

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc thanh tra Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở cao tầng
Lô 13 - 14 (giai đoạn 2) tại Phường 22, quận Bình Thạnh

Thực hiện Quyết định số 178/QĐ-TTr ngày 01 tháng 3 năm 2024 của Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường về thanh tra Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở cao tầng Lô 13 - 14 (giai đoạn 2) tại Phường 22, quận Bình Thạnh, từ ngày 20 tháng 3 năm 2024 đến ngày 15 tháng 5 năm 2024, Đoàn Thanh tra đã tiến hành thanh tra Công ty Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ công ích Thanh niên Xung phong), Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông sản Vinh Phát (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Phát).

Xét Báo cáo kết quả thanh tra ngày 20 tháng 5 năm 2025 của Trưởng đoàn Thanh tra, Chánh Thanh tra Sở kết luận thanh tra như sau:

1. Khái quát chung

1.1. Pháp nhân Công ty Dịch vụ Công ích Thanh niên Xung phong

Công ty Dịch vụ Công ích Thanh niên Xung phong được thành lập theo Quyết định số 5242/QĐ-UB-KT ngày 25 tháng 9 năm 1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố, là doanh nghiệp Nhà nước hoạt động công ích trên lĩnh vực cung ứng dịch vụ công cộng; có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng, được giao vốn, đầu tư vốn bổ sung tương ứng với nhiệm vụ công ích nhà nước giao; hạch toán độc lập (phần kinh doanh theo tỷ lệ quy định và phải hạch toán riêng).

Ngày 20 tháng 3 năm 2009, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 1102/QĐ-UBND về việc sáp nhập các Công ty nhà nước trực thuộc Lực lượng Thanh niên Xung phong Thành phố, sáp nhập 03 doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Sản xuất Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Xuất nhập khẩu Thanh niên Xung phong, Công ty Đầu tư và Xây dựng Thanh niên Xung phong và Công ty Khai thác Chế biến Lâm nông sản Cung ứng xuất khẩu Thành phố Hồ Chí Minh vào Công ty Dịch vụ Công ích Thanh niên Xung phong.



Ngày 06 tháng 4 năm 2010, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 1579/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án chuyển đổi doanh nghiệp nhà nước Công ty Dịch vụ Công ích Thanh niên Xung phong trực thuộc lực lượng thanh niên xung phong thành Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Thanh niên Xung phong.

Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Thanh niên Xung phong hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên, mã số doanh nghiệp: 0300691622, đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 8 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 30 tháng 6 năm 2022, địa chỉ trụ sở chính: 19 Yersin, phường Cầu Ông Lãnh, Quận 1, người đại diện theo pháp luật: ông Lê Thành Khoa - Chức vụ: Giám đốc.

1.2. Pháp nhân Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Phát

Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Phát hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần mã số doanh nghiệp: 0301174144, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 11 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 08 tháng 11 năm 2023 do Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, địa chỉ trụ sở chính: Căn số C-00.14 Tầng trệt, chung cư Lô C1, số 62 đường Hoàng Thế Thiện, phường An Lợi Đông, thành phố Thủ Đức do ông Trần Ngọc Trung - Tổng Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

2. Kết quả kiểm tra, xác minh

2.1. Pháp lý dự án

Ngày 18 tháng 6 năm 2003, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 2720/QĐ-UB thu hồi 12.611m² đất tại Phường 22, quận Bình Thạnh và giao cho Công ty Thanh niên Xung phong thành phố Hồ Chí Minh 13.070m² (khu I: 2.660m², khu II: 5.370m², khu III: 5.040m²) để đầu tư xây dựng Khu nhà ở cao tầng Lô 13 - 14 (giai đoạn 2) tại Phường 22, quận Bình Thạnh, trong đó diện tích đất ở là 10.200m², giao ổn định lâu dài có thu tiền sử dụng đất, diện tích đất công trình công cộng (công viên cây xanh, bãi đậu xe, đường giao thông) là 2.870m², sau khi Công ty Thanh niên Xung phong thành phố Hồ Chí Minh đầu tư xong theo quy hoạch và dự án đã lập có trách nhiệm bàn giao cho cơ quan chuyên môn quản lý theo quy định.

Vị trí khu đất được xác định theo Bản đồ vị trí tỷ lệ 1/2000 và Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 ngày 27 tháng 12 năm 2002 của Đoàn Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Địa chính - Nhà đất.

Ngày 02 tháng 8 năm 2006, Công ty Thanh niên Xung phong thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 139/CV-VYC trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem



xét chấp thuận chủ trương cho phép Công ty Vinh Phát làm chủ đầu tư dự án xây dựng Khu nhà ở cao tầng Lô 13 - 14 (giai đoạn 2) tại Phường 22, quận Bình Thạnh.

Ngày 20 tháng 9 năm 2006, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 6896/UBND-ĐT chấp thuận cho Công ty Thanh niên xung phong ngưng thực hiện dự án đầu tư khu nhà ở cao tầng tại Phường 22, quận Bình Thạnh. Để thực hiện tiếp dự án nhanh, đúng quy định, giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh làm việc với Công ty Thanh niên xung phong căn cứ quy định của Luật Đất đai đề xuất thay thế chủ đầu tư, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố trong 10 ngày kể từ khi nhận công văn này.

Ngày 07 tháng 11 năm 2006, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 10645/TNMT-QHSDĐ báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố về việc thay đổi chủ đầu tư dự án khu nhà ở cao tầng tại Phường 22, quận Bình Thạnh như sau: "Công ty Thanh niên xung phong đã được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất từ năm 2003 nhưng đến nay chưa thực hiện hoàn tất dự án do gặp khó khăn trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Hiện nay, Công ty đang trong quá trình cổ phần hóa nên theo Công ty là không thể tiếp tục thực hiện dự án và đề nghị chuyển giao cho Công ty TNHH Vinh Phát. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành, trường hợp người thực hiện dự án đầu tư không thể tiếp tục thực hiện dự án thì Nhà nước thu hồi đất (khoản 2 Điều 101 Nghị định 181/2004/NĐ-CP); Việc giao đất chủ yếu thực hiện qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu chọn chủ đầu tư dự án. Trong trường hợp này, Ủy ban nhân dân Thành phố đã chấp thuận cho Công ty Thanh niên xung phong ngưng thực hiện dự án và có chỉ đạo là phải tiếp tục thực hiện nhanh dự án. Nếu thông qua hình thức đấu giá, đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư thì phải mất nhiều thời gian. Mặt khác, một trong những nguyên tắc để đưa khu đất ra đấu giá quyền sử dụng đất là phải hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng (Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ). Do vậy, nếu Công ty TNHH Vinh Phát thực sự có đủ năng lực tài chính và chuyên môn để thực hiện dự án thì có thể xem xét, chấp thuận cho thay thế làm chủ đầu tư dự án. Về vấn đề này, kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố giao cho Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm tra về năng lực đầu tư của Công ty TNHH Vinh Phát và báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố để xem xét, quyết định. Đồng thời, để tránh việc khiếu nại của các hộ dân, kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố giao cho Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh thông báo công khai việc thay đổi chủ đầu tư nêu trên. Công ty TNHH Vinh Phát cần phải có kế hoạch thực hiện dự án cụ thể; cam kết không để

dự án kéo dài và chịu trách nhiệm nếu để xảy ra tình trạng khiếu nại của các hộ dân; đồng thời có trách nhiệm kế thừa những cam kết trước đây của Công ty Thanh niên xung phong liên quan đến dự án trên (trong đó có cam kết bán lại cho Ủy ban nhân dân Thành phố một số căn hộ để bố trí tái định cư cho các dự án khác của thành phố)”.

Ngày 20 tháng 11 năm 2006, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 8576/UBND-ĐT chỉ đạo về việc thay đổi chủ đầu tư dự án khu nhà ở cao tầng Lô 13 - 14 (giai đoạn 2) Phường 22, quận Bình Thạnh như sau:

“1. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm tra về năng lực tài chính của Công ty TNHH Vinh Phát xin tiếp tục đầu tư dự án, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

2. Sau khi có Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố về chuyển đổi chủ đầu tư, giao Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh thông báo công khai về chủ trương thay đổi trên.

3. Chủ đầu tư mới phải có kế hoạch thực hiện dự án cụ thể; cam kết không để dự án kéo dài và phải chịu trách nhiệm nếu để xảy ra tình trạng khiếu nại của các hộ dân; đồng thời, có trách nhiệm kế thừa những cam kết trước đây của Công ty Thanh niên xung phong liên quan đến dự án trên (trong đó có cam kết bán lại cho thành phố một số căn hộ để bố trí tái định cư cho các dự án khác của thành phố)”.

Ngày 27 tháng 12 năm 2006, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Công văn số 6612/SKHĐT-XD về thay đổi chủ đầu tư dự án nhà ở cao tầng Lô 13-14 (giai đoạn 2) tại Phường 22, quận Bình Thạnh như sau:

“Dự án khu nhà ở cao tầng Lô 13-14 (giai đoạn 2), Phường 22, quận Bình Thạnh, được Ủy ban nhân dân Thành phố giao 13.070m² đất cho Công ty Thanh niên xung phong thành phố Hồ Chí Minh để chỉnh trang đô thị, bố trí tái định cư tại chỗ cho các hộ dân và kinh doanh tại Quyết định số 2720/QĐ-UB ngày 18 tháng 7 năm 2003; Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã quy hoạch tổng mặt bằng tại Công văn số 1543/QHKT-ĐB1 ngày 13 tháng 5 năm 2004; Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh phê duyệt phương án tổng thể bồi thường giải phóng mặt bằng số 85/PABT-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2006.

