

THÔNG BÁO**Kết luận Kiểm tra việc giải quyết phản ánh, kiến nghị
của các hộ tiểu thương, liên quan đến việc xây dựng chợ Tân Hiệp,
thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.**

Thực hiện Quyết định số 837/QĐ-TTCP ngày 16/4/2014 TTCP của Tổng Thanh tra Chính phủ về việc kiểm tra lại việc giải quyết khiếu nại của ông Nguyễn Văn Siêu; kiểm tra việc giải quyết khiếu nại của bà Lê Thị Hoài; thanh tra việc giải quyết khiếu nại, kiến nghị của các hộ tiểu thương liên quan đến việc di dời chợ Vĩnh Tân và xây dựng mới chợ Tân Hiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; trên cơ sở kết quả thanh tra, ngày 05 tháng 3 năm 2015 Tổng Thanh tra Chính phủ đã ban hành Kết luận thanh tra số 418/KL-TTCP và đã được Thủ tướng Chính phủ đồng ý tại Văn bản số 944/VPCP-V.I ngày 13 tháng 5 năm 2015 của Văn phòng Chính phủ.

Căn cứ Khoản 2 Điều 39 Luật Thanh tra 2010, Thanh tra Chính phủ thông báo công khai kết luận thanh tra về kiểm tra việc giải quyết phản ánh, kiến nghị của các hộ tiểu thương, liên quan đến việc xây dựng chợ Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

I. Nội dung phản ánh, kiến nghị

Mấy năm qua, nhiều hộ tiểu thương chợ Tân Hiệp (cũ), thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tập trung phản ánh, kiến nghị: Xây dựng Trung tâm thương mại kết hợp chợ truyền thống Tân Hiệp không đúng với mô hình, thiết kế ban đầu, không đúng với nội dung UBND thành phố Biên Hòa đã cam kết với tiểu thương trước khi xây dựng; Kiến nghị trả lại toàn bộ mặt bằng tầng trệt Trung tâm thương mại kết hợp chợ truyền thống Tân Hiệp cho tiểu thương kinh doanh buôn bán.

II. Kết quả kiểm tra**1. Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất chợ Tân Hiệp**

Chợ Tân Hiệp nằm trên địa bàn phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là chợ hạng 1 do nhà nước làm chủ đầu tư, ứng vốn xây dựng nhà lồng, sân bãi, cho thuê sạp bằng hình thức trả tiền trước nhiều năm, được hoàn thành đưa vào sử dụng tháng 11/1999 với diện tích 15.990,2m² (trong đó diện tích xây dựng chợ là 6.602 m²), thời gian thuê quyền sử dụng sạp, kiot đã được UBND tỉnh phê duyệt, đối với kiot: 20 năm, sạp: 12 năm. Đất chợ có nguồn gốc do Nhà nước quản lý (theo Quyết định số 429/QĐ-TTg ngày 20/5/1998 của Thủ tướng chính phủ về việc giao đất để xây dựng chợ Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/11/2006 với hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất, thời

hạn lâu dài; chợ có 702 điểm kinh doanh, trong đó có 650 điểm kinh doanh cố định, 52 điểm kinh doanh không cố định.

Qua nhiều năm sử dụng, chợ Tân Hiệp đã xuống cấp, ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị. Xuất phát từ thực trạng trên cũng như nhu cầu phát triển ngành thương mại trên địa bàn thành phố, ngày 10/8/2006 UBND thành phố Biên Hòa có văn bản số 1982/UBND-ĐT đề nghị UBND tỉnh giới thiệu địa điểm để đầu tư Trung tâm thương mại kết hợp chợ truyền thống tại khu đất chợ Tân Hiệp hiện hữu. Ngày 05/01/2007, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 49/QĐ-UBND chấp thuận giới thiệu địa điểm cho Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Điện Thành Phát và Ngân hàng TMCP Phương Nam lập thủ tục đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại kết hợp chợ truyền thống Tân Hiệp tại phường Tân Hiệp, thành phố Biên Hòa.

