

Thanh tra TP. HCM chỉ ra nhiều sai phạm tại dự án Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam

13:31 18/10/2024

Theo kết luận thanh tra số 367/KL-TTTP-P2, Công ty CP Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái (Công ty Vạn Thái) có nhiều sai phạm khi thực hiện dự án Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8, TP. HCM.

Thanh tra TP. HCM đã công bố Kết luận thanh tra số 367/KL-TTTP-P2 ngày 7/10/2024 về việc chấp hành các quy định pháp luật trong việc thực hiện Dự án Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8 do Công ty CP Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái (Công ty Vạn Thái) làm chủ đầu tư.

Số: ~~367~~ /KL-TTTP-P2

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ~~01~~ tháng ~~10~~ năm 2024

KẾT LUẬN THANH TRA

Việc chấp hành các quy định pháp luật trong việc thực hiện Dự án Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8 do Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái làm chủ đầu tư

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 3091/UBND-ĐT ngày 06 tháng 7 năm 2023; ngày 24 tháng 10 năm 2023, Chánh Thanh tra Thành phố ban hành Quyết định số 306/QĐ-TTTP-P2 về thanh tra việc chấp hành các quy định pháp luật trong việc thực hiện Dự án Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8 do Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái làm chủ đầu tư và Quyết định số 347/QĐ-TTTP-P2 ngày 22 tháng 12 năm 2023 về việc gia hạn thời gian thanh tra.

Từ ngày 26 tháng 10 năm 2023 đến ngày 08 tháng 3 năm 2024, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái. Quá trình thanh tra, Đoàn thanh tra đã làm việc với Ủy ban nhân dân Quận 8, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Sở Kế hoạch và Đầu tư và tiến hành kiểm tra, xác minh trực tiếp các nội dung thanh tra.

Tiếp thu ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 818/TB-VP ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; xét Báo cáo kết quả thanh tra của Trưởng Đoàn thanh tra, căn cứ hồ sơ, tài liệu đã thu thập được, kết quả xác minh, xem xét báo cáo của đối tượng thanh tra, đối chiếu quy định pháp luật có liên quan, Chánh Thanh tra Thành phố kết luận thanh tra như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái trước đây là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái (hai thành viên trở lên) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301886871 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 20 tháng 7 năm 1999. Qua nhiều lần đăng ký thay đổi về trụ sở chính, cơ cấu tổ chức, vốn điều lệ và ngành, nghề kinh doanh. Đến năm 2010, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái chuyển đổi sang Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 072247, thay đổi lần thứ 12, ngày 17 tháng 12 năm 2010.

Hiện nay, Công ty có trụ sở chính tại số 232 đường Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8, vốn điều lệ 882.000.000.000 đồng, người đại diện theo pháp luật là bà Đinh Thị Tuyết, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301886871, thay đổi lần thứ 18, ngày 05 tháng 4 năm 2017.

Năm 2001, Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái (viết tắt Công ty Vạn Thái) được Ủy ban nhân dân Quận 8 thuận giao lập Dự án đầu tư xây dựng Khu Công viên Văn hóa - Dịch vụ - Đồng Điều Quận 8 thuộc vị trí phía Nam đường Tạ Quang Bửu (viết tắt là Dự án). Mục tiêu của Dự án: Thực hiện chiến lược chung của Ủy ban nhân dân Thành phố về thực hiện chương trình chỉnh trang đô thị, di dời nhà lụp xụp, nhà trên và ven kênh rạch; giải tỏa nhà lụp xụp dọc kênh rạch (rạch Sổng Xăng, rạch Du) thuộc Chương trình chỉnh trang đô thị, di dời nhà lụp xụp trên và ven kênh, rạch trên địa bàn Quận 8. Góp phần xây dựng Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao gần



Một phần kết luận thanh tra tại dự án Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8, TP. HCM. (Ảnh: Chụp màn hình)

Cụ thể, năm 2001, UBND Quận 8 chấp thuận cho Công ty Vạn Thái lập Dự án đầu tư tại văn bản số 1257/CV-UB ngày 2/3/2001. Đồng thời, UBND Quận 8 có Tờ trình số 8954/TT-UB ngày 25/12/2001 trình UBND thành phố xem xét, quyết định.

