

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: 9432/TNMT-QLSDĐ

Về chuyển mục đích sử dụng 02 khu đất
quốc phòng do Quân khu 7 quản lý tại
quận 10.

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

TP Hồ Chí Minh, ngày 24-12-2014

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố.

Thực hiện chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Nguyễn Hữu Tín tại công văn số 4977/VP-ĐTMT ngày 26 tháng 06 năm 2014 và công văn số 7368/VP-ĐTMT ngày 10 tháng 09 năm 2014 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố về chuyển mục đích sử dụng 02 khu đất quốc phòng do Quân khu 7 quản lý tại số 302, đường Tô Hiến Thành, phường 15, quận 10 và số 31 Sư Vạn Hạnh, phường 12, quận 10. Theo công văn số 3001/SQHKT-QHKV1 ngày 10 tháng 09 năm 2014 của Sở Quy hoạch Kiến trúc về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất quốc phòng trên, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố như sau:

I/ Đặc trưng các khu đất:

1/ Khu đất số 302, đường Tô Hiến Thành, với tổng diện tích đất là 25.076m², chia làm 02 khu:

- Khu 1 (kho D60) Ủy ban nhân dân thành phố ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Quân khu 7 số 29/1a/QSDĐ/506/UB ngày 10 tháng 07 năm 2000, diện tích đất 20.205m², vị trí thuộc thửa 27-1452, tờ bản đồ số 6, Sài Gòn Hòa Hưng, phường 15, quận 10. Khu 2 (Xí nghiệp dược) Ủy ban nhân dân thành phố ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Quân khu 7 số 56/1a/QSDĐ/518/UB ngày 05 tháng 09 năm 2001, diện tích đất 4.871m², vị trí thuộc thửa 22-1452, tờ bản đồ số 6, Sài Gòn Hòa Hưng, phường 15, quận 10.

- Về quy hoạch: tại công văn số 3001/SQHKT-QHKV1 của Sở Quy hoạch Kiến trúc, theo đó đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 15, quận 10 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại quyết định số 4947/QĐ-UBND ngày 11 tháng 09 năm 2013, khu đất trên có diện tích khoảng 19.000m² ký hiệu I/C9 được quy hoạch chức năng đất trung tâm thương mại và cao ốc văn phòng. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định như sau:

+ Diện tích đất khoảng 19.000m² (bao gồm phần diện tích hành lang an toàn tuyến đường trên cao số 2).

+ Mật độ xây dựng: ≤ 40%, trong đó cây xanh ≥ 20%.

+ Tầng cao xây dựng: ≤ 15 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất: 6,0.

+ Lộ giới các tuyến đường tiếp giáp: đường Thành Thái 30m (lưu ý hành lang an toàn của tuyến đường trên cao số 2 trên đường Thành Thái 31,5m); đường Tô Hiến Thành 30m; đường Đồng Nai 29m; đường Tam Đảo 16m (lưu ý hành lang an toàn của tuyến điền cao thế trên đường Tam Đảo).

- Ngoài ra, hiện nay Bộ Quốc phòng đã có công văn số 7956/BQP-TM ngày 08 tháng 10 năm 2013 và Ủy ban nhân dân thành phố đã có công văn số 5716/UBND-ĐTMT ngày 28 tháng 10 năm 2013, theo đó thông nhất thu hồi phần đất có diện tích khoảng $2.191,2\text{ m}^2$ thuộc phường 14, quận 10 (gồm $1.763,4\text{ m}^2$ do Công ty Cổ phần Vimec sử dụng và $427,8\text{ m}^2$ do Ủy ban nhân dân quận 10 quản lý, sử dụng) và giao diện tích đất này cho Quân khu 7 để nhập vào thửa đất liền kề là khu kho D60 do Quân khu 7 đang quản lý, sử dụng; đổi lại Ủy ban nhân dân thành phố sẽ thu hồi $3.191,4\text{ m}^2$ đất, thuộc cụm kho số 7 đường Thành Thái, phường 14, quận 10 do Quân khu 7 quản lý để giao lại cho Ủy ban nhân dân quận 10 để đầu tư dự án công trình công cộng. Do vậy, Bộ Tư lệnh Quân khu 7 cần báo cáo bổ sung phần đất $2.191,2\text{ m}^2$ trên cho Bộ Quốc phòng để trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định về việc sử dụng liên quan đến khu đất trên.

2/ Khu đất số 31 Sư Vạn Hạnh (kho VK928 – Cục kỹ thuật):

- Ủy ban nhân dân thành phố ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Quân khu 7 số 54/1a/QSDĐ/851/UB ngày 27 tháng 09 năm 2000, diện tích đất 6.831m^2 , vị trí thuộc thửa 157-22, tờ bản đồ số 1, Sài Gòn Hòa Hưng, phường 12, quận 10.

