

Số: 01 /KL-TTT

An Giang, ngày 01 tháng 01 năm 2018

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc thực hiện chủ trương đầu tư Khu dân cư, chợ Trung tâm xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên

Thực hiện Quyết định số 188/QĐ-TTT ngày 22/11/2017 của Thanh tra tỉnh về việc thanh tra việc thực hiện chủ trương đầu tư Khu dân cư, chợ Trung tâm xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên, từ ngày 01/12/2017 đến ngày 29/12/2017 Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra trực tiếp tại UBND thành phố Long Xuyên, làm việc với Chủ đầu tư dự án Liên danh Công ty trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Tấn Vương và Doanh nghiệp tư nhân Cang Trường (Liên danh Tấn Vương - Cang Trường) và các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan.

Xét báo cáo kết quả thanh tra ngày 02/01/2018 của Trưởng Đoàn thanh tra, ý kiến giải trình của cơ quan, tổ chức, cá nhân là đối tượng thanh tra,

Chánh Thanh tra tỉnh kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

- Tên dự án: Khu dân cư, chợ Trung tâm xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên (viết tắt là Khu dân cư)

- Địa điểm xây dựng: Ấp Bình Hòa, xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên

- Chủ đầu tư: Liên danh Tấn Vương - Cang Trường

(Công ty Tấn Vương hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1601982257, cấp ngày 07/9/2015 do bà Nguyễn Hoàng Anh Tú - Giám đốc là người đại diện pháp luật của công ty; Ngày 20/10/2017, công ty Tấn Vương đăng ký thay đổi người đại diện theo pháp luật là ông Vương Tấn Thành - Giám đốc)

- Quy mô xây dựng: Khu dân cư (dự kiến bố trí 340 lô nền), Chợ trung tâm (chợ bách hóa và chợ lương thực - thực phẩm), công viên cây xanh và hạ tầng giao thông.

- Diện tích mặt đất sử dụng: 53.427,5m²

- Tổng vốn đầu tư của dự án: 41.712.948.000 đồng. Trong đó: Vốn góp để thực hiện dự án là 20.000.000.000 đồng (Công ty Tấn Vương 18.000.000.000 đồng; DNTN Cang Trường 2.000.000.000 đồng); Vốn huy động là 21.712.948.000 đồng.

- Thời gian hoạt động của dự án là: 50 năm, kể từ ngày có quyết định chủ trương đầu tư.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Thanh tra về trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án

1.1 Giai đoạn trước khi có Luật Đầu tư năm 2014

- Ngày 19/7/2012, Doanh nghiệp tư nhân Cang Trường (DNTN Cang Trường) có Tờ trình số 51/TTr-CV về việc xin chủ trương đầu tư xây dựng Khu dân cư (gồm Chợ và Khu dân cư), với quy mô dự kiến: 60.000m² Trong đó, phần đã phê duyệt chi tiết trung tâm xã là 52.400m², phần xin mở rộng thêm 7.600m².

- Ngày 04/10/2012, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 979/SKHĐT-HTDN gửi các sở, ngành và UBND thành phố Long Xuyên về việc lấy ý kiến chủ trương đầu tư xây dựng Khu dân cư về các vấn đề có liên quan đến quy mô dự án, quy hoạch xây dựng, đất đai, môi trường...

- Trên cơ sở ý kiến thống nhất của các đơn vị gồm: Sở Xây dựng (Công văn số 724/SXD-KQTH ngày 22/10/2012), Sở Tài nguyên và Môi trường (Công văn số 1359/STNMT-KHTC ngày 16/10/2012), Sở Công thương (Công văn số 953/SCT-QLTM-DV ngày 16/10/2012) và UBND thành phố Long Xuyên (Công văn số 1632/UBND-KT ngày 22/10/2012).

- Ngày 08/11/2012, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Tờ trình số 803/TTr-SKHĐT về việc xin chủ trương đầu tư xây dựng Khu dân cư gửi UBND tỉnh xem xét chấp thuận.

- Ngày 30/01/2013, Văn phòng UBND tỉnh có Văn bản số 340/VPUBND-KT thông báo ý kiến của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Huỳnh Thế Năng như sau:

"Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư tiến hành rà soát, kiểm tra và có đánh giá về năng lực của nhà đầu tư theo quy định (năng lực tài chính và năng lực triển khai dự án); Làm việc lại với UBND thành phố Long Xuyên và Sở Công thương về mặt quy hoạch để đánh giá hiệu quả của dự án, nhằm đảm bảo cho dự án nếu được chấp thuận sẽ thành công (tránh lãng phí cho nhà đầu tư). Sau đó, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét".

- Trên cơ sở ý kiến của UBND tỉnh, ngày 20/3/2013 Sở Kế hoạch và Đầu tư có Tờ trình số 158/TTr-SKHĐT về việc chấp thuận cho DNTN Cang Trường đầu tư xây dựng Khu dân cư.

- Ngày 27/03/2013, Văn phòng UBND tỉnh có Văn bản số 907/VPUBND-KT thông báo ý kiến của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Huỳnh Thế Năng về việc xin chủ trương đầu tư xây dựng Khu dân cư, với nội dung như sau:

"1. Chấp thuận chủ trương cho DNTN Cang Trường đầu tư Khu dân cư.

2. Trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh, Nhà đầu tư phải tiến hành lập dự án để đăng ký đầu tư và tiến hành triển khai các hồ sơ thủ tục tiếp theo để thực hiện dự án. Nếu quá thời hạn trên, nhà đầu tư không hoàn chỉnh các hồ sơ thủ tục dự án thì Sở Kế hoạch và Đầu tư sẽ trình UBND tỉnh thu hồi chủ trương đầu tư".

- Theo đó, DNTN Cang Trường tiến hành lập Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và được UBND thành phố Long Xuyên phê duyệt tại Quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 13/5/2014 trên cơ sở Báo cáo kết quả thẩm định số 407/BCKQTĐ-QLĐT ngày 05/5/2015 của Phòng Quản lý Đô thị thành phố.

- Ngày 01/7/2015, Sở Xây dựng có Thông báo số 1244/TB-SXD về việc công bố thông tin dự án Khu dân cư.

- Ngày 09/9/2015, Liên danh Tấn Vương - Cang Trường ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HTKD/2015 về việc đầu tư Khu dân cư.

- Ngày 14/9/2015, Sở Xây dựng có Văn bản số 1910/SXD-QLN gửi các sở, ngành chuyên môn về việc góp ý hồ sơ năng lực của nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư (Liên danh Tấn Vương - Cang Trường) trước khi trình UBND tỉnh công nhận Chủ đầu tư.

- Trên cơ sở ý kiến của các sở, ngành gồm: Sở Tài nguyên và Môi trường (Công văn số 1487/STNMT-ĐĐ ngày 22/9/2015); Sở Tài chính (Công văn số 1966/STC-GCS ngày 24/9/2015); Sở Kế hoạch và Đầu tư (Công văn số 1165/SKHĐT-HTDN ngày 29/9/2015) và Cục Thuế tỉnh (Công văn số 1584/CT-THNVDT ngày 22/9/2015).

- Ngày 05/10/2015, Sở Xây dựng có Tờ trình số 2174/TTr-SXD về việc công nhận Chủ đầu tư dự án Khu dân cư trình UBND tỉnh xem xét chấp thuận.

- Ngày 16/10/2015, UBND tỉnh có Công văn số 1741/UBND-ĐTĐ về việc công nhận Chủ đầu tư dự án Khu dân cư với các nội dung chính như sau:

"- Thống nhất công nhận Liên danh Tấn Vương - Cang Trường được làm Chủ đầu tư dự án Khu dân cư.

- Giao UBND thành phố Long Xuyên hướng dẫn Chủ đầu tư về thành phần hồ sơ, trình tự thủ tục và thực hiện chấp thuận đầu tư theo đúng quy định (dự án có quy mô dưới 500 căn);

- Liên danh Tấn Vương - Cang Trường có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện dự án Khu dân cư theo đúng các quy định hiện hành của pháp luật".

1.2. Giai đoạn thực hiện theo Luật Đầu tư năm 2014

- Ngày 25/3/2016, UBND thành phố Long Xuyên có Công văn số 802/UBND-KT gửi Sở Xây dựng, với nội dung: *"Căn cứ Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở thì đối với dự án Khu dân cư phải trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư. Do đó, UBND thành phố Long Xuyên chuyển hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư Khu dân cư của Công ty Tấn Vương đến Sở Xây dựng để xem xét và trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định".*

- Ngày 30/3/2016, Sở Xây dựng có Công văn số 631/SXD-QLN chuyển hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đến Sở Kế hoạch và Đầu tư để hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đầu tư, với lý do: Dự án Khu dân cư thuộc trường hợp quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014.

