

Số: 127/TB-TTTP-P3

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2023

## THÔNG BÁO KẾT LUẬN THANH TRA

Việc chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng đất được thu hồi tại  
Dự án tạo Quỹ đất đô thị cho Thành phố, dọc đường Nguyễn Hữu Thọ  
thuộc xã Phước Kiển và xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè

Ngày 15 tháng 12 năm 2022, Chánh Thanh tra Thành phố đã ban hành Kết luận thanh tra số 21/KL-TTTP-P3 việc chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng đất được thu hồi tại Dự án tạo Quỹ đất đô thị cho Thành phố, dọc đường Nguyễn Hữu Thọ thuộc xã Phước Kiển và xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè; Kết luận thanh tra đã được Ủy ban nhân dân Thành phố kết luận, chỉ đạo tại Văn bản số 3703/UBND-ĐT ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Căn cứ Điều 39 Luật Thanh tra năm 2010, Điều 46 Nghị định số 86/2011/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thanh tra; Chánh Thanh tra Thành phố thông báo kết luận thanh tra như sau:

### A. NỘI DUNG THANH TRA:

Thanh tra việc chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng đất được thu hồi tại Dự án tạo Quỹ đất đô thị cho Thành phố, dọc đường Nguyễn Hữu Thọ thuộc xã Phước Kiển và xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.

Thời kỳ thanh tra: theo thời gian thực hiện Dự án tạo Quỹ đất đô thị cho Thành phố, dọc đường Nguyễn Hữu Thọ thuộc xã Phước Kiển và xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè.

### B. KẾT QUẢ THANH TRA:

#### I. Kết luận

Dự án Tạo quỹ đất đô thị cho Thành phố là dự án tạo quỹ đất sạch đầu tiên trong Thành phố, nhằm mục đích đấu giá quyền sử dụng đất, giao quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư có năng lực thực hiện nhanh các dự án đầu tư của Thành phố theo quy hoạch đã được phê duyệt, qua đó xã hội hóa việc thu hút vốn đầu tư phục vụ yêu cầu phát triển của thành phố; tạo động lực để thúc đẩy đô thị hóa, hình thành nên các khu nhà ở, khu thương mại dịch vụ, công trình công ích, công trình công cộng hiện đại góp phần vào tăng trưởng kinh tế của huyện Nhà Bè nói riêng và Thành phố nói chung, đồng thời góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện đã có nhiều vướng mắc, thiếu sót, vi phạm liên quan đến việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người dân tại Dự án và trong việc quản lý, sử dụng đất Dự án sau thu hồi, cụ thể như sau:

### **1. Liên quan đến việc thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Dự án tạo quỹ đất đô thị cho Thành phố**

- Dự án thực hiện chậm tiến độ so với được phê duyệt (tiến độ đầu tư là “1999 - 2000” theo Quyết định phê duyệt Dự án số 4492/QĐ-UB-QLDA), đến nay chưa hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, thu hồi đất: còn 38 trường hợp không đồng ý nhận tiền bồi thường, hỗ trợ tại Dự án, trong đó có 22/38 trường hợp chưa đồng ý bàn giao mặt bằng nhưng Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè chưa thực hiện cưỡng chế thu hồi đất theo quy định; các đơn vị thực hiện Dự án cũng chưa thực hiện đầy đủ khối lượng các hạng mục đầu tư được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt, cụ thể: chỉ có bản đồ tuyến mà chưa có bản đồ đo đạc được cấp có thẩm quyền phê duyệt để xác định ranh đất thu hồi; không cắm cọc mốc khu đất thu hồi để quản lý bàn giao theo quy định; việc chỉnh lý hoặc thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ dân bị giải tỏa cũng chưa thực hiện xong.

Các thiếu sót nêu trên ảnh hưởng đến hiệu quả công tác quản lý, sử dụng đất; tiến độ đầu tư xây dựng tại các Dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư.

- Việc thực hiện chính sách hỗ trợ bổ sung mua căn hộ chung cư theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố đã kéo dài chưa thực hiện được do Chủ đầu tư được giao đầu tư xây dựng chung cư là Công ty Đông Mê Kông chậm hoàn thành việc đầu tư xây dựng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người dân bị thu hồi đất (nay đã hơn 20 năm), tiềm ẩn khiếu nại, tố cáo của người dân, cần sớm có giải pháp căn cơ, khả thi để giải quyết dứt điểm.