Ngày 10/4/2007, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 843/QĐ-UBND về chấp thuận điều chỉnh chủ đầu tư dự án từ Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Điện Thành Phát và Ngân hàng TMCP Phương Nam sang Công ty CP Tân Trung Sơn.

2. Công tác chuẩn bị trước khi xây dựng Trung tâm thương mại kết hợp chợ truyền thống Tân Hiệp

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại buổi tiếp xúc với các tiểu thương chợ Tân Hiệp ngày 14/5/2008, UBND thành phố Biên Hòa đã có các văn bản cam kết đến từng hộ dân, với nội dung “bố trí tiểu thương kinh doanh đúng vị trí theo hướng tịnh tiến tại tầng trệt”. Tại thời điểm này, các hợp đồng thuê sạp và kiot chưa hết thời hạn.

Qua kiểm tra trực tiếp cho thấy, các công tác chuẩn bị như: xây dựng chợ tạm; có chính sách hỗ trợ phù hợp để các tiểu thương di dời sang chợ tạm buôn bán kinh doanh; hợp tiểu thương để lấy ý kiến đồng thuận; công tác giải quyết khiếu nại tố cáo đã được chính quyền địa phương, nhà đầu tư thực hiện đúng quy định pháp luật. Ngày 3/11/2008, toàn bộ các hộ kinh doanh tại chợ Tân Hiệp đã di dời sang chợ tạm và bàn giao mặt bằng cho chủ đầu tư.

3. Quá trình xây dựng Trung tâm thương mại kết hợp chợ truyền thống Tân Hiệp

3.1. Cơ sở pháp lý thực hiện dự án giai đoạn ban đầu (từ khởi công đến khi hoàn thành phần móng cột)

- Ngày 31/12/2008, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 4549/QĐ-UBND chấp thuận cho Công ty Tân Trung Sơn thuê 15.246,5m² đất để thực hiện dự án, với thời gian thuê là 50 năm kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đầu tư

- Ngày 30/3/2009, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 12/GPXD cho Công ty Cổ phần Tân Trung Sơn xây dựng dự án Trung tâm thương mại kết hợp chợ truyền thống Tân Hiệp, theo đó:

Tổng diện tích đất xây dựng 11.178m², diện tích sàn xây dựng 54.812m², khối nhà chính quy mô 05 tầng + tầng kỹ thuật và 01 tầng hầm, trong đó khu vực chợ bố trí tổng cộng 650 sạp và kiot.

Qua kiểm tra trực tiếp cho thấy, các điều kiện pháp lý có liên quan như lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án; quá trình thẩm định cấp phép đầu tư, cấp phép xây dựng, nhà đầu tư có văn bản cam kết với UBND TP Biên Hòa về việc xây

dựng đúng thiết kế của giấy phép xây dựng, hợp đồng thuê đất, giai đoạn xây dựng ban đầu (phần móng cột của công trình) đã được UBND tỉnh, UBND thành phố Biên Hòa cùng các cơ quan chức năng của tỉnh, nhà đầu tư được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

3.2. Cơ sở pháp lý và giai đoạn xây dựng dự án tiếp theo (sau khi phần móng cột của dự án đã xây dựng xong) do thay đổi thiết kế

- Trên cơ sở Giấy phép xây dựng số 12/GPXD, khi phần móng cột công trình đã xây dựng xong, Công ty CP Tân Trung Sơn nhận thấy: thiết kế của dự án kết hợp 2 mô hình trong cùng toà nhà là chưa hợp lý vì không phù hợp với thói quen mua bán của người tiêu dùng Việt Nam nên ngày 29/03/2010, Công ty có Văn bản số 11/TTS gửi UBND thành phố Biên Hòa về việc xin điều chỉnh bố trí quầy sạp chợ truyền thống.

