

Dự án Iris Garden (Vimefulland)-Kỳ III: Sở Xây dựng Hà Nội đã bị lừa ngoạn mục?

22:18 01/05/2018

Khi xin văn bản xác nhận dự án đủ điều kiện để bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư (CĐT) đã trình Sở Xây dựng Hà Nội bộ hồ sơ cũ, trong đó có công văn hướng dẫn của Bộ Xây dựng về việc công trình được miễn phép xây dựng. Tuy nhiên sau đó, CĐT lại nộp một bộ hồ sơ mới có văn bản chấp thuận cho thực hiện dự án năm 2018 của UBND TP Hà Nội, để xin cấp giấy phép xây dựng cho công trình?.

	UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI SỞ XÂY DỰNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM <u>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc</u>
Số: 1759 /SXD-QLN		<i>Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2018</i>
V/v: Nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại nhà CT2,CT3,CT4 thuộc Dự án Tổ hợp thương mại, văn phòng và nhà ở để bán tại số 119 đường K2, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.		
Kính gửi: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Nhuệ Giang		
Sở Xây dựng nhận được văn bản số 08/CV-NG ngày 12/02/2018 của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Nhuệ Giang về việc thông báo xác nhận đủ điều kiện để bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại nhà CT2,CT3,CT4 thuộc Dự án Tổ hợp thương mại, văn phòng và nhà ở để bán tại số 119 đường K2, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Căn cứ Luật Nhà ở năm 2014, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Trên cơ sở các hồ sơ tài liệu do chủ đầu tư cung cấp, sau khi kiểm tra hồ sơ theo quy định, Sở Xây dựng có ý kiến như sau: 1. Nhà ở hình thành trong tương lai tại nhà CT2,CT3,CT4 thuộc Dự án Tổ hợp thương mại, văn phòng và nhà ở để bán tại số 119 đường K2, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội (<i>Tổng số là 728 căn hộ, tương ứng khoảng 58.424m² sàn, được xác định theo văn bản số 328/HDXD-QLTK ngày 28/4/2017 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định TKBVTC công trình Tổ hợp thương mại, văn phòng và nhà ở để bán; văn bản số 08/CV-NG ngày 12/02/2018 của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Nhuệ Giang</i>) do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Nhuệ Giang thực hiện phù hợp quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện đầy đủ quy định pháp luật về: Đầu tư, quy hoạch, đất đai, xây dựng và quản lý chất lượng công trình xây dựng.		



Sở Xây dựng Hà Nội chấp thuận cho CĐT tiến hành mở bán dự án khi thủ tục pháp lý còn chưa rõ ràng

Ở bài viết thứ nhất **“'Biến hóa' ảo diệu tại Dự án Iris Garden-Kỳ I: Lùng nhùng từ quá trình khởi công”** Thương hiệu & Công luận đã phản ánh thông tin về việc chủ đầu tư (CĐT) Dự án Iris Garden 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.

Ngoài ra, 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.

Ở bài viết thứ hai **“Dự án Iris Garden-Kỳ II: Pháp lý thiếu minh bạch, thi công 'chui' trong suốt thời gian dài”** TH&CL cũng chỉ ra những điểm chưa hợp lý về mặt thủ tục pháp lý tại dự án Iris Garden do Cty CP Đầu tư Xây dựng Nhuệ Giang làm CĐT. Đồng thời, cũng đưa tới công luận việc Sở Xây dựng cho phép CĐT đưa dự án vào kinh doanh, nhưng lại chưa đưng không ít điều bất thường trong đó.

Trong khuôn khổ bài viết này TH&CL sẽ làm sáng tỏ những vấn đề còn khúc mắc mà ở 2 bài viết trước đã đưa ra thông qua trả lời của Sở Xây dựng Hà Nội, cùng các văn bản liên quan. Đồng thời, TH&CL cũng sẽ đưa tới công luận những thông tin hé mở về căn nguyên của vấn đề tại dự án này.

CĐT có đang “chơi” phòng Quản lý nhà & Bất động sản?