Trách nhiệm thuộc về Chủ đầu tư Dự án Quỹ đất đô thị cho Thành phố là Sở Giao thông công chánh (sau này là Sở Giao thông-Vận tải), Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan theo thời kỳ phát sinh vụ việc.

### **2. Liên quan đến quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đất được thu hồi tại Dự án tạo quỹ đất đô thị cho Thành phố**

- Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè có Quyết định số 562/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2015 phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại 07 Phân khu tại khu vực chưa có quy hoạch 1/2000, chưa có giấy phép quy hoạch là chưa phù hợp trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Quy hoạch năm 2009. Tuy nhiên, đối với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc bên phải đường Nguyễn Hữu Thọ xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Sở Quy hoạch – Kiến trúc đã có các văn bản báo cáo, đề xuất và được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận.

- Sở Quy hoạch Kiến trúc có Văn bản số 3145/KQTĐ-SQHKT ngày 13 tháng 8 năm 2007 về kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị

tỷ lệ 1/2000 (phần quy hoạch sử dụng đất và giao thông), theo đó thẩm định phần đất quy hoạch Khu đất bên trái đường Nguyễn Hữu Thọ, bao gồm cả phần đất thuộc Quận 7 nhưng đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè xem xét ký phê duyệt quy hoạch là vượt thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Tại Văn bản số 3145/KQTĐ-SQHKT ngày 13 tháng 8 năm 2007, Sở Quy hoạch Kiến trúc đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè xem xét ký phê duyệt quy hoạch 1/2000 với các chỉ tiêu quy hoạch diện tích đất ở xây dựng nhà thấp tầng là 13,36ha (là thấp hơn 0,9227ha so với diện tích đất xây dựng nhà 14,2827ha tại Công văn số 2990/QHKT-ĐB2) nhưng diện tích đất ở xây dựng nhà cao tầng là 9,89ha (tăng 4,2513ha so với diện tích đất xây dựng nhà cao tầng là 5,6387ha tại Văn bản số 2990/QHKT-ĐB2); tăng 0,71 ha đất thương mại dịch vụ (hệ số sử dụng đất là 5, Phân khu 8) và 0,62 ha đất giáo dục (hệ số sử dụng đất là 1,25, Phân khu 23); ngoài ra, còn có nhiều chỉ tiêu quy hoạch tại các lô đất khác đều tăng hơn so với chỉ tiêu quy hoạch tại Văn bản số 2990/QHKT-ĐB2 như tại 07 Phân khu số 5, 8, 18, 23, 25, 33, 35 có tăng chỉ tiêu tầng cao xây dựng từ 02 tầng lên 2,5 tầng; các phân khu 9, 12 đất xây dựng nhà cao tầng có hệ số sử dụng đất tăng từ 3,5 lên tối đa là 5; Lô số 15 chuyển đổi chức năng từ xây dựng nhà ở thấp tầng thành xây dựng nhà ở cao tầng với hệ số sử dụng đất là 5; đồng thời điều chỉnh diện tích phần đất dành cho huyện Nhà Bè từ 1,5493 ha xuống 1,1815 ha và chuyển vị trí một phần từ Phân khu 23 sang Phân khu 20. Đến nay, huyện Nhà Bè không có quỹ đất ở (đất sạch) để sử dụng như phương án ban đầu khi đấu giá.

Việc điều chỉnh hệ số sử dụng đất, việc chuyển đổi chức năng tại 03 phân khu xây dựng nhà cao tầng (9,12,15) có báo cáo xin chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố, còn việc tăng các chỉ tiêu quy hoạch hoặc chuyển đổi công năng tại các phân khu khác nêu trên thì không báo cáo đến Ủy ban nhân dân Thành phố.

Trách nhiệm thuộc về Sở Quy hoạch-Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan theo thời kỳ phát sinh vụ việc.

### **3. Việc quản lý, sử dụng đất được thu hồi tại Dự án quỹ đất đô thị cho Thành phố**

- Hầu như toàn bộ khu đất được thu hồi tại Dự án Quỹ đất đô thị cho Thành phố đã được Sở Tài nguyên-Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các chủ đầu tư, tuy nhiên, đến nay một số nơi chưa hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, chưa hoàn thành việc chỉnh lý hoặc thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ dân bị giải tỏa.

Sở Tài nguyên và Môi trường (ký thừa ủy quyền) cấp giấy chứng nhận tại Phân khu 23, 33, 35 cho Công ty Phú Long với mục đích đất ở tại đô thị hoặc xây dựng nhà ở đối với toàn bộ diện tích đất, là không đúng theo chức năng quy hoạch nêu tại Văn bản số 2990/QHKT-ĐB2 và Quyết định số 453/QĐ-UBND

nêu trên. Ủy ban nhân dân Thành phố đã có chỉ đạo giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, xử lý, khắc phục nhưng đến nay chưa thực hiện.