- Ngày 15/4/2010 và ngày 21/4/2010, UBND thành phố Biên Hòa có các văn bản số 844/UBND-KT và 911/UBND-KT gửi UBND tỉnh Đồng Nai xin chủ trương thay đổi phương án sắp xếp sạp, kiot chợ truyền thống Tân Hiệp

Phương án mới: Việc sắp xếp các sạp, kiot được điều chỉnh sắp xếp ở 1 phần tầng 1 và 1 phần tầng 2, mặt tiền chợ truyền thống nằm trên đường Nguyễn Ái Quốc, xung quanh Trung tâm thương mại tiếp giáp đường nội bộ không bố trí kiot bán hàng mà chỉ có kiot dịch vụ và quảng cáo hàng hóa, tổng số 694 sạp tăng 47 sạp so với phương án cũ đã công bố được bố trí toàn bộ tại tầng trệt”.

- Ngày 22/4/2010 UBND tỉnh ban hành Văn bản số 3183/UBND-KT với nội dung:

UBND tỉnh đồng ý với việc sắp xếp các sạp, kiot tại chợ Tân Hiệp theo phương án tại văn bản số 911/UBND-KT ngày 21/4/2010 của UBND thành phố Biên Hòa.

- Ngày 03/6/2010 Sở Công Thương có Công văn số 752/SCT-TM với nội dung: “Sở Công Thương đồng ý với việc sắp xếp các sạp, kiot tại chợ truyền thống Tân Hiệp theo phương án tạo điều kiện thuận lợi nhất cho tiểu thương và được sự đồng thuận, đề nghị UBND thành phố Biên Hòa lấy ý kiến các hộ tiểu thương cho phương án mới để đảm bảo sự đồng thuận cao, tránh khiếu nại sau này”.

Ngày 21/9/2010, Sở Xây dựng có văn bản số 1316/SXD-QLHĐXD, trong đó cơ bản thống nhất phương án bố trí tổng mặt bằng công trình, bố trí quầy sạp theo bản vẽ KT-01, KT-02 đã được UBND thành phố Biên Hòa, chủ đầu tư, Phòng Kinh tế thành phố Biên Hòa và Ban Quản lý chợ Tân Hiệp thống nhất vào tháng 06/2010.

Về việc giảm quy mô công trình còn 03 tầng + 01 hầm, đề nghị UBND thành phố Biên Hòa có ý kiến bằng văn bản để Sở Xây dựng có ý kiến chính thức về thiết kế cơ sở làm cơ sở cho việc điều chỉnh giấy phép xây dựng.

- Ngày 04/10/2010, UBND thành phố Biên Hòa có văn bản số 2790/UBND-KT với nội dung:

+ Thống nhất thay đổi về phương án sắp xếp lại các sạp chợ tại Thông báo số 169/TB-UBND ngày 27/5/2010 của UBND thành phố.

+ Giữ quy mô dự án theo phương án cũ theo Giấy phép xây dựng số: 12/GPXD ngày 30/3/2009 của Sở Xây dựng Đồng Nai, tuy nhiên, có thể thực hiện phân kỳ đầu tư dự án, triển khai dự án theo các giai đoạn đầu tư”.

- Ngày 12/01/2011, UBND thành phố Biên Hòa có văn bản số 125/UBND-KT về việc xin điều chỉnh thiết kế cơ sở dự án gửi Sở Xây dựng.

Ngày 19/01/2011, Sở Xây dựng ban hành Văn bản số 85/SXD-QLHĐXD tham gia ý kiến về việc thiết kế cơ sở dự án với nội dung:

Tổng khu đất là 16.268,8m², tổng diện tích xây dựng 11.659.2m², khối nhà chính có diện tích sàn xây dựng là 56.641,6m². Khối nhà chính có quy mô 05 tầng + 01 tầng hầm.

Ngày 08/02/2011 Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 22/GPXD (thay thế Giấy phép xây dựng số 12/GPXD ngày 30/3/2009).

