

Dự án Iris Garden-Kỳ II: Pháp lý thiếu minh bạch, thi công 'chui' trong suốt thời gian dài

13:43 26/04/2018

Năm 2017 dự án Iris Garden (Vimefulland) đã bị UBND quận Nam Từ Liêm ra Quyết định xử phạt hành chính 40 triệu đồng do chưa đủ điều kiện đã tiến hành thi công, đồng thời yêu cầu CĐT ngừng thi công, có biện pháp khắc phục hành vi vi phạm theo quy định... Và mãi đến tận tháng 4/2018 dự án này mới có giấy phép xây dựng, câu hỏi đặt ra là vì sao trong 1 năm qua, đơn vị này có thể ngồi trên luật để thi công công trình?

Ở bài viết trước Thương hiệu & Công luận đã phản ánh thông tin về Dự án Iris Garden chủ đầu tư (CĐT) đã cho thi công công trình khi chưa đủ điều kiện và đã bị UBND quận Nam Từ Liêm ra Quyết định xử phạt hành chính 40 triệu đồng, đồng thời yêu cầu CĐT ngừng thi công, phải có biện pháp khắc phục hành vi vi phạm theo quy định .

Bên cạnh đó, tại các biên bản do TTXD quận Nam Từ Liêm lập cũng chỉ rõ các sai phạm của dự án và yêu cầu CĐT ngừng thi công và tiếp tục hoàn thành các thủ tục pháp lý về dự án.

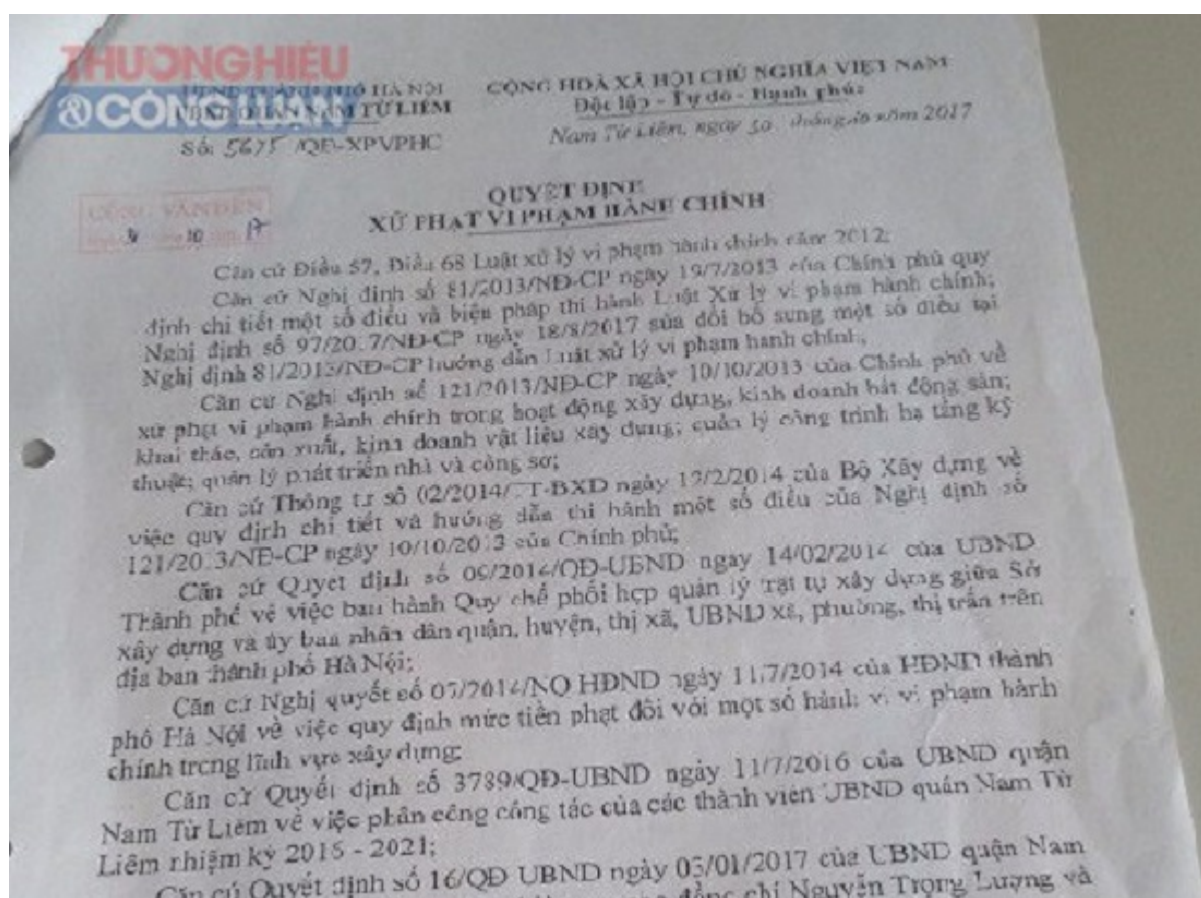
Cũng ở bài viết trước TH&CL cũng đã phản ánh về việc dù bị xử phạt và yêu cầu ngừng thi công nhưng CĐT vẫn “lén lút” thực hiện thi công công trình. Không chỉ vậy CĐT còn tiến hành rao bán dự án, nhận tiền đặt cọc của khách hàng một cách rầm rộ trên thị trường.