Cùng một dự án, nhưng các phòng thuộc Sở xây dựng lại ban hành những văn bản căn cứ vào các bộ hồ sơ khác nhau.

Cụ thể, theo ông Vũ Ngọc Thành – phó phòng Quản lý nhà & Bất động sản (QLN&BDS) thuộc Sở Xây dựng Hà Nội chia sẻ tại buổi làm việc với PV: “Phòng QLN&BDS không cấp giấy phép xây dựng. Thời điểm phòng ban hành văn bản số 1759/SXD- QLN ngày 6/3/2018 cho phép CĐT đem dự án ra kinh doanh là căn cứ vào bộ hồ sơ của CĐT trình lên. Trong đó, có công văn của Bộ Xây dựng về việc công trình được miễn phép xây dựng. Chính vì vậy mà phòng mới chấp thuận cho CĐT tiến hành mở bán dự án”.

Số: **115** /BXD-HĐXD

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

Hà Nội, ngày **07** tháng 8 năm 2017.

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 QUẢN LÝ
HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG**



Bản Trung Dung

Sở Xây dựng Hà Nội dựa vào văn bản này để chấp thuận cho CĐT tiến hành mở bán dự án

Khi chúng tôi đặt câu hỏi việc CĐT xin cấp phép xây dựng không lẽ phòng Quản lý nhà lại không biết?

Ông Thành cho biết: "Phòng anh không cấp phép, phòng anh chỉ căn cứ kiểm tra về mặt giấy tờ để ra văn bản. Khi phòng đã ban hành văn bản cho phép CĐT

đưa dự án vào kinh doanh, thì mấy hôm sau CĐT lại trình giấy phép được cấp ra, anh mới bắn khoan và hỏi tại sao trước trình là dự án được miễn phép nay lại cấp phép? CĐT có trả lời do có nhiều luồng ý kiến, UBND quận, TTXD quận và báo chí cứ nói là dự án buộc phải xin giấy phép, CĐT nhận thấy quy trình cấp phép cũng đơn giản nên mới làm luôn cho chắc. Anh đã hỏi thế công văn của Bộ Xây dựng ban hành có sai không, thì CĐT cho biết là Bộ không sai. Thực sự anh băn khoăn nhất ở vấn đề này của dự án.

Một mặt thì Bộ xây dựng ban hành công văn dự án thuộc đối tượng miễn phép, một mặt CĐT lại đi xin phép. Quả thực anh rất băn khoăn, anh đã yêu cầu CĐT phải có báo cáo giải trình cụ thể về việc này. Đồng thời yêu cầu CĐT báo cáo về tiến độ hoàn thành nghĩa vụ tài chính, để khi có kiểm tra hay báo chí hỏi phòng còn có căn cứ để trả lời”, phó phòng Quản lý nhà & Bất động sản thông tin.

CĐT trình 2 bộ hồ sơ lên hai phòng khác nhau?

Qua câu trả lời của ông Thành PV đưa ra câu hỏi, phòng Quản lý nhà & Bất động sản căn cứ vào bộ hồ sơ nào để chấp thuận cho CĐT mang dự án ra bán?

Ông Thành thông tin rằng, phòng Quản lý nhà & Bất động sản căn cứ vào bộ hồ sơ của CĐT, trong đó có: Công văn số 1256/GĐ-ATXD, ngày 28/12/2017 V/v Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu thi công xây dựng công trình của Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng; Quyết định giao đất của UBND Thành phố, Quyết định số 771/QĐ-UBND ngày 12/2/2018; Văn bản số 115/ BXD-HĐXD ngày 7/8/2017 của Bộ Xây dựng v/v hướng dẫn về giấy phép xây dựng công trình.

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 Coninceo 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.



Tuy nhiên hơn 1 tháng sau khi được chấp thuận mở bán, dự án này mới được cấp giấy phép xây dựng

Trước câu trả lời của ông Thành, PV hỏi lại vị phó phòng Quản lý nhà & Bất động sản liệu công văn 115 của Bộ xây dựng có phải chỉ mang tính chất hướng dẫn về giấy phép.