* Cụ thể, Điểm a Khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014 quy định về thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh như sau: *"1. Trừ những dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của UBND cấp tỉnh theo pháp luật về đầu tư công và các dự án quy định tại Điều 30 và Điều 31 của Luật này, UBND cấp tỉnh quyết định chủ trương đầu tư đối với các dự án sau đây:*

a) Dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu hoặc nhận chuyển nhượng; dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất".

- Ngày 30/03/2016, Liên danh Tấn Vương - Cang Trường có văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư (Sở nhận ngày 01/4/2016).

- Ngày 14/4/2016, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Báo cáo số 329/BC.SKHĐT về việc thẩm định đề xuất chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư của Liên danh Tấn Vương - Cang Trường, với các nội dung đánh giá về sự phù hợp của dự án đối với các quy hoạch; tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án; căn cứ pháp lý về quyền sử dụng địa điểm đầu tư và công nghệ sử dụng trong dự án để trình UBND tỉnh xem xét chấp thuận.

- Ngày 26/4/2016, UBND tỉnh An Giang ký Quyết định chủ trương đầu tư số 1162/QĐ-UBND chấp thuận nhà đầu tư Liên danh Tấn Vương - Cang Trường thực hiện dự án đầu tư, với các nội dung chính sau:

+ Tên dự án đầu tư: Khu dân cư Trung tâm xã Mỹ Khánh.

+ Quy mô dự án: Dự án đầu tư tuân thủ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND thành phố Long Xuyên phê duyệt tại Quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 13/5/2014.

+ Quy mô xây dựng: Khu dân cư (dự kiến bố trí 340 lô nền), Chợ trung tâm (chợ bách hóa và chợ lương thực - thực phẩm), công viên cây xanh và hạ tầng giao thông.

+ Diện tích mặt đất sử dụng: 53.427,5m².

+ Tổng vốn đầu tư của dự án: 41.712.948.000 đồng. Trong đó: Vốn góp để thực hiện dự án là 20.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 48% tổng vốn đầu tư (Công ty Tấn Vương 18.000.000.000 đồng; DNTN Cang Trường 2.000.000.000 đồng); Vốn huy động là 21.712.948.000 đồng.

+ Thời gian hoạt động của dự án là: 50 năm, kể từ ngày có Quyết định chủ trương đầu tư.

- Về tiến độ thực hiện các mục tiêu, hạng mục chủ yếu của dự án:

. Thực hiện các thủ tục đầu tư (Đất đai, môi trường, xây dựng): Từ tháng 01/2016 đến tháng 7/2016.

. San lấp mặt bằng + xây dựng các hạng mục dự án (chợ và hạ tầng kỹ thuật): Từ tháng 7/2016 đến tháng 11/2016.

. Hoàn chỉnh hạ tầng, hoàn thiện các hạng mục dự án, kinh doanh chợ kết hợp bán nền: Tháng 12/2016.

+ Các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án gồm:

. Về môi trường: Dự án thuộc đối tượng phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, phê duyệt trước khi triển khai thực hiện dự án.

. Về phương thức tạo quỹ đất để thực hiện dự án: Là tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng, Liên danh Tấn Vương - Cang Trường phối hợp với UBND thành phố

Long Xuyên tự tạo quỹ đất theo phương thức tự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

. Liên danh Tấn Vương - Cang Trường đăng ký dự án vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của thành phố để làm cơ sở chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án theo đúng quy định của Luật Đất đai 2013”

*** Nhận xét về hồ sơ, trình tự và thủ tục quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư 2014**

- Về các hồ sơ, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư đầy đủ theo đúng quy định tại Khoản 1 Điều 33 Luật Đầu tư 2014.

- Về trình tự, thủ tục và nội dung thẩm định của Sở Kế hoạch và Đầu tư trình UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư đúng theo quy định tại Điều 30 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư 2014.

2. Thanh tra việc chấp hành quyết định chủ trương đầu tư Dự án của Chủ đầu tư

2.1 Việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai

2.1.1 Về công tác tạo quỹ đất thực hiện Dự án

- Theo Báo cáo số 436/BC-UBND ngày 06/12/2017 của UBND thành phố Long Xuyên về tình hình thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư, quá trình thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Liên danh Tấn Vương - Cang Trường, UBND xã Mỹ Khánh đã thông báo thời gian, địa điểm họp dân để Chủ đầu tư tự thỏa thuận giá đền bù với người dân khi nhận chuyển nhượng, cụ thể:

+ Ngày 06/11/2015, Công ty Tấn Vương phối hợp với UBND xã Mỹ Khánh tổ chức họp dân thông qua giá bồi hoàn cho các hộ dân nằm trong dự án.

+ Ngày 10/11/2015, UBND thành phố Long Xuyên có buổi làm việc với UBND xã Mỹ Khánh, Liên danh Tấn Vương - Cang Trường chỉ đạo triển khai thực hiện dự án.

- Việc tự thỏa thuận để tạo quỹ đất thực hiện dự án được Chủ đầu tư triển khai thực hiện trên cơ sở Sổ mục kê và Bản đồ trích đo địa chính dự án Khu dân cư do Văn phòng Đăng ký Đất đai và Thông tin Tài nguyên Môi trường trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang lập ngày 15/7/2014.

Theo Sổ mục kê nêu trên, tổng diện tích đất theo hiện trạng đo đạc trong phạm vi dự án là **52.589,8m²**, gồm: Đất của các hộ dân: 51.245,7m² (đất ở nông thôn, lâu năm khác và lúa) và đất do UBND xã quản lý: 1.344,1m² (đất giao thông, thủy lợi).

Qua làm việc, Chủ đầu tư đã cung cấp các hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc tự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các hộ dân có đất trong dự án cho Đoàn thanh tra như sau:

a) Chủ đầu tư đã thỏa thuận:

Hồ sơ đã thỏa thuận với 08 hộ có đất trong phạm vi dự án với tổng diện tích **24.567,3m²** (tỷ lệ 46,7%) gồm: Biên bản thỏa thuận bồi hoàn đất, biên bản thỏa thuận

hoán đổi nền, phiếu chi tiền, biên nhận,...giữa Chủ đầu tư với các hộ dân. **Không có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.**

(Chi tiết Phụ lục số 1 đính kèm).

b) Chủ đầu tư chưa thỏa thuận: **28.022,5m²** (tỷ lệ 53,3%) trong đó:

- Đất của 04 hộ với tổng diện tích **21.397,9m²**, phần diện tích đất này đang phát sinh tranh chấp dân sự giữa Chủ đầu tư và ông Phan Ngọc Thanh và vụ việc tranh chấp đang được Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý giải quyết.

- Đất công do UBND xã quản lý: 1.344,1m² (đất giao thông, thủy lợi)

- Đất các hộ dân: 5.280,5m² (đất ở, đất lâu năm khác, đất lúa)

(Chi tiết Phụ lục số 2 đính kèm)

*** Theo Báo cáo số 461/BC-UBND ngày 27/12/2017 của UBND thành phố Long Xuyên về giải trình một số nội dung có liên quan phần diện tích đất đang phát sinh tranh chấp dân sự giữa Chủ đầu tư và ông Phan Ngọc Thanh như sau:**

- Từ ngày 06/01/2016 đến ngày 04/03/2016, Chủ đầu tư đã tiến hành san lấp mặt bằng đạt khối lượng 131.000m³, UBND thành phố và UBND xã Mỹ Khánh không nhận đơn khiếu nại, tố cáo của bất kỳ tổ chức, cá nhân nào liên quan đến Dự án. Đến tháng 10/2016, ông Phan Ngọc Thanh mới có đơn yêu cầu giải quyết thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tháng 11/2016 có đơn tố cáo khẩn cấp thì Dự án đã triển khai hoàn thành.

- Nguyên nhân phát sinh tranh chấp giữa ông Thành và ông Thanh có vay mượn tiền, giao dịch góp đất nhưng có mâu thuẫn dẫn đến việc ông Thanh cho rằng Chủ đầu tư chiếm dụng trái phép toàn bộ diện tích đất của ông Thanh, đây là tranh chấp dân sự theo quy định thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Hiện tại vụ việc tranh chấp hợp đồng vay giữa ông Thành và ông Thanh đang được Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý vụ án dân sự số 132/2016/TLSTDS ngày 06/6/2016.

