

KẾT LUẬN THANH TRA
05 Công trình, dự án có khó khăn, vướng mắc
trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Thực hiện Quyết định số 526/QĐ-TTTP-P4 ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Chánh Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh về việc thanh tra 05 công trình, dự án có khó khăn, vướng mắc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, từ ngày 01 tháng 8 năm 2025 đến ngày 25 tháng 8 năm 2025, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra 05 dự án, làm việc với các chủ đầu tư, các cơ quan, đơn vị có liên quan và tiến hành kiểm tra, xác minh các nội dung thanh tra.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra của Trưởng Đoàn thanh tra, báo cáo giải trình của đơn vị được thanh tra, căn cứ các quy định pháp luật hiện hành, Chánh Thanh tra Thành phố kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

1. Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I (khu Cổ đại) trong Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa Dân tộc theo hình thức hợp đồng BT

Khu đất khoảng 84,15ha tại phường Long Bình, Quận 9 (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5048256447 ngày 17 tháng 02 năm 2016 cho Nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Đức Khải¹ để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I (khu Cổ đại) (viết tắt là *Dự án Hạ tầng nội bộ Khu I (khu Cổ đại)*) thuộc Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa Dân tộc theo hình thức đối tác Công Tư (Hợp đồng BT).

Dự án Hạ tầng nội bộ Khu I (khu Cổ đại) trong Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa Dân tộc được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư theo Văn bản số 4033/UBND-ĐTMT ngày 18 tháng 8 năm 2010 theo hình thức hợp đồng BT², được Sở Giao thông vận tải (nay là Sở Xây dựng) phê duyệt tại Quyết định số 1724/QĐ-SGTVT ngày 27 tháng 4 năm 2015

¹ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0302192499 đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 07/09/2022 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

² Hình thức đối tác Công Tư (Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao - Hợp đồng BT), cụ thể:

- Nguồn vốn đầu tư: Nhà đầu tư tự thu xếp nguồn vốn hợp pháp để thực hiện dự án theo hình thức đối tác Công Tư (Hợp đồng BT), không tính lãi đối với phần vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư trong quá trình thực hiện dự án theo như Thỏa thuận đầu tư đã ký ngày 09/12/2015.

- Nhà đầu tư được UBND Thành phố thanh toán giá trị Hợp đồng BT bằng giá trị quyền sử dụng đất tại Khu đất Cù lao Bà Sang tại Phường Long Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh được xác định theo giá trị thị trường tại thời điểm có quyết định giao đất.

với tổng mức đầu tư 936,11 tỷ đồng, thời gian thực hiện Dự án: 36 tháng kể từ khi bàn giao mặt bằng và có quyết định khởi công công trình.

Đến nay, Dự án Hạ tầng nội bộ Khu I (*khu Cổ đại*) đã hoàn thành san lấp (*khu C và khu D*), thi công được 2.632m/8.121m đường bê tông nhựa (*toàn tuyến D0, D3, D13 và một phần tuyến đường D4, D7, D8 đến lớp bê tông nhựa, tổng chiều dài tuyến đã thảm bê tông nhựa 2.632m/8.121,0m, đạt tỷ lệ 32,4%*), thi công hoàn thành một phần hạng mục thoát nước mưa, thoát nước thải, lát đá granit vỉa hè, bó vỉa và cầu Đồng Tròn. Công trình tạm ngưng thi công từ tháng 06 năm 2022; giá trị Dự án đã thực hiện 253,45 tỷ đồng tương đương 35,37%, giá trị thi công đạt tương đương 221,66 tỷ đồng (*tương đương 33,4% tổng công trình*).

2. Dự án mở rộng Khách sạn Cửu Long (*Majestic*) tại số 2-4-6 đường Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, Quận 1 (nay là phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh)

Dự án mở rộng Khách sạn Cửu Long (*Majestic*) được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư theo Thông báo số 27/TB-VP ngày 04 tháng 02 năm 2004, do Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn TNHH MTV (*viết tắt là Tổng Công ty*) là chủ đầu tư. Dự án được Hội đồng thành viên Tổng Công ty phê duyệt tại Nghị quyết số 35/QN-HĐQT ngày 10 tháng 10 năm 2007, theo đó chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án mở rộng Khách sạn Majestic tiêu chuẩn 5 sao với tổng vốn đầu tư dự kiến 1.228,59 tỷ đồng bằng nguồn vốn đầu tư phát triển của Tổng Công ty và vốn vay ngân hàng. Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 41121000064 ngày 29 tháng 01 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố có nội dung: diện tích đất³ dự kiến sử dụng 2.603,1m² từ số 29 đường Tôn Đức Thắng đến số 06 đường Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, Quận 1 (*nay là phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh*); tổng mức đầu tư, nguồn vốn: 1.228,59 tỷ đồng⁴, trong đó vốn góp để thực hiện dự án 737,15 tỷ đồng; thời gian hoạt động của dự án 50 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư; tiến độ thực hiện dự án: Dự kiến triển khai trong 04 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Hiện trạng, Chủ đầu tư đã xây dựng phần móng, hầm, có cột bê tông cốt thép đến độ cao mặt đất công trình. Tuy nhiên do có vướng mắc về thủ tục pháp lý nên đã tạm ngừng thi công từ năm 2020.

3. Dự án Trung tâm thương mại - chung cư số 926 đường Võ Văn Kiệt, Phường 5, Quận 5 và Dự án Cao ốc Văn phòng tại số 727 đường Trần Hưng Đạo, Phường 1, Quận 5 (cũ).

Dự án xây dựng Chung cư số 926 đường Võ Văn Kiệt (*số cũ 402 đường Hàm Tử*), Phường 5, Quận 5 (*viết tắt là Dự án Chung cư 926 Võ Văn Kiệt*) và Cao ốc số đường 727 đường Trần Hưng Đạo, Phường 1, Quận 5 (*viết tắt là Dự án Cao ốc 727 Trần Hưng Đạo*) được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2016 và Quyết định số 245/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2017 (*thay thế Quyết*

³ Khu đất trên thuộc phân khu I, ký hiệu L24, danh mục dự án số 59, có chức năng quy hoạch sử dụng đất là Chủ đạo Khách sạn

⁴ Nghị quyết số 35/QN-HĐQT ngày 10/10/2007 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn

định số 2204/QĐ-UBND) do Công ty TNHH Bất động sản Tam Đức⁵ là chủ đầu tư, tổng mức đầu tư 1.452,84 tỷ đồng, tiến độ thực hiện dự án từ năm 2016-2021, gồm 02 dự án thành phần, cụ thể:

- Khu đất tại số 926 đường Võ Văn Kiệt có diện tích 4.709m², có nguồn gốc nhà xưởng do Công ty Kinh doanh Xuất nhập khẩu thủy sản thuộc Tổng Công ty Hải sản Biển Đông sử dụng (là doanh nghiệp trực thuộc Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn). Dự án đã hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng vào năm 2007⁶, xây dựng phần móng và 02 tầng hầm dự án⁷, bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi xây dựng sai phép⁸ dẫn đến công trình đang thi công dở dang và tạm ngưng thi công từ năm 2011 theo yêu cầu của Sở Xây dựng để hoàn thiện pháp lý chủ đầu tư dự án (theo ý kiến của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 636/UBND-ĐTMT-M ngày 21 tháng 12 năm 2011).

