

**BÁO CÁO THAM LUẬN**

*tại “Hội nghị hướng dẫn nghiệp vụ thanh tra; tập huấn, hướng dẫn về công tác thanh tra, kiểm tra năm 2024 của ngành Tài nguyên và Môi trường ”*

**Nội dung: Việc xử lý đối với loại hình nhà ở nhiều căn hộ; các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất, chậm tiến độ, chậm triển khai trên địa bàn thành phố Hà Nội**

**I. VỀ TỔNG KIỂM TRA VIỆC CHẤP HÀNH PHÁP LUẬT ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI LOẠI HÌNH NHÀ Ở NHIỀU CĂN HỘ (THƯỜNG GỌI LÀ CHUNG CƯ MINI), CƠ SỞ KINH DOANH DỊCH VỤ CHO THUÊ TRỌ.**

Để phổ biến, quán triệt và kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn việc rà soát, tổng hợp, báo cáo và các nội dung theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Kế hoạch số 234/KH-UBND ngày 15/9/2023 về tổng kiểm tra việc chấp hành pháp luật đối với loại hình nhà ở nhiều căn hộ (thường gọi là chung cư mini), cơ sở kinh doanh dịch vụ cho thuê trọ trên toàn địa bàn thành phố Hà Nội; Văn bản số 3116/NC-UBND ngày 27/9/2023 của UBND Thành phố về triển khai Công điện 825/CĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Sở Tài nguyên và môi trường đã tập trung triển khai thực hiện ngay một số nội dung sau:

- Ngày 19/9/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường có Kế hoạch số 7188/KH-STNMT-TTr về việc thực hiện Kế hoạch số 234/KH-UBND ngày 15/9/2023 của UBND Thành phố về tổng kiểm tra việc chấp hành pháp luật đối với loại hình nhà ở nhiều căn hộ (thường gọi là chung cư mini), cơ sở kinh doanh dịch vụ cho thuê trọ trên toàn địa bàn thành phố Hà Nội.

- Ngày 21/9/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường có Quyết định số 1014/QĐ-STNMT về việc thành lập 04 Tổ công tác (do 04 Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường làm Tổ trưởng và đại diện các phòng, đơn vị thuộc Sở làm Thành viên) để hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra 30 UBND quận, huyện, thị xã rà soát, thống kê danh sách các Chung cư mini và cơ sở kinh doanh dịch vụ cho thuê trọ trên toàn địa bàn thành phố Hà Nội.

- Ngày 21/9/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 7259/STNMT-TTr về việc đề nghị UBND quận, huyện, thị xã tổng hợp, báo cáo theo đúng nội dung đề cương, biểu mẫu gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 30/9/2023; phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện nhiệm vụ UBND Thành phố giao tại Kế hoạch số 234/KH-UBND ngày 15/9/2023.

- Từ ngày 03/10/2023 đến ngày 20/10/2023, các Tổ Công tác của Sở Tài nguyên và Môi trường đã triển khai, làm việc trực tiếp với UBND các quận, huyện, thị xã trên địa bàn Thành phố để hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc, việc rà soát, tổng hợp báo cáo và phổ biến, quán triệt các nội dung chỉ đạo của UBND Thành phố tại Kế hoạch số 234/KH-UBND ngày 15/9/2023 của UBND Thành

phố và Kế hoạch số 7188/KH-STNMT-TTr ngày 19/9/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về tổng kiểm tra việc chấp hành pháp luật đối với loại hình nhà ở nhiều căn hộ (thường gọi là chung cư mini), cơ sở kinh doanh dịch vụ cho thuê trọ trên toàn địa bàn thành phố Hà Nội; Văn bản số 3116/NC-UBND ngày 27/9/2023 của UBND Thành phố về triển khai Công điện 825/CĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

- Sở Tài nguyên và Môi trường có 04 Văn bản đôn đốc và đề nghị các quận, huyện, thị xã báo cáo, thống kê loại hình nhà ở nhiều căn hộ (thường gọi là chung cư mini), cơ sở kinh doanh dịch vụ cho thuê trọ theo nội dung Kế hoạch số 234/KH-UBND ngày 15/9/2023 của UBND Thành phố.

- Ngày 20/11/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường có Báo cáo số 8979/BC-STNMT-TTr báo cáo UBND Thành phố về việc tổng hợp kết quả rà soát, thống kê danh sách các chung cư mini và cơ sở kinh doanh dịch vụ cho thuê trọ tại các quận, huyện, thị xã trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

## **II. VỀ KIỂM TRA, XỬ LÝ, KHẮC PHỤC CÁC VI PHẠM TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP, ĐẤT NÔNG NGHIỆP CÔNG ÍCH VÀ ĐẤT CÔNG.**

Sở Tài nguyên và Môi trường đã triển khai tổ chức hậu kiểm việc thực hiện 30 Kết luận thanh tra đối với 30 UBND quận, huyện, thị xã và 584 UBND phường, xã, thị trấn trong công tác xử lý, khắc phục các vi phạm trong quản lý, sử dụng đất nông nghiệp, đất nông nghiệp công ích và đất công trên địa bàn thành phố Hà Nội. Kết quả kiểm tra, xử lý cho thấy các tồn tại như sau:

### **1. Các dạng vi phạm trong quản lý, sử dụng đất công, đất nông nghiệp, đất công ích:**

- Đối với đất nông nghiệp giao theo Nghị định 64/CP.

