

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN NHÀ BÈ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 13 /BC-UBND-QLĐT

Nhà Bè, ngày 09 tháng 01 năm 2024

THANH TRA TP. HCM	
ĐẾN	Số: <u>HKG</u>
	Ngày: <u>10.01.24</u>
Chuyên:	<u>Đ/c Truân, PCT</u>
	<u>+ đ/c Nghi, PCT</u>
Số và ký hiệu HS:	

BÁO CÁO

Về việc rà soát, có ý kiến về giải pháp xử lý các vấn đề còn tồn đọng của dự án Khu nhà ở xã Phước Kiển do Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Tân An Huy làm chủ đầu tư.

Kính gửi: Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh.

Thực hiện ý kiến của Thanh tra Thành phố tại Biên bản làm việc ngày 18/10/2023 về “*đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè báo cáo các vướng mắc, khó khăn do trách nhiệm của chủ đầu tư đối với các dự án có vướng mắc nằm ở năng lực của chủ đầu tư*”;

Nhằm giải quyết các tồn tại của dự án Khu nhà ở xã Phước Kiển (sau đây viết tắt là Dự án) do Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Tân An Huy (sau đây viết tắt là Công ty Tân An Huy) làm chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè đã 02 lần mời Công ty Tân An Huy đến làm việc (ngày 27/10/2023 và ngày 15/12/2023), có văn bản số 2901/UBND-QLĐT ngày 23/11/2023 đề nghị Công ty Tân An Huy khẩn trương có văn bản báo cáo chi tiết về: pháp lý dự án, tiến độ thực hiện, cụ thể tất cả các khó khăn, vướng mắc, đề xuất kiến nghị phương án tháo gỡ và nêu các nội dung kiến nghị đối với cấp thẩm quyền.

Sau quá trình rà soát, tổng hợp, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè báo cáo Thanh tra Thành phố như sau:

1. Nội dung kết luận của Ủy ban nhân dân Thành phố về thực hiện Kết luận số 02/KL-TTTP-P3 ngày 04/01/2018 của Thanh tra Thành phố liên quan dự án.

1.1. Tại Thông báo số 286/TB-VP ngày 09/5/2018 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Nguyễn Thành Phong về kết luận Thanh tra việc chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng đất và việc thực hiện dự án Khu nhà ở Tân An Huy tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Công ty Tân An Huy làm chủ đầu tư, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đã kết luận “*yêu cầu Hội đồng quản trị, đại diện theo pháp luật của Công ty Tân An Huy thực hiện các việc sau:*

- *Khẩn trương cử người đại diện theo pháp luật để làm việc với cơ quan chức năng về hoạt động của Công ty.*

- *Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về doanh nghiệp, đất đai, xây dựng, thuế và các quy định pháp luật khác có liên quan đến hoạt động và việc thực hiện dự án được giao của Doanh nghiệp.*

- Thực hiện nộp ngân sách Nhà nước các khoản thuế và tiền chậm nộp phải nộp còn tồn đọng từ trước ngày 31/10/2017 (số tiền 154,973 tỷ đồng) và thực hiện các nghĩa vụ khác liên quan (hoán đổi đất nhà nước quản lý) theo quy định.

- Đề ra kế hoạch cụ thể, cam kết về tiến độ, khả năng tài chính để khẩn trương hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; tiếp tục xây dựng hoàn chỉnh các hệ thống hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, giao thông, thoát nước, chiếu sáng...); khắc phục các vi phạm xây dựng và đẩy nhanh tiến độ xây dựng nhà ở tại khu thấp tầng Dự án đúng quy hoạch được duyệt.

- Chịu trách nhiệm giải quyết và cùng với Công ty Tân Phúc Hưng, Doanh nghiệp Phan, Công ty Trần Thái giải quyết các yêu cầu, kiến nghị của bà Tạ Thị Tuyết Mai và các khách hàng khác có liên quan tại Dự án theo quy định của pháp luật.

