

Số: **09** /TB-TTTP-P5

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **15** tháng **01** năm 2025

THÔNG BÁO KẾT LUẬN THANH TRA

Về chấp hành quy định pháp luật trong công tác quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đầu tư xây dựng và mời gọi đầu tư tại Ban Quản lý đầu tư và xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố

Kết luận thanh tra số 165/KL-TTTP-P5 ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Thanh tra Thành phố về chấp hành quy định pháp luật trong công tác quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đầu tư xây dựng và mời gọi đầu tư tại Ban Quản lý đầu tư và xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố và Báo cáo số 542/BC-TTTP-P5 ngày 22 tháng 10 năm 2024 của Thanh tra Thành phố về thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 656/TB-VP ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố đã được Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét và chỉ đạo thực hiện theo Văn bản số 14377/VP-NCPC ngày 19 tháng 11 năm 2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố.

Căn cứ các quy định pháp luật về thanh tra, Chánh Thanh tra Thành phố thông báo Kết luận thanh tra như sau:

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

- Thanh tra việc chấp hành quy định pháp luật trong công tác quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đầu tư xây dựng và mời gọi đầu tư tại Ban Quản lý Khu Nam.

- Thời kỳ thanh tra: đối với nội dung quy hoạch và thực hiện quy hoạch, từ năm 2015 đến năm 2022; đối với nội dung quản lý đầu tư xây dựng và mời gọi đầu tư, từ năm 2021 đến năm 2022.

II. KẾT LUẬN THANH TRA:

Trải qua gần 30 năm hình thành và phát triển, Ban Quản lý Khu Nam đã từng bước phân đấu, nỗ lực, phối hợp với các nhà đầu tư trong công cuộc xây dựng và phát triển Khu đô thị mới Nam Thành phố, tạo tiền đề quan trọng về cơ sở hạ tầng, chính sách, khoa học quản lý và tiềm lực tài chính, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội khu vực thành phố nói riêng và cả nước nói chung. Trong công tác quản lý nhà nước, Ban Quản lý Khu Nam đã thực hiện vai trò, nhiệm vụ, quyền hạn được Ủy ban nhân dân Thành phố giao, quản lý về công tác quy hoạch, cấp giấy phép xây dựng, mời gọi đầu tư...

Việc triển khai quy hoạch các khu chức năng (chủ yếu là khu dân cư) Khu đô thị mới Nam Thành phố đã chuyên hóa 01 phân đất đai chủ yếu là đất nông

nghiệp trở thành khu dân cư mới, điều tiết quy mô dân số cho đô thị hiện hữu, tạo ra môi trường sống ngày càng được nâng cao, đáp ứng được nhu cầu phát triển của xã hội.

Bên cạnh những mặt đạt được, Khu đô thị mới Nam Thành phố vẫn còn một số tồn tại, bất cập sau:

- Chưa cụ thể hóa được đồ án quy hoạch chung đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt dẫn đến không đảm bảo mục tiêu, định hướng phát triển Khu đô thị mới Nam Thành phố; chưa báo cáo và xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ về chủ trương điều chỉnh quy hoạch chung khu đô thị mới Nam Thành phố khi có sự thay đổi quy mô, ranh giới, phạm vi, tính chất đối với khu đô thị Nam Thành phố để làm cơ sở cho việc lập, phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

- Chưa có sự thống nhất của từng loại đồ án đã được phê duyệt, nội dung đồ án quy hoạch phê duyệt không đầy đủ theo quy định, không có cơ sở đối chiếu sự phù hợp của từng loại đồ án quy hoạch.

- Việc điều chỉnh quy hoạch cục bộ nhiều lần các khu chức năng, dẫn đến manh mún, không đồng bộ, không đủ quỹ đất nhà nước quản lý; không đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; vẫn còn tình trạng xây dựng, sử dụng đất sai quy hoạch, tình trạng chiếm dụng đất đai tại kênh rạch, công viên cây xanh...

- Tỷ lệ dự án được giao đất hoàn thành đưa vào sử dụng thấp (chỉ có 04/97 dự án chiếm tỷ lệ 0,04%), phần lớn các dự án chưa hoàn thành do công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng chậm, kéo dài từ năm 2000 đến nay, chưa đảm bảo tiến độ triển khai thực hiện dự án, ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất, chưa khai thác hiệu quả tiềm năng phát triển kinh tế- xã hội Khu đô thị mới Nam Thành phố.