- Khu đất tại số 727 đường Trần Hưng Đạo có diện tích 2.762,2m², được xây dựng từ năm 1973, nguyên là khách sạn President, sau được bố trí cho các hộ dân vào cư ngụ (thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty Dịch vụ Công ích quận 5 quản lý). Dự án có nguồn gốc cải tạo chung cư cũ sắp sập, đã hoàn thành công tác bồi thường, di dời, tái định cư cho hơn 530 hộ dân trong khoảng thời gian từ năm 2009 đến đầu năm 2017 và đã hoàn tất việc tháo dỡ chung cư cũ từ năm 2018, hiện đang để trống.

4. Dự án đầu tư xây dựng Trường Trung học cơ sở Tân Kiên

Dự án đầu tư xây dựng Trường Trung học cơ sở Tân Kiên, huyện Bình Chánh (viết tắt là Dự án ĐTXD Trường THCS Tân Kiên) được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư tại Công văn số 918/UBND-DA ngày 12 tháng 3 năm 2018, do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực huyện Bình Chánh (viết tắt là Ban QLDA ĐTXD KV huyện Bình Chánh) làm chủ đầu tư. Theo đó, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh phê duyệt Dự án đầu tư và kế hoạch đấu thầu Dự án ĐTXD Trường THCS Tân Kiên theo Quyết định số 14573/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2014 với nội dung: tổng diện tích xây dựng 30.453,8m² đất (với quy mô gồm 45 phòng học, các phòng chức năng và khu phụ) tại xã Tân Kiên huyện Bình Chánh (nay là xã Tân Nhựt, Thành phố Hồ Chí Minh); tổng mức đầu tư 145,75 tỷ đồng, được điều chỉnh theo Quyết định số 11893/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh thành 197,32 tỷ đồng; thời gian thực hiện Dự án từ năm 2014 - 2016 và được điều chỉnh thời gian hoàn thành đến hết năm 2025 (điều chỉnh 04 lần⁹).

⁵ Công ty TNHH Bất động sản Tam Đức (liên doanh gồm Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Quận 5 năm 2010 chuyển đổi thành Công ty Dịch vụ công ích Quận 5 hợp tác đầu tư xây dựng với Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cholimex và Công ty CP Bất động sản Sanny (doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài).

⁶ Quyết định số 3248/QĐ-UB ngày 01/9/2003 của UBND Quận 5 về việc đền bù mặt bằng.

⁷ Giấy phép xây dựng số 38/SXD-GPXD ngày 28/02/2008 của Sở Xây dựng.

⁸ Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1657/QĐ-XPHC ngày 25/02/2011 của UBND Quận 5 đối với Công ty Dịch vụ Công ích Quận 5 do thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép (02 hầm); Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 05/QĐ-XPHC ngày 19/02/2012 của Thanh tra Sở Xây dựng đối với đơn vị thi công (Công ty Cholimex) về hành vi xây dựng sai nội dung giấy phép do Sở Xây dựng cấp.

⁹ Ngày 09/02/2018, UBND H. Bình Chánh có Quyết định số 1043/QĐ-UBND về duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án ĐTXD Trường THCS Tân Kiên từ năm 2014-2019; Ngày 23/5/2019, UBND H. Bình Chánh có Quyết định số 4092/QĐ-UBND về điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án ĐTXD Trường THCS Tân Kiên từ năm

Ngày 03 tháng 10 năm 2017, Hội đồng bồi thường Dự án có Phương án bồi thường, hỗ trợ Dự án ĐTXD Trường THCS Tân Kiên số 713/PABT-HĐBT, theo đó 29 hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án. Năm 2020, Ban QLDA ĐTXD KV huyện Bình Chánh đã thi công và tiến hành nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình chính, các hạng mục công trình phụ của Dự án ĐTXD Trường THCS Tân Kiên. Năm 2022, Ban QLDA ĐTXD KV huyện Bình Chánh đã bàn giao hạng mục công trình chính cho đơn vị thụ hưởng sử dụng.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

Theo Kế hoạch thanh tra chuyên đề và do thời gian thanh tra khẩn trương, số lượng Dự án thanh tra nhiều nên nội dung thanh tra tập trung mục tiêu chính là xác định các khó khăn, vướng mắc của dự án và đề xuất các phương hướng tháo gỡ nhằm khơi thông nguồn lực, chống lãng phí, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Kết quả cụ thể như sau:

1. Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ khu I (khu Cổ đại) trong Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa Dân tộc theo hình thức hợp đồng BT

1.1. Công tác lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư

- Về thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư:

Theo Đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất đai tỷ lệ 1/2000 được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3523/QĐ-UB-QLĐT ngày 30 tháng 7 năm 1996, quần thể công trình Lịch sử - Văn hóa Dân tộc gồm 04 khu với tổng diện tích 408ha, trong đó Khu I (khu Cổ đại) là 80ha. Đến ngày 21 tháng 02 năm 2009, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 687/QĐ-UBND phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000, Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa Dân tộc Thành phố Hồ Chí Minh tại Quận 9 gồm 04 khu với tổng diện tích 395ha, trong đó Khu I (khu Cổ đại) là 84,15ha.

Căn cứ Văn bản¹⁰ đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 1319/UBND-ĐTMT ngày 25 tháng 3 năm 2011 với nội dung: “*Chấp thuận chỉ định Công ty Cổ phần Đức Khải làm nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng đường nội bộ, điện, nước, cây xanh (hạ tầng nội bộ) thuộc Khu I (khu Cổ đại) trong Công viên Lịch sử - Văn hóa Dân tộc theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao (BT) để tiến hành thương thảo, ký kết hợp đồng thực hiện dự án*”.

Trên cơ sở Thông báo số 330/TB-VP ngày 13 tháng 5 năm 2013 và Văn bản số 3970/VP-VX ngày 28 tháng 5 năm 2014 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Giao thông vận tải đã ký Quyết định số 1724/QĐ-SGTVT ngày 27 tháng 4 năm 2015 phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I (khu Cổ đại) trong Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa Dân tộc theo hình thức hợp đồng BT.

2014-2020; Ngày 01/4/2021, UBND H. Bình Chánh có Quyết định số 3333/QĐ-UBND về duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án ĐTXD Trường THCS Tân Kiên đến hết năm 2021; Ngày 11/11/2024, Sở Xây dựng có Quyết định số 1301/QĐ-SXD-TĐDA về duyệt điều chỉnh Dự án ĐTXD Trường THCS Tân Kiên đến hết năm 2025.

¹⁰ Văn bản số 1834/SKHĐT-VX ngày 17/3/2011 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Căn cứ Văn bản của Cục quản lý đấu thầu¹¹ thuộc Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Văn bản của Sở Kế hoạch và Đầu tư¹², ngày 27 tháng 10 năm 2015 Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 5478/QĐ-UBND về phê duyệt Kết quả chỉ định Nhà đầu tư thực hiện Dự án (được điều chỉnh tại Quyết định số 1781/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố).

Ngày 09 tháng 12 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố và Công ty CP Đức Khải ký kết Thỏa thuận đầu tư Dự án. Đến ngày 31 tháng 05 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố và Nhà đầu tư - Công ty CP Đức Khải & Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Coinin (doanh nghiệp thực hiện công tác xây lắp) ký kết Hợp đồng BT số 2648/UB-HĐBT.

- Về Tổng mức đầu tư dự án:

Tại Quyết định số 1724/QĐ-SGTVT ngày 27 tháng 4 năm 2015 của Sở Giao thông vận tải phê duyệt Dự án Hạ tầng nội bộ Khu I (*khu Cổ đại*) trong Khu Công viên lịch sử - Văn hóa Dân tộc theo hình thức hợp đồng BT, tổng mức đầu tư dự án là 936,11 tỷ đồng, trong đó có bao gồm dự phòng chênh lệch mức lương là 87,08 tỷ đồng, chưa thể hiện chi phí lãi vay trong thời gian thi công tại mục chi phí khác trong tổng mức đầu tư dự án tại Quyết định trên.

Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Biên bản làm việc ngày 05 tháng 9 năm 2025 với Thanh tra Thành phố, đối với Dự án Hạ tầng nội bộ Khu I (*khu Cổ đại*), chi phí dự phòng do chênh lệch mức lương đã được giảm trừ ở bước lập, thẩm định phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công - dự toán (*Thông báo kết quả thẩm định số 9975/SGTVT-XD ngày 31 tháng 8 năm 2018 của Sở Giao thông vận tải*). Thực tế, các dự án không sử dụng khoản chi phí dự phòng do chênh lệch mức lương nên sẽ được giảm trừ trong quá trình thực hiện. Việc thanh toán, giao đất đồng thời nêu trên sẽ không phát sinh chi phí lãi vay đối với phần vốn do Nhà đầu tư huy động để thực hiện dự án; Sở Giao thông vận tải đã phê duyệt Tổng mức đầu tư không tính chi phí lãi vay trong thời gian thi công theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ¹³ về quy định cơ chế Nhà nước thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo hình thức BT Xây dựng - Chuyển giao.

1.2. Về tiến độ thực hiện dự án

Qua kiểm tra hiện trạng (*Biên bản ngày 07 tháng 8 năm 2025*) tại Dự án Hạ tầng nội bộ Khu I (*khu Cổ đại*) trong Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa Dân tộc, ghi nhận: “Toàn tuyến D0, D3, D15 và một phần tuyến đường D2, D4, D7, D8: thi công đến lớp bê tông nhựa hạt trung, chưa thi công lớp bê tông nhựa hạt

¹¹ Công văn số 536/QLĐT-PPP ngày 05/8/2015 của Cục Quản lý đấu thầu - Bộ Kế hoạch và Đầu tư

¹² Công văn số 8020/SKHĐT-PPP ngày 24/8/2015 của Sở Kế hoạch và Đầu tư.

¹³ tại khoản 4 Điều 3 Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/6/2015 của Chính phủ về quy định cơ chế Nhà nước thanh toán bằng quỹ đất cho Nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao: “4. Thời điểm thanh toán Dự án BT bằng quỹ đất là thời điểm UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là UBND cấp tỉnh) ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất cho Nhà đầu tư. Thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất được triển khai đồng thời hoặc sau khi hoàn thành Dự án BT theo quy định tại Khoản 3 Điều 43 Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư.”

mịn. Cầu Đồng Tròn: thi công xong 02 mô cầu và 02 trụ cầu. Việc san lấp: Theo báo cáo của Chủ đầu tư đến nay đã hoàn thành san lấp khu C, khu D; San lấp một phần khu E, F, B. Tuy nhiên, do hiện trạng cỏ mọc nhiều nên Đoàn chưa ghi nhận được việc san lấp. Một số vị trí trong dự án chưa bàn giao mặt bằng cho đơn vị thi công. Đối với hệ thống cống thoát nước và cống hộp đặt ngầm dưới lòng đường, do kết cấu nằm dưới mặt đất nên Đoàn không kiểm tra trực tiếp được. Việc đánh giá hiện trạng các hạng mục này dựa trên báo cáo do chủ đầu tư cung cấp.”

Tiến độ thi công của Dự án chậm so với Giấy chứng nhận đầu tư và Hợp đồng BT số 2648/UB-HĐBT ngày 31 tháng 5 năm 2016. Công trình tạm ngưng thi công từ tháng 06 năm 2022, nguyên nhân tạm dừng thi công do chưa hoàn thành giải phóng mặt bằng và một số công trình hạ tầng kỹ thuật chưa di dời, cùng với việc phát sinh thêm một số vị trí cản trở thi công, đồng thời chưa hoàn thành việc lập, thẩm định và trình phê duyệt kế hoạch, tổ chức lựa chọn Nhà thầu Giám sát Nhà nước.

1.3. Về Chủ đầu tư Dự án

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5048256447 ngày 17 tháng 02 năm 2016 cho Công ty CP Đức Khải và ký hợp đồng BT số 2648/UB HĐBT ngày 31 tháng 5 năm 2016 với Công ty CP Đức Khải là nhà đầu tư và Công ty Coinin (là doanh nghiệp trực tiếp thực hiện Dự án).

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0313662185 của Công ty Coinin thể hiện: từ ngày 06 tháng 4 năm 2018, Công ty CP Đức Khải góp 54 tỷ đồng (chiếm tỷ lệ 20%), Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt góp 216 tỷ đồng (chiếm tỷ lệ 80%). Đến ngày 04 tháng 7 năm 2019, Công ty CP Đức Khải chỉ còn vốn góp 0,27 tỷ đồng chiếm tỷ lệ 0,1%, Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt góp vốn 267,73 tỷ đồng chiếm tỷ lệ 99,9%. Như vậy, Công ty CP Đức Khải chuyển nhượng vốn góp trong Doanh nghiệp BT khi chưa thực hiện việc xây dựng công trình và không báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố là thực hiện chưa đúng theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 3 Điều 43¹⁴ Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư.

1.4. Về quỹ đất thanh toán Hợp đồng BT

Ngày 11 tháng 4 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố có Văn bản số 1612/UBND-ĐTMT chấp thuận chủ trương xử lý theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 2144/TNMT-KTĐ ngày 16 tháng 3 năm

¹⁴ Khoản 1 và Khoản 3 Điều 43 Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04/5/2018 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư:

“1. Nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng dự án đã ký kết cho bên cho vay hoặc nhà đầu tư khác sau khi hoàn thành xây dựng công trình đối với dự án có cấu phần xây dựng hoặc sau khi chuyển sang giai đoạn vận hành đối với dự án không có cấu phần xây dựng....

3. Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quy định tại Khoản 1 Điều này phải được lập thành văn bản ký kết giữa các bên trong hợp đồng dự án và bên nhận chuyển nhượng. Bên cho vay tham gia đàm phán thỏa thuận chuyển nhượng theo quy định tại hợp đồng vay”.

2016 về tạm xác định giá trị quyền sử dụng đất Cù lao Bà Sang, phường Long Bình, Quận 9 thông qua Hội đồng Thẩm định giá đất Thành phố; dự thảo Phương án giá đất là cơ sở đưa vào nội dung dự thảo Quyết định giao đất trình Ủy ban nhân dân Thành phố ký cùng thời điểm.

Trên cơ sở thoả thuận theo Hợp đồng BT, Công ty CP Đức Khải đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I (*khu Cổ đại*) trong Khu Công viên Lịch sử - Văn hoá Dân tộc và có các Văn bản¹⁵ đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các thủ tục giao Khu đất Cù lao Bà Sang, phường Long Bình, Quận 9 để Công ty thực hiện đầu tư; xem xét thẩm định và trình Hội đồng thông qua Chứng thư thẩm định giá số Vc17/03/1041/BDS ngày 01 tháng 3 năm 2017 do Công ty CP Thông tin và Thẩm định giá Tây Nam Bộ thẩm định.

Ngày 11 tháng 12 năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 12863/TTr-STNMT-QLĐ kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố có Văn bản trình Thủ tướng Chính phủ có ý kiến chỉ đạo về việc cho Công ty CP Đức Khải thuê 239.377,4m² đất tại phường Long Bình, Quận 9 xây dựng Khu du lịch sinh thái kết hợp nghỉ dưỡng để thanh toán cho Dự án hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I (*khu Cổ đại*). Tuy nhiên, việc xem xét, quyết định sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư dừng lại theo chỉ đạo tại Văn bản hướng dẫn số 3515/BTC-QLCS ngày 28 tháng 3 năm 2018 của Bộ Tài chính.