+ Hành vi tự chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp được giao theo Nghị định 64/CP để xây dựng nhà ở, nhà xưởng, cơ sở kinh doanh, dịch vụ và bến bãi kinh doanh vật liệu xây dựng; Việc tự chuyển mục đích và xây dựng trái phép như trên diễn ra trong thời gian dài nhưng không được chính quyền địa phương xử lý dứt điểm.

+ Việc để xảy ra các vi phạm đối với các trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng đất, xây dựng nhà ở trái phép do buông lỏng quản lý của chính quyền địa phương qua nhiều thời kỳ.

- Đối với đất nông nghiệp công ích, đất công.

+ Đất nông nghiệp công ích và đất công do UBND cấp xã quản lý phần lớn không được tổ chức đấu giá để giao thầu, ký hợp đồng cho thuê đất đúng quy định, một số trường hợp UBND cấp huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp không đúng quy định của Luật Đất đai.

+ Các vi phạm trong sử dụng đất công ích, đất công chủ yếu thuộc các trường hợp xây dựng trái phép, sử dụng diện tích đất được thuê để sản xuất nông

nghiệp sang làm mục đích nhà xưởng sản xuất, kinh doanh, cơ sở dịch vụ phi nông nghiệp.

## **2. Nguyên nhân của những vi phạm còn tồn tại:**

Việc phát sinh các vi phạm trong quản lý, sử dụng đất nông nghiệp, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất công do một số nguyên nhân khách quan và chủ quan sau:

- Quá trình đô thị hóa nhanh phát làm sinh nhu cầu lớn về mặt bằng kinh doanh và nhà ở; thị trường bất động sản mang lại nguồn lợi lớn cho một số đối tượng lấn chiếm đất công, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, xây dựng trái phép, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật.

- Tại một số dự án khu đô thị, dự án công trình công cộng... sau khi thu hồi đất làm mất đi khả năng canh tác của một số diện tích đất nông nghiệp còn lại dẫn đến để các hộ tự ý đổ phế thải xây dựng, chuyển mục đích thành mặt bằng để kinh doanh, xây dựng nhà ở trái phép...

- Tại nhiều địa phương còn để tình trạng Hợp tác xã quản lý đất nông nghiệp công ích, trong khi quy định phải bàn giao cho UBND cấp xã quản lý và cho thuê thầu để sử dụng vào mục đích công ích; Hồ sơ quản lý đất công ích không được UBND các xã, phường, thị trấn lưu giữ và quản lý đúng quy định.

- Việc buông lỏng quản lý, né tránh trách nhiệm, nê nang, có nơi có lúc còn làm ngơ, có biểu hiện tiêu cực của Chủ tịch UBND, công chức Địa chính, công chức quản lý trật tự xây dựng các phường, xã, thị trấn không kiểm tra, xử lý kịp thời và áp dụng các biện pháp xử lý dứt điểm dẫn đến các vi phạm còn tồn tại đến nay.

- Trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai, trật tự xây dựng trên địa bàn của Chủ tịch UBND cấp huyện và các Trưởng phòng, đơn vị liên tại một số quận, huyện chưa được quan tâm thực hiện, không tổ chức thanh tra, kiểm tra hoặc không tổ chức xử lý khắc phục sau thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý đất nông nghiệp, đất công; không có các biện pháp kiên quyết xử lý các vi phạm trong quản lý, sử dụng đất nông nghiệp, đất nông nghiệp công ích và đất công;...

## **3. Trách nhiệm:**

Trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai, trật tự xây dựng trên địa bàn của Chủ tịch UBND cấp huyện và các Trưởng phòng, đơn vị liên quan tại một số quận, huyện chưa được quan tâm thực hiện, không tổ chức thanh tra, kiểm tra hoặc không tổ chức xử lý khắc phục sau thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý đất nông nghiệp, đất công; không có các biện pháp kiên quyết xử lý các vi phạm trong quản lý, sử dụng đất nông nghiệp, đất nông nghiệp công ích và đất công; không nghiêm túc thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố tại Chỉ thị số 04/CT-UBND ngày 14/01/2014 về tăng cường công tác quản lý Nhà nước đối với đất nông nghiệp, đất công trên địa bàn Thành phố.

Để xảy ra các vi phạm trong việc xây dựng công trình trái phép trên đất nông nghiệp, đất nông nghiệp công ích và đất công, trách nhiệm thuộc Chủ tịch UBND cấp xã theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007, Khoản 2 Điều 164 Luật Xây dựng năm 2014, Khoản 2 Điều 143 Luật Đất đai năm 2003, Điều 182 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 (Đối với các trường hợp để xảy ra vi phạm mà Nghị định này có hiệu lực) và Khoản 2 Điều 208 Luật Đất đai năm 2013; Thanh tra Xây dựng theo quy định tại Điều 114 Luật Xây dựng năm 2003 và Điều 165 Luật Xây dựng năm 2014,

### **III. VỀ VIỆC TỔ CHỨC rà soát, kiểm tra, thanh tra, xử lý đối với các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất, chậm tiến độ, chậm triển khai trên địa bàn Thành phố Hà Nội.**