Qua thanh tra, xác định có 09 cơ quan, đơn vị có thiếu sót, vi phạm liên quan đến 28 nội dung, trong đó:

1. Đối với Ban Quản lý đầu tư và xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố:

1.1. Việc lập, trình đồ án quy hoạch chi tiết 1/5000

Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Khu đô thị mới Nam Thành phố tỷ lệ 1/5000 chưa đầy đủ nội dung loại quy hoạch đô thị khi chuyển đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng. Để xảy ra tình trạng diện tích quy hoạch của các quận, huyện thuộc phạm vi Khu đô thị mới Nam Thành phố không có sự thống nhất giữa nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.

1.2. Việc lập và trình đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/5000 và tỷ lệ 1/2000 còn thiếu sót, vi phạm:

- Lập và trình đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, khi đồ án quy hoạch phân khu và Quy định quản lý theo đồ án của khu chức năng số 1, số 6, số 11 số 15 chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt là thực hiện không đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, không đồng bộ khi tồn tại 02 pháp lý của quy hoạch phân khu.

- Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (quy hoạch phân khu) làm thay đổi tính chất (khu chức năng 15) từ Khu công nghiệp sạch và nhà ở công nhân bổ sung chức năng sử dụng thành đất phức hợp, thương mại - dịch vụ dẫn đến phải điều chỉnh một số chỉ tiêu sử dụng đất.

- Điều chỉnh tăng, giảm diện tích đất, chỉ tiêu sử dụng đất, chức năng sử dụng đất tại các Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết chưa đúng khoản 4 Điều 29 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đồ án tỷ lệ 1/2000 Khu chức năng số 6B nhưng không có thuyết minh các giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch kèm theo đồ án đã được phê duyệt điều chỉnh cục bộ.

- Điều chỉnh giảm diện tích đất xây dựng nhà ở, đất cây xanh trong đơn vị ở để tăng diện tích công trình công cộng cấp thành phố với diện tích 10,3 ha (tại Quyết định số 2475/QĐ-UBND); điều chỉnh diện tích đất công nghiệp sạch chuyển giao hàng hóa, tổ chức sự kiện và công viên cây xanh tập trung giảm 8,46 ha (2,17ha+6,29ha) để bổ sung diện tích đất phức hợp, thương mại dịch vụ, trung tâm kinh doanh hương liệu, hóa chất thành phố là không đúng khoản 4 Điều 29 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

- Không tổ chức lập đồ án điều chỉnh cục bộ Lô Mđ5 và R8 mà sử dụng hồ sơ điều chỉnh quy hoạch do chủ đầu tư tự lập.

1.3. Về lập và trình đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu chức năng số 1 (khu A):

- Không xác định rõ khu vực lập quy hoạch 484,2 ha so với phạm vi ranh giới khu A là 409 ha; đề xuất phân bổ diện tích đường Nguyễn Lương Bằng làm giảm diện tích 110 ha đất công trình công cộng do Thành phố quản lý là không phù hợp với Quyết định số 380/QĐ-UB-QLĐT ngày 23 tháng 01 năm 1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố, dẫn đến tại thời điểm thanh tra, Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng chưa bàn giao đầy đủ diện tích đất công 110 ha cho Thành phố.

- Trình đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng có chỉ tiêu đất xây dựng nhà ở 14,24m²/người thấp hơn so với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (19-21m²/người) là không đúng mục 5.7.1 và chỉ tiêu đất giao thông 16-20m²/người thấp hơn so với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (19-21m²/người) là không đúng mục 5.6.1 tại Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14 tháng 12 năm 1996 của Bộ Xây dựng về Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Trình đồ án quy hoạch sử dụng đất không xác định rõ quy mô khu vực lập quy hoạch 409 ha so với phạm vi ranh giới 484,2 ha đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 749/TTg.

- Lập, trình đối với 5 Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và tỷ lệ 1/5000 từ năm 2015 đến năm 2022, có những nội dung không phù hợp với Quyết định số 2038/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố, cụ thể: không thực hiện điều chỉnh cơ cấu phân bổ sử dụng đất của tuyến đường Nguyễn Văn Linh, không điều chỉnh diện tích trùng lấp 2,52 ha khu dân cư Tân Mỹ và Văn phòng Công ty Phú Mỹ Hưng.

