

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2020

Số: 98 /KL-TTTP-P7

THÔNG BÁO KẾT LUẬN THANH TRA
Về công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng
trên địa bàn huyện Bình Chánh từ tháng 01/2016 đến tháng 3/2020

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 1200/UBND-NCPC ngày 14 tháng 11 năm 2019, Quyết định số 352/QĐ-TTTP-P7 ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Chánh Thanh tra Thành phố về việc thanh tra toàn diện công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng trên địa bàn huyện Bình Chánh từ tháng 01/2016 - tháng 3/2020.

Ngày 15 tháng 6 năm 2020, Thanh tra Thành phố đã ban hành Kết luận thanh tra số 07/KL-TTTP-P7, được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận, thống nhất chỉ đạo xử lý tại Thông báo số 629/TB-VP ngày 24 tháng 6 năm 2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố.

Căn cứ Điều 39 Luật Thanh tra số 56/2010/QH12 ngày 15 tháng 11 năm 2010, Điều 46 Nghị định số 86/2011/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thanh tra, Chánh Thanh tra Thành phố thông báo Kết luận thanh tra như sau:

I. NỘI DUNG THANH TRA VÀ THỜI KỲ THANH TRA

- Nội dung thanh tra: về công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng trên địa bàn huyện Bình Chánh từ tháng 01/2016 - tháng 3/2020.

- Thời kỳ thanh tra: năm 2016, năm 2017, năm 2018, năm 2019 và 3 tháng đầu năm 2020.

II. KẾT LUẬN THANH TRA

1. Đối với công tác quản lý, sử dụng đất đai

1.1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Công tác tổ chức lập, quản lý, công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn huyện Bình Chánh (ngoài khu đô thị mới Nam Thành phố), tính đến nay đã có 50 đồ án đã được phê duyệt, tổng diện tích 6.592,32 ha, tỷ lệ phủ kín quy hoạch mới chỉ chiếm 26,1%/tổng diện tích của huyện (25.255,29 ha), gây ảnh hưởng khó khăn cho người sử dụng đất, khó khăn trong công tác quản lý nhà nước về đất đai và trật tự xây dựng trên địa bàn huyện.

Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011 – 2015) trên địa bàn huyện Bình Chánh (đã được Ủy ban nhân

dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2014), các chỉ tiêu phân bổ diện tích sử dụng đất (gồm đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp) cho huyện Bình Chánh vượt diện tích và chưa đồng bộ với Quy hoạch chung xây dựng huyện Bình Chánh đến năm 2020 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6013/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012 (vượt so với quy hoạch chung 4.061,59 ha đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn).

Việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch nông thôn mới có diện tích, vị trí đất ở, đất nông nghiệp cũng không đồng bộ với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, Kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011 – 2015) và Quy hoạch chung xây dựng huyện Bình Chánh đến năm 2020.

Việc tổ chức, thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Bình Chánh còn thấp so với các chỉ tiêu đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt. Tại nhiều dự án công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng còn kéo dài, thời gian trình thẩm định đơn giá bồi thường chậm, giá bồi thường chưa sát thực tế nên phát sinh khiếu nại của người dân; năng lực tài chính của nhiều nhà đầu tư kém, một số trường hợp không có khả năng tài chính để thực hiện dự án dẫn đến chậm tiến độ triển khai các dự án.

Trong các năm 2016, 2017, 2018, 2019, Ủy ban nhân dân Huyện Bình Chánh đều chậm gửi hồ sơ đăng ký kế hoạch sử dụng đất hàng năm đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổ chức thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất theo quy định Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Việc trình Kế hoạch sử dụng đất các năm 2016-2018 để Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định trên cơ sở xác định chung của Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn mà không thực hiện thủ tục xác định về nhu cầu sử dụng đất của từng hộ gia đình cá nhân, đồng thời tại bản đồ kế hoạch sử dụng đất cũng không thể hiện các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, là thực hiện không đúng quy định tại Điều 56, 57, 58, 67 về lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm, xây dựng báo cáo thuyết minh, thẩm định phê duyệt và công bố công khai... theo Thông tư số 29/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

1.2. Về giải quyết chuyển mục đích sử dụng đất

Qua kiểm tra thành phần hồ sơ chuyển mục đích sang đất ở có diện tích lớn trên 1.000m², nhận thấy có các sai sót như thành phần hồ sơ chưa đầy đủ theo quy định tại Khoản 2 Điều 6; điểm b, khoản 2, Điều 67 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nội dung ghi nhận thông tin đơn theo mẫu không đầy đủ, không có Biên bản xác minh thực địa hoặc Biên bản ghi nhận không đầy đủ thông tin...).

Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện Bình Chánh được phê duyệt trong quý II, quý III, quý IV năm kế hoạch, như vậy các trường hợp huyện Bình Chánh giải quyết chuyển mục đích sử dụng đất, là trước khi kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời, Kế hoạch sử dụng đất hàng năm 2016-2018 của Ủy ban nhân huyện Bình Chánh được lập căn cứ trên

cơ sở xác định của Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn, không thể hiện các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên bản đồ kế hoạch sử dụng đất. Do đó việc thực hiện cho chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, là chưa đầy đủ cơ sở pháp lý theo quy định tại Điều 52, Luật Đất đai 2013.

1.3. Tình hình tách thửa đất

Trong kỳ báo cáo, việc tách thửa đất tập trung nhiều tại các xã Tân Kiên, Tân Nhựt, Vĩnh Lộc A, Vĩnh Lộc B, Bình Lợi, Lê Minh Xuân, Phạm Văn Hai, Bình Chánh, do vị trí các xã tiếp giáp với các quận nội thành, lượng dân nhập cư có nhu cầu sử dụng đất cao, do đó, nhu cầu tách thửa để chuyển nhượng, tặng cho là rất lớn. Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cần khẩn trương thực hiện các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung, đấu nối hệ thống điện, cấp nước, thoát nước... đảm bảo hạ tầng xã hội quy hoạch đô thị theo quy định.

