hợp với Công ty Vạn Thái để xử lý dứt điểm liên quan đến lối đi của người dân qua khu đất đã được giao xây dựng Khu chung cư tái định cư (Khối C2), đây là một trong những nguyên nhân ảnh hưởng tiến độ dự án.

- Thiếu kiểm tra, giám sát để chủ đầu tư sử dụng phần diện tích đất xây dựng trường tiểu học để làm bãi xe tạm là không đúng quy định; để người dân xây dựng, kinh doanh bãi xe ô tô trái phép trên phần đất đã có quyết định thu hồi của cơ quan có thẩm quyền nhưng không lập hồ sơ xử lý theo quy định.

Các thiếu sót, vi phạm nêu trên trách nhiệm thuộc về Lãnh đạo Ủy ban nhân dân Quận 8, Trưởng phòng các Phòng chuyên môn nghiệp vụ, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng Quận 8, Ủy ban nhân dân Phường 4, Quận 8 và các cá nhân được phân công phụ trách theo từng thời kỳ có liên quan.

### **3. Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường:**

- Có thiếu sót trong việc tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố cho phép gia hạn chủ trương thực hiện Dự án tại Văn bản số 178/UBND-ĐTMT ngày 14 tháng 01 năm 2009, chưa đảm bảo tính liên tục thời hạn hiệu lực.

- Chậm lập hồ sơ để xác định nghĩa vụ tài chính đối với Khu chung cư tái định cư 2,04ha, là không đúng quy định tại Khoản 1 Điều 54 Luật Đất đai năm 2003, Khoản 1 Điều 107, Khoản 1, Khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013, Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

- Thống nhất chủ trương trong việc xem xét cho Công ty Vạn Thái bán nhà hình thành trong tương lai đối với Khu Chung cư tái định cư 2,04ha khi chưa báo

- Chủ động, phối hợp với Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái, thực hiện thẩm định, phê duyệt giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua căn hộ chung cư phục vụ tái định cư đúng quy định.

- Chỉ đạo Ủy ban nhân dân Phường 4, Quận 8 tổ chức kiểm điểm để xảy ra vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn nhưng chậm phát hiện, xử lý. Có biện pháp xử lý dứt điểm bãi giữ xe không phép tại Dự án do Công ty Cổ phần Hoàng Trung Vũ quản lý. Thường xuyên kiểm tra, rà soát để ngăn chặn kịp thời vi phạm trật tự xây dựng tại Khu đất giao thực hiện Dự án Khu Công viên Văn hóa – Du lịch - Thể thao và trên địa bàn Phường 4, Quận 8; Phối hợp với Công ty Vạn Thái tổ chức Hội nghị nhà chung cư đối với các chung cư còn lại mà Chủ đầu tư chưa tổ chức thành công Hội nghị nhà chung cư theo đúng thẩm quyền và quy định pháp luật.

## **2. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường:**

- Tổ chức kiểm điểm trách nhiệm đối với Phòng chuyên môn nghiệp vụ, các cá nhân được phân công phụ trách có thiếu sót, vi phạm liên quan việc chậm xác định nghĩa vụ tài chính tại dự án Khu chung cư tái định cư 2,04ha. Báo cáo đề xuất các trường hợp theo thẩm quyền và phân cấp quản lý cán bộ.

- Khẩn trương rà soát pháp lý bồi thường, giao đất để xác định nghĩa vụ tài chính đối với Khu chung cư tái định cư 2,04ha đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định pháp luật.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân Quận 8 và các đơn vị có liên quan kiểm tra, rà soát việc giao đất, chấp thuận chủ đầu tư, việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư, công tác quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch đối với toàn bộ Dự án; đối chiếu với quy định pháp luật, từ đó tham mưu, đề xuất giải pháp hỗ trợ Ủy ban nhân dân Quận 8 và chủ đầu tư hoàn thiện pháp lý đầu tư, quy hoạch, bồi thường, hỗ trợ tái định cư trên cơ sở đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định pháp luật để dự án tiếp tục được triển khai theo đúng mục tiêu đã đề ra, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định. Quá trình thực hiện kiểm tra, rà soát cần xem xét đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có). Trường hợp qua kiểm tra phát hiện có thiệt hại, thất thoát tài sản nhà nước thì kiến nghị xử lý theo thẩm quyền và quy định pháp luật.

## **3. Giao Giám đốc Sở Xây dựng:**

- Tổ chức kiểm điểm trách nhiệm đối với Phòng chuyên môn nghiệp vụ, các cá nhân được phân công phụ trách có vi phạm trong việc chấp thuận cho Công ty Vạn Thái bán nhà hình thành trong tương lai đối với Khu Chung cư tái định cư 2,04 ha khi chưa báo cáo xin ý kiến Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Căn cứ các quy định pháp luật, tiến hành xử lý vi phạm hành chính (nếu có) đối với Chủ đầu tư là Công ty Vạn Thái trong việc bán nhà hình thành trong tương lai không đúng quy định như đã nêu ở phần kết luận thanh tra.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân Quận 8 xử lý dứt điểm khó khăn vướng mắc trong việc xử lý vi phạm đối với Khối C1, để chủ đầu tư sớm hoàn thiện bố trí tái định cư cho người dân, trường hợp cần thiết báo cáo Bộ Xây dựng để được hướng dẫn.