- Đề xuất điều chỉnh cục bộ 07 đồ án nhưng chưa cập nhật vào đồ án quy hoạch (tổng thể), cụ thể: điều chỉnh các lô đất về chức năng, diện tích, các chỉ tiêu quy hoạch; việc bố trí công trình công cộng (buru điện) thuộc phạm vi đất công viên cây xanh lô Md9; tăng giảm, diện tích đất giao thông, đất dự trữ nhưng không được điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/5000 với diện tích 2.975 ha.

- Đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh giảm diện tích đất công Thành phố từ 7,8 ha còn 5,8 ha là thực hiện không đúng Quyết định số 535/QĐ-TTg ngày 24 tháng 6 năm 1998 Thủ tướng Chính phủ.

1.4. Về lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết 1/500:

- Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 chung cư Nguyễn Minh (Lô CC2) Khu dân cư Nguyễn Minh (Khu chức năng số 17) theo Quyết định số 30/QĐ-BQLKN ngày 05 tháng 5 năm 2022 có 21 tầng trong khi "*Nhà chung cư chỉ có số tầng từ 5 đến 10 tầng*" là không đúng Quyết định số 57/QĐ-BQLKN ngày 29 tháng 7 năm 2002 của Ban Quản lý Khu Nam về phê duyệt quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bến Lức Phường 7 - Quận 8; không đúng quy định tại khoản 2 Điều 53 Luật Quy hoạch năm 2017 và khoản 2 Điều 37 Luật Xây dựng năm 2014.

- Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 (Lô C15A) tại Quyết định số 56/QĐ-BQLKN ngày 16 tháng 9 năm 2022, theo đó: tăng chiều cao các tầng từ 3,8 mét thành 4 mét (riêng tầng 24 cao 5 mét), phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Lô C6B-03 (Quyết định số 33/QĐ-BQLKN ngày 26 tháng 5 năm 2021), theo đó tăng chiều cao tầng từ tầng 4 lên tầng 5 (4,5 mét), chiều cao mái tum (8 mét) là không đúng mục 4.1.2.3 Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch ban hành kèm theo Quyết định số 07/QĐ-BQLKN ngày 13 tháng 01 năm 2009 của Ban Quản lý Khu Nam.

- Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Bệnh viện Pháp Việt, (khối chức năng H) tại Quyết định số 50/QĐ-BQLKN ngày 31 tháng 8 năm 2022 nhưng không tiếp thu ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc dẫn đến việc Ban Quản lý Khu Nam đã phê duyệt bán kính đường cong bó vỉa $R=3-6m$ là chưa đảm bảo theo tiêu chuẩn Mục 2.9.3.2 của QCVN 01:2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, tiêu mục 2 Mục 2.2 của QCVN 07-4:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình giao thông.

- Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án Trường THCS và THPT Đinh Thiện Lý (Lô C20) trước khi Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 05 tháng 03 năm 2020 về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đối với Lô C20; Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trường học Hàn Quốc (Lô S15) nhưng chưa lập Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của Lô S15 để làm cơ sở phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là thực hiện không đúng quy định tại điểm b, Khoản 2 Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

1.5. Về công bố, công khai quy hoạch:

- Đối với 11 đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 và tỷ lệ 1/2000, Ban Quản lý Khu Nam chỉ có các văn bản gửi Ủy ban nhân dân phường, xã để thực hiện công bố công khai đồ án quy hoạch mà không chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân quận, huyện có liên quan để công bố công khai các đồ án quy hoạch đô thị đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

- Không thực hiện công khai Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/5000 (quy hoạch phân khu) Khu đô thị mới Nam Thành phố theo khoản 1 Điều 10 Quyết định số 5407/QĐ-SQHKT ngày 27 tháng 10 năm 2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

1.6. Về công tác cấm mốc giới:

- Chưa thực hiện lập hồ sơ cấm mốc giới và thực hiện cấm mốc giới ngoài thực địa theo Quyết định số 6692/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/5000 (quy hoạch phân khu) Khu đô thị mới Nam Thành phố và các đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000.

- Chưa theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc lập hồ sơ cấm mốc giới của các chủ đầu tư dự án theo các quyết định phê duyệt hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Chưa thực hiện báo cáo định kỳ việc quản lý mốc giới.

1.7. Việc cấp phép xây dựng

- Không thực hiện báo cáo tháng, quý, 6 tháng và không báo cáo Cục Thống kê Thành phố về công tác cấp Giấy phép xây dựng.

- Áp dụng sai mẫu cấp Giấy phép xây dựng đối với Giấy phép xây dựng số 09/GPXD-BQLKN ngày 28 tháng 4 năm 2016.

