

Số: 326 /KL-TTTP-P1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 8 năm 2024

## KẾT LUẬN THANH TRA

Về trách nhiệm Thủ trưởng trong việc cấp giấy phép xây dựng, xử lý vi phạm hành chính về xây dựng và thực hiện nghĩa vụ tài chính tại chung cư Khởi Thành, phường An Khánh, thành phố Thủ Đức

Thực hiện Quyết định số 5742/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân Thành phố) về ban hành Kế hoạch thực hiện công tác thanh tra năm 2024 của toàn ngành Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, Chánh Thanh tra Thành phố có Quyết định số 14/QĐ-TTTP-P1 ngày 06 tháng 3 năm 2024 về thanh tra trách nhiệm Thủ trưởng trong việc cấp giấy phép xây dựng, xử lý vi phạm hành chính về xây dựng và thực hiện nghĩa vụ tài chính tại chung cư Khởi Thành, phường An Khánh, thành phố Thủ Đức (thời kỳ thanh tra 2019-2022). Sau khi công bố Quyết định thanh tra tại Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Thanh tra Thành phố), từ ngày 12 tháng 3 năm 2024 đến ngày 16 tháng 5 năm 2024, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra trực tiếp tại Sở Xây dựng và xác minh tại các cơ quan, tổ chức, đơn vị có liên quan.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Trưởng Đoàn thanh tra, giải trình của đối tượng thanh tra và các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan, căn cứ kết quả xác minh thực tế và đối chiếu các quy định pháp luật có liên quan tại thời kỳ thanh tra, Chánh Thanh tra Thành phố kết luận như sau:

### I. KHÁI QUÁT CHUNG

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Kinh doanh nhà Khởi Thành (sau đây gọi tắt là Công ty Khởi Thành) được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu vào ngày 20 tháng 12 năm 2000, trụ sở chính tại số 31 đường Trương Phước Phan, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân; vốn điều lệ 270 tỷ đồng, chủ sở hữu và cũng là người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Hồng Vân (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 24, ngày 22 tháng 3 năm 2023).

Dự án Khu nhà ở Khởi Thành (sau đây gọi tắt là Dự án) được triển khai trên khu đất có diện tích 7.079 m<sup>2</sup> tại phường Bình Khánh, Quận 2 (nay là phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức) được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất, cho Công ty Khởi Thành chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở theo Quyết định số 3550/QĐ-UB ngày 18 tháng 7 năm 2005, chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án theo Quyết định số 2460/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2018 như sau:



- Tên dự án: Khu nhà ở Khởi Thành. Địa điểm tại phường Bình Khánh quận 2 (nay là tại số 31 đường số 1, phường An Khánh, thành phố Thủ Đức).

- Chủ đầu tư: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Kinh doanh nhà Khởi Thành.

- Quy mô: tổng diện tích khu đất lập dự án 7.079 m<sup>2</sup>, diện tích đất phù hợp với quy hoạch là 6.706,55 m<sup>2</sup>. Trong đó, khu chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ, văn phòng có quy mô 26 tầng, bố trí 412 căn hộ, diện tích xây dựng khoảng 2.002,92 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa 7,5 lần. Khu nhà liên kế vườn, diện tích xây dựng 485,2 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 79,8%-82%, tầng cao 05 tầng, tổng số căn nhà 05 căn.

Quá trình triển khai thực hiện Dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cùng ngày 22 tháng 8 năm 2012 với tổng diện tích 4.068,7 m<sup>2</sup> cho Công ty Khởi Thành<sup>1</sup>; Sở Quy hoạch - Kiến trúc cấp Giấy phép Quy hoạch số 21/GPQH ngày 21 tháng 3 năm 2018; Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức) thỏa thuận Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, tỷ lệ 1/500 tại Văn bản số 1076/UBND-QLĐT ngày 06 tháng 4 năm 2018; Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án tại Quyết định số 2460/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2018; Cục Quản lý hoạt động xây dựng có văn bản thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở số 522/HĐXD-QLDA ngày 10 tháng 9 năm 2018, thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công số 626/HĐXD-QLTK ngày 22 tháng 10 năm 2018, thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh phần ngầm số 63/HĐXD-QLDA ngày 22 tháng 01 năm 2020 và thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công điều chỉnh phần ngầm số 273/HĐXD-QLTK ngày 02 tháng 6 năm 2020; Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 86/GPXD ngày 30 tháng 5 năm 2019 giai đoạn 1 - phần ngầm công trình, số 123/GPXD ngày 06 tháng 9 năm 2019 giai đoạn 2 - phần thân công trình, Phụ lục Giấy phép xây dựng số 67/PLGPXD ngày 09 tháng 6 năm 2020 về điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 86/GPXD ngày 30 tháng 5 năm 2019.