- Chấp hành nghiêm túc việc báo cáo tiến độ thực hiện Dự án cho Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định.”

1.2. Thông báo số 672/TB-VP ngày 26/10/2018 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố - Trần Vĩnh Tuyến về việc giải quyết kiến nghị của Công ty Tân An Huy liên quan đến dự án Tân An Huy xã Phước Kiển có nêu:

“Giao Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè rà soát, xem xét giải quyết điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/500 phù hợp với quy hoạch chung của Huyện ở khu vực dự án, làm cơ sở giải quyết quyền lợi hợp pháp của các hộ dân đã mua đối với 14 căn nhà tại khu thấp tầng của dự án.

Trên cơ sở quy hoạch 1/500 đã được phê duyệt điều chỉnh, giao Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè phối hợp với Sở Xây dựng thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy phép xây dựng cho các hộ dân, đảm bảo phù hợp quy hoạch, không để lãng phí cho xã hội. Việc xử lý vi phạm xây dựng tại dự án theo đúng đối tượng vi phạm và hành vi vi phạm.”

1.3. Thông báo số 986/TB-VP ngày 27/12/2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về ý kiến của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố - Võ Văn Hoan về việc kết luận cuộc họp giải quyết vụ việc sai phạm tại Khu nhà ở Tân An Huy, xã Phước Kiển có nêu:

“Cho đến khi thực hiện đầy đủ việc rà soát và có giải pháp xử lý các vấn đề còn tồn đọng của dự án nêu tại Thông báo số 286, 672 (nêu trên) và Thông báo này, giao Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè tạm thời chưa thực hiện điều chỉnh quy hoạch của dự án, giữ nguyên tình trạng pháp lý và hiện trạng của 14/313 công trình xây dựng (đã được 14 công dân khác nhau tổ chức thi công xây dựng).

Giao Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố/ Chi nhánh huyện Nhà Bè, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè không giải

quyết các thủ tục (cho phép chuyển nhượng các phần dự án/ phần đất thuộc dự án/ công trình trên đất thuộc dự án hoặc công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình trên đất) cho Công ty Tân An Huy đối với các phần dự án này cho đến khi Công ty chấp hành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính còn tồn đọng, trừ trường hợp giải quyết cho các hộ dân có liên quan.

Giao Thanh tra Thành phố theo dõi, giám sát, đôn đốc và tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện ý kiến chỉ đạo tại Thông báo này cho Ủy ban nhân dân Thành phố.”

2. Kết quả thực hiện của Công ty Tân An Huy đối với các kết luận của Ủy ban nhân dân thành phố.

2.1. Các nội dung đã thực hiện.

Công ty Tân An Huy đã thực hiện xong 02 nội dung: (1) cử người đại diện theo pháp luật để làm việc với cơ quan chức năng về hoạt động của Công ty, (2) thực hiện báo cáo tiến độ thực hiện dự án, đề xuất phương án tháo gỡ khó khăn về Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè.

Ngoài ra, Công ty Tân An Huy đã cung cấp 23 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại dự án về Ủy ban nhân dân Huyện để chỉnh lý biến động.

2.2. Các nội dung chưa thực hiện.

Công ty Tân An Huy chưa thực hiện hoàn thành 04 nội dung còn lại: (1) nộp ngân sách Nhà nước các khoản thuế và tiền chậm nộp phải nộp còn tồn đọng với số tiền khoảng 181 tỷ đồng; các nghĩa vụ khác liên quan đến việc hoán đổi đất Nhà nước quản lý; (2) hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; (3) hoàn chỉnh các hệ thống hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, giao thông, thoát nước, chiếu sáng...); (4) trách nhiệm giải quyết và cùng với Công ty Tân Phúc Hưng, Doanh nghiệp Phan, Công ty Trần Thái giải quyết các yêu cầu, kiến nghị của bà Tạ Thị Tuyết Mai liên quan đến việc góp vốn, bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Dự án theo quy định của pháp luật.