Trong bài viết này chúng tôi sẽ tiếp tục đưa tới công luận những điều tưởng chừng nhưng không thể, nhưng lại đang hiện hữu tại dự án này. Những thông tin mà chúng tôi đưa tới bạn đọc chắc hẳn sẽ khiến không ít người ngỡ ngàng, không ít khách hàng sẽ phải “đau tim”, thậm chí có thể hối hận khi đặt cả niềm tin vào dự án, vào chủ đầu tư.

“Ngó lơ” mọi văn bản của cơ quan chức năng?

Vào năm 2010 UBND thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư và thực hiện dự án tại văn bản số 1448/UBND-XD ngày 04/3/2010; Sở Quy hoạch- Kiến trúc chấp thuận bản vẽ về tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình năm 2010.

Ngày 08/4/2012 Cty CP đầu tư xây dựng Nhuệ Giang có thông báo khởi công xây dựng hạng mục cọc thí nghiệm dự án. Tuy nhiên, công trình chỉ thực hiện đến hạng mục cọc thí nghiệm rồi dừng lại vì lý do thiếu vốn.



Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với Cty CP ĐTXD Nhuệ Giang 40 triệu đồng về hành vi khởi công xây dựng khi chưa đủ điều kiện khởi công và yêu cầu CĐT dừng thi công công trình

Năm 2016, Cty CP đầu tư xây dựng Nhuệ Giang thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án. Theo quy định của pháp luật hiện hành với việc điều chỉnh về chủ trương đầu tư dự án, TTXD quận Nam Từ Liêm cho rằng như vậy CĐT đã thay đổi về cấu trúc, thiết kế dẫn đến dự án buộc phải làm lại hồ sơ. Chính vì vậy TTXD quận Nam Từ Liêm đã tiến hành kiểm tra, lập biên bản đối với dự án khi khởi công xây dựng nhưng chưa đủ điều kiện.

UBND quận đã ban hành Quyết định số 5675/QĐ-XPVPHC ngày 30/10/2017 xử phạt vi phạm hành chính đối với Cty CP Đầu tư Xây dựng Nhuệ Giang về hành vi khởi công xây dựng khi chưa đủ điều kiện khởi công, phạt tiền với mức 40 triệu đồng và yêu cầu chủ đầu tư dừng thi công công trình.

Thế nhưng sau Quyết định xử phạt, CĐT vẫn lén lút tổ chức thi công. Cụ thể, ngày 18/01/2018, qua kiểm tra cơ quan chức năng lại phát hiện chủ đầu tư không chấp hành nghiêm túc các yêu cầu tại biên bản vi phạm hành chính và

quyết định xử phạt vi phạm hành chính của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; tiếp tục thi công xây dựng tại dự án Tổ hợp thương mại, văn phòng và nhà ở để bán.

Chính vì thế, Đội Thanh tra xây dựng quận đã có báo cáo số 13/BC-TT XD gửi UBND quận về tình hình vi phạm trật tự xây dựng tại dự án Tổ hợp thương mại, văn phòng và nhà ở để bán do Công ty CP Đầu tư Xây dựng Nhuệ Giang làm chủ đầu tư; Văn bản 23/TTXD yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nhuệ Giang ngừng mọi hoạt động xây dựng tại công trình trên đồng thời tiến hành các thủ tục đầu tư xây dựng theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 26/01/2018, Đội Thanh tra xây dựng quận tiếp tục kiểm tra nhưng chủ đầu tư và các nhà thầu không phối hợp, không mở cổng để Tổ công tác kiểm tra hiện trường; Bằng các biện pháp nghiệp vụ Tổ công tác phát hiện chủ đầu tư vẫn tiếp tục tiến hành thi công xây dựng. Chẳng những không chấp hành, chủ đầu tư vẫn cho thi công xây dựng tiếp.

Ngày 12/3/2018 Đội Thanh tra xây dựng quận đã lập biên bản kiểm tra hiện trạng công trình số 32/BB-KTrHTr đối với dự án này. Trong đó tại vị trí CT1A cần trục tháp vẫn đang hoạt động vận chuyển vật liệu phục vụ thi công; công nhân vẫn đang tiến hành lắp dựng các cột sắt.