Đến nay, Dự án đã được nghiệm thu hoàn thành công trình và đưa vào sử dụng theo Thông báo số 134/GĐ-GĐ1/HT ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình, Văn bản số 525/PC07-Đ2 ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Công an Thành phố nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy và Văn bản số 7512/TT-TTCD3 ngày 10 tháng 11 năm 2022 của Thanh tra Sở Xây dựng gửi Ủy ban nhân dân phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức về theo dõi công trình đã hoàn thành, đưa vào sử dụng.

## II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

### 1. Việc cấp Giấy phép xây dựng của Giám đốc Sở Xây dựng tại Dự án:

#### a) Về trình tự, thủ tục:

- Đối với Giấy phép xây dựng số 86/GPXD ngày 30 tháng 5 năm 2019 (Giai

<sup>1</sup> số CT 14702 mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị (xây dựng nhà ở), diện tích: 485,2 m<sup>2</sup>; số CT 14703 mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị (xây dựng chung cư), diện tích: 1.906,4 m<sup>2</sup> và số CT 14704 mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị (xây dựng chung cư), diện tích: 1.677,1 m<sup>2</sup>



đoạn 1 - phần ngầm gồm 03 hầm và sàn tầng 1) và số 123/GPXD ngày 06 tháng 9 năm 2019 (Giai đoạn 2- phần thân 26 tầng):

+ Về thành phần hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng: đảm bảo theo Khoản 2 Điều 95 Luật Xây dựng năm 2014.

+ Điều kiện cấp Giấy phép xây dựng: có thực hiện theo quy định tại Điều 91, Luật Xây dựng năm 2014 và thiết kế xây dựng công trình đã được Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng thẩm định, phê duyệt.

+ Về thời hạn: đảm bảo theo Điểm e Khoản 1 Điều 102 Luật Xây dựng năm 2014 quy định về Quy trình cấp giấy phép xây dựng.

- Đối với Phụ lục Giấy phép xây dựng số 67/PLGPXD ngày 09 tháng 6 năm 2020 điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 86/GPXD ngày 30 tháng 5 năm 2019 (điều chỉnh phần ngầm):

+ Về thành phần hồ sơ: việc điều chỉnh Giấy phép xây dựng được thực hiện do trong quá trình thi công có thay đổi một số nội dung về ranh giới và diện tích xây dựng các tầng hầm công trình, chủ đầu tư nộp hồ sơ đề nghị điều chỉnh thiết kế cấp phép xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 98 của Luật Xây dựng năm 2014.

+ Về thời hạn: đảm bảo theo Điểm e Khoản 1 Điều 102 Luật Xây dựng năm 2014 quy định về quy trình cấp giấy phép xây dựng.

#### **b) Về nội dung cấp Giấy phép xây dựng:**

- Về diện tích đất: cấp phép diện tích xây dựng Khu chung cư là 2.126,5 m<sup>2</sup>, tầng 123,58 m<sup>2</sup> so với thỏa thuận tổng mặt bằng phương án kiến trúc công trình (2.126,5 m<sup>2</sup> - 2.002,92 m<sup>2</sup>), tương ứng mật độ xây dựng 31,7% nhưng không vượt chỉ tiêu mật độ xây dựng tối đa 40%.

- Về tầng hầm: Theo bản vẽ thỏa thuận tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500 mặc dù có thể hiện lối xe xuống hầm, lối xe lên nhưng không xác định cụ thể tầng hầm; chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án, giấy phép quy hoạch không có tầng hầm; thẩm định thiết kế cơ sở và thiết kế cơ sở điều chỉnh phần ngầm xác định cụ thể diện tích 03 tầng hầm và giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng cấp có 03 tầng hầm. Nội dung này đã được Bộ trưởng Bộ Xây dựng có Kết luận thanh tra số 5344/KL-BXD ngày 22 tháng 11 năm 2023 kết luận việc thẩm định thiết kế cơ sở và thiết kế cơ sở điều chỉnh phần ngầm của Cục Quản lý hoạt động xây dựng là vi phạm điểm a khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng năm 2014 nên việc Sở Xây dựng căn cứ trên kết quả thẩm định để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng là chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 91 Luật Xây dựng năm 2014.

- Về diện tích sàn: cấp phép xây dựng diện tích sàn có chức năng thương mại - dịch vụ, văn phòng, tiện ích công cộng, kỹ thuật là 12.985,10 m<sup>2</sup>, tầng 913,31 m<sup>2</sup> so với thỏa thuận tổng mặt bằng phương án kiến trúc công trình (12.985,10 m<sup>2</sup> - 12.071,79 m<sup>2</sup>) và tầng diện tích 03 tầng hầm là 14.230,89 m<sup>2</sup> (không còn chức năng đậu xe nổi); giảm diện tích sàn chức năng ở khoảng 913,62 m<sup>2</sup>.