Ngày 28 tháng 12 năm 2018, Chính phủ ban hành Nghị Quyết số 160/NQ-CP về việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức Hợp đồng BT Xây dựng - Chuyển giao. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân Thành phố thành lập Tổ công tác rà soát¹⁶ (*năm 2019*) và thành lập Tổ công tác đặc biệt¹⁷ (*năm 2025*) để tháo gỡ các dự án có khó khăn vướng mắc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có Dự án này. Đến ngày 28 tháng 7 năm 2025, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Thông báo số 129/TB-VP về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố, giao các Sở, ban, ngành tham mưu các nội dung liên quan về quy hoạch, đầu tư và các nội dung pháp lý liên quan Hợp đồng BT... đề xuất giải pháp xử lý theo thẩm quyền và quy định pháp luật.

1.5. Khó khăn vướng mắc

Tại Văn bản số 323/CVLSVHDT ngày 31 tháng 7 năm 2025, Ban Quản lý khu công viên Lịch sử - Văn hóa Dân tộc báo cáo thực tế phát sinh nhiều khó khăn, vướng mắc, trong đó việc thay đổi quy hoạch Khu Công viên Lịch sử - Văn hoá Dân tộc (có Khu I - *khu Cổ đại*) dẫn đến quy mô Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I phải điều chỉnh cho phù hợp quy hoạch chung, đối với Khu đất Cù lao Bà Sang chưa hoàn thành việc giải phóng mặt bằng do còn một số trường hợp chưa bàn giao mặt bằng và tái lần chiếm sử dụng. Đến thời điểm thanh tra, Ủy ban nhân dân Thành phố chưa chấp thuận cho Công ty Đức Khải thuê Khu đất Cù Lao Bà Sang để thanh toán theo Hợp đồng BT.

¹⁵ Văn bản ngày 07/5/2016; Văn bản số 72-2017/CTHĐQT-DA ngày 06/3/2017 của Công ty Cổ phần Đức Khải

¹⁶ Quyết định số 4302/QĐ-UBND ngày 05/10/2019 của UBND Thành phố

¹⁷ Quyết định số 936/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 của UBND Thành phố

2. Dự án mở rộng Khách sạn Cửu Long (*Majestic*)

Dự án mở rộng Khách sạn Cửu Long (*Majestic*) được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương từ năm 2004. Quá trình triển khai thực hiện đã thông qua Hội đồng thành viên Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn ban hành Nghị quyết, được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận đầu tư năm 2008. Ủy ban nhân dân Thành phố đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012¹⁸. Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 08/GPXD ngày 21 tháng 01 năm 2013 (04 tầng hầm, 28 tầng với 310 phòng). Từ năm 2020 đến nay, Tổng Công ty có các văn bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư năm 2008 do tăng tổng mức đầu tư¹⁹.

Trong giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2025, Tổng Công ty và các Sở, ngành chuyên môn đã có các Văn bản báo cáo và trao đổi, hướng dẫn liên quan việc thực hiện Dự án. Tuy nhiên do Dự án có điều chỉnh tăng tổng mức đầu tư (tăng hệ số xây dựng, suất đầu tư, yếu tố trượt giá, chi phí bồi thường...), đồng thời do quy định pháp luật liên quan có bổ sung, thay đổi là nguyên nhân chính dẫn đến việc thực hiện Dự án kéo dài, ảnh hưởng hoạt động chung của đơn vị.

3. Dự án Trung tâm thương mại - Chung cư số 926 đường Võ Văn Kiệt và Dự án Cao ốc Văn phòng tại số 727 đường Trần Hưng Đạo

3.1. Về phê duyệt, điều chỉnh chủ trương đầu tư

Từ năm 2003 đến năm 2017, Ủy ban nhân dân Thành phố đã 03 lần ban hành quyết định thay đổi chủ trương thực hiện dự án, theo đó: (lần 1) Ủy ban nhân dân Thành phố²⁰ thu hồi 4.709m² đất tại số 926 đường Võ Văn Kiệt và giao cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận 5 (viết tắt là Công ty Dịch vụ công ích Quận 5) để đầu tư xây dựng chung cư cao tầng; (lần 2) Ủy ban nhân dân Thành phố²¹ chấp thuận cho Công ty TNHH BĐS Tam Đức (liên doanh gồm các nhà đầu tư là Công ty Dịch vụ công ích Quận 5, Công ty Cổ phần Bất động sản Sanny, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cholimex) thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại - văn phòng và căn hộ tại số 926 đường Võ Văn Kiệt với mục tiêu dành toàn bộ 320 căn hộ chung cư tạm thời dùng để bố trí tái định cư cho các hộ dân thuộc chung cư cũ, xuống cấp, có nguy cơ sụp đổ trên địa bàn Quận 5 và Trung tâm thương mại cao ốc văn phòng số 727 đường Trần Hưng Đạo; (lần 3) Ủy ban nhân dân Thành phố²² điều chỉnh mục tiêu dự án thành xây dựng Trung tâm thương mại - văn phòng và 320 căn hộ chung cư, trong đó 96 căn hộ để giải quyết tái định cư cho các hộ dân thuộc chung cư cũ, xuống cấp, có nguy cơ sụp đổ và chỉnh trang đô thị trên địa bàn Quận 5 (kể cả Chung cư số 727 đường Trần Hưng Đạo), 224 căn hộ để kinh doanh thu hồi vốn và Trung tâm

¹⁸ Quyết định số 3335/QĐ-UBND ngày 05/7/2011 của UBND Thành phố ban hành về thuận cho Tổng Công ty thuê đất; Hợp đồng thuê đất số 4597/HĐ-TNMT-QLSDĐ ngày 08/8/2012; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT14642 ngày 08/8/2012.

¹⁹ Tăng tổng mức đầu tư từ 1.228,59 tỷ đồng lên 1.933,71 tỷ đồng.

²⁰ Quyết định số 3507/QĐ-UB ngày 25/8/2003 của UBND Thành phố

²¹ Quyết định chủ trương đầu tư số 2204/QĐ-UBND ngày 06/5/2016 của UBND Thành phố

²² Quyết định chủ trương đầu tư số 245/QĐ-UBND ngày 18/01/2017 của UBND Thành phố thay thế Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 06/5/2016

thương mại cao ốc văn phòng số 727 đường Trần Hưng Đạo. Ngày 27 tháng 02 năm 2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0685882451 chứng nhận thay đổi lần thứ 1 về thực hiện Dự án Chung cư 926 Võ Văn Kiệt và Cao ốc 727 Trần Hưng Đạo với nội dung: tổng vốn đầu tư 1.452,84 tỷ đồng, tiến độ thực hiện dự án năm 2016-2021.

Từ năm 2017 đến năm 2021, các Sở, ban, ngành rà soát các văn bản pháp lý thực hiện dự án và tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố Văn bản số 1648/UBND-DA ngày 24 tháng 5 năm 2021 báo cáo và kiến nghị Thủ tướng Chính phủ giao đất, cho thuê đất cho Công ty TNHH Bất động sản Tam Đức thực hiện Dự án Chung cư 926 Võ Văn Kiệt và Cao ốc 727 Trần Hưng Đạo không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm i Khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 28 tháng 10 năm 2021, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 7880/VPCP-CN đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố nghiên cứu ý kiến hướng dẫn của Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Bộ Tư pháp và Bộ Kế hoạch và Đầu tư để rà soát bảo đảm thực hiện 02 Dự án nêu trên theo quy định.

