THANH TRA CHÍNH PHỦ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1483/TB-TTCP	*Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2018*

THÔNG BÁO

Kết quả kiểm tra một số nội dung chủ yếu liên quan đến việc khiếu nại của công dân về Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Trương Hòa Bình tại Văn bản số 1098/VPCP-V.I ngày 19/4/2018 và ý kiến kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 75/TB-VPCP ngày 30/5/2018 của Văn phòng Chính phủ, trong đó, giao Thanh tra Chính phủ kiểm tra, rà soát, làm rõ các nội dung khiếu nại của người dân về ranh quy hoạch, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi thu hồi đất xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là Thành phố). Ngày 23/5/2018, Thanh tra Chính phủ đã có Văn bản số 779/TTCP-V.I cử Tổ Kiểm tra, xác minh các nội dung nêu trên.

Căn cứ kết quả kiểm tra, ý kiến chỉ đạo Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 109/TB-VPCP ngày 14/7/2018 của Văn phòng Chính phủ, nội dung cuộc họp với Thủ tướng Chính phủ ngày 11/8/2018 và ý kiến giải trình của UBND Thành phố tại Văn bản số 98/UB-NCPC ngày 18/8/2018, Tổng Thanh tra Chính phủ thông báo kết quả kiểm tra và kiến nghị xử lý như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Theo quy hoạch được duyệt và chủ trương thu hồi đất của Thủ tướng Chính phủ, Khu đô thị Thủ Thiêm gồm: Khu đô thị mới và Khu tái định cư thuộc địa bàn các phường An Khánh, An Lợi Đông, Bình An, Bình Khánh và Thủ Thiêm, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, nằm tọa lạc bên bờ Đông sông Sài Gòn đối diện Quận 1 với tổng diện tích 930 ha và được quy hoạch là một trung tâm mới, hiện đại và mở rộng với các chức năng chính là: trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ cao cấp của thành phố, khu vực và có vị trí quốc tế; là trung tâm văn hóa, nghỉ ngơi, giải trí. Trong đó, Khu đô thị mới được chia làm 5 khu vực chính gồm: Khu vực Lõi Trung tâm, Khu dân cư phía Bắc, Khu dân cư dọc Đại lộ Mai Chí Thọ, Khu dân cư phía Đông, Khu Châu thổ phía Nam; Khu tái định cư 160 ha được định hướng về phía Đông, giáp ranh phạm vi lập quy hoạch.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA

1. Về ranh quy hoạch

1.1. Về quy hoạch 1/5000

Ngày 28/8/1995, UBND Thành phố có Tờ trình số 2385/UB-QLĐT gửi Bộ Xây dựng về thẩm định quy hoạch chi tiết Khu trung tâm mới Thủ Thiêm, theo đó, ngày 15/5/1996, Bộ Xây dựng có Văn bản số 621/BXD-KTQH gửi Thủ tướng

Chính phủ về việc xét duyệt quy hoạch chi tiết Khu trung tâm Thủ Thiêm với nội dung: *Diện tích quy hoạch là 759,74 ha được giới hạn bởi: Phía Bắc giáp sông Sài Gòn và Xa Lộ Hà Nội; phía Nam giáp sông Sài Gòn (cảng Sài Gòn và huyện Nhà Bè); phía Tây giáp sông Sài Gòn (Trung tâm thành phố hiện có và Quận 1); phía đông giáp xã An Phú, huyện Thủ Đức.*

Căn cứ ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng, ngày 27/5/1996, UBND Thành phố có Tờ trình số 1861/TT-UB-QLĐT gửi Thủ tướng Chính phủ về việc xin phê duyệt quy hoạch xây dựng 1/5000 Khu đô thị Thủ Thiêm, trong đó: *Khu đô thị mới Thủ Thiêm có diện tích khoảng 770 ha (theo phạm vi lập quy hoạch) và Khu chuyển dân tái định cư khoảng 160ha (giáp ranh phạm vi lập quy hoạch).*

Ngày 04/6/1996, căn cứ Tờ trình số 1861/TT-UB-QLĐT ngày 27/5/1996 của UBND Thành phố và Văn bản số 621/BXD-KTQH ngày 15/5/1996 của Bộ Xây dựng, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 367/TTg phê duyệt quy hoạch xây dựng Khu đô thị Thủ Thiêm với tổng diện tích là *930 ha gồm: Khu đô thị mới 770 ha và khu tái định cư 160 ha*, giao Chủ tịch UBND Thành phố, Bộ trưởng Bộ Xây dựng triển khai thực hiện.