#### **1. Công tác Lãnh đạo, chỉ đạo:**

Thực hiện chỉ đạo quyết liệt của Thường trực Thành uỷ, Ban Thường vụ Thành uỷ, Ban chấp hành Đảng bộ Thành phố, Ban Cán sự Đảng UBND Thành phố, HĐND Thành phố, UBND Thành phố và các Sở ngành Thành phố đã tổ chức nhiều cuộc họp bàn để đánh giá tình hình các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm triển khai, chậm tiến độ trên địa bàn Thành phố và thống nhất phải có Nghị quyết chuyên đề của HĐND Thành phố về các biện pháp đẩy nhanh tiến độ đầu tư, tập trung xử lý các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm triển khai trên địa bàn thành phố Hà Nội để lãnh đạo, chỉ đạo và xác định là nhiệm vụ của cả hệ thống chính trị và toàn xã hội, là nhiệm vụ trọng tâm, thường xuyên và xuyên suốt của Thành phố, cần phải tập trung thực hiện nghiêm túc, đồng bộ, hiệu quả từ Thành phố đến cơ sở. Cụ thể:

#### ***1.1. Thường trực Thành uỷ, Ban Thường vụ Thành uỷ, Ban chấp hành Đảng bộ Thành phố:***

- Thành uỷ Hà Nội có Kết luận số 51-KL/TU ngày 07/4/2022 và Nghị quyết số 11-NQ/TU ngày 07/4/2022 về hội nghị chuyên đề Ban chấp hành Đảng bộ Thành phố khoá XVII chỉ đạo về biện pháp đẩy nhanh tiến độ đầu tư, tập trung xử lý các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm triển khai trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Ngày 05/7/2022, Ban Thường vụ Thành uỷ ban hành Quyết định số 2913-QĐ/TU, số 2950-QĐ/TU ngày 28/7/2022 thành lập và kiện toàn Ban Chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ đầu tư, tập trung xử lý đối với các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm triển khai trên địa bàn thành phố Hà Nội (Trong đó: Trưởng Ban chỉ đạo là Đồng chí Phó Bí thư Thành uỷ, Chủ tịch UBND Thành phố; Phó Trưởng ban là: 01 Phó Chủ tịch UBND và 01 Phó Chủ tịch HĐND Thành phố; Các Đồng chí Ủy viên là Giám đốc các Sở ban ngành Thành phố).

- Ngày 23/9/2022, Ban Chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ đầu tư, tập trung xử lý các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm triển khai trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành các Văn bản: Quyết định số 01-QĐ/BCĐ về Quy chế làm việc của Ban Chỉ đạo; Thông báo số 02-TB/BCĐ về phân công thành viên Ban Chỉ đạo và Quyết định số 03-QĐ/BCĐ về thành lập Tổ giúp việc Ban Chỉ đạo đẩy nhanh

tiền độ đầu tư, tập trung xử lý các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm triển khai trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Định kỳ 06 tháng, Thường trực Thành uỷ, Ban Thường vụ Thành uỷ xem xét báo cáo kết quả thực hiện đẩy nhanh tiến độ đầu tư, tập trung xử lý các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm triển khai trên địa bàn thành phố Hà Nội của Ban Cán sự Đảng UBND Thành phố.

### **1.2. Hội đồng nhân dân Thành phố:**

- Ngày 08/4/2022, HĐND Thành phố ban hành Nghị quyết chuyên đề số 04/NQ-HĐND về biện pháp đẩy nhanh tiến độ đầu tư, tập trung xử lý các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm triển khai trên địa bàn Thành phố.

- Thường xuyên tổ chức các Đoàn giám sát của HĐND Thành phố để giám sát đối với các dự án chậm tiến độ, chậm triển khai trên địa bàn Thành phố. Định kỳ 06 tháng, HĐND Thành phố xem xét báo cáo kết quả thực hiện Nghị quyết về đẩy nhanh tiến độ đầu tư, tập trung xử lý các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm triển khai trên địa bàn thành phố Hà Nội của UBND Thành phố.

### **1.3. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội:**

- Ngày 08/6/2022, UBND Thành phố có Kế hoạch số 160/KH-UBND về việc thực hiện Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 08/4/2022 của HĐND Thành phố. Trong đó, phân loại thành 09 Nhóm và phân công thực hiện xử lý các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm tiến độ, chậm triển khai. Cụ thể

+ Nhóm các Dự án đã có quyết định chủ trương (chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư, văn bản giao Chủ đầu tư nghiên cứu) đến nay đã quá tiến độ thực hiện dự án nhưng chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

+ Nhóm các Dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chậm triển khai.

(+) Nhóm Dự án chưa giải phóng mặt bằng (Đề kéo dài nhiều năm hoặc chủ đầu tư không liên hệ, không phối hợp với chính quyền địa phương để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng).

(+) Nhóm Dự án đã giải phóng mặt bằng xong, nhưng chưa đầu tư xây dựng.

(+) Nhóm Dự án đã giải phóng mặt bằng xong, đang xây dựng công trình (hoặc đã xây dựng một phần dự án nhưng đến nay chủ đầu tư đang ngừng thực hiện dự án không theo quy định của pháp luật).

(+) Nhóm Dự án đang thực hiện công tác giải phóng mặt bằng (hoặc đã giải phóng mặt bằng xong một phần dự án nhưng đến nay đang ngừng thực hiện).