Căn cứ khoản 4, Điều 3, Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2014 về căn cứ quy hoạch để xem xét giải quyết tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân; khoản 1, Điều 5 và Điều 3, Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 về điều kiện thửa đất được phép tách thửa; qua kiểm tra hồ sơ và hiện trạng, thực tế có tình trạng việc chuyển mục đích sử dụng đất ở với diện tích lớn (hơn 1.000m²), đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh giải quyết tách thửa đất ở có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật có hiện trạng để đất trống (chưa có công trình xây dựng trên đất) chiếm gần 80% và có tình trạng 01 hộ đứng tên nhiều diện tích đất xin tách thửa.

Theo quy định tại Điều 5, Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND chỉ quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đất nông nghiệp nhưng không quy định kích thước cạnh của thửa đất, không quy định diện tích tối đa được phép tách thửa, do đó trên địa bàn Huyện Bình Chánh phát sinh trường hợp xin tách thửa đất nông nghiệp tuy đảm bảo diện tích tối thiểu nhưng chiều ngang thửa đất từ 5m hoặc 6m chạy dài 200m đến 300m. Việc tách thửa đất với hình thể nêu trên có thể không đảm bảo mật độ cây xanh đồng thời có nguy cơ phát sinh san lấp, hình thành đường giao thông và phân lô các thửa đất nhưng về diện tích tối thiểu là phù hợp nên Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh không có căn cứ để từ chối giải quyết hồ sơ và cũng không có cơ sở pháp lý để xử lý các trường hợp với diện tích đất lớn xin tách thành nhiều thửa đất sau đó chuyển nhượng cho nhiều trường hợp.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bình Chánh ghi nhận giao thông, hạ tầng kỹ thuật để làm cơ sở duyệt nội nghiệp và tách thửa đất số 557 tờ bản đồ số 05 (BĐDC) thành 09 thửa đất ở (ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có đường bê tông nhựa) và đã duyệt nội nghiệp, hiện đang hoàn thiện thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận 25 thửa đất ở còn lại là không đúng thực tế giao thông tại khu đất, không đảm bảo hạ tầng kỹ thuật để kết nối được hạ tầng hiện hữu và hạ tầng kỹ thuật chung. Việc tách thửa đất ở trên tạo áp lực rất lớn cho hạ tầng kỹ thuật chung và tầng xã hội, dễ phát sinh khiếu nại,

khieu kiện đông người; gây khó khăn trong công tác xem xét cấp phép xây dựng, công tác xử lý, giải quyết nhu cầu xây nhà ở cho người dân và công tác quản lý hạ tầng, trật tự xây dựng trên địa bàn huyện.

1.4. Về công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh ban hành Thông báo số 1095/TB-VPĐK-CNBC ngày 10 tháng 05 năm 2018 thực hiện thủ tục đăng ký biến động “*giải quyết nếu trang 4 của Giấy chứng nhận đã hết chỗ điều chỉnh trong khung nhưng còn chỗ để điều chỉnh ngoài khung*”, là không có cơ sở, chưa có văn bản chấp thuận của Sở Tài nguyên và Môi trường, không thống nhất chung cách giải quyết của các quận, huyện thuộc Thành phố, không căn cứ quy định pháp luật hiện hành và chưa có hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường và thực hiện không đúng quy định tại điểm i, khoản 2, Điều 17, Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

1.5. Công tác xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai

- *Xử lý vi phạm hành chính thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Huyện:* Việc ban hành Quyết định xử phạt còn sai sót về trình tự, thủ tục; kết quả thực hiện Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai còn thấp.

Trong năm 2016, 2017, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh xử lý vi phạm hành chính về xây dựng không phép trên đất nông nghiệp có 103 trường hợp và xây dựng không phép trên đất khác 34 trường hợp nhưng chỉ xử lý 01 hành vi vi phạm xây dựng không phép, không xử lý hành vi vi phạm đất đai, là thực hiện chưa đúng quy Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

- *Xử lý vi phạm hành chính thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân xã, thị trấn:* Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn chậm thực hiện phân loại công trình vi phạm đối với lĩnh vực đất đai, không kịp thời kiểm tra, ngăn chặn và xử lý ngay từ đầu đối với các công trình vi phạm đất đai. Kết quả thực hiện Quyết định xử phạt vi phạm hành chính, đã thực hiện xong 343/869 quyết định (đạt tỷ lệ 39,47%), số quyết định còn phải thực hiện 526/869 (tỷ lệ 60,52%).

1.6. Kết quả thu ngân sách Nhà nước từ quản lý đất đai

Kết quả thu ngân sách nhà nước từ quản lý đất đai trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2016 - 2019 đều đạt dự toán ngân sách hàng năm, có đóng góp lớn và chiếm tỷ lệ cao trong tổng thu ngân sách nhà nước trên địa bàn huyện. Tuy nhiên, tỷ lệ từ nguồn thu đất đai trong tổng thu ngân sách nhà nước trên địa bàn huyện có xu hướng giảm dần qua các năm.

Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, số nợ đọng tiền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh là 2.326 tỷ đồng, trong đó hộ gia đình, cá nhân đang được Nhà nước cho ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định số tiền là 2.153 tỷ đồng (7.036 hồ sơ), số nợ tiền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân khác là 173 tỷ đồng. Đối với số tiền nợ 173 tỷ đồng do các tổ chức, cá nhân nợ tiền sử dụng đất trong thời gian dài, Chi cục thuế huyện Bình Chánh cần phối hợp với các sở, ngành liên

quan thực hiện các biện pháp cưỡng chế nợ thuế theo quy định, tránh thất thoát ngân sách Nhà nước.

2. Về quản lý xây dựng và trật tự xây dựng

2.1. Về cấp phép xây dựng

Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ban hành Quy trình thủ tục cấp Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ số QT-CPXD-01 ngày 02 tháng 11 năm 2017, có thực hiện công khai bằng hình thức niêm yết tại bộ phận tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ trực thuộc Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh chưa tiến hành cắm mốc ngoài thực địa để xác định lộ giới các hẻm, chỉ giới xây dựng để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng, từ đó thực tế phát sinh trường hợp cấp giấy phép xây dựng nhưng hạ tầng khu vực chưa đảm bảo.