Kết quả kiểm tra cho thấy:

- Các văn bản trên (như: tờ trình, văn bản thẩm định của UBND Thành phố, Bộ Xây dựng và Quyết định phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ) nêu không đầy đủ, cụ thể về ranh giới, vị trí quy hoạch, nhất là "*các hồ sơ kèm theo*" theo quy định tại Nghị định số 91/CP ngày 17/8/1994, Thông tư số 25/BXD-KTQH ngày 22/8/1995 và Quyết định số 322/BXD-ĐT ngày 28/12/1993 như: toàn bộ phần bản vẽ gồm sơ đồ hiện trạng; các loại bản đồ quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hạ tầng, điện, nước, môi trường và các loại văn bản thuyết minh, thỏa thuận... Dẫn đến, qua thời gian dài cùng với công tác lưu trữ không tốt của các cơ quan liên quan (Bộ Xây dựng, Văn phòng Chính phủ...), UBND Thành phố và các sở, ngành không cung cấp đầy đủ được các hồ sơ, tài liệu chính thức kèm theo Quyết định số 367/TTg, nhất là các bản đồ quy hoạch 1/5000.

- Kiểm tra tại Ban quản lý Khu đô thị mới Thủ Thiêm và Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố chỉ cung cấp được 02 loại bản đồ quy hoạch 1/5000 gồm:

(1) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng 1/5000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm ghi ngày 12/6/1995 có đóng dấu của các đơn vị liên quan (Công ty Dịch vụ phát triển Đô thị - UDESCO là đơn vị lập, Sở Xây dựng và Kiến trúc sư trưởng Thành phố cho thấy: có một số lô đất, trong đó có *phần diện tích khoảng 4,3 ha thuộc Khu phố 1, phường Bình An* chỉ thể hiện ở bước nghiên cứu, đề xuất quy hoạch; trên bản đồ quy hoạch không thể hiện các chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (số lô, diện tích, hệ số sử dụng đất...) là không đúng so với quy định tại Quyết định số 322/QĐ-BXD ngày 28/12/1993 của Bộ Xây dựng quy định về việc lập các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị.

(2) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất (từ 5 đến 10 năm) với tỷ lệ 1/5000 lập ngày 20/11/1995 có đóng dấu của các đơn vị liên quan như nêu trên, nhưng *không xác định một phần Khu phố 1, phường Bình An thuộc phạm vi lập quy hoạch.*

Như vậy, *phần diện tích khoảng 4,3 ha thuộc Khu phố 1, phường Bình An không có trong ranh quy hoạch Khu đô thị mới Thủ Thiêm (phần lõi với diện tích 770 ha) được phê duyệt tại Quyết định số 367/TTg của Thủ tướng Chính phủ.* Ngoài ra, nội dung này cũng được Thanh tra Thành phố thực hiện thanh tra năm 2008 và đã có Kết luận, theo đó, UBND Thành phố đã xác nhận, báo cáo Ủy ban Kiểm tra Trung ương và Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 484/UBND-ĐTMT ngày 07/9/2009.

1.2. Về quy hoạch chi tiết 1/2000

Căn cứ Văn bản số 2704/CV-UB- QLĐT của UBND Thành phố về việc giao nhiệm vụ phê duyệt quy hoạch 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm, ngày 16/9/1998, Kiến trúc sư Trưởng Thành phố có Quyết định số 13585/KTST-QH phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm với *diện tích Khu đô thị mới là 748 ha (gồm: 618 ha đất và 130 ha mặt nước sông Sài Gòn) có vị trí phía bắc, phía nam, phía tây giáp sông Sài Gòn, phía đông giáp phần còn lại của phường An Khánh.*

Kết quả kiểm tra cho thấy:

- Theo quy định tại Nghị định số 91/NĐ-CP ngày 17/8/1994, thẩm quyền phê duyệt quy hoạch 1/2000 đối với Khu đô thị mới Thủ Thiêm thuộc UBND Thành phố, nhưng UBND Thành phố đã giao cho Kiến trúc sư trưởng phê duyệt, *trong đó, giảm khoảng 26,3 ha (có bao gồm 03 ha mặt nước) so với Quyết định số 367/TTg, nguyên nhân là do: đã giao đất cho 05 doanh nghiệp đầu tư dự án kinh doanh nhà ở, khu vui chơi, giải trí, thương mại với tổng diện tích 23,3 ha thuộc phường Bình An, Quận 2 trước khi Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch và bổ sung vào trong ranh quy hoạch khoảng 4,3 ha thuộc một phần khu phố 1, phường Bình An hiện nay.* Việc làm này của Kiến trúc sư trưởng Thành phố là không đúng thẩm quyền khi chưa được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận điều chỉnh tăng, giảm diện tích, theo đó, *ranh quy hoạch Khu đô thị mới đã thay đổi về phía bắc thuộc Khu phố 1, phường Bình An tăng 4,3 ha, giảm 26,3 ha,* vi phạm quy định tại Nghị định số 91/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ.