Ngày 11 tháng 8 năm 2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố có kết luận, chỉ đạo tại Thông báo số 611/TB-VP, thống nhất chủ trương chấm dứt thực hiện Dự án Chung cư 926 Võ Văn Kiệt và Cao ốc 727 Trần Hưng Đạo theo các văn bản pháp lý trước đây (*Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2016, Quyết định số 245/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2017...*). Ngày 11 tháng 6 năm 2025, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Kế hoạch số 4207/KH-UBND về tổ chức thực hiện đề án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư bị hư hỏng xuống cấp, theo đó Dự án Chung cư 926 Võ Văn Kiệt và Cao ốc 727 Trần Hưng Đạo được đưa ra khỏi chương trình chung cư để thực hiện đấu thầu theo quy định. Tuy nhiên đến nay, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân Quận 5 (*nay là phường An Đông và phường Chợ Quán*), Công ty Công ích Quận 5 và các cơ quan, đơn vị có liên quan chưa thực hiện xong Kết luận chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 611/TB-VP và Kế hoạch số 4207/KH-UBND.

Giai đoạn năm 2017, việc các Sở, ban, ngành tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư để Công ty Tam Đức thực hiện Dự án Chung cư 926 Võ Văn Kiệt và Cao ốc 727 Trần Hưng Đạo mà không thông qua đấu giá là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 và tinh thần của Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp²³.

²³ “a) UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có chung cư bị hư hỏng, xuống cấp (sau đây gọi chung là UBND cấp tỉnh) có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chức năng tổ chức khảo sát, đánh giá và công khai danh mục các khu chung cư cũ cần cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn để thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước đăng ký tham gia. Đối với các dự án chưa có nhà đầu tư tham gia thì UBND cấp tỉnh được phép lựa chọn chủ đầu tư. Nếu dự án có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký tham gia thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo phương thức đấu thầu. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án thực hiện theo nguyên tắc ưu tiên đối với các nhà đầu tư có kinh nghiệm, có khả năng tài chính và có phương án bố trí tạm cư, tái định cư hợp lý nhất.

b) UBND cấp tỉnh chịu trách nhiệm chỉ đạo việc rà soát lại các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ bị hư

3.2. Khó khăn, vướng mắc

Đến nay, Dự án Chung cư 926 Võ Văn Kiệt đã xây phần móng và 02 hầm nhưng chưa hoàn thiện hệ thống sắt sàn tầng trệt, sắt thép đã gỉ sét, ngập nước, không sử dụng. Dự án Cao ốc 727 Trần Hưng Đạo hiện trạng đã được tháo dỡ và là khu đất trống, bỏ hoang, lãng phí nhiều năm.

Việc thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 611/TB-VP và Kế hoạch số 4207/KH-UBND còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc. Nguyên nhân chủ yếu do Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư (cũ), Sở Xây dựng (cũ), Ủy ban nhân dân Quận 5 (cũ) thiếu chủ động, không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố liên quan việc xác định chi phí đầu tư, các giải pháp xử lý và pháp lý thực hiện Dự án của Công ty Tam Đức cũng như các bên có liên quan. Việc tham mưu chấp thuận chủ trương đầu tư không qua đấu giá là không đúng quy định của Luật Đất đai, 02 Dự án đã bỏ hoang, xuống cấp, lãng phí, kéo dài nhiều năm.

4. Dự án xây dựng Trường Trung học cơ sở Tân Kiên

4.1. Về công tác đầu tư xây dựng công trình và quyết toán Dự án

Đến tháng 11 năm 2020, Dự án ĐTXD Trường THCS Tân Kiên đã thi công, hoàn thành hạng mục công trình chính, các hạng mục công trình phụ (*trừ một phần đất cây xanh, tường rào, sân đường chưa được bàn giao với diện tích 3.194,1m²*). Các hạng mục công trình hoàn thành được các cơ quan, đơn vị có thẩm quyền kiểm tra, nghiệm thu²⁴, đã giải ngân 166,87 tỷ đồng/197,32 tỷ đồng. Ngày 08 tháng 9 năm 2022, Ban QLDA ĐTXD KV huyện Bình Chánh (cũ) đã bàn giao hạng mục công trình chính cho đơn vị thụ hưởng sử dụng và ký biên bản kết thúc bảo hành đối với dự án (*các hạng mục công trình chính*) vào ngày 11 tháng 3 năm 2024.

Dự án đã được Kiểm toán nhà nước Khu vực IV kiểm toán và có kết luận tại Thông báo số 160/TB-KV IV ngày 20 tháng 01 năm 2022. Đồng thời, ngày 20 tháng 11 năm 2023, Ban QLDA ĐTXD KV huyện Bình Chánh ký Hợp đồng kiểm toán với Công ty TNHH Kiểm toán Thái Bình Dương về dịch vụ kiểm toán Báo cáo quyết toán vốn đầu tư Dự án, kết quả tại Báo cáo kiểm toán, kiểm toán viên ghi nhận việc đã chấp hành của chủ đầu tư và các đơn vị liên quan đối với ý kiến, kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước để khắc phục thiếu sót, hoàn thiện hồ sơ.

Căn cứ quy định tại Khoản 5 Điều 32 Mục 2 Nghị định số 99/2021/NĐ-CP

hàng, xuống cấp đã giao cho các chủ đầu tư nhưng không triển khai hoặc triển khai chậm theo tiến độ quy định, đặc biệt cần chú trọng xem xét lại năng lực của chủ đầu tư về kinh nghiệm, năng lực tài chính và khả năng bố trí tài chính, tạm cư. Nếu chủ đầu tư không đáp ứng yêu cầu thì phải thay thế ngay chủ đầu tư mới có đủ năng lực để đảm nhận việc đầu tư. Chủ đầu tư cũ sẽ được hoàn trả các chi phí hợp lý đã bỏ ra. Khuyến khích các nhà đầu tư nước ngoài có năng lực và kinh nghiệm tham gia đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp”.

²⁴ Văn bản 919/PC07-Đ2 ngày 24/12/2020 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ, Công an Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra, nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy; Thông báo số 2507/TB-QLĐT ngày 03/6/2022 của Phòng Quản lý đô thị Huyện về nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, dự án

CP ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Chính phủ về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công: “5. Đối với dự án có toàn bộ dự án thành phần, tiểu dự án, công trình hoặc hạng mục xây dựng và thiết bị đã hoàn thành bàn giao đưa vào khai thác sử dụng nhưng dự án thành phần hoặc tiểu dự án hoặc hạng mục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chưa hoàn thành: chủ đầu tư báo cáo người có thẩm quyền quyết định phê duyệt dự án đầu tư cho phép thực hiện báo cáo quyết toán chi phí đã thực hiện dự án để gửi cơ quan chủ trì thẩm tra quyết toán thẩm tra; dự án thành phần hoặc tiểu dự án hoặc hạng mục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quyết toán là giá trị hợp pháp đã thực hiện. Trường hợp dự án thành phần hoặc tiểu dự án hoặc hạng mục bồi thường, giải phóng mặt bằng tiếp tục thực hiện bổ sung, chủ đầu tư lập hồ sơ quyết toán bổ sung và gửi cơ quan chủ trì thẩm tra quyết toán để thẩm tra trình phê duyệt quyết toán bổ sung.”, Ban QLDA ĐTXD KV huyện Bình Chánh có Văn bản số 580/BQLDA ngày 18 tháng 3 năm 2025, kiến nghị Sở Xây dựng chấp thuận chủ trương quyết toán thành phần dự án, trong đó quyết toán phần khối lượng xây lắp và các gói thầu đã thực hiện; phần bồi thường giải phóng mặt bằng tiếp tục thực hiện vận động và thực hiện biện pháp hành chính để thu hồi đất.