(+) Nhóm Dự án nợ nghĩa vụ tài chính.

(+) Nhóm các Dự án chậm triển khai do nguyên nhân khách quan phải điều chỉnh quy hoạch phù hợp với Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu.

(+) Nhóm các Dự án xây dựng sai quy hoạch, sai giấy phép xây dựng, không có giấy phép xây dựng (đối với công trình phải có giấy phép xây dựng), vi phạm trật tự xây dựng.

(+) Nhóm Dự án khác (như: Sử dụng đất sai mục đích; cho thuê, cho mượn đất; chậm hoàn thành các thủ tục đất đai;...).

- UBND Thành phố đã thành lập các Đoàn thanh tra, kiểm tra liên ngành Thành phố (gồm: Sở Tài nguyên và Môi trường, Công an Thành phố, Thanh tra Thành phố, Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Cục thuế Thành phố, Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ban Quản lý các KCN và CX,...); có nhiều văn bản chỉ đạo, đôn đốc, xử lý các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm tiến độ, chậm triển khai trên toàn địa bàn Thành phố.

## **2. Công tác rà soát, phân loại; kiểm tra, thanh tra:**

Thực hiện chỉ đạo của Thành uỷ, HĐND - UBND Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan thường trực đã có nhiều văn bản đôn đốc các Sở ngành Thành phố và UBND các quận, huyện, thị xã; và tổ chức nhiều cuộc họp của Liên ngành Thành phố (gồm: Sở Tài nguyên và Môi trường, Công an Thành phố, Thanh tra Thành phố, Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Cục thuế Thành phố, Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ban Quản lý các KCN và CX,...) làm việc trực tiếp với UBND các quận, huyện, thị xã để tổ chức phân loại các dự án theo 09 Nhóm và phân công các Sở ngành Thành phố và UBND các quận, huyện, thị xã tập trung thực hiện, xử lý dứt điểm các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm tiến độ, chậm triển khai.

- Các Sở ngành Thành phố và UBND các quận, huyện, thị xã đã chủ động xây dựng kế hoạch, tổ chức nhiều Đoàn thanh tra, kiểm tra, hậu kiểm của Liên ngành Thành phố và kết luận đối với từng dự án, từng chủ đầu tư; trong quá trình thực hiện tiếp tục hướng dẫn, tháo gỡ vướng mắc, khó khăn; đôn đốc khắc phục các vi phạm, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án; yêu cầu các chủ đầu tư cam kết lộ trình thực hiện và tuân thủ các quy định của pháp luật; xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật đối với các trường hợp vi phạm; đồng thời chủ động, tiếp tục rà soát các Dự án chậm tiến độ, chậm triển khai, có vi phạm mới đề đề xuất, tiếp tục kiến nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

- Công tác rà soát, kiểm tra, thanh tra, hậu kiểm các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm tiến độ, chậm triển khai đã chủ động hướng dẫn các chủ đầu tư thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai (đặc biệt là các chính sách thay đổi sau khi có Luật Đất đai năm 2013); yêu cầu chủ đầu tư chủ động báo cáo, đánh giá giám sát dự án đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư; đồng thời làm rõ lý do, nguyên nhân, tháo gỡ vướng mắc, khó khăn và có phương án xử lý phù hợp; tạo điều kiện cho chủ đầu tư có phương án, thời gian khắc phục khả thi góp phần ngăn chặn các vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai, thúc đẩy chủ đầu tư triển khai đầu tư xây dựng công trình,

một số dự án được gia hạn đã khắc phục vi phạm, sử dụng đất đúng mục đích theo quy định của pháp luật.

### 3. Công tác xử lý:

Chủ tịch UBND Thành phố - Trưởng Ban chỉ đạo Thành uỷ đã chủ trì cùng các Phó Chủ tịch UBND Thành phố, Giám đốc các Sở ngành Thành phố và Bí thư, Chủ tịch UBND quận, huyện, thị xã để chỉ đạo xử lý đối với từng dự án chậm triển khai trên địa bàn các quận, huyện, thị xã, rà soát ghi hình cụ thể hiện trạng các dự án và yêu cầu các Sở, ngành Thành phố, UBND các quận, huyện, thị xã chủ động, tập trung hướng dẫn, tháo gỡ vướng mắc, khó khăn cho các chủ đầu tư nhằm khắc phục vi phạm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án; chủ động rà soát, kiểm tra, xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật đối với các trường hợp vi phạm.

Kết quả rà soát, kiểm tra, thanh tra, hậu kiểm đã có tác động tích cực, trước hết là các chủ đầu tư đã tích cực, chủ động hoàn thiện các thủ tục đầu tư, tập trung nguồn lực, khắc phục khó khăn, đẩy nhanh tiến độ đưa đất vào sử dụng, thực hiện dự án đầu tư; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước; đưa đất đai, dự án đầu tư vào sử dụng hiệu quả, tiết kiệm, góp phần quan trọng thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của Thủ đô (*Sau thanh tra kiểm tra, Chủ đầu tư đã chủ động khắc phục các tồn tại, hoàn thiện các thủ tục liên quan, triển khai đầu tư xây dựng và đưa đất vào sử dụng với tổng số 195 Dự án; Kiến nghị gia hạn sử dụng đất 24 tháng đối với 113 Dự án và Chủ đầu tư phải nộp thêm cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian gia hạn 24 tháng với tổng số tiền hơn 500 tỷ đồng*). Đối với các trường hợp cố tình chây ì, tiếp tục vi phạm được xử lý nghiêm theo đúng quy định của pháp luật (*Kết luận thanh tra, kiểm tra đã kiến nghị, trình UBND Thành phố xử lý thu hồi đất, bãi bỏ quyết định giao đất, cho thuê đất, chấm dứt hoạt động dự án đối với 155 Dự án*).