- Quyết định số 13585/KTST-QH ngày 16/9/1998 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố, trong đó, ghi vị trí giới hạn không đúng so với bản đồ và thực địa, cụ thể: quyết định nêu "*Phía Bắc giáp sông Sài Gòn (quận Bình Thạnh) và xa lộ Hà Nội; phía Nam giáp sông Sài Gòn (quận 7); phía Đông giáp phần còn lại phường An Khánh, Quận 2: phía Tây giáp sông Sài Gòn (trung tâm quận 1)*". Nhưng theo bản đồ và thực tế đúng phải là: *"Phía Bắc giáp sông Sài Gòn (Quận Bình Thạnh) và một phần phường An Khánh, Bình An, Quận 2; Phía Nam giáp sông Sài Gòn (Quận 7); Phía Đông giáp phần còn lại của phường Bình Khánh, Quận 2; Phía Tây giáp sông Sài Gòn (Quận 1)*". Đây là một trong các nguyên nhân dẫn đến người dân khiếu nại về ranh quy hoạch và đền bù, giải phóng mặt bằng.

- Trước đó, ngày 15/01/1998, UBND Thành phố đã có Quyết định số 255/QĐ-UB-QLĐT phê duyệt điều chỉnh quy hoạch các khu vực không bán nhà thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn Quận 2, trong đó quy định 06 khu vực được quy hoạch không bán nhà thuộc sở hữu nhà nước (gồm: Khu trung tâm thành phố mới; Khu quy hoạch An phú – An Khánh; Khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc; Ga Thủ Thiêm; Khu công nghiệp Cát Lái và Khu biệt thự Thảo Điền – An Phú), nhưng

không xác định cụ thể quy mô diện tích của từng khu vực. Theo đó, người dân đã cho rằng *Khu phố 1, phường Bình An, Quận 2* không có trong quy hoạch Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phát sinh khiếu nại. Tuy nhiên, theo quy định tại Nghị định 91/NĐ-CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ, Quyết định số 255/QĐ-UB-QLĐT không phải là căn cứ xác định ranh quy hoạch, thu hồi và giao đất Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

2. Về việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư

2.1. Về thu hồi đất

Ngày 04/01/2002, UBND Thành phố có Văn bản số 70/UB-TH đề nghị Thủ tướng Chính phủ ban hành quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất quy hoạch Khu đô thị mới Thủ Thiêm theo Quyết định số 367/TTg là 930 ha, trong đó, khu đô thị mới 770 ha đất và khu tái định cư 160 ha, *nhưng không xác định ranh giới, vị trí khu tái định cư.*

Ngày 22/02/2002, căn cứ văn bản nêu trên của UBND Thành phố, Thủ tướng Chính phủ có ý kiến chỉ đạo tại Văn bản số 190/CP-NN cho phép UBND Thành phố căn cứ Quyết định số 367/TTg thu hồi 930 ha đất gồm: 770 ha đất để xây dựng khu đô thị mới và 160 ha khu tái định cư nằm ở vị trí *thuộc 05 phường An Khánh, An Lợi Đông, Bình An, Bình Khánh và Thủ Thiêm.*

Căn cứ Quyết định số 367/TTg và Văn bản số 190/CP-NN của Thủ tướng Chính phủ, UBND Thành phố đã có Quyết định số 1997/QĐ-UB ngày 10/5/2002 về việc thu hồi và giao đất xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, trong đó: thu hồi 621,4 ha đất nằm trong quy hoạch tại các phường An Khánh, An Lợi Đông, Bình An, Bình Khánh và Thủ Thiêm thuộc Quận 2 và giao cho Ban quản lý Khu đô thị mới Thủ Thiêm tổ chức bồi thường và quản lý đầu tư xây dựng.

Qua kiểm tra cho thấy:

UBND Thành phố căn cứ vào Quyết định số 367/TTg và Văn bản số 190/CP-NN được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt thu hồi *4,3 ha đất thuộc khu phố 1, phường Bình An* để thực hiện một số dự án trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm là chưa đủ cơ sở pháp lý, dẫn đến, thiếu căn cứ thực hiện, không xác định đúng, đủ diện tích đất phục vụ tái định cư theo quy hoạch, cần rà soát và có giải pháp giải quyết phù hợp.

2.2. Về chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư

- Trước thời điểm Luật Đất đai 2003, UBND Thành phố đã áp dụng các quy định như: Luật Đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998 và năm 2001; Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ và được cụ thể hóa tại Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21/11/2002 của UBND Thành phố về ban hành quy định đền bù, hỗ trợ tái định cư Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Sau khi có Luật Đất đai năm 2003, UBND Thành phố đã thực hiện chính sách hỗ trợ cho người dân bị giải tỏa theo các văn bản như: Quyết định số 123/2006/QĐ-UBND ngày 16/8/2006 sửa đổi bổ sung Quyết định số 135/2002/QĐ-UB ngày 21/12/2002 và Quy định kèm theo về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Quyết định số 06/2009/QĐ-UBND ngày 21/01/2009 về sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại quy định ban hành kèm theo các quyết định số 135/2002/QĐ-UB và số 123/2006/QĐ-UBND, khi thực hiện có bổ sung theo các quyết định số 123/2006/QĐ-UBND và số 06/2009/QĐ-UBND đối với tất cả hộ dân đã di dời và bàn giao mặt bằng.