2.2. Công tác kiểm tra và xử lý vi phạm trong hoạt động xây dựng

- *Xử phạt vi phạm hành chính thuộc thẩm quyền của Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân Thành phố:* Còn nhiều trường hợp chưa được thực hiện dứt điểm. Sở Xây dựng phải chấn chỉnh trong công tác phối hợp, thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính; tăng cường công tác kiểm tra, tổng hợp kết quả thực hiện các quyết định cưỡng chế thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố, kịp thời báo cáo, đề xuất Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo xử lý dứt điểm các trường hợp vi phạm về trật tự xây dựng và các trường hợp đã có quyết định xử phạt.

- *Xử phạt vi phạm hành chính thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Huyện:* Từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến 31 tháng 3 năm 2020, Ủy ban nhân dân Huyện đã ban hành 270 quyết định (238 quyết định xử phạt vi phạm hành chính và 32 Quyết định khắc phục hậu quả), với tổng số tiền phạt thu được là 1.930.250.000 đồng/3.249.000.000 đồng (tỷ lệ 59,4%) trong đó đã thực hiện xong 197/270 quyết định (tỷ lệ 72,96%), đang tiếp tục thực hiện 73/270 quyết định (tỷ lệ 27,04%). Việc Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh chưa thực hiện xong các quyết định xử phạt vi phạm hành chính, dẫn đến một số Quyết định xử phạt chưa được thực hiện đầy đủ, chưa đảm bảo theo quy định tại Khoản 2, Điều 73 của Luật Xử lý vi phạm hành chính năm 2012.

- *Xử phạt vi phạm hành chính thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân xã, thị trấn:* Từ ngày 01 tháng 01 năm 2016 đến 31 tháng 10 năm 2019, trên địa bàn 16 xã, thị trấn đã ban hành 519 quyết định xử lý vi phạm hành chính, với tổng số tiền 955.875.000 đồng, đã thực hiện cưỡng chế 434 quyết định (tỷ lệ 83,62%), tồn tiếp tục xử lý 85 quyết định. Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn cần kiên quyết thực hiện các quyết định xử phạt vi phạm hành chính đã ban hành, đảm bảo các Quyết định xử phạt được thực hiện đầy đủ và nghiêm túc.

3. Một số trường hợp vi phạm trật tự xây dựng phức tạp

Thực hiện Chỉ thị số 23-CT/TU ngày 25 tháng 07 năm 2019 của Ban Thường vụ Thành ủy và Quyết định số 58/2013/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố, huyện Bình Chánh đã tăng cường công tác kiểm tra, xử lý. Tuy nhiên, tình hình vi phạm đất đai, trật tự xây dựng từ

năm 2016 đến tháng 3 năm 2020 còn nhiều phức tạp, có dấu hiệu của việc đầu cơ mua bán đất; việc phối hợp kiểm tra, kịp thời ngăn chặn các trường hợp vi phạm của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Ủy ban nhân dân 16 xã, thị trấn và Thanh tra xây dựng địa bàn huyện Bình Chánh chưa đồng bộ, kịp thời theo Quyết định số 58/2013/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố, không chủ động xử lý ngay từ đầu các trường hợp có hành vi vi phạm về đất đai (giai đoạn mới có động thái tự chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng) dẫn đến việc gây áp lực rất lớn cho hạ tầng khi hình thành các khu dân cư tự phát trên đất nông nghiệp; việc tự chuyển mục đích sử dụng đất trái phép chưa được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Ủy ban nhân dân huyện 16 xã, thị trấn phát hiện, ngăn chặn kịp thời để cho người dân tự ý chuyển mục đích sử dụng đất không đúng quy định, tự phân lô bán nền, xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp và trên đất không phải là đất ở, làm ảnh hưởng đến công tác lập, quản lý quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch nông thôn mới, các tiêu chí nông thôn mới trên địa bàn huyện Bình Chánh trong giai đoạn hiện nay và thời gian tới. Một số trường hợp vi phạm trật tự xây dựng cụ thể như sau:

Tại xã Bình Hưng:

+ *Khu đất thuộc thửa số 1 từ số 4 (BĐDC 2004) tại xã Bình Hưng (khu nhà hàng Hương Dừa cũ)*

Khu đất thuộc thửa số 1 từ số 4 (bản đồ địa chính năm 2004) tại xã Bình Hưng có tổng diện tích khoảng 15.045,4m², người sử dụng đất tự chuyển mục đích sử dụng đất, không phù hợp quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng, tiến hành xây dựng công trình không phép trên đất nông nghiệp, đất lấn rạch để cho thuê và bán nhà ở cho các hộ dân thu lợi bất chính, có nhiều sai phạm nghiêm trọng.

Quá trình mua bán giầy tay, chuyển nhượng qua lại nhiều người, hình thành khu dân cư sinh sống, kinh doanh mua bán... không đảm bảo hạ tầng hiện hữu, hạ tầng xã hội và không đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật chung, không đảm bảo phòng cháy chữa cháy, không đảm bảo điều kiện an sinh xã hội... làm ảnh hưởng đến quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội và an ninh trật tự trên khu vực.

Việc người sử dụng đất lấn chiếm đất Rạch, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở, xây dựng nhà ở không phép trên đất nông nghiệp bán nhà ở cho các hộ dân để thu lợi bất chính là có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự, cần tiếp tục chuyển cơ quan điều tra để làm rõ và xử lý nghiêm minh theo quy định.

+ *Khu Ấm thực Bình Xuyên, có diện tích khoảng 24.977,1m²*

Người sử dụng đất chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất để thực hiện đầu tư thương mại, dịch vụ nhưng chủ sử dụng đất tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thành đất thương mại, dịch vụ không phù hợp quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng (vị trí khu đất thuộc chức năng đất nông nghiệp, đất ao), đã tiến hành triển khai xây dựng không phép trên đất nông nghiệp, đất ao, đất rạch các hạng mục như: Khu bãi giữ xe (bãi giữ xe ô tô diện tích 2.227,3m²; bãi giữ xe moto diện tích khoảng 2363,9m²), Khu vực Phòng VIP (460m²), Khu thực khách ngồi (3.688,7m²), Khu tiếp tân (141m²), Khu nhà bếp (1317,9m²), Khu nhà kho lưu

trữ vật dụng, thức ăn (229m²), 03 Khu vui chơi trẻ em ngoài trời (803,8m²), Khu vệ sinh (gồm 04 điếm, với diện tích khoảng 330,9m²)... là thực hiện không đúng quy định pháp luật có liên quan.

