

Số: 6354 /BC-TTTP(P5)
V/v kết quả kiểm tra quá trình thực
hiện dự án đường vành đai 2,5 theo
hình thức hợp đồng BT.

Hà Nội, ngày 10 tháng 12 năm 2024

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố Thành phố

UBND Thành phố có Thông báo số 583/TB-VP ngày 12/01/2024 giao Thanh tra Thành phố thanh tra quá trình thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới mở rộng phía Bắc và Tây Bắc Đại Kim - Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội của Công ty TNHH Xây dựng công trình Hoàng Hà. Sau khi khảo sát thanh tra, thu thập hồ sơ tài liệu và báo cáo của các cơ quan, đơn vị có liên quan, Thanh tra Thành phố báo cáo như sau:

I. Khái quát quá trình hình thành Dự án xây dựng khu đô thị mới mở rộng phía Bắc và Tây Bắc Đại Kim - Định Công (sau đây gọi tắt là Dự án đô thị mới) và Dự án đầu tư xây dựng đường 2,5 (sau đây gọi tắt là công trình BT).

- Về chủ trương triển khai 2 dự án:

Ngày 26/12/2000, UBND Thành phố có văn bản số 3228/UB-XDĐT về việc mở rộng xây dựng khu đô thị mới Đại Kim – Định Công, đồng thời chấp thuận cho Công ty kinh doanh và phát triển nhà Thanh Trì (tháng 4/2001, đổi tên thành Công ty Kinh doanh và Phát triển nhà Hà Nội, từ năm 6/2005 đến nay đổi tên thành Công ty cổ phần Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội) nghiên cứu, lập dự án đầu tư xây dựng mở rộng và hoàn chỉnh đồng bộ Khu đô thị mới trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trong Quý II năm 2001.

Ngày 01/4/2002, UBND Thành phố có Quyết định số 2104/QĐ-UB phê duyệt nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư Dự án xây dựng tuyến đường 2,5 (đoạn từ Đàm Hồng đi Quốc lộ I) huyện Thanh Trì (nay là quận Hoàng Mai), theo đó giao Công ty kinh doanh phát triển nhà & đô thị Hà Nội triển khai nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư dự án bằng nguồn vốn ngân sách của UBND Thành phố. Ngày 20/6/2002, Công ty kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội có văn bản số 186/CTN về việc đồng ý đề Công ty TNHH xây dựng công trình Hoàng Hà tự bỏ vốn và thay mặt chủ đầu tư liên hệ với các cơ quan chức năng của thành phố thực hiện nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư Dự án xây dựng tuyến đường 2,5 theo chỉ đạo của UBND Thành phố.

- Đối với Dự án Khu đô thị mới:

Ngày 13/5/2003, UBND Thành phố có các Quyết định: số 59/QĐ-UB phê duyệt quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/2000), số 60/QĐ-UB phê duyệt Điều lệ xây dựng khu đô thị (tỷ lệ 1/2000); Ngày 25/02/2004, UBND Thành phố có Quyết định số 1060/QĐ-UB về việc thu hồi 1.009.086m² đất tại phường Định Công và phường Đại Kim, quận Hoàng Mai tạm giao cho Công ty Kinh doanh phát triển nhà Hà Nội để điều tra, lập phương án giải phóng mặt bằng, chuẩn bị đầu tư xây dựng Dự án khu đô thị mới. Ngày 17/6/2005, UBND Thành phố có các Quyết định: số 88/QĐ-UB phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới (tỷ lệ 1/500); số 89/QĐ-UB ban hành Điều lệ về quản lý xây dựng khu đô thị

mới (tỷ lệ 1/500). Trong năm 2005, UBND quận Hoàng Mai đã kiện toàn Hội đồng GPMB và phê duyệt 20 phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đất nông nghiệp để thực hiện dự án khu đô thị. Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2004), ngày 12/7/2006 UBND Thành phố có văn bản số 3022/UBND-NNĐC gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội và Công ty CP Kinh doanh phát triển nhà & đô thị Hà Nội, có nội dung: ..., *yêu cầu phải hoàn thiện thủ tục để giao đất chính thức nên cần đẩy nhanh tiến độ lập, trình, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi của Dự án khu đô thị mới mở rộng phía Bắc và Tây Bắc Đại Kim - Định Công* (Tại thời điểm này, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 về quy chế khu đô thị mới).