- Về chính sách hỗ trợ cho người dân, theo báo cáo của UBND Thành phố, tính đến thời điểm tháng 10/2011, có một số khoản hỗ trợ được vận dụng, không có trong quy định như: *hỗ trợ tái định cư bằng tiền 11.931,53 tỷ đồng; hỗ trợ tạm cư 25,93 tỷ đồng; bố trí căn hộ, đất nền cho các hộ dân tái định cư vượt tiêu chuẩn 22.233,95 m^2*. Như vậy, việc hỗ trợ tai định cư đã được UBND Thành phố vận dụng chính sách cơ bản đáp ứng được yêu cầu và theo hướng có lợi cho người dân khi nhà nước thu hồi đất.

- Theo danh sách do Ban Tiếp công dân Trung ương và Thành phố cung cấp, tổng số các trường hợp ký tên trong danh sách khiếu nại đông người thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm gồm 115 người, liên quan đến 102 hồ sơ. Trong đó, một số trường hợp có diện tích giải tỏa lớn nằm dọc theo các trục đường chính (đường Lương Định Của, Trần Não, Ven Sông) đang hưởng lợi từ việc kinh doanh mua bán, cho thuê … chưa đồng thuận với chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; đặc biệt là một số trường hợp thuộc phường An Khánh, Bình An và Bình Khánh khiếu nại về: *ranh quy hoạch, ranh thu hồi đất chưa đúng với Quyết định số 367/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ và diện tích tái định cư 160 ha thuộc phạm vi 05 phường; một số trường hợp cho rằng giá bồi thường hỗ trợ tái định cư còn thấp... đề nghị bồi thường theo giá thị trường và tái định cư nền đất tại khu trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm.*

Qua kiểm tra cho thấy:

- Khu đô thị mới Thủ Thiêm là công trình có quy mô lớn, tổng số lượng hồ sơ cần di dời *trên 15.000 hồ sơ*, thời gian thực hiện đến nay *khoảng hơn 15 năm*; trong giai đoạn thực hiện có nhiều thay đổi về chính sách đền bù thiệt hại... Tuy nhiên, việc chấp hành quy định pháp luật về trình tự, thủ tục triển khai giải phóng mặt bằng của Thành phố, trực tiếp là Quận 2 có trường hợp chưa đầy đủ, chưa đúng quy định như: không lập phương án đền bù giải phóng mặt bằng; Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng đã căn cứ vào quy định của UBND Thành phố ban hành kèm theo các quyết định số 135/2002/QĐ-UB, số 123/2006/QĐ-UBND và số 06/2009/QĐ-UBND để lập bản chiết tính, dự toán kinh phí bồi thường, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư cho từng tổ chức, cá nhân bị thu hồi đất mà không lập phương án tổng thể để làm cơ sở thanh quyết toán kinh phí bồi thường. Tuy nhiên, UBND Thành phố đã có Văn bản gửi Thủ tướng Chính phủ số 549/UBND – PCNC-M ngày 22/9/2008 đề xuất không phải lập phương án tổng thể và được Thủ tướng Chính phủ đồng ý tại Văn bản số 977/VPCP-KNTN ngày 03/10/2008.

- Việc thực hiện đền bù thiệt hại cho người dân đã đạt kết quả hơn 99,4%, một số khoản đã được UBND Thành phố vận dụng hỗ trợ ngoài quy định; đối với những người dân nhận những căn hộ ở xa vị trí quy hoạch (ngoài địa giới 5 phường) được hỗ trợ tương đương với giá trị căn hộ tại 5 phường được quy hoạch khu tái định cư. So sánh mức hỗ trợ, đền bù tại cùng thời điểm thì mức hỗ trợ, đền bù của Khu đô thị mới Thủ Thiêm có giá trị lớn hơn các dự án khác (như: Đại lộ Đông Tây; Vòng xoay chân cầu Sài Gòn …). *Tuy nhiên, quá trình thực hiện thu hồi đất, đền bù, giải phóng mặt bằng của UBND Thành phố còn có trường hợp đang khiếu nại chưa phù hợp quy định của pháp luật, nhất là khi Luật Đất đai 2003 có hiệu lực; công tác giải phóng mặt bằng không có kế hoạch triển khai thực hiện xây*

dựng nhà tái định cư trước, khi thực hiện còn chậm, còn một số hạn chế, bất cập. Dẫn đến, phát sinh khiếu nại về chế độ, chính sách đền bù, hỗ trợ, chưa bàn giao mặt bằng, UBND Thành phố cần kiểm tra, rà soát để giải quyết dứt điểm.