.....

Do đây là dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách, theo quy định chủ đầu tư chủ động lập kế hoạch và chịu trách nhiệm trên cơ sở tuân thủ các quy định quản lý ngành về đất đai và xây dựng. Trước yêu cầu về nhà ở rất lớn của thành phố, trong bối cảnh dự án đã được giao nhưng thực hiện chậm (mới hoàn thành 80%



phần móng lô số 1), việc lựa chọn đơn vị đẩy nhanh tiến độ là cần thiết, kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét và chấp thuận để dự án được triển khai”.

Ngày 12 tháng 02 năm 2007, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 919/UBND-ĐT chỉ đạo như sau:

“- Chấp thuận chủ trương cho phép Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông sản Vinh Phát thay thế Công ty Thanh niên xung phong làm chủ đầu tư dự án nhà ở cao tầng Lô 13-14 (giai đoạn 2) Phường 22, quận Bình Thạnh.

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông sản Vinh Phát và Công ty Thanh niên xung phong có trách nhiệm lập hợp đồng cụ thể quy định chi tiết trách nhiệm, quyền lợi và nghĩa vụ của hai bên trong việc thay đổi chủ đầu tư đảm bảo tính liên tục triển khai dự án, trong đó phải đảm bảo cam kết bán lại cho thành phố một số căn hộ để bố trí tái định cư cho các dự án khác của thành phố. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông sản Vinh Phát phải cam kết không để dự án kéo dài và phải chịu trách nhiệm nếu để xảy ra tình trạng khiếu nại của các hộ dân.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường tiến hành lập thủ tục thay đổi chủ đầu tư của dự án, quy định rõ trách nhiệm của các đơn vị phải thực hiện.

- Giao Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh tổ chức thông báo công khai về chủ trương thay đổi trên”.

Ngày 27 tháng 3 năm 2007, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 2179/TNMT-QHSDĐ trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định điều chỉnh Quyết định số 2720/QĐ-UB ngày 18 tháng 7 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố với nội dung: “Giao phần diện tích đất thu hồi cho Công ty TNHH Nông sản Vinh Phát để thực hiện việc bồi thường giải phóng mặt bằng. Sau khi Công ty TNHH Nông sản Vinh Phát có dự án đầu tư được thẩm định và có đủ thành phần hồ sơ theo quy định của pháp luật đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định giao đất để Công ty triển khai việc đầu tư xây dựng công trình”.

Ngày 02 tháng 4 năm 2007, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 1365/QĐ-UBND điều chỉnh bổ sung Quyết định số 2720/QĐ-UB ngày 18 tháng 7 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố, với nội dung: “Giao phần diện tích đất thu hồi cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn nông sản Vinh Phát để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất” và “Công ty Trách nhiệm hữu hạn nông sản Vinh Phát và Công ty Thanh niên xung phong có trách nhiệm lập hợp đồng quy định chi tiết trách nhiệm, quyền lợi và nghĩa vụ của hai bên trong việc thay đổi chủ đầu tư đảm bảo tính liên tục triển khai thực hiện dự án, trong đó phải đảm bảo cam kết bán lại cho thành phố một số căn hộ để bố trí tái định cư cho các dự án khác của thành phố”.

Trong quá trình thực hiện dự án có phát sinh việc mở rộng ranh dự án tiếp giáp với ranh dự án Sài Gòn Pearl. Ngày 19 tháng 11 năm 2008, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 7166/UBND-ĐTMT chấp thuận theo đề xuất của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Công văn số 3825/SQHKT-QHKTT ngày 28 tháng 10 năm 2008, theo đó có nội dung: “*Giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt lại bản đồ hiện trạng vị trí lô 13-14 do ranh và diện tích đất có thay đổi so với quyết định giao đất trước đây; hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các thủ tục về quản lý sử dụng đất đai theo đúng quy định hiện hành*”. Sở Tài nguyên và Môi trường đã hướng dẫn Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Phát lập lại Bản đồ hiện trạng vị trí khu đất dự án Lô 13-14 (giai đoạn 2), cụ thể: Tổng diện tích khu đất: 14.429,9m², gồm 02 khu: Khu 1: 2.660m² và khu 2: 11.769,9m².

So với diện tích đất thu hồi theo Quyết định số 2720/QĐ-UB ngày 18 tháng 7 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố, diện tích đất tăng 1.359,9m² (=14.429,9m² - 13.070m²), trong đó:

- Vị trí 1: Phần diện tích giáp ranh với dự án Sài Gòn Pearl: 927,9m².
- Vị trí 2: Phần diện tích nằm giữa khu 2 và khu 3 (12m x 36m): 432,0m².

Ngày 23 tháng 6 năm 2010, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 3877/TNMT-QHSDĐ kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố như sau:

- Đối với phần diện tích ngoài ranh thu hồi theo Quyết định số 2720/QĐ-UB ngày 18 tháng 7 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố: Giao Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh phối hợp với Chủ đầu tư căn cứ quy định tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ thực hiện thông báo thu hồi đất, lập thủ tục ban hành Quyết định thu hồi đất đối với từng hộ gia đình, cá nhân theo thẩm quyền.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Phát tiếp tục phối hợp với Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh và các cơ quan liên quan thực hiện hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất và các nội dung theo Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 02 tháng 4 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 05 tháng 7 năm 2010, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 3138/UBND-ĐTMT chỉ đạo như sau:

- Chấp thuận ranh đất dự án lô 13-14 (giai đoạn 2), Phường 22, quận Bình Thạnh theo Bản đồ hiện trạng - vị trí được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 27 tháng 4 năm 2009.

- Giao Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh phối hợp với chủ đầu tư căn cứ quy định tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ thực hiện thông báo thu hồi đất, lập thủ tục ban hành Quyết định thu hồi đất đối với từng hộ gia đình, cá nhân theo thẩm quyền đối với phần diện tích đất ngoài



ranh thu hồi theo Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Phát tiếp tục phối hợp Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh và các cơ quan liên quan thực hiện hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất và các nội dung theo Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 02 tháng 4 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Ngày 18 tháng 4 năm 2011, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh có Thông báo số 129/TB-UB-TNMT thu hồi diện tích 1.359,9m² đất thuộc các tờ bản đồ số 49, 50, 63, 64 và 67 bản đồ địa chính Phường 22 tại vị trí liền kề với ranh thu hồi theo Quyết định số 2720/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố, để thực hiện dự án lô 13-14 (giai đoạn 2), Phường 22, quận Bình Thạnh do Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Phát làm chủ đầu tư.

2.2. Về quy hoạch - thiết kế cơ sở của dự án

Ngày 19 tháng 11 năm 2008, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 7166/UBND-ĐTMT chấp thuận theo đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 3825/SQHKT-QHKT ngày 28 tháng 10 năm 2008 về định hướng phát triển không gian đô thị và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc Khu dân cư phức hợp tại lô 13-14 đường Nguyễn Hữu Cánh, Phường 22, quận Bình Thạnh với nội dung:

- Quy hoạch tại đây là khu phức hợp cao tầng, hiện đại và hoàn chỉnh với chức năng: Trung tâm thương mại – dịch vụ, văn phòng, chung cư kết hợp công viên, công trình công cộng,...

- Kết nối hạ tầng kỹ thuật - xã hội và không gian kiến trúc cảnh quan với phần còn lại của dãy bờ Tây sông Sài Gòn, trong đó quan trọng nhất là kết nối giao thông với các dự án lân cận như: Sài Gòn Pearl, Tân Cảng.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt lại bản đồ hiện trạng vị trí lô 13-14 do ranh và diện tích đất có thay đổi so với quyết định giao đất trước đây; hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các thủ tục về quản lý sử dụng đất đai theo đúng quy định hiện hành.

Ngày 30 tháng 9 năm 2010, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh ban hành Quyết định số 6111/QĐ-UBND-QLĐT duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp cao tầng văn phòng, thương mại – dịch vụ và căn hộ tại khu 2 (giai đoạn 2) lô 13 – 14 đường Nguyễn Hữu Cánh, Phường 22, quận Bình Thạnh với diện tích khu vực quy hoạch là 14.429,9m², gồm lô A diện tích 2.660m² và lô B diện tích 11.769,9m².

Ngày 28 tháng 02 năm 2011, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh có Công văn số 261/UBND-QLĐT chấp thuận cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh

Phát nghiên cứu lập Dự án Khu cao ốc căn hộ - Văn phòng Vinh Phát với các tiêu chí sau:

- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng một khu nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và văn phòng;

- Quy mô dự án: 01 khối cao ốc văn phòng 33 tầng bố trí tại lô A (diện tích 2.660m^2), tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Cánh; 01 khối công trình thương mại – dịch vụ kết hợp chung cư 37 tầng được bố trí tại lô B và 01 khu công viên tập trung bố trí tại lô B kết hợp với khu trung tâm thương mại – dịch vụ của khu ở.

- Diện tích sử dụng đất: $14.429,9\text{m}^2$.

- Quy mô dân số: 1.524 người, tương đương 381 căn hộ; trong đó có 39 căn hộ phục vụ tái định cư theo giá bảo toàn vốn mà Công ty đã cam kết với Thành phố.