UBND Thành phố đã chỉ đạo các Sở ngành Thành phố và UBND các quận, huyện, thị xã thực hiện công khai, minh bạch thông tin đối với các dự án chậm tiến độ, chậm triển khai, vi phạm pháp luật về đầu tư, quy hoạch, đất đai, thuế, xây dựng; các dự án vi phạm bị cưỡng chế, bị thu hồi, bị chấm dứt hoạt động dự án theo đúng quy định của pháp luật để tạo sự đồng thuận, giám sát của nhân dân và doanh nghiệp trong việc thực hiện. UBND các quận, huyện, thị xã chỉ đạo các phòng, ban, đơn vị có liên quan và UBND xã, phường, thị trấn tổ chức công khai, minh bạch thông tin xử lý trên các phương tiện truyền thông địa phương như: loa, đài phát thanh và tại địa điểm đất,...

Số lượng dự án lớn, trải qua nhiều giai đoạn chính sách, quy định của pháp luật có nhiều thay đổi; quá trình triển khai dự án có nhiều diễn biến mức độ khác nhau. Các thủ tục hành chính liên quan đến nhiều cấp, nhiều ngành và chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản quy phạm pháp luật. Đối với các trường hợp pháp luật chưa có quy định cụ thể phải xin ý kiến tham vấn các cơ quan chuyên ngành cấp trên, xem xét xử lý từng bước đảm bảo tính chính xác, đầy đủ hồ sơ pháp lý, tính khả thi và tuân thủ các quy định của pháp luật. Công tác xử lý đối với các dự án vốn ngoài

ngân sách có sử dụng đất chậm tiến độ, chậm triển khai, có vi phạm là nhiệm vụ của cả hệ thống chính trị và toàn xã hội, là nhiệm vụ trọng tâm, thường xuyên, liên tục và xuyên suốt của các cấp, các ngành Thành phố; là nhiệm vụ lớn, khó được Thành ủy, HĐND-UBND Thành phố giao.

Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả tích cực nói trên, công tác quản lý các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất và việc triển khai kiểm tra, xử lý các dự án chậm tiến độ, chậm triển khai trên địa bàn Thành phố còn có những tồn tại, hạn chế và nguyên nhân cụ thể như sau:

### **3.1. Tồn tại, hạn chế:**

- Một số lĩnh vực cơ chế chính sách của Nhà nước liên quan đến lĩnh vực quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản còn chông chéo chưa đồng bộ, thống nhất; văn bản hướng dẫn ban hành chậm, nhiều thay đổi, nội dung khó triển khai trong điều kiện thực tiễn, dẫn đến tình trạng các thủ tục về quy hoạch, đầu tư xây dựng thường kéo dài.

- Công tác định kỳ kiểm tra, giám sát việc thực hiện sau khi cấp giấy phép quy hoạch, quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc được phê duyệt; quyết định chủ trương (chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư, văn bản giao Chủ đầu tư nghiên cứu); quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích; trật tự xây dựng;... còn nhiều hạn chế, không được thực hiện thường xuyên, liên tục để kịp thời phát hiện, xử lý các vi phạm.

- Công tác giám sát, đánh giá đầu tư còn chưa được chú trọng; việc điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh dự án còn nhiều; chế tài xử lý đối với các vi phạm về quy hoạch, đầu tư còn hạn chế; Công tác phối hợp của các Sở, ngành, địa phương trong việc theo dõi, báo cáo tiến độ thực hiện dự án của Chủ đầu tư chưa được kịp thời, thiếu đồng bộ.

- Theo quy định của Luật quản lý thuế, để triển khai áp dụng biện pháp cưỡng chế cao nhất (Biện pháp cưỡng chế thu hồi giấy phép đăng ký kinh doanh) thì doanh nghiệp phải không còn tiền, tài sản hoặc đã triển khai biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản. Tuy nhiên, việc triển khai cưỡng chế kê biên tài sản lại chưa có quy định cụ thể về cơ chế định giá, kê biên; quy chế phối hợp trong việc thực hiện. Do đó khó xử lý dứt điểm đối với các trường hợp nợ đọng thuế nhiều năm, nợ ngân sách nhà nước kéo dài, tiền chậm nộp phát sinh rất lớn. Một số trường hợp người nộp thuế không còn hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký với cơ quan thuế hoặc đã bị thu hồi đăng ký kinh doanh; một số Dự án có vướng mắc trong việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất nên khó khăn trong cho công tác quản lý thu theo quy định.