3. Về Khu tái định cư 160 ha

3.1. Về cơ sở pháp lý quy hoạch, thu hồi đất, bố trí tái định cư

- Tại Tờ trình số 1861/TT-UB-QLĐT ngày 27/5/1996 của UBND Thành phố gửi Thủ tướng Chính phủ về việc xin phê duyệt quy hoạch xây dựng 1/5000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm, trong đó nêu: *Khu chuyển dân tái định cư có diện tích khoảng 160 ha, bố trí phía Đông, giáp ranh phạm vi lập quy hoạch,* không nêu cụ thể vị trí, ranh giới, không có hồ sơ, bản đồ quy hoạch kèm theo, chưa có ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng.

- Căn cứ các văn bản (Quyết định số 367/TTg của Thủ tướng Chính phủ, Văn bản số 1720/QĐ-UB-NC ngày 03/6/1994 về việc giao nhiệm vụ xem xét, phê duyệt quy hoạch và ý kiến chấp thuận địa điểm xây dựng Khu tái định cư của UBND Thành phố tại các văn bản: số 3416/UB-QLĐT ngày 04/6/1995 và số 2524/UB-QLĐT ngày 22/7/1996, ngày 14/10/1997, Kiến trúc sư trưởng Thành phố có Quyết định số 18176/KTST-QH phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 Khu tái định cư với tổng diện tích 42 ha thuộc 02 phường An Phú và Bình Khánh, giáp ranh phía Đông Khu đô thị mới (cộng cả đất giao thông ngoại vi và rạch Cá Trê nhỏ nằm giữa khu 42ha thì tổng diện tích là 55,68 ha), trong đó: đất phục vụ tái định cư 12,06 ha; đất kinh doanh tạo vốn xây dựng hạ tầng 9,22 ha; còn lại 34,4 ha giành cho công trình công cộng, kênh rạch.

- Trên cơ sở Văn bản số 190/CP-NN ngày 22/02/2002 của Thủ tướng Chính phủ, UBND Thành phố có Công văn số 718/UB-ĐT ngày 06/3/2002, trong đó, giao cho Sở Địa chính- Nhà đất, Kiến trúc sư Trưởng thành phố, UBND Quận 2 xác định rõ địa điểm, diện tích và ranh giao đất, *nếu thiếu cho phép điều chỉnh diện tích đất các dự án trên địa bàn Quận 2 để đảm bảo đủ diện tích theo Quyết định số 367/TTg.*

Ngày 22/3/2002 UBND Thành phố tiếp tục có 02 Thông báo số 77/TB-VP và số 78/TB-VP giao: *Kiến trúc sư trưởng Thành phố, Giám đốc Sở Địa Chính - Nhà đất cắm mốc đủ 770ha đất của Khu trung tâm, theo giải pháp bổ sung diện tích khu tái định cư Bình Khánh vào khu trung tâm; đồng thời rà soát quỹ đất trên địa bàn Quận 2, đề xuất phạm vi giao đủ 160 ha đất để xây dựng các khu tái định cư thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, tính đến việc thu hồi đất của các dự án chậm triển khai theo thời hạn luật định; diện tích đất dành cho khu tái định cư phục vụ đền bù giải toả cho Khu đô thị mới Thủ Thiêm phải đảm bảo đủ 160 ha theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, không nhất thiết một địa điểm, có thể bố trí từ 3 đến 4 địa điểm trên địa bàn Quận 2.*

Tuy nhiên, đến thời điểm kiểm tra, tổng diện tích đất đã được quy hoạch và thực hiện đầu tư khu tái định cư nằm trong 5 phường theo Văn bản số 190/CP-CN *là 46,1 ha* gồm 02 khu: (1) ngoài ranh quy hoạch Khu đô thị mới là 7,9ha (thuộc 42 ha được quy hoạch giai đoạn 1); (2) trong ranh quy hoạch Khu đô thị mới là 38,4 ha (gồm: 15,5 ha thuộc 42 ha và 22,9 ha lấy từ Khu đô thị mới).

Qua kiểm tra cho thấy:

- Sau khi có Quyết định số 367/TTg và Văn bản số 190/TTg-NN của Thủ tướng Chính phủ, UBND Thành phố chưa chỉ đạo các cơ quan liên quan của Thành phố

lập, thẩm định, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch chung 1/5000 đối với Khu tái định cư, nhưng vẫn phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 đối với 42 ha thuộc khu tái định cư, vi phạm quy định tại Quyết định số 322-BXD/ĐT ngày 28/12/1993 của Bộ Xây dựng.