Ngày 04 tháng 8 năm 2011, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh có Công văn số 1298/UBND-QLĐT điều chỉnh chức năng sử dụng đất và tăng số căn hộ dự án nhà ở cao tầng lô 13 -14 của Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Phát, cụ thể: Thống nhất chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại lô A sang đất hỗn hợp (đất ở và đất thương mại, dịch vụ); tăng thêm 90 căn hộ ở, tương đương 360 người, diện tích sàn còn lại dùng làm mục đích thương mại, văn phòng,... như đã thỏa thuận phê duyệt trước đây; nâng tổng số căn hộ toàn dự án là 471 căn hộ, tương đương 1.884 người.

Ngày 18 tháng 01 năm 2012, Sở Xây dựng có Công văn số 10/SXD-TĐDA có ý kiến về hồ sơ thiết kế cơ sở (lần 2) của dự án Khu phức hợp cao tầng văn phòng, thương mại dịch vụ và căn hộ Sài Gòn Panorama.

Ngày 29 tháng 7 năm 2016, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Công văn số 3320/SQHKT-QHKTT về điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp cao tầng văn phòng, thương mại dịch vụ và căn hộ tại Phường 22, quận Bình Thạnh như sau: Theo khoản 4 Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, Khu phức hợp cao tầng văn phòng, thương mại dịch vụ và căn hộ tại Phường 22, quận Bình Thạnh (giai đoạn 2, Lô 13-14 đường Nguyễn Hữu Cánh) có diện tích đất toàn khu khoảng $1,4429\text{ha} < 2\text{ha}$, thì có thể lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Công ty cần lập hồ sơ tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500 trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc xem xét, có ý kiến chấp thuận theo quy định.

Ngày 16 tháng 8 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 4448/UBND-ĐT chấp thuận đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 3320/SQHKT-QHKTT ngày 29 tháng 7 năm 2016 về nội dung điều chỉnh chỉ

tiêu quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu phức hợp cao tầng văn phòng, thương mại dịch vụ và căn hộ tại Phường 22, quận Bình Thạnh và giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Phát về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án tại địa điểm nêu trên theo quy định.

Ngày 05 tháng 9 năm 2016, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Công văn số 3979/SQHKT-QHKTT có ý kiến hướng dẫn về cung cấp thông tin quy hoạch đô thị và chấp thuận tổng mặt bằng - phương án kiến trúc công trình tại dự án Khu phức hợp cao tầng văn phòng, thương mại dịch vụ và căn hộ tại Phường 22, quận Bình Thạnh.

Ngày 12 tháng 6 năm 2018, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Công văn số 2753/SQHKT-QHKV2 báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xin ý kiến chỉ đạo đối với việc cấp Giấy phép quy hoạch Khu phức hợp cao tầng văn phòng, thương mại dịch vụ và căn hộ tại Phường 22, quận Bình Thạnh.

Ngày 22 tháng 6 năm 2018, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 2771/UBND-ĐT chấp thuận đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 2753/SQHKT-QHKV2 ngày 12 tháng 6 năm 2018 về cấp Giấy phép quy hoạch Khu phức hợp cao tầng văn phòng, thương mại dịch vụ và căn hộ tại Phường 22, quận Bình Thạnh và giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn Công ty cổ phần Đầu tư Vinh Phát về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án tại địa điểm nêu trên theo quy định.

Ngày 23 tháng 7 năm 2018, Sở Quy hoạch - Kiến trúc cấp Giấy phép quy hoạch số 59/GPQH dự án Khu phức hợp cao tầng tại Phường 22, quận Bình Thạnh cho Công ty cổ phần Đầu tư Vinh Phát.

Ngày 05 tháng 12 năm 2019, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Công văn số 9711/SKHĐT-KTĐN đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Giao thông Vận tải, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh và Thường trực Ban chỉ đạo 167 - Sở Tài chính có ý kiến góp ý các nội dung để Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định chủ trương đầu tư dự án.

2.3. Công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

2.3.1. Về phương án bồi thường, hỗ trợ của dự án

Ngày 12 tháng 6 năm 2006, Chủ tịch Hội đồng bồi thường của dự án ban hành Phương án tổng thể số 85/PABT-UBND về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện xây dựng khu nhà ở cao tầng lô 13-14 (giai đoạn 2) do Công ty Thanh niên xung phong làm chủ đầu tư tại Phường 22, quận Bình Thạnh, đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh phê duyệt. Theo đó, diện tích thu hồi là 12.611m², diện tích đất giao là 13.070m², trong đó đất ở là

10.200 m², đất công trình công cộng: 2.870m² (gồm 03 khu); tổng số hộ dân di dời là 138 hộ (toàn phần: 130 hộ, một phần: 08 hộ).

Ngày 15 tháng 4 năm 2009, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh ban hành Quyết định số 2588/QĐ-UBND phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư số 110/PA-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2009 của Hội đồng bồi thường dự án. Đơn giá để tính bồi thường đất ở theo Công văn số 788/UBND-ĐTMT ngày 26 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố; cụ thể:

“- Đơn giá đất ở để tính bồi thường mặt tiền đường Nguyễn Hữu Cánh là 54.000.000 đồng/m².

- Đơn giá đất để tính bồi thường tại vị trí khu 30 gian là 31.600.000 đồng/m² (thuộc diện sở hữu nhà nước, tỷ lệ hỗ trợ bằng 60% x đơn giá 31.600.000 đồng/m²)”.

Ngày 15 tháng 8 năm 2013, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh ban hành Quyết định số 7385/QĐ-UBND về duyệt phương án số 190/PA-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2013 do Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở cao tầng Lô 13 -14 giai đoạn II (phần diện tích thu hồi bổ sung) tại Phường 22, quận Bình Thạnh. Theo đó, diện tích đất thu hồi là 1.359,9 m², trong đó: đất ở là 927,7m² (khu 1), đất công trình công cộng là 432,2m² (khu 2); tổng số hộ dân giải tỏa là 15 hộ (giải tỏa toàn phần, có vị trí phía sau tầng trệt 30 gian, giáp Sài Gòn Pearl).

Như vậy: Tổng số hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án là 148 hộ, trong đó:

- Giải tỏa toàn phần: 142/148 hộ.
- Giải tỏa một phần: 06/148 hộ.

Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh đã phối hợp Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Phát thực hiện hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất theo quy định từ tháng 4 năm 2018 (theo Công văn số 303/UBND-BTGPMB ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh).

2.3.2. Về thực hiện chính sách tái định cư và hỗ trợ về tái định cư của Chủ đầu tư

Theo Phương án tổng thể số 85/PABT-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2006 về tái định cư có vị trí, gồm: Chung cư lô số 4, Chung cư Thanh An, Thanh Tân.

Theo Phương án số 110/PA-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2009 về tái định cư có 04 vị trí, gồm: Chung cư Mỹ Kim, quận Thủ Đức; nền đất tại Khu dân cư phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức; nền đất tại Khu dân cư ấp Tiền Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn; căn hộ chung cư tái định cư tại chỗ do Chủ đầu tư xây dựng và bố trí sau xây dựng.



Ngoài ra, Công ty Vinh Phát có đề xuất và được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận tại Văn bản số 6187/VP-ĐTMT ngày 06 tháng 9 năm 2011 về bố trí thêm 02 vị trí tái định cư cho hộ dân trong dự án. Đồng thời, Công ty Vinh Phát hỗ trợ giảm giá bán căn hộ chung cư tái định cư (so với phương án ban đầu), cụ thể: Chung cư Trường Sa, quận Bình Thạnh; Chung cư Mỹ An, thành phố Thủ Đức.

Việc thay đổi chủ đầu tư thực hiện dự án dẫn đến thay đổi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; cụ thể Dự án Khu nhà ở cao tầng lô 13-14 (giai đoạn 2) do Công ty TNHH Nông sản Vinh Phát làm chủ đầu tư có 06 vị trí bố trí tái định cư: Chung cư Mỹ Kim, quận Thủ Đức; nền đất tại Khu dân cư phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức; nền đất tại Khu dân cư ấp Tiên Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn; Chung cư Trường Sa, quận Bình Thạnh; Chung cư Mỹ An, thành phố Thủ Đức; căn hộ chung cư tái định cư tại chỗ do Chủ đầu tư xây dựng và bố trí sau xây dựng (không thực hiện tái định cư tại Chung cư Thanh An, Thanh Tân theo Phương án tổng thể số 85/PABT ngày 12 tháng 6 năm 2006; lý do: vào thời gian đầu triển khai dự án, Công ty TNHH Thanh niên xung phong làm chủ đầu tư và dự kiến bố trí tái định cư tại Chung cư Thanh An, Thanh Tân nhưng do vướng công tác giải phóng mặt bằng nên Công ty TNHH Thanh niên xung phong không triển khai thực hiện dự án, Ủy ban nhân dân Thành phố giao dự án lại cho Công ty TNHH Nông sản Vinh Phát làm chủ đầu tư; vị trí tái định cư tại Chung cư Thanh An, Thanh Tân chưa được triển khai thực hiện).

Về phương thức tái định cư: 142 hộ

- Hộ dân nhận toàn bộ tiền bồi thường, hỗ trợ và tư lo nơi ở mới: 25 hộ.
- Hộ dân nhận toàn bộ tiền bồi thường, hỗ trợ và đăng ký tái định cư tại chỗ: 81 hộ.