- Đối với công trình BT (Dự án đường 2,5):

Ngày 24/7/2002, UBND Thành phố có Quyết định số 104/2002/QĐ-UB phê duyệt chỉ giới đường đỏ tuyến đường 2,5. Công ty CP Kinh doanh phát triển nhà & đô thị Hà Nội đã tập trung, phối hợp với các đơn vị: Với Sở Kế hoạch và Đầu tư để lập và hoàn thiện Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án; với Sở Quy hoạch Kiến trúc nghiên cứu phương án giao cắt khác cốt giữa đường 2,5 với đường sắt tại ga Giáp Bát.

- Về việc tích hợp các dự án, triển khai theo hình thức BT và thực hiện quy trình thủ tục dự án:

Ngày 26/7/2007, UBND Thành phố có Thông báo số 228/TB-UB thông báo kết luận chỉ đạo của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội, có nội dung: *Giao Tổng Công ty Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội phối hợp với Sở QHKT, UBND quận Hoàng Mai nghiên cứu đầu tư xây dựng các đoạn tuyến đường 2,5 (đoạn Đầm Hồng đến Quốc lộ 1A và đoạn từ sông Kim Ngưu đến đường dẫn lên Cầu Thanh Trì) kết hợp với đầu tư Khu đô thị mới phía Tây, Tây Bắc Đại Kim - Định Công và các khu đất khác dọc hai bên đường...*

Tiếp nối chủ trương trên, ngày 20/6/2008, UBND Thành phố có văn bản số 3954/UBND-KH&ĐT có nêu: Tuyến đường 2,5 bao gồm 02 đoạn (đoạn từ đường Lê Văn Lương đến Đầm Hồng; đoạn từ Đầm Hồng đến Quốc lộ 1A):

+ *Đối với việc đầu tư đoạn tuyến đường 2,5 từ Lê Văn Lương đến Đầm Hồng trên địa bàn quận Thanh Xuân: Giao cho Công ty Cổ phần Vina Megastar tiếp tục làm việc với các đơn vị có liên quan, UBND quận Thanh Xuân để lập hồ sơ đề xuất dự án, trong đó xác định phạm vi ranh giới nghiên cứu theo các ô phố hai bên tuyến đường, nội dung và cơ chế đầu tư, phương án huy động vốn, tiến độ thực hiện kèm theo hồ sơ năng lực, kinh nghiệm gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư để chủ trì thẩm tra, báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định.*

+ *Đối với việc đầu tư xây dựng tuyến đường 2,5 từ Đầm Hồng đến Quốc lộ 1A: Yêu cầu Công ty cổ phần Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội lập Hồ sơ đề xuất dự án theo quy định tại Nghị định số 78/2007/NĐ-CP (Điều 9 và Điều 12) và cần xác định rõ quy mô, tiêu chuẩn kỹ thuật, tổng vốn đầu tư, năng lực tài chính, xác định rõ phương án thu hồi vốn đầu tư từ khai thác quỹ đất từ khu mở rộng khu đô thị mới Đại Kim - Định Công (trên cơ sở phương án đầu tư đồng bộ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt). Hồ sơ đề xuất kèm theo hồ sơ năng lực gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm tra, báo cáo Thành phố theo quy định....*