Thực hiện theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại Văn bản số 2207/SXD-QLXD ngày 21 tháng 4 năm 2025, ngày 18 tháng 8 năm 2025, Ban QLDA ĐTXD KV huyện Bình Chánh (cũ) có Văn bản số 157/BQLKVBC trình Ủy ban nhân dân xã Tân Nhựt xin chủ trương quyết toán thành phần Dự án. Ngày 19 tháng 9 năm 2025, Ủy ban nhân dân xã Tân Nhựt có Văn bản số 616/UBND gửi Sở Xây dựng xin chủ trương quyết toán thành phần Dự án.

4.2. Về công tác giải phóng mặt bằng

Theo Phương án bồi thường, hỗ trợ Dự án ĐTXD Trường THCS Tân Kiên số 713/PABT-HĐBT ngày 03 tháng 10 năm 2017 của Hội đồng bồi thường Dự án thể hiện tổng số hộ bị ảnh hưởng bởi dự án là 29 hộ. Đến nay, 25/29 hộ dân đã nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án với diện tích 23.221m²/30.453,8m² đạt tỷ lệ 76,25%; 04/29 hộ chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và chưa đồng ý bàn giao mặt bằng với diện tích 6.244,8m² chiếm tỷ lệ 20,05% và tạm bàn giao mặt bằng với diện tích 304m² chiếm tỷ lệ 1%.

Theo báo cáo của Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng huyện Bình Chánh (cũ), Dự án ĐTXD Trường THCS Tân Kiên đã được đưa vào sử dụng vào năm 2022, Tuy nhiên, còn 01 phần diện tích công trình phụ của trường (với diện tích đất là 6.244,8m²) do 04 hộ dân chưa bàn giao mặt bằng dẫn đến việc công trình không được thanh quyết toán hoàn thành Dự án.

Từ năm 2020 đến năm 2023, Ban QLDA ĐTXD KV huyện Bình Chánh đã có 04 báo cáo²⁵ trình Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về tiến độ thực hiện Dự án và những khó khăn, vướng mắc, đồng thời kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh xem xét chấp thuận chủ trương điều chỉnh ranh thu hồi đất của Dự án, điều chỉnh Quyết định thu hồi đất, Quyết định bồi thường, hỗ trợ

²⁵ Báo cáo số 6189/BC-BBT ngày 25/11/2020, số 1552/BC-BBT ngày 15/4/2021, số 3910/BC-BQLDA ngày 01/6/2021 và số 501/BC-BQLDA ngày 27/3/2023

của 04 hộ dân còn lại để hoàn thành dứt điểm Dự án.

Ngày 29 tháng 3 năm 2023, Văn phòng hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Huyện có Thông báo số 340/TB-VP thống nhất chủ trương điều chỉnh ranh thu hồi đất đối với Dự án, giao Ban QLDA ĐTXD KV huyện Bình Chánh hoàn chỉnh hồ sơ và tờ trình gửi Sở Xây dựng về chủ trương điều chỉnh ranh thu hồi đất của dự án. Trên cơ sở đó, Ban QLDA ĐTXD KV huyện Bình Chánh đã có Báo cáo²⁶ giám sát điều chỉnh dự án đầu tư, kiến nghị về điều chỉnh dự án đầu tư, trong đó giảm quy mô đầu tư, giảm ranh dự án và điều chỉnh thời gian thực hiện dự án đến hết năm 2025.

Ngày 11 tháng 11 năm 2024, Sở Xây dựng có Quyết định số 1301/QĐ-SXD-TĐDA phê duyệt điều chỉnh Dự án ĐTXD Trường THCS Tân Kiên, huyện Bình Chánh, theo đó chỉ chấp thuận nội dung điều chỉnh thời gian thực hiện dự án đến năm 2025 và đề nghị: *“3. Giao chủ đầu tư nhanh chóng triển khai các công việc còn lại của Dự án. Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Bình Chánh hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng để kết thúc Dự án.”*

Theo Báo cáo số 599/BC-BBT-BC ngày 22 tháng 8 năm 2025, hiện nay, Ban QLDA ĐTXD KV huyện Bình Chánh đang xin chủ trương đầu tư giai đoạn 2 của Dự án ĐTXD Trường THCS Tân Kiên cùng với việc thực hiện Dự án đường vào cụm 03 trường Tân Kiên (giai đoạn 2026-2030). Tại thời điểm thực hiện Dự án đường vào cụm 03 trường Tân Kiên, các hộ dân phía trong sẽ có đường lưu thông; 04 hộ dân trên thuộc trường hợp giải tỏa toàn bộ nhà, đất để làm đường và đủ điều kiện bố trí tái định cư. Theo đó, việc ban hành quyết định thu hồi đất đối với 04 trường hợp trên sẽ thuận lợi hơn, không ảnh hưởng đến người dân cũng như không phát sinh kinh phí bồi thường hỗ trợ của Dự án. Do đó, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng huyện Bình Chánh kiến nghị xem xét tạm thời chưa thực hiện cưỡng chế thu hồi đất (diện tích 3.194,1m² có nhà) và trường hợp cần thiết, sẽ cưỡng chế thu hồi khi thực hiện Dự án. Đến nay, Dự án chưa được duyệt quyết toán hoàn thành chủ yếu do chưa thực hiện xong công tác bồi thường, thu hồi đất, chưa thực hiện thủ tục cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại điểm d Khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai²⁷ năm 2013 và Khoản 7 Điều 87 Luật Đất đai²⁸

²⁶ Báo cáo số 125/BC-BQLDA ngày 15/01/2024 và Báo cáo số 2373/BC-BQLDA ngày 02/10/2024

²⁷ Điểm d Khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013:

“Trường hợp người có đất thu hồi không bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì UBND cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi thực hiện. Trường hợp người có đất thu hồi đã được vận động, thuyết phục nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch UBND cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 71 của Luật này”.

²⁸ Khoản 7 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024:

“a) UBND cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không chấp

năm 2024 quy định về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

III. KẾT LUẬN

1. Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I (khu Cổ đại) trong Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa Dân tộc theo hình thức hợp đồng BT

Dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I (khu Cổ đại) trong Khu Công viên lịch sử - Văn hóa Dân tộc theo hình thức hợp đồng BT được triển khai từ năm 2016, dự án kéo dài thời gian thực hiện do chưa hoàn tất việc thu hồi mặt bằng để bàn giao thi công, chưa xây dựng xong và chưa nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng. Trong quá trình triển khai thực hiện, sau khi ký Hợp đồng BT, trong khoản thời gian ngắn, Công ty Cổ phần Đức Khải đã chuyển nhượng vốn góp khi chưa thực hiện việc xây dựng công trình, sau chuyển nhượng chỉ còn tỷ lệ 0,1% phần vốn để thực hiện Dự án thể hiện việc Công ty không có nhu cầu thực sự thực hiện Dự án, không báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố việc chuyển nhượng vốn góp là thực hiện chưa đúng theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 43 Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư, không thực hiện đúng thỏa thuận với Thành phố; đồng thời việc thực hiện Dự án theo Hợp đồng BT không đảm bảo đúng tinh thần của Nghị quyết số 160/NQ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ.