- Việc quản lý đất của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và các chủ đầu tư còn lỏng lẻo dẫn đến tình trạng có người dân, đơn vị khác chưa bàn giao đất thu hồi hoặc lấn chiếm đất để sử dụng vào mục đích cá nhân, kinh doanh thu lợi (sử dụng đất để kết nối vào gara xe Anh Đức tại Phân khu 17-19 do Công ty CP Đầu tư Phước Kiển làm chủ đầu tư),...; Các phần đất có quy hoạch 1/2000 là đường dự kiến, nằm giữa các phân khu của Khu đất bên trái đường Nguyễn Hữu Thọ, đến nay không rõ đơn vị chịu trách nhiệm quản lý, đầu tư xây dựng dẫn đến việc đầu tư không đồng bộ, “da beo” ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan toàn tuyến đường, không đúng theo quy hoạch 1/2000 đã được phê duyệt.

- Tại Khu đất bên trái đường Nguyễn Hữu Thọ, cơ quan quản lý nhà nước có liên quan và các chủ đầu tư Dự án (gồm: Công ty Phú Long, Công ty CP Phú Hoàng Anh, Công ty TNHH Phát triển Tây - nay là Công ty TNHH Kiến Á Galeria, Công ty Cổ phần An Tây, Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản phát triển nhà thành phố -HD REAL) có nhiều thiếu sót, khuyết điểm, vi phạm trong quá trình quản lý, sử dụng đất, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng như: chia nhỏ Phân khu chức năng không đúng theo quy hoạch 1/2000 đã được phê duyệt và Công văn 2990/QHKT-ĐB2 ngày 28 tháng 9 năm 2004 của Sở Quy hoạch và Kiến trúc là chưa phù hợp khoản 4 Điều 28 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, cấp phép xây dựng không đúng quy hoạch được duyệt; không cấm ranh mốc đất thuộc dự án ngoài thực địa để quản lý, đầu tư xây dựng chậm tiến độ, xây dựng chưa đúng quy hoạch được duyệt; xây dựng lấn chiếm rạch, vi phạm hành lang bảo vệ thủy giới, an toàn điện; xây dựng không có giấy phép; sử dụng đất sai mục đích; dự án sử dụng trạm xử lý nước thải xây dựng không phép, sai quy hoạch nhưng có Giấy phép xả thải của Sở Tài nguyên và Môi trường, một số nghĩa vụ khác của Chủ đầu tư cũng không được thực hiện đầy đủ theo Dự án được phê duyệt (bàn giao hạ tầng kỹ thuật, báo cáo tình hình thực hiện dự án định kỳ và khi kết thúc dự án,...); cá biệt tại một số Phân khu dù đã được giao đất từ nhiều năm nay nhưng chủ đầu tư chưa thực hiện đầu tư xây dựng, không rào chắn, để đất trống, hoang hóa, gây lãng phí nguồn lực đất đai (chi tiết nêu tại Phụ lục 2 kèm theo).

Tại Khu đất phía bên phải đường Nguyễn Hữu Thọ cũng xảy ra một số thiếu sót, vi phạm tương tự như: đầu tư xây dựng chậm tiến độ, xây dựng không đúng quy hoạch, không phép, sai phép, lấn chiếm rạch,... đến nay vẫn còn trường hợp chưa bị xử lý theo quy định của pháp luật (chi tiết nêu tại phần Kết quả kiểm tra xác minh).

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố cập nhật biến động chuyển quyền sử dụng đất 2,55ha (trong đó có một phần phân khu số 6) thuộc một phần Dự án Khu dân cư Phước Nguyên Hưng từ Công ty Tài Nguyên sang Công ty Hoàng Nguyên năm 2008, trước khi Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 3414/QĐ-UBND ngày 09 tháng 8 năm 2010 cho phép chuyển nhượng một phần

dự án, là chưa đúng quy định tại khoản 8 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP của Chính phủ.

Trách nhiệm thuộc về Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Chủ đầu tư Dự án Quỹ đất đô thị, các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan theo thời kỳ phát sinh vụ việc.

