

BÁO CÁO

Kết quả giám sát việc chấp hành pháp luật trong thực hiện đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn từ năm 2006 đến nay

Thực hiện Nghị quyết HĐND Thành phố về Chương trình giám sát năm 2014¹, Thường trực HĐND Thành phố thành lập Đoàn giám sát về việc chấp hành pháp luật trong thực hiện đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn từ năm 2006 đến nay, nhằm đánh giá khái quát việc chấp hành pháp luật trong thực hiện đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố. Làm rõ những kết quả đạt được, những khó khăn vướng mắc, hạn chế, nguyên nhân, trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan. Đề xuất, kiến nghị giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, khắc phục những hạn chế, thiếu sót để đảm bảo chấp hành tốt các quy định pháp luật trong thực hiện đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố.

Đoàn giám sát đã tiến hành nghiên cứu các tài liệu liên quan, các báo cáo và trong thời gian từ ngày 28/5/2014 đến ngày 06/6/2014 làm việc trực tiếp tại 03 sở và 06 chủ đầu tư các khu đô thị, khu nhà ở thương mại². Tham gia các cuộc làm việc của Đoàn giám sát có đại diện lãnh đạo: Ủy ban MTTQ Thành phố, Văn phòng UBND Thành phố, các sở: Quy hoạch Kiến Trúc, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Thường trực HĐND, UBND quận, huyện liên quan. Đoàn báo cáo kết quả giám sát như sau:

I. Đánh giá tình hình, kết quả thực hiện việc chấp hành pháp luật trong thực hiện đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố

1. Một số kết quả đạt được:

1.1. Công tác triển khai, thực hiện các quy định của pháp luật trong đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại của Thành phố

Phát triển nhà ở là nhiệm vụ vừa quan trọng, vừa phức tạp nên luôn được Thành phố quan tâm chỉ đạo, được Thành ủy đưa vào Chương trình số 11/CTr-TU ngày 04/8/2006 về xây dựng, phát triển và quản lý đô thị Hà Nội giai đoạn 2006 – 2010; Chương trình 06/CTr-TU ngày 08/11/2011 về đẩy mạnh công tác quy hoạch, xây dựng và quản lý đô thị thành phố Hà Nội giai đoạn 2011 – 2015; HĐND Thành phố ban hành Nghị quyết số 05/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 thông qua Chương trình phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2012-2020,

¹ Nghị quyết số 34/2013/NQ-HĐND ngày 06/12/2013.

² Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Khu đô thị Văn Phú, Việt Hưng, Đặng Xá I, Bắc Quốc lộ 32, Xuân Phương, Royal city.

định hướng đến năm 2030. Căn cứ Luật nhà ở năm 2005; Luật Thủ đô năm 2012 và các văn bản hướng dẫn của Trung ương, Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, nhằm cụ thể hóa chủ trương của Thành ủy, HĐND Thành phố đã ban hành 03 nghị quyết³, UBND Thành phố ban hành nhiều quy định, quyết định⁴ về quản lý, đầu tư phát triển nhà ở làm cơ sở trong chỉ đạo, tổ chức thực hiện phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố.

Thành phố đã tích cực, chủ động, sớm ban hành thống nhất các quy định về phát triển nhà ở thương mại, quản lý đầu tư, quy hoạch, đất đai trên địa bàn Thành phố sau hợp nhất⁵, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý nhà nước về phát triển các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn.

Trong giai đoạn từ năm 2006 đến nay, Thành phố đã tập trung chỉ đạo, xây dựng kế hoạch, triển khai đầu tư phát triển nhiều khu đô thị mới và khu nhà ở thương mại. Diện tích nhà ở bình quân theo đầu người không ngừng tăng (theo báo cáo của Sở Xây dựng hiện nay là 21,5m²/người), tạo nhiều quỹ nhà ở mới phục vụ nhu cầu, cải thiện điều kiện ở cho một bộ phận nhân dân⁶, tạo cảnh quan đô thị văn minh với các khu nhà ở, đô thị hiện đại, tiện ích, tạo điểm nhấn cho bộ mặt phát triển đô thị của Thủ đô.

1.2. Việc chấp hành pháp luật của các cơ quan quản lý nhà nước và của các chủ đầu tư

a. Đối với cơ quan quản lý nhà nước:

- Các cơ quan quản lý nhà nước đã cơ bản thực hiện nghiêm túc việc ban hành và chấp hành chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật và chủ trương của Thành phố⁷; chủ động tổ chức thực hiện giám sát đầu tư một số dự án theo quy định, qua giám sát đầu tư cho thấy có 99/200 dự án đầu tư chậm tiến độ so với kế hoạch được duyệt, phát hiện một số vi phạm về chấp hành quy hoạch, trật tự xây dựng... Thực hiện công khai thủ tục hành chính liên quan đến công tác đầu tư các dự án nói chung, dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố nói riêng theo cơ chế “một cửa liên thông”.