Việc thực hiện hợp đồng BT thanh toán cho Công ty CP Đức Khải giao thuê phần diện tích khu đất Cù lao Bà Sang là chưa đảm bảo về trình tự thủ tục theo quy định pháp luật Đất đai. Do đó, cần kiểm tra, rà soát lại, trong trường hợp xác định các điều khoản của hợp đồng BT không đảm bảo đầy đủ căn cứ pháp lý, Công ty CP Đức Khải không thực hiện đúng thỏa thuận với Ủy ban nhân dân Thành phố, hình thức thanh toán hợp đồng BT không đảm bảo quy định pháp luật đất đai thì chấm dứt hợp đồng BT để tránh lãng phí, thất thoát tài sản công.

Trách nhiệm thuộc về Sở Kế hoạch và Đầu tư (cũ), Lãnh đạo Công ty Cổ

"Trường hợp người có đất thu hồi không bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì UBND cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi thực hiện.

Trường hợp người có đất thu hồi đã được vận động, thuyết phục nhưng không chấp hành việc bàn giao đất cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch UBND cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 71 của Luật này".

²⁸ Khoản 7 Điều 87 Luật Đất đai năm 2024:

"a) UBND cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản. Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không chấp hành việc bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Chủ tịch UBND cấp huyện ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 89 của Luật này."

phần Đức Khải và các cá nhân có liên quan thời kỳ phát sinh vụ việc.

2. Dự án mở rộng Khách sạn Cửu Long (Majestic)

Dự án mở rộng Khách sạn Cửu Long có chậm tiến độ thực hiện Dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư năm 2008, việc chậm thực hiện xuất phát từ việc Tổng Công ty kiến nghị điều chỉnh tổng mức đầu tư, điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và pháp luật có thay đổi qua từng thời kỳ. Ngày 19 tháng 9 năm 2025, Sở Tài chính có Báo cáo thẩm định số 45/BCTĐ-STC trình Ủy ban nhân dân Thành phố với ý kiến “ ... *trường hợp Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận các nội dung Sở Tài chính đã báo cáo về kết quả thẩm định điều chỉnh Dự án mở rộng khách sạn Cửu Long (Khách sạn Majestic) của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn TNHH MTV, Sở Tài chính kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố giao Sở Tài chính điều chỉnh thông tin Nhà đầu tư, tăng tổng vốn đầu tư và tiến độ thực hiện Dự án tại Giấy chứng nhận đầu tư số 41121000064 chúng nhận lần đầu, ngày 29 tháng 1 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định*”.

3. Dự án Trung tâm thương mại - chung cư số 926 đường Võ Văn Kiệt và Dự án Cao ốc Văn phòng tại số 727 đường Trần Hưng Đạo

Dự án Chung cư 926 Võ Văn Kiệt đã xây dựng phần móng và 02 tầng hầm nhưng đã dừng thi công từ năm 2011 đến nay, hiện trạng 01 hầm ngập đầy nước, không còn lối đi, một số hạng mục đã thực hiện bị hư hỏng, xuống cấp, không đưa vào khai thác sử dụng làm ảnh hưởng mỹ quan đô thị; Dự án Cao ốc 727 Trần Hưng Đạo đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư và tháo dỡ chung cư cũ xuống cấp, nguy cơ sụp đổ từ năm 2018 đến nay nhưng vẫn để đất trống, chưa sử dụng; gây lãng phí, sử dụng không hiệu quả nguồn lực tài chính của Nhà đầu tư và nguồn lực của 02 khu đất.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đã có kết luận, chỉ đạo tại Thông báo số 611/TB-VP, thống nhất chủ trương chấm dứt thực hiện Dự án xây dựng Chung cư số 926 đường Võ Văn Kiệt và Cao ốc số 727 đường Trần Hưng Đạo theo các văn bản pháp lý trước đây. Tuy nhiên các cơ quan, đơn vị có liên quan chưa chủ động phối hợp, chưa kịp thời tham mưu, báo cáo các khó khăn, vướng mắc và đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo thực hiện theo quy định.

Trách nhiệm thuộc về Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư (cũ), Ủy ban nhân dân Quận 5 (cũ) và các tổ chức, cá nhân có liên quan thời kỳ phát sinh vụ việc.

4. Dự án Xây dựng Trường Trung học cơ sở Tân Kiên

Sau khi được phê duyệt, Dự án ĐTXD trường Trung học cơ sở Tân Kiên là dự án đầu tư công lĩnh vực giáo dục, được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền quan tâm, chỉ đạo đôn đốc. Dự án đã hoàn thành công trình chính (với quy mô gồm 45 phòng học, các phòng chức năng), đã bàn giao cho đơn vị thụ hưởng từ năm 2022 đến nay. Tuy nhiên, dù đã được đơn vị kiểm toán nhưng Dự án vẫn còn kéo dài, chưa thể kết thúc do chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán hoàn thành, chưa thực hiện xong việc giải phóng mặt bằng, bồi

thường, hỗ trợ, tái định cư.

IV. KIẾN NGHỊ

1. Đối với Giám đốc Sở Tài chính

1.1. Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I (khu Cổ đại) trong Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa Dân tộc theo hình thức hợp đồng BT

- Chủ trì, phối hợp Sở Tư pháp, các Sở ngành và các đơn vị kiểm tra, rà soát lại hồ sơ pháp lý và hợp đồng BT đã ký. Trong trường hợp xác định các điều khoản của hợp đồng BT không đảm bảo đầy đủ căn cứ pháp lý, Công ty CP Đức Khải không thực hiện đúng thỏa thuận với Ủy ban nhân dân Thành phố, hình thức thanh toán hợp đồng BT, không đảm bảo quy định pháp luật đất đai thì tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo thực hiện việc chấm dứt hợp đồng BT theo quy định, theo chức năng, nhiệm vụ được phân công, tránh làm ảnh hưởng môi trường đầu tư, tránh lãng phí, thất thoát tài sản công.

- Thời gian thực hiện trong tháng 10 năm 2025.

1.2. Dự án Chung cư số 926 đường Võ Văn Kiệt, Phường 05, Quận 5 (nay là phường An Đông) và Cao ốc số 727 đường Trần Hưng Đạo, Phường 01, Quận 5 (nay là phường Chợ Quán), Thành phố Hồ Chí Minh

- Khẩn trương báo cáo kết quả thực hiện Kết luận chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 611/TB-VP ngày 11 tháng 8 năm 2023 và Kế hoạch số 4207/KH-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2025. Trong quá trình thực hiện, lưu ý các quy định pháp luật mới có liên quan, các tình tiết mới phát sinh (nếu có) để tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố đề xuất phương án xử lý khả thi, đúng quy định pháp luật, không làm thất thoát tài sản Nhà nước, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước và Doanh nghiệp, không lãng phí, không làm ảnh hưởng môi trường đầu tư.

- Thời gian thực hiện trong tháng 10 năm 2025.

1.3. Dự án đầu tư xây dựng Trường Trung học cơ sở Tân Kiên

- Chủ động rà soát, phối hợp với Sở Xây dựng thẩm định, phê duyệt quyết toán thành phần Dự án theo thẩm quyền.

- Khẩn trương xem xét tham mưu việc bố trí vốn Dự án đường vào cụm 03 trường Tân Kiên, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố giao nhiệm vụ, lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư cho Ủy ban nhân dân xã Tân Nhựt để lập thủ tục trình phê duyệt chủ trương đầu tư theo quy định.