- Ngày 24/10/2017, UBND thành phố đã làm việc với lãnh đạo Tòa án nhân dân tỉnh và Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, theo tài liệu Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên đã thu thập thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 04 hộ cho ông Thanh nhưng việc trả tiền cho các hộ dân do Công ty Tấn Vương chi trả. Do đó, ông Thành đã làm đơn tố cáo đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh và hiện Công an tỉnh đang thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật về tố giác tội phạm.

*** Trình bày của ông Vương Tấn Thành - Giám đốc Công ty Tấn Vương:**

- Đất của 08 hộ nêu trên với tổng diện tích 24.567,3m², Chủ đầu tư chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà chỉ có biên bản thỏa thuận hoán đổi nền, phiếu chi tiền, biên nhận tiền... Nguyên nhân, do tất cả các diện tích đất trong phạm vi dự án thực tế đều có biến động tăng so Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ.

- Đất của 04 hộ còn lại với tổng diện tích 21.397,9m² giữa Chủ đầu tư và ông Phan Ngọc Thanh đang có tranh chấp về đất của các hộ trong dự án nên Chủ đầu tư

không thể thực hiện lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và đăng ký biến động đất đai.

- Đối với phần diện tích đất công UBND xã quản lý diện tích 1.344,1m², Chủ đầu tư chưa lập thủ tục giao đất và nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước. Nguyên nhân, khi thỏa thuận bồi thường các hộ dân đã yêu cầu bồi thường luôn phần đất này với lý do các hộ dân cho rằng đây là đất họ đang quản lý sử dụng.

*** Trình bày của ông Phạm Hồng Sang - Chủ tịch UBND xã Mỹ Khánh:**

- Từ khi có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh, UBND xã có hỗ trợ doanh nghiệp tiếp cận với người dân. Tuy nhiên, việc thỏa thuận giá bồi thường, phương thức bồi thường, hoán đổi đất... đều do Chủ đầu tư tự thực hiện, UBND xã không có tham gia việc thỏa thuận này.

- Đối với phần diện tích đất công 1.344,1m² trong phạm vi dự án UBND xã đang quản lý, hiện Chủ đầu tư cũng chưa lập thủ tục giao đất và nghĩa vụ tài chính đối với phần đất này.

*** Nhận xét:**

- Hồ sơ Chủ đầu tư đã thỏa thuận tạo quỹ đất của 08 hộ gồm: biên bản thỏa thuận bồi hoàn đất, biên bản thỏa thuận hoán đổi nền, phiếu chi tiền, biên nhận,... giữa Chủ đầu tư với các hộ dân nhưng không có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các hộ dân là chưa chấp hành theo đúng nội dung quy định tại Điều 2 Quyết định chủ trương đầu tư số 1162/QĐ-UBND ngày 26/4/2016 của UBND tỉnh "...*Phương thức tạo quỹ đất để thực hiện dự án là tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng. Liên danh Tấn Vương - Cang Trường phối hợp với UBND thành phố Long Xuyên tự tạo quỹ đất theo phương thức tự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo đúng quy định Luật Đất đai năm 2013...*" Do đó, đối với phần diện tích đất này chưa đủ cơ sở pháp lý chứng minh thuộc quyền sử dụng của Chủ đầu tư vì chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực giữa Chủ đầu tư với các hộ dân.

- Đối với phần diện tích đất công 1.344,1m² trong phạm vi dự án do UBND xã quản lý, Chủ đầu tư chưa lập thủ tục xin giao đất là chưa đúng quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 16 Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND của UBND tỉnh quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh An Giang "*Trường hợp trong phạm vi dự án có một phần diện tích đất công do Nhà nước quản lý thì phải được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương giao đất, thuê đất trên cơ sở đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường.*"

- Đối với hồ sơ tạo quỹ đất của 04 hộ do Chủ đầu tư cung cấp cho Đoàn với tổng diện tích 21.397,9m², phần diện tích đất này đang phát sinh tranh chấp dân sự giữa Chủ đầu tư và ông Phan Ngọc Thanh và vụ việc tranh chấp đang được Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý giải quyết. Ngoài ra, Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh cũng đang thụ lý nội dung tố cáo của ông Vương Tấn Thành đối với ông Phan Ngọc Thanh theo Văn bản số 1474/CV-CQCSĐT ngày 12/10/2017. Do đó, Đoàn Thanh tra không tiến hành kiểm tra nội dung này.

- Mặt khác, theo quy định tại Khoản 5 Điều 13 Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 17/11/2015 của UBND tỉnh về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đối với tổ chức "...Đối với dự án của tổ chức kinh tế được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thì phải tạo quỹ đất trên 70% diện tích của dự án thì mới được giao đất, cho thuê đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án và đảm bảo các điều kiện sau: a) Kết nối hạ tầng đồng bộ với các khu vực xung quanh; b) Đảm bảo cơ cấu diện tích đất công trình công cộng theo tỷ lệ quy định trong khu vực dự án; c) Đảm bảo đầu tư hạ tầng kỹ thuật một cách đồng bộ trong khu vực dự án...". Do đó, Chủ đầu tư chưa đảm bảo điều kiện để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án nhưng vẫn triển khai đầu tư xây dựng là chưa đúng theo nội dung quy định của Quyết định trên.

2.1.2 Về lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Dự án của Chủ đầu tư

- Ngày 30/3/2016, Liên danh Tân Vương - Cang Trường có Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư.

- Ngày 26/4/2016, UBND tỉnh có Quyết định chủ trương đầu tư số 1162/QĐ-UBND Khu dân cư trên cơ sở Báo cáo thẩm định số 329/BC-SKHĐT ngày 14/4/2016 của Sở Kế hoạch và Đầu tư. Trong đó:

+ Hiện trạng sử dụng đất: Bảng cân bằng sử dụng đất (hiện trạng) là 53.427,5 m².

+ Quy mô đầu tư: Diện tích sử dụng đất là 53.427,5m².

(Chi tiết Phụ lục số 3 đính kèm)

- Sau khi có quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh, Chủ đầu tư đã tiến hành thực hiện các công việc: Bơm cát san nền đạt 80% khối lượng; Xây dựng hoàn thiện 02 nhà lồng chợ và các hạng mục kèm theo; Hệ thống giao thông đã thi công đạt 80%; hệ thống thoát nước khu dân cư đạt 80%; Đến tháng 01/2017, nhà lồng chợ chính thức đi vào hoạt động.

*** Trình bày của ông Vương Tân Thành - Giám đốc Công ty Tân Vương:**

Đến nay, Chủ đầu tư chưa lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; chưa thực hiện các nghĩa vụ tài chính với nhà nước do đang phát sinh tranh chấp dân sự với ông Phan Ngọc Thanh.

*** Nhận xét:**

Theo quy định tại Điều 16 Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 17/11/2015 của UBND tỉnh, sau khi Chủ đầu tư đã thỏa thuận tạo quỹ đất theo phương thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong phạm vi dự án thì phải lập hồ sơ, thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất, phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất theo nội dung quy định của Quyết định trên. Tuy nhiên, đến nay Chủ đầu tư chưa thực hiện lập hồ sơ, thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất và chưa thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

- Việc Chủ đầu tư chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai nhưng đã triển khai xây dựng cơ bản hoàn thành các hạng mục trong dự án là hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ về xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai về tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa không được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền *"c) Phạt tiền từ trên 30.000.000đồng đến 50.000.000đồng nếu diện tích chuyển mục đích trái phép từ 03ha trở lên..."*

2.1.3 Về nội dung xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Chủ đầu tư thực hiện Dự án

Theo bảng cân bằng hiện trạng sử dụng đất Chủ đầu tư sử dụng để thực hiện Dự án, quy mô đầu tư của Dự án sử dụng diện tích đất là 53.427m². Trong đó, đất ở 28.768,3m² dự kiến bố trí 340 lô nền và đất thương mại dịch vụ 3.289,9m² sử dụng xây dựng chợ, đối với phần diện tích đất này Chủ đầu tư sử dụng vào mục đích kinh doanh do đó phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính theo quy định Luật Đất đai 2013.

- Theo quy định tại Khoản 1 Điều 63, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013 như sau:

"1. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và lệ phí trước bạ (sau đây gọi là nghĩa vụ tài chính) do cơ quan thuế xác định. Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin địa chính cho cơ quan thuế đối với các trường hợp đủ điều kiện và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định; trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể thì do cơ quan thuế xác định..."