Trả lời vấn đề này ông Thành cho biết: "Bộ hướng dẫn tức là không phải xin phép. Trong hướng dẫn có ghi rõ có kết luận luôn dự án được miễn phép. Anh nghĩ khi Bộ ban hành văn bản đó (Văn bản số 115/ BXD-HĐXD - PV) là Bộ căn cứ vào chủ trương đầu tư dự án vào năm 2010".

Bên cạnh đó, chúng tôi cũng đặt ra câu hỏi cho vị phó phòng này đó là việc khi có chấp thuận chủ trương đầu tư mới thì phải căn cứ vào văn bản chấp thuận mới để cấp phép?

Ông Thành cho biết: "Họ căn cứ vào bộ hồ sơ mới có văn bản chấp thuận năm 2018 để cấp phép đấy. Theo anh biết đây chỉ là chấp thuận đợt 1 thôi, còn đợt 2 của 2 tòa thì chưa thấy họ trình lên. Chắc là vậy nên họ mới xin giấy phép xây dựng luôn.

Còn khi CĐT trình xin mang dự án ra kinh doanh thì họ trình hồ sơ cũ, có văn bản 115 của Bộ xây dựng. Vì vậy bên phòng QLNN&BDS mới căn cứ vào bộ hồ sơ

đó để ra văn bản cho phép CĐT mở bán dự án. Bọn anh làm việc căn cứ vào các văn bản giấy tờ mà CĐT cung cấp, nếu thấy không có vấn đề gì sẽ căn cứ vào đó để ban hành văn bản. Theo luật CĐT sẽ phải chịu trách nhiệm hoàn toàn với những giấy tờ, hồ sơ mà họ cung cấp.

Nói thật chính anh cũng không hiểu cái ông CĐT này, tại sao dự án được miễn phép lại không theo mà vẫn cứ đi xin phép làm gì. Anh bắn khoản mỗi cái vấn đề đó. Nhưng nói thì nói vậy chứ ông nào ban hành văn bản sai thì ông đó phải chịu trách nhiệm. Nếu văn bản trước đó Bộ ban hành không đúng thì Bộ phải chịu trách nhiệm”.

Qua câu trả lời của ông Thành có thể thấy CĐT đang lập 2 bộ hồ sơ khác nhau để trình lên 2 phòng khác nhau trực thuộc Sở xây dựng với ý đồ làm mọi cách để lấy được những thứ mình muốn.

Cũng thông qua vấn đề này, dư luận đặt ra nghi vấn việc CĐT một mặt trình bộ hồ sơ cũ (chủ trương đầu tư năm 2010, hướng dẫn của Bộ xây dựng về giấy phép dự án – PV) lên phòng QLN&BDS, rồi lại trình một bộ hồ sơ mới lên phòng cấp giấy phép, như vậy CĐT có đang “đánh quả lừa” với cả hai phòng thuộc cơ quan chức năng nhà nước hay không? Và phòng QLN&BDS có thực sự bị CĐT “bịt mắt” trong vấn đề này? Ngoài ra, việc CĐT “cả gan” lừa Sở Xây dựng như vậy, thì đối với khách hàng “chữ tín” trong kinh doanh, trong chất lượng công trình của CĐT này liệu có phải là thứ... “xa xỉ”?

Việc CĐT là Cty Nhuệ Giang đã trình Sở Xây dựng Hà Nội 2 bộ hồ sơ lên hai phòng khác nhau, dự án có hướng dẫn được miễn phép, nhưng vẫn xin phép vì “thấy xin phép đơn giản quá” CĐT sẽ có báo cáo giải trình như thế nào? Việc các cơ quan chức năng ban hành, căn cứ theo văn bản ai đúng, ai sai và ai sẽ là người phải chịu trách nhiệm đến tận cùng của vấn đề? sẽ được Thương hiệu & Công luận tiếp tục đi tìm lời giải và thông tin tới bạn đọc ở các bài viết sau.

Nhóm PVĐT