



Kỷ bởi: Sở Xây dựng
Email: sxd@phcm.gov.vn
Cơ quan: Thành phố
Hồ Chí Minh
Thời gian lý:
07.11.2019

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG**

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

Số: **14338** /SXD-TT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 11 năm 2019

Về việc kết quả thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố về xử lý sai phạm dự án Chung cư Khang Gia, phường Tân Quý, quận Tân Phú theo Kết luận thanh tra số 2752/KL-SXD-TT ngày 05 tháng 3 năm 2018 của Sở Xây dựng

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố

Sở Xây dựng nhận được Phiếu chuyển số 48259/PC-ĐT ngày 23 tháng 9 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc chuyển nội dung Văn bản số 10/2019/CV-BQT ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Ban Quản trị Chung cư Khang Gia, và Công văn số 3383/VP-NCPC ngày 20 tháng 4 năm 2019 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc báo cáo kết quả thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Trần Vĩnh Tuyến tại Công văn số 1971/VP-NCPC ngày 14 tháng 3 năm 2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố về việc kiểm tra làm rõ nội dung vụ việc tại Chung cư Khang Gia, quận Tân Phú.

Sở Xây dựng báo cáo kết quả thực hiện như sau:

Liên quan đến việc xử lý các sai phạm tại Chung cư Khang Gia, số 377 Tân Hương, phường Tân Quý, quận Tân Phú do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc Khang Gia làm chủ đầu tư (sau đây gọi tắt là Công ty Khang Gia), Ủy ban nhân dân thành phố đã có ý kiến chỉ đạo xử lý tại Công văn số 2698/UBND-NCPC ngày 18 tháng 6 năm 2018 về xử lý sai phạm tại Chung cư Khang Gia, phường Tân Quý, quận Tân Phú theo Kết luận thanh tra số 2752/KL-SXD-TT ngày 05 tháng 3 năm 2018 của Sở Xây dựng và Công văn số 1971/VP-NCPC ngày 14 tháng 3 năm 2019 về việc kiểm tra làm rõ nội dung vụ việc tại Chung cư Khang Gia, quận Tân Phú. Trong đó, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Trần Vĩnh Tuyến có ý kiến chỉ đạo giao Giám đốc Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Công an thành phố (Phòng cháy chữa cháy), Ủy ban nhân dân quận Tân Phú kiểm tra, báo cáo tiến độ, kết quả xử lý và khẩn trương trả lời có ý kiến đối với nội dung đề nghị của Ban Nội chính Thành ủy, cụ thể với các nội dung sau:

I. Kết quả thực hiện các nội dung chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố

1.1. Về nội dung: "Tổ chức thi hành nghiêm nội dung Kết luận thanh tra số 2752/KL-SXD-TT (nêu trên), căn cứ Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, được ban hành kèm theo Quyết định số 58/2013/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố khẩn trương xử lý các tổ chức, cá nhân có trách nhiệm nhưng buông lỏng quản lý, dẫn đến sai phạm của chủ đầu tư; buộc chủ đầu tư nghiêm chỉnh chấp hành và khắc phục ngay các sai phạm".

- Liên quan đến nội dung: “*Tổ chức thi hành nghiêm nội dung Kết luận thanh tra số 2752/KL-SXD-TT (nêu trên), căn cứ Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, được ban hành kèm theo Quyết định số 58/2013/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố*”.

Đối với các nội dung được nêu trong Kết luận thanh tra số 2752/KL-SXD-TT, Công ty Khang Gia đã cam kết thực hiện các nội dung tại Giấy cam kết số 06/CC-KG-2018 ngày 10 tháng 7 năm 2018, Tờ trình số 05/TTr-KG-2018 ngày 13 tháng 7 năm 2018. Đồng thời, Sở Xây dựng đã phối hợp Ủy ban nhân dân quận Tân Phú tổ chức các cuộc họp ngày 29 tháng 5 năm 2018, ngày 5 tháng 6 năm 2018, ngày 17 tháng 8 năm 2018 và ngày 11 tháng 01 năm 2019 tại Sở Xây dựng, ngày 10 tháng 7 năm 2018 tại Ủy ban nhân dân quận Tân Phú để yêu cầu Công ty Khang Gia nghiêm túc thực hiện nội dung được nêu trong Kết luận thanh tra số 2752/KL-SXD-TT theo đúng cam kết ban đầu. Tuy nhiên, Công ty Khang Gia vẫn không thực hiện, cố tình né tránh, không hợp tác đối với cơ quan có chức năng để tiến hành thực hiện các nội dung mà Kết luận thanh tra đã nêu, cụ thể:

+ Thương lượng, thanh lý hợp đồng và trả lại tiền hoặc bố trí nơi ở mới cho các hộ dân đã mua căn hộ tại tầng 1, tầng lửng và tầng 2 sai thiết kế được duyệt trước ngày 01 tháng 6 năm 2018. Chủ đầu tư tự tháo dỡ phần diện tích vi phạm xây dựng tại tầng 1, tầng lửng và tầng 2, trả lại công năng sử dụng theo đúng bản vẽ thiết kế được phê duyệt đính kèm Quyết định số 60/QĐ-SXD-TĐDA ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Sở Xây dựng theo Quyết định số 959/QĐ-XPVPHC ngày 10 tháng 8 năm 2016 về xử phạt vi phạm hành chính về hoạt động xây dựng, Quyết định số 543/QĐ-CC ngày 16 tháng 9 năm 2016 về việc cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng của Thanh tra Sở Xây dựng và Quyết định cưỡng chế số 4158/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú trước ngày 30 tháng 6 năm 2018.

+ Liên hệ Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, Cục Thuế thành phố để hoàn tất nghĩa vụ tài chính về đất.

+ Chủ đầu tư khẩn trương thi công lắp dựng khung sàn sắt phục vụ xếp xe ô tô tự động theo Quyết định số 60/QĐ-SXD-TĐDA ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Sở Xây dựng để đảm bảo diện tích đậu xe theo quy định tại chung cư.

+ Hoàn tất thủ tục nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng đúng theo Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18 tháng 4 năm 2008 của Chính phủ.

+ Liên hệ Sở Tài Nguyên và Môi trường để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho các hộ dân.

+ Khẩn trương bàn giao các hồ sơ có liên quan, bàn giao phần diện tích sử dụng chung và phí bảo trì 2% để Ban Quản trị chung cư quản lý sử dụng theo đúng Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 2 năm 2016 của Bộ Xây dựng, thực hiện hoàn thành trước ngày 01 tháng 6 năm 2018.

+ Nộp phí quản lý vận hành và phí bảo trì 2% đối với diện tích sở hữu riêng của chủ đầu tư theo Luật nhà ở và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 2 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

Do đó, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 14996/SXD-TT ngày 30 tháng 11 năm 2018 và Thanh tra Sở Xây dựng đã có Văn bản số 372/TT-TTCD3 ngày 15 tháng 01 năm 2019 đôn đốc, đề nghị Công ty Khang Gia nghiêm túc, khẩn trương thực hiện các nội dung được nêu trong Kết luận thanh tra số 2752/KL-SXD-TT.

Để thực hiện nghiêm các Quyết định xử lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành nhằm tránh sai sót và tránh khiếu kiện đông người, Sở Xây dựng đã làm việc với Ủy ban nhân dân quận Tân Phú để thông qua Kế hoạch thực hiện Kết luận thanh tra số 2752/KL-SXD-TT ngày 05 tháng 3 năm 2018 của Sở Xây dựng và Công văn số 2698/UBND-NCPC ngày 18 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Sau khi có ý kiến của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, Sở Xây dựng đã ban hành Kế hoạch số 12505 /KH-SXD-TT ngày 16 tháng 10 năm 2018 về việc phối hợp tổ chức thực hiện Kết luận thanh tra số 2752/KL-SXD-TT ngày 05 tháng 3 năm 2018. Đồng thời, ngày 03 tháng 4 năm 2019, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân quận Tân Phú đã ký thông qua Kế hoạch liên tịch về tổ chức cưỡng chế số 3712/KHLT-SXD-UBND về việc tổ chức thực hiện cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính tại Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Khang Gia, tại số 377 đường Tân Hương, phường Tân Quý, quận Tân Phú.

Ngoài ra, Sở Xây dựng có Văn bản số 11744/SXD-QLCLXD ngày 28 tháng 9 năm 2018 về việc kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng đối với Chung cư Khang Gia, trong đó đề nghị Công ty Khang Gia gửi báo cáo hoàn thành công trình cùng danh mục hồ sơ hoàn thành công trình (theo Mẫu 02 Phụ lục V đính kèm Thông tư 26/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng) về Sở Xây dựng, nhưng đến nay, Công ty Khang Gia vẫn chưa thực hiện.