Vậy, trước những gì mà CĐT đã làm, phải chăng “ông lớn” này đang cố tình chống đối trước những Quyết định của cơ quan chức năng. Bỏ ngoài tai tất cả các biên bản, quyết định... thậm chí bất chấp tất cả các quy định của pháp luật?.

Bộ hướng dẫn miễn...Sở lại cấp phép?

Một điều xảy ra tại dự án này cũng khiến không ít người ngỡ ngàng, khiến dư luận thực sự hoang mang về tính pháp lý cũng như chất lượng công trình của dự án. Và đây cũng là lý do cốt lõi để CĐT “vin” vào và tiếp tục tiến hành cho thi công công trình, bất chấp mọi văn bản của cơ quan chức năng.

Số: **115** /BXD-HĐXD

Hà Nội, ngày **07** tháng 8 năm 2017.

V/v hướng dẫn về giấy
phép xây dựng công trình.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nhuệ Giang

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 23/CV-NG ngày 02/8/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nhuệ Giang về việc hướng dẫn giấy phép xây dựng dự án xây dựng tổ hợp thương mại, văn phòng và nhà ở để bán (sau đây gọi là Dự án) tại số 27 đường Đông Lạnh, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Về nội dung này, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 1195/BXD-HĐXD ngày 17/6/2016 hướng dẫn về giấy phép công trình, trong đó nêu rõ: "Tại thời điểm khởi công xây dựng, công trình của Dự án khởi công xây dựng theo Thông báo số 12/2012/NG-TB nêu trên thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 19 Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 27 Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng và Khoản 2 Điều 77 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng thì Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nhuệ Giang được tiếp tục triển khai thi công xây dựng công trình này thuộc Dự án, không yêu cầu phải thực hiện cấp giấy phép xây dựng". Do đó, công trình xây dựng của Dự án thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng.

Trên đây là hướng dẫn của Bộ Xây dựng, đề nghị Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nhuệ Giang nghiên cứu và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Lê Quang Hùng (để b/c);
- Sở Xây dựng Hà Nội;
- Lưu: VT, Cục QLHĐXD (NLĐ - 05).

**TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ
HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG**



Bà Trung Dung

*Công văn hướng dẫn công trình xây dựng Dự án Iris Garden thuộc đối tượng
miễn giấy phép xây dựng*

Cụ thể, tại Công văn số 115/BXD-HĐXD ngày 07/8/2017 do Cục trưởng Cục quản lý hoạt động xây dựng ký, hướng dẫn về giấy phép tại Dự án Iris Garden

do Cty CP đầu tư xây dựng Nhuệ Giang làm chủ đầu tư. Trong hướng dẫn có nêu rõ: “Tại thời điểm khởi công xây dựng, công trình của dự án khởi công xây dựng theo Thông báo 12/2012/NG-TB nêu trên thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 19 Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/2/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình. Theo quy định tại Khoản 1, Điều 27 Nghị định 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp phép xây dựng và Khoản 2, Điều 77 Nghị định 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng thì Cty CP Đầu tư Xây dựng Nhuệ Giang được tiếp tục triển khai thi công xây dựng công trình này thuộc dự án không yêu cầu cần phải thực hiện cấp giấy phép xây dựng. Do đó, công trình xây dựng thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng.”

Như vậy, qua các Công văn, Quyết định của các cơ quan chức năng có thể thấy rằng dự án Iris Garden do Cty CP Đầu Tư xây dựng Nhuệ Giang làm chủ đầu tư đang hết sức “bùng nhùng” về mặt pháp lý?.

Nếu như dự án này được miễn phép thì việc UBND Thành phố ban hành văn bản 9762/VP-ĐT ngày 17/10/2017 chỉ đạo UBND quận Nam Từ Liêm ban hành Quyết định xử phạt hành chính đối với dự án này. UBND quận cũng đã ban hành định số 5675/QĐ-XPVPHC ngày 30/10/2017 xử phạt vi phạm hành chính đối với Cty CP ĐTXD Nhuệ Giang về hành vi khởi công xây dựng khi chưa đủ điều kiện khởi công, phạt tiền với mức 40 triệu đồng và yêu cầu chủ đầu thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, TTXD quận Nam Từ Liêm liên tục kiểm tra và yêu cầu CĐT ngừng thi công, hoàn thiện thủ tục pháp lý liệu đã phù hợp?.