#### **4. Đề nghị Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái:**

- Chủ động, tích cực phối hợp với Ủy ban nhân dân Quận 8 và chuẩn bị nguồn tài chính để chi bồi thường, hỗ trợ kịp thời cho các hộ dân, người sử dụng đất thuộc ranh thu hồi ảnh hưởng bởi Dự án theo quy định hiện hành. Chủ động đề xuất phương án khả thi nhằm đẩy nhanh tiến độ bồi thường, hỗ trợ đối với Khu Công viên Văn hóa – Du lịch - Thể thao để sớm triển khai xây dựng và thực hiện thủ tục đầu tư.

- Chủ động phối hợp với Ủy ban nhân dân Quận 8, Sở Xây dựng để xử lý dứt điểm đối với vi phạm tại Khối C1 Khu chung cư tái định cư 2,04ha; đề xuất giải pháp với Ủy ban nhân dân Quận 8 về giải quyết đối với tuyến đường đi hiện hữu của người dân qua khu vực xây dựng Khối C2 trong dự án Khu chung cư tái định cư 2,04ha. Đẩy nhanh tiến độ, đảm bảo chất lượng công trình xây dựng, nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng, sớm bố trí căn hộ tái định cư cho các hộ dân theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân Quận 8.

- Chấp hành nghiêm các quyết định xử phạt của Ủy ban nhân dân Thành phố; khẩn trương phối hợp với Sở tài nguyên và Môi trường hoàn tất các thủ tục, hồ sơ đề trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận cho các cư dân, khách hàng theo đúng quy định pháp luật.

- Khẩn trương hoàn tất việc bàn giao kinh phí bảo trì 2% cho Ban Quản trị nhà chung cư; quản lý kinh phí bảo trì theo đúng quy định pháp luật.

#### **5. Giao Giám đốc Sở Nội vụ:**

Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức kiểm điểm trách nhiệm đối với Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân Quận 8 có thiếu sót, vi phạm theo từng thời kỳ phụ trách nêu tại kết luận thanh tra theo phân cấp thẩm quyền quản lý cán bộ.

#### **6. Giao Chánh Thanh tra Thành phố:**

Theo dõi, đôn đốc các đơn vị thực hiện các kiến nghị kết luận thanh tra, báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định.

#### **Nơi nhận :**

- Cục III/TTCP (để báo cáo);
- CT.UBNDTP (để báo cáo);
- PCT. UBNDTP Dương Ngọc Hải (để báo cáo);
- Ủy ban kiểm tra Thành ủy;
- Chánh Thanh tra TP (để báo cáo);
- Phó Chánh Thanh tra (Đ/c Thủy);
- Ủy ban nhân dân Quận 8;
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Công ty CP TM-DV-XD Vạn Thái;
- Lưu: VT,P2, ĐTT (TD,10b).

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



**Nguyễn Thị Thanh Thủy**



## PHỤ LỤC SỐ 1

(Kèm theo Kết luận thanh tra số <sup>307</sup>/KL.TTTP.P2 ngày <sup>07</sup> tháng 10 năm 2024)

### VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH VÀ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

- Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 6859/QĐ-UB-QLĐT ngày 21 tháng 12 năm 1998 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung Quận 8, trong đó, thể hiện khu đất 35,83 ha tại Phường 4, Quận 8 có chức năng quy hoạch là công viên cây xanh (gồm cả khu Nam và khu Bắc);

- Ngày 04 tháng 10 năm 2007, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Thông báo số 713/TB-VP về điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu Công viên Văn hóa Phường 4 Quận 8, có nội dung: “*Đồng ý giữ quan điểm trước đây về chức năng quy hoạch khu vực này chủ yếu là Công viên văn hóa (theo dạng Công viên mở, đẹp, cao cấp) trong đó có dành khoảng tối đa 4 ha bố trí khu ở tái định cư cho người dân tại chỗ và một phần dành cho Trung tâm Thương mại và khoảng tối thiểu 3ha dành xây dựng Trường (Mầm non, Tiểu học, Trung học) đạt chuẩn Quốc gia. Các phân khu phải được quy hoạch rõ ràng tách bạch.*”

- Ngày 14 tháng 01 năm 2009, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Văn bản 178/UBND-ĐTMT ngày 14 tháng 01 năm 2009 về Dự án đầu tư xây dựng tại phía Nam đường Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8, với nội dung:

1. *Chấp thuận địa điểm đầu tư của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng Kinh doanh nhà Vạn Thái đối với khu đất có diện tích 157.358,4m<sup>2</sup> tại Phường 4, Quận 8 để đầu tư xây dựng Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao, trung tâm thương mại, văn phòng làm việc, trụ sở quản lý công viên, khách sạn, căn hộ cao cấp, căn hộ tái định cư và kinh doanh.*

*Trong đó:*

+ *Khoảng 9,6 ha xây dựng công viên văn hóa du lịch thể thao dạng mở, đẹp, cao cấp.*

+ *Khoảng 4 ha xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng làm việc, trụ sở quản lý công viên, khách sạn và căn hộ cao cấp để kinh doanh thu hồi vốn.*

+ *20.434,6m<sup>2</sup> xây dựng khu chung cư tái định cư phục vụ cho nhu cầu của người dân bị ảnh hưởng giải tỏa bởi dự án...*”

*Tại điểm 3. Công ty Vạn Thái có trách nhiệm liên hệ Sở Quy hoạch – Kiến trúc và Ủy ban nhân dân Quận 8 để được hướng dẫn việc lập, trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy định.*

- Từ chủ trương nêu trên, Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định số 2718/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2010 về phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Dự án thành phần Khu phức hợp (thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ) và Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao thuộc Dự án Khu công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu Phường 4, Quận 8

của Công ty Vạn Thái. Trong đó, đồng ý chấp thuận chuyển đổi 04ha đất có chức năng công viên cây xanh thành khu phức hợp với chỉ tiêu xây dựng: mật độ xây dựng 40%, hệ số sử dụng đất 7,5 lần (thương mại dịch vụ: 2 lần, căn hộ: 5,5 lần), tầng cao 27-30 tầng.