Để đôn đốc các Sở, ban, ngành thành phố thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn số 2698/UBND-NCPC ngày 18 tháng 6 năm 2018, Sở Xây dựng đã có Công văn số 14996/SXD-TT ngày 30 tháng 11 năm 2018 đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường; Sở Tài chính; Cục Thuế thành phố; Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ Thành phố Hồ Chí Minh; Ủy ban nhân dân quận Tân Phú và Công ty Khang Gia khẩn trương triển khai thực hiện các nội dung chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố. Đến nay, Công ty Khang Gia vẫn chưa thực hiện tất cả các nội dung được nêu trong Kết luận thanh tra số 2752/KL-SXD-TT và các văn bản hướng dẫn thực hiện của các Sở, ngành. Hiện nay, Sở Xây dựng đang phối hợp với Ủy ban nhân dân quận Tân Phú triển khai công tác cưỡng chế tháo dỡ các hạng mục vi phạm xây dựng theo quy định.

- Liên quan đến nội dung: *“khẩn trương xử lý các tổ chức, cá nhân có trách nhiệm nhưng buông lỏng quản lý, dẫn đến sai phạm của chủ đầu tư; buộc chủ đầu tư nghiêm chỉnh chấp hành và khắc phục ngay các sai phạm”*.

Sở Xây dựng đã tổ chức kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm công chức Thanh tra Sở Xây dựng có liên quan đến việc kiểm tra, xử lý vi phạm công trình Chung cư Khang Gia tại số 377 Tân Hương, phường Tân Quý, quận Tân Phú, qua đó xác

IA X.H
S
ẤY
PHO

định trách nhiệm như sau:

Công trình Chung cư Khang Gia tại số 377 Tân Hương, phường Tân Quý, quận Tân Phú do Công ty Khang Gia làm chủ đầu tư, thi công xây dựng theo Quyết định phê duyệt dự án số 103/QĐ-SXD-PTN ngày 22 tháng 9 năm 2008 (Quyết định phê duyệt điều chỉnh dự án số 94/QĐ-SXD-TĐDA ngày 25 tháng 12 năm 2012 và Quyết định phê duyệt điều chỉnh dự án số 60/QĐ-SXD-TĐDA ngày 23 tháng 12 năm 2013) do Sở Xây dựng phê duyệt.

Công trình khởi công xây dựng vào ngày 15 tháng 01 năm 2010 và xây dựng hoàn thành đưa vào sử dụng tháng 5 năm 2014, công trình xây dựng phù hợp so với Quyết định phê duyệt điều chỉnh dự án số 60/QĐ-SXD-TĐDA ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Sở Xây dựng (theo Biên bản ngày 04 tháng 6 năm 2015 của Đoàn Kiểm tra số 1237/QĐ-UBND ngày 14 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú).

Ngày 05 tháng 8 năm 2016, theo phản ánh của cư dân qua thông tin đường dây nóng: *"Chủ đầu tư tiếp tục xây dựng chia nhỏ căn hộ bên trong chung cư"*, Sở Xây dựng phối hợp cùng Ủy ban nhân dân phường Tân Quý, quận Tân Phú kiểm tra, phát hiện Công ty Khang Gia đã tổ chức thi công xây dựng sai thiết kế được duyệt, cụ thể: ngăn tường thành 71 căn (gồm 65 căn hộ, 04 kiốt, 01 căn bố trí phòng làm việc của Ban Quản lý chung cư và 01 căn phục vụ hồ bơi) tại khu thương mại dịch vụ, giữ xe dịch vụ, nhà giữ trẻ và nhà sinh hoạt cộng đồng ở vị trí tầng 1 (trệt), tầng lửng và tầng 2 của chung cư.

Ngày 09 tháng 8 năm 2016, Thanh tra Sở Xây dựng đã lập Biên bản xử phạt vi phạm hành chính và ngừng thi công xây dựng công trình số 035/BB-VPHC đối với Công ty Khang Gia do có hành vi vi phạm thi công xây dựng sai so với thiết kế được duyệt tại dự án Chung cư Khang Gia, số 377 Tân Hương, phường Tân Quý, quận Tân Phú và ngày 16 tháng 9 năm 2016, Chánh Thanh tra Sở Xây dựng ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 959/QĐ-XPVPHC đối với Công ty Khang Gia. Tiếp đến, ngày 16 tháng 9 năm 2016, Chánh Thanh tra Sở Xây dựng ban hành Quyết định số 543/QĐ-CC về việc cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Ủy ban nhân dân phường Tân Quý, quận Tân Phú ban hành Quyết định số 309/QĐ-UBND ngày 11 tháng 8 năm 2016 về việc đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm và Ủy ban nhân dân quận Tân Phú ban hành Quyết định số 4158/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2016 về việc tổ chức cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm trật tự xây dựng.