- Về hệ số sử dụng đất: giảm 0,136 lần đối với các tầng có chức năng ở từ tầng



6 đến tầng 24 (5,564 lần - 5,7 lần)<sup>2</sup>; giảm 0,091 lần đối với các tầng có chức năng thương mại - dịch vụ, văn phòng, tiện ích công cộng, kỹ thuật gồm tầng 1 đến tầng 5 và tầng 25 (1,709 lần - 1,8 lần)<sup>3</sup> so với quy hoạch thỏa thuận tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình (do tầng 26 được sử dụng phục vụ chức năng kỹ thuật là 1.523,1 m<sup>2</sup> không tính hệ số sử dụng đất theo điểm 1.4.21, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng).

Liên quan nội dung này, Bộ trưởng Bộ Xây dựng có Kết luận thanh tra số 5344/KL-BXD ngày 22 tháng 11 năm 2023 kết luận việc thẩm định thiết kế có hệ số sử dụng đất tăng 0,136 lần đối với diện tích có chức năng thương mại - dịch vụ, văn phòng, tiện ích công cộng, kỹ thuật gồm tầng 1 đến tầng 5, tầng 25 và tầng 26 (1,936 lần - 1,8 lần) so với quy hoạch thỏa thuận tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình.

Như vậy, có tăng và có giảm hệ số sử dụng đất tại các tầng chức năng ở, chức năng thương mại - dịch vụ, văn phòng, tiện ích công cộng, kỹ thuật nhưng hệ số sử dụng đất khu chung cư cao tầng là 7,5 lần, không vượt so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

- Về cơ sở pháp lý: Sở Xây dựng căn cứ các văn bản hướng dẫn đã hết hiệu lực của Bộ Xây dựng (Văn bản số 1417/BXD-QLN ngày 30 tháng 7 năm 2010 và số 1245/BXD-KHCN ngày 24 tháng 6 năm 2013) để cấp phép xây dựng với số lượng căn hộ là 412 căn.

#### **Nhận xét:**

- Về thành phần hồ sơ và thời hạn cấp phép xây dựng: đảm bảo thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 95; Điều 98 và điểm e khoản 1 Điều 102 của Luật Xây dựng năm 2014.

- Về nội dung cấp phép: Sở Xây dựng có thực hiện theo quy định tại Điều 91 Luật Xây dựng năm 2014 tuy nhiên còn các thiếu sót sau:

+ Tăng diện tích đất xây dựng 123,58 m<sup>2</sup>; tăng diện tích sàn xây dựng các tầng có chức năng thương mại - dịch vụ, văn phòng, tiện ích công cộng, kỹ thuật sử dụng 913,31 m<sup>2</sup> và tăng diện tích bãi đỗ xe ở tầng hầm 14.230,89 m<sup>2</sup> dẫn đến thay đổi so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt là không còn chức năng đậu xe nổi; giảm diện tích sàn ở khoảng 913,62 m<sup>2</sup>; có tăng giảm hệ số sử dụng đất tại các tầng chức năng ở, chức năng thương mại - dịch vụ, văn phòng, tiện ích công cộng, kỹ thuật nhưng hệ số sử dụng đất khu chung cư cao tầng là 7,5 lần, không vượt so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt.

+ Áp dụng văn bản hướng dẫn hết hiệu lực của Bộ Xây dựng để xem xét bố trí số lượng căn hộ chung cư là 412 căn cho chỉ tiêu quy hoạch về dân số là 836 người, nhưng chưa xác định được có hậu quả phát sinh hay không, do tại thời điểm cấp phép xây dựng, pháp luật chưa có quy định cụ thể tiêu chuẩn thiết kế, quy chuẩn xây dựng về thiết kế nhà chung cư, cách tính số lượng căn hộ chung cư, dân số thiết kế với dân số được duyệt (đến năm 2019 Bộ Xây dựng mới ban hành Thông tư số

<sup>2</sup> 37.313,12 m<sup>2</sup>/6706,55 m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> 11.462 m<sup>2</sup>/6706,55 m<sup>2</sup>



21/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư (QCVN 04:2019/BXD), có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2020).

**c) Nội dung khác có liên quan đến công tác cấp phép xây dựng:**

- Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức), Ủy ban nhân dân phường Bình Khánh (nay là Ủy ban nhân dân phường An Khánh) tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về việc điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500 thông qua hình thức tổ chức họp đại diện cộng đồng dân cư thay vì phải trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng, chưa thể hiện thời hạn lấy ý kiến, có hay không có phiếu góp ý của cộng đồng dân cư, là chưa đúng quy định tại khoản 3 Điều 21 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

- Khu nhà liên kế (khối C): xây dựng giảm số tầng cao so với chấp thuận tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500<sup>4</sup> nhưng không phát sinh hành vi vi phạm do xây dựng đúng theo thiết kế tại Bản vẽ kiến trúc khối C được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định, phê duyệt đính kèm theo Văn bản số 522/HĐXD-QLDA ngày 10 tháng 9 năm 2018 (4 tầng, chiều cao tối đa 14,6m).