#### **4. Trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước:**

- Trong việc thực hiện nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá đất Khu đất bên trái đường Nguyễn Hữu Thọ: Liên danh 03 đơn vị và Công ty Phú Long thanh toán tiền đấu giá quyền sử dụng đất chậm tiến độ so với thời gian quy định tại Văn bản đấu giá quyền sử dụng đất ngày 01 tháng 12 năm 2004 của Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Thành phố nhưng chưa được Hội đồng xem xét, xử lý trách nhiệm chậm nộp theo quy định.

- Sau khi được Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Thành phố giải quyết cho chuyển giao quyền lợi, trách nhiệm của Liên danh 03 đơn vị trúng đấu giá 14 khu đất diện tích 44,4948 ha phía trái đường Nguyễn Hữu Thọ, huyện Nhà Bè và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 14 khu đất cho Công ty TNHH Địa ốc Phú Long thì các Công ty trên đều chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính (thuế trước bạ, thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp) với Nhà nước liên quan đến hoạt động này.

- Liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung của Công ty Phú Long sau khi có thay đổi chỉ tiêu quy hoạch 1/2000 so với chỉ tiêu quy hoạch khi đấu giá, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Thành phố có Công văn số 442/STC-HĐDGĐ-NS ngày 12 tháng 01 năm 2009 đề xuất cho cản trừ và Công ty Phú Long không phải nộp thêm nghĩa vụ tài chính cho Thành phố, là chưa đảm bảo về cơ sở pháp lý do pháp luật không có quy định điều chỉnh.

Trước đó, giải quyết khó khăn của Công ty Phú Long do chậm được bàn giao đất, Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Thành phố đã có Văn bản số 9729/STC-HĐDGQSDĐ-ND ngày 30 tháng 11 năm 2005 và Ủy ban nhân dân Thành phố đã chấp thuận cho phép Công ty Phú Long được tạm dừng nộp 30% tiền trúng đấu giá còn lại (116,21 tỷ đồng) kể từ ngày 02 tháng 11 năm 2005 (đến tháng 8 năm 2007 mới tiếp tục nộp tiền bổ sung).

- Tại Khu đất bên trái bán đấu giá mà Công ty Phú Long được chuyển giao quyền lợi, trách nhiệm có sự thay đổi về quy hoạch theo hướng tăng các chỉ tiêu về tầng cao, hệ số sử dụng đất, chuyển đổi công năng tại một số phân khu so với thời điểm đấu giá quyền sử dụng đất (quy hoạch chi tiết 1/2000 nêu tại Văn bản số 2990/QHKT-ĐB2 của Sở Quy hoạch-Kiến trúc và Quy hoạch chi tiết 1/2000 tại Quyết định số 453/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè), sau đó tiếp tục có sự phê duyệt Đồ án quy hoạch hoặc điều chỉnh quy hoạch cục bộ chi tiết tỉ lệ 1/500 tại một số Phân khu; Tại Dự án do Công ty Tài Nguyên làm chủ

đầu tư có sự điều chỉnh quy hoạch cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 3164/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố theo đó tăng hệ số sử dụng đất từ 5,17 lên 7,24 nhưng chưa yêu cầu Chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung.

Theo quy định hiện hành, Sở Tài nguyên và Môi trường cần xem xét về nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) mà Chủ đầu tư phải thực hiện theo quy định tại Điều 10 Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 06 năm 2014 hướng dẫn thu tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết.

- Công ty CP Đầu tư Địa ốc Phú Lộc và Công ty CP Đầu tư Địa ốc Nhà Bè là các chủ đầu tư dự án tại Phân khu 13 và 16 chưa thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội bằng hình thức nộp tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ và nêu tại các Văn bản chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Quá trình thanh tra, các chủ đầu tư có Dự án kinh doanh bất động sản tại Khu đất thuộc Quỹ đất dự trữ cho Thành phố chưa cung cấp tài liệu thể hiện việc kê khai, nộp thuế liên quan đến hoạt động góp vốn bằng quyền sử dụng đất, nên cần tiếp tục chuyển giao cho cơ quan thuế kiểm tra, xử lý vi phạm (nếu có) theo quy định.

Trách nhiệm thuộc về Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất Thành phố (thành lập theo Quyết định số 100/2002/QĐ-UB ngày 12 tháng 9 năm 2002, nay đã giải thể theo Quyết định số 77/2011/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố), Sở Tài chính, Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Tài nguyên-Môi trường, các chủ đầu tư dự án và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan theo thời kỳ phát sinh vụ việc.