- Hộ dân nhận nền đất Bình Chiểu: 13 hộ
- Hộ dân nhận căn hộ Chung cư Mỹ Kim: 10 hộ
- Hộ dân nhận căn hộ Chung cư Trường Sa: 03 hộ
- Hộ dân nhận căn hộ Chung cư Mỹ An: 02 hộ
- Hộ dân đang khiếu nại: 08 hộ (các hộ này đều bố trí an định căn hộ tại Chung cư Trường Sa và căn hộ tại Chung cư Mỹ An nhưng các hộ dân chưa nhận các căn hộ chung cư này).

(Nguồn: Theo Công văn số 303/UBND-BTGPMB ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh).

Trong đó, có 03 vị trí tái định cư (Chung cư Mỹ Kim, nền đất Bình Chiểu và nền đất tại ấp Tiên Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn) thuộc quỹ nhà, đất tái định cư do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh quản lý.

Ngày 08 tháng 3 năm 2011, Sở Xây dựng có văn bản số 1467/SXD-TTBCĐ thống nhất với đề xuất của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh về việc mua 95 căn hộ chung cư Trường Sa, Phường 17 quận Bình Thạnh (do Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Bình Thạnh làm chủ đầu tư) để bố trí cho các dự án công ích trên địa bàn quận.

Ngày 19 tháng 4 năm 2011, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh có Văn bản số 573/UBND-BTGPMB nêu: “*Tổng số căn hộ chung cư Trường Sa dự kiến quận Bình Thạnh sẽ ký hợp đồng mua bán với Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc Bình Thạnh chỉ còn lại là 60 căn hộ/95 căn hộ*”.

Ngày 17 tháng 8 năm 2011, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh có Văn bản số 1351/UBND-QLĐT gửi Ủy ban nhân dân Thành phố về việc mua căn hộ chung cư Trường Sa, có nội dung: “... *theo Thông báo số 177/TB-VP ngày 30 tháng 3 năm 2009 của Văn phòng HĐND-UBND Thành phố về nội dung kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Lê Hoàng Quân, theo đó, Ủy ban nhân dân Thành phố chủ trương tạm dừng việc tạm ứng vốn ngân sách để mua nhà tái định cư; các chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân các quận, huyện sử dụng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của dự án để mua nhà tái định cư cho các dự án đó.*

... Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận để Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh giao cho Công ty Cổ phần đầu tư Vinh Phát: 20 căn, Công ty Cổ phần du lịch Văn hóa Suối Tiên: 16 căn; đang thực hiện dự án chỉnh trang đô thị trên địa bàn quận Bình Thạnh để phục vụ công tác tái định cư (vì trong quá trình thực hiện công tác bồi thường tại dự án Lô 13 -14 (giai đoạn II), một số hộ dân tại Khu 30 gian không đồng thuận và có thể sẽ phải cưỡng chế để thực hiện dự án”.

Ngày 06 tháng 9 năm 2011, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Văn bản số 6187/VP-ĐTMT về mua căn hộ chung cư B1 Trường Sa để bố trí cho các dự án trên địa bàn quận Bình Thạnh. Qua đó, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Nguyễn Hữu Tín có ý kiến chỉ đạo như sau:

“*Thống nhất chủ trương giải quyết theo đề nghị của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh tại Công văn số 1351/UBND-QLĐT ngày 17 tháng 8 năm 2011, cụ thể:*

1. *Chấp thuận việc Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh nhận chuyển nhượng 30 (ba mươi) căn hộ chung cư B1 Trường Sa, Phường 17, quận Bình Thạnh do Công ty TNHH Một Thành viên địa ốc Bình Thạnh làm chủ đầu tư từ nguồn kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng của các dự án sử dụng quỹ nhà này để tái định cư trên địa bàn quận Bình Thạnh. Đồng thời, thống nhất việc Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh giao cho Công ty Cổ phần đầu tư Vinh Phát, Công ty Cổ*

phần du lịch Văn hóa Suối Tiên đang thực hiện các dự án chỉnh trang đô thị trên địa bàn quận Bình Thạnh với số lượng căn hộ điều chuyển là 36 căn/65 căn còn lại (Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Phát: 20 căn, Công ty Cổ phần du lịch Văn hóa Suối Tiên: 16 căn)..."

Sau đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Phát ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với Công ty TNHH Một Thành viên Địa ốc Bình Thạnh để mua 20 căn hộ tại Chung cư Trường Sa theo Hợp đồng số 51/HĐ ngày 20 tháng 9 năm 2011 (**điều chỉnh giảm từ 20 căn xuống còn 16 căn theo Phụ lục Hợp đồng số 04 ngày 19 tháng 7 năm 2012**) và Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 để mua 10 căn hộ tại Chung cư Mỹ An theo Hợp đồng số 138/M.An/SC5 ngày 13 tháng 4 năm 2011 để bố trí tái định cư cho hộ dân.

2.3.3. Kết quả thanh tra theo Kết luận số 30/KL-TTTP-P2 ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Thanh tra Thành phố

Liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất đối với dự án tại lô 13 -14 (giai đoạn 2), Phường 22, quận Bình Thạnh, Thanh tra Thành phố đã có Kết luận thanh tra số 30/KL-TTTP-P2 ngày 11 tháng 9 năm 2017 như sau:

- Ban Bồi thường dự án sử dụng Phương án số 110/PA-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2009 để tính bồi thường, hỗ trợ cho 15 hộ đối với phần diện tích thu hồi bổ sung 1.359,9m²; không kịp thời xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ cho 15 hộ là chưa thực hiện đúng theo Điều 30 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ và tái định cư: "*Sau khi dự án đầu tư được xét duyệt hoặc chấp thuận thì Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập và trình phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ*".

- Ban Bồi thường không lấy ý kiến các hộ dân bị ảnh hưởng trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (Phương án số 190/PA-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2013) và không có văn bản tổng hợp ý kiến đóng góp là không thực hiện đúng Khoản 2, 3 Điều 30 Nghị định số 69/2010/NĐ-CP: "*Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tại điểm sinh hoạt khu dân cư có đất bị thu hồi để người bị thu hồi đất và những người có liên quan tham gia ý kiến; ... Hết thời hạn niêm yết và tiếp nhận ý kiến, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; hoàn chỉnh và gửi phương án đã hoàn chỉnh kèm theo bản tổng hợp ý kiến đóng góp đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thẩm định*".

- Việc thực hiện giải quyết tái định cư cho các hộ dân tại dự án có sai sót, đã được Ủy ban nhân dân Thành phố giao Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh kiểm điểm rút kinh nghiệm tại Văn bản số 217/UBND-NCPC ngày 28 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Để xảy ra các tồn tại, thiếu sót, vi phạm nêu trên trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn quận Bình Thạnh là trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Trưởng Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận Bình Thạnh tại thời điểm xảy ra các vụ việc tương ứng.

Đồng thời, về thực hiện chính sách tái định cư và hỗ trợ về tái định cư, Thanh tra Thành phố có nhận định: *"Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư số 110/PA-UBND không xem xét, kế thừa về vị trí tái định cư của Phương án tổng thể số 85/PABT-UBND về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư có vị trí tái định cư tại Chung cư Thanh An, Thanh Tân được nhiều hộ dân đồng tình"*.

Ngày 22 tháng 5 năm 2018, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh đã có Công văn số 1779/UBND-BTGPMB báo cáo kết quả thực hiện Kết luận Thanh tra số 30/KL-TTTP-P2 ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Thanh tra Thành phố.

2.4. Việc xác định đơn giá bán căn hộ tái định cư

Trên cơ sở Kết luận thanh tra số 30/KL-TTTP-P2 ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Thanh tra Thành phố, Ủy ban nhân dân Thành phố có Thông báo số 50/TB-VP ngày 23 tháng 01 năm 2018 chỉ đạo Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh nghiên cứu, xử lý nội dung kiến nghị của Thanh tra Thành phố liên quan đến việc xác định nguyên tắc giá bán căn hộ tái định cư tại dự án Khu nhà ở cao tầng lô 13-14 giai đoạn 2 theo đúng quy định pháp luật, hạn chế thiệt hại cho người bị thu hồi đất.

Theo Báo cáo số 3311/SXD-KTXD ngày 31 tháng 3 năm 2020 của Sở Xây dựng có nội dung: Sở Xây dựng đã chủ trì nhiều cuộc họp với đại diện các cơ quan liên quan để thống nhất hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh xác định giá tái định cư của dự án. Đến nay, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh đang thực hiện nội dung xác định giá tái định cư của dự án theo Điều 3 Quy định kèm theo Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố: *"Ủy ban nhân dân thành phố phân cấp, phân công Ủy ban nhân dân quận - huyện thực hiện: 1. Thẩm định, phê duyệt giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua căn hộ chung cư phục vụ tái định cư (kể cả nhà ở xã hội)"*.

Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh có ý kiến cho rằng: mặc dù theo quy định tại Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND phân cấp thẩm quyền phê

duyet giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua căn hộ chung cư phục vụ tái định cư là thuộc Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh nhưng dự án nêu trên được duyệt trước khi Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND có hiệu lực thi hành. Do đó, thẩm quyền phê duyệt giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua căn hộ chung cư phục vụ tái định cư tại dự án do Sở Xây dựng thực hiện theo Thông báo số 50/TB-VP ngày 23 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Đồng thời, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cũng đề xuất 04 phương án xác định giá bán căn hộ tái định cư và kiến nghị Thành phố chọn phương án số 4 để thực hiện, cụ thể: *"Xác định giá bán căn hộ tái định cư tại chỗ bằng 90% giá thị trường tại thời điểm hiện nay của các căn hộ chung cư cùng khu vực đường Nguyễn Hữu Cánh, phường 22, quận Bình Thạnh. Phương án này đáp ứng một phần yêu cầu của hộ dân về giá bán tái định cư và thực hiện được nếu hộ dân đồng thuận nhưng chưa chặt chẽ về mặt pháp lý nếu người dân tiếp tục không đồng thuận và khiếu nại, khởi kiện do đây là giá bán căn hộ tái định cư chưa hình thành"*.