- Trả hồ sơ và đề nghị Chủ đầu tư nhận lại hồ sơ trong quá trình xem xét cấp Giấy phép xây dựng số 17/GPXD-BQLKN ngày 18 tháng 7 năm 2018 và Giấy phép xây dựng số 10/GPXD-BQLKN ngày 10 tháng 9 năm 2019 là chưa đúng theo quy định về Quy trình cấp giấy phép xây dựng.

- Phần lớn hồ sơ không có Phiếu kiểm soát xử lý hồ sơ, chưa thể hiện trách nhiệm của các phòng chuyên môn thụ lý hồ sơ (không ghi thời gian giao, nhận, người giao, người nhận, thời gian trả kết quả).

1.8. Về thực hiện Kết luận thanh tra:

Còn 06 kết luận gồm 07 kiến nghị chưa thực hiện xong, trong đó có 03 kiến nghị tại các kết luận của Thanh tra Thành phố do các đơn vị phối hợp chậm trễ thực hiện và Ban Quản lý khu Nam cũng chưa chủ động đôn đốc các đơn vị thực hiện.

1.9. Việc quản lý xây dựng theo quy hoạch xây dựng:

- Để xảy ra tình trạng xây dựng đường nội bộ giáp với rạch hiện hữu (phía sau Lô M9 đến Lô S15) và có nhiều hộ dân lấn chiếm để xây dựng công trình nhà ở tại vị trí đất ven sông; để công trình Trường Quốc tế Nam Sài Gòn (khởi nhà

A3, A6) xây dựng không phép với quy mô diện tích lớn, tổng diện tích xây dựng không phép khoảng 9.948,575m² với kết cấu sàn bê tông cốt thép, cột bê tông cốt thép là thực hiện không đúng tại điểm b khoản 2 Điều 5 Chương II Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Quản lý đầu tư và xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định 79/2008/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố; cập nhật đồ án quy hoạch thể hiện công trình xây dựng tại Lô H6-1 vượt chỉ giới xây dựng là không phù hợp theo thoả thuận kiến trúc quy hoạch đã được phê duyệt; để sân tennis và nhà cấp IV xây dựng không có giấy phép trên công viên đã được phê duyệt quy hoạch tại Lô R11-14-17; để xảy ra xây dựng trên khoảng lùi, xây dựng mái tole trên khoảng lùi tại Lô H6, H7.

- Không theo dõi và yêu cầu Công ty Phú Mỹ Hưng đầu tư xây dựng công viên cây xanh tại phần diện tích đất công viên cây xanh của lô CR8 theo quy hoạch được duyệt.

- Chậm phối hợp với các đơn vị có liên quan để đơn đốc chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan việc xây dựng tầng hầm liên thông vượt ranh giao đất dự án tại Lô M5, M6, M7, M8.

1.10. Về xúc tiến đầu tư

Đề xuất đưa 02 dự án gồm: Dự án Khu chức năng số 19 thuộc xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh; Dự án Khu dân cư Phong Phú tại Khu chức năng số 15 thuộc xã Phong Phú huyện Bình Chánh ra khỏi danh mục xúc tiến đầu tư năm 2022 nhưng không giải trình lý do là chưa đảm bảo đầy đủ cơ sở trong tham mưu, đề xuất, có khả năng ảnh hưởng đến tiến độ thu hút nguồn vốn đầu tư dự án.

2. Đối với Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

Với nhiệm vụ được giao là cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố, tổ chức thẩm định quy hoạch xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc chưa rà soát kỹ, không phát hiện được những thiếu sót, khuyết điểm, vi phạm liên quan đến quá trình triển khai đồ án quy hoạch xây dựng đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; thẩm định các đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đối với các khu chức năng thuộc Khu đô thị mới Nam Thành phố có nhiều thiếu sót, vi phạm nêu trên.

3. Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 19864 ngày 24 tháng 01 năm 2013 cho Công ty Phú Mỹ Hưng với diện tích 2 ha, không đúng về nguồn gốc sử dụng đất. Trên Giấy chứng nhận ghi nhận nguồn gốc đất do Công ty Phát triển Tân Thuận được nhà nước cho thuê đất để liên doanh theo Quyết định số 865/TTg là không phù hợp vì khu đất này có tổng diện tích 7.8 ha thuộc 150ha đất công cộng theo Quyết định số 535/QĐ-TTg ngày 24 tháng 6 năm 1998 của Thủ tướng Chính phủ cho Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng thuê làm Trường Quốc tế Nam Sài Gòn. Từ năm 2008 đến nay, phần diện tích 2 ha đất công chưa được cơ quan Tài nguyên và Môi trường, cơ quan Thuế xác định và thu tiền thuê đất, cần khẩn trương tính toán thu nộp, đảm bảo lợi ích Nhà nước.

- Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AK 387213 ngày 23 tháng 10 năm 2007 cho Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng, với diện tích 94.140,8m² thuộc thửa đất số 8, có một phần diện tích sông, rạch ông Kịch khoảng 10.000m² không được Nhà nước giao đất, cho thuê đất là không đúng Điều 49 Luật Đất đai năm 2003.

- Chưa kiểm tra việc lập bản đồ giao đất làm phát sinh việc chồng lấn ranh quy hoạch dự án khu dân cư Tân Mỹ với Văn phòng Công ty Phú Mỹ Hưng, làm tăng diện tích thu hồi đất tại khu chức năng số 1 (Khu A) Khu đô thị mới Nam Thành phố, đồng thời không thực hiện theo đúng nội dung Thông báo số 14835/TB-GTĐ ngày 14 tháng 10 năm 1999 của Sở Địa chính - Nhà đất, có nội dung: *“Sự trùng lấp ranh đất trên bản đồ sẽ được chỉnh sửa trong quá trình lập bản đồ giao đất cho Công ty Phú Mỹ Hưng và xác định ranh đất công trình công cộng của thành phố tại Khu A...”*.

- Không thực hiện phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức cắm mốc giới toàn Khu đô thị mới Nam Thành phố, các dự án khi giao đất, cho thuê đất theo quy định.

- Chậm phối hợp với Ban Quản lý Khu Nam, Sở Tài chính để xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh đối với việc xây dựng tầng hầm liên thông giữa các lô M5, M6, M7, M8 tại Khu chức năng số 1.

4. Đối với Sở Xây dựng:

Chưa kịp thời, kiên quyết chỉ đạo Thanh tra Sở Xây dựng tiến hành kiểm tra dẫn đến tình trạng xây dựng không phép, sai phép tại Khu đô thị mới Nam Thành phố, tình trạng lấn chiếm xây dựng công trình nhà ở trên diện tích đất công cộng thuộc quy hoạch cây xanh (từ lô M9 đến lô S15 khu A), việc xây dựng công trình không phép khối nhà A3, A6 Trường Quốc tế Nam Sài Gòn, việc xây dựng sân tennis và nhà cấp IV không có giấy phép xây dựng trên công viên đã được phê duyệt quy hoạch tại Lô R11-14-17, lấp dựng mái tôn trên khoảng lùi tại Lô H6, Lô H7.

5. Đối với Sở Tài chính:

Chậm phối hợp với Ban Quản lý Khu Nam, Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh đối với việc xây dựng tầng hầm liên thông giữa các lô M5, M6, M7, M8 tại Khu chức năng số 1 theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 5724/UBND-ĐTMT ngày 22 tháng 9 năm 2015.

6. Đối với Ủy ban nhân dân Quận 7:

Thiếu kiểm tra, giám sát để Ủy ban nhân dân các phường Tân Phú, phường Tân Phong quản lý không chặt chẽ, không kiên quyết xử lý các vi phạm về trật tự xây dựng đối với tình trạng lấn chiếm xây dựng công trình nhà ở trên diện tích đất công cộng thuộc quy hoạch cây xanh (từ lô M9 đến lô S15 khu A), việc xây dựng công trình không phép khối nhà A3, A6 Trường Quốc tế Nam Sài Gòn, việc xây dựng sân tennis và nhà cấp IV không có giấy phép xây dựng trên công viên đã

11-10-2015
11-10-2015
11-10-2015

được phê duyệt quy hoạch tại Lô R11-14-17 và việc lấp dựng mái tôn trên khoảng lùì tại Lô H6, Lô H7.

7. Đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Phát triển Phú Mỹ Hưng:

- Kéo dài thời gian thực hiện hoàn chỉnh đồ án quy hoạch và thời gian xây dựng theo quy hoạch đã được Ủy ban nhân dân Thành phố giao nhiệm vụ tại Điều 2 Quyết định số 380/QĐ-UB-QLĐT ngày 23 tháng 01 năm 1997 làm ảnh hưởng đến việc xác định diện tích đất (299 ha) do Công ty Phú Mỹ Hưng khai thác, lập dự án đầu tư xây dựng và diện tích đất công trình công cộng thuộc Thành phố quản lý (110 ha). Đối với phần diện tích đất 110ha hiện Công ty Phú Mỹ Hưng đã bàn giao 56,896ha, chưa bàn giao 53,1946ha và đang thực hiện duy tu, bảo dưỡng thường xuyên đến khi được tiếp nhận.