## **II. Kiến nghị các biện pháp xử lý**

Từ kết luận thanh tra nêu trên, Thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo như sau:

### **1. Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông:**

Chủ trì phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và các cơ quan có liên quan lập kế hoạch tiếp tục khẩn trương thực hiện khắc phục các thiếu sót, vi phạm có liên quan tại Dự án tạo quỹ đất đô thị cho Thành phố để đẩy nhanh tiến độ hoàn thành (công tác thu hồi đất, việc chỉnh lý biến động các giấy chứng nhận, ...) và thực hiện thanh, quyết toán theo đúng quy định, không để kéo dài.

### **2. Giao Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè:**

- Nghiên cứu đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố có giải pháp căn cơ, khả thi để giải quyết quyền lợi cho người dân có đất nông nghiệp bị thu hồi tại Dự án tạo quỹ đất đô thị cho Thành phố đã không được mua cản hộ do chậm trễ trong việc thực hiện chính sách từ nhiều năm nay, tránh để phát sinh khiếu nại đông người, phức tạp.

- Rà soát việc Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè ban hành quyết định bố trí 42 nền tái định cư cho các hộ dân tại Phân khu 6 để xử lý theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp cần thiết phải phối hợp Cục thuế để kiểm tra, xử lý, không để thất thu ngân sách nhà nước.

- Chủ trì phối hợp Sở Giao thông-Vận tải rà soát việc quản lý, san lấp, lấn chiếm rạch; xây dựng bờ kè, việc bàn giao, đấu nối đường giao thông, bến đỗ đường thủy và thiết bị nhạc nước trên rạch... của chủ đầu tư tại các dự án để xử lý các vi phạm (nếu có) theo quy định.

- Chủ trì phối hợp Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên - Môi trường và các cơ quan liên quan kiểm tra để xử lý các vi phạm liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng, quản lý sử dụng đất, môi trường, kinh doanh bất động sản tại các dự án, Khu đất thuộc Quỹ đất dự trữ đã nêu tại phần Kết luận theo thẩm quyền về quản lý nhà nước (bao gồm các phần đất chưa cấp giấy chứng nhận cho các chủ đầu tư).

### **3. Giao Sở Tài chính:**

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan như Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Chủ đầu tư Dự án Quỹ đất đô thị cho Thành phố, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, ... tiếp tục rà soát, truy lục, phục hồi và lưu trữ hồ sơ đấu giá Khu đất bên trái đường Nguyễn Hữu Thọ theo đúng quy định để phục vụ công tác quản lý, kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền khi có yêu cầu.

- Thực hiện rà soát, đối chiếu về thời điểm thu tiền, thời hạn thu tiền, số tiền đã thu từ bán đấu giá Khu đất bên trái của Liên danh 03 đơn vị trúng đấu giá và Công ty Phú Long được chuyển giao quyền, nghĩa vụ để báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo, xử lý theo đúng quy định.

### **4. Giao Sở Quy hoạch – Kiến trúc:**

Thực hiện rà soát các Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000, 1/500; việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại các Dự án đã triển khai liên quan đến các Khu đất thuộc Dự án Quỹ đất đô thị cho Thành phố, xác định các khu vực quy hoạch cao tầng có điều chỉnh quy hoạch, tăng hệ số sử dụng đất, khu vực có chuyển đổi chức năng phân khu sang mục đích có kinh doanh, ....so với thời điểm ban đầu khi thực hiện đấu giá đất, khi xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất để phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, báo cáo cấp có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung của Chủ đầu tư theo quy định.

Đồng thời, phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè cập nhật Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đối với các khu vực chưa có quy hoạch phân khu để quản lý theo quy định.

### **5. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:**

- Khẩn trương thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố về kiểm tra, xử lý khắc phục việc cấp giấy chứng nhận tại Phân khu 23, 33, 35 với mục đích đất ở tại đô thị hoặc xây dựng nhà ở đối với toàn bộ diện tích đất, không

đúng theo chức năng quy hoạch nêu tại Văn bản số 2990/QHKT-ĐB2 và Quyết định số 453/QĐ-UBND.

- Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan, khẩn trương thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 871/UBND-NCPC ngày 23 tháng 3 năm 2022 về việc chuẩn bị thủ tục tố tụng vụ án hành chính số 63/2001/TLST-HC ngày 23 tháng 02 năm 2021, theo đó Sở Tài nguyên và Môi trường cần rà soát việc cấp giấy chứng nhận tại Phân khu 4-6, hoàn thiện phần nội dung văn bản phúc đáp tòa án đảm bảo tính pháp lý cho lập luận (nhất là việc cấp Giấy chứng nhận số AĐ758031 ngày 15 tháng 6 năm 2006 cho công ty Tài Nguyên) để báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, xử lý theo quy định.