- Tổ chức thẩm định các dự án nhà ở thương mại trên cơ sở chỉ tiêu quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

³ Nghị quyết số 05/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013; số 07/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013; số 17/2013/NQ-HĐND ngày 23/7/2013

⁴ Quyết định số 48/2008/QĐ-UBND ngày 28/7/2008; số 153/2006/QĐ-UBND ngày 31/8/2006; số 26/2010/QĐ-UBND ngày 21/6/2010/QĐ-UBND; số 26/2012 ngày 21/9/2012; số 01/2013/QĐ-UBND ngày 04/2/2013; số 49/2013/QĐ-UBND ngày 11/11/2013; số 56/2013/QĐ-UBND ngày 11/12/2013; số 59/2013/QĐ-UBND ngày 19/12/2013; số 217/2006/QĐ-UBND ngày 06/12/2006; số 15/2007/QĐ-UBND ngày 23/01/2007; số 37/2010/QĐ-UBND ngày 20/8/2010; số 09/2012/QĐ-UBND ngày 21/5/2012; số 42/2008/QĐ-UBND ngày 23/10/2008...

⁵ Quyết định số 39/2008/QĐ-UBND ngày 22/10/2008 ban hành quy định về thu hồi đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; Quyết định số 37/2010/QĐ-UBND ngày 20/8/2010 quy định một số nội dung về quản lý đầu tư trên địa bàn Thành phố...

⁶ Theo báo cáo của Sở Xây dựng giai đoạn 2006 – nay tổng cộng có 373 dự án khu đô thị mới và dự án phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố; năm 2013 nhà ở xây mới tại các dự án nhà ở thương mại là 2,8 triệu m² tương đương 20.176 căn hộ.

⁷ Theo báo cáo của Sở Kế hoạch và Đầu tư từ năm 2006 đến nay đã tiếp nhận 183 dự án khu đô thị và nhà ở được UBND Thành phố chỉ đạo về chủ trương đầu tư; từ năm 2007 đến nay, Thành phố chấp thuận (phê duyệt dự án) 82 dự án khu đô thị và nhà ở; cấp 200 giấy chứng nhận đầu tư cho các dự án khu đô thị và nhà ở/819 dự án đã cấp giấy chứng nhận đầu tư.

- Thực hiện công tác thu hồi đất, giao đất, bàn giao mốc giới trên thực địa cho các chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định⁸. Thực hiện thanh tra, kiểm tra việc sử dụng đất, chấp hành giấy phép xây dựng, chỉ tiêu quy hoạch, quy chuẩn xây dựng được cơ quan quản lý nhà nước thực hiện bước đầu có hiệu quả; tổ chức rà soát, thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kết luận giám sát của HĐND, các kết luận, kiến nghị của cơ quan nhà nước có thẩm quyền⁹.

b. Đối với các chủ đầu tư:

- Các chủ đầu tư cơ bản thực hiện đúng nội dung được chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt dự án, giấy chứng nhận đầu tư. Thực hiện áp dụng quy chuẩn xây dựng theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam về nhà ở góp phần từng bước nâng cao chất lượng công trình, an toàn trong khi sử dụng. Các chủ đầu tư đều tổ chức bộ máy quản lý dự án, thuê đơn vị tư vấn quản lý, giám sát thi công theo quy định của pháp luật, thực hiện đánh giá sự phù hợp chất lượng công trình...

- Qua giám sát trực tiếp tại 6 Khu đô thị trên địa bàn Thành phố, một số chủ đầu tư đảm bảo tiến độ thực hiện dự án, chấp hành chỉ tiêu quy hoạch, quy chuẩn xây dựng, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Thực hiện khá tốt việc cung cấp và duy trì dịch vụ tiện ích, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường trong phạm vi dự án; quản lý vận hành các công trình hạ tầng đã đưa vào sử dụng; tổ chức tốt công tác đảm bảo an ninh trật tự khu vực dự án, nhà ở.

2. Hạn chế, thiếu sót:

2.1. Đối với cơ quan quản lý nhà nước

(1) Việc phê duyệt đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại chưa thực sự bám sát chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố (về mục đích, quy mô, cơ cấu căn hộ và phân bố các dự án nhà ở trên địa bàn...); chưa chủ động lập danh mục các dự án nhà ở thương mại để công bố công khai kêu gọi đầu tư theo quy định. Đa số các dự án nhà ở thương mại được Thành phố chấp thuận đầu tư đều dựa trên đề xuất của chủ đầu tư¹⁰, việc chọn chủ đầu tư thực hiện dự án chủ yếu bằng hình thức chỉ định thầu¹¹.

(2) Công tác thanh tra, kiểm tra của các cơ quan nhà nước trong thực hiện đầu tư các dự án nhà ở thương mại còn hạn chế, không thường xuyên, chậm phát

⁸ Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường, giai đoạn từ năm 2006 đến nay có 410 dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án, trong đó có 235 dự án đã bàn giao mốc giới cho các chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

⁹ Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường, từ năm 2009 đến nay, Sở đã thanh tra và hoàn thiện hồ sơ thu hồi của 12 dự án phát triển nhà ở; thanh tra 16 dự án phát triển nhà ở theo báo cáo giám sát số 53/BC-HĐND ngày 20/9/2012, đã ra quyết định thu hồi 4/16 dự án; thực hiện thanh tra các khu đất vàng...