Trên cơ sở đề xuất của UBND Quận 8 và Sở Tài nguyên và Môi trường, ngày 14/1/2009, UBND TP. HCM ban hành Văn bản số 178/UBND-ĐTMT, chấp thuận địa điểm đầu tư cho Công ty Vạn Thái để đầu tư xây dựng Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao, Trung tâm Thương mại, Văn phòng làm việc, Trụ sở quản lý công viên, khách sạn, căn hộ cao cấp, căn hộ tái định cư và kinh doanh trên khu đất có diện tích 157.358,4 m² tại Phường 4, Quận 8.

Gồm: 9,6 ha xây dựng công viên văn hóa du lịch thể thao dạng mở, đẹp, cao cấp; khoảng 4 ha xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng làm việc, trụ sở quản lý công viên, khách sạn và căn hộ cao cấp để kinh doanh thu hồi vốn; 20,434,6 m² xây dựng Khu chung cư tái định cư phục vụ cho nhu cầu của người dân bị ảnh hưởng bởi dự án. Đối với quỹ dôi dư sau khi Công ty Vạn Thái bố trí đầy đủ nhu cầu tái định cư của nhân dân bị giải tỏa tại dự án, chủ đầu tư được kinh doanh thu hồi vốn. Trường hợp này chủ đầu tư được phép tự thỏa thuận với người sử dụng đất để nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, bồi thường cho chủ sử dụng đất.

Ngày 12/7/2011, UBND TP có văn bản số 3531/UBND-ĐTMT về chấp thuận đầu tư dự án Khu phức hợp (thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ) và công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao thuộc dự án Khu công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8. Đến ngày 06/5/2015, Văn phòng UBND TP có Thông báo số 348/TB-VP với nội dung: Giao Sở Xây dựng phối hợp Sở Văn hóa và Thể thao, UBND Quận 8 và các đơn vị liên quan hướng dẫn chủ đầu tư tách dự án nêu trên thành 02 dự án đầu tư riêng biệt thẩm định, trình duyệt dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

Trên cơ sở đề xuất của Sở Xây dựng, UBND thành phố ban hành Quyết định 4279/QĐ-UBND ngày 31/8/2015 về chấp thuận đầu tư dự án thành phần Khu phức hợp thương mại, văn phòng, khách sạn, căn hộ thuộc Khu công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao phía Nam Tạ Quang Bửu thay thế văn bản số 3531/UBND-ĐTMT.

Theo kết luận thanh tra, từ khi UBND thành phố chấp thuận địa điểm đầu tư và giao đất cho Công ty Vạn Thái làm chủ đầu tư dự án vào 2009, đến năm 2015 UBND TP. HCM đã chấp thuận chia thành 3 dự án thành phần riêng biệt: Khu chung cư tái định cư với diện tích 2,04 ha; Khu phức hợp với diện tích 4 ha; và Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao với diện tích khoảng 9,6 ha. Từ đó, các thủ tục đầu tư cho từng dự án thành phần đã được thực hiện. Tuy nhiên, đối với Dự án thành phần Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao (9,6 ha), đến nay vẫn chưa thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định.

Cũng theo Thanh tra TP. HCM, mục tiêu của dự án là thực hiện chiến lược chung của UBND TP về việc thực hiện chương trình chỉnh trang đô thị, di dời nhà lụp xụp, nhà trên và ven kênh rạch, góp phần xây dựng Khu công viên văn hóa - Du lịch - Thể thao cấp quận, hoàn thiện chức năng của quy hoạch chiến lược trong sự phát triển của thành phố, cũng như phù hợp với quy hoạch tổng thể của Quận 8.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện dự án, Công ty Vạn Thái và các đơn vị liên quan còn nhiều thiếu sót, vi phạm. Đến nay, mục tiêu chính của dự án chưa được thực hiện xong.

Cụ thể: Đối với trách nhiệm là chủ đầu tư dự án, Công ty Vạn Thái đã thiếu trách nhiệm trong công tác phối hợp với UBND Quận 8 để thực hiện công tác bồi thường và hỗ trợ tái định cư. Đến nay, đối với Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao (khoảng 9,7 ha), chỉ mới bồi thường và hỗ trợ được 21.658 m² (tương đương 22,5% diện tích), là chậm tiến độ, chưa đạt mục tiêu chính của dự án.

Công ty Vạn Thái đã chuyển nhượng các căn hộ tại Khu tái định cư khi chưa được UBND Thành phố chấp thuận và bán nhà ở hình thành trong tương lai còn chưa đảm bảo đầy đủ các thủ tục và thời hạn theo quy định.