- Về quy hoạch: tại công văn số 3001/SQHKT-QHKV1 của Sở Quy hoạch Kiến trúc, theo đó đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 12, quận 10 đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại quyết định số 4650/QĐ-UBND ngày 28 tháng 08 năm 2013, khu đất trên có diện tích khoảng 6.200m^2 ký hiệu I/24 được quy hoạch chức năng đất thương mại dịch vụ. Lộ giới đường Sư Vạn Hạnh 20m. Trong trường hợp cần thiết, Sở Quy hoạch Kiến trúc đề nghị chủ đầu tư đề xuất phương án cụ thể để có cơ sở có ý kiến về quy hoạch kiến trúc theo quy định.

II/ Các vấn đề liên quan:

- Ngày 07 tháng 01 năm 2014, Sở Tài nguyên và Môi trường có công văn số 178/TNMT-QLSĐ báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố về xin sử dụng đất của Công ty TNHH Tập đoàn Thiên Thanh tại số 302, đường Tô Hiến Thành, phường 15, quận 10 và số 31 Sư Vạn Hạnh, phường 12, quận 10 để thực hiện dự án khu phức hợp thương mại dịch vụ Thiên Thanh – Sài Gòn Plaza và khu liên hợp kinh doanh thương mại dịch vụ ô tô, theo đó Sở Tài nguyên và Môi trường đã kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét chủ trì tổ chức họp với Quân Khu 7 và các Sở Tài chính, Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Công thương, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân quận 10 và Công ty TNHH tập đoàn Thiên Thanh để giải quyết.

- Ngày 13 tháng 02 năm 2014, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố có

công văn số 876/VP-ĐTMT truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Nguyễn Hữu Tín, theo đó giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở ngành liên quan, nghiên cứu kỹ quy định của Luật đất đai hiện hành, Nghị định số 106/2009/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2009 của Chính phủ, chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại công văn số 2311 TTg-KTN ngày 09 tháng 12 năm 2011 và công văn số 8564/VPCP-KTN ngày 14 tháng 10 năm 2013 về chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất quốc phòng sang mục đích phát triển kinh tế và quản lý, sử dụng số tiền thu được để giải quyết hồ sơ và có văn bản trả lời cho Bộ Tư lệnh Quân khu 7, hướng dẫn Công ty TNHH Tập đoàn Thiên Thanh thực hiện theo đúng quy định.

- Ngày 08 tháng 04 năm 2014, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có công văn số 2119/TNMT-QLSDD hướng dẫn cho Bộ Tư lệnh Quân khu 7 và Công ty TNHH Tập đoàn Thiên Thanh, theo đó căn cứ các quy định trên, sau khi Thủ tướng Chính phủ có văn bản chấp thuận bán chỉ định nhà, đất nền trên; Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giá bán tài sản trên đất, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bộ Quốc phòng có quyết định bán tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Công ty TNHH tập đoàn Thiên Thanh hoàn tất nghĩa vụ tài chính về mua tài sản và quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty theo quy định. Đồng thời, Sở đã có công văn số 2113/TNMT-QLSDD ngày 07 tháng 04 năm 2014 phúc đáp cho Cơ quan Cảnh sát Điều tra – Bộ Công an về việc cung cấp tài liệu phục vụ công tác điều tra liên quan đến 02 khu đất trên do Công ty TNHH Tập đoàn Thiên Thanh xin sử dụng.

- Ngày 04 tháng 06 năm 2014, Bộ Quốc phòng có công văn số 4298/BQP-Kte, theo đó đề nghị Thủ tướng Chính phủ cho phép Bộ Quốc phòng được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản trên đất bằng hình thức chỉ định cho Công ty TNHH Tập đoàn Thiên Thanh để đầu tư xây dựng theo quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của thành phố Hồ Chí Minh và đề nghị được quản lý, sử dụng toàn bộ số tiền thu được sử dụng vào mục đích quốc phòng.

- Ngày 18 tháng 06 năm 2014, Văn phòng Chính phủ có công văn số 4482/VPCP-KTN, theo đó đề nghị Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến theo đề nghị của Bộ Quốc phòng tại công văn số 4298/BQP-Kte ngày 04 tháng 06 năm 2014.

- Ngày 15 tháng 07 năm 2014, Bộ Tài chính có công văn số 9577/BTC-QLCS, theo đó có nội dung căn cứ vào các quy định hiện hành thì Công ty TNHH Tập đoàn Thiên Thanh không thuộc đối tượng bán chỉ định. Việc bán chỉ định theo đề nghị của Bộ Quốc phòng, Bộ Tài chính đề nghị Văn phòng Chính phủ báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định. Bộ Tài chính thống nhất với Bộ Quốc phòng về việc sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ bán tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau khi trừ các chi phí liên quan theo chế độ) để thực hiện dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Ngày 21 tháng 08 năm 2014, Cơ quan Cảnh sát Điều tra - Bộ Công an có công văn số 1000/C46(P10), theo đó Cơ quan Cảnh sát Điều tra - Bộ Công an

đang điều tra vụ án “cố ý làm trái quy định của nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng” theo điều 165 Bộ luật Hình sự, xảy ra tại Công ty TNHH Tập đoàn Thiên Thanh và Ngân hàng TMCP Xây dựng Việt Nam. Cơ quan Cảnh sát Điều tra - Bộ Công an đã có lệnh kê biên tài sản và đề nghị các đơn vị chức năng thực hiện: không cho phép việc sang tên, chuyển nhượng, hủy hoại tài sản bị kê biên. (trong danh mục kê biên không có 02 khu đất tại số 302, đường Tô Hiến Thành, phường 15, quận 10 và số 31 Sư Vạn Hạnh, phường 12, quận 10 do Công ty TNHH tập đoàn Thiên Thanh xin sử dụng).