- Trên cơ sở kết quả rà soát về quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch tại Dự án đã triển khai liên quan đến các Khu đất thuộc Dự án Quỹ đất đô thị cho Thành phố của Sở Quy hoạch - Kiến trúc và chỉ đạo xử lý có liên quan của Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) của các chủ đầu tư trình cấp có thẩm quyền quyết định để thu nộp kịp thời vào Ngân sách nhà nước.

- Phối hợp các với Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè kiểm tra để xử lý các vi phạm (nếu có) theo quy định pháp luật liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng, quản lý sử dụng đất, môi trường, kinh doanh bất động sản tại các dự án, Khu đất thuộc Quỹ đất dự trữ đã nêu tại phần Kết luận theo thẩm quyền về quản lý nhà nước chuyên ngành.

## **6. Giao Sở Xây dựng:**

- Kiểm tra việc thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội bằng hình thức nộp tiền của các Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Phú Lộc, Công ty Cổ phần Địa ốc Nhà Bè để xử lý theo quy định.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè kiểm tra để xử lý các vi phạm (nếu có) theo quy định pháp luật liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng, quản lý sử dụng đất, môi trường, kinh doanh bất động sản tại các dự án, Khu đất thuộc Quỹ đất dự trữ đã nêu tại phần Kết luận theo thẩm quyền về quản lý nhà nước chuyên ngành.

## **7. Giao Cục thuế Thành phố:**

Kiểm tra việc chấp hành pháp luật về thuế liên quan đến việc chuyển giao quyền lợi, trách nhiệm của Liên danh trúng đấu giá 14 khu đất diện tích 44,4948 ha phía trái đường Nguyễn Hữu Thọ, huyện Nhà Bè và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 14 khu đất cho Công ty Phú Long; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 10 năm 2008 thuộc một phần Dự án Khu dân cư Phước Nguyên Hưng giữa Công ty Tài Nguyên và Công ty Hoàng Nguyên; hoạt động góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại các Dự án đã và đang triển khai liên quan đến các Khu đất thuộc Dự án quỹ đất đô thị cho Thành phố nêu trên để xử lý các trường hợp vi phạm (nếu có), đồng thời có hướng dẫn các

chủ đầu tư thực hiện việc kê khai, nộp thuế đúng, đủ theo quy định đối với các hoạt động trên khi có yêu cầu.

8. Giao Giám đốc Sở Tài chính, Sở Quy hoạch-Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông – Vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông thực hiện việc kiểm điểm, xử lý trách nhiệm các tổ chức, cá nhân có liên quan đến các thiếu sót, vi phạm theo nội dung kết luận thanh tra.

9. Giao Sở Nội vụ chủ trì, tổ chức kiểm điểm, tham mưu xử lý trách nhiệm các cá nhân thuộc thẩm quyền quản lý của Ủy ban nhân dân Thành phố có thiếu sót, vi phạm theo nội dung kết luận thanh tra.

10. Giao Thanh tra Thành phố theo dõi, đôn đốc, kiểm tra các đơn vị liên quan trong việc thực hiện các chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố nêu trên; tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định.

### **C. NỘI DUNG CHỈ ĐẠO CỦA CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH VỀ XỬ LÝ SAU THANH TRA:**

Ngày 31 tháng 7 năm 2023, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố có Văn bản số 3703/UBND-ĐT về việc thanh tra việc chấp hành pháp luật trong quản lý, sử dụng đất được thu hồi tại Dự án tạo quỹ đất đô thị cho Thành phố, dọc đường Nguyễn Hữu Thọ, huyện Nhà Bè, trong đó có nội dung chỉ đạo như sau:

1. Thông nhất cơ bản nội dung Kết luận thanh tra số 21/KL-TTTP-P3 ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Thanh tra Thành phố.

2. Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông:

Chủ trì phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và các cơ quan có liên quan lập kế hoạch tiếp tục khẩn trương thực hiện khắc phục các thiếu sót, vi phạm có liên quan tại Dự án tạo quỹ đất đô thị cho Thành phố để đẩy nhanh tiến độ hoàn thành (công tác thu hồi đất, việc chinh lý biến động các giấy chứng nhận, ...) và thực hiện thanh, quyết toán theo đúng quy định, không để kéo dài.

Thời gian thực hiện xong trước ngày 30 tháng 9 năm 2023.

