

Số: /KL-STNMT-TTr Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2024

KẾT LUẬN THANH TRA
Về thanh tra việc chấp hành pháp luật đất đai của Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV đối với khu đất số 267-269 Gia Phú, Phường 1, Quận 6

Ngày 26 tháng 12 năm 2022, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Quyết định số 1332/QĐ-STNMT-TTr thành lập Đoàn Thanh tra về thanh tra việc chấp hành pháp luật đất đai của Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV.

Trên cơ sở báo cáo của Đoàn Thanh tra, Sở Tài nguyên và Môi trường kết luận thanh tra như sau:

I. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH

Ngày 28 tháng 02 năm 1989, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 79/QĐ-UB về việc thành lập Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 31 tháng 7 năm 2010, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 3371/QĐ-UBND về việc phê duyệt Đề án chuyển đổi Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên, hoạt động theo hình thức Công ty mẹ - Công ty con.

Hiện nay Tổng Công ty Xây dựng TNHH Một thành viên hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 0300421721 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp, đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 02 năm 2011, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 16 tháng 4 năm 2019, thuộc sở hữu Nhà nước.

II. KẾT QUẢ THANH TRA

2.1. Pháp lý sử dụng nhà, đất

Ngày 10 tháng 02 năm 1996, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 467/QĐ-UB-QLĐT về việc đầu tư Dự án Chung cư Gia Phú

của Công ty Xây dựng và Phát triển kinh tế Quận 6 thuộc Ủy ban nhân dân Quận 6 với quy mô 84 căn hộ (02 khối nhà 01 trệt 04 lầu).

Ngày 01 tháng 10 năm 1998, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 5113/QĐ-UB-QLĐT về việc giao đất cho Công ty Xây dựng và Phát triển kinh tế Quận 6 để xây dựng Chung cư Gia Phú tại Phường 01, Quận 6 với nội dung:

"Điều 1. Thu hồi 1.590m² đất (một ngàn năm trăm chín mươi mét vuông) bao gồm Khu A: 507m² (năm trăm lẻ bảy mét vuông) và Khu B: 1.083m² (một ngàn không trăm tám mươi ba mét vuông) tại Phường 01, Quận 6.

Giao cho Công ty Xây dựng và Phát triển kinh tế Quận 6 sử dụng 1.457m² (một ngàn bốn trăm năm mươi bảy mét vuông) bao gồm Khu A: 483m² (bốn trăm tám mươi ba mét vuông) và Khu B: 974m² (chín trăm bảy mươi tư mét vuông) trong phần đất thu hồi nêu trên để đầu tư xây dựng chung cư.

Phần chênh lệch 133m² đất (một trăm ba mươi ba mét vuông) thuộc quyền sử dụng của Nhà nước dùng để mở rộng đường giao thông khu vực.

Vị trí khu đất được xác định theo tờ bản đồ vị trí thu hồi - giao (tỷ lệ 1/1000) và bản đồ hiện trạng (tỷ lệ 1/500) số 7935/GĐ-ĐC ngày 25 tháng 6 năm 1998 do Sở Địa chính (nay là Sở Địa chính - Nhà đất) duyệt.

Thời gian giao đất: ổn định lâu dài."

Ngày 03 tháng 7 năm 2015, Hội đồng thành viên Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH Một thành viên có Quyết định số 85/QĐ-HĐTV về việc tiếp nhận chuyển giao Dự án Chung cư Gia Phú, Phường 1, Quận 6 từ Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Phú về Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên.

2.2. Về tình hình thực hiện dự án

Trước đây Công ty Xây dựng và Phát triển kinh tế Quận 6 (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Phú) tự thỏa thuận bồi thường cho các hộ dân để thực hiện dự án chung cư Gia Phú.

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân Quận 6 tại Công văn số 233/UBND-TNMT ngày 19 tháng 01 năm 2023, việc đền bù, giải tỏa đối với các hộ dân thuộc Dự án Chung cư Gia Phú đã thực hiện như sau:

1. Sắp chợ: đã hoàn thành 63/63 trường hợp

2. Nhà ở: đã hoàn thành 22/28 trường hợp, còn 6/28 trường hợp chưa hoàn thành (giải tỏa một phần: 03 trường hợp, giải tỏa toàn bộ: 03 trường hợp).

2.2. Về quy hoạch

Theo Quyết định số 6324/QĐ-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 1-2, Quận 6, một phần diện tích tại dự án Chung cư Gia Phú thuộc quy hoạch đất nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, một phần diện tích (thuộc ô ký hiệu A1) có thay đổi về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (tăng số tầng cao).

2.3. Về thực hiện nghĩa vụ tài chính

Theo nội dung Báo cáo số 05/SGCC-KHĐT ngày 10 tháng 01 năm 2023 của Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH Một thành viên: Trước đây Công ty Xây dựng và Phát triển kinh tế Quận 6 (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Phú) tự thỏa thuận bồi thường cho các hộ dân để thực hiện dự án chung cư Gia Phú do đó không phải đóng tiền thuê đất và khi hoàn tất công tác đền bù giải phóng mặt bằng sẽ làm thủ tục đóng tiền sử dụng đất, cấp chủ quyền và các thủ tục để triển khai dự án.