2.3. Nội dung ý kiến của Thanh tra Thành phố.

Tại Báo cáo số 145/BC-TTTP-P3 ngày 12/5/2022, Thanh tra Thành phố kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố yêu cầu Công ty Tân An Huy chứng minh về năng lực tài chính, năng lực chuyên môn để các cơ quan, đơn vị có thẩm quyền thẩm định trước khi xem xét, giải quyết các thủ tục để Công ty được tiếp tục triển khai thực hiện Dự án Khu nhà ở Tân An Huy.

3. Các khó khăn, vướng mắc, kiến nghị của chủ đầu tư.

Công ty Tân An Huy đã có văn bản số 21/2023/CV-TAH ngày 01/12/2023 đề xuất phương án tháo gỡ các khó khăn của dự án như sau:

3.1. Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính, nợ thuế: Công ty cam kết thực hiện lộ trình trả nợ thuế theo văn bản số 16/2023/CV-TAH ngày 04/8/2023 gửi Ủy ban nhân dân Thành phố, Cục Thuế Thành phố và Chi cục Thuế khu vực Quận 7 – Huyện

Nhà Bè. Cam kết thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước theo đúng lộ trình đã cam kết.

Văn bản số 16/2023/CV-TAH ngày 04/8/2023 của Công ty Tân An Huy nêu: Công ty đã thương lượng với khách hàng mua nhà tại dự án về đồng ý góp vào mỗi $1m^2$ đất ở là 10 triệu đồng để đồng hành cùng công ty tháo gỡ những tồn tại, khó khăn của dự án. Tổng diện tích đất ở khu thấp tầng là $58.791,2m^2$ (Công ty thu tiền khách hàng theo tiến độ được ký kết). Nếu được cơ quan thẩm quyền tháo gỡ những khó khăn và Công ty được cấp phép xây dựng nhà ở thì Công ty cam kết trả nợ theo lộ trình sau:

- Nộp 50% số tiền nợ thuế gốc trong 06 tháng, tương đương số tiền 40 tỷ đồng.
- Nộp 50% tiền nợ thuế còn lại trong 06 tháng tiếp theo, tương đương số tiền 39.978.274.289 đồng.

- Riêng tiền phạt chậm nộp, Công ty sẽ có văn bản trình Ủy ban nhân dân Thành phố, Cục Thuế Thành phố, Chi cục Thuế khu vực Quận 7 – Huyện Nhà Bè được miễn giảm tiền chậm nộp (gồm tiền phạt, tiền lãi phạt chậm nộp). Công ty sẽ chấp hành theo quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố và các cơ quan có thẩm quyền.

3.2. Về khắc phục sai phạm của 14 căn nhà đã xây dựng: đề xuất được điều chỉnh chỉnh cục bộ 1/500 theo Tờ trình số 13/2018/TTr-TAH ngày 29/5/2018 về xin điều chỉnh cục bộ chỉ tiêu đồ án quy hoạch 1/500 các mẫu nhà thấp tầng gửi Phòng Quản lý đô thị huyện Nhà Bè. Quy hoạch này phù hợp với quy hoạch chung của Huyện và cũng phù hợp với 14 căn nhà đã xây dựng để tránh các hộ dân 14 nhà khiếu nại khi có chủ trương tháo dỡ.

Tờ trình số 13/2018/TTr-TAH ngày 29/5/2018 của Công ty Tân An Huy nêu: Do dự án tồn tại 14 căn nhà đã xây dựng có sai biệt so với quy hoạch 1/500 được duyệt (gồm tầng 01 tầng hầm, 01 tầng trên mặt đất), Công ty đề nghị xem xét điều chỉnh quy hoạch thành số tầng là 01 tầng hầm, 04 tầng trên mặt đất, tăng chiều cao toàn công trình (so với chỉ tiêu đã được duyệt là 03 tầng).