¹⁰ Sở KH&ĐT báo cáo chỉ công bố lựa chọn được 01 dự án xây dựng nhà ở thương mại.

¹¹ Điều 14 Nghị định số 71/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở quy định về đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, quy định: Căn cứ chương trình phát triển nhà ở của địa phương, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo công bố công khai trên cổng thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh và sở Xây dựng các nội dung về quy hoạch đô thị, các điều kiện về sử dụng đất, phương án tổng thể, bồi thường, các điều kiện tham gia đấu thầu... để các nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu tư dự án.

Điều 13 Nghị định 71/NĐ-CP quy định: chỉ định thầu đối với trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký đầu tư hoặc nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai phù hợp quy hoạch, trường hợp đặc thù thì xin ý kiến Bộ Xây dựng trước khi trình Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định.

hiện các vi phạm của chủ đầu tư để có biện pháp xử lý khắc phục sớm các vi phạm¹². Đối với sai phạm phát hiện được qua thanh tra, kiểm tra thì việc xử lý chưa nghiêm, chưa triệt để¹³.

(3) Nhận thức về trách nhiệm trong quản lý, phát triển nhà ở thương mại của một số sở, ngành còn hạn chế, chưa rõ đầu mối tổng hợp, hướng dẫn, đôn đốc thực hiện tổng thể chương trình phát triển nhà ở, một số khó khăn vướng mắc của từng dự án chưa được tập trung giải quyết dứt điểm.

(4) Công tác thẩm định một số dự án nhà ở thương mại còn hạn chế, chưa quan tâm sâu đến sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch phát triển đô thị; việc xây dựng công trình nhà ở chưa đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực, chưa đáp ứng về tiêu chuẩn cấp thoát nước đô thị, khả năng đáp ứng các dịch vụ công cộng đô thị, kết nối hạ tầng với các khu vực xung quanh¹⁴.

(5) Công tác GPMB, bàn giao mốc giới dự án nhà ở thương mại còn chậm, dẫn đến chậm tiến độ đầu tư dự án, trong đó có nhiều khu đất được quy hoạch xây dựng công trình công cộng, giáo dục, y tế trong các khu đô thị, các dự án nhà ở chậm giải phóng mặt bằng¹⁵.

(6) Tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà cho hộ gia đình, cá nhân tại các khu nhà ở thương mại rất chậm, tỷ lệ đạt thấp¹⁶.

(7) Quy định về quản lý, vận hành và bàn giao hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các dự án khu đô thị, phát triển nhà ở thương mại chưa cụ thể, rõ ràng; chậm đề xuất hình thành tổ dân phố, các đoàn thể chính trị tại các khu đô thị, nhà ở thương mại có quy mô lớn (Royal city, Đặng Xá I, Văn Phú...).

(8) Việc rà soát, tổng hợp, theo dõi và đôn đốc chủ đầu tư bàn giao quỹ đất 20% cho Thành phố còn hạn chế¹⁷.

2.2. Đối với chủ đầu tư

¹² Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường, qua rà soát, kiểm tra, hiện nay có 352/859 dự án nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất có dấu hiệu vi phạm; số lượng các dự án nhà ở thương mại lớn, song theo báo cáo của Sở Xây dựng năm 2006 Sở chỉ kiểm tra 02 dự án, năm 2007 là 02 dự án, năm 2009 là 02 dự án, năm 2012 là 30 dự án, năm 2013 là 17 dự án, năm 2014 dự kiến là 30 dự án.

¹³ Ví dụ: Khu đô thị Bắc Quốc lộ 32, trong khi chưa được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, chủ đầu tư đã tự điều chỉnh xây dựng, sau khi kiểm tra, xử phạt vi phạm, thực hiện điều chỉnh quy hoạch theo hiện trạng đã xây dựng ...

¹⁴ Hiện nay trên địa bàn phường Thượng Đình (Thanh Xuân) không có trường tiểu học công lập, trường tiểu học xã hội hóa tại khu đô thị Royal city không đáp ứng được nhu cầu của Phường; hầu hết các khu đô thị Đoàn giám sát trực tiếp chưa có khu xử lý nước thải sinh hoạt tập trung theo quy định; úng ngập cục bộ xảy ra đối với một số khu đô thị trên địa bàn huyện Hoài Đức...

¹⁵ Còn tới 175/410 dự án nhà ở thương mại trên địa bàn chưa GPMB và vướng GPMB (VD: dự án nhà ở thương mại tại Khu đô thị Xuân Phương còn 72 hộ khu tập thể lò gạch chưa GPMB; dự án Khu đô thị Bắc Quốc lộ 32 phần diện tích xây dựng hạ tầng xã hội chưa GPMB; Khu đô thị Văn Phú phần giáp ranh với các hộ khu dân cư cũ chưa GPMB để xây dựng trạm y tế phường; Khu đô thị Việt Hưng còn 9% diện tích đất dự án chưa GPMB...).