- Tổng diện tích đất đã được UBND Thành phố quy hoạch, bố trí tái định cư phục vụ cho Khu đô thị mới Thủ Thiêm đúng theo quy hoạch Thủ tướng phê duyệt thuộc 5 phường là 46,1 ha, *còn thiếu 113,9 ha* chưa được quy hoạch, bố trí tái định cư nhưng không báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

3.2. Về các dự án thuộc 05 phường được quy hoạch khu tái định cư

Trong phạm vi 05 phường (ngoài ranh Khu đô thị mới), mặc dù đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch Khu tái định cư 160 ha, nhưng UBND Thành phố đã giao đất cho 51 dự án để đầu tư xây dựng nhà ở, văn phòng, khu vui chơi giải trí, công trình công cộng... với tổng diện tích khoảng *144,6 ha.*

Kết quả kiểm tra chi tiết một số dự án đã phát hiện một số khuyết điểm, vi phạm chủ yếu sau:

Trong 51 dự án được UBND Thành phố quyết định giao sau khi đã có Quyết định số 367/QĐ-TTg ngày 04/6/1996 và Văn bản số 190/CP-NN ngày 22/02/2002 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch Khu tái định cư, *(trong đó: 06 dự án chấp thuận chủ trương, tạm giao với diện tích 27,7 ha và giao 45 dự án với diện tích 116,9 ha sau khi có Quyết định số 367/TTg ngày 04/6/1996 của Thủ tướng Chính phủ)*. Hậu quả là, không có đủ đất để bố trí tái định cư theo quy hoạch được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- UBND Thành phố không thực hiện lập, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/2000 trước khi giao đất nhưng vẫn được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 để các dự án đầu tư xây dựng; thay vì tạm thời dừng giao đất cho các dự án không cấp thiết, quản lý chặt chẽ sự biến động của quỹ đất trong khu vực đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch thì UBND Thành phố lại chấp thuận chủ trương, tạm giao cho 06 dự án với diện tích *27,7 ha* và quyết định giao đất chính thức cho 45 dự án với tổng diện tích khoảng *116,9 ha.* Những việc làm trên thể hiện công tác quản lý sử dụng đất bị buông lỏng, thiếu kiểm soát, giao đất tràn lan cho các dự án, làm phá vỡ không gian, quy mô quy hoạch, đặc biệt là không bảo đảm được quỹ nhà, đất phục vụ tái định cư theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

- *Kiểm tra chi tiết một số dự án thấy:* quá trình thực hiện thu hồi, giao đất, lựa chọn nhà đầu tư, tính tiền sử dụng đất... UBND Thành phố, các sở, ngành chức năng và nhà đầu tư đã có những khuyết điểm, vi phạm chủ yếu như: giao đất cho doanh nghiệp không đúng với giấy phép kinh doanh; không đúng thẩm quyền; không có quy hoạch chi tiết 1/2000 được duyệt; chưa ký hợp đồng thuê đất vẫn cho phép sử dụng; giao đất công không qua đấu giá ...; các dự án qua kiểm tra đều có vi phạm về quy hoạch và giấy phép xây dựng (lấn sông, xây dựng công trình sai quy hoạch, vượt số tầng); tính toán tiền sử dụng đất chưa đúng quy định ...

Ngoài ra, việc UBND Thành phố có Văn bản số 1122/UBND-ĐTMT ngày 20/2/2008 chấp thuận chuyển mục đích sử dụng 30,1 ha đất của Công ty Thế kỷ 21 tại dự án Khu Du lịch, văn hóa, giải trí thuộc phường Bình Khánh sang xây dựng

khoảng 4.000 căn hộ tái định cư và hoán đổi bằng 30,2 ha đất sạch thuộc 90,2 ha Khu tái định cư Nam Rạch Chiếc; nhưng sau đó, lại chấp thuận cho chuyển khu đất tái định cư này sang mục đích đầu tư kinh doanh nhà ở mà không thực hiện đấu giá theo quy định, tính tiền sử dụng đất không đúng thời điểm giao đất.

III. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ XỬ LÝ

1. Kết luận

Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư xây dựng Khu đô thị Thủ Thiêm thành một khu đô thị hiện đại, bền vững, có quy mô, tiêu chuẩn cao cấp, kết hợp chặt chẽ với các điều kiện cảnh quan tự nhiên là một chủ trương đúng đắn. Đến thời điểm kiểm tra, UBND Thành phố đã thực hiện giải phóng mặt bằng được trên 99,4%, ký hợp đồng với một số nhà đầu tư dự án theo hình thức BT như: 04 tuyến đường chính, Cầu Thủ Thiêm 2, Quảng trường Trung tâm và Công viên bờ sông và dự án Khu Lâm viên sinh thái thuộc Vùng châu thổ phía Nam; đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc, hoàn thiện đường trục Bắc – Nam đoạn từ chân Cầu Thủ Thiêm 1 đến đường Mai Chí Thọ ...