- Ngày 05 tháng 7 năm 2010, Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định số 7930/QĐ-UBND ngày 05 tháng 7 năm 2010 về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư - Công viên văn hóa, Phường 4 Quận 8 (Phần Kiến trúc - Giao thông. Tại Bản đồ Quy hoạch Tổng mặt bằng xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (ban hành kèm theo Quyết định số 7930/QĐ-UBND ngày 05 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 8) thể hiện:

+ Điều chỉnh lô đất có ký hiệu 1:19 có diện tích 2,04ha từ đất có chức năng công viên cây xanh chuyển sang thành nhóm đất ở (khu dân cư tái bố trí Phía Nam).

+ Điều chỉnh lô đất có ký hiệu 1: C11 có diện tích 2.23ha từ đất có chức năng công viên cây xanh chuyển sang thành nhóm đất công trình công cộng (công trình trường Mầm non, Tiểu học, Trung học cơ sở).

+ Lô đất I-X6 có diện tích 13,6ha có chức năng công viên cây xanh.

Tuy nhiên, trong phần Quyết định phê duyệt, tại Mục 5.3. có nêu như sau: *“Nghiên cứu sử dụng từ 25-30% diện tích Công viên Văn hóa (trên diện tích 12,7ha công viên Khu Bắc và 13,8ha công viên Khu Nam) dành cho thương mại, Văn phòng làm việc, trụ sở quản lý công viên và khách sạn cao cấp”.*

- Theo Quyết định số 5651/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 8 đến năm 2020 (tỷ lệ 1/5000), trong đó thực hiện điều chỉnh một phần chức năng tại Khu Công viên Văn hóa - Khu Nam, như sau: Điều chỉnh một phần khu đất có chức năng công viên cây xanh có diện tích 2,04ha chuyển sang thành nhóm đất ở (Khu dân cư tái định cư bố trí Phía Nam); một phần diện tích 2.23ha từ đất có chức năng công viên cây xanh chuyển sang thành nhóm đất công trình công cộng (công trình trường Mầm non, Tiểu học, Trung học cơ sở); phần diện tích còn lại có chức năng công viên cây xanh.

- Sau đó, Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành 04<sup>1</sup> Quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án thành phần Khu phức hợp (thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ). Theo đó: chức năng đất ở là 6 lần; chức năng thương mại, dịch vụ 1,5 lần; đất xây dựng 42%, số tầng 34 tầng; không còn chức năng khách sạn, văn phòng. Cụ thể:

<sup>1</sup> Quyết định số 8158/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2010; Quyết định 2564/QĐ-UBND ngày 02 tháng 6 năm 2015; Quyết định 2963/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2016; Quyết định 5247/QĐ-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2018 và phê duyệt điều chỉnh đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Dự án thành phần Khu phức hợp (thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ)

### **1. Về phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị 1/500 tại Khu dân cư tái định cư (2,04ha)**

Ủy ban nhân dân Quận 8 đã ban hành Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 21 tháng 4 năm 2009 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu chung cư tái định cư tại Phường 4 Quận 8 thuộc Dự án Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, Phường 4 Quận 8 của Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái và Quyết định điều chỉnh số 814/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2013, với các chỉ tiêu như sau:

- Điều chỉnh lại diện tích căn hộ (giảm diện tích), tăng số lượng căn hộ
- Mật độ xây dựng toàn khu 40,01%.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu: không đổi.
- Về các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc chính:
  - + Tổng diện tích đất: 20.043m<sup>2</sup>.
  - + Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa: 7,0 lần.
  - + Mật độ xây dựng toàn khu: 40,01%.
  - + Tầng cao xây dựng tối đa: 26 tầng.
  - + Tổng số căn hộ (căn hộ chung cư): 1.462 căn hộ (thay vì 1.212 căn hộ).
  - + Dân số: 4.528 người.

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân quận 8, việc điều chỉnh phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu chung cư tái định cư là do thiết kế cơ cấu căn hộ trước đây (diện tích căn hộ lớn) của dự án không phù hợp với yêu cầu thực tế về căn hộ tái định cư, do đó, điều chỉnh lại diện tích căn hộ cho phù hợp với nhu cầu căn hộ tái định cư hiện nay nhưng vẫn đảm bảo các thông số chỉ tiêu quy hoạch được duyệt, được Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố thống nhất tại Văn bản số 269/SQHKT-QHKV1 ngày 22 tháng 01 năm 2013.

### **2. Về phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 tại Khu phức hợp (thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ) và Công viên văn hóa - du lịch - thể thao (13,7ha)**

Ủy ban nhân dân Quận 8 đã ban hành 05 Quyết định (gồm 01 Quyết định phê duyệt và 04 Quyết định phê duyệt điều chỉnh) về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp (thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ) và Công viên văn hóa - du lịch - thể thao thuộc dự án Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8, cụ thể:

- Ngày 11 tháng 02 năm 2010, Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định số 2718/QĐ-UBND về phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 trên cơ sở Văn bản số 2582/ SQHKT-QHC&HT ngày 06 tháng 9 năm 2006 của Sở Quy

hoạch – Kiến trúc về việc ý kiến điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư - công viên văn hóa, giải trí tại Phường 4, Quận 8. Trong đó, đồng ý chấp thuận chuyển đổi 04ha đất có chức năng công viên cây xanh thành khu phức hợp với chỉ tiêu xây dựng: mật độ xây dựng:40%, hệ số sử dụng đất:7,5 lần (thương mại dịch vụ: 2 lần, căn hộ: 5,5 lần), tầng cao 27-30 tầng.

- Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định số 8158/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2010 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Dự án Thành phần Khu Phức hợp (thương mại, Văn phòng, Khách sạn, căn hộ) và công viên văn hóa – du lịch – thể thao thuộc Dự án khu công viên Văn hóa - Du lịch – Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu Phường 4, Quận 8 của Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ - Xây dựng – Kinh doanh nhà Vạn Thái trên cơ sở Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 2582/SQHKT-QHC&HT ngày 06 tháng 9 năm 2006 về việc ý kiến điều chỉnh quy hoạch xây dựng 1/500 khu công viên văn hóa, giải trí tại Phường 4, Quận 8. Trong đó điều chỉnh quy mô dân số từ 7.022 người thành 7.369 người; tổng số căn hộ từ 1.578 căn hộ điều chỉnh tăng 1.740 căn hộ.

- Ngày 02 tháng 6 năm 2015, Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định số 2546/QĐ-UBND về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu Phường 4, Quận 8 của Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái, Giai đoạn 2: Dự án Thành phần Khu Phức hợp (thương mại, Văn phòng, Khách sạn, căn hộ) và công viên văn hóa – du lịch – thể thao, trên cơ sở ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 974/SQHKT-QHKV1 ngày 26 tháng 3 năm 2015 về việc ý kiến điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu phức hợp công viên văn hóa, giải trí tại Phường 4, Quận 8. Trong đó, cơ cấu sử dụng đất Dự án thành phần Khu công viên văn hóa – du lịch thể thao (khu B) từ 97,951m<sup>2</sup> điều chỉnh giảm thành 84.339.3m<sup>2</sup>

- Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định số 2963/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2016 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu Phường 4, Quận 8 của Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái, Giai đoạn 2: Dự án Thành phần Khu Phức hợp (thương mại, Văn phòng, Khách sạn, căn hộ) và công viên văn hóa – du lịch – thể thao, trên cơ sở ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 974/SQHKT-QHKV1 ngày 26 tháng 3 năm 2015 về việc ý kiến điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu phức hợp công viên văn hóa, giải trí tại Phường 4, Quận 8. Trong đó, điều chỉnh tăng diện tích đất xây dựng từ 15.074,7m<sup>2</sup> (37,67%) lên thành 16.007,2m<sup>2</sup> (40%); tăng số tầng từ 27-30 tầng thành 34 tầng; bỏ chức năng khách sạn, văn phòng trong dự án.

- Ngày 24 tháng 9 năm 2018, Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành Quyết định số 5247/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam

đường Tạ Quang Bửu Phường 4, Quận 8 của Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái, Giai đoạn 2: Dự án Thành phần Khu Phức hợp (thương mại, Văn phòng, Khách sạn, căn hộ) và công viên văn hóa – du lịch – thể thao, trên cơ sở ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 4247/SQHKT-QHKV1 ngày 31 tháng 8 năm 2018 về việc ý kiến điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khu phức hợp công viên văn hóa, giải trí tại Phường 4, Quận 8. Trong đó có điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất (khu phức hợp Khu A) đất xây dựng từ 16.007,2m<sup>2</sup> (40%) tăng lên thành 16.853,44m<sup>2</sup> (42%); đất cây xanh giảm từ (44,60%) thành 42,60%, mật độ xây dựng tối đa từ (40%) tăng thành (42%)

- Qua các lần điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500, về cơ cấu sử dụng đất được điều chỉnh như sau:

**(1). Đối với Khu phức hợp:**

- + Diện tích đất xây dựng từ 16.058m<sup>2</sup> điều chỉnh thành 16.853,44m<sup>2</sup>.
- + Diện tích đất cây xanh từ 13.915,1m<sup>2</sup> điều chỉnh thành 17.004,66m<sup>2</sup>.
- + Mật độ xây dựng từ 40% điều chỉnh thành 42%.

**(2). Đối với Khu công viên văn hóa - du lịch - thể thao:**

- + Diện tích đất xây dựng từ 13.050m<sup>2</sup> điều chỉnh thành 13.713,3m<sup>2</sup>.
- + Diện tích đất cây xanh, mặt nước, quảng trường từ 63.912,9m<sup>2</sup> điều chỉnh thành 67.286,2m<sup>2</sup>.
- + Đất giao thông, bãi xe từ 20.989m<sup>2</sup> điều chỉnh thành 16.952,4m<sup>2</sup>.
- + Mật độ xây dựng từ 13% điều chỉnh thành 14%.

**(3). Về cơ cấu sử dụng đất toàn khu và các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc chủ yếu qua các lần phê duyệt điều chỉnh (từ Quyết định số 2718/QĐ-UBND ngày 11/02/2010 đến Quyết định 5247/QĐ-UBND ngày 24/9/2018):**

- + Diện tích đất xây dựng (toàn khu) từ 29.108m<sup>2</sup> điều chỉnh thành 30.566,74m<sup>2</sup>.
- + Diện tích đất cây xanh, mặt nước, quảng trường từ 77.828m<sup>2</sup> điều chỉnh thành 84.327,1m<sup>2</sup>.
- + Diện tích đất giao thông, bãi xe từ 31.034m<sup>2</sup> điều chỉnh thành 23.112,4m<sup>2</sup>.
- + Mật độ xây dựng từ 21% điều chỉnh thành 22,15%.
- + Về dân số từ 7.022 người điều chỉnh thành 6.280 người.
- + Tổng số căn hộ từ 1.578 căn điều chỉnh thành 2.367 căn.
- + Tầng cao xây dựng tối đa 34 tầng.


+ Chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh từ 11,07m<sup>2</sup>/người thành 13,42m<sup>2</sup>/người (trong đó phân chia: cây xanh khu phức hợp 2,71m<sup>2</sup>/người, cây xanh khu công viên 10,71m<sup>2</sup>/người).

+ Chỉ tiêu sử dụng đất thương mại, căn hộ từ 4,14m<sup>2</sup>/người điều chỉnh thành 4,58m<sup>2</sup>/người. + Chỉ tiêu đất giao thông từ 4,42m<sup>2</sup>/người điều chỉnh thành 3,68m<sup>2</sup>/người.

Theo ý kiến của Ủy ban nhân dân Quận 8, theo quy định các chỉ tiêu theo quy hoạch kiến trúc tại Quyết định số 2718/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2010 sẽ được cập nhật vào Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 và Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 8 đến năm 2020 (tỷ lệ 1/5000) nhưng đơn vị tư vấn chỉ cập nhật “cơ cấu chính” vào Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 và trình thẩm định, phê duyệt nên chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại các Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 đối với Khu phức hợp khác với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (tỷ lệ 1/2000) và Quyết định phê duyệt quy hoạch chung Quận 8 đến năm 2020 (tỷ lệ 1/5000). Tại thời điểm Ủy ban nhân dân Quận 8 ban hành các Quyết định điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và tỷ lệ 1/500, Luật Quy hoạch đô thị đã có hiệu lực thi hành; tuy nhiên, Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ về thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng cũng đang còn hiệu lực, qua làm việc với Thanh tra Thành phố, Ủy ban nhân dân Quận 8 xác định căn cứ điểm C<sup>2</sup>, mục 1, Điều 1 Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP không làm thủ tục điều chỉnh lại toàn bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000.

Đồng thời, tại Văn bản số 1018/UBND-VP ngày 10 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Quận 8, có nội dung: Ủy ban nhân dân Thành phố có Thông báo số 98/TB-VP ngày 25 tháng 02 năm 2020, giao Sở Quy hoạch – Kiến trúc chủ trì, phối hợp Ủy ban nhân dân các quận, huyện tổng hợp rà soát các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt nhưng không còn phù hợp, khẩn trương tiến hành điều chỉnh lại cho phù hợp, làm cơ sở để lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị gắn với các đồ án quy hoạch phân khu; xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng đảm bảo đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn thành phố.

Ủy ban nhân dân Quận 8 đã có Công văn số 2839/UBND-ĐT ngày 27 tháng 11 năm 2020 gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc tổng rà soát, đánh giá tình hình thực hiện quy hoạch các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000

<sup>2</sup> Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 nhưng khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 của dự án, nhà đầu tư có những đề xuất mới khác với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt thì cơ quan có thẩm quyền xem xét, thẩm định những đề xuất đó, nếu thấy phù hợp thì ra văn bản chấp thuận hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Văn bản chấp thuận hoặc quyết định phê duyệt được coi là văn bản điều chỉnh cục bộ và không phải làm thủ tục điều chỉnh lại toàn bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt trước đó. 

nhưng không còn phù hợp trên địa bàn Quận 8; kiến nghị của Ủy ban nhân dân Quận 8 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận tại Công văn số 3830/UBND-ĐT ngày 17 tháng 11 năm 2021 và Công văn số 929/UBND-ĐT ngày 28 tháng 03 năm 2022 về chủ trương lập các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn Quận 8. Các bất cập liên quan đến đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 và 1/500 tại Dự án thành phần khu phức hợp (Thương mại - Văn phòng - Khách sạn - Căn hộ) và Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu Phường 4 Quận 8 do Công ty Vạn Thái làm Chủ đầu tư đã được Ủy ban nhân dân Quận 8 cập nhật vào bước lập Nhiệm vụ quy hoạch của 06 đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn Quận 8. Hiện nay Ủy ban nhân dân Quận 8 đang hoàn chỉnh hồ sơ trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc xem xét thẩm định và trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt theo quy định. Ngoài ra, Ủy ban nhân dân Quận 8 đã cung cấp thông tin liên quan đến dự án này để Sở Quy hoạch - Kiến trúc làm cơ sở cập nhật vào đồ án quy hoạch chung của Thành phố".

## PHỤ LỤC SỐ 2

(Kèm theo Kết luận thanh tra số ~~367~~KL.TTTP.P2 ngày 07 tháng 10 năm 2024)

### VIỆC LẬP HỒ SƠ THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH


#### 1. Đối với Khu chung cư tái định cư (2,04ha)

Ngày 19 tháng 5 năm 2010, Sở Tài chính có Văn bản số 4592/STC-BVG đề nghị Ủy ban nhân dân Quận 8 cung cấp hồ sơ pháp lý và kỹ thuật của dự án Khu chung cư tái định cư; ngày 27 tháng 12 năm 2010, Ủy ban nhân dân Quận 8 có Văn bản số 15263/UBND-TN về cung cấp hồ sơ, tại Văn bản số 5048/UBND-TNMT ngày 21 tháng 4 năm 2010, Ủy ban nhân dân Quận 8 có ý kiến về phần diện tích đất có nguồn gốc do Nhà nước trực tiếp quản lý thuộc dự án Khu chung cư tái định cư theo Quyết định số 5766/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố là 3.882m<sup>2</sup> (cụ thể: đất trồng cây hàng năm, kênh mương 2.832m<sup>2</sup>, đất nghĩa địa 693m<sup>2</sup>, đất đường đi 357m<sup>2</sup>), Công ty Vạn Thái có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất do Nhà nước trực tiếp quản lý theo quy định tại điểm 3 Công văn số 4916/BTC-TCT ngày 11 tháng 4 năm 2007 của Bộ Tài chính về việc thu tiền sử dụng đất.