- Trách nhiệm chính và trước tiên thuộc về chủ đầu tư, đã không chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng, sau khi công trình đưa vào sử dụng vào tháng 5 năm 2014, đến tháng 8 năm 2016 chủ đầu tư lén lút xây dựng ngăn tường tại các tầng thương mại dịch vụ (tầng trệt, tầng lửng, tầng 2) thành các kiốt và căn hộ không đúng thiết kế được phê duyệt.

- Chung cư Khang Gia đã xây dựng hoàn thành và đưa vào sử dụng ổn định từ tháng 5 năm 2014, do đó việc tiếp tục theo dõi kiểm tra, phát hiện và xử lý vi phạm tại thời điểm này trách nhiệm chính thuộc Ủy ban nhân dân phường Tân Quý, quận Tân Phú, theo Quyết định số 58/2013/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy chế phối hợp quản lý

trật tự xây dựng trên đại bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, Đội Thanh tra địa bàn quận Tân Phú thuộc Thanh tra Sở Xây dựng có chủ quan trong việc giám sát công trình, dẫn đến công trình tiếp tục xây dựng sai phạm. Công tác phối hợp kiểm tra theo Quyết định số 58/2013/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố giữa Đội Thanh tra địa bàn quận Tân Phú và Ủy ban nhân dân phường Tân Quý quận Tân Phú chưa tốt, nên không kịp thời phát hiện vụ việc và không báo cáo đến Lãnh đạo Thanh tra Sở Xây dựng để xin ý kiến chỉ đạo xử lý theo đúng quy định.

Sở Xây dựng đã nghiêm túc kiểm điểm đối với các cá nhân có liên quan, đồng thời nghiêm khắc phê bình rút kinh nghiệm đối với 08 Thanh tra viên và công chức Thanh tra Sở Xây dựng.

1.2. Về nội dung: *“Kiên quyết không để tồn tại công trình xây dựng sai phạm, không để sử dụng sai mục đích, từ thương mại dịch vụ chuyển thành căn hộ để ở, làm tăng mật độ dân số trong điều kiện công trình chưa được nghiệm thu đầy đủ, không bảo đảm về các tiêu chuẩn an toàn. Lập Kế hoạch và cưỡng chế thi hành theo trình tự Luật định”.*

Ngay sau khi tiếp nhận thông tin phản ánh chủ đầu tư ngăn chia nhỏ diện tích thương mại. Ngày 09 tháng 8 năm 2016, Thanh tra Sở Xây dựng đã lập Biên bản xử phạt vi phạm hành chính số 035/BB-VPHC đối với Công ty Khang Gia do có hành vi vi phạm thi công xây dựng sai so với thiết kế được duyệt tại dự án Chung cư Khang Gia, số 377 Tân Hương, phường Tân Quý, quận Tân Phú (*tại tầng 1, tầng lửng và tầng 2 là 71 căn (gồm 65 căn hộ, 04 kiốt, 01 căn bố trí phòng làm việc của Ban Quản lý chung cư và 01 căn phục vụ hồ bơi*) và ngày 16 tháng 9 năm 2016, Chánh Thanh tra Sở Xây dựng ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 959/QĐ-XPVPHC đối với Công ty Khang Gia đối với hành vi vi phạm nêu trên. Tiếp đến, ngày 16 tháng 9 năm 2016, Chánh Thanh tra Sở Xây dựng ban hành Quyết định số 543/QĐ-CC về việc cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

Đồng thời, Ủy ban nhân dân phường Tân Quý, quận Tân Phú ban hành Quyết định số 309/QĐ-UBND ngày 11 tháng 8 năm 2016 về việc đình chỉ thi công xây dựng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Phú đã ban hành Quyết định số 4158/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2016 về tổ chức cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị;

Để thực hiện nghiêm các Quyết định xử lý vi phạm hành chính đối với Công ty Khang Gia do Chánh Thanh tra Sở Xây dựng ban hành, Sở Xây dựng có Văn bản số 18143/SXD-TT ngày 24 tháng 11 năm 2016 và Văn bản số 5400/SXD-TT ngày 24 tháng 4 năm 2017 về việc đề nghị Ủy ban nhân dân quận Tân Phú và Ủy ban nhân dân phường Tân Quý, quận Tân Phú thực hiện tổ chức cưỡng chế.