2.4. Về hiện trạng quản lý sử dụng đất

Theo biên bản làm việc 12 tháng 01 năm 2023 của Đoàn Thanh tra (kèm theo Bản vẽ mặt bằng tổng thể dự án Chung cư Gia Phú), hiện trạng Khu đất 267-269 Gia Phú, Phường 1, Quận 6 gồm có 03 khu, cụ thể như sau:

Khu A: Diện tích khoảng 474,8 m², hiện trạng đất trống, Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn TNHH - MTV đã thực hiện rào tôn để quản lý.

Khu B: Diện tích khoảng 409,8 m², hiện trạng đất trống, Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn TNHH - MTV đã thực hiện rào tôn để quản lý.

Khu C: Diện tích khoảng 258,1 m², hiện trạng các hộ dân đang sử dụng. Trước đây, các sạp chợ phía trước đã được Tổng Công ty bồi thường. Phần phía trong các hộ dân chưa được bồi thường.

2.5. Về tình hình tranh chấp, khiếu nại

Theo báo cáo của Ủy ban nhân dân Quận 6 tại Công văn số 233/UBND-TNMT ngày 19 tháng 01 năm 2023, hiện không ghi nhận trường hợp tranh chấp, khiếu nại tại dự án, Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH Một thành viên có thực hiện rào chắn đảm bảo vệ sinh môi trường.

2.6. Kiến nghị của Ủy ban nhân dân Quận 6

Theo Văn bản số 110/UBND-TNMT ngày 09 tháng 02 năm 2017 và Văn bản số 738/UBND-TNMT ngày 16 tháng 6 năm 2017, Ủy ban nhân dân Quận 6 có kiến nghị xem xét lập thủ tục thu hồi khu đất giao cho Ủy ban nhân dân Quận 5 để đầu tư xây dựng mới trường mầm non.

2.7. Về giải trình của đối tượng thanh tra

Theo nội dung Báo cáo số 05/SGCC-KHĐT ngày 10 tháng 01 năm 2023 của Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH Một thành viên, Công ty kiến nghị được tiếp tục thực hiện dự án.

III. NHẬN XÉT VÀ KẾT LUẬN

Dự án Chung cư Gia Phú tạo Phường 1, Quận 6 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt đầu tư xây dựng tại Quyết định số 467/QĐ-UB-QLĐT ngày 10 tháng 02 năm 1996 với quy mô 84 căn hộ (02 khối nhà 01 trệt 04 lầu). Sau đó, Ủy ban nhân dân Thành phố đã hành Quyết định số 5113/QĐ-UB-QLĐT ngày 01 tháng 10 năm 1998 giao đất cho Công ty Xây dựng và Phát triển kinh tế Quận 6.

Năm 2015, Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH Một thành viên tiếp nhận chuyển giao Dự án Chung cư Gia Phú. Sau khi tiếp nhận, Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn không thực hiện tiếp tục triển khai dự án dẫn đến dự án kéo dài, vẫn còn 06 trường hợp chưa thực hiện xong việc đền bù. Ngoài ra, việc điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư liên phường 1-2, Quận 6 dẫn đến quy mô dự án không còn phù hợp. Ủy ban nhân dân Quận 6 cũng có đề xuất đầu tư xây dựng mới trường mầm non tại khu đất này.

Điều a Khoản 5 Điều 1 Nghị định 67/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công quy định:

"a) Cơ quan, tổ chức, đơn vị trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất lập báo cáo kê khai đối với tất cả các cơ sở nhà, đất đang quản lý, sử dụng thuộc phạm vi phải sắp xếp lại, xử lý theo quy định tại Nghị định này gửi cơ quan quản lý cấp trên để tổng hợp, báo cáo cơ quan có thẩm quyền lập phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định này".

Do đó, Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH Một thành viên phải có trách nhiệm rà soát, đề xuất phương án xử lý khả thi, phù hợp với tình hình

hiện nay (về quy hoạch, bồi thường, hiện trạng sử dụng) nhằm đảm bảo tiếp tục thực hiện dự án. Trường hợp việc thực hiện dự án không khả thi, cần xem xét ý kiến của địa phương để bố trí sử dụng hiệu quả, đảm bảo việc quản lý của Nhà nước và quyền của người sử dụng đất có liên quan.

IV. KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Từ những nội dung nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố một số nội dung cụ thể như sau:

- Giao Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH Một thành viên phối hợp với Ủy ban nhân dân Quận 6 lập phương án trình Ban chỉ đạo 167 (Sở Tài chính) xem xét, quyết định việc có tiếp tục thực hiện Dự án Chung cư Gia Phú theo Đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt hay không.

- Giao Ủy ban nhân dân Quận 6 phối hợp, hỗ trợ Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH Một thành viên thực hiện việc lập phương án, đảm bảo tính khả thi và phù hợp quy định pháp luật.

Trên đây là Kết luận thanh tra việc chấp hành pháp luật đất đai của Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV đối với khu đất số 267-269 Gia Phú, Phường 1, Quận 6.

Kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định/.

Nơi nhận :

- UBND Thành phố;
- Thanh tra Thành phố;
- UBND Quận 6;
- Lưu VT, (Tiền).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Võ Trung Trực