- Chưa thực hiện đầu tư xây dựng công trình kè hành lang bảo vệ sông, rạch được duyệt tại Quyết định số 380/QĐ-UB-QLĐT, ảnh hưởng cảnh quan, ô nhiễm môi trường, thoát nước và an toàn giao thông thủy.

- Chưa đầu tư xây dựng công viên cây xanh theo quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 4987/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu A.

- Thực hiện quy hoạch, đầu tư xây dựng khu A không đúng diện tích mà Thủ tướng Chính phủ đã giao, hiện đang sử dụng nhiều hơn thực tế tăng khoảng 400 ha.

- Không lập thủ tục xin cấp Giấy phép xây dựng trước khi thi công công trình Trường Quốc tế Nam Sài Gòn, Lô CR8 là không thực hiện đúng khoản 1 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014. Đến ngày 02 tháng 6 năm 2023, Công ty Phú Mỹ Hưng mới được Ban Quản lý Khu Nam cấp Giấy phép xây dựng.

- Việc triển khai 05 cụm đô thị A, B, C, D, E đến thời điểm hiện nay chủ yếu tập trung tại khu chức năng số 1 (khu A), còn lại các khu B, C, D, E (khu 8, 14, 16, 18) chưa triển khai lập quy hoạch vì chưa được bàn giao đất.

- Chưa xây dựng hoàn chỉnh tuyến đường Nguyễn Văn Linh theo tiến độ Giấy phép đầu tư số 602/GP ngày 19 tháng 5 năm 1993 vì các làn xe qua các Khu B, C, D, E chưa bàn giao đất.

8. Đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận:

Thiếu kiểm tra, giám sát dẫn đến việc chồng lấn ranh quy hoạch dự án khu dân cư Tân Mỹ với Văn phòng Công ty Phú Mỹ Hưng (*nội dung này được nêu tại Thông báo số 14835/TB-GTĐ ngày 14 tháng 10 năm 1999 của Sở Địa chính - Nhà đất*).

9. Đối với Liên đoàn Lao động Thành phố:

Chậm triển khai thực hiện dự án xây dựng trụ sở làm việc tại Lô C8B, Khu đô thị mới Nam thành phố dẫn đến khu đất để trống kéo dài nhiều năm, gây lãng phí.

III. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

1. Về xử lý hành chính:

- Giao Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới Nam Thành phố, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Cục Thuế Thành phố, Ủy ban nhân dân Quận 7, Ủy ban nhân dân phường Tân Phong, Ủy ban nhân dân phường Tân Phú, Liên đoàn Lao động Thành phố, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận tổ chức kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân theo phân cấp thẩm quyền đối với những thiếu sót, vi phạm đã nêu tại phần Kết luận.

- Giao Giám đốc Sở Nội vụ tổ chức kiểm điểm đối với các tổ chức, cá nhân thuộc thẩm quyền quản lý của Ủy ban nhân dân Thành phố có thiếu sót, vi phạm đã nêu tại phần Kết luận, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét xử lý theo quy định đồng gửi kết quả cho Thanh tra Thành phố tổng hợp việc thực hiện Kết luận thanh tra.

2. Về xử lý khác:

2.1. Giao Trưởng Ban Quản lý Khu Nam:

- Khẩn trương, chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân Quận 7, Ủy ban nhân dân Quận 8, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh đo đạc lại diện tích và triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa toàn Khu đô thị mới Nam Thành phố, các khu chức năng, diện tích đất công trình công cộng, diện tích đất ven sông theo quy định.

- Rà soát các trường hợp chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại các khu chức năng thuộc Khu đô thị mới Nam Thành phố đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết sử dụng đất, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo hướng xử lý.

- Chấn chỉnh công tác đề xuất, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt quy hoạch, hạn chế việc thay đổi quan điểm, định hướng, chức năng đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; nghiêm túc thực hiện các chỉ đạo về điều chỉnh quy hoạch và thực hiện quản lý quy hoạch của Ủy ban nhân dân Thành phố; chấn chỉnh công tác quản lý quy hoạch, thực hiện đúng, tiếp thu đầy đủ ý kiến đóng góp của sở, ngành trong việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/2000, 1/500; thực hiện đầy đủ, kịp thời báo cáo định kỳ về công tác cấp giấy phép xây dựng.