Thực hiện Quyết định số 4158/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, Ủy ban nhân dân phường Tân Quý, quận Tân Phú có Thông báo số 991/TB-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2017 về việc thực hiện phá dỡ công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị đối với Chung cư Khang Gia.

Mặt khác, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 14996/SXD-TT ngày 30 tháng 11 năm 2018 và Thanh tra Sở Xây dựng đã có Văn bản số 372/TT-TTCD3 ngày 15 tháng 01 năm 2019 đề nghị Công ty Khang Gia nghiêm túc, khẩn trương thực hiện các nội dung được nêu trong Kết luận thanh tra số 2752/KL-SXD-TT ngày 05 tháng 3 năm 2018 của Sở Xây dựng. Nhưng đến nay, Công ty Khang Gia vẫn không thực hiện việc tháo dỡ các hạng mục vi phạm như đã cam kết.

Do tính chất phức tạp liên quan đến công tác cưỡng chế tháo dỡ nhiều hạng mục vi phạm xây dựng và ảnh hưởng đến nhiều người dân đang sinh sống và làm việc tại đây, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân quận Tân Phú đã thống nhất ban hành Kế hoạch số 12505 /KH-SXD-TT ngày 16 tháng 10 năm 2018 về việc thành lập Tổ công tác thực hiện Kết luận thanh tra số 2752/KL-SXD-TT ngày 05 tháng 3 năm 2018. Đồng thời, Giám đốc Sở Xây dựng và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Tân Phú đã ký ban hành Kế hoạch liên tịch số 3712/KHLT-SXD-UBND ngày 03 tháng 4 năm 2019 về tổ chức thực hiện cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính tại Dự án đầu tư xây dựng Chung cư Khang Gia do Công ty Khang Gia làm chủ đầu tư, thời gian thực hiện dự kiến hoàn tất công tác cưỡng chế tháo dỡ vào cuối tháng 6 năm 2019.

Đối với kinh phí tổ chức cưỡng chế, Sở Tài chính đã có Công văn số 8786/STC-QHPX ngày 25 tháng 12 năm 2018 về hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận Tân Phú nguồn kinh phí tổ chức cưỡng chế thực hiện theo quy định tại Điều 5, Thông tư số 05/TT-BTC ngày 16 tháng 01 năm 2017 của Bộ Tài chính và việc hoàn trả tạm ứng kinh phí cưỡng chế được quy định tại Điều 6, Thông tư số 05/TT-BTC.

Hiện nay, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân quận Tân Phú đang lựa chọn đơn vị lập phương án tháo dỡ, đơn vị có chức năng thẩm định phương án tháo dỡ và đơn vị tổ chức thực hiện công tác tháo dỡ các hạng mục vi phạm xây dựng tại Chung cư Khang Gia, quận Tân Phú theo quy định. Mặt khác, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú đang chọn địa điểm tạm trú di dời, bố trí nơi ở tạm cư cho các hộ tại tầng 1, tầng lửng và tầng 2 gặp khó khăn về chỗ ở trước khi tiến hành cưỡng chế.

1.3. Về nội dung: *“tăng cường xử lý, khắc phục ngay các vấn đề về quản lý vận hành nhà chung cư, tăng cường tuyên truyền, phổ biến cho người dân về nguy cơ mất an toàn cháy, nổ; không để tụ tập, lợi dụng khiếu nại đông người để gây áp lực hợp thức hóa sai phạm của chủ đầu tư; đối với các tranh chấp về việc bàn giao căn hộ, bàn giao chủ quyền nhà là tranh chấp dân sự với chủ đầu tư thì hướng dẫn công dân khởi kiện tại cơ quan Tòa án nhân dân có thẩm quyền”.*

- Liên quan đến nội dung: *“tăng cường xử lý, khắc phục ngay các vấn đề về quản lý vận hành nhà chung cư”.*