2.5. Về giải quyết khiếu nại, tố cáo, khởi kiện hành chính

- Về giải quyết khiếu nại: Khiếu nại lần 1: 13 hộ; Khiếu nại lần 2: 12 hộ.
- Giải quyết tố cáo: bà Nguyễn Thị Kim Nhung và một số hộ dân (đơn chung).
- Về giải quyết khiếu nại:

+ 04/08 hộ khiếu nại tại Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh (gồm: Nguyễn Thị Kim Nhung, Võ Thị Ánh Hồng, Nguyễn Văn Tài, Nguyễn Thị Kim Thoa): đã được Ủy ban nhân dân quận xem xét, giải quyết và ban hành quyết định giải quyết khiếu nại, với nội dung bác đơn khiếu nại của các hộ.

+ 04/08 hộ tiếp tục khiếu nại lần 2 tại Ủy ban nhân dân Thành phố (gồm: Nguyễn Thị Kim Nhung, Võ Thị Ánh Hồng, Nguyễn Văn Tài, Nguyễn Thị Kim Thoa): đã được Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết và ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại (lần 2), với nội dung bác đơn khiếu nại của các hộ.

- Về khởi kiện hành chính: 06/08 hộ khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố, gồm: Võ Thị Ánh Hồng, Nguyễn Văn Tài, Nguyễn Thị Kim Thoa (chồng Lê Minh Thông), Phan Hoàng Phương Thảo, Nguyễn Tấn Trung và Lê Thị Tiệp. Trong đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của 05 hộ, gồm: Võ Thị Ánh Hồng, Nguyễn Văn Tài, Nguyễn Thị Kim Thoa (chồng Lê Minh Thông), Phan Hoàng Phương Thảo và **chấp nhận khởi kiện của hộ Lê Thị Tiệp**. Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh đã thực hiện xong Bản án của hộ Lê Thị Tiệp.

- Về kháng cáo: 05 hộ, gồm: Võ Thị Ánh Hồng, Nguyễn Văn Tài, Nguyễn Thị Kim Thoa (chồng Lê Minh Thông), Phan Hoàng Phương Thảo và Nguyễn Tấn Trung tiếp tục kháng cáo. Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí



Mình xét xử phúc thẩm, kết quả như sau: Bác đơn khởi kiện của bà Võ Thị Ánh Hồng; Chấp nhận khởi kiện của các hộ: Nguyễn Văn Tài; Nguyễn Thị Kim Thoa (chồng Lê Minh Thông), Phan Hoàng Phương Thảo và Nguyễn Tấn Trung (hộ Nguyễn Văn Tài đã có Bản án; hộ Phan Hoàng Phương Thảo và Nguyễn Tấn Trung đang chờ bản án).

Hiện nay, hộ Nguyễn Thị Kim Thoa (chồng Lê Minh Thông) đã nhận tiền bồi thường.

2.6. Hợp đồng kinh tế phát sinh

Ngày 01 tháng 10 năm 2003, giữa Công ty Sản xuất Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Xuất nhập khẩu Thanh niên xung phong Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Một thành viên Phát triển và Kinh doanh nhà có Hợp đồng Kinh tế số 18/HĐKT-VYC hợp tác đầu tư xây dựng chung cư cao tầng lô số 1 thuộc dự án lô 13-14 (giai đoạn 2), Phường 22, quận Bình Thạnh theo nguyên tắc cùng góp vốn cùng chia lời, cùng chia sẻ rủi ro theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên vào dự án và cùng tham gia quản lý điều hành xây dựng và khai thác kinh doanh chung cư. Theo đó, giá trị góp vốn đầu tư ban đầu của Công ty TNHH Một thành viên Phát triển và Kinh doanh nhà là một phần giá trị khu đất của Công ty có diện tích 1.627m² theo Quyết định giao đất số 2145/QĐ-UB-QLĐT ngày 07 tháng 7 năm 1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố) được hai bên xác định và chấp thuận theo biên bản hai bên đã ký.

Ngày 06 tháng 3 năm 2007, giữa Công ty Sản xuất Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Xuất nhập khẩu Thanh niên xung phong Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Một thành viên Phát triển và Kinh doanh nhà với Công ty TNHH Nông sản Vinh Phát có Hợp đồng Kinh tế số 06/HĐKT-VYC về bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất diện tích 1.284m² (phần diện tích còn lại sau khi đã trừ 343m² thuộc dự án xây dựng đường Nguyễn Hữu Cánh) thuộc dự án xây dựng Khu nhà ở cao tầng lô 13-14 (giai đoạn 2) tại Phường 22, quận Bình Thạnh, cụ thể:

- Công ty Vinh Phát đồng ý thanh toán cho Công ty Thanh niên Xung phong và Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà chi phí bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất khu đất diện tích 1.284m².

- Tổng diện tích khu đất được Ủy ban nhân dân Thành phố giao cho Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà để xây dựng khu nhà ở theo Quyết định giao đất số 2145/QĐ-UB-QLĐT ngày 07 tháng 7 năm 1994 là **1.627m²**. Trong đó, một phần khu đất diện tích **343m²** thuộc dự án xây dựng đường Nguyễn Hữu Cánh, đã được Ủy ban nhân dân Thành phố đền bù cho Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà tại Công văn số 291/UBND-ĐT ngày 16 tháng 01 năm 2006. Diện tích khu đất còn lại **1.284m²** ($= 1.627\text{m}^2 - 343\text{m}^2$), bên Công ty Vinh Phát cần phải bồi

hoàn cho bên Công ty Thanh niên Xung phong và Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà với tổng số tiền là **25.680.000.000 đồng** (Hai mươi lăm tỷ sáu trăm tám chục triệu đồng).

Ngày 26 tháng 6 năm 2007, giữa Công ty Sản xuất Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Xuất nhập khẩu Thanh niên xung phong Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Một thành viên Phát triển và Kinh doanh nhà với Công ty TNHH Nông sản Vinh Phát có Biên bản số 17/BBTLHĐ-VYC đối chiếu thanh toán và thanh lý hợp đồng Hợp đồng Kinh tế số 06/HĐKT-VYC ngày 06 tháng 3 năm 2007. Theo đó, bên Công ty Vinh Phát đã thanh toán hết cho bên Công ty Thanh niên Xung phong và Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà với tổng số tiền là **25.680.000.000 đồng** (Hai mươi lăm tỷ sáu trăm tám chục triệu đồng), cụ thể:

- Công ty Vinh Phát thanh toán cho Công ty Thanh niên Xung phong với tổng số tiền là 23.112.000.000 đồng (theo GBC ngày 09 tháng 4 năm 2007: 6.000.000.000 đồng; GBC ngày 10 tháng 4 năm 2007: 4.000.000.000 đồng và GBC ngày 27 tháng 4 năm 2007: 13.112.000.000 đồng).

- Công ty Vinh Phát thanh toán cho Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà số tiền là 2.568.000.000 đồng (theo GBC ngày 12 tháng 3 năm 2007: 2.568.000.000 đồng).

(Nguồn: Theo báo cáo số 21/DVCI-ĐTKT ngày 23 tháng 01 năm 2024 của Công ty Thanh niên Xung phong và các lệnh chi do Công ty Vinh Phát cung cấp).

Cùng thời điểm ngày 06 tháng 3 năm 2007, giữa Công ty Thanh niên Xung phong với Công ty TNHH Nông sản Vinh Phát có Hợp đồng Kinh tế số 07/HĐKT-VYC về thanh toán các chi phí hợp lý mà bên Công ty Thanh niên Xung phong đã đầu tư vào dự án xây dựng khu nhà ở cao tầng Lô 13-14 (giai đoạn 2) tại Phường 22, quận Bình Thạnh, cụ thể: Bên Công ty Vinh Phát đồng ý thanh toán cho bên Công ty Thanh niên Xung phong tất cả các chi phí hợp lý mà bên Công ty Thanh niên Xung phong đã đầu tư vào dự án ước khoảng **26.000.000.000 đồng** (Hai mươi sáu tỷ đồng). Số tiền chính xác sẽ được bên Công ty Thanh niên Xung phong thống kê chi tiết và bàn giao trực tiếp cho bên Công ty Vinh Phát. **Việc bồi hoàn giá trị quyền sử dụng khu đất 1.284m²** (khu đất của Công ty Phát triển Kinh doanh nhà liên doanh với Công ty Thanh niên Xung phong xây dựng chung cư Thanh An) sẽ được cụ thể bằng hợp đồng riêng.

Ngày 02 tháng 4 năm 2008, giữa Công ty Sản xuất Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Xuất nhập khẩu Thanh niên xung phong Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty TNHH Nông sản Vinh Phát có Biên bản số 09/BBTLHĐ-VYC đối chiếu thanh toán và thanh lý hợp đồng Hợp đồng Kinh tế số 07/HĐKT-VYC ngày 06 tháng 3 năm 2007. Theo đó, bên Công ty Vinh Phát phải thanh toán cho bên Công

ty Thanh niên Xung phong số tiền là **25.746.486.527 đồng** (Công ty Vinh Phát đã thanh toán cho bên Công ty Thanh niên Xung phong số tiền là 24.746.486.527 đồng và số tiền còn nợ 1.000.000.000 đồng sẽ được thanh toán chậm nhất trước ngày 30 tháng 4 năm 2008).