Ngày 02/4/2010, UBND Thành phố có Quyết định số 1504/QĐ-UBND, trong đó có nội dung: *Chấp thuận thông qua hồ sơ Đề xuất và chỉ định nhà đầu tư đảm*

phán hợp đồng của Dự án đầu tư xây dựng đường 2,5, quận Hoàng Mai theo hình thức Hợp đồng BT; Nhà đầu tư: Liên danh Công ty CP Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội và Công ty TNHH xây dựng công trình Hoàng Hà; Phương án thu hồi vốn đầu tư công trình BT cho Nhà đầu tư: Nhà đầu tư được tạo điều kiện tiếp tục lập và triển khai các thủ tục để thực hiện Dự án Khu đô thị mới mở rộng phía Bắc và Tây Bắc Đại Kim - Định Công theo quy hoạch được duyệt để thu hồi vốn đầu tư công trình BT theo quy định hiện hành của Nhà nước; Nhà đầu tư có trách nhiệm:..., Lập, hoàn chỉnh và trình cấp có thẩm quyền thẩm tra, phê duyệt hồ sơ cho phép đầu tư đối với dự án khu đô thị mới mở rộng phía Bắc, Tây Bắc Đại Kim- Định Công theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ;...

Ngày 03/7/2012, UBND Thành phố có Quyết định số 2987/QĐ-UB phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án xây dựng đường 2,5 theo hình thức hợp đồng BT, giao Nhà đầu tư là Liên danh Công ty Cổ phần kinh doanh phát triển nhà và Đô thị Hà Nội và Công ty TNHH xây dựng công trình Hoàng Hà thực hiện dự án, trong đó có nêu trách nhiệm của Sở Giao thông vận tải phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện các thủ tục liên quan theo quy định để xác định điều kiện thanh toán bằng dự án khác tại Khu đô thị mới phía Bắc và Tây Bắc Đại Kim - Định Công cho Nhà đầu tư để làm cơ sở cho việc tiến hành đàm phán, ký kết hợp đồng dự án theo quy hoạch hiện hành của Nhà nước và Thành phố.

Ngày 29/12/2012, Sở Giao thông Vận tải (được UBND Thành phố ủy quyền) và Nhà đầu tư đã ký Hợp đồng BT số 08/2012/HĐBT (hợp đồng ký tắt).

Ngày 02/7/2013, UBND Thành phố đã cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 01121001644, chứng nhận Liên danh Công ty Cổ phần kinh doanh phát triển nhà và Đô thị Hà Nội và Công ty TNHH xây dựng công trình Hoàng Hà là Nhà đầu tư thực hiện Dự án, trong đó: Thời gian thực hiện dự án từ 2013-2016; điều kiện kinh doanh công trình: Giao dự án khác tại Khu đô thị mới mở rộng phía Bắc và Tây Bắc Đại Kim – Định Công (theo Quyết định số 1504/QĐ-UBND ngày 02/4/2010 của UBND Thành phố).

Ngày 02/01/2014, Sở Giao thông Vận tải và Nhà đầu tư đã ký Hợp đồng BT số 01/2014/HĐBT theo quy định.

Như vậy, Dự án khu đô thị mới phía Đại Kim - Định Công và Dự án xây dựng tuyến đường 2,5 được hình thành từ những năm 2000 và năm 2002, đây là hai dự án được triển khai độc lập. Để phát triển đồng bộ hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn quận Hoàng Mai, năm 2008 UBND Thành phố có chủ trương tích hợp dự án tuyến đường 2,5 đoạn từ Đầm Hồng đến Quốc lộ 1A (dài 2.061m) với dự án khu đô thị giao Công ty Cổ phần kinh doanh phát triển nhà và Đô thị Hà Nội nghiên cứu lập hồ sơ đề xuất dự án theo hình thức hợp đồng BT; Tại thời điểm này, năm 2005 UBND Thành phố đã phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000, quy hoạch chi tiết 1/500 khu đô thị. Năm 2010, UBND Thành phố có quyết định chấp thuận hồ sơ đề xuất và chỉ định giao Liên danh Công ty CP Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội và Công ty TNHH xây dựng công trình Hoàng Hà (Nhà đầu tư) đàm phán hợp đồng Dự án đầu tư xây dựng đường 2,5, quận Hoàng Mai theo hình thức Hợp đồng BT thực hiện theo Nghị định số 78/2007/NĐ-CP ngày 11/5/2007 của Chính phủ; UBND Thành phố đã phê duyệt dự án đầu tư, cấp giấy chứng nhận đầu tư, năm 2014 Nhà đầu tư ký hợp đồng xây dựng đường 2,5 theo hình thức hợp đồng BT