+ *Đối với việc bàn giao kinh phí bảo trì 2%:* Thực hiện nội dung Kết luận thanh tra số 2752/KL-SXD-TT ngày 05 tháng 3 năm 2018, Sở Xây dựng đã đề nghị Công ty Khang Gia khẩn trương bàn giao kinh phí bảo trì 2% cho Ban Quản trị chung cư, Sở Xây dựng đã phối hợp với Ủy ban nhân dân quận Tân Phú; Ủy ban nhân dân phường Tân Quý, quận Tân Phú tổ chức nhiều cuộc họp với Công ty Khang Gia đề nghị Giám đốc Công ty Khang Gia thực hiện nội dung trên, Công ty

Khang Gia đã nhiều lần cam kết thực hiện (Giấy cam kết số 06/CC-KG2018, Tờ trình số 05/TTr-KG-2018 ngày 10 tháng 7 năm 2018 và Công văn số 003-CV/KG2018 ngày 10 tháng 10 năm 2018); nội dung: "Công ty sẽ khẩn trương bàn giao hồ sơ có liên quan; phân diện tích sử dụng chung và phí bảo trì 2% cho Ban Quản trị chung cư. Đồng thời, công ty sẽ nộp phí quản lý vận hành và phí bảo trì 2% đối với phần diện tích sở hữu riêng của chủ đầu tư theo luật định. Thời gian thực hiện: từ ngày 10 tháng 7 năm 2018 đến ngày 10 tháng 9 năm 2018";

Ngày 12 tháng 9 năm 2018, Sở Xây dựng phối hợp Ủy ban nhân dân phường Tân Quý, quận Tân Phú tổ chức buổi làm việc với Ban Quản trị Chung cư Khang Gia và ghi nhận: tại thời điểm làm việc, Giám đốc Công ty Khang Gia vẫn chưa thực hiện bàn giao phí bảo trì 2% để Ban Quản trị chung cư quản lý sử dụng theo đúng Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 2 năm 2016 của Bộ Xây dựng;

Ngày 12 tháng 12 năm 2018, Thanh tra Sở Xây dựng có Văn bản số 8845/TT-TTCD3 đề nghị Công ty Khang Gia khẩn trương thực hiện bàn giao phí bảo trì 2% để Ban Quản trị chung cư quản lý sử dụng theo đúng Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 2 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

Nhận thấy, Chủ đầu tư cố tình trì hoãn việc bàn giao kinh phí bảo trì, Thanh tra Sở Xây dựng đã lập Biên bản vi phạm hành chính về hoạt động đầu tư xây dựng số 1411/BB-VPHC ngày 12 tháng 9 năm 2018 đối với Công ty Khang Gia và Sở Xây dựng đã tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 4509/QĐ-XPHC ngày 10 tháng 10 năm 2018 về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty Khang Gia do đã có hành vi vi phạm không bàn giao kinh phí bảo trì 2% cho Ban Quản trị chung cư Khang Gia theo quy định. Quá thời hạn 10 ngày được nêu trong Quyết định số 4509/QĐ-XPHC, nhưng Công ty Khang Gia vẫn chưa thực hiện nộp số tiền phạt theo quy định, Sở Xây dựng đã tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 150/QĐ-CCXP ngày 09 tháng 01 năm 2019 về cưỡng chế khấu trừ tài khoản đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia.

Đồng thời, Công ty Khang Gia vẫn chưa thực hiện Biện pháp khắc phục hậu quả được nêu trong Quyết định số 4509/QĐ-XPHC (buộc Công ty Khang Gia phải bàn giao toàn bộ kinh phí bảo trì 2% cho Ban Quản trị chung cư theo quy định). Do đó, Sở Xây dựng có Văn bản số 2816/SXD-TT ngày 15 tháng 3 năm 2019 trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với Công ty Khang Gia.

Ngày 14 tháng 5 năm 2019, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 1908/QĐ-CCXP đối với Công ty Khang Gia.

Ngày 8 tháng 7 năm 2019, Sở Xây dựng có Văn bản số 8232/SXD-TT gửi Ủy ban nhân dân quận Tân Phú về việc đôn đốc tổ chức thực hiện nội dung Quyết định số 1908/QĐ-CCXP ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Đến nay, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú đang tổ chức thực hiện nội dung Quyết định số 1908/QĐ-CCXP ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định.

