

Số: 206 /BC-UBND

Nhà Bè, ngày 18 tháng 7 năm 2024

BÁO CÁO

Kết quả rà soát 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.

Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè nhận được văn bản số 860/TTTP-P8 ngày 03/6/2024 của Thanh tra Thành phố về dự án Khu nhà ở xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè (Dự án Tân An Huy) do Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Tân An Huy (Công ty Tân An Huy) làm chủ đầu tư; đề nghị Ủy ban nhân dân Huyện thực hiện các nội dung: (1) báo cáo kết quả thực hiện 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 đối với Kết luận thanh tra số 02/KL-TTTP-P3 ngày 04/01/2018 của Thanh tra Thành phố, Thông báo số 986/TB-VP ngày 27/12/2019 và các văn bản chỉ đạo khác có liên quan (trong đó nêu rõ cơ sở pháp lý để đề xuất tại Báo cáo số 13/BC-UBND-QLĐT ngày 09/01/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè); (2) kiểm tra, rà soát theo thẩm quyền đối với các nội dung kiến nghị của Công ty Tân An Huy tại Văn bản số 06/2024/CV-TAH ngày 03/5/2024.

Xét Báo cáo số 271/BC-QLĐT ngày 09/7/2024 của Phòng Quản lý đô thị và Báo cáo số 132/BC-TNMT ngày 12/6/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè báo cáo như sau:

I. Về kết quả thực hiện 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 đối với Kết luận thanh tra số 02/KL-TTTP-P3 ngày 04/01/2018 của Thanh tra Thành phố, Thông báo số 986/TB-VP ngày 27/12/2019 và các văn bản chỉ đạo khác có liên quan.

1. Tại Báo cáo số 196/BC-UBND ngày 04/8/2022, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè đã tổng hợp và báo cáo kết quả thực hiện còn 04 nội dung đang thực hiện:

1.1. Rà soát để xử lý thu hồi hoặc chỉnh lý biến động trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ dân có đất bị thu hồi tại dự án theo đúng quy định pháp luật.

Việc xử lý thu hồi hoặc chỉnh lý biến động đất đai không thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè (mà thuộc thẩm quyền của Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Nhà Bè theo quy định tại Điều 105 Luật đất đai, Điều 37 Nghị

định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ). Ngày 14/6/2022, Ủy ban nhân dân Huyện đã phối hợp Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Nhà Bè hướng dẫn Công ty Tân An Huy nộp hồ sơ để chỉnh lý biên động theo quy định tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Nhà Bè.

1.2. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, xác định phần đất do Nhà nước trực tiếp quản lý tại Dự án Tân An Huy và nghĩa vụ của chủ đầu tư:

Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè đã có Báo cáo số 1209/UBND-TNMT ngày 29/5/2019 cho Ủy ban nhân dân Thành phố về phần đất do Nhà nước trực tiếp quản lý tại Dự án Tân An Huy như sau:

a. Phần diện tích đất do nhà nước quản lý tại 03 khu đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè đã xác nhận bồi thường giải phóng mặt bằng tại Văn bản số 447/UBND-TNMT ngày 28/5/2009 và Văn bản số 891/UBND-TNMT ngày 20/10/2009.

b. Phần diện tích đất còn lại 154.408,06m² thuộc Dự án, qua rà soát toàn bộ hồ sơ thỏa thuận bồi thường (bản photo) do Công ty Tân An Huy cung cấp, như sau:

- Đất có thừa thỏa thuận bồi thường trong phạm vi dự án 105.156,6m².
- Đất có thừa chưa thỏa thuận bồi thường trong phạm vi dự án còn khoảng 24.519,36m².
- Diện tích đất do Nhà nước quản lý (đất rạch) là 16.857,8m².
- Phần đất kênh thủy lợi đã thỏa thuận bồi hoàn cho các hộ dân là 5.379m².
- Phần đất đê thủy lợi đã thỏa thuận bồi hoàn cho các hộ dân là 2.495,3m².

1.3. Rà soát toàn bộ hồ sơ pháp lý (xác định cụ thể đối với phần dự án thuộc trường hợp Công ty Tân An Huy không chấp hành, không phối hợp để cung cấp đầy đủ hồ sơ trong thời gian được yêu cầu), có biện pháp công bố công khai thời gian, thời hạn chót để bổ sung hồ sơ:

Ngày 21/02/2022, Công ty Tân An Huy có Công văn số 02/2022/CV-TAH về báo cáo tiến độ triển khai dự án. Theo đó, Công ty Tân An Huy đã nhiều lần làm việc với 02 chủ đất nhưng không đạt được thỏa thuận về giá bồi thường.