Ngày 31 tháng 12 năm 2008, giữa Công ty Thanh niên Xung phong với Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà có Biên bản số 20/BBTLHD-VYC về đối chiếu công nợ và thanh lý Hợp đồng kinh tế số 18/HĐKT-VYC ngày 01 tháng 10 năm 2003, theo đó thể hiện:

- Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà góp vốn bằng quyền sử dụng đất khu đất (11.341.000.000 – 907.578.000): 10.433.422.000 đồng.

- Công ty TNHH Vinh Phát đã trả tiền bồi hoàn khu đất: 25.680.000.000 đồng.

- Khoản chênh lệch lợi nhuận phát sinh: 15.246.578.000 đồng
(= 25.680.000.000 - 10.433.422.000).

Như vậy, tổng số tiền Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà phải thu: 20.401.888.830 đồng; Công ty đã thu hoàn vốn là **17.840.000.000 đồng**; Số tiền còn lại **2.561.888.830 đồng** (= 20.401.888.830 - 17.840.000.000): bên Công ty Thanh niên Xung phong thanh toán cho bên Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà sau khi quyết toán tài chính năm 2008 được duyệt và hợp đồng kinh tế số 18/HĐKT-VYC ngày 01 tháng 10 năm 2003 xem như được thanh lý.

2.7. Kết quả làm việc với các đơn vị có liên quan

2.7.1. Đối với Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh

Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh có Công văn số 2576/UBND-TNMT ngày 26 tháng 6 năm 2024 cung cấp thông tin như sau: Căn cứ Phương án số 110/PA-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2009, được phê duyệt tại Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 15 tháng 4 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh đã phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Phát thực hiện hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất theo quy định vào tháng 11 năm 2018, theo đó giải tỏa 148 hộ tương ứng 11.024m², bao gồm 02 thửa đất do Công ty Thanh niên Xung phong đã bồi thường với diện tích 1.826m² và 02 phần đất còn lại sau khi Công ty Thanh niên Xung phong bồi thường giải tỏa khi thực hiện dự án đường Lê Thánh Tôn nối dài (nay là đường Nguyễn Hữu Cánh). Hiện trạng là đất trống, được rào chắn quản lý và không có phát sinh hành vi vi phạm về pháp luật đất đai.

2.7.2 Đối với Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Thanh niên Xung phong

Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Thanh niên Xung phong có Công văn số 754/DVCI-ĐTKT ngày 23 tháng 12 năm 2024 và Công văn số 21/DVCI-ĐTKT ngày 23 tháng 01 năm 2025 giải trình như sau:

"...Ngày 06 tháng 3 năm 2007, Công ty TNHH một thành viên dịch vụ công ích Thanh niên Xung phong và Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà đã ký Hợp đồng kinh tế số 06/HĐKT-VYC về việc bồi thường giá trị quyền sử dụng đất diện tích 1.284m² thuộc dự án xây dựng Khu nhà ở cao tầng lô 13-14 (giai đoạn 2) tại Phường 22, quận Bình Thạnh với Công ty TNHH Nông sản Vinh Phát, giá trị hợp đồng là 25.680.000.000đồng.

Ngày 26 tháng 6 năm 2007, các bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng 17/BBTLHĐ-VYC thanh lý Hợp đồng Kinh tế số 06/HĐKT-VYC ngày 06 tháng 3 năm 2007 với giá trị là 25.680.000.000đồng. Trong đó, Công ty Vinh Phát đã thanh toán cho Công ty tổng số tiền 23.112.000.000đồng (GBC ngày 09 tháng 4 năm 2007: 6.000.000.000 đồng; GBC ngày 10 tháng 4 năm 2007: 4.000.000.000 đồng và GBC ngày 27 tháng 4 năm 2007: 13.112.000.000 đồng). Công ty Vinh Phát đã thanh toán cho Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà là 2.568.000.000đồng (GBC ngày 12 tháng 3 năm 2007: 2.568.000.000đồng).

Ngày 20 tháng 3 năm 2009, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 1102/QĐ-UBND về việc sáp nhập các công ty nhà nước trực thuộc Lực lượng thanh niên xung phong Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Công ty Thanh niên Xung phong Thành phố sáp nhập vào Công ty Dịch vụ công ích Thanh niên Xung phong.

Ngày 06 tháng 4 năm 2010, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 1579/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án chuyển đổi doanh nghiệp nhà nước Công ty dịch vụ công ích Thanh niên Xung phong thành Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích Thanh niên Xung phong.

Công ty Vinh Phát chuyển cho Công ty 23.112.000.000đồng, số tiền này trải qua thời gian dài, qua các thời kỳ lãnh đạo sáp nhập các công ty nên hiện nay công ty chưa thể cung cấp hồ sơ, công ty sẽ sớm trích lục hồ sơ và số liệu cụ thể để cung cấp trong thời gian sớm nhất".

2.7.3. Đối với Công ty cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà

Theo Công văn số 34/CV-HDTC/2025 ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Công ty cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà báo cáo như sau:

- Về nguồn gốc khu đất 1.284m²: hiện nay, công ty chưa tìm thấy hồ sơ tài liệu liên quan đến khu đất này. Tuy nhiên, qua tìm hiểu, khu đất này trước đây

Công ty đã mua lại của người dân và được công nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 452/QĐ-ĐĐ ngày 20 tháng 10 năm 1992 của Ban Quản lý Ruộng đất Thành phố. Ngày 07 tháng 7 năm 1994, Công ty được Ủy ban nhân dân Thành phố giao khu đất diện tích 1.627m² nhằm thửa 322 tờ bản đồ thứ 02, Phường 22, quận Bình Thạnh (theo tài liệu 299/TTg) để xây dựng khu nhà ở, hình thức giao đất: ổn định theo Quyết định giao đất số 2145/QĐ-UB-QLĐT và Công ty đã có kế hoạch xây dựng một số căn nhà phố để kinh doanh.

Nhưng do thay đổi quy hoạch mở rộng đường Lê Thánh Tôn nối dài (nay là đường Nguyễn Hữu Cánh) nên một số ít diện tích đất nằm trong lộ giới bị thu hồi giải tỏa, phần diện tích còn lại nằm trong dự án xây dựng khu nhà ở cao tầng Lô 13-14 (giai đoạn 2) do Công ty Thanh niên Xung phong làm chủ đầu tư. Do đó, Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng khu nhà ở cao tầng lô số 1 thuộc dự án Lô 13-14 (giai đoạn 2) với Công ty Thanh niên Xung phong.

Theo biên bản đối chiếu công nợ và thanh lý hợp đồng lập ngày 31 tháng 12 năm 2008 giữa Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà và Công ty Sản xuất kinh doanh thương mại và Dịch vụ xuất nhập khẩu Thanh niên Xung phong thể hiện: Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà chỉ thu hồi lại vốn góp bằng quyền sử dụng đất, vốn góp bằng tiền và lợi nhuận thu được từ bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất diện tích 1.284m² thuộc dự án xây dựng khu nhà ở cao tầng Lô 13-14 (giai đoạn 2) tại Phường 22, quận Bình Thạnh khi thay đổi Chủ đầu tư từ Công ty Thanh niên Xung phong sang Công ty Vinh Phát. Việc thu chi quyết toán tài chính do Công ty Thanh niên Xung phong chịu trách nhiệm hoạch toán và chi trả lại cho Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà theo Biên bản đối chiếu công nợ và thanh lý hợp đồng lập ngày 31 tháng 12 năm 2008 giữa Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà và Công ty Thanh niên Xung phong.

2.7.4. Đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Phát

Căn cứ theo Phương án bồi thường đã được phê duyệt, Ban Bồi thường ban hành các Quyết định bồi thường và bắt đầu chi trả tiền bồi thường cho các hộ dân từ tháng 9 năm 2007 đến năm 2018 thì hoàn tất việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, trong đó có 141 hộ dân nhận tiền bồi thường. Như vậy, toàn bộ tiền bồi thường đều được chi trả sau khi Công ty Vinh Phát được chấp thuận thay thế Chủ đầu tư dự án.

Sau khi hoàn tất việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, Công ty đã gửi Văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn các thủ tục để được giao đất. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa được giải quyết nên thủ tục chấp thuận dự án đầu tư chưa được phê duyệt.



Công ty đề nghị sở ngành hỗ trợ sớm được xem xét, giải quyết các vướng mắc và tồn đọng để làm cơ sở hoàn thiện các thủ tục pháp lý, thủ tục xây dựng để hoàn thành dự án theo đúng chỉ đạo tại Công văn số 919/CV-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

2.7.5. Ý kiến của Sở Xây dựng đối với việc chấp thuận đầu tư dự án khu cao ốc căn hộ - văn phòng Vinh Phát tại Lô 13-14 (giai đoạn 2), Phường 22, quận Bình Thạnh của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh

Sở Xây dựng xác định Công văn số 261/UBND-QLĐT ngày 28 tháng 02 năm 2011 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh về chấp thuận đầu tư dự án khu cao ốc căn hộ - văn phòng Vinh Phát tại Lô 13-14, Phường 22, quận Bình Thạnh là đúng thẩm quyền tại thời điểm phê duyệt theo điểm a khoản 2 Điều 7 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở.