Ngày 06 tháng 6 năm 2011, Sở Tài chính có Văn bản số 5474/STC-BVG hướng dẫn nội dung ký hợp đồng thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá đối với khu đất tại Phường 4, Quận 8 của Công ty Vạn Thái. Trong khi chờ thực hiện Chứng thư thẩm định giá và các văn bản khác có liên quan của Công ty Vạn Thái, ngày 28 tháng 02 năm 2013, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 991/QĐ-UBND về điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 5766/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2009 (điều chỉnh tên chủ đầu tư và giao bổ sung 1.880,6 m<sup>2</sup> còn lại trong khu đất diện tích 20.434,6m<sup>2</sup>).

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013, Thông báo số 384/TB-VP ngày 22 tháng 5 năm 2015 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài chính có Văn bản số 9392/STC-BVG ngày 08 tháng 12 năm 2015 về việc chuyển toàn bộ hồ sơ có liên quan đến dự án đầu tư xây dựng Khu chung cư tái định cư thuộc Dự án đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tiếp tục thực hiện công tác xác định nghĩa vụ tài chính đối với phần đất do Nhà nước trực tiếp quản lý theo quy định. Ngày 14 tháng 9 năm 2015, Công ty Vạn Thái có Văn bản số 62/CV-VT kèm hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị được thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất cho dự án Khu chung cư tái định cư 2,04ha.

Ngày 11 tháng 3 năm 2016, Sở Tài nguyên và Môi trường có Biên bản số 33/BB-KTĐ với Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá Tây Nam Bộ và Công ty Vạn Thái về thương thảo thực hiện nhiệm vụ tư vấn thẩm định giá đất tại dự án.

Ngày 03 tháng 5 năm 2016, Công ty Vạn Thái có Văn bản số 18/2016/CV-VT gửi Sở Tài nguyên và Môi trường về việc xin tạm hoãn xác định giá đất đối với Khu chung cư tái định cư do Công ty Vạn Thái do có khó khăn về tài chính và đang lập hồ sơ để Sở Xây dựng xem xét cho chuyển sang Nhà ở xã hội đối với khối C1 số lượng 208 căn hộ (Công ty Vạn Thái đã có Văn bản số 15/2016/CV-



VT ngày 26/4/2016 gửi Sở Xây dựng).

Ngày 13 tháng 6 năm 2016, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 5528/TNMT-KTĐ gửi Công ty Vạn Thái về việc thống nhất cho Công ty Vạn Thái được tạm hoãn việc xác định giá đất và Công ty Vạn Thái phải thực hiện chậm nộp theo quy định (Văn bản nêu trên do ông Trần Hà Quân - Phó Trưởng Phòng Kinh tế đất ký thừa lệnh Giám đốc Sở). Ngày 05 tháng 12 năm 2018, Công ty Vạn Thái có Công văn số 41/2018/CV-VT về việc đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cho Công ty Vạn Thái hoàn tất thủ tục pháp lý xác định nghĩa vụ tài chính; đồng thời, tại Báo cáo số 01/BC-VT ngày 07 tháng 01 năm 2019, số 76/BC-VT ngày 07 tháng 7 năm 2022 của Công ty Vạn Thái gửi Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường, Công ty tiếp tục kiến nghị hướng dẫn hoàn tất các thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính đối với Khu chung cư tái định cư 2,04ha, đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường chưa hoàn tất hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.


## **2. Đối với khu đất tại dự án thành phần Khu phức hợp (4ha)**

- Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 5261/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2015 và Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 02 tháng 01 năm 2018 điều chỉnh Quyết định số 5261/QĐ-UBND, giao đất cho Công ty Vạn Thái làm chủ đầu tư xây dựng dự án thành phần Khu phức hợp thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ thuộc dự án Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, Phường 4 Quận 8, diện tích là 40.018,1m<sup>2</sup>.

- Trên cơ sở Phiếu chuyển số 8679/PC-TNMT-QLSDĐ ngày 05 tháng 11 năm 2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường, Quyết định số 2756/QĐ-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố, Cục Thuế Thành phố ban hành Thông báo số 6786/TB-CT ngày 09 tháng 6 năm 2017 về thông báo nộp tiền sử dụng đất, tổng số tiền phải nộp là 304.249.086.179 đồng, Công ty Vạn Thái đã thực hiện nộp ngân sách nhà nước (theo 03 giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước ngày 14/6/2017, 16/6/2017).

Do trong quá trình thanh tra, Đoàn thanh tra đã có nhiều văn bản yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp hồ sơ, thông tin, tài liệu có liên quan nhưng đến hết thời gian thanh tra, Sở Tài nguyên và Môi trường mới cung cấp hồ sơ, do đó Đoàn thanh tra không có thời gian xem xét việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với Khu phức hợp 4ha, ghi nhận theo kết quả giải quyết của Sở Tài nguyên Môi trường và các cơ quan chuyên môn.

## **3. Đối với Khu công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao**

Đến nay, Ủy ban nhân dân Quận 8 và Công ty Vạn Thái chưa thực hiện xong công tác bồi thường, hỗ trợ đối với Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao nên chưa được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất. 