3/ Nhận xét, đề xuất:

Địa chỉ tại số 302, đường Tô Hiến Thành, phường 15, quận 10 có quy hoạch chức năng là đất trung tâm thương mại và cao ốc văn phòng; địa chỉ tại số 31 Sư Vạn Hạnh, phường 12, quận 10 có quy hoạch chức năng là đất thương mại dịch vụ, do đó việc chuyển mục đích sử dụng đất quốc phòng các khu đất trên là phù hợp với phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị của thành phố.

Tại công văn số 4298/BQP-Kte ngày 04 tháng 06 năm 2014, Bộ Quốc phòng có nội dung ý kiến: 02 khu đất trên là các cơ sở sản xuất, kho, xưởng cũ và sau khi thực hiện sáp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước, 02 khu đất trên không có nhu cầu bố trí cho nhiệm vụ quốc phòng (theo quy hoạch sử dụng đất quốc phòng của đơn vị đến năm 2020) và việc chuyển mục đích sử dụng 02 khu đất trên phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đồng thời tạo nguồn thu cho Bộ Quốc phòng để đầu tư xây dựng doanh trại, cơ sở sản xuất quốc phòng phải di chuyển; sửa chữa, nâng cấp, xây dựng mới doanh trại quân đội theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Công ty TNHH Tập đoàn Thiên Thanh là doanh nghiệp được Bộ Quốc phòng xác định có năng lực tài chính trong việc thực hiện đền bù, hỗ trợ xây dựng doanh trại các đơn vị phải di chuyển và triển khai thực hiện dự án theo quy hoạch của địa phương. Do đó, Bộ Quốc phòng kiến nghị Thủ tướng Chính phủ cho phép Bộ Quốc phòng được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản trên đất bằng hình thức chỉ định cho Công ty TNHH Tập đoàn Thiên Thanh để đầu tư xây dựng theo quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, Bộ Tài chính có công văn số 9577/BTC-QLCS ngày 15 tháng 07 năm 2014, có nội dung thống nhất với kiến nghị của Bộ Quốc phòng tại công văn số 4298/BQP-Kte về việc sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ bán tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau khi trừ các chi phí liên quan theo chế độ) để thực hiện dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Theo nội dung trên, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy việc chuyển mục đích sử dụng 02 khu đất quốc phòng trên là phù hợp với quy hoạch và phát triển kinh tế xã hội của thành phố và thống nhất với ý kiến của Bộ Quốc phòng tại công văn số 4298/BQP-Kte ngày 04 tháng 06 năm 2014 và Bộ Tài chính tại công văn số 9577/BTC-QLCS ngày 15 tháng 07 năm 2014 và kiến nghị Bộ Tư lệnh Quân khu 7 đưa bổ sung phần đất hoán đổi có diện tích 2.191,2 m² giáp với kho D60 báo cáo Bộ Quốc phòng để trình Thủ tướng Chính phủ

xem xét, quyết định. Mặt khác, Công ty TNHH Tập đoàn Thiên Thanh là doanh nghiệp được Bộ Quốc phòng xác định có năng lực tài chính trong việc thực hiện đèn bù, hỗ trợ xây dựng doanh trại các đơn vị phải di chuyển và triển khai thực hiện dự án theo quy hoạch của địa phương, tuy nhiên hiện nay Cơ quan Cảnh sát Điều tra - Bộ Công an đang điều tra vụ án “cố ý làm trái quy định của nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng” theo điều 165 Bộ luật Hình sự, xảy ra tại Công ty TNHH Tập đoàn Thiên Thanh và Ngân hàng TMCP Xây dựng Việt Nam và đã có lệnh kê biên tài sản, do đó kiến nghị Văn phòng Chính phủ xem xét, phối hợp với Cơ quan Cảnh sát Điều tra - Bộ Công an và cơ quan chức năng để rà soát về khả năng tài chính thực hiện dự án đầu tư xây dựng đối với 02 khu đất trên của Công ty TNHH Tập đoàn Thiên Thanh, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Căn cứ chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại công văn số 4977/VP-ĐTMT ngày 26 tháng 06 năm 2014, Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, có văn bản gửi về Văn phòng Chính phủ để tổng hợp trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định (đính kèm dự thảo)./.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Bộ Quốc phòng;
- Bộ Tư lệnh. QK7;
- Sở QHKT;
- UBND.Q10;
- Lưu (VP-QLSDD).
(VT+DT: phan)

