

## Dự án Laimain City đang thi công khi chưa đủ hồ sơ pháp lý?

09:23 28/07/2019

Dự án Laimain City của “đại gia” Đinh Trường Chinh “ôm đất” gần 20 năm, dù mới triển khai thi công nhưng chủ đầu tư đã bị xử phạt, đình chỉ vì vi phạm trật tự xây dựng.

### **CĐT bị xử phạt 40 triệu đồng**

Tháng 5/2019, UBND quận 2, TP.HCM đã ban hành Quyết định số 1502/QĐ xử phạt hành chính Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà (gọi tắt là HDTC) 40 triệu đồng và buộc tạm dừng thi công dự án Laimain City, đồng thời làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng tại khu vực chung cư CC04.

Theo quyết định này, HDTC (địa chỉ 36 đường Bùi Thị Xuân, phường Bến Thành, quận 1, TP.HCM), người đại diện pháp luật là ông Đinh Trường Chinh - Chủ tịch Hội đồng quản trị HDTC - đã có hành vi vi phạm hành chính là: Tổ chức xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng đối với công trình phải lập báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng hoặc lập dự án đầu tư xây dựng tại khu vực chung cư CC04.

Trước đó, ngày 06/05/2018, tại khu vực chung cư CC04 (giao đường Trần Lưu và đường Vành đai Tây - Đường số 37), thuộc Khu D, dự án Khu đô thị An Phú - An Khánh (131ha), phường Bình An, quận 2, TP.HCM, UBND phường Bình An đã lập Biên bản vi phạm hành chính số 14/BB-VPHC.

Trước nhiều thông tin cho rằng dự án Laimain City thi công khi không có giấy phép xây dựng, trả lời với báo chí, ông Đinh Trường Chinh khẳng định, việc thi công đúng pháp luật bởi dự án Laimain City đã được Thủ tướng duyệt dự án và giao đất từ năm 1999.



*Dự án Laimain City của Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà (gọi tắt là HDTC) đang thi công xây dựng tầng hầm*

Ông Chinh cho hay: “Theo quy định Điều 89, Luật Xây dựng năm 2014, dự án của chúng tôi được miễn giấy phép xây dựng”.

“Tuy nhiên, chúng tôi phải tuân thủ các quy định như có quy hoạch 1/500, có thiết kế thi công, có hồ sơ thẩm định thiết kế... để được Bộ Xây dựng thẩm định. Theo tư vấn, chúng tôi đã nộp đủ hồ sơ bổ sung cho Bộ Xây dựng. Theo quy định, chậm nhất 30/7/2019 sẽ có đủ hồ sơ thẩm định.

Theo quy định khi chưa có đủ hồ sơ nhưng chúng tôi được miễn giấy phép xây dựng thì cũng không ảnh hưởng gì, nhưng cảm thấy có một số chi tiết chưa đúng hoàn toàn nên đã tạm ngưng lại để đúng quy định đã được tư vấn”, ông Chinh nói.

Như ông Chinh đã nói ở trên, rõ ràng chủ đầu tư đã thừa nhận sai khi đã tổ chức thi công xây dựng khu vực chung cư CC04. Điều này càng được thể hiện rõ tại quyết định xử phạt của UBND quận 2 và hiện tại dự án đã bị đình chỉ thi công xây dựng. Và liệu rằng, những hồ sơ bổ sung trên của HDTC có được Bộ Xây dựng thẩm định và phê duyệt theo đúng toan tính của chủ đầu tư – tức chậm nhất vào ngày 30/7/2019?

Được biết, dự án Laimain City nằm trong Khu đô thị An Phú - An Khánh với quy mô 13.092 căn hộ cao cấp, gồm 8 cụm cao ốc CT01, CT02, CT03, CT04, CT05, CT06, CT07 và CT08. Mỗi tòa cao ốc cao từ 39 - 40 tầng nổi, 3 tầng hầm và 1 tầng lửng dạng khối. Dự án đã được UBND quận 2 phê duyệt đồ án quy hoạch

chi tiết tỉ lệ 1/500 khu nhà ở tại Khu A, C, D.

Từ nhiều tháng qua, HDTC đã thi công tất cả các cụm phân khu căn hộ tại dự án Laimian City. Dự án đang thi công phần móng cùng một lúc 3 phân khu đó là: CT01 - CT03 - CT04 do nhà thầu Delta Group đảm nhiệm; phân khu CT2 đang đưa máy móc vào thi công.

Theo cơ cấu sử dụng đất ở tại khu D, tổng diện tích đất là 24,7ha. Trong đó diện tích đất ở chiếm 41,57%, mật độ xây dựng khoảng 38%, dân số dự kiến khoảng 11.848 người, tổng số nhà ở khoảng 2.912 căn bao gồm 188 căn nhà liên kế thấp tầng và khoảng 2.724 căn hộ chung cư với chiều cao tối đa 24 tầng. Tại các khu A và C, các nhà cao tầng được quy hoạch có chiều cao không vượt quá 20 tầng.

### **HDTC muốn điều chỉnh quy hoạch, tăng tầng cao công trình?**

Phân tích về những vi phạm của HDTC tại dự án Laimian City, Luật sư Trần Đức Phượng (Đoàn Luật sư TP.HCM) cho biết, tại khoản 2, Điều 89, Luật Xây dựng năm 2014, quy định, công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng được Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư, thuộc diện được miễn giấy phép xây dựng.

Tuy nhiên, trường hợp được miễn giấy phép xây dựng thì dự án vẫn phải đáp ứng các điều kiện khởi công theo quy định, trong đó có đất ở hợp pháp và quy hoạch 1/500 được duyệt,...

