

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 5216/UBND-BTCD

Bình Dương, ngày 02 tháng 11 năm 2018

V/v trả lời đơn của
ông Trần Văn Dũng (đại diện)

Kính gửi: Ông Trần Văn Dũng,
thường trú tại số 6C4, khu phố 3A, phường Thạnh Lộc,
quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

Qua xem xét Báo cáo số 4628/BC-STNMT ngày 08/10/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường về kết quả xác minh đơn của ông Trần Văn Dũng (đại diện 78 công dân), khiếu nại liên quan đến việc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển dự án hạ tầng Thái Bình Dương triển khai thực hiện Dự án Khu dân cư Vĩnh Phú II không đúng quy định pháp luật, Chủ tịch UBND tỉnh trả lời về vấn đề này như sau:

1. Về nội dung ông Trần Văn Dũng khiếu nại cho rằng công tác quản lý xây dựng tại Khu dân cư Vĩnh Phú II không đúng quy định của pháp luật, tình trạng xây dựng nhà không phép, không đúng quy chế quản lý xây dựng, không đúng quy hoạch chi tiết, xây dựng nhà trên đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Sở Xây dựng, UBND thị xã Thuận An, UBND phường Vĩnh Phú hướng dẫn, trả lời không thống nhất, không tổ chức xử lý vi phạm theo quy định:

Công tác quản lý về xây dựng nhà ở tại Dự án Khu dân cư Vĩnh Phú II được chia làm 02 mốc thời gian: Thời gian từ ngày 23/3/2009 đến ngày 16/5/2013 (căn cứ Quyết định số 11/2009/QĐ-UBND ngày 23/3/2009 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy chế quản lý xây dựng Khu dân cư Vĩnh Phú II), cho phép những trường hợp xây dựng nhà ở trong Khu dân cư được miễn giấy phép xây dựng; Chủ đầu tư trực tiếp quản lý xây dựng theo Quy chế quản lý xây dựng được duyệt và chịu trách nhiệm trước cơ quan quản lý nhà nước về các sai phạm trong xây dựng của nhà đầu tư thứ cấp. Thời gian từ ngày 16/5/2013 cho đến nay (căn cứ Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ quy định về cấp phép xây dựng, Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng và Quyết định số 14/2013/QĐ-UBND ngày 16/5/2013 của UBND tỉnh quy định về cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép xây dựng), trong khoảng thời gian này, Dự án Khu dân cư Vĩnh Phú II không thuộc diện được miễn giấy phép xây dựng, người dân phải làm thủ tục cấp phép xây dựng tại UBND thị xã Thuận An. Hiện nay, Dự án Khu dân cư Vĩnh Phú II có khoảng hơn 200 căn nhà được xây dựng từ năm 2010. Kết quả kiểm tra ngẫu nhiên một số trường hợp cho thấy các hộ dân đã xây dựng nhà không phép hoặc không đúng giấy phép được cấp (sai mật độ xây dựng, không đảm bảo tầng cao, sử dụng không đúng công năng...). UBND thị xã Thuận An, UBND phường Vĩnh Phú đã tổ chức kiểm tra, ban hành quyết định xử lý vi phạm hành chính đối với các hộ dân vi phạm nói trên; tuy nhiên việc xử lý chưa thật kiên quyết, dứt điểm. Do đó, nội dung khiếu nại, phản ánh của ông Trần Văn Dũng là đúng với thực tế diễn ra tại Dự án Khu dân cư Vĩnh Phú II.

2. Nội dung ông Trần Văn Dũng cho rằng Dự án Khu dân cư Vĩnh Phú II điều chỉnh quy hoạch chi tiết nhiều lần nhưng không công khai cho người dân biết, làm ảnh



hưởng đến quyền lợi của các hộ dân; việc điều chỉnh quy hoạch được thực hiện sau khi chuyển nhượng đất cho người dân:

Vấn đề này, qua kết quả xác minh cho thấy: Sau khi quy hoạch chi tiết 1/500 lần đầu được phê duyệt, Dự án Khu dân cư Vĩnh Phú II được điều chỉnh 10 lần, chủ yếu điều chỉnh cục bộ một số chức năng sử dụng của lô đất, hoán đổi chức năng các lô đất, nhưng về cơ cấu sử dụng đất trong Dự án không có sự thay đổi lớn. Việc điều chỉnh quy hoạch được UBND tỉnh chấp thuận, UBND thị xã Thuận An tổ chức thẩm định và chịu trách nhiệm phê duyệt theo thẩm quyền, là đúng quy định tại Điều 28 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ (về quy hoạch xây dựng), Quyết định số 90/2006/QĐ-UBND ngày 04/4/2006 của UBND tỉnh (về việc phân cấp thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh) và Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ (về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị). Trong quá trình thực hiện, UBND thị xã Thuận An có tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư trong Dự án, là đúng quy định tại Điều 29 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ và Điều 51 Luật Quy hoạch Đô thị năm 2009. Tuy nhiên, việc điều chỉnh nhiều lần đã làm ảnh hưởng nhất định đến quyền lợi của người dân đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; công tác công khai, lấy ý kiến điều chỉnh quy hoạch đã được Chủ đầu tư, UBND thị xã Thuận An thực hiện, nhưng chưa thực sự bao quát dẫn đến bức xúc, khiếu nại của một số hộ dân. Do đó, nội dung khiếu nại, phản ánh này của ông Trần Văn Dũng, là đúng một phần.

3. Về nội dung ông Trần Văn Dũng cho rằng Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển dự án hạ tầng Thái Bình Dương chưa đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt nhưng đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho phép chuyển nhượng cho người dân, là không đúng quy định; Công ty đã thu tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người dân từ 90% đến 95% giá trị hợp đồng nhưng không đầu tư cơ sở hạ tầng là đang chiếm dụng vốn của người dân:

Vấn đề này qua kiểm tra, hiện nay Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển dự án hạ tầng Thái Bình Dương đã chuyển nhượng 1.395/1.564 lô đất cho người dân (trong đó có 750 lô đất ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và 645 lô đất ký hợp đồng góp vốn); đã có 609/750 trường hợp nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại 141/750 lô đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân (do Công ty chưa hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật nên chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013). Qua thẩm tra hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án, Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp cùng các đơn vị có liên quan tổ chức kiểm tra hiện trạng, thẩm định việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, kết quả: một số hạng mục chưa hoàn thiện, đề nghị chủ đầu tư tiến hành đầu tư hoàn chỉnh theo quy hoạch và có cam kết về thời gian hoàn thiện các hạng mục còn thiếu. Tại Văn bản số 1314/UBND-KTN ngày 18/5/2012, UBND tỉnh chấp thuận cho phép các Chủ đầu tư các khu dân cư được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở đối với diện tích đã hoàn thành đồng bộ các hạ tầng kỹ thuật cơ bản (trong đó bao gồm cả hệ thống thoát nước mưa và thu gom nước thải sinh hoạt, trờ trạm xử lý nước thải tập trung) theo từng phân khu, từng đơn nguyên và theo phân kỳ đầu tư. Khi đã chuyển nhượng được 70% diện tích đất kinh



doanh, Chủ đầu tư phải xây dựng hoàn chỉnh trạm xử lý nước thải tập trung theo đúng quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt, thì mới được tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 30% còn lại. Như vậy, việc Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường chấp thuận và đề nghị UBND thị xã Thuận An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 609 trường hợp nhận chuyển nhượng tại Dự án, là phù hợp với Văn bản số 1314/UBND-KTN ngày 18/5/2012 của UBND tỉnh và đúng với quy định tại Khoản 2, Điều 18 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ (quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất). Tuy nhiên sau đó, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển dự án hạ tầng Thái Bình Dương đã không tiếp tục hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được phê duyệt. Do đó, nội dung khiếu nại, phản ánh này của ông Trần Văn Dũng, là đúng.

Liên quan đến những tồn tại, hạn chế của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển dự án hạ tầng Thái Bình Dương khi triển khai thực hiện Dự án Khu dân cư Vĩnh Phú II, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có báo cáo kết quả thanh tra và Chủ tịch UBND tỉnh đã chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện các biện pháp khắc phục, xử lý theo quy định các sai phạm tại Văn bản số 4436/UBND-KTN ngày 19/9/2018.

Nay, Chủ tịch UBND tỉnh trả lời cho ông Trần Văn Dũng (đại diện 78 công dân) được rõ./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- CT, PCT TT Mai Hùng Dũng;
- Thanh tra tỉnh;
- Sở: TNMT, XD;
- UBND thị xã Thuận An;
- LĐVP (Lg, V), BTCĐ(Hậu);
- Lưu: VT. 5

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC



Mai Hùng Dũng