- Ngoài ra, theo quy định tại Khoản 1 Điều 108 Luật Đất đai 2013 quy định về căn cứ tính tiền sử dụng đất *"1. Căn cứ tính tiền sử dụng đất: a) diện tích đất được giao, được chuyển mục đích sử dụng, được công nhận quyền sử dụng"* và Khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai 2013 về thời điểm tính tiền sử dụng đất *"...2. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất..."*

Căn cứ các quy định trên, Dự án chưa có cơ sở để xác định tiền sử dụng đất mà Chủ đầu tư phải nộp Nhà nước do chưa có quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2.2 Về triển khai xây dựng Dự án của Chủ đầu tư

2.2.1 Về tình hình triển khai xây dựng Dự án của Chủ đầu tư

Sau khi có Quyết định của UBND tỉnh cho chủ trương đầu tư, Chủ đầu tư đã tiến hành khởi công dự án thực hiện san lấp mặt bằng tháng 01/2016, Bơm cát san nền đạt 80%; Xây dựng hoàn thành 02 nhà lồng chợ và các hạng mục kèm theo như Văn phòng ban quản lý chợ, nhà vệ sinh công cộng, phòng cháy chữa cháy, khu xử lý



nước thải của chợ, hệ thống giao thông đã thi công đạt 80%, hệ thống cấp thoát nước khu dân cư đạt 80%.

*** Trình bày của ông Vương Tấn Thành - Giám đốc Công ty Tấn Vương:**

- Sau khi thỏa thuận mua đất của các hộ dân trong Dự án thì Chủ đầu tư tiến hành công việc đắp đê, san lấp mặt bằng vào khoảng tháng 12/2015. Thời điểm này Chủ đầu tư đang lập thủ tục xin cấp phép xây dựng dự án.

- Trong thời gian thực hiện san lấp mặt bằng, khoảng tháng 02/2016 Chủ đầu tư tiến hành khởi công xây dựng các hạng mục, công trình và hạ tầng kỹ thuật của Dự án.

- Đến tháng 11/2016, các hạng mục, công trình và hạ tầng kỹ thuật cơ bản hoàn thành và đưa vào sử dụng gồm: 02 Nhà lồng chợ, Văn phòng Ban Quản lý Chợ, Nhà vệ sinh công cộng, các khu Ki - ốt và các đường nội bộ, hệ thống thoát nước.

- Đến tháng 01/2017, 02 Nhà lồng chợ chính thức đi vào hoạt động.

*** Theo trình bày của ông Phạm Hồng Sang - Chủ tịch UBND xã Mỹ Khánh:**

- Thời điểm, Chủ đầu tư tiến hành thỏa thuận mua đất của hộ dân có đất trong Dự án thì UBND xã có báo cáo UBND thành phố chỉ đạo các cơ quan chuyên môn hỗ trợ Chủ đầu tư trong việc thực hiện các thủ tục pháp lý để triển khai xây dựng Dự án.

- Khi Chủ đầu tư Dự án tiến hành san lấp mặt bằng và khởi công xây dựng các hạng mục, công trình của Dự án nhưng chưa lập thủ tục xin phép xây dựng công trình theo quy định thì UBND xã đã báo cáo UBND thành phố tiến hành mời làm việc đối với Chủ đầu tư để có hướng dẫn và hỗ trợ để hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý theo quy định.

*** Nhận xét:**

Qua kiểm tra các văn bản, hồ sơ do UBND xã Mỹ Khánh cung cấp thì khoảng thời gian Chủ đầu tư tiến hành thi công trong năm 2016 (san lấp mặt bằng, xây dựng nhà lồng chợ, các đường nội bộ, hệ thống thoát nước...), không có văn bản, hồ sơ nào của UBND xã có nội dung báo cáo đến UBND thành phố Long Xuyên về việc ngăn chặn hành vi xây dựng chưa được cấp phép. Theo Điểm c Khoản 1, Khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ về xử lý vi phạm trật tự xây dựng quy định về trách nhiệm của người đứng đầu cơ quan có thẩm quyền quản lý trật tự xây dựng đô thị "*Chủ tịch UBND xã, phường thị trấn (gọi tắt là cấp xã) và Chủ tịch UBND cấp huyện chịu trách nhiệm về tình hình vi phạm trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn*". Do đó, Chủ tịch UBND xã Mỹ Khánh và Chủ tịch UBND thành phố Long Xuyên phải chịu trách nhiệm về tình hình vi phạm trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn mình quản lý.

2.2.2 Về kết quả triển khai xây dựng Dự án của Chủ đầu tư

a) Kết quả kiểm tra hiện trạng của Thanh tra Sở Xây dựng:

- Ngày 16/9/2016, Thanh tra Sở Xây dựng phối hợp với Phòng Quản lý Đô thị, Đội Quản lý Trật tự Đô thị thành phố và UBND xã Mỹ Khánh tiến hành lập biên bản kiểm tra thủ tục pháp lý và hiện trạng xây dựng Khu dân cư, với kết quả kiểm tra và ý kiến kết luận tại buổi kiểm tra như sau:

+ *Kết quả kiểm tra hiện trạng xây dựng công trình:*

. Đã cơ bản hoàn thành 02 hạng mục Chợ (chợ bách hóa và chợ lương thực - thực phẩm);

. Đường số 2, số 3, số 5, số 6 đã rải đá 0x4, xây gờ bó vỉa; các tuyến đường số 7, số 8 rải đá 0x4 lớp 1, chưa xây gờ bó vỉa; đường số 1, số 4 chưa thực hiện;

. Xây dựng hệ thống cống thoát nước cấp theo tuyến đường số 2, số 3, số 5 và số 6;

. Tại lô L3.15 và L3.16 đã có xây dựng một căn nhà.

+ *Ý kiến của Trưởng Đoàn kiểm tra:* Đình chỉ thi công công trình trong thời gian đợi xin phép xây dựng, giao Đội Quản lý trật tự đô thị thành phố và UBND xã Mỹ Khánh giám sát việc ngưng thi công công trình xây dựng; Công trình chỉ được thi công lại khi có giấy phép xây dựng và Chủ đầu tư phải thực hiện đúng theo quy định về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng theo quy định hiện hành.

- Cùng ngày 16/9/2016, Thanh tra Sở Xây dựng tiến hành lập Biên bản vi phạm hành chính số 08/BBVPHC về hoạt động xây dựng đối với Công ty Tấn Vương do ông Vương Tấn Thành - Phó Giám đốc là đại diện, với hành vi vi phạm hành chính là "**xây dựng công trình Khu dân cư không có giấy phép xây dựng**", đồng thời áp dụng biện pháp ngăn chặn hành vi vi phạm hành chính là "**Đình chỉ thi công xây dựng công trình**".

- Ngày 29/9/2016, Thanh tra Sở Xây dựng ban hành Quyết định số 56/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty Tấn Vương (Chủ đầu tư) do đã thực hiện hành vi vi phạm hành chính tại điểm c, Khoản 6, Điều 13 của Nghị định 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 là xây dựng công trình Khu dân cư **không có giấy phép xây dựng**, với hình thức xử phạt và biện pháp khắc phục hậu quả như sau:

+ *Phạt tiền 40.000.000 đồng (ngày 20/3/2017, Công ty Tấn Vương đã nộp phạt).*

+ *Công ty Tấn Vương phải lập hồ sơ, thủ tục xin phép xây dựng theo quy định tại Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ.*

+ *Sau khi có giấy phép xây dựng Chủ đầu tư mới được tiếp tục thực hiện thi công xây dựng và phải thực hiện đúng quy định về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ.*

b) Về kết quả kiểm tra hiện trạng của Đoàn thanh tra:

- Ngày 05/12/2017, Đoàn thanh tra phối hợp với Phòng Quản lý Đô thị thành phố, UBND xã Mỹ Khánh và Chủ đầu tư Dự án tiến hành kiểm tra hiện trạng xây dựng Khu dân cư, như sau:

+ *Đã xây dựng hoàn thiện và đưa vào sử dụng các hạng mục, công trình gồm:*

. 02 nhà lồng chợ (Chợ bách hóa và Chợ lương thực - thực phẩm), kết cấu nền gạch men, vách gạch + tole, khung BTCT, mái tole;

. 02 Khu Ki - ốt cấp Chợ lương thực - thực phẩm, với kết cấu nền xi măng, khung sắt tiền chế; vách tole; mái tole;

. Nhà Ban quản lý Chợ và Nhà vệ sinh công cộng, với kết cấu nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole.

+ Về hạ tầng kỹ thuật:

. Đường nội bộ số 2, số 3, một phần đường số 5 và một phần đường số 6 đã láng nhựa.

. Đường nội bộ số 7, số 8, một phần đường số 1 và một phần đường số 4 đã thi công hoàn thành nền đường nhưng chưa thảm nhựa.