- Hộ dân sử dụng đất tiến hành xây dựng các công trình sai phạm kéo dài từ lâu, qua nhiều thời kỳ từ năm 2003 đến thời điểm thanh tra tháng 03 năm 2020 (là khoảng 17 năm), hiện còn tồn tại các công trình xây dựng không phép trên đất nông nghiệp, đất ao, đất rạch nhưng Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thanh tra Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh chưa xử lý dứt điểm các công trình vi phạm theo đúng quy định pháp luật.

Tại xã Vĩnh Lộc A:

+ 80 công trình xây dựng sai phép, không phép và chưa thực hiện xong nghĩa vụ tài chính tại ấp 4, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 126 Luật Đất đai năm 2003 (hiện nay là khoản 1, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013); khoản 32 Điều 1 Luật Quản lý thuế năm 2012; Điều 18 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ. Nội dung các sai phạm này đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh kết luận theo Kết luận thanh tra số 344/KL-UBND ngày 13 tháng 11 năm 2019 và chuyển vụ việc có dấu hiệu tội phạm sang cơ quan điều tra tại Văn bản số 890/TTH ngày 03 tháng 12 năm 2019. Hiện vụ việc đang được Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an huyện Bình Chánh tiến hành điều tra theo quy định pháp luật.

+ Khu đất diện tích 8.764,4m² thuộc thửa số 507, 508, 510 tờ bản đồ 77, xã Vĩnh Lộc A: Một số hộ dân có hành vi sử dụng đất không đúng mục đích, không phù hợp quy hoạch, tự ý xây dựng móng gạch, san lấp mặt bằng, có dấu hiệu phân lô trên đất nông nghiệp, vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013.

+ Các công trình vi phạm tại ấp 4, ấp 6B và ấp 4A đường Lê Thị Dung

Một số hộ dân có hành vi sử dụng đất không đúng mục đích, không phù hợp quy hoạch, tự xây dựng nhà ở không phép trên đất nông nghiệp, chuyển nhượng mua bán giấy tay, vi phạm quy định tại Điều 15 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 12 Luật Đất đai 2013 và có dấu hiệu của việc đầu cơ, phân lô, mua, bán đất nông nghiệp tại khu vực.

Tại xã Vĩnh Lộc B:

Khu đất thuộc các thửa đất số 582, 584, 602, tờ bản đồ số 176 và thửa 605 tờ bản đồ số 175, với diện tích là 52.741,7m². Người sử dụng đất chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất để thực hiện đầu tư dự án nhà ở; tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở, đã khai xây dựng không phép trên đất nông nghiệp 72 căn nhà ở riêng lẻ (nhà phố liên kế), bán nhà ở cho các hộ gia đình, cá nhân hình thành khu dân cư sinh sống. Việc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở, xây dựng nhà ở không phép trên đất nông nghiệp bán nhà ở cho các hộ dân để thu lợi là có dấu hiệu vi phạm pháp luật, cần tiếp tục chuyển cơ quan điều tra để làm rõ và xử lý nghiêm minh theo quy định.

Tại xã Tân Quý Tây:

Khu đất tại ấp 4, hộ dân sử dụng có hành vi sử dụng đất không đúng mục đích, xây dựng nhà ở không phép trên đất nông nghiệp, nhận chuyển nhượng bằng giấy tay, vi phạm quy định Điều 15 Luật Đất đai năm 2003 (nay là Điều 12, Luật Đất đai năm 2013). Ủy ban nhân dân xã Tân Quý Tây thiếu trách nhiệm trong việc kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật trong sử dụng đất, trật tự xây dựng, là không thực hiện theo quy định tại Khoản 1, 2, Điều 208, Luật Đất đai 2013.

Tại xã Tân Nhựt:

Dự án Khu dân cư, Trung tâm Thương mại tại xã Tân Nhựt do Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Huỳnh Thông làm chủ đầu tư: Theo Quyết định số 5664/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao đất cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Huỳnh Thông để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Dự án Khu dân cư Trung tâm Thương mại tại xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, tuy nhiên Công ty Huỳnh Thông không thực hiện hoàn thiện đúng trình tự thủ tục theo quy định, chưa thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, nhưng đã ký hợp đồng bán các nền đất ở (thực chất là phân lô bán nền đất nông nghiệp), là vi phạm nghiêm trọng Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013.

Chủ đầu tư và các hộ dân đã tiến hành triển khai xây dựng trên phần diện tích đất nông nghiệp 187 căn nhà ở riêng lẻ (nhà phố liên kế vườn, trên 187 nền đất nông nghiệp) quy mô 03 tầng, 225 căn hộ chung cư (trên phần diện tích 35 nền đất nông nghiệp), 02 hạng mục nhà điều hành dự án, hồ bơi và các hạng mục phụ trợ là thực hiện không đúng quy định tại điểm 2, điểm 3, điểm 4, điểm 6, Điều 72 Luật Xây dựng năm 2003; vi phạm nghiêm trọng các quy định về sử dụng đất được quy định tại Điều 12, Luật Đất đai 2013, nay là Điều 12, Luật Đất đai 2013.

Công ty Huỳnh Thông tiến hành xây dựng nhà ở để bán nhưng không thực hiện các hồ sơ pháp lý có liên quan đến dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất để thực hiện đầu tư dự án nhà ở, chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự án nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở năm 2005, vi phạm Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, để thu lợi bất chính, là có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự, có hành vi lừa đảo, chiếm đoạt tài sản.

4. Công tác tiếp công dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo và việc thực hiện kết luận, kiến nghị sau thanh tra

- Công tác tiếp công dân liên quan lĩnh vực đất đai, xây dựng trên địa bàn huyện Bình Chánh giai đoạn 2016 - 2019 còn tồn đọng 32/127 vụ việc kéo dài chưa giải quyết xong, chưa có nội dung thông báo kết luận, công văn trả lời cho công dân, chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 8, Luật Tiếp công dân số năm 2013 và Điều 32, Điều 33, Thông tư số 06/2014/TT-TTCP của Thanh tra Chính phủ về quy định về quy trình tiếp công dân.