+ Đối với việc chậm bàn giao hồ sơ quản lý vận hành nhà Chung cư Khang Gia quận Tân Phú cho Ban Quản trị chung cư: Thanh tra Sở Xây dựng đã ban hành Quyết định số 240/QĐ-XPVPHC ngày 23 tháng 01 năm 2019 về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty Khang Gia về nội dung trên, đồng thời do quá thời hạn 10 ngày được nêu trong Quyết định số 240/QĐ-XPVPHC, nhưng Công ty Khang Gia vẫn chưa thực hiện việc nộp số tiền phạt theo quy định, Thanh tra Sở Xây dựng đã ban hành Quyết định số 812/QĐ-CCXP ngày 8 tháng 4 năm 2019 về việc cưỡng chế khấu trừ tiền từ tài khoản đối với Công ty Khang Gia.

- Liên quan đến nội dung: “tăng cường tuyên truyền, phổ biến cho người dân về nguy cơ mất an toàn cháy, nổ; không để tụ tập, lợi dụng khiếu nại đông người để gây áp lực hợp thức hóa sai phạm của chủ đầu tư; đối với các tranh chấp về việc bàn giao căn hộ, bàn giao chủ quyền nhà là tranh chấp dân sự với chủ đầu tư thì hướng dẫn công dân khởi kiện tại cơ quan Tòa án nhân dân có thẩm quyền”.

Đối với việc tăng cường tuyên truyền, phổ biến cho người dân về nguy cơ mất an toàn cháy, nổ; không để tụ tập, lợi dụng khiếu nại đông người để gây áp lực hợp thức hóa sai phạm của chủ đầu tư, trong nội dung Kế hoạch liên tịch về tổ chức cưỡng chế số 3712/KHLT-SXD-UBND ngày 03 tháng 4 năm 2019 giữa Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, cụ thể: tại điểm 3 mục II tổ chức thực hiện có nêu: “Ủy ban nhân dân quận Tân Phú chủ trì phối hợp cùng Thanh tra Sở Xây dựng triển khai thực hiện kế hoạch này; đồng thời, tổ chức triển khai thực hiện kế hoạch cưỡng chế tháo dỡ bộ phận công trình vi phạm theo phương án tháo dỡ được phê duyệt; tổ chức tuyên truyền vận động Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Địa ốc Khang Gia và người dân trong quá trình thực hiện cưỡng chế; chuẩn bị các điều kiện, lực lượng tháo dỡ bộ phận công trình vi phạm; đảm bảo an toàn tuyệt đối cho người và tài sản trong suốt quá trình cưỡng chế”. Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân quận Tân Phú sẽ thực hiện nội dung này trong suốt quá trình thực hiện công tác cưỡng chế các hạng mục vi phạm xây dựng.

Sở Xây dựng tiếp tục theo dõi tình hình tranh chấp, khiếu kiện tại Chung cư, nếu có các tranh chấp về việc bàn giao căn hộ, bàn giao chủ quyền nhà, sẽ hướng dẫn các hộ dân khởi kiện Tòa án để giải quyết theo đúng quy định.

- Liên quan đến nội dung “theo dõi, đôn đốc và tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân thành phố”, Sở Xây dựng tiếp tục theo dõi, đôn đốc và phối hợp với Ủy ban nhân dân quận Tân Phú trong việc tổ chức cưỡng chế tháo dỡ các hạng mục vi phạm xây dựng tại chung cư Khang Gia và tổng hợp báo cáo của các Sở ngành theo ý kiến chỉ đạo tại Văn bản số 2698/UBND-NCPC.

1.4. Về nội dung: “Giao Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố và Ủy ban nhân dân quận Tân Phú kiểm tra, xử lý việc chấp hành nghĩa vụ tài chính của Công ty Khang Gia và công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại Chung cư Khang Gia”.

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 13562/CT-KTTĐ ngày 21 tháng 12 năm 2018 của Cục Thuế thành phố về xác định nghĩa vụ tài chính đối với Công ty Khang Gia có nội dung: “Cục Thuế thành phố đã có Công văn số 6922/CT-KTTĐ ngày 17 tháng 7 năm 2018 đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố hướng

dẫn Công ty Khang Gia lập hồ sơ pháp lý kê khai nghĩa vụ tài chính và chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan để trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quyết định duyệt giá để xác định giá đất theo giá thị trường và chi phí bồi thường hỗ trợ được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp (nếu có) và có Phiếu chuyển thông tin làm cơ sở pháp lý Cục Thuế thành phố thông báo nghĩa vụ tài chính theo quy định”.

