

Số: 312/KL-TTr

Hà Nội, ngày 12 tháng 7 năm 2017

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc thực hiện quy hoạch, quản lý chất lượng, pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản của Công ty cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt.

Thực hiện Quyết định số 159/QĐ-TTr ngày 20/4/2017 của Chánh Thanh tra Bộ Xây dựng về thanh tra việc thực hiện quy hoạch, quản lý chất lượng, pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản của Công ty cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt và các dự án: chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ (*The EverRich Infinity*); khu nhà ở cao tầng phường Phú Thuận, quận 7 (*The EverRich2*). Từ ngày 27/4/2017 đến hết ngày 16/6/2017, Đoàn thanh tra do ông Phan Đức Anh – Trưởng phòng Cơ quan đại diện Thanh tra Bộ tại Tp Hồ Chí Minh làm Trưởng đoàn cùng các thành viên đã tiến hành thanh tra tại Công ty cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt (*chủ đầu tư*) và các dự án.

Chánh Thanh tra Bộ Xây dựng kết luận:

I. Đồng ý với Báo cáo kết quả thanh tra ngày 11/7/2017 của Trưởng đoàn.

II. Yêu cầu xử lý theo kết quả thanh tra:

1. Đối với dự án chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, quận 5 còn một số tồn tại và vi phạm như:

1.1. Việc thực hiện quy hoạch được duyệt:

Chủ đầu tư đã lập và thực hiện dự án chung cư kết hợp thương mại dịch vụ cao 25 tầng theo phương án kiến trúc được UBND Thành phố và Sở Quy hoạch Kiến trúc chấp thuận năm 2015, tuy nhiên đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 do UBND quận 5 phê duyệt năm 2007 chưa được phê duyệt điều chỉnh để làm cơ sở quản lý dự án theo quy hoạch đô thị quy định tại Điều 69 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 và Điều 19 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.

1.2. Việc quản lý chất lượng công trình xây dựng:

a) Về lập, thẩm tra, thẩm định, phê duyệt thiết kế:

- Thiết kế giới hạn chịu lửa tối thiểu của cấu kiện kết cấu, chiều dày lớp bê tông bảo vệ cốt thép chịu lực và bề rộng tiết diện của một số dầm không đảm bảo yêu cầu của QCVN 06:2010/BXD và QCVN 03:2012/BXD; không đúng quy định tại Điều 6 và Điều 79 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

- Thiếu văn bản phê duyệt thiết kế kỹ thuật theo quy định tại Điều 26, Điều 28 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP.

b) Về thông báo khởi công xây dựng công trình: chủ đầu tư đã khởi công xây dựng trước khi gửi thông báo khởi công cho UBND phường 10 tháng là không đúng quy định tại Điều 106 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

c) Thiếu hồ sơ quản lý chất lượng công trình bản chính theo quy định tại Điều 17, phụ lục 5 Thông tư số 10/2013/TT-BXD; Điều 24, 25 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP; Điều 110 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; phụ lục III và Điều 12 Thông tư số 26/2016/TT-BXD đối với một số vật liệu xây dựng và thiết bị như:

- Thiếu chứng nhận hợp quy của vật liệu chống thấm, gạch không nung, cửa gỗ chống cháy và một số vật liệu cát, đá 1x2, gạch xây lưu trữ bản phô tô chứng nhận hợp quy;

- Thiếu kết quả thí nghiệm của vật liệu cát, đá 1x2 thi công phân thân và hoàn thiện;

- Thiếu chứng chỉ, chứng nhận chất lượng, thông tin tài liệu của vật liệu đầu vào sản xuất bê tông thương phẩm phân cọc, tường vây, kết cấu móng, phần ngầm và phần thân công trình từ tháng 4/2015 ÷ 10/2016.

d) Về điều kiện năng lực tư vấn giám sát thi công: thiếu chứng chỉ hành nghề của một số cán bộ tư vấn ký xác nhận biên bản nghiệm thu công việc xây dựng theo quy định tại Điều 36 Nghị định số 12/2009/NĐ-CP; khoản 7 Điều 1 Nghị định số 83/2009/NĐ-CP và Điều 148 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

e) Về nhật ký thi công xây dựng phần kết cấu: một số quyền ghi thiếu nội dung công việc đã nghiệm thu theo quy định của Thông tư số 10/2013/TT-BXD;

f) Về biên bản nghiệm thu giai đoạn thi công móng, phần ngầm: không ghi thời gian nghiệm thu theo quy định của Thông tư số 10/2013/TT-BXD và Nghị định 46/2015/NĐ-CP.

g) Về nghiệm thu hoàn thành đưa công trình vào sử dụng: đã tổ chức nghiệm thu khi chưa có văn bản nghiệm thu PCCC và kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu đưa vào sử dụng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 17 Nghị định 79/2014/NĐ-CP và Điều 31 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP.