- Việc tổ chức thực hiện kiến nghị thanh tra được nêu tại các kết luận thanh tra còn chậm, tỷ lệ thấp (mới thực hiện xong 26/68 kiến nghị được nêu tại các kết

luận thanh tra - tỷ lệ 38,24%; thực hiện xong 14/26 kiến nghị của cơ quan cấp trên - tỷ lệ 54%), các đơn vị thuộc huyện Bình Chánh còn thiếu tính chủ động trong công tác phối hợp, kiểm tra tiến độ, kết quả thực hiện; việc tổ chức triển khai thực hiện các ý kiến kết luận chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Kết luận số 1368/KL-UBND ngày 16 tháng 3 năm 2015, Văn bản số 2088/PCNC-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2016 và Văn bản số 7782/UBND-NCPC ngày 12 tháng 12 năm 2017 còn chậm, chưa tổ chức xử lý dứt điểm các hành vi vi phạm xây dựng.

Trách nhiệm thuộc Chủ tịch, Phó Chủ tịch phụ trách lĩnh vực của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng, Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc A, Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc B, Ủy ban nhân dân xã Tân Nhựt; Chủ tịch, Phó Chủ tịch phụ trách Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn và Đội Thanh tra địa bàn huyện Bình Chánh – Thanh tra Sở Xây dựng (trước đây là Thanh tra Xây dựng huyện Bình Chánh) và các tổ chức, cá nhân có liên quan thời kỳ phát sinh vụ việc trong việc thiếu kiểm tra, giám sát, chỉ đạo và chỉ đạo thiếu cương quyết để xảy ra các sai phạm trật tự xây dựng, sử dụng đất đai, chuyển nhượng đất, nhà ở, căn hộ, cho thuê căn hộ, nhà trọ; để công trình sai phạm còn tồn tại kéo dài tại các khu đất như đã nêu tại phần kết luận thanh tra.

III. XỬ LÝ VÀ KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Từ những kết luận nêu trên, Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố kết luận chỉ đạo tại Thông báo số 629/TB-VP ngày 24 tháng 6 năm 2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố những nội dung sau:

1. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh:

1.1- Rà soát các đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới, các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt quá 05 năm trên địa bàn huyện Bình Chánh để xem xét điều chỉnh nếu đủ điều kiện theo Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Luật Quy hoạch năm 2018, Luật Xây dựng năm 2014 và các quy định hiện hành.

1.2- Phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc kiểm tra, rà soát các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, báo cáo đề xuất biện pháp xử lý đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành; đánh giá quá trình thực hiện quy hoạch trên địa bàn huyện theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

1.3- Khẩn trương hoàn tất công tác quy hoạch diêm dân cư nông thôn trên địa bàn huyện Bình Chánh và thực hiện công khai thông tin quy hoạch để người dân được biết.

1.4- Tiếp tục tập trung xử lý các công trình vi phạm đất đai, trật tự xây dựng theo quy định; đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước ngưng cung cấp điện, nước cho các công trình vi phạm trật tự xây dựng; xử lý dứt điểm các trường hợp xây dựng vi phạm mới và cưỡng chế tháo dỡ dứt điểm các trường hợp còn tồn trong thời gian tới.

1.5- Khẩn trương rà soát các Dự án chậm triển khai và báo cáo, xin ý kiến của Ủy ban nhân dân Thành phố cho chấm dứt hiệu lực đối với các Dự án này

nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất bị ảnh hưởng; đồng thời, thu hút kêu gọi đầu tư Dự án nhà ở theo quy hoạch để tạo lập quỹ nhà ở hợp pháp, đáp ứng đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Đối với các dự án đã có quyết định giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh: giao Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh làm việc với chủ đầu tư để rà soát tiến độ thực hiện dự án, xác định năng lực, nhu cầu tiếp tục thực hiện dự án; rà soát sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đề xuất, kiến nghị xử lý các dự án vi phạm.

1.6- Khẩn trương xây dựng kế hoạch tổ chức hiện nghiêm túc chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại mục 5, 6 của Văn bản số 1210/UBND-ĐT ngày 01 tháng 4 năm 2020, cụ thể như sau:

- Đối với các khu đất mà người sử dụng đất có hành vi vi phạm pháp luật đất đai (sử dụng sai mục đích, cho thuê, cho thuê lại...): Giao Ủy ban nhân dân huyện rà soát, kiểm tra và lập biên bản hành vi vi phạm, tổng hợp báo cáo, gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu, đề xuất xử lý vi phạm, trình Ủy ban nhân dân thành phố theo quy định.

- Đối với các khu đất chậm đưa đất vào sử dụng, đã có công trình nhưng để trống và chậm tiến độ xây dựng: Giao Ủy ban nhân dân huyện kiểm tra, làm việc với tổ chức sử dụng đất, lập biên bản kiểm tra để làm rõ nguyên nhân, vướng mắc, khó khăn và có cam kết cụ thể về tiến độ đưa đất vào sử dụng, đầu tư xây dựng; tổng hợp báo cáo đề xuất, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét giải quyết, tham mưu trình Ủy ban nhân dân thành phố theo quy định.

1.7- Chỉ đạo Ủy ban nhân dân 16 xã, thị trấn thuộc huyện tăng cường phối hợp kiểm tra với Thanh tra xây dựng địa bàn huyện Bình Chánh kịp thời ngăn chặn các trường hợp vi phạm về đất đai và trật tự xây dựng, chủ động xử lý ngay từ đầu các trường hợp có hành vi vi phạm về đất đai, trật tự xây dựng.