Đến nay, Sở Xây dựng chưa nhận được ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và Ủy ban nhân dân quận Tân Phú về thực hiện các nội dung nêu trên.

1.5. Về nội dung: “Giao Cảnh sát phòng cháy chữa cháy thành phố tổ chức kiểm tra toàn diện việc chấp hành các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy, xử lý kiên quyết với mục tiêu đảm bảo an toàn tài sản và tính mạng của người dân sinh sống tại Chung cư Khang Gia, quận Tân Phú.

Cảnh sát phòng cháy chữa cháy thành phố có Công văn số 2630/PCCC-P2 ngày 25 tháng 5 năm 2018, nội dung: công trình Chung cư Khang Gia đã được nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy theo Văn bản nghiệm thu số 8397/PCCC-P2 ngày 14 tháng 11 năm 2016 của Cảnh sát phòng cháy chữa cháy thành phố đối với các hạng mục tầng hầm, từ tầng 2 đến tầng 15 của công trình.

Ngoài ra, ngày 03 tháng 7 năm 2018, Cảnh sát phòng cháy chữa cháy thành phố phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, Tổng Công ty Điện lực thành phố và Ban Quản trị Chung cư Khang Gia kiểm tra các điều kiện an toàn phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ đối với Chung cư Khang Gia (Biên bản kiểm tra ngày 03 tháng 7 năm 2018). Kết luận của Đoàn kiểm tra: yêu cầu chủ đầu tư và Ban Quản trị chung cư tổ chức thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về phòng cháy chữa cháy, khắc phục những tồn tại, vi phạm tại các mục được nêu trong biên bản, thông báo kết quả kiểm tra và tình hình khắc phục tồn tại cho cư dân sinh sống tại chung cư biết.

II. Kiến nghị, đề xuất

Nhằm giải quyết những vướng mắc và xử lý nghiêm vi phạm tại Chung cư, Sở Xây dựng kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo những nội dung sau:

- Giao Ủy ban nhân dân quận Tân Phú:

+ Khẩn trương chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức thực hiện tháo dỡ các hạng mục vi phạm xây dựng tại Chung cư Khang Gia, phường Tân Quý, quận Tân Phú theo đúng nội dung chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 2698/UBND-NCPC ngày 18 tháng 6 năm 2018;

+ Khẩn trương tổ chức thực hiện cưỡng chế thu hồi phí bảo trì 2% theo nội dung Quyết định số 1908/QĐ-CCXP ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả đối với Công ty Khang Gia.

- Giao Sở Xây dựng kiểm tra, đôn đốc Ủy ban nhân dân quận Tân Phú thực hiện công tác cưỡng chế tháo dỡ, tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân Thành phố để biết và có ý kiến chỉ đạo thực hiện. Đồng thời, Sở Xây

dụng phối hợp Ủy ban nhân dân quận Tân Phú tổ chức nghiệm thu chất lượng công trình theo quy định.

- Giao Công an Thành phố điều tra, xác minh việc ngăn chia tầng thương mại thành các căn hộ, chuyển nhượng bất hợp pháp tại Chung cư; tổ chức kiểm tra xử lý nghiêm vi phạm về phòng cháy chữa cháy, khẩn trương có giải pháp đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy tại chung cư, đồng thời hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện nghiệm thu phòng cháy chữa cháy toàn bộ công trình Chung cư Khang Gia theo quy định.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố chủ trì phối hợp Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố và Ủy ban nhân dân quận Tân Phú kiểm tra và đề xuất việc thu tiền liên quan đến nghĩa vụ tài chính về đất đối với Công ty Khang Gia và tổ chức thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho các hộ dân sinh sống hợp pháp tại Chung cư Khang Gia. Trường hợp khó khăn, vướng mắc báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét có ý kiến chỉ đạo.

Sở Xây dựng kính báo cáo và xin ý kiến chỉ đạo thực hiện./. 

Nơi nhận :

- Như trên;
 - Ban Nội chính Thành Ủy;
 - Ban Tiếp công dân;
 - Giám đốc Sở;
 - VPS – tổ TH;
 - Thanh tra Sở;
 - Lưu: VT-TT. (08b) 
- (Tuan D://2019/ĐTT/BCKQTT/HSXP)



Nguyễn Bá Thành