3. Giao Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè:

- Nghiên cứu đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố có giải pháp căn cơ, khả thi để giải quyết quyền lợi cho người dân có đất nông nghiệp bị thu hồi tại Dự án tạo quỹ đất đô thị cho Thành phố đã không được mua căn hộ do chậm trễ trong việc thực hiện chính sách từ nhiều năm nay, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của người dân có đất bị thu hồi.

- Rà soát việc Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè ban hành quyết định bố trí 42 nền tái định cư cho các hộ dân tại Phân khu 6 để xử lý theo đúng quy định của pháp luật; phối hợp Cục thuế Thành phố để kiểm tra, xử lý, không để thất thu ngân sách nhà nước.

- Chủ trì phối hợp Sở Giao thông-Vận tải rà soát việc quản lý, san lấp, lấn chiếm rạch; xây dựng bờ kè, việc bàn giao, đấu nối đường giao thông, bến đỗ đường thủy và thiết bị nhạc nước trên rạch... của chủ đầu tư tại các dự án để xử lý các vi phạm (nếu có) theo đúng quy định.

- Chủ trì phối hợp Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên - Môi trường và các cơ quan liên quan kiểm tra để xử lý các vi phạm liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng, quản lý sử dụng đất, môi trường, kinh doanh bất động sản tại các dự án, khu đất thuộc Quỹ đất dự trữ đã nêu tại Kết luận thanh tra theo thẩm quyền về quản lý nhà nước (bao gồm các phần đất chưa cấp giấy chứng nhận cho các chủ đầu tư).

Thời gian thực hiện xong trước ngày 30 tháng 9 năm 2023.

#### 4. Giao Sở Tài chính:

- Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Chủ đầu tư Dự án Quỹ đất đô thị cho Thành phố, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố và các cơ quan, đơn vị có liên quan để tiếp tục rà soát, truy lục, phục hồi và lưu trữ hồ sơ đấu giá Khu đất bên trái đường Nguyễn Hữu Thọ theo đúng quy định để phục vụ công tác quản lý, kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền khi có yêu cầu.

- Thực hiện rà soát, đổi chiếu về thời điểm thu tiền, thời hạn thu tiền, số tiền đã thu từ bán đấu giá Khu đất bên trái của Liên danh 03 đơn vị trúng đấu giá và Công ty Phú Long được chuyển giao quyền, nghĩa vụ để báo cáo, đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét chỉ đạo, xử lý theo đúng quy định pháp luật.

Thời gian thực hiện xong trước ngày 30 tháng 9 năm 2023.

#### 5. Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

Thực hiện rà soát các Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000, 1/500; việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tại các Dự án đã triển khai liên quan đến các Khu đất thuộc Dự án Quỹ đất đô thị cho Thành phố, xác định các khu vực quy hoạch cao tầng có điều chỉnh quy hoạch, tăng hệ số sử dụng đất, khu vực có chuyển đổi chức năng phân khu sang mục đích có kinh doanh so với thời điểm ban đầu khi thực hiện đấu giá đất hoặc khi xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất để phối hợp Sở Tài nguyên-Môi trường xem xét, báo cáo cấp có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung của Chủ đầu tư theo đúng quy định; đồng thời, phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè rà soát, lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đối với các khu vực chưa có quy hoạch phân khu để quản lý theo quy định.

Thời gian thực hiện xong trước ngày 30 tháng 9 năm 2023.

#### 6. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Khẩn trương thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố về kiểm tra, xử lý khắc phục việc cấp giấy chứng nhận tại Phân khu 23, 33, 35, với mục

đích đất ở tại đô thị hoặc xây dựng nhà ở đối với toàn bộ diện tích đất, không đúng theo chức năng quy hoạch nêu tại Công văn số 2990/QHKT-DB2 ngày 28 tháng 9 năm 2004 của Sở Quy hoạch Kiến trúc và Quyết định số 453/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 2007 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè.

- Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan, khẩn trương thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 871/UBND-NCPC ngày 23 tháng 3 năm 2022 về việc chuẩn bị thủ tục tố tụng vụ án hành chính số 63/2001/TLST-HC ngày 23 tháng 02 năm 2021, theo đó Sở Tài nguyên và Môi trường cần rà soát việc cấp giấy chứng nhận tại Phân khu 4-6, hoàn thiện phần nội dung văn bản phúc đáp tòa án đảm bảo tính pháp lý cho lập luận (nhất là việc cấp Giấy chứng nhận số AĐ758031 ngày 15 tháng 6 năm 2006 cho công ty Tài Nguyên) để báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, xử lý theo quy định.