1.8- Tăng cường công tác lãnh đạo, chỉ đạo Ủy ban nhân dân, Công an các xã, thị trấn trong công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng; tuyên truyền, phổ biến các quy định pháp luật đến toàn thể nhân dân trên địa bàn, công bố, công khai quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đến Tổ nhân dân, tăng cường công tác giám sát, hậu kiểm các công trình đã tổ chức cưỡng chế phá dỡ hoặc tự tháo dỡ. Xử lý kiên quyết, nghiêm minh đối với các cán bộ, công chức có hành vi bao che, bảo kê cho công trình xây dựng vi phạm.

1.9- Chỉ đạo thực hiện nghiêm túc đối với các quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và trật tự xây dựng, nhằm tác động tích cực trong việc phòng ngừa, phát hiện, xử lý các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai và trật tự xây dựng trên địa bàn huyện và tạo chuyển biến tích cực trong nhận thức của người dân, cán bộ và Ủy ban nhân dân huyện, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn trong công tác quản lý nhà nước về đất đai và trật tự xây dựng.

1.10- Kiểm tra, rà soát lại nhu cầu của người sử dụng đất, căn cứ nhu cầu thực tế của người sử dụng đất, xem xét điều chỉnh các Quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất, Hợp đồng thuê đất, nội dung cập nhật biến động trên Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp quy định của Luật đất đai năm 2013 và quy định pháp luật có liên quan; Trao đổi xin ý kiến chuyên ngành của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch-Kiến trúc, Sở Xây dựng để xử lý theo đúng quy định và bảo đảm quyền lợi chính đáng của người dân; báo cáo kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân Thành phố và Thanh tra Thành phố.

1.11- Thực hiện công tác tiếp công dân đúng quy định; Khẩn trương giải quyết 32 vụ việc còn tồn qua công tác tiếp công dân, đảm bảo công tác tiếp công dân đúng theo trình tự, thủ tục được quy định.

1.12- Khẩn trương thực hiện dứt điểm Kết luận số 1368/KL-UBND ngày 16 tháng 3 năm 2015, Văn bản số 2088/PCNC-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2016 và Văn bản số 7782/UBND-NCPC ngày 12 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố và các ý kiến của các cơ quan có thẩm quyền đối với việc xử lý vi phạm xây dựng của bà Đặng Ngọc Hân, ông Đặng Hùng Cường và ông Dương Văn Hải tại xã Đa Phước. Trường hợp có khó khăn, vướng mắc cần kịp thời báo cáo, đề xuất hướng xử lý, trình Ủy ban nhân dân Thành phố.

1.13- Kiểm tra, rà soát lại các trường hợp được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh giải quyết chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp trong năm 2016-2019 chưa phù hợp quy định, thực hiện theo đúng kết luận của Ủy ban Kiểm tra Thành ủy và các trường hợp có vi phạm tương tự (nếu có), xin ý kiến của các sở ngành chuyên môn để xử lý theo đúng quy định và thẩm quyền; báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân Thành phố và Thanh tra Thành phố.

1.14- Tổ chức kiểm điểm, xác định trách nhiệm cá nhân, tập thể thuộc Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Lãnh đạo Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn và các phòng, ban liên quan đến những tồn tại, sai phạm theo Kết luận thanh tra, thời kỳ phát sinh vụ việc; chỉ đạo kiểm điểm trách nhiệm đối với các phòng, ban, cơ quan, đơn vị trực thuộc huyện, các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân từng thời kỳ có liên quan đến sai phạm, hạn chế, thiếu sót theo nội dung Kết luận thanh tra đã nêu, tùy theo tính chất, mức độ có biện pháp xử lý phù hợp quy định.

Báo cáo kết quả thực hiện các việc nêu trên cho Ủy ban nhân dân Thành phố và Thanh tra Thành phố.

2. Giao Giám đốc Sở Xây dựng:

2.1- Tổ chức kiểm điểm đối với cá nhân, tập thể thuộc Sở Xây dựng liên quan đến những tồn tại, sai phạm theo Kết luận thanh tra đã nêu.

2.2- Căn cứ nội dung kết luận thanh tra của Thanh tra Thành phố để thực hiện kiểm tra, thanh tra về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn các xã, thị trấn trên địa bàn huyện Bình Chánh, trong đó tập trung xử lý các sai phạm thuộc xã Bình Hưng; xã Tân Quý Tây, xã Vĩnh Lộc B, xã Tân Nhựt. Qua kết quả kiểm tra, trường hợp xác định có dấu hiệu cố ý làm trái pháp luật của các cá nhân, tổ chức có liên quan và có dấu hiệu lừa đảo, đầu cơ đất, vi phạm pháp luật hình sự của các cá nhân, tổ chức, giao Sở Xây dựng khẩn trương kịp thời báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo chuyển Cơ quan Cảnh sát điều tra,

Công an Thành phố để tiếp tục, điều tra làm rõ đối với các sai phạm và xử lý nghiêm minh đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan theo đúng quy định pháp luật.

2.3- Kiểm tra, rà soát việc thực hiện đối với các trường hợp vi phạm vi phạm đã có quyết định xử phạt vi phạm hành chính về trật tự xây dựng thuộc thẩm quyền Thanh tra Sở Xây dựng và Quyết định xử phạt vi phạm hành chính do Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành; Khẩn trương báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố để xem xét, chỉ đạo xử lý và chủ động xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện dứt điểm các trường hợp vi phạm về trật tự xây dựng và các trường hợp đã có quyết định xử phạt nêu trên.

2.4- Chủ trì, phối hợp với Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện: Bình Chánh, Hóc Môn, Củ Chi, Nhà Bè, Cần Giờ và các cơ quan liên quan kiểm tra, rà soát, nghiên cứu kỹ quy định tại điểm k, khoản 2, Điều 89, Luật Xây dựng năm 2014 (miễn giấy phép xây dựng cho: công trình xây dựng ở nông thôn thuộc khu vực chưa có quy hoạch phát triển đô thị và quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt; nhà ở riêng lẻ ở nông thôn) và Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ (về việc không quy định xử lý về hành vi xây dựng không phép trên đất ở nông thôn và đất nông nghiệp có quy hoạch đất ở nông thôn), gây khó khăn cho công tác quản lý hành chính nhà nước về trật tự xây dựng đối với khu vực quy hoạch đất ở nông thôn trên địa bàn Thành phố; báo cáo, tham mưu, đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, kiến nghị Bộ, ngành Trung ương hướng dẫn biện pháp quản lý hiệu quả cho địa bàn Thành phố.