¹⁶ Qua giám sát trực tiếp tại các khu đô thị, tỷ lệ hộ, cá nhân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà rất thấp: Tại Khu đô thị Bắc Quốc lộ 32 đã bàn giao 551 căn hộ đến nay theo báo cáo Sở TNMT chưa có hồ sơ cấp GCN; Khu đô thị Văn Phú được 200/2578 trường hợp; Khu đô thị Royal city mới cấp được cho 20 cá nhân/237 hồ sơ xin cấp; Khu đô thị Đặng Xá I đã bàn giao 200 nhà ở thấp tầng và 1.000 căn hộ chung cư từ năm 2010 đưa vào sử dụng song đến nay chưa cấp GCN cho các hộ, cá nhân....

¹⁷ Theo báo cáo của Sở TNMT, từ năm 2011 đến nay Sở đã tiến hành rà soát có 32 ô đất thuộc 9 dự án với diện tích 152.793 m² đất phải bàn giao cho Thành phố, đến nay vẫn không rõ thực trạng đã thực hiện như thế nào.

(1) Còn nhiều chủ đầu tư chưa tuân thủ nghiêm quy hoạch, chất lượng và tiến độ đầu tư xây dựng¹⁸; việc đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội, một số hạ tầng kỹ thuật tại các dự án nhà ở thương mại chưa được quan tâm đúng mức, triển khai chậm¹⁹. Phần lớn các dự án phát triển nhà ở thương mại đều có điều chỉnh quy hoạch và chủ yếu do chủ đầu tư đề xuất. Một số dự án việc điều chỉnh chưa được xem xét tổng thể, điều chỉnh thiếu đồng bộ.

(2) Hầu hết các chủ đầu tư không thực hiện báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư²⁰; một số chủ đầu tư chưa chấp hành quy định về huy động và quản lý vốn, thời điểm huy động vốn; kinh phí 2% bảo trì chưa được một số chủ đầu tư chuyển vào tài khoản của Ban quản trị để quản lý, sử dụng theo quy định; chậm quyết toán các dự án đã hoàn thành²¹.

(3) Chưa thực hiện đầy đủ trách nhiệm của chủ đầu tư trong công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho các hộ gia đình, cá nhân đã nhận bàn giao đất, nhà, dù đã thu đủ tiền của người dân²²; chậm bàn giao quỹ đất 20% cho Thành phố.

(4) Một số chủ đầu tư chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với nhà nước dù đã bán hết nhà ở²³. Một số chủ đầu tư không liên hệ với cơ quan nhà nước để tính lại nghĩa vụ tài chính của dự án khi có điều chỉnh quy hoạch xây dựng, thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất²⁴.

(5) Trong bối cảnh khó khăn của thị trường bất động sản, một số chủ đầu tư chủ động giãn, hoãn tiến độ đầu tư dự án nhưng không báo cáo cấp có thẩm quyền cho phép theo quy định.

3. Nguyên nhân của hạn chế, thiếu sót

3.1. Nguyên nhân khách quan:

(1) Thực hiện Nghị quyết số 15/2008/NQ-QH12 về điều chỉnh địa giới hành chính Thủ đô, dẫn đến nhiều dự án phải tạm dừng triển khai để rà soát có phương án xử lý cho phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 và các quy hoạch phân khu.

(2) Tình hình kinh tế khó khăn, thị trường bất động sản trầm lắng, dẫn đến nhiều dự án chậm triển khai, kéo dài.

¹⁸ Khu đô thị Bắc Quốc lộ 32, trong khi chờ phê duyệt quy hoạch, quy hoạch điều chỉnh chưa được phê duyệt chủ đầu tư đã thực hiện xây dựng; có tới 99/200 dự án phát triển nhà ở thương mại chậm tiến độ đầu tư theo giấy chứng nhận đầu tư.

¹⁹ Trường tiểu học, THCS tại Khu đô thị Bắc Quốc lộ 32 chưa triển khai và sau 01 năm kết luận giám sát của Ban VHXH vẫn chưa hoàn thành đầu tư trường mầm non; việc đầu tư trường tiểu học, THCS tại Khu đô thị Đặng Xá I chưa triển khai dù đã có chỉ đạo của lãnh đạo Thành phố; trạm y tế, phòng khám đa khoa tại Khu đô thị Văn Phú chưa được triển khai đầu tư...

²⁰ Theo quy định tại Nghị định 113 của Chính phủ.

²¹ Theo báo cáo số 485/BC-KH&ĐT ngày 23/5/2014 của Sở Kế hoạch và Đầu tư

²² Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường, thực hiện kết luận của Phó Thủ tướng, Thành phố đã thành lập tổ công tác phối hợp các chủ đầu tư tháo gỡ khó khăn trong việc cấp giấy chứng nhận cho các cá nhân tại các dự án phát triển nhà ở, song nhiều chủ đầu tư không phối hợp; Sở đã có văn bản yêu cầu các chủ đầu tư tổng hợp, báo cáo những khó khăn, thực hiện cấp GCN cho người mua nhà từ ngày 19/11/2013, nhưng đến nay mới chỉ nhận được báo cáo của 20 chủ đầu tư.

²³ Ví dụ: Tổng Công ty HUD nợ 220 tỷ đồng (KĐT Việt Hưng)...

²⁴ Ví dụ: KĐT Văn Phú, KĐT Bắc Quốc lộ 32...