theo quy định. Tại các quyết định nêu trên đã xác định Nhà đầu tư được tạo điều kiện triển khai tiếp các thủ tục đầu tư dự án Khu đô thị mới Đại Kim – Định Công để thu hồi vốn công trình BT, giao Nhà đầu tư tiếp tục triển khai các thủ tục để thực hiện Dự án Khu đô thị mới theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ.

II. Tình hình thực hiện các Dự án và tồn tại, vướng mắc của các dự án.

1. Đối với công trình BT (Dự án đường 2,5):

Căn cứ Quyết định số 2987/QĐ-UB ngày 03/7/2012 của UBND Thành phố phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án xây dựng đường 2,5 và hợp đồng BT đã được ký kết ngày 02/01/2014 giữa nhà đầu tư và cơ quan quản lý nhà nước là Sở Giao thông vận tải, Nhà đầu tư đã triển khai: Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công tại Quyết định số 30/QĐ-HMLD ngày 16/5/2014 của Chủ đầu tư; phối hợp với UBND quận Hoàng Mai để triển khai GPMB và tổ chức thi công xây dựng công trình theo tiến độ GPMB. Do gặp vướng mắc về GPMB, UBND Thành phố đã hai lần gia hạn thời gian thực hiện dự án đến ngày 31/12/2019 nhưng dự án không hoàn thành và chỉ đạt 40% giá trị xây lắp. Năm 2021, UBND Thành phố chỉ đạo các quận, huyện đẩy nhanh tiến độ GPMB để thực hiện các dự án trên địa bàn thành phố; Tính đến năm 2023, UBND quận Hoàng Mai đã cơ bản hoàn thành việc GPMB công trình, tuy nhiên do hiện nay dự án chưa được điều chỉnh để giải quyết một số thay đổi về kỹ thuật, tài chính và thời gian thực hiện nên dự án đang dừng triển khai, làm ảnh hưởng đến tiến độ phát triển đô thị, kinh tế xã hội của khu vực và đời sống nhân dân, tổn động kinh phí đầu tư dự án. Theo báo cáo của Nhà đầu tư, đến nay nhà đầu tư đã ứng khoảng 533 tỷ đồng để triển khai dự án (Chi phí xây dựng đạt 40% giá trị xây lắp, khoảng 74 tỷ đồng; chi phí GPMB khoảng 459 tỷ đồng).

Nhà đầu tư đã gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư hồ sơ điều chỉnh công trình BT theo quy định, tuy nhiên theo ý kiến của Sở dự án phải xác định rõ phạm vi, ranh giới, quy mô, diện tích quỹ đất đối ứng theo nguyên tắc ngang giá với giá trị với công trình BT, đây chính là nguyên nhân vướng mắc dẫn đến từ năm 2019 đến nay Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án này chưa được điều chỉnh.

2. Đối với Dự án Khu đô thị mới mở rộng Đại Kim - Định Công.

Trước thời điểm Hợp đồng BT được ký kết, UBND Thành phố phê duyệt: Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/2000) tại Quyết định số 59/QĐ-UB ngày 13/5/2003; Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 88/2005/QĐ-UB ngày 17/6/2005. Ngày 25/02/2004, UBND Thành phố có Quyết định số 1060/QĐ-UB về việc thu hồi và tạm giao 1.009.086m² đất cho nhà đầu tư để điều tra, lập phương án GPMB chuẩn bị đầu tư dự án. Tuy nhiên, theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2004) thì việc tạm giao đất cho nhà đầu tư không còn phù hợp; Ngày 12/7/2006, UBND Thành phố có văn bản số 3022/UBND-NNĐC gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội và Công ty CP Kinh doanh phát triển nhà & đô thị Hà Nội, có nội dung: *..., yêu cầu phải hoàn thiện thủ tục để giao đất chính thức nên cần đẩy nhanh tiến độ lập, trình, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi của Dự án khu đô thị mới mở rộng phía Bắc và Tây Bắc Đại Kim - Định Công.*