1.4. Về xử lý nhà xây dựng sai phép (lô C12) tại Dự án Tân An Huy, theo đúng quy định pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè đã chỉ đạo các cơ quan chuyên môn thuộc Huyện khẩn trương xây dựng Phương án phá dỡ trình Sở Xây dựng thẩm định, phê duyệt trước khi tổ chức cưỡng chế theo Quyết định số 1998/QĐ-CCXP ngày 06/06/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về cưỡng chế thi hành biện pháp khắc phục hậu quả trong hoạt động đầu tư xây dựng (chủ sử dụng lô C12 chưa đóng phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 5309/QĐ-XPVPHC ngày 17/12/2019 của Ủy ban

nhân dân Thành phố). Ngoài ra, Ủy ban nhân dân Huyện đang kiến nghị cấp kinh phí cưỡng chế để có điều kiện tổ chức thực hiện.

2. Tại Báo cáo số 196/BC-UBND ngày 04/8/2022, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè báo cáo có 03 kiến nghị của Công ty Tân An Huy liên quan thẩm quyền phối hợp giải quyết của Ủy ban nhân dân Huyện, gồm:

2.1. Kiến nghị được khởi động lại dự án, điều chỉnh quy hoạch, lập thiết kế mẫu nhà.

Tại Thông báo số 672/TB-VP ngày 26/10/2018 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Trần Vĩnh Tuyến chỉ đạo: *“Giao Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè rà soát, xem xét 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”*.

Tại Thông báo số 986/TB-VP ngày 27/12/2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Võ Văn Hoan đã chỉ đạo: *“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 286, 672 và Thông báo này, giao Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè tạm thời chưa thực hiện việc 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”*.

Theo đó, cho đến khi các cơ quan có thẩm quyền có văn bản thông báo Công ty Tân An Huy hoàn thành nghĩa vụ thuế, cũng như các vấn đề còn tồn đọng của dự án này, Ủy ban nhân dân Huyện sẽ tạm thời chưa thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch của dự án theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 986/TB-VP ngày 27/12/2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố. Do đó, kiến nghị của Công ty Tân An Huy là chưa đủ cơ sở thực hiện.

Đồng thời, tại Văn bản 5979/SXD-TT ngày 27/5/2022 của Sở Xây dựng nhận định các kiến nghị của chủ đầu tư về việc khởi động lại dự án để có nguồn thu là không có cơ sở để được giải quyết theo quy định.

2.2. Kiến nghị tạm ngưng tháo dỡ 14 căn xây dựng sai quy hoạch, sau khi có mẫu nhà được duyệt, phần diện tích nào sai sẽ khắc phục theo đúng quy hoạch.

Tại Thông báo số 672/TB-VP ngày 26/10/2018 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Trần Vĩnh Tuyến chỉ đạo: *“Giao Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè rà soát, xem xét 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”.

Tuy nhiên, tại Thông báo số 986/TB-VP ngày 27/12/2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Thành phố, Phó chủ tịch UBND Thành phố Võ Văn Hoan đã chỉ đạo “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 286, 672 và Thông báo này, giao Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè tạm thời chưa thực hiện việc 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”.

Hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè vẫn tiếp tục thực hiện theo Thông báo số 986/TB-VP ngày 27/12/2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Thành phố.

2.3. Kiến nghị giải quyết những thắc mắc, khiếu kiện của khách hàng (nếu có) theo tinh thần thương lượng, bồi thường theo giá trị thị trường, trường hợp không đạt thỏa thuận thì chấp hành theo phán quyết của Tòa án.

Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè đã có văn bản trả lời một số kiến nghị của công dân có liên quan đến dự án và thống nhất theo ý kiến của Sở Xây dựng về việc đây là vụ việc dân sự, nên thực hiện theo quy định pháp luật về dân sự.

2.4. Cam kết nếu được chấp thuận khởi động dự án của Ủy ban nhân dân Thành phố, Công ty sẽ hoàn thành dự án trong thời gian 36 tháng.

Nội dung này cần có ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố và ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư. Đồng thời, cần có ý kiến hướng dẫn của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về khả năng điều chỉnh chỉ tiêu dự án trong điều kiện khu vực dự án chưa có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt. Ngoài ra, để đảm bảo quy định khi thực hiện điều chỉnh, cần thiết phải có ý kiến của cộng đồng dân cư và các công dân có liên quan đến dự án làm cơ sở xem xét.

II. Về kiểm tra, rà soát theo thẩm quyền đối với các nội dung kiến nghị của Công ty Tân An Huy tại Văn bản số 06/2024/CV-TAH ngày 03/5/2024.