(3) Các quy định pháp luật về quản lý nhà ở, khu đô thị có nhiều thay đổi qua nhiều giai đoạn, quy định trước năm 2009 chưa chặt chẽ phần nào làm ảnh hưởng chưa tốt đến công tác quản lý, tổng hợp, theo dõi các dự án phát triển nhà ở thương mại²⁵.

(4) Quy định của Trung ương về trình tự, thủ tục, đầu mối cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tại các dự án phát triển nhà ở theo hướng cải cách hành chính, nhưng chưa phù hợp với thực tiễn phức tạp của đô thị lớn có nhiều dự án phát triển nhà ở như Hà Nội.

3.2. Nguyên nhân chủ quan:

(1) Việc hiểu và thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước trong việc hướng dẫn, đôn đốc, quản lý các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn Thành phố của một số sở còn hạn chế.

- Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối, chủ trì tham mưu nhưng chưa chủ động tham mưu cho Thành phố trong việc triển khai thực hiện các dự án, xây dựng kế hoạch bám sát Chương trình phát triển nhà ở và kiểm tra, thanh tra việc chấp hành pháp luật, xử lý các vi phạm; chưa thực hiện tốt công tác tổng hợp, tham mưu giải quyết những khó khăn, vướng mắc của các dự án một cách toàn diện, đồng bộ; chưa tích cực hướng dẫn, đôn đốc kiểm tra báo cáo của chủ đầu tư các dự án.

- Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Tài chính chưa chủ động làm tốt việc rà soát, đôn đốc các chủ đầu tư thực hiện thủ tục, hồ sơ trình cấp có thẩm quyền tính lại nghĩa vụ tài chính của dự án sau khi điều chỉnh quy hoạch. Việc rà soát, kiểm tra các trạm xử lý nước thải, đánh giá tác động môi trường của các khu đô thị, khu nhà ở chưa được Sở Tài nguyên và Môi trường quan tâm đúng mức nên dù đã được Hội đồng nhân dân cảnh báo nhưng chậm khắc phục.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chưa chủ động tổng hợp, theo dõi và xử lý các vướng mắc của dự án; chậm tổ chức giám sát, đánh giá đầu tư, theo dõi tiến độ dự án thuộc chức năng, nhiệm vụ của Sở; hướng dẫn, đôn đốc các chủ đầu tư thực hiện đăng ký đầu tư dự án phát triển nhà ở chưa tốt, chưa thường xuyên.

(2) Công tác phối hợp giữa các sở, ngành Thành phố với nhau và với quận, huyện còn hạn chế²⁶.

(3) Trách nhiệm của một số chủ đầu tư với nhà nước, với xã hội chưa cao. Một số nhà đầu tư mới chú trọng lợi ích riêng, tập trung xây dựng công trình kinh doanh để thu hồi vốn sớm, chưa quan tâm đầy đủ đến lợi ích cộng đồng, chậm xây

²⁵ Từ năm 2006 đến 30/8/2010 việc lựa chọn, xác định chủ đầu tư thuộc trách nhiệm của Sở KH&ĐT, từ 01/9/2010 đến nay, việc tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thuộc trách nhiệm của sở Xây dựng. Theo báo cáo của sở Xây dựng trước 31/8/2010, Sở không được giao chủ trì thẩm định dự án trong các khu đô thị mới, do đó không có hồ sơ lưu, khó khăn trong công tác quản lý.

²⁶ Ví dụ: Theo báo cáo của các 3 sở, số liệu các dự án phát triển nhà ở là khác nhau: Sở KH&ĐT là 200 dự án; Sở TN&MT là 410 dự án; sở Xây dựng là 373 dự án. Dự án khu đô thị Xuân Phương đã có quyết định giao đất từ năm 2008, đã thực hiện nghĩa vụ tài chính, song do thay đổi quy hoạch đến nay các sở, ngành chưa thống nhất được có ban hành quyết định giao đất sau điều chỉnh hay chỉ điều chỉnh quyết định giao đất, dẫn đến chủ đầu tư lúng túng, khó khăn trong công tác chuẩn bị đầu tư... Dự án KĐT Đặng Xá I: dù đã có chỉ đạo của lãnh đạo Thành phố, sở KH&ĐT vẫn chưa hoàn thành công tác tham mưu cơ chế đầu tư trường học do chưa nhận được ý kiến của UBND huyện Gia Lâm...

dựng đồng bộ hạ tầng xã hội, công trình công cộng để phục vụ nhu cầu chính đáng của người dân.

II. Kiến nghị của Đoàn giám sát

1. Đối với Trung ương

1.1. Đề nghị Chính phủ:

- Quy định cụ thể đối với trường hợp chủ đầu tư thực hiện chuyển nhượng một phần của dự án phát triển nhà ở thương mại để đáp ứng yêu cầu thực tiễn.

- Cho phép Hà Nội thực hiện phân cấp cho UBND cấp huyện cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với các hộ gia đình, cá nhân trong các dự án phát triển nhà ở²⁷.

1.2. Đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Xây dựng:

- Có hướng dẫn và chế tài xử lý mạnh đối với những trường hợp chủ đầu tư sử dụng vốn ngoài ngân sách nhà nước đầu tư các dự án phát triển nhà ở, đô thị mới không thực hiện báo cáo giám sát đầu tư theo quy định tại Nghị định 113/2009/NĐ-CP ngày 15/12/2009 của Chính phủ.