Qua kiểm tra và nghiên cứu hồ sơ tài liệu có liên quan cho thấy việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của từng cơ quan ban ngành trong việc cấp giấy phép xây dựng mới thay thế giấy phép xây dựng số 12/GPXD ngày 30/3/2009, việc kiểm tra giám sát, quản lý dự án, thay đổi phương án bố trí sạp, kiot, thực hiện chủ trương chỉ đạo của tỉnh, của các cơ quan còn những hạn chế sai phạm, cụ thể:

+ Đối với Sở Xây dựng:

- Khi nhà đầu tư xin điều chỉnh giấy phép xây dựng, Sở Xây dựng phải thực hiện việc điều chỉnh giấy phép xây dựng theo quy định tại Khoản 1 Điều 24 Nghị định 12/2009/NĐ-CP cụ thể: Khi có nhu cầu điều chỉnh thiết kế xây dựng công trình khác với nội dung Giấy phép xây dựng đã được cấp, chủ đầu tư phải xin điều chỉnh Giấy phép xây dựng trước khi thi công xây dựng công trình theo nội dung điều chỉnh. Cơ quan cấp Giấy phép xây dựng là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy phép xây dựng bảo đảm phù hợp quy hoạch xây dựng và chịu trách nhiệm về nội dung cho phép điều chỉnh. Nội dung điều chỉnh Giấy phép xây dựng được ghi bổ sung vào mục “gia hạn, điều chỉnh” trong Giấy phép xây dựng đã cấp. Sở xây dựng cấp giấy phép xây dựng mới thay thế giấy phép xây dựng đã cấp là trái với quy định pháp luật.

+ Đối với UBND. Tp. Biên Hòa:

- Không thực hiện đúng chỉ đạo của UBND tỉnh về việc lấy ý kiến đồng thuận của tiểu thương; không kịp thời tổ chức lấy ý kiến cũng như không thông tin cho tiểu thương biết về việc thay đổi quy mô dự án và phương án bố trí sạp, kiot.

- Không thực hiện việc giám sát đầu tư cộng đồng theo quy định của pháp luật, thiếu trách nhiệm trong việc phối hợp với các cơ quan chức năng của địa phương khi thực hiện dự án.

- Thiếu trách nhiệm trong việc giải quyết các phản ánh kiến nghị của tiểu thương. Trong thời gian dài không đề xuất được phương án giải quyết mang tính khả thi, xử lý còn thụ động, lúng túng (từ tháng 6/2011 đến nay, tiểu thương chợ Tân Hiệp đã tụ tập đông người phản ánh, kiến nghị gây mất an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội 42 lần).

Việc để xảy ra sai phạm và hậu quả nêu trên trách nhiệm trước hết thuộc về Chủ tịch, lãnh đạo UBND thành phố Biên Hòa và các cơ quan chức năng của UBND thành phố.

4. Công tác giải quyết phản ánh, kiến nghị của các cơ quan chức năng

Từ tháng 11/2011, Tỉnh ủy, UBND tỉnh cùng với Thành ủy, UBND thành phố Biên Hòa và các cấp, ngành đã tổ chức nhiều cuộc họp, đưa ra nhiều phương án, ban hành nhiều văn bản chỉ đạo, tổ chức nhiều cuộc đối thoại để nghe ý kiến của tiểu thương. Trước thời điểm thanh tra, tất cả các phương án đưa ra tiểu thương đều không chấp thuận.

Qua làm việc với các cơ quan có liên quan đến việc giải quyết các kiến nghị, phản ánh của tiểu thương, nhận thấy:

Các cấp, ngành trong tỉnh thiếu tính thống nhất trong công tác chỉ đạo, điều hành, công tác giải quyết phản ánh kiến nghị còn lúng túng, chưa tập trung nghiên cứu và đưa ra được phương án khả thi, các phương án giải quyết chỉ xoay quanh việc xây thêm sạp, kiốt xung quanh không thuyết phục được tiểu thương.