1.3. Việc thực hiện quy định pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản từ tháng 4/2015 ÷ 5/2017:

a) Về sử dụng tên của dự án: đã sử dụng tên thương mại của dự án trong các hợp đồng mua bán nhà ở không đúng tên gọi đã được UBND Thành phố chấp thuận theo quy định tại Điều 19 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.

b) Về ủy quyền ký hợp đồng mua bán nhà ở: đã ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán nhà ở khi chưa làm chủ đầu tư dự án là không đúng quy định tại Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 và Điều 6 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13.

c) Về thực hiện việc giải chấp: đã ký hợp đồng mua bán nhà ở với khách hàng khi chưa thực hiện đủ thủ tục giải chấp theo quy định tại Điều 6, Điều 147 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.



d) Chủ đầu tư đã ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở với khách hàng là không đúng quy định tại Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và Điều 6 Luật Nhà ở 65/2014/QH13.

2. Dự án Khu nhà ở cao tầng phường Phú Thuận, quận 7 còn một số tồn tại và vi phạm như:

2.1. Việc thực hiện quy hoạch được duyệt:

Cốt xây dựng sàn tầng trệt, nền sân nhà C thi công theo thiết kế đã được Bộ Xây dựng cho ý kiến và Sở Xây dựng thẩm định, phê duyệt năm 2010, tuy nhiên đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 ban hành tháng 10/2009 chưa được UBND quận 7 xem xét điều chỉnh cốt xây dựng công trình để đảm bảo ứng phó biến đổi khí hậu.

2.2. Việc quản lý chất lượng công trình xây dựng:

a) Về hồ sơ khảo sát thiết kế: còn thiếu nhật ký khảo sát xây dựng, phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng chưa được chủ đầu tư phê duyệt theo quy định tại Điều 7 và Điều 11 Nghị định số 209/2004/NĐ-CP.

b) Về lập, thẩm định, phê duyệt dự án và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công:

- Thiếu hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công phần cọc nhà B&C theo quy định tại phụ lục 5 Thông tư 10/2013/TT-BXD;

- Một số bản vẽ thiết kế cơ sở, thiết kế thi công thiếu tên và chữ ký của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế theo quy định của Nghị định số 209/2004/NĐ-CP; bản vẽ thiết kế thi công kết cấu, kiến trúc phần thân nhà B&C đóng dấu tiếng Anh, không đúng mẫu dấu tiếng Việt theo quy định của Thông tư số 27/2009/TT-BXD;

- Thiết kế bản vẽ thi công kiến trúc nhà C thể hiện một số hạng mục không phù hợp thiết kế cơ sở; không đúng quy định tại khoản 2 Điều 59 Luật xây dựng số 16/2003/QH11;

- Dự án chưa thỏa thuận đấu nối giao thông là chưa đúng quy định của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP và Luật Giao thông đường bộ số 23/2008/QH12.

c) Thiếu hồ sơ quản lý chất lượng bản chính theo quy định của Thông tư số 27/2009/TT-BXD và Thông tư số 10/2013/TT-BXD đối với một số vật liệu xây dựng và thiết bị lắp đặt gồm:

- Thiếu chứng nhận xuất xứ, nhãn mác hàng hóa, công bố sự phù hợp về chất lượng của nhà sản xuất, chứng nhận sự phù hợp chất lượng trước khi sử dụng, lắp đặt vào công trình của: xi măng, cát, đá, phụ gia, gạch xây, sơn nước, bột trét, gạch đá ốp lát, thạch cao, khung nhôm vách kính, cửa sổ cửa đi, lan can kính, hệ thống thang máy và một số vật tư hệ thống PCCC;

- Thiếu chứng nhận hợp quy của: vật liệu và phụ gia sản xuất bê tông thương phẩm phân kết cấu từ tháng 10/2011 ÷ 10/2013 và thiết bị lắp đặt hệ thống điện, cấp thoát nước và điều hòa không khí.



d) Về biên bản nghiệm thu công việc thi công hệ thống báo cháy nhà C: thiếu nội dung kết luận nghiệm thu theo quy định tại Điều 1 Nghị định số 49/2008/NĐ-CP.

e) Về bản vẽ hoàn công kết cấu phần thân nhà C: mẫu dấu hoàn công thiếu mục xác nhận và chữ ký của đơn vị tư vấn giám sát thi công theo quy định tại phụ lục 6 Thông tư số 27/2009/TT-BXD và phụ lục 2 Thông tư số 10/2013/TT-BXD.

f) Về điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân tham gia dự án:

- Thiếu hồ sơ năng lực tư vấn hạng 1 theo quy định tại Điều 48 Nghị định số 16/2005/NĐ-CP và Điều 36 Nghị định số 12/2009/NĐ-CP đối với: đơn vị khảo sát địa chất, địa hình; tư vấn lập dự án, thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công phần kiến trúc, kết cấu và sàn dự ứng lực; tư vấn quản lý dự án và giám sát thi công;

- Thiếu chứng nhận, chứng chỉ hành nghề xây dựng theo quy định tại Điều 56 Nghị định số 12/2009/NĐ-CP và khoản 7 Điều 1 Nghị định số 83/2009/NĐ-CP đối với: một số giám đốc tư vấn thiết kế và giám đốc quản lý dự án người nước ngoài; một số cán bộ tư vấn giám sát thi công ký xác nhận vào nhật ký thi công và biên bản nghiệm thu công việc xây dựng.