- Rà soát hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn, đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất, sớm ban hành quy chuẩn riêng cho nhà ở chung cư.

2. Đối với thành phố Hà Nội

2.1. Đề nghị UBND Thành phố

(1) Chỉ đạo rà soát tổng thể các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn Thành phố, bám sát chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của Thành phố. Trên cơ sở quy hoạch và kế hoạch, thực hiện công bố các dự án kêu gọi đầu tư và công khai tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án phát triển nhà ở theo quy định. Nghiên cứu để có giải pháp cùng với tăng diện tích nhà ở bình quân trên đầu người, cân hướng trọng tâm vào cải thiện điều kiện ở cho công nhân trong các khu công nghiệp, người có thu nhập thấp và xây dựng nhà ở xã hội.

(2) Khi giao chủ đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư cần quy định cụ thể tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và trách nhiệm quản lý, vận hành. Đôn đốc đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình công cộng trong các khu đô thị, đặc biệt là trường học, trạm y tế. Rà soát điều chỉnh quy hoạch, bổ sung quy hoạch hạ tầng xã hội, công trình công cộng, trạm xử lý nước thải tập trung tại các khu đô thị (nếu thiếu).

(3) Chỉ đạo tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các dự án phát triển nhà ở thương mại trên địa bàn (ngay từ giai đoạn đầu), kịp thời xử lý nghiêm các sai phạm trong thực hiện dự án; chỉ đạo các cơ quan tập trung thực hiện đúng, đầy đủ và dứt điểm các kết luận, kiến nghị giám sát của HĐND Thành phố liên quan đến công tác quy hoạch, sử dụng đất đai, thực hiện đầu tư khu đô

²⁷ Hiện nay do Văn phòng Đăng ký nhà đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường làm đầu mối tiếp nhận, thẩm định hồ sơ, chuyển UBND cấp huyện ký quyết định cấp GCN, sau đó chuyển về Văn phòng Đăng ký nhà đất để chuyển chủ đầu tư và chủ đầu tư chuyển trả cho hộ gia đình, cá nhân.

thị, khu nhà ở. Kiên quyết thu hồi quyết định giao chủ đầu tư, thu hồi đất đối với những chủ đầu tư cố tình vi phạm Luật Đất đai, Luật Đầu tư dù đã được gia hạn thực hiện dự án đầu tư hoặc chây ì thực hiện nghĩa vụ tài chính.

(4) Chỉ đạo các sở, ngành rút kinh nghiệm, có giải pháp cụ thể khắc phục những hạn chế, thiếu sót Đoàn giám sát đã nêu, chủ động phối hợp tốt hơn trong giải quyết những khó khăn vướng mắc của nhà đầu tư trong quá trình thực hiện dự án, nhất là những vướng mắc đã được lãnh đạo Thành phố chỉ đạo giải quyết; đôn đốc việc chấp hành chế độ giám sát, đánh giá đầu tư theo quy định... (như: Hướng dẫn chủ đầu tư Khu đô thị Xuân Phương xác định lại đơn giá thu tiền sử dụng đất sau khi có điều chỉnh quy hoạch, hiện nay các sở chưa thống nhất tham mưu cho Thành phố ban hành quyết định giao đất hay điều chỉnh quyết định giao đất Khu đô thị Xuân Phương nên chủ đầu tư rất lúng túng trong việc thực hiện; công tác phối hợp, bàn giao hồ sơ quản lý phát triển nhà giữa các giai đoạn ở từng sở như đề nghị của Sở Xây dựng...).

(5) Báo cáo Trung ương cho phép thực hiện phân cấp (hoặc ủy quyền) cho UBND cấp huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho các hộ gia đình, cá nhân trong các dự án phát triển nhà ở, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người dân. Chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ cấp GCN, hoàn thành chỉ đạo của Chính phủ, chỉ tiêu HĐND Thành phố giao.

(6) Chỉ đạo các ngành, các cấp thực hiện rà soát, có kế hoạch lập dự án đầu tư khớp nối hạ tầng kỹ thuật các khu đô thị, khu nhà ở thương mại với hạ tầng khu vực xung quanh.

2.2. Đối với UBND các quận, huyện, thị xã:

(1) Tăng cường công tác quản lý nhà nước trên địa bàn đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại; quan tâm kết nối hạ tầng khu đô thị, khu nhà ở với khu dân cư cũ, cân đối nhu cầu hạ tầng xã hội; quản lý tốt dân cư khu đô thị, thành lập tổ dân phố, các đoàn thể chính trị đối với những nơi có đủ điều kiện.

(2) Tích cực phối hợp với chủ đầu tư trong công tác GPMB để dự án được triển khai đúng tiến độ, chủ động tháo gỡ vướng mắc GPMB theo thẩm quyền và kịp thời báo cáo Thành phố nếu vượt thẩm quyền.

(3) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và chủ đầu tư đẩy mạnh công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho hộ gia đình, cá nhân đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và nhận bàn giao nhà, đất.