Tại thời điểm này, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 về quy chế khu đô thị mới, trong đó có quy định phương thức chọn chủ đầu tư: *Chỉ định chủ đầu tư đã có đề xuất dự án khu đô thị mới phù hợp*

với các yêu cầu phát triển của địa phương và các quy định của Quy chế này. Việc chỉ định chủ đầu tư được thực hiện thông qua việc thẩm định dự án; Chủ đầu tư được lựa chọn để thực hiện dự án khu đô thị mới thông qua quyết định cho phép đầu tư của cơ quan có thẩm quyền.... Tiếp đó, tại Thông tư số 04/2006/TT-BXD ngày 18/8/2006 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện khu đô thị mới, trong đó quy định về xử lý chuyển tiếp: Các nhà đầu tư đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho lập quy hoạch chi tiết xây dựng dự án KĐTMT hoặc giao cho thực hiện công tác giải phóng mặt bằng trước ngày Nghị định số 02/CP có hiệu lực, thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiếp tục giao cho các nhà đầu tư này làm chủ đầu tư dự án KĐTMT mà không phải tổ chức đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư dự án KĐTMT theo quy định của Nghị định 02/CP. Chủ đầu tư dự án KĐTMT có trách nhiệm tổ chức lập dự án để trình xin phép đầu tư theo quy định của Nghị định 02/CP và hướng dẫn của Thông tư này.

Căn cứ quá trình triển khai các thủ tục như báo cáo trên và các quy định về khu đô thị mới, ngày 21/10/2013 Liên danh có Tờ trình số 432/TTr-LD/2013 gửi UBND Thành phố và Sở Xây dựng thẩm định Hồ sơ đề xuất, chấp thuận đầu tư Khu đô thị mới Đại Kim – Định Công theo phân kỳ đầu tư gồm 4 giai đoạn (giai đoạn 1 là 6 năm từ 2015-2020; giai đoạn 2 là 5 năm từ 2017 -2021; giai đoạn 3, 4 là 4 năm từ năm 2020-2024), trong đó giai đoạn 1 gồm: Xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới; Xây dựng các lô đất cây xanh; Xây dựng các lô đất nhà ở thấp tầng; Xây dựng các ô đất bãi đỗ xe; Xây dựng các công trình trụ sở hành chính và các công trình phúc lợi; Xây dựng nhà ở cao tầng.

Ngày 25/02/2014, Sở Xây dựng đã thẩm định và có Tờ trình số 1048/TTr-SXD gửi UBND Thành phố đề nghị chấp thuận đầu tư giai đoạn 1 của Dự án, thời gian thực hiện giai đoạn 1 là 06 năm từ Quý I/2015 đến Quý IV/2020, nội dung thực hiện: *Xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới; Xây dựng các lô đất cây xanh; Xây dựng các lô nhà thấp tầng*). Ngày 18/4/2014, UBND Thành phố có văn bản số 2156/VP-QHXDGT giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở: Tài chính, KH&ĐT nghiên cứu, thống nhất một số nội dung liên quan đến chủ trương đầu tư dự án khu đô thị mới phía Đại Kim - Định Công, trong đó xem xét: Phương án bù trừ giá trị theo quy định của pháp luật giữa dự án BT và dự án đối ứng, xác định rõ giá trị dự án BT và giá trị dự án đối ứng, thời điểm thanh toán việc bù trừ; phương án lựa chọn chủ đầu tư, nghĩa vụ tài chính và các trách nhiệm khác liên quan đến việc triển khai dự án khác.