1. Báo cáo và đề xuất của Công ty Tân An Huy.

Tại Văn bản số 06/2024/CV-TAH ngày 03/5/2024, Công ty Tân An Huy đã báo cáo về **05 phương án** tháo gỡ khó khăn như sau:

“- Đã có phương án hoạt động để tạo nguồn nộp thuế cho Nhà nước (có văn bản trình Ủy ban nhân dân Thành phố – Ủy ban nhân dân Thành phố có ý kiến chỉ đạo cho Cục thuế Thành phố có văn bản trả lời cho công ty); Cục thuế Thành

phố chưa thực hiện.

- Đã có phương án xây dựng tiếp hạ tầng cơ sở để nhanh chóng hoàn thiện bàn giao cho các cơ quan chức năng (đã làm xong 70% và một nhà máy xử lý nước thải).

- Đã có phương án xin điều chỉnh quy hoạch để xin tồn tại 14 căn đã xây dựng (theo chỉ đạo của ông Trần Vĩnh Tuyến) đã trình Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè. Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè đang xin ý kiến của Ủy ban nhân dân Thành phố để xem xét.

- Đã có phương án xin điều chỉnh cục bộ của dự án (đã nộp Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè). Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè đang chờ đợi ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố để xem xét.

- Đã lập hồ sơ xin phê duyệt nhà mẫu hoàn chỉnh phần thiết kế sơ bộ và đã trình cho Sở Xây dựng nhưng chưa được nhận hồ sơ (do vướng văn bản của Ủy ban nhân dân Thành phố đình chỉ mọi hoạt động của công ty)."

2. Ý kiến về thẩm quyền đối với nội dung kiến nghị của Công ty Tân An Huy.

Trong 05 phương án do Công ty Tân An Huy báo cáo nêu trên, có 02/05 nội dung liên quan điều chỉnh quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, các nội dung còn lại không thuộc thẩm quyền của Huyện.

Tuy nhiên, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố - ông Võ Văn Hoan đã có nội dung kết luận tại cuộc họp giải quyết sai phạm tại Dự án Tân An Huy, huyện Nhà Bè tại Thông báo số 986/TB-VP ngày 27/12/2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố nội dung "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 286, 672 và Thông báo này, giao Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè tạm thời chưa thực hiện việc điều chỉnh quy hoạch của dự án, giữ nguyên tình trạng pháp lý và hiện trạng của 14/313 công trình xây dựng". Theo đó, Ủy ban nhân dân Huyện chưa thực hiện cưỡng chế tháo dỡ công trình, chưa có cơ sở điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo đề nghị của Công ty Tân An Huy. Ngoài ra, còn có một số khó khăn, vướng mắc về điều chỉnh quy hoạch mà Ủy ban nhân dân Huyện đã nêu tại Báo cáo số 196/BC-UBND ngày 04/8/2022.

III. Cơ sở pháp lý để đề xuất tại Báo cáo số 13/BC-UBND-QLĐT ngày 09/01/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè:

Ủy ban nhân dân Huyện đã có Báo cáo số 13/BC-UBND-QLĐT ngày 09/01/2024 báo cáo kết quả rà soát và ý kiến về giải pháp xử lý các vấn đề còn tồn đọng của dự án Tân An Huy do Công ty Tân An Huy làm chủ đầu tư. Theo đó, Công ty Tân An Huy chưa hoàn thành thực hiện 04 nội dung gồm: (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.

Các tồn tại nêu trên của dự án Tân An Huy thuộc trách nhiệm thực hiện của Công ty Tân An Huy và thẩm quyền để xem xét tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc không thuộc Ủy ban nhân dân Huyện.

Với mong muốn tháo gỡ khó khăn của Dự án Tân An Huy, tránh tình trạng khiếu kiện, khiếu nại tập trung đông người gây mất an ninh trật tự, trên cơ sở cam kết của Công ty Tân An Huy tại văn bản số 21/2023/CV-TAH ngày 01/12/2023, Ủy ban nhân dân Huyện đã có kiến nghị tại Báo cáo số 13/BC-UBND-QLĐT ngày 09/01/2024 nêu trên.

IV. Đề xuất, kiến nghị.

Ủy ban nhân dân Huyện kiến nghị Thanh tra Thành phố chủ trì tổ chức cuộc họp tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc của dự án Tân An Huy với sự tham gia của Công ty Tân An Huy, các Sở, Ban ngành liên quan và Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè.

Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè báo cáo và kiến nghị các nội dung nêu trên đến Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh./.

Nơi nhận:

- Thanh tra TP;
- UBND Huyện: CT, PCT;
- VP.HĐND và UBND Huyện;
- Lưu: VT, NA (3b).

Kuu

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Võ Phan Lê Nguyễn