2.3. Đối với chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở thương mại:

(1) Rà soát tổng thể dự án, xây dựng kế hoạch triển khai cụ thể, những vấn đề cần tiếp tục xử lý trong quá trình thực hiện dự án... trên cơ sở bám sát mục tiêu của dự án; thực hiện đúng quy hoạch, đúng tiến độ thời gian được phê duyệt. Đôn đốc các chủ đầu tư thứ phát đẩy nhanh tiến độ xây dựng theo đúng quy hoạch, nhất là các công trình hạ tầng xã hội, công trình công cộng, đồng thời quan tâm đến vấn đề quản lý sau đầu tư. Thực hiện việc bàn giao quản lý quỹ bảo trì nhà chung cư theo quy định. Thực hiện bàn giao quỹ đất 20% cho Thành phố (đối với những dự án phải bàn giao theo cơ chế đã phê duyệt).

(2) Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương, các chủ đầu tư khác trong việc khớp nối hạ tầng kỹ thuật giữa các khu đô thị, khu dân cư. Quản lý, vận hành tốt hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội thuộc trách nhiệm đang quản lý, vận hành và sớm bàn giao hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho chính quyền địa phương quản lý đối với các hạ tầng phải bàn giao cho địa phương.

(3) Phối hợp chặt chẽ với cơ quan chức năng để thực hiện trách nhiệm của mình trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho hộ gia đình, cá nhân đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và nhận bàn giao nhà, đất; kịp thời báo cáo những khó khăn, vướng mắc để cấp có thẩm quyền giải quyết.

(4) Chấp hành nghiêm chế độ báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư với cơ quan nhà nước theo quy định. Kịp thời hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.

Trong quá trình giám sát, Đoàn nhận được một số ý kiến đề xuất, kiến nghị của các chủ đầu tư khu đô thị, nhà ở thương mại. Đoàn giám sát tổng hợp và chuyển đến UBND Thành phố để chỉ đạo nghiên cứu giải quyết theo thẩm quyền và thông báo cho các đơn vị biết (*Phụ lục số 01 kèm theo*).

Đoàn giám sát đề nghị UBND Thành phố chỉ đạo kiểm tra, tổng hợp báo cáo việc thực hiện các kiến nghị nêu trên của Đoàn giám sát, báo cáo HĐND Thành phố tại kỳ họp cuối năm 2014./.

Nơi nhận:

- Đ/c Bí thư Thành ủy;
- Thường trực Thành ủy;
(để báo cáo)
- Văn phòng Quốc hội; Ban CTĐB;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, KH&ĐT;
- Đ/c Chủ tịch HĐND TP;
- Các đại biểu HĐND TP;
- UBND – UBNDTQ Thành phố;
- Thành viên Đoàn giám sát;
- VP ĐĐBQH&HĐND TP;
- VP UBNDTP;
- Các sở: Xây dựng, QHKT, KH&ĐT, TN&MT,
Tài chính;
- Thường trực HĐND, UBND các quận, huyện, TX;
- Chủ đầu tư của 6 KĐT Đoàn GS trực tiếp;
- Website của HĐNDTP;
- Đài PTTH HN; Các báo: HNM, KTĐT, ANTD,
Người đại biểu; TTXVN P. xã HN;
- Lưu: VT, P.CT HĐND

TM. THƯỜNG TRỰC HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Văn Hoạt

TỔNG HỢP KIẾN NGHỊ CỦA CÁC ĐƠN VỊ ĐOÀN GIÁM SÁT TRỰC TIẾP
(Kèm theo báo cáo số 15/BC-HĐND ngày 30/6/2014 của HĐND TP)

I. Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm (chủ đầu tư KĐT Bắc Quốc lộ 32)

1. Đề nghị nhà nước có chính sách GPMB ổn định trong khoảng thời gian 5 năm hoặc trong 1 dự án có cùng một đơn giá để tránh khiếu kiện và thiệt thòi cho người dân.

2. Đề nghị cho điều chỉnh các lô NV theo quy hoạch cũ nhưng chưa xây dựng có kết cấu 03 tầng thành 05 tầng như các khu nhà đã xây dựng, tạo vẻ đẹp cho khu đô thị.

3. Đề nghị Thành phố xem xét cho đầu tư hệ thống cấp nước sinh hoạt cho khu vực thị trấn Trạm Trôi, khu đô thị đang thực hiện dự án.

II. Công ty CP TASCOS (chủ đầu tư KĐT Xuân Phương)

1. Đề nghị các sở, ngành Thành phố quan tâm, hướng dẫn chủ đầu tư, sớm chấp thuận đầu tư, hướng dẫn thủ tục đầu tư, thực hiện dự án. Hướng dẫn Công ty trong việc xác định lại đơn giá thu tiền sử dụng đất sau khi có điều chỉnh quy hoạch, để sớm hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư, thực hiện dự án.

III. Công ty CPĐT&PT địa ốc thành phố Hoàng Gia (chủ đầu tư KĐT Royal city)

1. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền cho phép thế chấp căn hộ hình thành trong tương lai để vay vốn ngân hàng.