Ở đây, chủ đầu tư bị xử phạt 40 triệu đồng vì vi phạm quy định về trật tự xây dựng. Cụ thể, tại khoản 5 Điều 15 Nghị định 139/2017/NĐ-CP ghi rõ: “Phạt tiền đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng như sau: “ c) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng hoặc lập dự án đầu tư xây dựng”.

Hiện có một số thông tin cho rằng dự án Laimian City đang điều chỉnh quy hoạch 1/500, theo hướng tăng tầng cao công trình. Trong trường hợp đang xin điều chỉnh thì phải chờ được duyệt mới đủ điều kiện khởi công.

Cũng theo Luật sư Phượng, nếu HDTC cho rằng Quyết định xử phạt hành chính của UBND quận 2 chưa đúng thì có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện hành chính theo quy định pháp luật.

Theo thông tin chủ đầu tư trả lời báo chí, năm 1999, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành quyết định thu hồi đất tại các phường Bình An, An Phú và Bình Khánh (quận 2, TP.HCM) để giao cho HDTC triển khai dự án này.

Tuy nhiên, thực tế là đến nay đã gần 20 năm, HDTC mới khởi công xây dựng dự án này. Và hiện, dự án Laimian City dính nhiều tai tiếng khi bị chính quyền TP.HCM xử phạt 40 triệu đồng và đình chỉ thi công vì có hành vi vi phạm trật tự xây dựng.

Cần phải nói thêm về vấn đề giấy phép xây dựng của dự án, theo điều 166 Luật Xây dựng 2014 cũng quy định về Điều khoản chuyển tiếp "1. Dự án đầu tư xây dựng đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thì không phải phê duyệt lại, các hoạt động tiếp theo chưa được thực hiện thì thực hiện theo quy định của Luật này".

Từ đây, nhiều câu hỏi được đặt ra về năng lực thực hiện dự án cũng như việc tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của chủ đầu tư – HDTC, mà người đại diện pháp luật là ông Đinh Trường Chinh, Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty.

Liên quan đến quá trình thực hiện đầu tư xây dựng và sai phạm xảy ra tại dự án Laimain City, Luật sư Lương Thành Đạt (Đoàn Luật sư TP. Hà Nội) bày tỏ quan điểm: “Theo thông tin trên thì UBND quận 2 đã ban hành quyết định xử phạt hành vi vi phạm của chủ đầu tư. Luật Xây dựng có quy định rất rõ thẩm quyền của các cơ quan quản lý, nếu có khiếu nại, tố cáo hay sai phạm trong hoạt động xây dựng thì thanh tra quy trình trên.

Cụ thể, khoản 7 điều 160 và khoản 6 điều 162 Luật Xây dựng quy định rõ: “Kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong hoạt động đầu tư xây dựng”. Vì vậy, cơ quan quản lý nhà nước cần thanh kiểm tra toàn diện quá trình hoạt động đầu tư xây dựng của dự án Laimain City”.

Với hàng loạt những tai tiếng khi chủ đầu tư “ôm đất” nhiều năm và triển khai dự án theo kiểu “rùa bò”, thi công kiểu “tiền trăm hậu tấu”, nhiều ý kiến chuyên gia cũng đồng tình quan điểm, các cơ quan quản lý Nhà nước cần vào cuộc, tiến hành thanh kiểm tra toàn diện để làm minh bạch về tính pháp lý của dự án Laimian City. Theo đó, nếu chủ đầu tư đúng, dự án đã đáp ứng đầy đủ về pháp lý thì cần tạo điều kiện để HDTC nhanh chóng thi công xây dựng, sớm hoàn thiện dự án.

Trả lời trên báo chí, chuyên gia kinh tế Đinh Thế Hiển cho biết, mặc dù pháp luật về đất đai, xây dựng quy định rất chặt chẽ nhưng trong thực tiễn, doanh nghiệp muốn vừa chạy thủ tục vừa xây dựng, thậm chí có trường hợp sai pháp

luật cực kỳ nghiêm trọng như xây vượt tầng, nhưng thực tế vẫn phạt cho tồn tại, tất nhiên sự việc đó đã và đang tiếp tục xảy ra. Dư luận có quyền nghi ngại, nếu không có chính quyền địa phương xuê xoa, dung dưỡng thì chẳng bao giờ xảy ra hiện tượng dự án xây dựng sai phép, không phép, bởi thực tế cho thấy, người dân có xây nhà sai phép hoặc không phép được đâu.

“Muốn chấm dứt tình trạng này đòi hỏi phải có biện pháp mạnh, khi xảy ra công trình không phép, sai phép người đứng đầu địa phương phải bị cách chức, mới giải quyết được. Tránh tình trạng lập lờ, hoặc đổ lỗi cho “lực lượng thanh tra, kiểm tra mỏng”, như cách nói của miệng lâu nay...”, ông Hiến nói thêm.

HDTC trước đây là doanh nghiệp Nhà nước, có tiền thân là “Ban Quản lý công trình nhà ở” trực thuộc Sở Nhà Đất và Công trình công cộng. Doanh nghiệp được thành lập từ năm 1984, nhằm mục đích xã hội hoá công tác phát triển nhà ở trên địa bàn TP.HCM.

Năm 2015, UBND TP.HCM có Quyết định số 6570/QĐ – UBND phê duyệt phương án và chuyển Công ty TNHH một thành viên Phát triển và Kinh doanh nhà thành công ty cổ phần.

Đến 4/2016, doanh nghiệp này chính thức trở thành “Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà” với tỷ lệ 70:30, trong đó vốn sở hữu của nhà nước chiếm 30%. Hiện tại, người đại diện pháp luật là ông Đinh Trường Chinh - Chủ tịch Hội đồng quản trị HDTC.

**Trúc Mai**