- Nhận thức và ý thức chấp hành pháp luật của các chủ đầu tư còn hạn chế nên các dự án chậm tiến độ, chậm triển khai gây ra nhiều hệ lụy cho xã hội như: mất mỹ quan đô thị, cỏ mọc um tùm; ô nhiễm môi trường do đổ rác thải bừa bãi; gây mất an ninh trật tự, trở thành tụ điểm tệ nạn xã hội; gây lãng phí đất đai;...

### **3.2. Nguyên nhân:**

**- Nguyên nhân khách quan:**



+ Thực hiện điều chỉnh địa giới hành chính Thủ đô; một số dự án không phù hợp quy hoạch phải tạm dừng để khớp nối, có phương án xử lý cho phù hợp. Thành phố phải tổ chức lập quy hoạch phân khu, quy hoạch khu đô thị vệ tinh làm cơ sở cho việc điều chỉnh quy hoạch dẫn đến các dự án phải điều chỉnh, chậm tiến độ.

+ Dự án đầu tư của nhà đầu tư phải chịu sự điều chỉnh của rất nhiều văn bản pháp luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Quy hoạch, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường và Luật Phòng cháy chữa cháy,... chưa kể đến các luật chuyên ngành và các văn bản dưới Luật có liên quan. Việc chịu sự điều chỉnh của nhiều các văn bản pháp luật cũng khiến cho các thủ tục đầu tư mất nhiều thời gian, làm chậm tiến độ triển khai dự án.

+ Một số dự án gặp khó khăn trong thực hiện công tác giải phóng mặt bằng do chính sách thay đổi qua nhiều thời kỳ nên một bộ phận hộ gia đình, người dân chưa đồng thuận bàn giao mặt bằng. Một số dự án xảy ra tranh chấp, khiếu nại, tố cáo hoặc huy động vốn trái phép do đó phải chờ cơ quan chức năng kiểm tra, xác minh, xử lý dẫn đến dự án chậm triển khai hoặc kéo dài thời gian thực hiện. Thị trường bất động sản diễn biến thất thường, có lúc sôi động, nhưng phần lớn là trầm lắng nên nguồn vốn đầu tư giảm, khó khăn trong việc vay vốn của các tổ chức tín dụng để triển khai thực hiện dự án.

+ Trong bối cảnh đại dịch Covid-19 kéo dài có tác động nặng nề, sâu rộng đến mọi mặt của đời sống kinh tế-xã hội, cả trong nước và các nước trên thế giới; đã làm ảnh hưởng rất lớn đến các hoạt động đầu tư xây dựng trong nước, cũng như của Thủ đô. Cùng với đó là các biện pháp giãn cách xã hội, làm chậm tiến độ đầu tư, triển khai thực hiện và hoàn thành các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất trên địa bàn Thành phố.

Ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 được xem xét là một trong những nguyên nhân bất khả kháng; tuy nhiên việc áp dụng trường hợp bất khả kháng trong công tác kiểm tra, xử lý đối với dự án chậm triển khai (đặc biệt là Dự án chậm đưa đất vào sử dụng, đã được gia hạn sử dụng đất 24 tháng) gặp nhiều khó khăn như: Chưa có quy định xác định thời gian bị ảnh hưởng; chưa có quy định cụ thể về trình tự, thủ tục, mẫu văn bản; chưa có hướng dẫn thực hiện của cấp có thẩm quyền;... Đây cũng là nguyên nhân khách quan tác động ảnh hưởng đến khó khăn trong công tác kiểm tra, giải quyết, xử lý đối với dự án chậm triển khai;...

#### **- Nguyên nhân chủ quan:**

*Đối với các cấp, các ngành Thành phố:*

+ Việc phối hợp giữa các Sở, ngành Thành phố, UBND cấp huyện đã được tăng cường song chỉ mang tính thời điểm, chưa thường xuyên; chưa quy định trách nhiệm cụ thể của từng ngành, từng cấp trong việc phối hợp theo dõi, đôn đốc, kiểm tra, cung cấp thông tin việc chấp hành của nhà đầu tư;

+ Việc phân công, phân cấp theo thẩm quyền giữa các cấp, các ngành của Thành phố để xử lý dứt điểm các vi phạm đã được thực hiện nhưng còn chưa đáp ứng được yêu cầu thực tế. Việc quản lý, đôn đốc nhà đầu tư thực hiện dự án theo tiến độ

đã được phê duyệt còn thiếu tính chủ động, chế tài xử lý vi phạm chưa quyết liệt, chưa giải quyết triệt để;

+ Việc hướng dẫn, đôn đốc chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh quy hoạch đối với các dự án phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết để phù hợp với quy hoạch phân khu của một số dự án còn chậm, trả lời chưa rõ, chưa giải quyết dứt điểm ngay khi nhận được văn bản đề nghị của Chủ đầu tư về điều chỉnh quy hoạch.

+ Công tác giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến lĩnh vực đầu tư, quy hoạch, đất đai đối với các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất có trường hợp còn chậm trễ, kéo dài. Công tác giám sát và đánh giá đầu tư theo quy định của pháp luật chuyên ngành của các cơ quan quản lý nhà nước Thành phố còn chưa được coi trọng, chưa được thực hiện thường xuyên, liên tục. Công tác thanh, kiểm tra, đề xuất, kiến nghị xử lý đối với các dự án chậm triển khai có trường hợp chưa kịp thời, dứt điểm.