IV. Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera (chủ đầu tư KĐT Đặng Xá I)

1. Được chủ động bán 50% diện tích sàn nhà ở chung cư cao tầng còn lại để bán cho Thành phố theo đơn giá kinh doanh của dự án để phục vụ công tác tái định cư hoặc chủ đầu tư bán cho cán bộ công nhân viên các cơ quan theo danh sách giới thiệu của UBND Thành phố.

2. Cho đầu tư thêm dịch vụ y tế, giáo dục tiểu học, trung học cơ sở từ nguồn ngân sách Thành phố.

3. Mở thêm các tuyến xe buýt vào nội đô Thành phố để đáp ứng nhu cầu thiết yếu cho số lượng lớn cư dân khu đô thị.

4. Hỗ trợ chủ đầu tư trong công tác quản lý hành chính (thành lập tổ dân phố, các tổ chức đoàn thể như; thành lập chi bộ đảng; hội phụ nữ; hội người cao tuổi; hội cựu chiến binh;)

5. Đề nghị công ty nước sạch số 2 trực tiếp ký hợp đồng cung cấp nước sạch đến từng hộ dân hoặc áp dụng giá nước sạch theo đơn giá nước sinh hoạt cho đơn vị quản lý khu đô thị (hiện tại đơn vị quản lý khu đô thị đang phải ký hợp đồng mua nước sạch theo đơn giá nước sản xuất nên mỗi năm đơn vị phải bù lỗ khoảng 360 triệu đồng).

6. Theo hiện trạng, lối vào cho khu đô thị nằm trên trục quốc lộ 5, thường xuyên xảy ra tai nạn giao thông đối với người sang đường vào khu đô thị, đề nghị thành phố đầu tư xây dựng cầu vượt qua đường cho xe máy và người đi bộ.

V. Công ty CP Đầu tư Văn Phú – INVEST (chủ đầu tư KĐT Văn Phú)

1. Đề nghị các ngành, UBND quận Hà Đông phối hợp, hỗ trợ Công ty triển khai xây dựng phần tường rào tiếp giáp với các hộ dân tại lô đất TT34A; LK20A.

VI. Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị (chủ đầu tư KĐT Việt Hưng)

1. Đề nghị các cơ quan của Thành phố đẩy nhanh tiến độ thẩm định và trình phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2000 làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

2. Đề nghị UBND thành phố phối hợp với Bộ Quốc Phòng xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ chấp thuận áp dụng cơ chế đặc thù để thực hiện hoàn thành bồi thường GPMB về đầu tư xây dựng công trình hai trệt địa pháo C72, C73; xem xét khấu trừ tiền bồi thường GPMB hai trệt địa pháo vào các khoản nghĩa vụ về tài chính Tổng công ty phải thực hiện với Thành phố.

3. Đề nghị liên ngành thành phố sớm xem xét xác định suất đầu tư hoàn trả hạ tầng và bố trí vốn hoàn trả hạ tầng các lô đất đã bàn giao quận Long Biên (97.582m² với tổng giá vốn đầu tư hạ tầng khoảng 324,11 tỷ đồng, tạm tính tương đương với suất đầu tư hoàn trả hạ tầng của Dự án Giãn dân phố cổ quận Hoàn Kiếm) để Tổng công ty chủ động sắp xếp nguồn vốn sản xuất kinh doanh trong giai đoạn khó khăn hiện nay.

4. Về việc tính tiền thuê đất các bãi đỗ xe trong Khu đô thị: Theo quy hoạch KĐT Việt Hưng, Tổng công ty đã đầu tư đồng bộ hệ thống bãi đỗ xe đồng bộ với đường giao thông, đây là một phần trong hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung, chưa khai thác sử dụng. Tuy nhiên thời gian vừa qua, Chi cục thuế quận Long Biên đã tạm tính và thông báo thu nộp tiền thuê đất các bãi đỗ xe này theo khung giá đất kinh doanh thương mại. Tổng công ty đề nghị các ngành xem xét lại chủ trương thu tiền thuê đất các hạng mục hạ tầng này và tạo điều kiện để Tổng công ty bàn giao về các cơ quan chức năng quản lý theo quy định.

5. Về phát triển nhà ở xã hội theo chủ trương Thành phố: Thực hiện chủ trương chung về phát triển nhà ở xã hội, Tổng công ty đã chủ động phối hợp Quận ủy, HĐND, UBND quận Long Biên và các cơ quan chức năng đề xuất nhiều phương án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội tại các ô đất trong KĐT Việt Hưng cũng như khu vực lân cận trên địa bàn quận Long Biên. Tổng công ty đề nghị UBND thành phố và các ngành xem xét chấp thuận về chủ trương đầu tư để nhanh chóng triển khai các Dự án nhà ở xã hội.

6. Đề nghị UBND quận Long Biên và các cơ quan liên quan sớm xem xét và xác định cơ chế, kế hoạch tiếp nhận bàn giao lô đất công viên CV-02 diện tích 168.632m². Trong trường hợp có thể xem xét giao Tổng công ty quản lý khai thác, đề nghị Thành phố và các ngành xem xét hướng dẫn và cơ chế hỗ trợ để Tổng công ty đầu tư phục vụ nhân dân Khu đô thị.