Việc bàn giao kinh phí bảo trì 2% cho Ban Quản trị nhà chung cư, Công ty Vạn Thái thực hiện còn chậm so với quy định, không thực hiện trích 2% kinh phí bảo trì đối với phần diện tích sử dụng riêng của các căn hộ mà Công ty giữ lại, chưa bán, chưa cho thuê, điều này chưa thực hiện đúng quy định.

Bên cạnh đó, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính và lập hồ sơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà ở cư dân, khách hàng còn chậm.

Thanh tra TP. HCM còn chỉ rõ Công ty Vạn Thái đã chậm tiến độ khi thực hiện dự án: Với Khu chung cư tái định cư, thời gian thực hiện theo Dự án được duyệt năm 2016. Nhưng đến nay, 2 khối chung cư C1 và C2 dành để bố trí tái định cư vẫn chưa xây dựng xong, vi phạm về tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt

tại Quyết định số 16/QĐ-SXD-TĐDA ngày 17/4/2013 của Sở Xây dựng.

Với Khu phức hợp 4 ha, thời gian thực hiện được duyệt đến hết tháng 8/2021. Nhưng, đến nay, Công ty Vạn Thái chưa xây dựng một trường tiểu học với mục tiêu tạo nơi học tập cho con em khu dân cư tại đây, không đảm bảo đúng tiến độ đã được phê duyệt tại Quyết định số 4279/QĐ-UBND ngày 31/8/2015 của UBND TP. HCM.

Ngoài ra, trong quá trình thực hiện dự án, Công ty Vạn Thái còn xảy ra vi phạm trong hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản, lĩnh vực bảo vệ môi trường và tiến độ thực hiện dự án. Các cơ quan chức năng đã tiến hành xử lý theo quy định... đã được các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo quy định. Đến nay, Công ty Vạn Thái báo cáo đã chấp hành nộp phạt theo các quyết định nhưng chưa thực hiện xong biện pháp khắc phục hậu quả đối với hành vi vi phạm trong hoạt động xây dựng (diện tích vi phạm là 52,04 m²).

Cũng theo Thanh tra TP. HCM cũng cho biết, UBND Quận 8 đã cho phép Công ty Vạn Thái tiến hành bồi thường phần đất do Hợp tác xã Nông nghiệp Quyết Thắng và UBND Phường 4, Quận 8 quản lý khi chưa thành lập Hội đồng đền bù và chưa lập Phương án đền bù là không đúng trình tự, thủ tục quy định. UBND Quận 8 còn chậm, thiếu chủ động trong công tác bồi thường, hỗ trợ. Đến nay, Khu Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao (khoảng 9,7 ha) chỉ bồi thường, hỗ trợ được 21.658 m² (tương đương tỷ lệ 22,5% diện tích).

Đối với Sở Xây dựng đã chấp thuận cho Công ty Vạn Thái bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Khu chung cư tái định cư 2,04 ha khi chưa có văn bản báo cáo xin ý kiến UBND thành phố là chưa thực hiện đúng chỉ đạo của UBND thành phố tại Văn bản số 178/UBND-ĐTMT ngày 14/1/2009.

Từ những kết luận thanh tra nêu trên, Thanh tra TP. HCM đã có những kiến nghị Chủ tịch UBND TP chỉ đạo xử lý trong thời gian tới.



Phối cảnh dự án Topaz Elite (quận 8) một trong chuỗi các dự án do Công ty Vạn Thái làm chủ đầu tư

Được biết, Công ty CP Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái trước đây là Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái, thành lập ngày 20/7/1999. Qua nhiều lần đăng ký thay đổi về trụ sở chính, cơ cấu tổ chức, vốn điều lệ và ngành nghề kinh doanh, đến năm 2010, công ty này đổi tên như hiện nay. Hiện tại, Công ty Vạn Thái có trụ sở chính tại số 232 đường Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8; vốn điều lệ 882 tỷ đồng, người đại diện theo pháp luật là bà Đinh Thị Tuyết. Bà Tuyết cũng được biết đến với chức danh Chủ tịch HĐQT Công Ty CP Dịch Vụ Nông Nghiệp & Thương Mại Thuận Kiều.

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty Vạn Thái còn được biết đến là chủ đầu tư của một loạt dự án như: Topaz City - Topaz Elite (Quận 8); Topaz Garden - Topaz Center (Quận Tân Phú); Topaz Home 2 - Topaz Mansion (Quận 9), Topaz Home (Quận 12).

Thuận Yến