

Tiếp bài Dự án Laimain City: Bộ Xây dựng trả hồ sơ, Laimain City chưa biết bao giờ mới tái thi công?

09:39 28/07/2019

Theo nguồn tin, Bộ Xây dựng đã trả lại hồ sơ dự án Laimain City và đề nghị Công ty CP phát triển và kinh doanh Nhà của “đại gia” Đinh Trường Chinh bổ sung hàng loạt hồ sơ còn thiếu, trước khi trình Bộ thẩm định thiết kế cơ sở dự án Laimain City.

Vì sao HDTC bị Bộ Xây dựng trả lại hồ sơ?

Những ngày qua, thị trường bất động sản TP.HCM rúng động trước thông tin dự án Khu đô thị mới An Phú - An Khánh (tên thương mại là dự án Laimain City) có quy mô 13.092 căn hộ xây dựng không có giấy phép và đang bị đình chỉ thi công.

Tuy nhiên, ngay sau đó trả lời trên báo chí, ông Đinh Trường Chinh - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà (gọi tắt là HDTC) đã lên tiếng phản bác thông tin này.

Ông Chinh cho biết: “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...”.

Thế nhưng, theo nguồn tin, Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng đã trả lại hồ sơ và đề nghị HDTC bổ sung các tài liệu liên quan.



Hiện trạng công trình thi công của dự án Laimain City

Trước đó, cơ quan này đã tiếp nhận Tờ trình số 417/2019/TT-HDTC ngày 12/6/2019 (kèm theo phiếu tiếp nhận hồ sơ số 000.00.12.G17-190621-0010 ngày 21/6/2019) của HDTC trình thẩm định thiết kế cơ sở công trình CT1, CT3, CT4 thuộc khu nhà ở cao tầng và thấp tầng mới tại Khu đô thị mới An Phú - An Khánh, phường An Phú, phường Bình Khánh, quận 2, TP.HCM.

Sau đó, tại đề nghị, cơ quan này cho biết chủ đầu tư cần làm rõ, bổ sung và hoàn thiện hồ sơ cụ thể một số nội dung. Theo nội dung của các văn bản pháp lý kèm theo hồ sơ trình thẩm định thiết kế cơ sở, Khu đô thị mới An Phú - An Khánh đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000. Do vậy, chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan quản lý về quy hoạch, kiến trúc tại địa phương để xác định hồ sơ trình thẩm định thực hiện theo các văn bản phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nêu trong hồ sơ trình thẩm định còn phù hợp với quy hoạch phân khu và quy hoạch chung của khu vực.

Khu đô thị mới An Phú - An Khánh đã được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt dự án đầu tư hạ tầng cơ sở tại Quyết định 1042/QĐ-TTg ngày 16/11/1998, chủ đầu tư cần có báo cáo cụ thể về tình trạng triển khai thi công của Dự án ở thời điểm hiện tại. Đồng thời, liên hệ với cơ quan quản lý trật tự xây dựng tại địa phương để được hướng dẫn về các nội dung xây dựng chưa đúng quy định của pháp luật hiện hành (nếu có).

Chủ đầu tư cần bổ sung các tài liệu theo quy định tại Mẫu số 1 Phụ lục II Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ (văn bản ý kiến về

phòng cháy chữa cháy, quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, văn bản thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật phân cấp nước, thoát nước, văn bản thỏa thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình,...).

Như vậy có thể thấy, trước khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thiết kế cơ sở dự án Laimain City, chủ đầu tư – HDTC sẽ cần phải trải qua rất nhiều bước để hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định. Và cũng không rõ đến khi nào, chủ đầu tư mới hoàn thiện đầy đủ các văn bản liên quan theo đề nghị trên của Bộ Xây dựng?

HDTC triển khai thi công khi chưa đủ thủ tục pháp lý

Liên quan đến vấn đề hoàn thiện thủ tục pháp lý để thi công xây dựng dự án Laimain City, luật sư Trần Đức Phượng (Đoàn Luật sư TP.HCM) cho biết: “Dự án Khu đô thị mới An Phú - An Khánh theo thủ tục cũ, nay pháp luật về xây dựng thay đổi nhưng chủ đầu tư không làm các thủ tục theo quy định mới, vì thế Bộ mới đưa ra ý kiến như vậy”.

Cụ thể, Khu đô thị mới An Phú - An Khánh đã được Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt dự án đầu tư hạ tầng cơ sở tại Quyết định 1042/QĐ-TTg ngày 16/11/1998. Theo đó, Bộ đề nghị chủ đầu tư cần có báo cáo cụ thể về tình trạng triển khai thi công của dự án ở thời điểm hiện tại, đồng thời liên hệ với cơ quan quản lý trật tự xây dựng tại địa phương để được hướng dẫn về các nội dung xây dựng chưa đúng quy định của pháp luật hiện hành (nếu có).

“Với nội dung Khu đô thị mới An Phú – An Khánh đang làm hồ sơ thay đổi quy hoạch nhưng chưa được phê duyệt, chủ đầu tư phải chờ duyệt quy hoạch điều chỉnh sau đó mới đi xin thẩm định thiết kế. Bây giờ, chủ đầu tư trình xin thẩm định thiết kế nhưng hồ sơ có văn bản quy hoạch cũ (thiết kế mới không phù hợp với quy hoạch cũ) nên hồ sơ không thống nhất, không đúng căn cứ”, luật sư Phượng phân tích.

Theo luật sư Phượng, thời gian điều chỉnh quy hoạch nếu nhanh cũng phải mất 6 tháng đến 1 năm, vì phải làm hồ sơ quy hoạch lại, lấy ý kiến,... trước khi trình ký phê duyệt.

“Thiết kế có nhiều dạng (2 bước, 3 bước) và có hồ sơ khác nhau. Nhưng nếu chưa có thiết kế cơ sở thì không có thiết kế bản vẽ thi công, không thể khởi công (dù có được miễn giấy phép xây dựng)”, luật sư Phượng khẳng định.

Như vậy, cho dù dự án Laimian City thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng đi chăng nữa thì vẫn phải hoàn thiện đầy đủ các thủ tục pháp lý như phê duyệt thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công,... Thế nhưng, trên thực tế 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.

Đến tháng 5/2019, UBND quận 2, TP.HCM mới ban hành Quyết định số 1502/QĐ xử phạt hành chính HDTC với số tiền 40 triệu đồng và buộc tạm dừng thi công dự án Laimian City, đồng thời làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng tại khu vực chung cư CC04.

Quyết định này nêu rõ, 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.

Theo quyết định phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ vào năm 1998, dự án có mục tiêu phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và xã hội khu đô thị đạt các tiêu chuẩn về kỹ thuật xây dựng, môi trường, điều kiện sống, góp phần hoàn chỉnh việc phát triển đô thị theo quy hoạch tổng thể TP.HCM.

Có thể nói, Laimian City là một dự án lớn vào thời điểm trước đây cũng như hiện tại ở TP.HCM. Tuy nhiên, trên thực tế dự án đã kéo dài 20 năm, nhưng ngay khi vừa thi công xây dựng thì chủ đầu tư - HDTC đã có hành vi vi phạm trật tự xây dựng. Chính vì thế, chính quyền TP.HCM cần vào cuộc xử lý và giám sát chặt chẽ việc đầu tư xây dựng tại dự án Laimian City.

Trúc Mai