2.5- Xem xét, có ý kiến về các kiến nghị của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về hỗ trợ xử lý vi phạm xây dựng trên địa bàn huyện Bình Chánh, việc áp dụng xử lý theo Thông tư số 03/2018/TTBXD ngày 24 tháng 4 năm 2018 của Bộ Xây dựng và việc phối hợp tăng cường quản lý, kiểm tra hoạt động đầu tư xây dựng tại các dự án và hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn huyện Bình Chánh.

Báo cáo kết quả thực hiện các việc nêu trên cho Ủy ban nhân dân Thành phố và Thanh tra Thành phố.

3. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường:

3.1- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các cơ quan liên quan:

- Căn cứ đồ án quy hoạch chung đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6013/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012, khẩn trương tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đồng bộ với quy hoạch phân khu, quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000, 1/500 đối với phần diện tích còn lại 18.662,97ha tương đương tỷ lệ 73,9%/tổng diện tích của huyện (25.255,29 ha) theo đúng các quy định hiện hành và có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch sử dụng đất cấp huyện tại trụ sở cơ quan, trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện; công bố công khai nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại trụ sở Ủy ban nhân

dân cấp xã theo đúng quy định của Luật Đất đai 2013, Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Luật Quy hoạch năm 2018 và các quy định pháp luật có liên quan.

- Kiểm tra, rà soát, đề xuất biện pháp điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ cuối (2016-2020) của huyện Bình Chánh và Quy hoạch chung xây dựng huyện Bình Chánh đến năm 2020 (đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6013/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012) theo đúng quy định hiện hành, đảm bảo không có sự chênh lệch về diện tích đất ở (đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn) và đồng bộ về vị trí giữa Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ cuối (2016 – 2020) với Quy hoạch chung xây dựng huyện Bình Chánh đến năm 2020, quy hoạch phân khu, quy hoạch xây dựng nông thôn mới như hiện nay trên địa bàn huyện.

- Nghiên cứu, tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo xử lý các nội dung phát sinh về quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch đô thị trên địa bàn huyện Bình Chánh cần phải điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng, đưa vào nội dung điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2070 đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương điều chỉnh tại Công văn số 136/TTg-CN ngày 01 tháng 02 năm 2019 (do theo Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Quy hoạch chung xây dựng chỉ được lập cho Thành phố trực thuộc trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn và đô thị mới không tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận - huyện).

3.2- Rà soát các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Chánh để tham mưu trình Ủy ban nhân dân Thành phố phân bổ lại chỉ tiêu đất nông nghiệp và chỉ tiêu đất ở trên địa bàn huyện Bình Chánh cho phù hợp với tình hình dân số và tốc độ đô thị hóa trên địa bàn huyện như hiện nay. Trong đó có việc phê duyệt quy hoạch đất Lúa huyện Bình Chánh đến năm 2020 cần phải được kiểm tra, rà soát, đánh giá lại cho phù hợp quy định và định hướng phát triển kinh tế - xã hội huyện Bình Chánh trong thời gian tới.

3.3- Chủ trì, phối hợp với Sở Giao thông Vận tải, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh tổ chức xác định mốc giới trên bản đồ địa chính, cắm mốc tại thực địa để xác định phạm vi hành lang bảo vệ trên bờ các tuyến có chức năng giao thông thủy và bàn giao cho Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh quản lý làm cơ sở xử lý các vi phạm xây dựng trái phép lấn chiếm sông, kênh, rạch và trong phạm vi hành lang bảo vệ trên bờ.

3.4- Tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo xử lý các dự án chậm triển khai trên địa bàn huyện Bình Chánh, các dự án có Quyết định thu hồi và tạm giao đất trước đây nhưng không có đăng ký kế hoạch sử dụng đất và các dự án có đăng ký kế hoạch sử dụng đất mà quá 03 năm không triển khai thực hiện, chậm thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng gây bức xúc cho người dân có đất nằm trong ranh dự án.

3.5- Chỉ đạo Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các cơ quan có liên quan: kiểm tra, xử phạt các dự án đã có quyết định phê duyệt dự án,

đã được duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 hoặc các dự án đang lập thủ tục đầu tư xây dựng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, chưa chuyển mục đích sử dụng đất nhưng đã tổ chức triển khai thi công, rao bán; tiến hành thanh tra, làm rõ việc giải quyết tách thửa đất (đất nông nghiệp và đất ở), duyệt nội nghiệp tách thửa đất, việc xác nhận, ghi nhận giao thông, hạ tầng kỹ thuật để làm cơ sở tách thửa đất ở trên địa bàn huyện Bình Chánh, việc giải quyết tách thửa đất số 549, tờ bản đồ số 34 xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh và việc thực hiện thủ tục đăng ký biến động cho các hộ gia đình, cá nhân “điều chỉnh ngoài khung trang 4 của Giấy chứng nhận đã hết chỗ điều chỉnh trong khung” của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh; báo cáo, đề xuất biện pháp xử lý trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo xử lý nghiêm theo quy định pháp luật.

3.6- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh kiểm tra, rà soát việc giải quyết tách thửa đất ở xác nhận, ghi nhận giao thông, hạ tầng kỹ thuật để làm cơ sở duyệt nội nghiệp, tách thửa đất số 557 tờ bản đồ số 05 (BĐDC) thành 09 thửa đất ở tại xã Bình Chánh không đảm bảo hạ tầng kỹ thuật để kết nối được hạ tầng hiện hữu và hạ tầng kỹ thuật chung; xác định trách nhiệm của cá nhân, tổ chức có liên quan để xử lý theo thẩm quyền, đồng thời có giải pháp chấn chỉnh, khắc phục các trường hợp đã giải quyết không đúng, đảm bảo quyền lợi của người dân theo đúng quy định pháp luật có liên quan.