+ Công tác chỉ đạo thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại một số dự án cũ (được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước Luật Đất đai 2013) chưa được UBND cấp huyện quan tâm đúng mức, còn nhiều dự án chậm được tháo gỡ vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng trong thời gian dài, dẫn đến chưa được bàn giao mặt bằng trên thực địa để thực hiện đầu tư xây dựng thực hiện dự án.

+ Cơ chế sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định của Luật Đất đai 2013 có sự thay đổi (nhiều dự án không được tiếp tục thực hiện hình thức Nhà nước thu hồi đất để giao đất cho nhà đầu tư; nhà đầu tư phải thực hiện thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với người sử dụng đất) dẫn đến khó khăn, vướng mắc trong công tác chuẩn bị quỹ đất, kéo dài thời gian triển khai dự án.

+ Thực hiện công tác quản lý Nhà nước tại địa phương, một số UBND quận, huyện, thị xã đã quan tâm đến công tác tổng hợp, báo cáo song chưa chủ động, đôn đốc kiến nghị các Sở, ngành của Thành phố phối hợp quản lý các dự án sử dụng đất trên địa bàn, nhất là công tác theo dõi, giám sát, đôn đốc việc thực hiện các kết luận thanh tra, kiểm tra và chỉ đạo sau thanh tra, kiểm tra.

#### *Đối với các Chủ đầu tư:*

+ Việc phối hợp với nhà đầu tư thực hiện giải phóng mặt bằng tại địa phương còn chưa đạt yêu cầu, một số dự án chậm giải phóng mặt bằng, một số chủ đầu tư không liên hệ với chính quyền địa phương trong thời gian dài để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng nhưng chính quyền địa phương không kịp thời xử lý, báo cáo và đề xuất các biện pháp xử lý dẫn tới tình trạng đất đai “hoang hoá” làm mất mỹ quan đô thị, lãng phí đất đai (Người dân không làm được thủ tục đất đai, không tổ chức sản xuất,... vì phải chờ giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch).

+ Một số Chủ đầu tư cố ý chây ì không làm thủ tục, chậm phối hợp thực hiện công tác giải phóng mặt bằng đưa đất vào sử dụng, để chưa phải nộp nghĩa vụ tài chính; chậm bàn giao diện tích đất phải bàn giao theo quy định cho chính quyền

địa phương sử dụng vào mục đích công cộng để xin điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh dự án đầu tư để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ;

+ Một số Dự án lợi dụng chính sách, quy định của pháp luật còn chông chéo và chưa thống nhất; do nhu cầu của thị trường bất động sản; hoặc khi sắp hết thời hạn thực hiện dự án thì đề nghị xin điều chỉnh quy hoạch chi tiết, điều chỉnh tổng mặt và phương án kiến trúc được phê duyệt, điều chỉnh tiến độ dự án đầu tư nhằm kéo dài thời gian triển khai thực hiện dự án.

+ Có trường hợp đối tượng không có khả năng nộp nghĩa vụ tài chính theo quy định (Một số tiền nộp phạt chậm nộp còn cao hơn tiền nộp nghĩa vụ tài chính). Cơ quan thuế đã thực hiện các biện pháp cưỡng chế, nhưng Chủ đầu tư vẫn chây ì không thực hiện.

+ Kinh nghiệm triển khai của một số chủ đầu tư còn hạn chế, lúng túng, không hoàn thiện thủ tục, thực hiện dự án; có trường hợp không đủ khả năng để thực hiện dự án đầu tư (Khi cơ quan thanh tra vào kiểm tra, giải thích thì chủ đầu tư nhận thấy không có khả năng thực hiện và chủ động có văn bản xin trả lại đất);

+ Một số tổ chức, cá nhân còn chưa ý thức được trách nhiệm trong việc chấp hành các quy định của pháp luật liên quan để thực hiện dự án đầu tư, không thực hiện chế độ báo cáo giám sát đầu tư theo quy định; chưa chấp hành các biện pháp xử lý của cơ quan có thẩm quyền.

#### **4. Các biện pháp tiếp tục thực hiện trong thời gian tới:**

Trên cơ sở các nhiệm vụ được giao và kết quả thực hiện, Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan thường trực tiếp tục đôn đốc các Sở, ngành Thành phố và UBND các quận, huyện, thị xã tiếp tục tập trung thực hiện:

**4.1.** Xác định công tác xử lý đối với các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm tiến độ, chậm triển khai là nhiệm vụ thường xuyên, liên tục. Tiếp tục tập trung thực hiện công tác rà soát các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất; tổ chức phân loại thành các Nhóm dự án chậm triển khai theo Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 08/4/2022 của HĐND Thành phố, Kế hoạch số 160/KH-UBND ngày 08/6/2022 của UBND Thành phố; phân công các Sở, ngành Thành phố và UBND các quận, huyện, thị xã thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra và có kết luận đối với từng dự án để làm rõ nguyên nhân, đề xuất các giải pháp; quyết liệt xử lý dứt điểm, giải quyết triệt để các dự án chậm tiến độ, chậm triển khai đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

Đẩy mạnh công tác xử lý, tập trung thực hiện các nội dung theo chỉ đạo tại Quyết định số 2913-QĐ/TU ngày 05/7/2022, số 2950-QĐ/TU ngày 28/7/2022 của Ban Thường vụ Thành ủy, Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 08/4/2022 của HĐND Thành phố, Kế hoạch số 160/KH-UBND ngày 08/6/2022 của UBND Thành phố đẩy nhanh tiến độ đầu tư, tập trung xử lý các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm triển khai trên địa bàn thành phố Hà Nội; ... theo hướng công khai, minh bạch, đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật.