### PHỤ LỤC SỐ 3

(Kèm theo Kết luận thanh tra số 307/KL.TTTP.P2 ngày 07 tháng 10 năm 2024)

#### VỀ VIỆC LIÊN DOANH, LIÊN KẾT BÁN NHÀ HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI ĐỐI VỚI KHU CHUNG CƯ TÁI ĐỊNH CƯ 2,04HA

Theo các Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu chung cư tái định cư 2,04ha, theo đó: quy mô đầu tư xây dựng công trình gồm 03 cặp tháp đôi, Khối A1-A2 cao 26 tầng, Khối B1-B2 cao 22 tầng, Khối C1-C2 cao 18 tầng, 01 tầng hầm thông nhau cho toàn khu; tổng số căn hộ là **1.462 căn**.

- Về đối tượng mua nhà tại Dự án:

Tại khoản 1 Công văn số 178/UBND-ĐTMT ngày 14 tháng 01 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố, có nội dung: *Chấp thuận địa điểm đầu tư của Công ty Vạn Thái đối với Khu đất có diện tích 157.358,4m<sup>2</sup> tại Phường 4, Quận 8 để đầu tư xây dựng Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao, trung tâm thương mại, văn phòng làm việc, trụ sở quản lý công viên, khách sạn, căn hộ cao cấp, căn hộ tái định cư và kinh doanh. Trong đó: 20.434,6m<sup>2</sup> xây dựng khu chung cư tái định cư phục vụ cho nhu cầu của người dân bị ảnh hưởng giải tỏa bởi Dự án. Đối với quỹ nhà dôi dư sau khi Công ty Vạn Thái bố trí đầy đủ nhu cầu tái định cư của nhân dân bị giải tỏa tại dự án, chủ đầu tư được kinh doanh để thu hồi vốn.*

Tuy nhiên, tại điểm 3.2 Công văn số 178/UBND-ĐTMT, có nội dung: *“Đối với khu đất tái định cư phục vụ nhu cầu cho của người dân bị giải tỏa để thực hiện Dự án Khu Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8. Cam kết bố trí đầy đủ số lượng căn hộ tái định cư theo nhu cầu của người dân bị giải tỏa bởi toàn dự án, đối với số lượng căn hộ còn lại sau khi đã cân đối (nếu có) chủ đầu tư chuyển nhượng lại cho Ủy ban nhân dân Quận 8 giải quyết chương trình tái định cư của Quận theo quy định”*.

- Ngày 22 tháng 4 năm 2014, Công ty Vạn Thái có Văn bản số 12/CV-VT gửi Ủy ban nhân dân Quận 8, có nội dung: *Dựa trên hồ sơ thu thập pháp lý hiện tại, Chủ đầu tư đề nghị Ủy ban nhân dân Quận 8 và Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 8 xác định nguồn gốc đất và số lượng hộ dân đủ điều kiện tái định cư theo quy định. Để hỗ trợ Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 8, chủ đầu tư dự kiến bán căn hộ tái định cư từ 15 – 16 triệu đồng/m<sup>2</sup>, thời gian xây dựng trong vòng 24 tháng từ ngày Chủ đầu tư có được thông kê đầy đủ nhu cầu tái định cư của các hộ dân theo quy định. Ủy ban nhân dân Quận 8 nếu có nhu cầu mua căn hộ tại Dự án để phục vụ nhu cầu tái định cư của Quận thì có thông báo số lượng cụ thể và kế hoạch tài chính mua căn hộ đến Chủ đầu tư để Chủ đầu tư tính toán phương án thanh toán và giá bán, kế hoạch xây dựng. Đối với căn hộ dôi dư sau khi xác định cơ bản được số lượng căn hộ tái định cư, Chủ đầu tư được quyền bán ra thị trường để thu*


*hồi vốn và bổ sung nguồn tài chính phục vụ công tác bồi thường tiếp tục.*

- Ủy ban nhân dân Quận 8 có Văn bản số 2426/UBND-BBT ngày 05 tháng 6 năm 2014 gửi Công ty Vạn Thái, có ý kiến chỉ xem xét mua căn hộ đã hoàn chỉnh và được Ủy ban nhân dân Thành phố bố trí vốn thực hiện dự án. Sau khi Công ty có căn hộ hoàn chỉnh thì Ủy ban nhân dân Quận 8 sẽ xem xét việc mua lại căn hộ phục vụ tái định cư trên địa bàn Quận tại thời điểm đó, phù hợp với nguồn vốn được Ủy ban nhân dân Thành phố bố trí thực hiện dự án.

- Công ty Vạn Thái có Văn bản số 65/CV-VT ngày 08 tháng 10 năm 2014 gửi Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên và Môi trường, theo đó cho rằng tại Văn bản số 2426/UBND-BBT ngày 05 tháng 6 năm 2014, Ủy ban nhân dân Quận 8 không có nhu cầu mua các căn hộ dôi dư tại Dự án nên đề nghị Sở Xây dựng và Sở Tài nguyên và Môi trường cho phép Công ty được đưa các căn hộ dôi dư tại Khu Chung cư 2,04ha bán ra thị trường để thu hồi vốn, bổ sung kinh phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án.