3.7- Chủ trì, phối hợp các sở ngành liên quan hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh việc chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở riêng lẻ, cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đối với người dân có nhà, đất hợp pháp tại các khu vực quy hoạch chức năng đất hỗn hợp và đất dân cư xây dựng mới trong thời gian chưa có các dự án đầu tư xây dựng nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nhân dân theo Thông báo số 477/TB-VP ngày 01 tháng 08 năm 2019 của Văn Phòng Ủy ban nhân dân Thành phố.

3.8- Chủ trì, phối hợp các sở ngành chuyên môn tiếp thu ý kiến của các quận, huyện về kết quả thực hiện, các khó khăn, vướng mắc, thực tiễn và những điểm chưa rõ, chưa phù hợp theo quy định tại Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố; báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo điều chỉnh phù hợp các quy định pháp luật và phù hợp tình hình thực tế trên địa bàn thành phố.

3.9- Tổ chức kiểm điểm, xác định trách nhiệm tập thể, cá nhân có liên quan đến những tồn tại, sai phạm theo Kết luận thanh tra, tùy theo tính chất, mức độ có biện pháp xử lý phù hợp quy định.

Báo cáo kết quả thực hiện các việc nêu trên cho Ủy ban nhân dân Thành phố và Thanh tra Thành phố trong 30 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Báo cáo kết quả thực hiện các việc nêu trên cho Ủy ban nhân dân Thành phố và Thanh tra Thành phố.

4. Giao Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh và các cơ quan liên quan kiểm tra, rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng tại huyện Bình Chánh theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Văn bản số 3227/UBND-ĐT ngày 05 tháng 8 năm 2019; thống nhất hướng xử lý liên quan đến diện tích và vị trí đất ở không đồng bộ giữa đồ án quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng; báo cáo, đề xuất biện pháp xử lý trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, có ý kiến chỉ đạo xử lý phù hợp quy định.

Xem xét, có ý kiến đối với Báo cáo số 761/BC-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về giải quyết các vướng mắc trong thủ tục xây dựng và đất đai đối với khu vực quy hoạch chức năng sử dụng đất hỗn hợp và dân cư xây mới, rà soát các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên địa bàn huyện Bình Chánh; Hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh trình phê duyệt các đồ án chỉnh trang, đầu tư đồng bộ hạ tầng (quy hoạch chỉnh trang), làm cơ sở thực hiện tốt công tác quản lý quy hoạch, quản lý đất đai xây dựng trên địa bàn huyện Bình Chánh.

Báo cáo kết quả thực hiện các việc nêu trên cho Ủy ban nhân dân Thành phố và Thanh tra Thành phố.

5. Giao Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh thực hiện rà soát, kiểm tra các dự án đang triển khai trên địa bàn huyện Bình Chánh chậm tiến độ, quá thời gian được quy định tại giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, về giao đất, thuê đất, sử dụng đất... Trường hợp, qua rà soát xét thấy chủ đầu tư không có năng lực, kinh nghiệm, không có khả năng tiếp tục thực hiện dự án thì giao Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo thực hiện các thủ tục thu hồi, chấm dứt hoạt động của dự án theo quy định tại Điều 48, Luật Đầu tư năm 2014; điểm c, khoản 2, Điều 41, Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư và Luật Đất đai, Luật Nhà ở, quy định pháp luật có liên quan.

Báo cáo kết quả thực hiện các việc nêu trên cho Ủy ban nhân dân Thành phố và Thanh tra Thành phố.

6. Giao Giám đốc Sở Tài chính: hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh thực hiện theo đúng chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Văn bản số 1791/UBND-NCPC ngày 18 tháng 5 năm 2020 liên quan việc tạm ứng và hoàn trả chi phí cưỡng chế để xử lý dứt điểm các công trình vi phạm trật tự xây dựng, đất đai còn đang tồn tại theo đúng quy định.

Báo cáo kết quả thực hiện các việc nêu trên cho Ủy ban nhân dân Thành phố và Thanh tra Thành phố.

7. Giao Giám đốc Sở Nội vụ: chủ trì, mời Ủy ban Kiểm tra Thành ủy, Thanh tra thành phố và các đơn vị có liên quan rà soát, tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố kiểm điểm làm rõ trách nhiệm về các thiếu sót, sai phạm

theo kết luận thanh tra đối với các tổ chức, cá nhân là lãnh đạo Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh qua từng thời kỳ; tùy theo tính chất, mức độ sai phạm mà có hình thức xử lý phù hợp, đúng qui định đối với các tổ chức và cá nhân thuộc thẩm quyền.

Báo cáo kết quả thực hiện các việc nêu trên cho Ủy ban nhân dân Thành phố và Thanh tra Thành phố.

8. Kiến nghị Công an Thành phố:

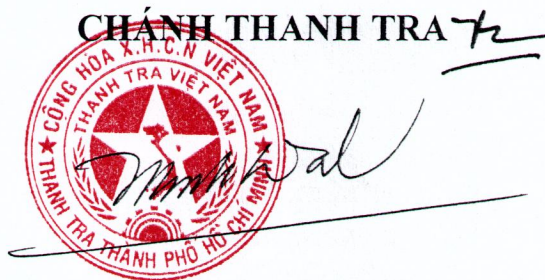
Triển khai các biện pháp nghiệp vụ nhằm phát hiện các vụ việc có dấu hiệu hình sự để điều tra, xác minh; tập trung vào các vụ việc có dấu hiệu đưa, nhận, môi giới hối lộ, tham nhũng, các đối tượng đầu cơ đất, mua bán chuyên nhượng thu lợi bất chính, xây dựng không phép, sai phép, vi phạm quy định về quản lý, sử dụng đất đai nhằm xử lý nghiêm và lập lại trật tự, kỷ cương trật tự xây dựng trên địa bàn huyện Bình Chánh.

9. Giao Thanh tra thành phố:

Theo dõi, giám sát, đôn đốc, xử lý sau thanh tra; tổng hợp kết quả thực hiện của các cơ quan có liên quan; báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND TP;
- Chánh Thanh tra TP;
- Các Phó Chánh Thanh tra TP;
- Sở Thông tin và Truyền thông (để đăng tải công khai);
- Công thông tin điện tử Thanh tra TP (để đăng tải công khai);
- Lưu: VT, P7, HS ĐTT.



Đặng Minh Đạt