. Phần còn lại của các đường số 1, số 5 và số 6 đang triển khai thi công.

. Phần còn lại đường số 4 chưa triển khai thi công.

+ Về việc xây dựng các lô nền của các hộ dân:

Có 36 lô nền đã được triển khai xây dựng nhà ở, cụ thể:

. 24 lô đã xây dựng nhà ở hoàn thiện đưa vào sử dụng, với kết cấu chủ yếu là nền gạch men, vách gạch, khung bê tông cốt thép (BTCT), mái tole.

. 05 lô đã xây dựng nhà ở và đang trong giai đoạn hoàn thiện, với kết cấu chủ yếu là nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole.

. 07 lô đã xây dựng xong phần móng và cổ cột.

c) Khối lượng xây dựng các hạng mục, công trình phát sinh tăng thêm:

Đối chiếu kết quả kiểm tra hiện trạng của Thanh tra Sở Xây dựng (Biên bản ngày 16/9/2016) và kết quả kiểm tra hiện trạng của Đoàn Thanh tra (Biên bản ngày 05/12/2017) cho thấy khối lượng xây dựng các hạng mục, công trình của Dự án phát sinh tăng thêm sau thời điểm Thanh tra Sở Xây dựng kiểm tra, cụ thể:

(Chi tiết Phụ lục số 4 đính kèm)

*** Trình bày của ông Vương Tấn Thành - Giám đốc Công ty Tấn Vương:**

- Về khối lượng xây dựng phát sinh như Đoàn thanh tra nêu thì Chủ đầu tư cơ bản thống nhất số khối lượng phát sinh tăng thêm, tuy nhiên đối với 02 hạng mục Nhà Ban Quản lý Chợ và Nhà vệ sinh công cộng thì thời điểm Thanh tra Sở Xây dựng kiểm tra 02 hạng mục này đã được xây dựng nhưng biên bản kiểm tra của Thanh tra Sở Xây dựng không thể hiện.

- Về các hạng mục, công trình dự án phát sinh tăng thêm sau thời điểm Thanh tra Sở Xây dựng kiểm tra, xử phạt thì Chủ đầu tư chưa bị cơ quan, đơn vị có thẩm quyền kiểm tra, xử phạt. Tuy nhiên, trong thời gian này chỉ có Đội QLTTĐT thành phố đã 02 lần lập biên bản yêu cầu Chủ đầu tư ngưng thi công mái che của Nhà lồng chợ bách hóa và chợ lương thực - thực phẩm.

- Về việc tiếp tục thi công các hạng mục công trình nêu trên sau khi Thanh tra Sở Xây dựng đã yêu cầu ngưng thi công là do thời điểm này đã cận Tết Nguyên đán nên Chủ đầu tư đã tiếp tục thi công thêm một số hạng mục để các Tiểu thương sớm được vào kinh doanh.

*** Ý kiến giải trình của ông Đào Minh Hồng - Đội Trưởng Đội Quản lý Trật tự đô thị (QLTTĐT) thành phố Long Xuyên:**

- Thống nhất khối lượng xây dựng phát sinh như Đoàn thanh tra nêu và ý kiến giải trình bổ sung của Chủ đầu tư đối với 02 hạng mục là Nhà Ban Quản lý Chợ và Nhà vệ sinh đã được xây dựng cơ bản hoàn thành tại thời điểm Thanh tra Sở Xây dựng kiểm tra.

- Sau khi Thanh tra Sở Xây dựng tiến hành lập biên bản vi phạm, có quyết định xử lý vi phạm hành chính và yêu cầu ngưng thi công thì đã giao cho Đội QLTTĐT thành phố và UBND xã Mỹ Khánh thực hiện việc giám sát việc ngưng thi công đối với Chủ đầu tư Dự án.

- Với nhiệm vụ được giao, Đội QLTTĐT thành phố luôn thường xuyên phối hợp với UBND xã Mỹ Khánh để kiểm tra, giám sát việc ngưng thi công của Chủ đầu tư, tuy nhiên trong thời gian bị đình chỉ thì Chủ đầu tư vẫn tiếp tục thi công một số hạng mục, công trình của Dự án, theo đó, Đội QLTTĐT thành phố đã 02 lần lập biên bản yêu cầu Chủ đầu tư ngưng thi công nhưng sau thời gian kiểm tra thì Chủ đầu tư vẫn tiếp tục thi công.

*** Nhận xét:**

Thanh tra Sở Xây dựng ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính như trên, nhưng đến nay Chủ đầu tư vẫn tiếp tục xây dựng đã vi phạm tại khoản 8, Điều 13 của Nghị định 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở: *"Đối với hành vi quy định tại Khoản 3, Khoản 5, Khoản 6 và Khoản 7 Điều này, sau khi có biên bản vi phạm hành chính của người có thẩm quyền mà vẫn tái phạm thì tùy theo mức độ vi phạm, quy mô công trình vi phạm bị xử phạt từ 500.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng và bị tước quyền sử dụng giấy phép xây dựng (nếu có)".*

2.3 Về chuyển nhượng các lô nền thuộc Dự án của Chủ đầu tư

- Tính đến thời điểm thanh tra, Chủ đầu tư đã thực hiện chuyển nhượng 31 lô nền thuộc Dự án cho 20 cá nhân; Tổng giá trị hợp đồng là 7.999.185.000 đồng; Tổng số tiền Chủ đầu tư đã thu là 7.001.450.000 đồng.

(Chi tiết Phụ lục số 5 đính kèm)

- Về hình thức chuyển nhượng các lô nền thuộc Dự án cho các cá nhân được Chủ đầu tư thực hiện bằng hình thức hợp đồng góp vốn liên doanh.

Cụ thể, nội dung của hợp đồng góp vốn liên doanh của Công ty Tấn Vương với các hộ dân như sau: *"1. Bên A (Chủ đầu tư) đồng ý nhận và bên B (cá nhân góp vốn) đồng ý góp vốn để bên A lập Dự án và đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư Trung tâm xã Mỹ Khánh - ấp Bình Hòa, xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên, An Giang (sau đây gọi là Dự án) do bên A làm Chủ đầu tư.*

2. Tương ứng với số tiền góp vốn đầu tư, sau khi Dự án hoàn thành thì bên B sẽ được nhận 01 (một) nền đất theo quy hoạch chung được duyệt cùng với giấy tờ

pháp lý ở mức độ cao nhất chứng nhận quyền sử dụng đất ở do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp”.

- Về thành phần hồ sơ của việc chuyển nhượng lô nền thông qua hợp đồng góp vốn liên doanh gồm: Hợp đồng góp vốn liên doanh và Phiếu thu tiền của Chủ đầu tư.

*** Trình bày của ông Vương Tấn Thành - Giám đốc Công ty Tấn Vương:**

Theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1162/QĐ-UBND ngày 26/4/2016 của UBND tỉnh cho phép Chủ đầu tư huy động vốn số tiền 21.712.948.000 đồng để thực hiện dự án. Do đó, Chủ đầu tư thực hiện chuyển nhượng các lô nền nêu trên cho các cá nhân thông qua hợp đồng góp vốn liên doanh với số tiền **7.001.450.000 đồng** để đầu tư xây dựng Dự án.

*** Nhận xét:**

- Việc Chủ đầu tư thực hiện hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho các cá nhân nêu trên thông qua hợp đồng góp vốn liên doanh với các hộ dân nhưng chưa được phép của UBND tỉnh là chưa đúng theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013 về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê “a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy định của Chính phủ về điều kiện loại đô thị để cho phép Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai”

- Việc Chủ đầu tư chưa được phép của UBND tỉnh nhưng đã thực hiện việc chuyển nhượng các lô nền trong dự án cho các hộ dân là hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 về tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở “ d). Phạt tiền từ trên 150.000.000đồng đến 200.000.000đồng đối với dự án có diện tích đất từ 05 héc ta”.

III. KẾT LUẬN

1. Những việc đã làm được

Việc triển khai dự án Khu dân cư trên địa bàn xã Mỹ Khánh sẽ góp phần tích cực đến phát triển kinh tế - xã hội của xã, làm thay đổi bộ mặt nông thôn của địa phương và góp phần giúp cho xã đạt chuẩn nông thôn mới.

Dự án được đầu tư xây dựng với mục tiêu khai thác quỹ đất hiện có, đáp ứng nhu cầu của các đối tượng có nhu cầu về nhà ở, thương mại - dịch vụ góp phần tích cực vào chương trình phát triển nhà ở; tạo hệ thống hạ tầng kết nối các dự án, tuyến giao thông quan trọng trong khu vực và khu dân cư lân cận.