- Thời gian thực hiện trong tháng 10 năm 2025.

2. Đối với Giám đốc Sở Xây dựng

2.1. Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I (khu Cổ đại) trong Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa Dân tộc theo hình thức hợp đồng BT

- Có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài chính rà soát lại hồ sơ pháp lý và hợp đồng BT đã ký. Trong trường hợp xác định các điều khoản của hợp đồng BT

không đảm bảo đầy đủ căn cứ pháp lý, Công ty CP Đức Khải không thực hiện đúng thỏa thuận với Ủy ban nhân dân Thành phố, hình thức thanh toán hợp đồng BT, không đảm bảo quy định pháp luật đất đai thì tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo thực hiện về chấm dứt Hợp đồng BT theo chức năng, nhiệm vụ được phân công.

- Thời gian thực hiện trong tháng 10 năm 2025.

2.2. Dự án Chung cư số 926 đường Võ Văn Kiệt, Phường 05, Quận 5 (nay là phường An Đông) và Cao ốc số 727 đường Trần Hưng Đạo, Phường 01, Quận 5 (nay là phường Chợ Quán), Thành phố Hồ Chí Minh

- Khẩn trương báo cáo kết quả thực hiện Kết luận chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 611/TB-VP ngày 11 tháng 8 năm 2023 và Kế hoạch số 4207/KH-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2025. Trong quá trình thực hiện, lưu ý các quy định pháp luật mới có liên quan, các tình tiết mới phát sinh (nếu có) để tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố đề xuất phương án xử lý khả thi, đúng quy định pháp luật, không làm thất thoát tài sản Nhà nước, đảm bảo hài hoà lợi ích giữa Nhà nước và Doanh nghiệp, không lãng phí, không làm ảnh hưởng môi trường đầu tư.

- Thời gian thực hiện trong tháng 10 năm 2025.

2.3. Dự án đầu tư xây dựng Trường Trung học cơ sở Tân Kiên

- Khẩn trương kiểm tra, rà soát hồ sơ, có ý kiến về phê duyệt chủ trương chấp thuận quyết toán thành phần của Dự án theo quy định.

- Chủ động phối hợp Sở Tài chính tổ chức thẩm định báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư Dự án đường vào cụm 03 trường Tân Kiên theo trình tự, thủ tục quy định.

- Thời gian thực hiện trong tháng 10 năm 2025.

3. Đối với Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường

3.1. Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ Khu I (khu Cổ đại) trong Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa Dân tộc theo hình thức hợp đồng BT

- Chủ động phối hợp với Sở Tài chính rà soát lại hồ sơ pháp lý và hợp đồng BT đã ký. Trong trường hợp xác định các điều khoản của hợp đồng BT không đảm bảo đầy đủ căn cứ pháp lý, Công ty CP Đức Khải không thực hiện đúng thỏa thuận với Ủy ban nhân dân Thành phố, hình thức thanh toán hợp đồng BT, không đảm bảo quy định pháp luật đất đai thì tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo thực hiện về chấm dứt Hợp đồng BT theo chức năng, nhiệm vụ được phân công.

- Kiểm tra, rà soát việc quản lý, sử dụng và đề xuất phương án xử lý khu đất Cù lao Bà Sang theo quy định pháp luật đất đai, đảm bảo việc quản lý, sử dụng hiệu quả, tránh lãng phí đất đai.

- Thời gian thực hiện trong tháng 10 năm 2025!

3.2. Dự án Chung cư số 926 đường Võ Văn Kiệt, Phường 05, Quận 5 (nay là phường An Đông) và Cao ốc số 727 đường Trần Hưng Đạo, Phường 01, Quận 5 (nay là phường Chợ Quán), Thành phố Hồ Chí Minh

- Khẩn trương báo cáo kết quả thực hiện Kết luận chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 611/TB-VP ngày 11 tháng 8 năm 2023 và Kế hoạch số 4207/KH-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2025. Trong quá trình thực hiện, lưu ý các quy định pháp luật mới có liên quan, các tình tiết mới phát sinh (nếu có) để tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố đề xuất phương án xử lý khả thi, đúng quy định pháp luật, không làm thất thoát tài sản Nhà nước, đảm bảo hài hoà lợi ích giữa Nhà nước và Doanh nghiệp, không lãng phí, không làm ảnh hưởng môi trường đầu tư.

- Thời gian thực hiện trong tháng 10 năm 2025.

4. Đối với Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Đông (Dự án Chung cư 926 Võ Văn Kiệt), Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Chợ Quán (Dự án Cao ốc 727 Trần Hưng Đạo) và Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận 5

- Khẩn trương báo cáo kết quả thực hiện Kết luận chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 611/TB-VP ngày 11 tháng 8 năm 2023 và Kế hoạch số 4207/KH-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2025. Trong quá trình thực hiện, lưu ý các quy định pháp luật mới có liên quan, các tình tiết mới phát sinh (nếu có) để chủ động báo cáo, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố đề xuất phương án xử lý khả thi, đúng quy định pháp luật, không làm thất thoát tài sản Nhà nước, đảm bảo hài hoà lợi ích giữa Nhà nước và Doanh nghiệp, không lãng phí, không làm ảnh hưởng môi trường đầu tư.

- Thời gian thực hiện trong tháng 10 năm 2025.

5. Đối với Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tân Nhựt

- Chủ động phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện công tác dân vận, xử lý hành chính liên quan công tác bồi thường, thu hồi đất, bàn giao mặt bằng để hoàn thành Dự án ĐTXD trường THCS Tân Kiên theo thẩm quyền và trình tự thủ tục quy định.

- Thời gian thực hiện trong tháng 10 năm 2025.

6. Đối với Giám đốc Sở Nội vụ

- Chủ trì kiểm điểm các cá nhân, tổ chức có liên quan các thiếu sót đã nêu tại phần Kết luận thanh tra theo thẩm quyền quản lý, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo xử lý theo phân cấp thẩm quyền quản lý cán bộ tùy theo tính chất, mức độ có hình thức xử lý phù hợp, đúng quy định.

- Thời gian thực hiện trong tháng 10 năm 2025.

7. Đối với các Sở, ban, ngành và các đơn vị

Theo chức năng, nhiệm vụ chuyên ngành, chủ động kiểm tra, rà soát việc thực hiện Dự án; việc giao đất, thuê đất; nghĩa vụ tài chính và các vấn đề phát

sinh ngoài Kết luận thanh tra để kịp thời có báo cáo, kiến nghị biện pháp xử lý theo thẩm quyền và quy định pháp luật nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của Dự án, đẩy nhanh việc khai thác, sử dụng Dự án hiệu quả, tránh lãng phí, phát triển hạ tầng và an sinh xã hội.

8. Chánh Thanh tra Thành phố

- Công khai kết luận thanh tra theo quy định của Luật Thanh tra năm 2025.
- 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:

- Thanh tra Chính phủ
- Chủ tịch UBND TPHCM;
- Đ/c Nguyễn Văn Thọ, PCTTT UBNDTP;
- Chánh Thanh tra TP;
- UBKTTU;
- Sở Nội vụ;
- Sở Tài chính;
- Sở Xây dựng;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND P. An Đông; UBND P. Chợ Quán; UBND xã Tân Nhựt.
- VPUBNDTP;
- Các chủ Đầu tư, chủ Dự án theo Quyết định thanh tra số 526/QĐ-TTTP-P4 ngày 31/7/2025 của Chánh Thanh tra Thành phố;
- Lưu: VT, ĐTT, P4, P.10.

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



Nguyễn Thị Thanh Thủy