- Vương mặc, bất cập về quy định pháp luật: tại các văn bản pháp luật liên quan đến quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị như Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng và Quy chuẩn số 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng, có quy định về vị trí, quy mô, khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm tại Đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị nhưng theo ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Sở Xây dựng, thực tiễn hầu hết các Đồ án quy hoạch phân khu trong giai đoạn này chưa xác định cụ thể về vị trí, quy mô tầng hầm của các công trình (số tầng hầm, chiều sâu, diện tích sàn xây dựng...). Các đồ án chỉ nêu nguyên tắc khuyến khích xây dựng, một số đồ án quy hoạch chi tiết có xác định nhưng chưa cụ thể hoặc cũng chỉ nêu nguyên tắc xây dựng tầng hầm của công trình; đối với Dự án có quy mô nhỏ (dưới 5ha hoặc dưới 2ha với Dự án khu chung cư) có xác định quy mô tầng hầm, được cơ quan quản lý quy hoạch kiến trúc địa phương chấp thuận tổng mặt bằng, phương án kiến trúc. Trong thực tế, vị trí và quy mô tầng hầm của công trình thường chỉ được xác định cụ thể tại bước lập Dự án đầu tư xây dựng, các bước thiết kế, dẫn đến khó khăn bất cập trong đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch khi cơ quan Nhà nước tổ chức thẩm định Dự án, thiết kế, cấp phép xây dựng.

**2. Việc xử lý vi phạm hành chính về xây dựng:**

Trong quá trình thực hiện Dự án, Đội Thanh tra cơ động - Thanh tra Sở Xây

<sup>4</sup> Theo kết quả kiểm tra hiện trạng ghi nhận công trình xây dựng quy mô 4 tầng gồm trệt, 02 lầu, áp mái; theo Bản vẽ điều chỉnh chấp thuận tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500 kèm theo Văn bản số 1076/UBND-QLĐT ngày 06 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Quận 2 là 5 tầng, chiều cao tối đa 17,2 m; Văn bản 522/HĐXD-QLDA ngày 10 tháng 9 năm 2018 của Cục Quản lý hoạt động Xây dựng thẩm định là 5 tầng, chiều cao tối đa 16,95 m.



dựng đã 06 lần<sup>5</sup> kiểm tra công trình xây dựng. Dự án đã xây dựng hoàn thành và đưa vào sử dụng từ tháng 10 năm 2022, theo đó: chưa phát hiện Chủ đầu tư có hành vi vi phạm trong hoạt động xây dựng theo giấy phép được cấp đối với Khu chung cư (khối A và B), là thực hiện theo khoản 3 Điều 7 Quyết định số 131/QĐ-TT ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Thanh tra Sở Xây dựng về Quy trình kiểm tra, xử lý vi phạm hành chính về trật tự xây dựng.

Quá trình thanh tra, Đoàn thanh tra đã phối hợp với các đơn vị có liên quan kiểm tra hiện trạng công trình, đồng thời các cơ quan chức năng<sup>6</sup> cũng xác nhận công trình không có xử lý vi phạm hành chính về trật tự xây dựng, không phát sinh thêm việc xây dựng sau khi công trình hoàn thành và đưa vào sử dụng, chưa nhận được đơn thư kiến nghị, phản ánh, khiếu nại, tố cáo liên quan đến vi phạm hành chính về trật tự xây dựng tại Dự án nêu trên.

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

#### **a) Nghĩa vụ tài chính Công ty Khởi Thành đã thực hiện:**

Tính đến tháng 12 năm 2022, Công ty Khởi Thành đã thực hiện nghĩa vụ tài chính với tổng số tiền khoảng **60 tỷ** đồng đối với diện tích 4.280,7 m<sup>2</sup>, bao gồm:

- Tiền sử dụng đất: đã nộp số tiền khoảng 2,78 tỷ đồng đối với diện tích 4.068,7 m<sup>2</sup>/7.079 m<sup>2</sup> theo đơn giá đất 716.800 đồng/m<sup>2</sup> chia thành 02 đợt (năm 2006 nộp đối với 2.222,9m<sup>2</sup> theo cơ cấu sử dụng đất; năm 2012 nộp bổ sung diện tích 1.845,8m<sup>2</sup> khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

- Tiền bồi thường đất do Nhà nước trực tiếp quản lý trong dự án<sup>7</sup>: đã nộp 169,6 triệu đồng đối với phần đất rạch diện tích 212 m<sup>2</sup> theo đơn giá 8.000.000 đồng/m<sup>2</sup> vào năm 2006.