2. Một số tồn tại, hạn chế

2.1 Việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai

a) Sai phạm của Chủ đầu tư về công tác tạo quỹ đất:

- Việc thỏa thuận tạo quỹ đất của 08 hộ gồm: biên bản thỏa thuận bồi hoàn đất, biên bản thỏa thuận hoán đổi nền, phiếu chi tiền, biên nhận,... giữa Chủ đầu tư với các hộ dân nhưng không có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các hộ dân là chưa chấp hành theo đúng nội dung quy định tại Điều 2 Quyết định chủ trương đầu tư số 1162/QĐ-UBND ngày 26/4/2016 của UBND tỉnh.

- Đối với phần diện tích đất công 1.344,1m² trong phạm vi dự án do UBND xã quản lý, Chủ đầu tư chưa lập thủ tục xin cấp thẩm quyền giao đất là chưa đúng quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 16 Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND của UBND tỉnh.

- Chủ đầu tư chưa đảm bảo điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức để thực hiện dự án của cấp thẩm quyền theo quy định tại Khoản 5 Điều 13 Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 17/11/2015 của UBND tỉnh. Phải tạo quỹ đất trên 70% diện tích đất trong dự án.

b) Sai phạm về lập thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của Chủ đầu tư

- Chưa lập hồ sơ, thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất và chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính là chưa đúng theo quy định tại Điều 16 Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 17/11/2015 của UBND tỉnh.

- Chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và cấp phép xây dựng nhưng đã triển khai xây dựng cơ bản hoàn thành các hạng mục trong dự án là hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ về tự ý chuyển mục đích sử dụng đất.

2.2 Sai phạm về công tác triển khai xây dựng Dự án:

- Chủ đầu tư triển khai xây dựng Dự án trên địa bàn xã Mỹ Khánh cơ bản đã hoàn thành 80% khối lượng các hạng mục nhưng công trình chưa được cấp thẩm quyền cấp phép xây dựng, nhưng UBND xã không báo cáo đến UBND thành phố về việc ngăn chặn hành vi xây dựng chưa được cấp phép. Do đó, Chủ tịch UBND xã Mỹ Khánh và Chủ tịch UBND thành phố Long Xuyên phải chịu trách nhiệm về tình hình vi phạm trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn mình quản lý theo quy định tại Điểm c Khoản 1, Khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ.

- Thanh tra Sở Xây dựng đã ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính công trình xây dựng không phép và áp dụng biện pháp ngăn chặn đình chỉ thi công xây dựng nhưng Chủ đầu tư vẫn tiếp tục xây dựng đã vi phạm tại Khoản 8, Điều 13 của Nghị định 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ.

2.3 Sai phạm về chuyển nhượng các lô nền thuộc Dự án

- Việc Chủ đầu tư tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho các cá nhân nêu trên thông qua hợp đồng góp vốn liên doanh với các



hộ dân nhưng chưa được phép của UBND tỉnh là chưa đúng theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013.

- Hành vi này đã vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ.

IV. KIẾN NGHỊ UBND TỈNH CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

- Căn cứ Luật Đầu tư 2014; Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư 2014;

- Căn cứ Luật Đất đai 2013; Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ về xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai;

- Căn cứ Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ về xử lý vi phạm trật tự đô thị xây dựng;

- Căn cứ Nghị định 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở;

- Căn cứ Quyết định số 39/2015/QĐ-UBND ngày 17/11/2015 của UBND tỉnh quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh An Giang;

- Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 1162/QĐ-UBND ngày 26/4/2016 của UBND tỉnh.

Để thực hiện nghiêm các quy định pháp luật về đầu tư, đất đai và chấn chỉnh hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố Long Xuyên, Thanh tra tỉnh kiến nghị UBND tỉnh các biện pháp xử lý như sau:

1. Với UBND thành phố Long Xuyên

- Kiểm điểm nghiêm túc trách nhiệm UBND thành phố Long Xuyên và Chủ tịch UBND thành phố Long Xuyên giai đoạn tháng 12/2015 đến tháng 01/2017 để cho Chủ đầu tư tiến hành san lấp mặt bằng và đầu tư xây dựng các hạng mục công trình trên 80% và đã đưa vào khai thác sử dụng nhưng không có biện pháp xử lý vi phạm hành chính với các nội dung sau:

+ Buông lỏng công tác quản lý Nhà nước về đất đai tại Khu dân cư để Chủ đầu tư thực hiện Dự án khi chưa đủ điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (phải tạo quỹ đất trên 70% diện tích của dự án), kể cả phần diện tích đất công 1.344m² UBND xã Mỹ Khánh đang quản lý.

+ Thiếu kiểm tra, chỉ đạo các cơ quan chuyên môn của thành phố về quản lý trật tự đô thị để Chủ đầu tư thực hiện san lấp mặt bằng, xây dựng hoàn thành trên 80% các hạng mục công trình vi phạm Điểm c Khoản 2 Điều 10 Nghị định số 180/2007/NĐ-CP của Chính phủ.

- Chỉ đạo UBND thành phố Long Xuyên tổ chức kiểm điểm trách nhiệm các cơ quan chuyên môn có liên quan của thành phố, UBND xã Mỹ Khánh chưa làm tốt công tác tham mưu UBND thành phố trong quản lý Nhà nước về xây dựng là vi phạm Điểm c Khoản 1 Điều 10 Nghị định số 180/2007/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường

- Tiến hành kiểm tra và xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ đối với Chủ đầu tư. Ngoài hình thức xử phạt hành chính phải buộc Chủ đầu tư tạm ngừng hoạt động chuyển nhượng các lô nền trong phạm vi Dự án đến khi hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý về đất đai, xây dựng theo quy định của pháp luật.

- Chủ trì, phối hợp với Cục Thuế tỉnh hướng dẫn Chủ đầu tư hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý về đất đai để Chủ đầu tư sớm hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước.

3. Chỉ đạo Sở Xây dựng

Tiến hành kiểm tra và xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng theo Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ đối với Chủ đầu tư. Ngoài hình thức xử phạt hành chính phải buộc Chủ đầu tư tạm ngừng các hoạt động: San lấp mặt bằng, xây dựng các hạng mục công trình... trong phạm vi Dự án đến khi hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý về đất đai, xây dựng theo quy định của pháp luật.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- UBND thành phố Long Xuyên niêm yết công khai Kết luận thanh tra này ít nhất 15 ngày liên tục tại trụ sở làm việc kể từ ngày công bố kết luận thanh tra theo quy định của Điểm b, Khoản 3, Điều 46 Nghị định số 86/2011/NĐ-CP ngày 22/9/2011 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thanh tra.

- Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày công bố Kết luận thanh tra, UBND thành phố Long Xuyên xây dựng kế hoạch thực hiện và báo cáo kết quả thực hiện kết luận thanh tra đến UBND tỉnh và Thanh tra tỉnh theo quy định Nghị định số 33/2015/NĐ-CP ngày 27/3/2015 của Chính phủ Quy định việc thực hiện kết luận thanh tra.

Trên đây là Kết luận thanh tra việc thực hiện chủ trương đầu tư Khu dân cư, chợ Trung tâm xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên. / *BM*

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ; (để báo cáo)
- Bí thư Tỉnh ủy; (để báo cáo)
- Phó Bí thư thường trực Tỉnh ủy; (để báo cáo)
- Chủ tịch UBND tỉnh; (để báo cáo)
- UBND tỉnh; (để báo cáo)
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Chánh Thanh tra;
- Các Phó Chánh Thanh tra;
- UBND thành phố Long Xuyên;
- Chủ đầu tư;
- Phòng Giám sát, KT & XLSTT;
- Công TTĐT Thanh tra tỉnh;
- Lưu: HSTT (NCVX).