Về nội dung liên quan theo chỉ đạo của UBND Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 5796/STNMT-CCQLĐĐ ngày 09/7/2020, trong đó nêu giá trị tạm tính quỹ đất thanh toán công trình BT là 9.470 tỷ đồng. Ngày 08/5/2023, Nhà đầu tư có văn bản số 44/HOH-QLDA gửi UBND Thành phố, Sở Kế hoạch và Đầu tư, trong đó nêu: Đề nghị UBND Thành phố xem xét và tiếp tục giao bổ sung cho nhà đầu tư để thanh toán theo nguyên tắc bù trừ như đã thỏa thuận trong Hợp đồng BT. Chính vì những khác biệt này, dẫn đến việc toàn bộ thủ tục về đầu tư khu đô thị đến nay chưa được triển khai. Trong thời gian này, UBND Thành phố có Quyết định số 6446/QĐ-UBND ngày 26/11/2018 phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết mở rộng khu đô thị mới Đại Kim – Định Công, tỷ lệ 1/500; Ngày 26/5/2020, Sở Tài nguyên Môi trường có biên bản bàn giao mốc giới dự án

cho Công ty TNHH xây dựng công trình Hoàng Hà nhưng dự án Khu đô thị mới chưa được giao đất, chưa GPMB.

III Nhận xét và đề xuất.

1. Nhận xét:

Như đã báo cáo trên, dự án đã triển khai nhiều năm, tiến độ chậm dần đến lãng phí thời cơ để phát triển đô thị, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội khu vực, ảnh hưởng đến đời sống nhân dân; Doanh nghiệp đã đầu tư trong thời gian dài với lượng vốn lớn (theo báo cáo của Nhà đầu tư khoảng 533 tỷ đồng), chưa kể đến giá trị quy đổi tại thời điểm hiện nay, dẫn đến ứ đọng vốn.

Nguyên nhân chính từ việc còn lúng túng, thiếu nhất quán về cơ chế thực hiện khu đô thị mới tại thời điểm hình thành dự án và đã được UBND Thành phố phê duyệt so với các vấn đề đặt ra khi Thành phố xem xét thủ tục chấp thuận đầu tư dự án (Văn bản số 2156/VP-QHXDGT ngày 18/4/2014 của UBND Thành phố). Về việc này, Thanh tra Thành phố có ý kiến như sau:

- Về điều kiện kinh doanh, cơ chế hoàn trả đối với các dự án đầu tư theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao BT: Dự án được phê duyệt, ký kết hợp đồng thực hiện tại thời điểm áp dụng Nghị định số 78/2007/NĐ-CP ngày 11/5/2007 của Chính phủ, theo đó Nhà đầu tư thực hiện công trình BT được tạo điều kiện để thực hiện dự án khác. Theo quy định này, Nhà đầu tư được giao (không phải đấu thầu) 1 dự án, cụ thể là một khu đô thị; Trong giai đoạn trước đây và hiện nay các dự án khu đô thị mới đều được giao cơ bản theo hình thức này, không phân biệt dự án khu đô thị độc lập hay là dự án khác gắn với công trình BT (Tương tự các khu đô thị đã được giao trước đây và đối với khu đô thị này, vừa qua rà soát trên địa bàn huyện Mê Linh cũng đang tồn đọng khoảng 47 dự án, hiện Thành phố đang chỉ đạo tháo gỡ, đẩy nhanh tiến độ để khơi thông nguồn lực cho phát triển, giải quyết những tồn đọng trước đây). Đối với các dự án khu đô thị mới không đơn thuần là việc Nhà đầu tư được thanh toán bằng tiền hay giá trị của quỹ đất sạch; mà Nhà đầu tư phải triển khai các thủ tục đầu tư, phương án vốn GPMB, đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và khai thác quỹ đất phát triển đô thị và phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật. Bản chất đối với khu đô thị theo hình thức BT là Nhà đầu tư được giao dự án khác để thực hiện không phải đấu thầu tương tự các dự án khu đô thị độc lập khác. Hình thức thanh toán này tiếp tục được khẳng định tại Nghị định số 108/2009/NĐ-CP ngày 27/11/2009 của Chính phủ về hợp đồng BT, vì vậy với bản chất quy định nêu trên thì việc các Sở, ngành còn thiếu nhất quán, tham mưu UBND Thành phố để xử lý vấn đề nêu trên là chưa phù hợp, chưa kịp thời, dẫn đến nhiều năm qua chưa xử lý được vướng mắc, dẫn đến dự án kéo dài, lãng phí về cơ hội phát triển và nguồn lực tài chính của xã hội, của Nhà nước, cần được nhìn nhận nghiêm khắc để rút kinh nghiệm và sớm khắc phục để dự án được tiếp tục triển khai.