Các Sở, Ngành Thành phố và UBND các quận, huyện, thị xã đẩy nhanh tiến độ, giải quyết dứt điểm các thủ tục hành chính trong lĩnh vực quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nghĩa vụ tài chính,...liên quan đến các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm tiến độ, chậm triển khai để tạo điều kiện cho Chủ đầu tư khắc phục, hoàn thiện các thủ tục, đầu tư xây dựng công trình và đưa vào sử dụng (Đặc biệt là các Dự án đầu tư được UBND Thành phố quyết định gia hạn sử dụng đất 24 tháng theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013; và kéo dài thời gian gia hạn sử dụng đất 24 tháng do bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19, thuộc trường hợp bất khả kháng).

**4.2.** Tăng cường công tác đánh giá, giám sát đầu tư định kỳ về tình hình thực hiện dự án theo quy định của pháp luật đầu tư để chủ động phòng ngừa từ xa, phát hiện từ sớm các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm tiến độ, chậm triển khai trên địa bàn Thành phố nhằm kịp thời xử lý dứt điểm, tháo gỡ vướng mắc, khó khăn ngay từ ban đầu. Hoàn thành và đưa vào sử dụng chính thức Hệ thống thông tin quản lý các dự án đầu tư vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất trong tháng 12/2023 để kết nối liên thông, cập nhật, khai thác thông tin cơ sở dữ liệu với các Sở, ngành, địa phương và giám sát dự án đầu tư từ khi nghiên cứu lập dự án đầu tư đến khi thực hiện xong dự án đầu tư theo quy định.

**4.3.** Tập trung hướng dẫn, tháo gỡ vướng mắc, khó khăn cho các chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án để sớm đưa dự án vào hoạt động, thúc đẩy môi trường đầu tư; phát hiện sơ hở trong cơ chế quản lý, chính sách, pháp luật để kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền biện pháp khắc phục; phòng ngừa, phát hiện và xử lý hành vi vi phạm pháp luật liên quan.

Kiên quyết xử lý, lập hồ sơ chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư, thu hồi đất theo quy định của pháp luật đối với các dự án chậm triển khai đã thanh tra, kiểm tra và kết luận, UBND Thành phố đã chỉ đạo xử lý, khắc phục nhưng chủ đầu tư không khắc phục, chưa đưa đất vào sử dụng theo dự án đầu tư được duyệt hoặc các tổ chức, cá nhân vi phạm nhưng chây ì, không chấp hành các biện pháp xử lý của cơ quan có thẩm quyền, tiếp tục vi phạm.

**4.4.** Tiếp tục thực hiện công tác tuyên truyền, phổ biến kịp thời, đầy đủ các chủ trương, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước đến mọi người dân bằng nhiều hình thức để người dân, doanh nghiệp, cán bộ, công chức tiếp cận, hiểu rõ các quy định của pháp luật. Thực hiện công khai, minh bạch thông tin đối với các dự án chậm tiến độ, chậm triển khai, vi phạm pháp luật về đầu tư, quy hoạch, đất đai, thuế, xây dựng; các dự án vi phạm bị cưỡng chế, bị thu hồi, bị chấm dứt hoạt động dự án theo đúng quy định của pháp luật. UBND các quận, huyện, thị xã chỉ đạo các phòng, ban, đơn vị có liên quan và UBND xã, phường, thị trấn tổ chức công khai, minh bạch thông tin xử lý trên các phương tiện truyền thông địa phương như: loa, đài phát thanh và tại địa điểm đất.

**4.5.** UBND các quận, huyện, thị xã: chủ động thực hiện công tác quản lý Nhà nước tại địa phương, thường xuyên kiểm tra, đôn đốc, giám sát việc quản lý, sử dụng đất đai, quy hoạch, đầu tư, xây dựng,...; giám sát, đôn đốc Chủ đầu tư

triển khai thực hiện dự án, thực hiện các Kết luận thanh tra, kết luận kiểm tra, kiến nghị kiểm toán và chỉ đạo sau thanh tra, kiểm tra, kiểm toán; tập trung thực hiện hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng các dự án; giám sát việc xử lý các vi phạm đối với Chủ đầu tư của cơ quan có thẩm quyền để kịp thời phát hiện, xử lý nghiêm các vi phạm (nếu có) theo thẩm quyền. Chủ động phối hợp với các Sở, ngành Thành phố rà soát các dự án và chịu trách nhiệm trước UBND Thành phố về số liệu các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm tiến độ, chậm triển khai, vi phạm pháp luật trên địa bàn quản lý.

**4.6. Yêu cầu các Chủ đầu tư:** Chủ động phối hợp với các cấp, các ngành Thành phố để thực hiện; tập trung nguồn lực, khắc phục các khó khăn, vướng mắc; cam kết đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy hoạch, dự án được phê duyệt, sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đầy đủ các quy định, đưa đất vào sử dụng hiệu quả đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Nghiêm túc thực hiện các quyết định xử lý vi phạm, thu hồi của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền./.