3.3. Về việc hoàn thành công tác bồi thường đất đai: Công ty đề xuất điều chỉnh ranh dự án theo phương án xin điều chỉnh cục bộ tại Tờ trình số 17/2023/TTr-TAH ngày 21/9/2023 gửi Phòng Quản lý đô thị.

Tờ trình số 17/2023/TTr-TAH ngày 21/9/2023 của Công ty Tân An Huy nêu:

“Do dự án tồn các khu đất có tổng diện tích $10.253,1m^2$ không đạt được thỏa thuận đền bù với chủ đất, kéo dài từ nhiều năm. Công ty Tân An Huy kiến nghị điều chỉnh một số chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc của đất ở, đất cây xanh, đất giao thông tại đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 như sau:

- Tổng diện tích khu đất $206.530,1m^2$ giữ nguyên không đổi.
- Diện tích cây xanh – TDTT: $19.757,81m^2$ (điều chỉnh tăng $+3.318,75m^2$).
- Diện tích cây xanh cách ly rạch: $9.348,09m^2$ (điều chỉnh giảm $-3.012,2m^2$).

- Đất giao thông, sân đường nội bộ: 51.060,57m² (điều chỉnh giảm -306,55m²).
- Các nội dung khác giữ nguyên không thay đổi."

3.4. Về thực hiện nghĩa vụ đất công: Việc xác định diện tích đất công chưa hoàn thành do công tác bồi thường chưa hoàn thành. Công ty sẽ liên hệ Phòng Tài nguyên và Môi trường để xác định lại diện tích đất công và có kế hoạch tài chính nộp ngân sách phù hợp.

Công ty kiến nghị chuyển đổi diện tích chưa bồi thường này sang đất cây xanh và điều chỉnh một phần đất cây xanh sang đất nhà ở thấp tầng (ranh dự án không thay đổi, kiến nghị được điều chỉnh chức năng quy hoạch).

3.5. Nội dung cam kết

- Công ty cam kết thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, giải quyết mọi quyền lợi chính đáng của khách hàng và người có liên quan theo quy định pháp luật.

- Cam kết hoàn thành dự án trong thời gian 36 tháng. Nhận được sự cho phép triển khai của các cấp thẩm quyền, Công ty sẽ làm việc với ngân hàng có văn bản chấp thuận tài trợ tín dụng cho toàn bộ dự án.

- Sau khi được Thành phố cho phép triển khai và đi vào hoạt động, Công ty cam kết khởi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án, xây dựng nhà ở cho khách hàng và giải quyết tất cả các tồn đọng còn lại của dự án.

4. Đề xuất, kiến nghị của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè

Đề từng bước tháo gỡ các tồn đọng của dự án Khu nhà ở Tân An Huy, giải quyết quyền lợi cho các hộ dân tại dự án, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè kiến nghị nội dung như sau:

- Cho phép Công ty Tân An Huy được thực hiện lại dự án, được xem xét giải quyết các kiến nghị về quy hoạch, xây dựng, đất đai theo quy định để Công ty có thêm phương án tài chính thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ khác (theo cam kết của Công ty Tân An Huy tại văn bản số 16/2023/CV-TAH ngày 04/8/2023 và số 21/2023/CV-TAH ngày 01/12/2023).

- Thanh tra Thành phố chủ trì tổ chức cuộc họp với các Sở, ngành, đơn vị liên quan để thống nhất phương án tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc của chủ đầu tư tại dự án nêu trên, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè báo cáo Thanh tra Thành phố nội dung ý kiến nêu trên để xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Thanh tra TP;
- Lãnh đạo UBND Huyện: CT, PCT;
- SXD, STNMT, STP, Cục Thuế TP;
- VP.HĐND và UBND Huyện;
- Lưu: VT, NA (3b).

Đính kèm:

- VB 21/2023/CV-TAH; TTr 17/2023/TTr-TAH;
- VB 16/2023/CV-TAH; TTr 13/2018/TTr-TAH.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Võ Phan Lê Nguyễn