CHÁNH THANH TRA



Võ Thanh Tráng



PHỤ LỤC SỐ 1

TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TRONG PHẠM VI DỰ ÁN CHỦ ĐẦU TƯ THỎA THUẬN
DỰ ÁN KHU DÂN CƯ, CHỢ TRUNG TÂM XÃ MỸ KHÁNH, TP LONG XUYỀN

STT	Họ tên chủ sử dụng đất	Diện tích đất trong phạm vi dự án		Biên bản thỏa thuận					Ghi chú
				Thỏa thuận chi tiền				Hoán đổi nền	
		Diện tích (m2)	Mục đích SDD	Ngày	Diện tích (m2)	Loại đất	Giá đất (đ/m2)		
1	Nguyễn Văn Tâm	540	ONT + CLN	10/10/2017	540	ONT + LNK		04 nền	
2	Nguyễn Văn Xếp	2,690	ONT + CLN	24/08/2016	2,690	ONT + CLN		08 nền	
3	Nguyễn Văn Xếp	8,528	LUC	30/11/2015	8,528	LUC	270.000		
		3,850			3,850				
4	Đỗ Văn Hồng	3,009	LUC	10/11/2015	3,009	LUC	270.000		
		2,095			2,095				
5	Phùng Ngọc Linh	835	ONT + CLN	21/01/2015	835	ONT + LNK	2.000.000		
6	Nguyễn Văn Vạt	335	ONT	05/09/2016	335	ONT	4.900.000		
7	Phạm Ngọc Tú	890	LUC	23/11/2015	890	LUC	270.000		
8	Nguyễn Ngọc Tú	1,795	LUC	10/11/2015	1,795	LUC	200.000		
Tổng cộng		24,567			24,567				



PHỤ LỤC SỐ 2
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TRONG PHẠM VI DỰ ÁN CHỦ ĐẦU TƯ CHƯA THỎA THUẬN
DỰ ÁN KHU DÂN CƯ, CHỢ TRUNG TÂM XÃ MỸ KHÁNH, TP LONG XUYÊN

TT	Họ và tên chủ sử dụng đất	Diện tích đất trong phạm vi dự án		Ghi chú
		Diện tích (m ²)	Mục đích SDD	
<i>I. Diện tích đất đang tranh chấp</i>		21,397.9		
1	Nguyễn Văn Bì	7,667.7	LUC	
2	Nguyễn Văn Vạt	6,417.0	LUC	
3	Trần Thị Thùy Kiều	6,423.2	LUC	
4	Phạm Ngọc Tú	890.0	LUC	
<i>II. Diện tích đất công do UBND xã quản lý</i>		1,344.1		
	UBND xã quản lý	45.4	DTL	
	UBND xã quản lý	114.5	DTL	
	Mương nước	318.7	DTL	
	UBND xã quản lý	803.6	DGT	
	UBND xã quản lý	51.7	DTL	
	UBND xã quản lý	10.2	DGT	
<i>III. Diện tích chưa thỏa thuận</i>		5,280.5	(ODT + LNK + LUC)	
Tổng cộng: I + II + III		28,022.5		



PHỤ LỤC SỐ 3
BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI
DỰ ÁN KHU DÂN CƯ, CHỢ TRUNG TÂM XÃ MỸ KHÁNH, TP LONG XUYÊN

Bảng cân bằng sử dụng đất (hiện trạng)

	Phân loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất thổ cư + cây lâu năm	7,995	14.96
2	Đất ao; hầm; kênh; rạch	1,860	3.48
3	Đất lúa	43,573	81.55
	Tổng cộng	53,428	100

Bảng cân bằng đất đai

	Phân loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở	27,768.3	51.97
1.1	Đất nhà liên kế	27,768.3	51.97
2	Đất công công thương mại dịch vụ	3,289.9	6.16
2.1	Chợ	3,289.9	6.16
3	Đất cây xanh	1,647.7	3.08
4	Đất giao thông	18,678.7	34.96
5	Đất chưa sử dụng (đất taluy)	2,042.9	3.82
	Tổng cộng	53,427.5	100

PHỤ LỤC SỐ 4
BẢNG ĐỐI CHIẾU HIỆN TRẠNG XÂY DỰNG
DỰ ÁN KHU DÂN CƯ, CHỢ TRUNG TÂM XÃ MỸ KHÁNH, TP LONG XUYÊN

TT	NỘI DUNG	NỘI DUNG HIỆN TRẠNG XÂY DỰNG CHỢ TRUNG TÂM XÃ MỸ KHÁNH		PHẢN PHÁT SINH TĂNG THÊM
		BIÊN BẢN CỦA THANH TRA SỞ XÂY DỰNG (Ngày 16/9/2016)	BIÊN BẢN CỦA ĐOÀN THANH TRA TỈNH (Ngày 05/12/2017)	
1	Hạng mục chợ, Ki-ốt	<ul style="list-style-type: none"> - Đã cơ bản hoàn thành chợ bách hóa. - Đã cơ bản hoàn thành chợ lương thực phẩm. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nhà lồng chợ bách hóa: Diện tích xây dựng 15.5m x 48m, kết cấu nền gạch men, vách gạch + tole, khung BTCT, mái tole. - Nhà lồng chợ thực phẩm: Diện tích xây dựng 15.5m x 48m, kết cấu nền gạch men, vách gạch + tole, khung BTCT, mái tole. - Ban Quản lý chợ: Diện tích xây dựng 4.4m x 8.2m, kết cấu nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole. - Nhà vệ sinh: Diện tích xây dựng 5.6m x 8.2m, kết cấu nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole. - Khu Ki-ốt (Khu 4 tiếp giáp với chợ thực phẩm): Diện tích xây dựng 15m x 25m, kết cấu nền xi măng, khung sắt tiền chế, vách tole, mái tole. - Khu Ki-ốt (Khu 3): Diện tích xây dựng 15.5m x 18.2m, kết cấu xi măng + gạch men, khung sắt tiền chế, vách tole, mái tole (24 Ki-ốt). 	<ul style="list-style-type: none"> - Ban Quản lý chợ: Diện tích xây dựng 4.4m x 8.2m, kết cấu nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole. - Nhà vệ sinh: Diện tích xây dựng 5.6m x 8.2m, kết cấu nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole. - Khu Ki-ốt (Khu 4 tiếp giáp với chợ thực phẩm): Diện tích xây dựng 15m x 25m, kết cấu nền xi măng, khung sắt tiền chế, vách tole, mái tole. - Khu Ki-ốt (Khu 3): Diện tích xây dựng 15.5m x 18.2m, kết cấu xi măng + gạch men, khung sắt tiền chế, vách tole, mái tole (24 Ki-ốt).
2	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường bộ	<ul style="list-style-type: none"> - Đường số 2 và số 3: Rãi đá 0 x 4 xây gờ bó vỉa - Đường số 5: Rãi đá 0 x 4 xây gờ bó vỉa - Đường số 6: Rãi đá 0 x 4 xây gờ bó vỉa - Đường số 7 và 8: Rãi đá 0 x 4 lớp 1, chưa xây gờ bó vỉa 	<ul style="list-style-type: none"> - Đường số 1: + Đoạn từ nút giao đường số 8 đến đường số 7: Đã hoàn thành nền đường nhưng chưa láng nhựa + Đoạn còn lại từ nút giao đường số 7 đến hết tuyến: Hiện trạng đang triển khai thi công. - Đường số 2 và 3: Đã láng nhựa hết tuyến - Đường số 4: + Đoạn từ nút giao đường số 8 đến nút giao đường số 6: Đã hoàn thành nền đường nhưng chưa láng nhựa. - Đường số 5 + Đoạn từ nút giao đường số 3 đến đường số 2: Đã láng nhựa - Đường số 6: + Đoạn từ nút giao đường số 4 đến nút giao đường số 2: Đã láng nhựa. + Đoạn còn lại từ nút giao đến đường số 2 đến đường số 1: Đang triển khai thi công - Đường số 7 và 8: Đã hoàn thành nền đường hết tuyến nhưng chưa láng nhựa. 	<ul style="list-style-type: none"> - Đường số 1: + Đoạn từ nút giao đường số 8 đến đường số 7: Đã hoàn thành nền đường nhưng chưa láng nhựa + Đoạn còn lại từ nút giao đường số 7 đến hết tuyến: Hiện trạng đang triển khai thi công. - Đường số 2 và 3: Đã láng nhựa hết tuyến - Đường số 4: + Đoạn từ nút giao đường số 8 đến nút giao đường số 6: Đã hoàn thành nền đường nhưng chưa láng nhựa. - Đường số 5 + Đoạn từ nút giao đường số 3 đến đường số 2: Đã láng nhựa - Đường số 6: + Đoạn từ nút giao đường số 4 đến nút giao đường số 2: Đã láng nhựa. + Đoạn còn lại từ nút giao đến đường số 2: Đã láng nhựa. + Đoạn còn lại từ nút giao đến đường số 2 đến đường số 1: Đang triển khai thi công