- Nghĩa vụ tài chính bổ sung khi điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết (chênh lệch tiền sử dụng đất theo chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc mới và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cũ): đã nộp 57,13 tỷ đồng vào năm 2022 theo Quyết định số 3148/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt giá đất.

#### **b) Việc thực hiện các đề nghị theo kết quả kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền (Thanh tra Chính phủ, Thanh tra Bộ Tài Chính, Bộ Xây dựng) liên quan đến nghĩa vụ tài chính của Công ty Khởi Thành:**

Trong quá trình thực hiện Dự án Khu nhà ở Khởi Thành, các cơ quan Trung ương đã thanh tra, kiểm tra các cơ quan có liên quan và đã có kết luận xử lý liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của Công ty Khởi Thành (bao gồm: Thanh tra Chính phủ, Thanh tra Bộ Tài chính, Thanh tra Bộ Xây dựng).

<sup>5</sup> Biên bản ngày 27 tháng 12 năm 2019, ngày 17 tháng 6 năm 2020, ngày 29 tháng 6 năm 2020, ngày 13 tháng 01 năm 2021, ngày 20 tháng 4 năm 2022 và ngày 11 tháng 10 năm 2022.

<sup>6</sup> Sở Xây dựng xác nhận Công trình không có xử lý vi phạm hành chính về trật tự xây dựng (Văn bản số 1595/SXD-CPXD ngày 23 tháng 02 năm 2024); Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức xác nhận chưa nhận được quyết định sai phạm, xử lý vi phạm hành chính của cơ quan có thẩm quyền đối với dự án chung cư Khởi Thành do Công ty Khởi Thành làm chủ đầu tư và chưa nhận được đơn thư kiến nghị, phản ánh, khiếu nại, tố cáo liên quan đến dự án trong quá trình cấp phép, thực hiện xây dựng, nghiệm thu công trình và đưa vào sử dụng (Văn bản số 3102/UBND-TT XD ngày 16 tháng 4 năm 2024); Ủy ban nhân dân phường An Khánh xác nhận sau khi công trình hoàn thành và đưa vào sử dụng, công trình không phát sinh thêm việc xây dựng (Văn bản số 169/UBND ngày 04 tháng 4 năm 2024).

<sup>7</sup> Văn bản số 4704/STC-BVG ngày 07 tháng 6 năm 2006 của Sở Tài chính



Thực hiện ý kiến chỉ đạo của các cơ quan trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 3526/STNMT-KTĐ ngày 17 tháng 4 năm 2024 tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố, theo đó một số chỉ tiêu mà Bộ Xây dựng có ý kiến phù hợp với chỉ tiêu trong phương án giá đất đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3148/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2022 và Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Phiếu chuyển số 2292/PC-VP ngày 27 tháng 5 năm 2024 đến Thanh tra Thành phố để tổng hợp, giải quyết theo chức năng, nhiệm vụ và quy định pháp luật; Đồng thời Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 2643/STNMT-QLĐ ngày 25 tháng 3 năm 2024 thông tin đến Cục Thuế Thành phố để xác nhận phần diện tích chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích còn thiếu và Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh đã có Văn bản số 4268/CTTPHCM-QLĐ ngày 02 tháng 5 năm 2024 báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố về thực hiện nội dung của Thanh tra Bộ Tài chính theo Quyết định số 116/QĐ-TTr ngày 03 tháng 8 năm 2023 và theo đề nghị của Thanh tra Chính phủ tại Báo cáo số 332/BC-TTCP ngày 09 tháng 12 năm 2020 về kết quả kiểm tra, rà soát việc chấp hành quy định của pháp luật trong quản lý quy hoạch, giao đất, thực hiện đầu tư các dự án thuộc khu tái định cư Khu đô thị mới Thủ Thiêm gồm xác định nghĩa vụ tài chính đối với diện tích 3.010,3 m<sup>2</sup>/7.079 m<sup>2</sup>, xác định lại thời điểm áp dụng giá thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích 1.845,8 m<sup>2</sup> đã thu tiền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

Qua thanh tra, Đoàn thanh tra xét thấy Sở Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện và đang tiếp tục phối hợp với các cơ quan có liên quan để thực hiện các kiến nghị và đề nghị của các cơ quan Trung ương.

**c) Việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội tại Dự án:**

Theo Quyết định số 2460/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở Khởi Thành tại phường Bình Khánh, Quận 2 (nay là phường An Khánh, thành phố Thủ Đức), Sở Xây dựng theo chức năng nhiệm vụ được phân công tại Quyết định trên đã có Văn bản số 659/SXD-PTN&TTBĐS ngày 12 tháng 01 năm 2023 thông tin đến Sở Tài nguyên và Môi trường (liên quan đến đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua căn hộ tại chung cư) về việc hướng dẫn Công ty Khởi Thành<sup>8</sup> thực hiện nghĩa vụ điều tiết nhà ở xã hội, theo đó Công ty xin chọn phương thức: “*nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện để thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn*” theo khoản 2 Điều 5 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ.

Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 11104/STNMT-KTĐ ngày 23 tháng 12 năm 2022 thông tin đến Cục Thuế Thành phố về việc Công ty Khởi Thành không phải thực hiện nghĩa vụ về điều tiết nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ, đồng thời qua làm

<sup>8</sup> Công ty Khởi Thành có Văn bản số 0601/2023/KT-XD ngày 06 ngày 01 năm 2023



việc, đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường cho rằng Quyết định 2460/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2018 còn mâu thuẫn giữa việc xác định phương án tiêu thụ sản phẩm của Chủ đầu tư (đồng ý cho Chủ đầu tư bán hết sản phẩm gồm 05 căn nhà liền kề vườn và 412 căn hộ chung cư) và thực hiện nghĩa vụ điều tiết xã hội; Công ty đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính bổ sung khi điều chỉnh quy hoạch đối với phần diện tích 6.706,6m<sup>2</sup> và hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai tại Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố (xác nhận tại Văn bản số 8342/CT-QLĐ ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Cục Thuế Thành phố).

Liên quan đến việc xác nhận hoàn tất nghĩa vụ về nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, phát triển đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đã có ý kiến chỉ đạo tại Thông báo số 291/TB-VP ngày 27 tháng 4 năm 2022. Quá trình thực hiện, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Văn bản số 3301/STNMT-KTĐ ngày 12 tháng 4 năm 2024 xin ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố trong việc xác định thời điểm làm cơ sở xác định giá đất đối với phần diện tích tương ứng với giá trị quỹ đất 20%, cũng như khó khăn trong xác định giá trị quyền sử dụng đất tương ứng phần diện tích đất nhà ở thương mại và giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích đất nhà ở xã hội do Quyết định phê duyệt giá đất không có nội dung về giá trị 20% nhà ở xã hội vì duyệt nội dung này không thuộc chức năng và nhiệm vụ của Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố.

Qua thanh tra cho thấy, mặc dù việc xác nhận hoàn tất nghĩa vụ về nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, phát triển đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố có ý kiến chỉ đạo, quá trình thực hiện các cơ quan có liên quan vẫn còn gặp khó khăn vướng mắc chưa tổ chức thực hiện được dẫn đến ảnh hưởng chung đến nguồn thu của Ngân sách của Thành phố dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và việc xác nhận thực hiện xong nghĩa vụ tài chính để làm cơ sở xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua căn hộ tại chung cư Khởi Thành.

#### **Nhận xét:**

- Sở Tài nguyên và Môi trường xác định diện tích đất 4.068,7 m<sup>2</sup> tính thu tiền sử dụng đất vào năm 2006 (*nộp đối với 2.222,9 m<sup>2</sup> đất ở theo cơ cấu sử dụng đất*) và năm 2012 (*nộp bổ sung diện tích 1.845,8 m<sup>2</sup> đất ở khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*) là thực hiện theo quy định pháp luật tại thời điểm Luật Đất đai năm 2003<sup>9</sup>. Sau khi Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn có hiệu lực thi hành, do có sự thay đổi quy định pháp luật liên quan về phần đất xây dựng chung cư<sup>10</sup> dẫn đến việc xác định diện tích tính thu tiền sử dụng đất cũng có thay đổi (cần phải tính bổ sung thêm đối với diện tích 3.010,3 m<sup>2</sup>). Đến ngày 25 tháng 11 năm 2020, tại Thông báo số 855/TB-VP của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố

<sup>9</sup> Điều 14 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP và Khoản 6 Điều 33 Luật Đất đai năm 2003

<sup>10</sup> Điều 49 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai: "1. Đất xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư có mục đích hỗn hợp để ở và làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ (sau đây gọi chung là nhà chung cư) bao gồm đất xây dựng khối nhà chung cư, đất làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà chung cư, đất xây dựng các công trình hạ tầng"



truyền đạt ý kiến kết luận của Ủy ban nhân dân Thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo về kiến nghị giải quyết liên quan việc xác định diện tích đất ở, cấp sổ hồng, trách nhiệm quản lý công trình công cộng tại các dự án xây dựng nhà ở chung cư trên địa bàn Thành phố, xác định “Loại 1: các dự án chung cư có tính chất biệt lập, chỉ có một số hạng mục công trình khép kín (như: bồn hoa, mảng xanh, hồ bơi, đường nội bộ, ...), thì toàn bộ diện tích đất dự án được xác định là đất ở để thu tiền sử dụng đất để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định”. Từ tháng 12 năm 2022 đến tháng 1 năm 2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có nhiều văn bản trao đổi với Cục Thuế Thành phố đề nghị tính truy thu tiền sử dụng đất và tiền chậm nộp đối với phần diện tích 3.010,3m<sup>2</sup>. Sau khi có ý kiến của các cơ quan Trung ương liên quan đến nghĩa vụ tài chính tại dự án nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện và đang tiếp tục phối hợp với các cơ quan có liên quan để thực hiện.