2.3. Việc thực hiện quy định pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản từ tháng 5/2010 ÷ 02/2016:

a) Về điều kiện bất động sản đưa vào kinh doanh: đã ký hợp đồng mua bán nhà ở khi bất động sản chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 39 Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 và Điều 9 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

b) Về huy động vốn mua bán nhà ở: đã huy động vốn trước khi bàn giao nhà vượt 70% giá trị của hợp đồng mua bán nhà ở đã ký với khách hàng là vượt mức quy định tại Điều 39 Luật Nhà ở số 56/2005/QH11.

c) Về chế độ thông tin, báo cáo định kỳ tình hình giao dịch bất động sản, triển khai dự án cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền: đã không thực hiện đủ theo quy định tại Điều 36 Luật nhà ở số 56/2005/QH11 và Điều 4 Thông tư số 11/2013/TT-BXD.

III. Yêu cầu xử lý theo kết quả thanh tra:

1. Đề nghị UBND quận 5: chỉ đạo bộ phận chuyên môn căn cứ ý kiến chấp thuận của UBND Thành phố và Sở Quy hoạch Kiến trúc về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc dự án năm 2015, nghiên cứu, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đã phê duyệt năm 2007 làm cơ sở quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng.

2. Đề nghị UBND quận 7: chỉ đạo bộ phận chuyên môn xác định lại cốt xây dựng công trình đã cấp cho dự án khu nhà ở cao tầng phường Phú Thuận, quận 7 để đảm bảo ứng phó biến đổi khí hậu.

3. Yêu cầu Công ty cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt:

3.1. Trong việc quản lý chất lượng công trình xây dựng:

a) Ra soát, tập hợp và lưu trữ đúng quy định đối với hồ sơ thiết kế, hồ sơ quản lý chất lượng thi công xây dựng và hồ sơ chứng minh điều kiện năng lực tổ



chức, cá nhân tham gia tư vấn còn thiếu của 02 dự án; chấn chỉnh việc cán bộ tư vấn chưa đủ điều kiện năng lực ký xác nhận vào hồ sơ quản lý chất lượng công trình;

b) Khắc phục những thiếu sót về nội dung một số công việc của hồ sơ thiết kế, nhật ký thi công xây dựng, biên bản nghiệm thu và hồ sơ hoàn công của 02 dự án;

c) Nghiêm túc chấn chỉnh việc thiết kế bước sau không phù hợp thiết kế cơ sở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với dự án quận 7; căn cứ quy chuẩn Việt Nam, nghiên cứu đề xuất phương án đảm bảo an toàn cho công trình dự án quận 5 về giới hạn chịu lửa tối thiểu, bề rộng tiết diện dầm và chiều dày lớp bê tông bảo vệ cốt thép của cầu kiện dầm;

d) Thực hiện ngay việc xem xét, phê duyệt phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng, đấu nối hệ thống giao thông tại dự án quận 7; rút kinh nghiệm trong việc gửi thông báo khởi công xây dựng công trình cho UBND phường; tổ chức nghiệm thu hoàn thành đưa công trình vào sử dụng khi đã đủ điều kiện để đảm bảo chất lượng công trình và an toàn cho người sử dụng.

3.2. Việc thực hiện pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản: cần nghiêm túc chấn chỉnh việc sử dụng tên dự án; ký hợp đồng mua bán nhà ở với khách hàng khi đủ điều kiện; thực hiện giải chấp với khách hàng theo quy định; không ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở với khách hàng; thực hiện bàn giao nhà cho khách hàng sử dụng khi công trình đủ điều kiện nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định.

4. Một số vấn đề khác cần chấn chỉnh, khắc phục đã được nêu trong Báo cáo kết quả thanh tra.

IV. Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày công bố Kết luận thanh tra, yêu cầu Công ty cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt báo cáo kết quả việc thực hiện Kết luận thanh tra bằng văn bản về Thanh tra Bộ Xây dựng.

V. Giao Phòng Giám sát, kiểm tra và Xử lý sau thanh tra chịu trách nhiệm thực hiện Kết luận thanh tra. /s/

Nơi nhận:

- Bộ trưởng Bộ Xây dựng (để b/c);
- Thanh tra Chính phủ (để b/c);
- UBND quận 5 Tp.HCM (để chỉ đạo th/h);
- UBND quận 7 Tp.HCM (để chỉ đạo th/h);
- Công ty CPPTBDS Phát Đạt (để th/h);
- Phòng GSKT&XLSTT (để th/h);
- Lưu: VT, Hồ sơ Đoàn TTr.



Nguyễn Ngọc Tuấn

Handwritten marks in the top right corner.



Handwritten signature or text in the lower-left area, partially overlapping the large stamp.