Hà Nội, ngày 13 tháng 4 năm 2018

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 34 /GPXD

1. Cấp cho: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Nhuệ Giang.
 - Địa chỉ: Số 27 đường Đông Lạnh, Cầu Diễn, Nam Từ Liêm, Hà Nội.
2. Được phép xây dựng Khối nhà ở chung cư cao tầng (trên khu đất số 1) thuộc dự án “Tổ hợp thương mại, văn phòng và nhà ở để bán” gồm 05 khối nhà ký hiệu CT1 + CT4 có chung tầng hầm trong đó: Khối nhà CT1A và CT1B (có chung khối đế 4 tầng); Khối nhà CT2; Khối nhà CT3 và Khối nhà CT4.
 - Theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng đóng dấu thẩm định kèm theo văn bản số 328/HĐXD-QLTK ngày 28/4/2017.
 - Do: Công ty TNHH NKB Archi Việt Nam lập.
 - Đơn vị thẩm tra: Công ty Cổ phần Coninco Công nghệ xây dựng và môi trường.
 - Đơn vị thẩm định: Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng.
 - Gồm các nội dung sau:
 - + Vị trí xây dựng: Số 119 đường K2, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.



Thế nhưng, ngày 13/4/2018 Sở Xây dựng Hà Nội lại cấp Giấy phép xây dựng số 34/GPXD cho công trình này?

Ngoài ra, nếu hướng dẫn của Bộ xây dựng là chuẩn đối với dự án này thì việc UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định 274/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 Quyết định chủ trương đầu tư của dự án này là như thế nào? Nếu như Bộ xây dựng căn cứ vào chủ trương đầu tư trước đó của dự án để hướng dẫn công trình được “miễn phép”, vậy tại sao đầu năm 2018 UBND Thành phố lại có Quyết định thông qua chủ trương đầu tư lần nữa??.

Bên cạnh đó, nếu hướng dẫn của Bộ xây dựng là đúng thì việc dự án được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 34/GPXD vào 13/4/2018 cũng khiến dư luận băn khoăn?. Việc Bộ Xây dựng, UBND Thành phố, Sở Xây dựng cùng các đơn vị liên quan liên tục ban hành các văn bản không “đồng nhất” như vậy, liệu rằng tính pháp lý tại dự án này có được đảm bảo?

Một điều khiến dư luận không yên tâm nhất đó là việc CĐT bất chấp tất cả, “ngồi” lên cả pháp luật để thực hiện thi công khi chưa thực sự minh bạch về thủ tục pháp lý. Việc CĐT thực hiện thi công “chui”, gấp rút, thiếu minh bạch như vậy công trình có được đảm bảo hay không? Nên nhớ rằng cơ quan chức năng còn vô cùng “khó khăn” mới có thể qua cổng để vào kiểm tra thì thử hỏi công tác kiểm tra, giám sát theo đúng quy định sẽ như thế nào?.

Để đảm bảo chất lượng của công trình, tránh những việc đáng tiếc có thể xảy ra về sau. Đề nghị các cơ quan chức năng sớm vào cuộc để điều tra, làm rõ những vấn đề nêu trên và tiến hành xử lý các vi phạm đối với CĐT (nếu có), nhằm có câu trả lời cho dư luận, đặc biệt là những khách hàng đã “trót tin” và trao cả gia tài của mình cho CĐT và dự án này.

Vì sao ngày 07/8/2017, Bộ Xây Dựng đã có công văn hướng dẫn công trình xây dựng Dự án Iris Garden do Cty CP đầu tư xây dựng Nhuệ Giang làm chủ đầu tư thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng. Nhưng đến ngày 13/4/2018 Sở Xây dựng Hà Nội lại cấp Giấy phép xây dựng số 34/GPXD cho công trình này?. Ngoài ra, theo xác nhận của Cục thuế Hà Nội thì hiện nay Sở Tài nguyên và Môi trường đang thẩm định hồ sơ để xác định giá đất cụ thể, chưa có Quyết định phê duyệt giá. Sau khi có Quyết định phê duyệt giá của UBND Thành phố, cơ quan Thuế sẽ phát hành Thông báo thu nghĩa vụ tài chính để đơn vị thực hiện theo quy định. Tuy nhiên dù dự án này vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, nhưng ngày 6/3/2018, Sở Xây dựng Hà Nội lại có văn bản đồng ý cho dự án này được đưa vào kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai. Đáng nói là văn bản này lại có trước cả giấy phép xây dựng.

Như vậy dù đã được Sở Xây dựng Hà Nội có văn bản đồng ý cho kinh doanh, nhưng dự án này có đang thiếu các yếu tố bắt buộc theo quy định hay không?, văn bản đồng ý này của Sở Xây dựng Hà Nội có vi phạm vào Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, có vi phạm Khoản 1 điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP hay không? Cũng như có tuân thủ theo Điều 3 trong Quyết định chủ trương đầu tư số 274/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 của UBND TP. Hà Nội hay chưa, sẽ được báo Thương hiệu và Công luận tiếp tục thông tin tới bạn đọc ở số báo tiếp theo.

Nhóm PVĐT

Điều 55, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 về Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh:

“1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

Khoản 1 điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định:

“1. Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền, bao gồm:

c) Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;