Mặc dù, đến thời điểm thanh tra, Sở Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện đầy đủ các nội dung theo yêu cầu của các cơ quan Trung ương và đã có báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố nhưng kể từ khi có sự thay đổi về quy định pháp luật (Luật Đất đai năm 2013), Ủy ban nhân dân Thành phố đã có hướng dẫn chỉ đạo năm 2020 về cách xác định diện tích khuôn viên để xác định đất ở các dự án xây dựng nhà ở chung cư và đến tháng 9 năm 2022, Ủy ban nhân dân Thành phố đã duyệt giá đất ở để tính nghĩa vụ tài chính bổ sung khi có điều chỉnh quy hoạch nhưng từ tháng 12 năm 2022 đến tháng 8 năm 2023 chỉ là văn bản trao đổi nghiệp vụ với Cục Thuế Thành phố và đến ngày 21 tháng 8 năm 2023, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 7787/STNMT-QLĐ thông tin đến Cục Thuế Thành phố để xác định phần diện tích chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích còn thiếu (với diện tích 3.010,3 m<sup>2</sup>) theo kết luận của các cơ quan Trung ương là có chậm và có ảnh hưởng đến việc thu Ngân sách nhà nước.

### III. KẾT LUẬN

Trong quá trình thực hiện dự án giai đoạn từ năm 2019 đến năm 2022, Sở Xây dựng đã cơ bản thực hiện đầy đủ nhiệm vụ được giao trong công tác cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng liên quan tại Dự án; chủ đầu tư tuân thủ quy định pháp luật về xây dựng, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo yêu cầu của cơ quan nhà nước thẩm quyền, dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng, không phát hiện vi phạm hành chính về trật tự xây dựng. Tuy nhiên bên cạnh đó, vẫn còn những tồn tại, hạn chế, thiếu sót như sau:

#### 1. Đối với Sở Xây dựng:

- Căn cứ kết quả thẩm định của Cục Quản lý hoạt động xây dựng để cấp giấy phép xây dựng tăng diện tích đất xây dựng 123,58 m<sup>2</sup>, tăng diện tích sàn xây dựng sàn có chức năng thương mại - dịch vụ, văn phòng, tiện ích công cộng, kỹ thuật sử dụng 913,31 m<sup>2</sup> và tăng diện tích bãi đỗ xe ở tầng hầm 14.230,89 m<sup>2</sup> dẫn đến thay đổi so với chỉ tiêu quy hoạch được duyệt không còn chức năng đậu xe nội; giảm diện tích sàn ở khoảng 913,62 m<sup>2</sup> là chưa đảm bảo theo khoản 1 Điều 91 của Luật Xây dựng năm 2014.

- Có tăng, giảm hệ số sử dụng đất tại các tầng chức năng ở, chức năng thương mại - dịch vụ, văn phòng, tiện ích công cộng, kỹ thuật nhưng hệ số sử dụng đất khu



chung cư cao tầng là 7,5 lần, không vượt so với chỉ tiêu được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Áp dụng văn bản hướng dẫn hết hiệu lực của Bộ Xây dựng để xem xét bố trí số lượng căn hộ, là chưa đủ cơ sở pháp lý nhưng chưa xác định được có hậu quả phát sinh.

- Chưa chủ động tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố quy định phương pháp xác định dân số trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp theo quy định tại mục 4.2 Quy chuẩn QCVN 04:2019/BXD khi có bất cập, chưa thống nhất trong thực tế.

- Nội dung công dân tố cáo Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng phần ngầm cho công trình mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng trên thực tế có xảy ra nhưng chưa đủ cơ sở xác định Sở Xây dựng “*có ý làm trái quy định của pháp luật*” do quy hoạch phần ngầm còn có vướng mắc, bất cập về quy định pháp luật như đã nêu tại điểm 3, Mục II, Phần II Kết quả kiểm tra, xác minh. Sở Xây dựng lẽ ra phải trả lại hồ sơ để chủ đầu tư bổ sung cho phù hợp nhưng lại căn cứ vào kết quả thẩm định của Cục Quản lý hoạt động xây dựng khi cấp phép xây dựng, là chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 104 Luật Xây dựng năm 2014, Điều 5 Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp phép xây dựng.

Các tồn tại, thiếu sót nêu trên cần nghiêm túc kiểm điểm và có biện pháp chấn chỉnh, khắc phục.