2. Đề xuất:

(1). Về việc xử lý, tháo gỡ, đẩy nhanh kết thúc dự án:

Từ những đánh giá, nhận xét trên, Thanh tra Thành phố kiến nghị với UBND Thành phố chỉ đạo xử lý, giải quyết tồn tại, vướng mắc dự án này theo quan điểm kế thừa các quy định pháp luật, quá trình triển khai dự án và tinh thần quyết sách chính trị để sớm hoàn thành dự án để phát triển đô thị, phát triển kinh tế xã hội, chống lãng

phí; đồng thời theo nguyên tắc đảm bảo quyền, lợi ích của Nhà nước, cộng đồng và doanh nghiệp, cụ thể như sau:

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư khẩn trương hướng dẫn Sở Giao thông vận tải và tham mưu UBND Thành phố điều chỉnh phần công trình BT trong dự án đầu tư; Nhà đầu tư khẩn trương thực hiện việc xây dựng, hoàn thành tuyến đường 2,5 trong Quý I năm 2025.

- Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng hướng dẫn Sở Giao thông vận tải, chủ đầu tư hoàn thiện trình UBND Thành phố phê duyệt các thủ tục về đầu tư khu đô thị theo quy định trong quý I năm 2025.

- Giao UBND quận Hoàng Mai thực hiện nhiệm vụ GPMB đối với Dự án khu đô thị mới mở rộng phía Bắc và Tây Bắc Đại Kim – Định Công;

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện các thủ tục về đất đai; phối hợp với các Sở liên quan trong việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định;

- Giao Sở Giao thông vận tải thực hiện các nhiệm vụ của cơ quan nhà nước về ký kết hợp đồng BT, thanh quyết toán dự án theo quy định; thường xuyên phối hợp với chủ đầu tư để giải quyết những vấn đề khó khăn, vướng mắc của dự án.

(2). Đối với nội dung đơn thư phản ánh Nhà đầu tư huy động động vốn của nhiều khách hàng để thực hiện dự án Khu đô thị mới mở rộng phía Bắc và Tây Bắc Đại Kim - Định Công. Ngày 29/02/2024, Thanh tra Thành phố có văn bản số 831/TTTP(P5) chuyển nội dung tố giác của công dân liên quan đến việc giả Giấy chứng nhận đầu tư đến Công an Thành phố để xem xét theo quy định. Thanh tra Thành phố kiến nghị UBND Thành phố chỉ đạo Công an Thành phố sớm kết luận nội dung này.

(3). Qua kiểm tra dự án cho thấy nguyên nhân chậm cơ bản xuất phát từ các cơ quan nhà nước của thành phố. Kết quả kiểm tra nêu trên có đầy đủ cơ sở để UBND Thành phố có quyết sách xử lý vướng mắc, tồn tại của dự án, đây là mục tiêu quan trọng để UBND Thành phố xử lý khơi thông vướng mắc cho dự án này. Vì vậy, Thanh tra Thành phố kiến nghị với UBND Thành phố chấp thuận không thanh tra dự án và căn cứ kết quả rà soát nêu trên để kết luận, chỉ đạo thực hiện.

Thanh tra Thành phố trân trọng báo cáo UBND Thành phố. / *Trần Đức Hoạt*

Nơi nhận:

- UBND Thành phố;
- Đ/c Lê Hồng Sơn
PCT TT UBND TP;
- Đ/c Dương Đức Tuấn
Phó CT UBND TP
- Lưu: VT, PGS, P5, ĐTT.

để
báo
cáo

CHÁNH THANH TRA



Trần Đức Hoạt