- Tăng cường phối hợp với Thanh tra Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân Quận 7, Quận 8, huyện Bình Chánh thường xuyên kiểm tra, giám sát việc đầu tư xây dựng của các chủ đầu tư, đảm bảo thực hiện xây dựng theo đúng quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không để xảy ra tình trạng xây dựng không phép, sai phép.

- Chuyên thông tin đối với các khu đất do Ban Quản lý Khu Nam phê duyệt đồ án, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cho cơ quan Tài nguyên môi trường, cơ quan Thuế để rà soát nghĩa vụ tài chính phát sinh, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

- Lập danh mục dự án theo đúng các tiêu chí được Thành phố thống nhất, phù hợp với quy hoạch được duyệt, nhu cầu định hướng phát triển của ngành, địa

11/01/2017

phương¹ và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố; gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để kiểm tra, rà soát, tổng hợp, đề xuất trình cấp có thẩm quyền quyết định.

2.2. Giao Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát định hướng phát triển không gian đô thị đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt so với thực tế hiện nay, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố báo cáo, xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ về việc Ủy ban nhân dân Thành phố đã điều chỉnh tăng quy mô, ranh giới, mục đích sử dụng đất các khu chức năng thuộc Khu đô thị Nam thành phố có thay đổi so với Quyết định số 749/QĐ-TTg ngày 08 tháng 12 năm 1994 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung đối với Khu đô thị mới Nam Thành phố.

- Tổ chức thực hiện rà soát toàn bộ cơ sở pháp lý về quy hoạch đã được Ban Quản lý Khu Nam phê duyệt từ khi thành lập đến nay, các văn bản, điều lệ quản lý quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, trường hợp có chồng chéo, trùng lặp không đúng chức năng và mục đích sử dụng đất của đồ án quy hoạch, báo cáo đề xuất cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện.

- Tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết các khu chức năng chưa được triển khai, tổ chức thiết kế đô thị theo đúng pháp luật quy hoạch.

2.3. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân Quận 7, Công ty Phú Mỹ Hưng và các đơn vị có liên quan đo đạc xác định tổng thể diện tích đất khu A (khu 1), kiểm định bản đồ, báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân Thành phố, Thanh tra Thành phố trong vòng 03 tháng kể từ ngày nhận văn bản chỉ đạo.

- Kiểm tra, rà soát việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00725/4a ngày 03 tháng 6 năm 2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 19864 ngày 24 tháng 01 năm 2013 cho công trình trường Đinh Thiện Lý; việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AK 387213 ngày 23 tháng 10 năm 2007 cho Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng; đề xuất biện pháp khắc phục, bảo đảm lợi ích của Nhà nước.

- Kiểm tra, rà soát (Lô C8B, phường Tân Phú, Quận 7 thuộc khu A Khu đô thị mới Nam Thành phố) việc sử dụng đất của dự án trụ sở làm việc của Liên đoàn Lao động Thành phố, đối chiếu với nhu cầu, định mức, mục đích sử dụng để đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố bố trí cho phù hợp theo quy định pháp luật hiện hành, tránh lãng phí trong sử dụng đất công.

¹ Trong đó lưu ý rà soát lại 02 dự án: Dự án Khu chức năng số 19 thuộc xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh; Dự án Khu dân cư Phong Phú tại Khu chức năng số 15 thuộc xã Phong Phú huyện Bình Chánh

- Kiểm tra, rà soát đối với các dự án chỉ có quyết định tạm giao đất (kéo dài từ năm 2001 đến nay) làm rõ pháp lý khu đất, năng lực chủ đầu tư, tình hình bồi thường, giải phóng mặt bằng, các nguyên nhân khác chưa đủ điều kiện giao, thuê đất để có biện pháp xử lý, khắc phục theo quy định pháp luật.

- Khẩn trương phối hợp với Ban Quản lý Khu Nam, Sở Tài chính xác định nghĩa vụ tài chính tăng thêm đối với việc xây dựng liên thông tầng hầm của các Lô M5, M6, M7, M8 theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 5724/UBND-ĐTMT ngày 22 tháng 9 năm 2015.

2.4. Giao Giám đốc Sở Xây dựng:

- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm xây dựng trên địa bàn thành phố trong đó có Khu đô thị Nam thành phố, khắc phục triệt để tình trạng xây dựng không phép, sai phép.