Trong những năm qua, nhất là hiện nay, Thành ủy, UBND Thành phố cùng các cấp, các ngành đã và đang rất nỗ lực, cố gắng trong việc kêu gọi, thu hút các nhà đầu tư; thực hiện đền bù, hỗ trợ tài sản trên đất, quy hoạch, xây dựng các khu nhà ở, tái định cư, bố trí tạm cư, tập trung rà soát, từng bước giải quyết khiếu nại cho người dân bị ảnh hưởng. Do đó, đến nay đã cơ bản hình thành Khu đô thị mới, theo đó, giá trị nhà, đất tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm và vùng lân cận đã tăng lên đáng kể…

Tuy nhiên trong quá trình triển thực hiện đầu tư, xây dựng KĐTM Thủ Thiêm UBND Thành phố và các sở, ngành liên quan đã để xảy ra những khuyết điểm, vi phạm, ảnh hưởng đến quyền lợi một số hộ dân sinh sống trên địa bàn, phát sinh khiếu nại gay gắt, kéo dài chưa được giải quyết dứt điểm. Cụ thể:

1.1. Về ranh quy hoạch

Việc UBND Thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 tại Quyết định số 13585/KTST-QH ngày 16/9/1998, trong đó: điều chỉnh diện tích và ranh giới không đúng thẩm quyền (giảm 23,3 ha đất đã giao dự án cho 05 doanh nghiệp trước đó nhưng vẫn lập và trình Thủ tướng phê duyệt quy hoạch 1/5000), nhất là việc tăng 4,3 ha thuộc Khu phố 1, phường Bình An, Quận 2 không đúng quy hoạch được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; vị trí, giới hạn quy hoạch được phê duyệt không thống nhất về tên gọi so với bản đồ và thực địa. *Trách nhiệm trực tiếp thuộc Kiến trúc sư trưởng Thành phố, các sở, ngành liên quan và UBND Thành phố.*

Như vậy, việc khiếu nại của người dân về ranh quy hoạch đối với 4,3 ha thuộc Khu phố 1, phường Bình An, Quận 2 nằm ngoài ranh quy hoạch Khu đô thị mới Thủ Thiêm được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 367/TTg của Thủ tướng Chính phủ là có cơ sở, cần sớm được xem xét và có giải pháp giải quyết phù hợp.

1.2. Về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư

UBND Thành phố đã quyết định thu hồi đất đối với phần diện tích 4,3 ha thuộc khu phố 1, phường Bình An để thực hiện một số dự án trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm

(phần lõi với diện tích 770 ha) là chưa đủ cơ sở pháp lý, không đúng với quy hoạch được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, cần sớm xem xét, có giải pháp giải quyết phù hợp. Ngoài ra, việc thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng có trường hợp đang khiếu nại chưa phù hợp quy định, chưa đúng thời điểm thu hồi đất, nhất là khi Luật Đất đai 2003 có hiệu lực; không có kế hoạch triển khai thực hiện xây dựng nhà tái định cư trước khi thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, việc thực hiện còn chậm, còn một số hạn chế, bất cập, dẫn đến phát sinh khiếu nại về chế độ, chính sách đền bù, hỗ trợ tái định cư, UBND Thành phố cần rà soát để giải quyết dứt điểm.

Trách nhiệm liên quan đến các khuyết điểm, vi phạm nêu trên thuộc Công ty Đo đạc Địa chính – Công trình, Sở Địa chính, UBND Quận 2 và UBND Thành phố.

1.3. Về Khu tái định cư 160 ha

UBND Thành phố đã vi phạm các quy định của pháp luật trong việc lập, trình, phê duyệt quy hoạch và thu hồi đất trong phạm vi Khu tái định cư 160 ha thuộc 05 phường đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, theo đó, đã phê duyệt quy hoạch, chấp thuận chủ trương tạm giao, thu hồi và giao đất cho 51 dự án với tổng diện tích 144,6 ha để đầu tư kinh doanh nhà ở, văn phòng, khu vui chơi, giải trí, công trình công cộng… sau khi Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt quy hoạch khu tái định cư. Hậu quả là không đủ đất để bố trí tái định cư theo quy hoạch được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 367/TTg và Văn bản số 190/CP-NN, dẫn đến, làm phá vỡ quy hoạch được phê duyệt, việc đầu tư xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm bị đình trệ do người dân khiếu nại kéo dài chưa được giải quyết dứt điểm, ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân.