TT	NỘI DUNG	NỘI DUNG HIỆN TRẠNG XÂY DỰNG CHỢ TRUNG TÂM XÃ MỸ KHÁNH		PHẦN PHÁT SINH TĂNG THÊM
		BIÊN BẢN CỦA THANH TRA SỞ XÂY DỰNG (Ngày 16/9/2016)	BIÊN BẢN CỦA ĐOÀN THANH TRA TỈNH (Ngày 05/12/2017)	
3	Các lô nền	<p>- Lô L3.15 đến L3.16: Đã có xây dựng một căn nhà (01 tầng)</p>	<p>- Lô L1.5: Đã xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng, kết cấu nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole, diện tích sử dụng là 87.6m²</p> <p>- Lô L1.6: Đã xây dựng hoàn chỉnh móng BTCT và cột số lượng là 06.</p> <p>- Lô L1.9: Đã xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng, kết cấu nền xi măng, vách tole, khung sắt tiền chế, vách tole, mái tole, diện tích sử dụng là 45m²</p> <p>- Lô L1.11: Đã xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng, kết cấu nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole, diện tích sử dụng là 85m².</p> <p>- Lô L1.13 đến L1.14: Đã xây dựng hoàn thiện, kết cấu nền xi măng + gạch men, khung sắt tiền chế, mái tole, diện tích sử dụng là 70m².</p> <p>- Lô L1.17 đến L1.18: Đã xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng, kết cấu nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole, diện tích sử dụng là 85m².</p> <p>- Lô L3.9: Đã xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng, kết cấu gạch men, vách tole, khung sắt tiền chế, diện tích sử dụng là 20m².</p> <p>- Lô L3.10: Đã xây dựng hoàn thiện sử dụng, kết cấu gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole.</p> <p>- Lô L3.15 đến L3.16: Đã xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng, kết cấu gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole, diện tích sử dụng là 105m².</p> <p>- Lô L3.17: Đã xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng, kết cấu gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole, diện tích sử dụng là 85m².</p> <p>- Lô L6.18: Đã xây dựng với kết cấu nền lăm le đá 4 x 6, vách gạch, khung BTCT, mái tole, hiện đang trong giai đoạn hoàn thiện.</p> <p>- Lô L7.9 đến L7.12: Đã xây nhà đang trong quá trình hoàn thiện, kết cấu gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole.</p> <p>- Lô L7.13 đến L7.18: Đã xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng, kết cấu nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole</p> <p>- Lô L8.2 (hoán đổi với dân): Đã xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng, kết cấu nền đá, vách tole + lưới, khung cột gỗ, mái lá.</p> <p>- Lô L8.3 đến L8.8: Đã xây dựng xong móng cột, đà kiềng BTCT.</p> <p>- Lô L9.4: Đã xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng, kết cấu nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole, diện tích là 108m².</p>	<p>- Lô L1.5: Đã xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng, kết cấu nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole, diện tích sử dụng là 87.6m²</p> <p>- Lô 1.6: Đã xây dựng hoàn chỉnh móng BTCT và cột số lượng là 06.</p> <p>- Lô L1.9: Đã xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng, kết cấu nền xi măng, vách tole, khung sắt tiền chế, vách tole, mái tole, diện tích sử dụng là 45m²</p> <p>- Lô L1.11: Đã xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng, kết cấu nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole, diện tích sử dụng là 85m².</p> <p>- Lô L1.13 đến L1.14: Đã xây dựng hoàn thiện, kết cấu nền xi măng + gạch men, khung sắt tiền chế, mái tole, diện tích sử dụng là 70m².</p> <p>- Lô L1.17 đến L1.18: Đã xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng, kết cấu nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole, diện tích sử dụng là 85m².</p> <p>- Lô L3.9: Đã xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng, kết cấu gạch men, vách tole, khung sắt tiền chế, diện tích sử dụng là 20m².</p> <p>- Lô L3.10: Đã xây dựng hoàn thiện sử dụng, kết cấu gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole.</p> <p>- Lô L3.17: Đã xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng, kết cấu gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole, diện tích sử dụng là 85m².</p> <p>- Lô L6.7, L6.8, L6.10, L6.17: Đã xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng, kết cấu nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole.</p> <p>- Lô L6.18: Đã xây dựng với kết cấu nền lăm le đá 4 x 6, vách gạch, khung BTCT, mái tole, hiện đang trong giai đoạn hoàn thiện.</p> <p>- Lô L7.9 đến L7.12: Đã xây nhà đang trong quá trình hoàn thiện, kết cấu gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole.</p> <p>- Lô L7.13 đến L7.18: Đã xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng, kết cấu nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole</p> <p>- Lô L8.2 (hoán đổi với dân): Đã xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng, kết cấu nền đá, vách tole + lưới, khung cột gỗ, mái lá.</p> <p>- Lô L8.3 đến L8.8: Đã xây dựng xong móng cột, đà kiềng BTCT.</p> <p>- Lô L9.4: Đã xây dựng hoàn thiện đưa vào sử dụng, kết cấu nền gạch men, vách gạch, khung BTCT, mái tole, diện tích là 108m².</p>

PHỤ LỤC SỐ 5
DANH SÁCH CÁC HỘ DÂN GÓP VỐN LIÊN DOANH
DỰ ÁN KHU DÂN CƯ, CHỢ TRUNG TÂM XÃ MỸ KHÁNH, TP. LONG XUYÊN



STT	HỌ VÀ TÊN NGƯỜI MUA	HỢP ĐỒNG		SỐ LÔ	SỐ NỀN	SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG	SỐ TIỀN ĐÃ THU	GHI CHÚ
		SỐ	NGÀY						
1	Võ Vĩnh Trung	67;01	09/01/2016	L3	6	1	370,000,000	0	85m ² /01 nền
2	Trương Thanh Phụng	15;9	13/01/2016	L1	9	1	297,500,000	297,500,000	85m ² /01 nền
3	Hồ Văn Thanh	15;10	13/01/2016	L1	10	1	297,500,000	297,500,000	85m ² /01 nền
4	Nguyễn Hữu Lộc		22/02/2016	L1	13	1	297,500,000	250,000,000	85m ² /01 nền
			18/03/2016	L1	14	1	297,500,000	178,500,000	85m ² /01 nền
5	Phan Văn Hải	74;03	19/03/2016	L7	13,14,15,16,17,18	6	1,134,000,000	1,134,000,000	75m ² /01 nền
6	Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	42	09/05/2016	L3	16	1	267,750,000	267,750,000	85m ² /01 nền
		44;2	23/05/2016	L3	17	1	252,875,000	250,000,000	85m ² /01 nền
7	Trần Văn Mưa		30/06/2016	L1	17, 18	2	610,000,000	610,000,000	85m ² /01 nền
8	Âu Tấn Phát	15;7	15/07/2016	L9	3	1	291,200,000	291,200,000	104m ² /01nền
9	Trần Thị Thúy Kiều	29;10	29/10/2016	L8	3	1	200,000,000	200,000,000	80m ² /01 nền
10	Nguyễn Chí Tính	47;11	08/11/2016	L6	17	1	228,000,000	228,000,000	75m ² /01 nền
11	Trương Thị Thu Trang	06;09	14/11/2016	L6	10	1	300,000,000	240,000,000	75m ² /01 nền
12	Lương Thị Nhanh	52;11	25/11/2016	L3	7	1	345,000,000	238,000,000	85m ² /01 nền
13	Huỳnh Văn Hiền	53;12	03/12/2016	L1	11	1	323,000,000	300,000,000	85m ² /01 nền
14	Nguyễn Thị Thét	59;12	15/12/2016	L1	6	1	330,000,000	330,000,000	87.36m ² /01nền
15	Đỗ Văn Vũ	63;12	24/12/2016	L6	8	1	270,000,000	250,000,000	75m ² /01 nền

STT	HỌ VÀ TÊN NGƯỜI MUA	HỢP ĐỒNG		SỐ LÔ	SỐ NỀN	SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG	SỐ TIỀN ĐÃ THU	GHI CHÚ
		SỐ	NGÀY						
16	Lê Thị Nhân	43-1;12	29/12/2016	L6	7	1	300,000,000	300,000,000	75m ² /01 nền
17	Tô Thị Thùy Lang	71;03	07/03/2017	L3	18	1	340,000,000	323,000,000	85m ² /01 nền
18	Nguyễn Ngọc Hòa Nghi	73;03	09/03/2017	L1	5	1	431,360,000	200,000,000	87.84m ² /01nền
19	Lê Văn Hải	31;1	05/05/2017	L6	18	1	228,000,000	228,000,000	75m ² /01 nền
20	Phạm Văn Theo	85;5	19/05/2017	L7	9,10,11,12	4	588,000,000	588,000,000	75m ² /01 nền
TỔNG CỘNG						31	7,999,185,000	7,001,450,000	