- Ngày 04 tháng 11 năm 2014, Sở Xây dựng có Văn bản số 9779/SXD-PTN&TTBDS đề nghị Ủy ban nhân dân Quận 8 làm việc với Công ty Vạn Thái để làm rõ các vấn đề sau: Xác định số lượng căn hộ tái định cư theo nhu cầu của người dân bị giải tỏa bởi toàn Dự án, bao gồm các hộ đủ điều kiện tái định cư và không đủ điều kiện tái định cư; Xác định vị trí căn hộ hoặc khối cụ thể trong dự án có diện tích phù hợp với nhu cầu bố trí tái định cư của các hộ dân...; rà soát nhu cầu tái định cư các dự án trọng điểm trên địa bàn Quận 8... để có ý kiến bằng văn bản về nhu cầu sử dụng quỹ nhà còn lại của dự án, trong đó xác định cụ thể số lượng, vị trí, cơ cấu diện tích, chất lượng căn hộ, nguồn vốn thanh toán và thời gian nhận bàn giao để làm cơ sở đặt hàng cho chủ đầu tư theo hình thức BT.

- Ủy ban nhân dân Quận 8 có Văn bản số 4384/UBND-BBT ngày 22 tháng 12 năm 2014 phúc đáp Sở Xây dựng, trong đó có nội dung: Tại dự án có 476 trường hợp bị giải tỏa, trong đó có 366 trường hợp đủ điều kiện tái định cư tương đương 366 căn hộ, 110 trường hợp không đủ điều kiện tái định cư; về xác định vị trí căn hộ hoặc khối cụ thể để bố trí tái định cư, 02 khối C1, C2 với khoảng 400 căn hộ tái định cư tại chỗ cho các hộ dân đủ điều kiện tái định cư theo quy định; về rà soát nhu cầu tái định cư các dự án trọng điểm trên địa bàn Quận 8... Ủy ban nhân dân Quận 8 có ý kiến: *đến thời điểm hiện nay, Ủy ban nhân dân Quận 8 chưa được Ủy ban nhân dân Thành phố ghi vốn cho một số dự án trọng điểm nên chưa có nguồn vốn để đăng ký mua lại quỹ nhà dôi dư của Dự án. Đối với quỹ nhà dôi dư, để giải quyết khó khăn về nguồn vốn đầu tư, Công ty Vạn Thái được bán ra thị trường để thu hồi vốn, bổ sung kinh phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho các hộ dân nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện của toàn dự án, sớm bàn giao căn hộ để bố trí tái định cư cho các hộ dân đủ điều kiện tái định cư của dự án.*

- Theo báo cáo của Công ty Vạn Thái về việc bán nhà hình thành trong tương lai được thực hiện như sau: 

+ Đối với Khối B1 (273 căn), B2 (273 căn), A2 (250 căn) được Công ty Vạn Thái áp dụng quy định của Luật kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 ngày 29 tháng 06 năm 2006; Nghị định số 71/2010/ND-CP ngày 23 tháng 06 năm 2010; Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 09 năm 2010 về quy định cụ thể và hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 71/2010/ND-CP, Công ty gửi văn bản đến Sở Xây dựng, gồm: Công văn số 05/CV-VT ngày 26 tháng 01 năm 2015 về việc thông báo mở bán căn hộ chung cư A2 (250 căn); Công văn số 105/CV-VT ngày 21 tháng 10 năm 2014 về việc thông báo mở bán căn hộ chung cư Khối B (B1, 273 căn hộ và B2, 273 căn hộ).

+ Riêng Khối A1 (250 căn hộ) căn cứ theo Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 07 năm 2015, Công ty Vạn Thái có Văn bản số 05/2016/CV-VT ngày 02 tháng 01 năm 2016 gửi Sở Xây dựng về việc thông báo mở bán căn hộ chung cư thuộc Khối A1 Dự án Khu chung cư tái định cư 2,04 ha. Đồng thời, Công ty Vạn Thái có Văn bản số 06/2016/CV-VT ngày 12 tháng 01 năm 2016 gửi Ủy ban nhân dân Quận 8 thông báo đăng ký nhu cầu mua căn hộ tái định cư thuộc Khối A1 Dự án Khu chung cư tái định cư 2,04ha, Ủy ban nhân dân Quận 8 phúc đáp tại Văn bản 359/UBND-BBT ngày 19 tháng 02 năm 2016 (đồng gửi Sở Xây dựng), có nội dung: hiện nay trên địa bàn Quận 8 đang triển khai thực hiện bồi thường một số dự án trọng điểm...do đó cần nhiều quỹ nhà, căn hộ chung cư để phục vụ nhu cầu tái định cư cho các hộ dân bị di dời. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư các dự án nêu trên chưa được phê duyệt nên Ủy ban nhân dân Quận 8 chưa thể xác định nhu cầu tái định cư thực tế, chưa có nguồn kinh phí để đăng ký mua ngay quỹ nhà 250 căn khối A1 Dự án Khu Chung cư tái định cư 2,04ha.

Ngày 31 tháng 5 năm 2016, Giám đốc Sở Xây dựng đã chủ trì họp, có sự tham dự của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân Quận 8 và Công ty Vạn Thái, tại Thông báo số 9276/TB-SXD-VP ngày 13 tháng 6 năm 2016 của Sở Xây dựng, có nội dung: Sở Xây dựng cùng các sở, ngành và Ủy ban nhân dân Quận 8, thống nhất xem xét, giải quyết cho Công ty Vạn Thái được bán 250 căn hộ Khối A1 tại Dự án Khu tái định cư 2,04 ha theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định. Ngày 15 tháng 6 năm 2016, Sở Xây dựng có Văn bản số 9607/SXD-PTN&TTBĐS gửi Công ty Vạn Thái xác định 250 căn hộ tại Khối A1 dự án Khu chung cư tái định cư 2,04 ha do Công ty Vạn Thái làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán, cho thuê mua, nhà ở hình thành trong tương lai. *zl*