Trách nhiệm chính thuộc về bộ phận tham mưu cấp giấy phép xây dựng thuộc Sở Xây dựng, Lãnh đạo Sở Xây dựng được phân công phụ trách thời kỳ có liên quan. Giám đốc Sở Xây dựng thời kỳ có liên quan chịu trách nhiệm chung với vai trò người đứng đầu.

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

- Có thực hiện ý kiến kết luận của các cơ quan Trung ương trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính tại Dự án khu nhà ở Khởi Thành nhưng còn chậm, làm ảnh hưởng đến việc thu nộp Ngân sách nhà nước.

Thiếu sót nêu trên cần nghiêm túc rút kinh nghiệm chung và có biện pháp chấn chỉnh, khắc phục.

## **3. Đối với Ủy ban nhân dân Quận 2 (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức), Ủy ban nhân dân phường Bình Khánh, Quận 2 (nay là phường An Khánh, thành phố Thủ Đức):**

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

Thiếu sót nêu trên cần nghiêm túc rút kinh nghiệm chung và có biện pháp chấn chỉnh, khắc phục.

## **IV. Kiến nghị biện pháp xử lý:**

Từ những kết luận nêu trên, Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố có ý kiến chỉ đạo đối với Văn bản số 4268/CTTPHCM-QLĐ ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Cục Thuế Thành phố và Văn bản số



3526/STNMT-KTĐ ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường đồng thời xử lý như sau:

### **1. Giao Giám đốc Sở Xây dựng:**

- Tổ chức kiểm điểm đối với tập thể, cá nhân có liên quan thuộc thẩm quyền quản lý và có biện pháp chấn chỉnh, khắc phục về những tồn tại, hạn chế, thiếu sót trong công tác cấp giấy phép xây dựng được nêu tại phần Kết luận thanh tra.

- Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế Thành phố, Sở Tài chính, Sở Tư pháp căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 và các quy định pháp luật đất đai, nhà ở có liên quan tham mưu cho Ủy ban nhân thành phố xử lý trường hợp tại dự án Khu nhà ở Khởi Thành và các trường hợp có pháp lý tương tự về việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội, bao gồm:

+ Xác định việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội (nếu có) của Công ty Khởi Thành đối với dự án tại chung cư Khởi Thành, phường An Khánh, thành phố Thủ Đức, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, xử lý theo quy định. Thời gian thực hiện trong tháng 8 năm 2024.

+ Tổng hợp các khó khăn vướng mắc của các Sở, ngành có liên quan trong việc triển khai thực hiện Thông báo số 291/TB-VP ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc xác nhận hoàn tất nghĩa vụ về nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, phát triển đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét xử lý theo quy định. Thời gian thực hiện trong Quý III năm 2024.

- Khẩn trương tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố triển khai thực hiện quy định tại mục 4.2 Quy chuẩn QCVN 04:2019/BXD về việc ban hành quy định phương pháp xác định dân số trong các toà nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp theo chỉ đạo tại khoản 2 Thông báo số 326/TB-VP ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố.

### **2. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức:**

Tổ chức rút kinh nghiệm chung và có biện pháp chấn chỉnh, khắc phục sai sót trong công tác lấy ý kiến cộng đồng dân cư về việc điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500 được nêu tại phần Kết luận thanh tra.

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

- Khẩn trương phối hợp với Cục Thuế Thành phố và các cơ quan có liên quan để có phương án thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính theo kết luận của Đoàn thanh tra Bộ Tài chính tại Dự án phù hợp với quy định pháp luật; phối hợp cung cấp các hồ sơ, tài liệu liên quan theo yêu cầu của Cục Thuế Thành phố tại Văn bản số 4268/CTTPHCM-QLĐ ngày 02 tháng 05 năm 2024 để có cơ sở xác định đơn giá tính thu tiền sử dụng đất theo quy định. Thời gian thực hiện trong tháng 8 năm 2024.

- Tổ chức rút kinh nghiệm chung và có biện pháp chấn chỉnh, khắc phục thiếu sót trong việc chậm xác định thông tin để thực hiện nghĩa vụ tài chính.





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

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát, khẩn trương lập Quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060 (trong đó có nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị), tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo quy định pháp luật.

#### 5. Đối với Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Khởi Thành:

Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính khi có yêu cầu của cơ quan chức năng có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

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

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

#### Nơi nhận:

- CT.UBNDTP (để b/c);
- Cục III - Thanh tra Chính phủ (để b/c);
- Thanh tra Bộ Xây dựng (để biết);
- Chánh Thanh tra Thành phố (để b/c);
- Phó Chánh Thanh tra phụ trách;
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
- Cục Thuế Thành phố;
- UBND TP Thủ Đức;
- Công ty TNHH XD và KD nhà Khởi Thành;
- Lưu: VT, P1, ĐTT

KT. CHÁNH THANH TRA  
PHÓ CHÁNH THANH TRA



Trần Đình Trữ