- Kiểm tra, rà soát việc cấp Giấy phép xây dựng số 03/GPXD-BQLKN ngày 02 tháng 6 năm 2023 của Ban Quản lý Khu Nam cấp cho Công ty Phú Mỹ Hưng xây dựng công trình thuộc dự án Trường quốc tế Nam Sài Gòn trường hợp phát hiện có sai phạm đề xuất biện pháp xử lý theo quy định pháp luật.

2.5. Giao Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan khẩn trương nghiên cứu, xây dựng tiêu chí, quy trình và phương thức (đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, cho thuê đất thực hiện dự án quy hoạch được duyệt,...) để thực hiện đầu tư các dự án sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách (xã hội hóa đầu tư) trong năm 2023 và giai đoạn 2023-2025 theo cơ chế đặc thù quy định tại Nghị quyết số 98 của Quốc hội và các quy định hiện hành.

- Kiểm tra, rà soát, tổng hợp danh mục dự án đúng tiêu chí được thống nhất, quy trình, phương thức thực hiện và các nội dung khác có liên quan, báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt danh mục dự án xúc tiến đầu tư.

2.6. Giao Cục trưởng Cục Thuế Thành phố:

- Khẩn trương chủ trì phối hợp với các đơn vị có liên quan rà soát việc miễn tiền thuê đất đối với các khu đất công đã được nhà nước giao, cho thuê để thực hiện chính sách xã hội hóa trên địa bàn Thành phố theo thẩm quyền quản lý (có trường hợp Bệnh viện Phương Nam quận 7); xây dựng Quy trình phối hợp việc miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực xã hội hóa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, để có cơ sở xem xét ban hành quyết định miễn, giảm tiền thuê đất chính thức sau khi dự án hoàn thành, đảm bảo trình tự, thủ tục chặt chẽ, phù hợp quy định pháp luật tại Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16 tháng 06 năm 2014 của Chính phủ.

- Giao Chi cục trưởng Chi cục thuế các Quận 7, 8 và huyện Bình Chánh phối hợp Ban Quản lý Khu Nam rà soát việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với tổ chức kinh tế đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết tại Khu đô thị mới Nam Thành phố.

2.7. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 7:

- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc đầu tư xây dựng trong Khu đô thị Nam thành phố thuộc địa bàn quản lý, không để xảy ra tình trạng xây dựng không có phép đã nêu ở phần kết luận.

- Kiểm tra, xử lý dứt điểm đối với hành vi lấn chiếm đất đai và xây dựng công trình không phép làm nhà ở của các hộ dân trên phần diện tích đất công cộng thuộc quy hoạch cây xanh phía sau lô S3 (ký hiệu M9, S3, S15) khu A; xử lý vi phạm đối với các công trình xây dựng vượt chỉ giới xây dựng theo bản vẽ tổng thể mặt bằng đã được thoả thuận và phê duyệt tỷ lệ 1/500 tại Lô H6, Lô H7; xây dựng sân tennis và nhà cấp IV không có giấy phép xây dựng trên công viên đã được phê duyệt quy hoạch tại Lô R11-14-17.

2.8. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận 8, huyện Bình Chánh:

Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát việc đầu tư xây dựng trong Khu đô thị Nam thành phố thuộc địa bàn quản lý không để xảy ra tình trạng xây dựng không phép, tình trạng lấn chiếm đất công.

2.9. Giao Công ty Trách nhiệm hữu hạn Phát triển Phú Mỹ Hưng:

- Xây dựng hoàn thành tuyến đường Nguyễn Văn Linh bàn giao cho cơ quan quản lý Nhà nước theo tiến độ của Giấy phép đầu tư số 602/GP ngày 19 tháng 5 năm 1993.

- Bàn giao đầy đủ diện tích đất công 110 ha (khu A) cho Thành phố quản lý theo cam kết tại Giấy phép đầu tư số 602/GP ngày 19 tháng 5 năm 1993.

- Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra Thành phố, Ủy ban nhân dân Quận 7 và các đơn vị có liên quan đo đạc xác định tổng thể diện tích đất khu A (khu 1).

2.10. Giao Chánh Thanh tra Thành phố:

- Chủ trì, phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính và Cục Thuế Thành phố thanh tra việc quản lý, sử dụng 185ha đất công cộng tại khu A thuộc Khu đô thị mới Nam Thành phố sau khi có kết quả đo đạc xác định tổng thể diện tích đất khu A (khu 1).

- 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:

- Văn phòng UBND Thành phố;
- Phòng 8;
- Lưu: VT, P5, HS ĐTT (V.Hùng/6b)



Trần Đình Trữ