Liên quan đến việc xác định giá bán căn hộ tái định cư tại dự án Khu nhà ở cao tầng Lô 13-14 (giai đoạn 2) theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 50/TB-VP ngày 23 tháng 01 năm 2018, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 13311/SXD-PTN&TTBĐS ngày 29 tháng 12 năm 2011 Văn bản số 5912/SXD-PTN&TTBĐS ngày 26 tháng 4 năm 2023 (theo Biên bản làm việc ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Đoàn Thanh tra).

3. Kết luận

3.1. Về hiện trạng khu đất Dự án

Khu đất Dự án hiện đang là đất trống gồm có 02 phân khu (khu 1: diện tích 2.660m² và khu 2: diện tích 11.769,9m²) và có phần móng đạt khoảng 80% khối lượng đối với phần diện tích khoảng 2.200m² đất tại lô số 1 (Chung cư Thanh An) do Công ty Thanh niên Xung phong thực hiện thỏa thuận bồi thường, xây dựng từ năm 2006. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông sản Vinh Phát đã tiếp nhận bàn giao và trực tiếp quản lý khu đất (rào tole xung quanh khu đất) từ năm 2018 (hoàn tất việc bồi thường, giải phóng mặt bằng) cho đến nay.

3.2. Về chủ trương thực hiện Dự án

Công ty Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Thành phố giao phần đất 13.070m² tại Phường 22, quận Bình Thạnh để đầu tư xây dựng Khu nhà ở cao tầng Lô 13 - 14 (giai đoạn 2) theo Quyết định số 2720/QĐ-UB ngày 18 tháng 6 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Đến năm 2006, Công ty Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh gặp khó khăn nên chưa thể thực hiện hoàn tất dự án, cụ thể: Công ty thực hiện thỏa thuận bồi thường được khoảng 2.200m² đất tại lô số 1 (chung cư Thanh An) và triển khai phần móng đạt khoảng 80% khối lượng và chưa hoàn tất công tác

bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đồng thời, tại thời điểm này, Công ty Thanh niên Xung phong đang trong giai đoạn cổ phần hóa nên không thể tiếp tục triển khai thực hiện dự án.

Do đó, Công ty Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh đã kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố chuyển giao khu đất nêu trên cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông sản Vinh Phát, Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Công văn số 6896/UBND-ĐT ngày 20 tháng 9 năm 2006 chấp thuận cho Công ty Thanh niên Xung phong ngưng thực hiện dự án và giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh làm việc với Công ty Thanh niên Xung phong căn cứ quy định của Luật Đất đai đề xuất việc thay thế Chủ đầu tư.

Căn cứ đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tại Công văn số 10645/TNMT-QHSDD ngày 07 tháng 11 năm 2006 và Công văn số 2179/TNMT-QHSDD ngày 07 tháng 11 năm 2007, đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) tại Công văn số 6612/SKHĐT-XD ngày 27 tháng 12 năm 2006, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Công văn số 919/UBND-ĐT ngày 12 tháng 02 năm 2007 chấp thuận chủ trương cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông sản Vinh Phát được thay thế Công ty Thanh niên xung phong làm chủ đầu tư Dự án nhà ở cao tầng Lô 13-14 (giai đoạn 2) Phường 22, quận Bình Thạnh và giao phần diện tích đất thu hồi cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông sản Vinh Phát để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất theo Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 02 tháng 4 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố (đã được điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2720/QĐ-UB ngày 18 tháng 7 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố).

Như vậy, việc Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Công văn số 919/UBND-ĐT ngày 12 tháng 02 năm 2007 có nội dung: *“chấp thuận chủ trương cho phép Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông sản Vinh Phát thay thế Công ty Thanh niên xung phong làm chủ đầu tư dự án nhà ở cao tầng Lô 13-14 (giai đoạn 2) Phường 22, quận Bình Thạnh, ... Giao Sở Tài nguyên và Môi trường tiến hành lập thủ tục thay đổi chủ đầu tư của dự án, quy định rõ trách nhiệm của các đơn vị phải thực hiện”* là căn cứ trên cơ sở đề xuất của nhiều cơ quan, đơn vị có liên quan.

Quá trình thực hiện dự án có phát sinh thêm phần diện tích đất 1.359,9m², đã được Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh thu hồi đất để thực hiện dự án lô 13-14 (giai đoạn 2) tại Phường 22, quận Bình Thạnh do Công ty Vinh Phát làm chủ đầu tư theo Thông báo số 129/TB-UB-TNMT ngày 18 tháng 4 năm 2011 (có vị

trí liên kết với ranh thu hồi theo Quyết định số 2720/QĐ-UB ngày 18 tháng 6 năm 2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố).

Tại thời điểm đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã báo cáo rõ Ủy ban nhân dân Thành phố các quy định của pháp luật đất đai hiện hành trong trường hợp Công ty Thanh niên Xung phong ngưng thực hiện dự án thì Nhà nước sẽ thu hồi đất (theo khoản 2 Điều 101 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai: “2. Trường hợp người thực hiện dự án đầu tư không thể tiếp tục thực hiện dự án thì Nhà nước thu hồi đất”), trường hợp Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo tiếp tục thực hiện nhanh dự án, Công ty TNHH Vinh Phát thực sự có đủ năng lực tài chính và chuyên môn để thực hiện dự án thì có thể xem xét chấp thuận cho thay thế làm chủ đầu tư dự án, kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố giao Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm tra về năng lực đầu tư của Công ty TNHH Vinh Phát và báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố để xem xét, quyết định.

Qua thanh tra nhận thấy việc các Sở ngành đề xuất và được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án Khu nhà ở cao tầng lô 13-14 (giai đoạn 2) Phường 22, quận Bình Thạnh là chưa phù hợp về mặt thủ tục theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ và Điều 7 Quy định về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 138/2004/QĐ-UB ngày 18 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

(Khoản 2 Điều 101 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai: “2. Trường hợp người thực hiện dự án đầu tư không thể tiếp tục thực hiện dự án thì Nhà nước thu hồi đất”).

Điều 7 Quy định về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 138/2004/QĐ-UB ngày 18 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định việc giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án:

“1. Hàng năm, căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các sở, ngành và Ủy ban nhân dân quận, huyện lập danh mục các dự án hoặc các khu vực sẽ đầu tư trong năm, nhưng chưa có chủ đầu tư, để công bố công khai cho các nhà đầu tư tham gia.

2. Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ ngày công bố danh mục các dự án hoặc các khu vực đầu tư, nếu có từ 02 (hai) chủ đầu tư trở lên nộp hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường để xin giao đất hoặc thuê đất thực hiện dự

án đầu tư tại cùng một địa điểm thì Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xét chọn chủ đầu tư hoặc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án.

3. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất được thực hiện theo quy định riêng").

3.3. Về pháp lý quy hoạch đô thị

Về quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000

Theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hiện hữu (930ha) được duyệt, khu đất dự án (diện tích 14.429m²) do Công ty cổ phần Đầu tư Vinh Phát làm chủ đầu tư thuộc tiểu khu Tân Cảng (77,85ha) và có các chỉ tiêu quy hoạch đô thị như sau:

- Lô A: diện tích 2.660m² thuộc khu chức năng ký hiệu C1 (diện tích 2.756,71m²), quy hoạch đất phức hợp (thương mại, dịch vụ văn phòng, không có chức năng nhà ở).

- Lô B: diện tích 11.769m² thuộc 03 khu chức năng, gồm: Khu chức năng ký hiệu C3, diện tích 1.876,2m², quy hoạch đất phức hợp (thương mại, dịch vụ văn phòng, không có chức năng nhà ở); Khu chức năng ký hiệu C4, diện tích 9.806,37m², quy hoạch đất phức hợp (thương mại, dịch vụ văn phòng và căn hộ ở) và Khu chức năng ký hiệu C5, diện tích 3.736,83m², quy hoạch đất giáo dục (trường mẫu giáo).

Ngày 31 tháng 12 năm 2013, Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Quyết định số 7332/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh (930ha) tại khu đất dự án Tân Cảng Sài Gòn, diện tích khoảng 43,42ha thuộc Tiểu khu Tân Cảng (77,85ha), Phường 22, quận Bình Thạnh.

Về quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp cao tầng văn phòng, thương mại - dịch vụ và căn hộ tại khu 2 (giai đoạn 2) lô 13 – 14 đường Nguyễn Hữu Cánh, Phường 22, quận Bình Thạnh đã được Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh phê duyệt tại Quyết định số 6111/QĐ-UBND-QLĐT ngày 30 tháng 9 năm 2010 (trước thời điểm phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu khu trung tâm Thành phố 930ha).

Đến ngày 04 tháng 8 năm 2011, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh tiếp tục có Công văn số 1298/UBND-QLĐT điều chỉnh chức năng sử dụng đất và tăng số căn hộ dự án nhà ở cao tầng lô 13 -14 của Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Phát.

Ủy ban nhân dân Thành phố đã có 02 Công văn:



- Công văn số 4448/UBND-ĐT ngày 16 tháng 8 năm 2016 chấp thuận đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 3320/SQHKT-QHKT ngày 29 tháng 7 năm 2016 về nội dung điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu phức hợp cao tầng văn phòng, thương mại dịch vụ và căn hộ tại Phường 22, quận Bình Thạnh và giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn Công ty cổ phần Đầu tư Vinh Phát về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án tại địa điểm nêu trên theo quy định.