- Trên cơ sở kết quả rà soát về quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch tại Dự án đã triển khai liên quan đến các Khu đất thuộc Dự án Quỹ đất đô thị cho Thành phố của Sở Quy hoạch-Kiến trúc và chỉ đạo xử lý có liên quan của Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài nguyên - Môi trường xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) của các chủ đầu tư trình cấp có thẩm quyền quyết định để thu nộp kịp thời vào Ngân sách nhà nước.

- Phối hợp với Sở Quy hoạch-Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè rà soát, kiểm tra để xử lý các vi phạm (nếu có) theo quy định pháp luật liên quan đến hoạt động đầu tư, quản lý sử dụng đất đai, môi trường tại các dự án, Khu đất thuộc Quỹ đất dự trữ đã nêu tại phần Kết luận thanh tra theo thẩm quyền về quản lý nhà nước chuyên ngành.

Thời gian thực hiện xong trước ngày 30 tháng 9 năm 2023.

#### 7. Giao Sở Xây dựng:

- Kiểm tra việc thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội bằng hình thức nộp tiền của các Chủ đầu tư là Công ty cổ phần Phú Lộc, Công ty cổ phần Địa ốc Nhà Bè để xử lý theo quy định.

- Phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè rà soát, kiểm tra để xử lý các vi phạm (nếu có) theo quy định pháp luật liên quan đến hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản tại các dự án, Khu đất thuộc Quỹ đất dự trữ đã nêu tại phần Kết luận theo thẩm quyền về quản lý nhà nước chuyên ngành.

Thời gian thực hiện xong trước ngày 30 tháng 8 năm 2023.

#### 8. Giao Cục thuế Thành phố:

Kiểm tra việc chấp hành pháp luật về thuế liên quan đến việc chuyển giao quyền lợi, trách nhiệm của Liên danh trúng đấu giá 14 khu đất diện tích 44,4948ha phía trái đường Nguyễn Hữu Thọ, huyện Nhà Bè và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 14 khu đất cho Công ty Phú Long; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12 tháng 10 năm 2008 thuộc một phần Dự án Khu dân cư Phước Nguyên Hưng giữa Công ty Tài Nguyên và Công ty Hoàng

Nguyên; hoạt động góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại các Dự án đã và đang triển khai liên quan đến các Khu đất thuộc Dự án quỹ đất đô thị cho Thành phố nêu trên để xử lý các trường hợp vi phạm (nếu có), đồng thời có hướng dẫn các chủ đầu tư thực hiện việc kê khai, nộp thuế đúng, đủ theo quy định đối với các hoạt động trên khi có yêu cầu.

Thời gian thực hiện xong trước ngày 30 tháng 8 năm 2023.

**9.** Giao Giám đốc Sở Tài chính, Sở Quy hoạch-Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Giao thông - Vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông thực hiện việc kiểm điểm, xử lý trách nhiệm các tổ chức, cá nhân có liên quan đến các thiếu sót, vi phạm theo nội dung Kết luận thanh tra.

**10.** Giao Sở Nội vụ phối hợp với Thanh tra Thành phố tổ chức kiểm điểm, tham mưu, đề xuất xử lý trách nhiệm các cá nhân thuộc thẩm quyền quản lý của Ủy ban nhân dân Thành phố đối với thiếu sót, vi phạm theo nội dung Kết luận thanh tra.

Thời gian thực hiện xong trước ngày 30 tháng 8 năm 2023.

**11.** Giao Thanh tra Thành phố theo dõi, đôn đốc, kiểm tra các đơn vị liên quan trong việc thực hiện các chỉ đạo nêu trên của Ủy ban nhân dân Thành phố; tổng hợp báo cáo kết quả, đề xuất xử lý những vướng mắc, khó khăn phát sinh trong quá trình thực hiện, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét theo quy định./. *m*

**Nơi nhận:**

- Chánh Thanh tra TPHCM (để báo cáo);
  - Phó Chánh Thanh tra TPHCM Phạm Văn Nghị;
  - Sở Thông tin và Truyền thông;
  - Sở Tài nguyên và Môi trường;
  - Sở Quy hoạch – kiến trúc;
  - Sở Tài chính; Sở Nội vụ;
  - Sở Giao thông - Vận tải;
  - CT UBND huyện Nhà Bè;
  - Cục thuế Thành phố;
  - GĐ Ban QLDA ĐTXD các CTGT;
  - Phòng 8;
  - Lưu: VT, P3, ĐTT (T)15b.
- M*

**KT. CHÁNH THANH TRA  
PHÓ CHÁNH THANH TRA**



**Phạm Văn Nghị**