5. Phương hướng giải quyết

5.1. Chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh Đồng Nai

Chủ trương của Thường trực Tỉnh ủy, UBND tỉnh Đồng Nai là lựa chọn diện tích đất có lợi thế thương mại tương đương để xây dựng chợ truyền thống mới và hỗ trợ thêm cho các tiểu thương, không đập bỏ công trình đã xây dựng giá trị hàng trăm tỷ đồng, hoàn thiện và đưa công trình vào sử dụng là một chủ trương đúng, có tình, có lý, hài hòa được lợi ích của tiểu thương, nhà đầu tư và nhà nước, không gây tổn thất cho các bên, lãng phí nguồn lực xã hội và phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Tại công văn số 1942-CV/VPTU ngày 11/3/2013, Ban Thường vụ Tỉnh ủy thống nhất chủ trương triển khai phương án xây dựng chợ Tân Hiệp mới tại lô đất do Công ty Sông Đà và Tổng Công ty Tín Nghĩa quản lý.

Ngày 05/8/2014 UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản số 1740/TB-UBND về việc chỉ đạo xây dựng chợ truyền thống Tân hiệp mới tại lô đất 02 mặt tiền góc đường Đồng Khởi và đường Phạm Văn Khoai.

5.2. Ý kiến của tiểu thương

Tại các biên bản làm việc với Thanh tra Chính phủ, các tiểu thương kiến nghị: Đồng ý với chủ trương về việc xây dựng chợ Tân Hiệp mới tại khu đất góc đường Đồng Khởi và đường Phạm Văn Khoai; tăng thời gian hợp đồng thuê sạp, kios lên 15 năm, hỗ trợ thêm tiền di dời.

Ngày 15/7/2014, Thanh tra Chính phủ đã thống nhất với UBND tỉnh gia hạn thời gian hợp đồng thuê quyền sử dụng điểm kinh doanh (sạp, ki-ốt) cho các hộ tiểu thương là 15 năm.

IV. Kiến nghị

Từ những kết quả thanh tra nêu trên, ngày 05 tháng 3 năm 2015 Tổng Thanh tra Chính phủ đã ban hành Kết luận thanh tra số 2394/KL-TTTP, trong đó kiến nghị và được Thủ tướng Chính phủ đồng ý chỉ đạo Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai nghiêm túc thực hiện các nội dung sau:

+ Chỉ đạo tổ chức kiểm điểm và có hình thức xử lý đối với Chủ tịch UBND thành phố Biên Hòa, Giám đốc Sở Xây dựng, các cá nhân, tổ chức, đơn vị có liên

quan để xảy ra các hậu quả đã nêu trong kết luận theo tinh thần thông báo ngày 25/02/2014 của Tỉnh ủy tỉnh Đồng Nai.

+ Chỉ đạo UBND thành phố Biên Hòa:

Thực hiện công khai mô hình chợ, vị trí kinh doanh của tiểu thương và thông báo bằng văn bản cho tiểu thương biết các chế độ, quyền lợi được hưởng khi kinh doanh tại chợ truyền thống Tân Hiệp mới xây dựng, hỗ trợ cộng thêm thời gian hợp đồng thuê quyền sử dụng điểm kinh doanh (sạp, ki-ốt) cho các hộ tiểu thương thêm theo tinh thần đã thống nhất với Thanh tra Chính phủ tại biên bản làm việc ngày 15/7/2014.

Phối kết hợp với các sở, ngành có liên quan khẩn trương tổ chức xây dựng chợ truyền thống Tân Hiệp mới theo chủ trương của Tỉnh ủy tại văn bản số 1942-CV/VPTU ngày 11/3/2013 của Văn phòng Tỉnh ủy Đồng Nai và chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai tại văn bản số 7140/UBND-CV ngày 05/8/2014.

+ Đối với các tiểu thương không đồng thuận chủ trương xây dựng chợ Tân Hiệp mới, UBND tỉnh chỉ đạo các cơ quan chức năng hướng dẫn tiểu thương khởi kiện ra Tòa án để được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận: (1/2)

- Tổng Thanh tra Chính phủ (để b/c);
- Các Phó Tổng TTCP;
- Chánh Văn phòng;
- Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, Cục III, h/s Đoàn T.Tra.

KT. TỔNG THANH TRA
PHÓ TỔNG THANH TRA



Nguyễn Chiến Bình