- Công văn số 2771/UBND-ĐT ngày 22 tháng 6 năm 2018 chấp thuận đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 2753/SQHKT-QHKV2 ngày 12 tháng 6 năm 2018 về cấp Giấy phép quy hoạch Khu phức hợp cao tầng văn phòng, thương mại dịch vụ và căn hộ tại Phường 22, quận Bình Thạnh và giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn Công ty cổ phần Đầu tư Vinh Phát về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án tại địa điểm nêu trên theo quy định.

Trên cơ sở đó, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã cấp Giấy phép quy hoạch số 59/GPQH ngày 23 tháng 7 năm 2018 đối với dự án Khu phức hợp cao tầng tại Phường 22, quận Bình Thạnh cho Công ty cổ phần Đầu tư Vinh Phát.

Đến nay, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của Dự án Khu phức hợp cao tầng tại Phường 22, quận Bình Thạnh do Công ty cổ phần Đầu tư Vinh Phát làm chủ đầu tư chưa được cập nhật vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hiện hữu (930ha).

3.4. Về thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Dự án

Sau khi được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương cho phép Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông sản Vinh Phát (*sau được chuyển đổi thành Công ty cổ phần Đầu tư Vinh Phát*) thay thế Công ty Thanh niên Xung phong làm chủ đầu tư dự án Khu nhà ở cao tầng Lô 13-14 (giai đoạn 2) tại Phường 22, quận Bình Thạnh theo Công văn số 919/CV-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2017, căn cứ phương án bồi thường đã được phê duyệt, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông sản Vinh Phát đã phối hợp với Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng quận Bình Thạnh triển khai thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với tổng diện tích **14.429,9m²** (*theo Quyết định số 1365/QĐ-UBND ngày 02 tháng 4 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố và Thông báo số 129/TB-UB-TNMT ngày 18 tháng 4 năm 2011 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh*), tổng chi phí là 321.464.000.980 đồng (*theo Công văn số 2271/UBND-BTGPMB ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh*).

Công ty Vinh Phát bắt đầu thực hiện chi trả tiền bồi thường cho các hộ dân từ tháng 9 năm 2007 đến tháng 4 năm 2018 thì hoàn tất công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho các hộ dân theo quy định. 

Ngoài 04 vị trí tái định cư (*Chung cư Mỹ Kim, quận Thủ Đức; nền đất tại Khu dân cư phường Bình Chiểu, quận Thủ Đức; nền đất tại Khu dân cư ấp Tiên Lân, xã Bà Điểm, huyện Hóc Môn và căn hộ chung cư tái định cư tại chỗ do Chủ đầu tư xây dựng và bố trí sau xây dựng*) theo Phương án số 110/PA-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2009, Công ty Vinh Phát đề xuất bố trí thêm 02 vị trí tái định cư cho các hộ dân trong dự án (*Chung cư Trường Sa, quận Bình Thạnh và Chung cư Mỹ An, thành phố Thủ Đức*) và đã được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận tại Công văn số 6187/VP-ĐTMT ngày 06 tháng 9 năm 2011, đồng thời Công ty Vinh Phát hỗ trợ giảm giá bán căn hộ chung cư tái định cư so với phương án ban đầu.

Liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đối với dự án tại Lô 13 -14 (giai đoạn 2), Phường 22, quận Bình Thạnh cũng đã được Thanh tra Thành phố kết luận tại Kết luận thanh tra số 30/KL-TTTP-P2 ngày 11 tháng 9 năm 2017 và Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cũng đã triển khai thực hiện và báo cáo kết quả thực hiện các nội dung theo Kết luận thanh tra nêu trên tại Công văn số 1779/UBND-BTGPMB ngày 22 tháng 5 năm 2018.

3.5. Việc lập thủ tục xin giao đất, xin phép xây dựng

Sau khi thực hiện hoàn tất công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Công ty Vinh Phát đã tiếp nhận bàn giao và trực tiếp quản lý khu đất từ năm 2018 đến nay. Đồng thời, Công ty đã có văn bản gửi các cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết các vướng mắc và tồn đọng để hoàn thiện các thủ tục pháp lý về giao đất, về xây dựng để hoàn thành dự án theo đúng nội dung chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 919/CV-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2017. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, Dự án tại khu đất nêu trên vẫn chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư để thực hiện dự án, chưa được giao đất, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ đó dẫn đến tình trạng kéo dài thời gian triển khai thực hiện dự án, gây lãng phí nguồn tài nguyên đất đai và gây thiệt hại về mặt kinh tế cho chủ đầu tư.

3.6. Về phần diện tích đất trước đây đã giao cho Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà để xây dựng nhà ở

Qua thanh tra, nhận thấy: Trong tổng diện tích đất dự án 13.070m² có phần diện tích 1.284m² (là phần diện tích còn lại) trong tổng diện tích 1.627m² giao cho Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà để xây dựng nhà ở theo Quyết định số 2145/QĐ-UB-QLĐT ngày 07 tháng 7 năm 1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố nhưng Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà không triển khai đầu tư xây dựng dự án theo quy hoạch được duyệt. 

Năm 2003, Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà hợp tác đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Lô số 1 thuộc dự án Lô 13-14 (giai đoạn 2) tại Phường 22, quận Bình Thạnh với Công ty Thanh niên Xung phong theo Hợp đồng số 18/HĐKT-VYC ngày 01 tháng 10 năm 2003 và đến năm 2007 thì chuyển giao khu đất trên cho Công ty Vinh Phát để thực hiện dự án và nhận lại “*chi phí bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất*” đối với khu đất 1.284m² nêu trên.

Công ty Thanh niên Xung phong và Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà sử dụng vốn nhà nước tại doanh nghiệp để thực hiện công tác bồi thường và lập hợp đồng kinh tế chuyển giao khu đất để nhận lại “*chi phí bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất*”. Mặc dù việc ký kết “*Hợp đồng kinh tế*” giữa Công ty Thanh niên Xung phong, Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà với Công ty Vinh Phát là thỏa thuận giữa các bên, tuy nhiên Công ty Thanh niên Xung phong và Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà chưa cung cấp được tài liệu và chưa giải trình được việc sử dụng tổng số tiền 25.746.486.527 đồng đã nhận thanh toán từ Công ty Vinh Phát nên cần phải rà soát lại việc quản lý sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước theo quy định vì Công ty Thanh niên Xung phong và Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà là doanh nghiệp nhà nước. Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 23 Luật Thanh tra năm 2022, việc thanh tra nội dung quản lý vốn và tài sản nhà nước tại doanh nghiệp nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là đại diện chủ sở hữu khi được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao thuộc nhiệm vụ quyền hạn của Thanh tra tỉnh.

4. Kiến nghị các biện pháp xử lý

Căn cứ các nội dung kết luận thanh tra nêu trên, Đoàn Thanh tra nhận thấy: Quá trình lập thủ tục, triển khai dự án nêu trên có một số sai sót về mặt thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai như đã phân tích. Tuy nhiên, các sai sót này không xuất phát từ lỗi của chủ đầu tư mà trách nhiệm chính thuộc về cơ quan tham mưu tại thời điểm xảy ra vụ việc. Chủ đầu tư đã bỏ ra chi phí rất lớn, tích cực thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các hộ dân có đất tại dự án, hạn chế đến mức thấp nhất các trường hợp khiếu nại. Dự án này cũng được xem là một trong các dự án tồn đọng, kéo dài đã lâu, hồ sơ pháp lý phức tạp và liên quan đến chức năng nhiệm vụ của nhiều cấp, nhiều ngành nên việc xem xét, quyết định cho Công ty Vinh Phát được tiếp tục thực hiện dự án vượt thẩm quyền đề xuất của Đoàn Thanh tra do Chánh Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường ký Quyết định thành lập.

Do đó, để tháo gỡ tình trạng dự án bị kéo dài, gây thiệt hại về mặt kinh tế cho chủ đầu tư cũng như để đưa khu đất trên vào sử dụng đạt hiệu quả, Đoàn

Thanh tra kiến nghị Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo, kiến nghị trình Ủy ban nhân dân Thành phố các nội dung sau:

- Bổ sung Dự án nêu trên vào danh mục các Dự án xem xét, xử lý theo Kế hoạch số 7307/KH-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về triển khai các biện pháp xử lý các dự án, công trình tồn đọng, dừng thi công, thi công chậm tiến độ; công trình, trụ sở, công sở không sử dụng hoặc sử dụng chưa hiệu quả.

- Giao Tổ Công tác đặc biệt rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các công trình, dự án, khu đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (được thành lập theo Quyết định số 936/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) xem xét, xử lý đối với dự án này theo quy định.

- Giao Thanh tra Thành phố chủ trì, phối hợp với các sở ngành, Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh và các đơn vị có liên quan tiến hành thanh tra theo thẩm quyền nội dung quản lý vốn và tài sản nhà nước đối với Công ty Thanh niên Xung phong và Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà sử dụng vốn nhà nước để thực hiện công tác bồi thường và lập hợp đồng kinh tế chuyển giao khu đất để nhận lại "*chi phí bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất*"./.

Nơi nhận:

- Thanh tra Thành phố;
- GD, PGD phụ trách;
- Công ty Thanh niên Xung phong;
- Công ty CP ĐT Vinh Phát;
- UBND quận Bình Thạnh;
- UBND Phường 22, quận Bình Thạnh;
- Lưu, VT (DT:Trúc Giang). 07b

CHÁNH THANH TRA



Thái Bình Nghĩa