2. Kiến nghị xử lý

Trên cơ sở kết quả kiểm tra nêu trên, Tổng Thanh tra Chính phủ kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo thực hiện một số nội dung chủ yếu sau:

2.1. Đối với UBND Thành phố Hồ Chí Minh

- Xác định rõ, cụ thể về trách nhiệm liên quan đến những khuyết điểm, vi phạm như kết luận đã nêu, trên cơ sở đó thực hiện: *(1) kiểm điểm, chỉ đạo kiểm điểm, xử lý trách nhiệm đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc phê duyệt quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch; thu hồi đất, đền bù, tái định cư; việc lưu trữ hồ sơ, tài liệu, bản đồ... để xử lý nghiêm theo quy định pháp luật; (2) công khai, nhận trách nhiệm về những khuyết điểm, vi phạm, dẫn đến khiếu nại kéo dài trong thời gian vừa qua.*

- Căn cứ vào Kết luận kiểm tra của Thanh tra Chính phủ, UBND Thành phố rà soát, hoàn thiện để tiếp tục thực hiện quy hoạch Khu đô thị mới Thủ Thiêm, trong đó có khoảng 4,3 ha thuộc Khu phố 1, phường Bình An, Quận 2 theo đúng quy định của pháp luật.

- Rà soát từng trường hợp cụ thể người dân đang khiếu nại, đặc biệt là các hộ dân nằm trong khu vực khoảng 4,3 ha ngoài ranh quy hoạch thuộc Khu phố 1, phường Bình An, quận 2 để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phù hợp cho người dân, sớm chấm dứt khiếu nại.

- Phối hợp với Thanh tra Chính phủ và các bộ, ngành liên quan (Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường) để kiểm tra, rà soát, kiến nghị với Thủ tướng Chính phủ biện pháp xử lý phù hợp, đúng quy định của pháp luật đối với tổ chức, cá nhân có liên quan đến các khuyết điểm, vi phạm trong *việc quy hoạch, giao đất, thực hiện đầu tư*

tại các dự án thuộc các Khu tái định cư theo quy hoạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Tiếp tục thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại các thông báo số 75/TB-VPCP ngày 19/4/2018 và số 109/TB-VPCP ngày 14/7/2018 của Văn phòng Chính phủ.

2.2. Đối với Bộ Xây dựng

- Kiểm tra, Rà soát, hướng dẫn UBND Thành phố hoàn thiện các đồ án quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch đối với các dự án liên quan đến Khu đô thị mới Thủ Thiêm theo đúng quy định của pháp luật.

- Xem xét, xử lý trách nhiệm đối với những tổ chức, cá nhân có liên quan đến các khuyết điểm, vi phạm trong việc thực hiện thẩm định, lưu trữ hồ sơ, bản vẽ và chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng như kết luận đã nêu.

2.3. Đối với Văn phòng Chính phủ

Xem xét để xử lý trách nhiệm đối với những tổ chức, cá nhân có liên quan đến các thiếu sót, khuyết điểm trong việc lưu trữ hồ sơ, bản vẽ quy hoạch.

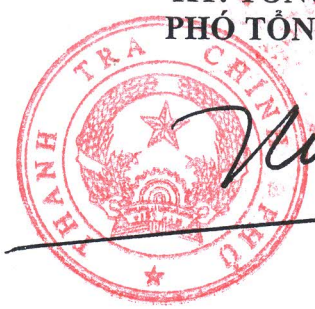
2.4. Đối với Thanh tra Chính phủ

Trên cơ sở Kết luận kiểm tra đã nêu, Thanh tra Chính phủ chủ trì, phối hợp với UBND Thành phố, các bộ, ngành liên quan (Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường) để kiểm tra, rà soát, kiến nghị với Thủ tướng Chính phủ biện pháp xử lý phù hợp, đúng quy định của pháp luật đối với tổ chức, cá nhân có liên quan đến các khuyết điểm, vi phạm trong *việc quy hoạch, giao đất, thực hiện đầu tư tại các dự án thuộc các Khu tái định cư theo quy hoạch được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt* và tiếp tục thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại các thông báo số 75/TB-VPCP ngày 19/4/2018 và số 109/TB-VPCP ngày 14/7/2018 của Văn phòng Chính phủ

Trên đây là kết quả kiểm tra về một số nội dung khiếu nại của công dân liên quan đến Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Thanh tra Chính phủ thông báo để UBND Thành phố và các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan biết, thực hiện./.

Nơi nhận:
- Thủ tướng Chính phủ;
- PTTg T.trực Trương Hòa Bình;
- UBKT TW;
- BNC TW;
- VPCP;
- UBND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tổng Thanh tra Chính phủ;
- Phó Tổng T.Tra Đặng Công Huẩn;
- Vụ GSTĐ-XLSTT;
- Lưu: VT, Vụ I, Tổ Kiểm tra.

KT. TỔNG THANH TRA
PHÓ TỔNG THANH TRA



Đặng Công Huẩn