

Số: 97/BC-UBND

Quảng Nam, ngày 27 tháng 5 năm 2022

BÁO CÁO

Tình hình tiếp công dân, xử lý đơn của một số người dân liên quan đến đề nghị thi hành các bản án tranh chấp hợp đồng môi giới đất nền đối với 03 dự án do Công ty Cổ phần Bách Đạt An làm chủ đầu tư tại thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

UBND tỉnh Quảng Nam nhận được Công văn số 401/TSTCĐTW-BDN ngày 20/4/2022 của Thường trực tiếp công dân của Quốc hội về việc chuyển đơn của ông Trần Kim Luyện, tỉnh Quảng Nam (kèm theo 26 đơn của công dân). Sau khi kiểm tra, rà soát, UBND tỉnh báo cáo tình hình tiếp công dân, xử lý đơn của một số người dân liên quan đến đề nghị thi hành các bản án tranh chấp hợp đồng môi giới đất nền đối với 03 dự án do Công ty Cổ phần Bách Đạt An làm chủ đầu tư tại thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam như sau:

1. Về nội dung đơn gửi đến Ban Dân nguyện thuộc Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Theo 26 đơn của các công dân do Ban Dân nguyện chuyển đến, cụ thể danh sách như sau:

1. Ông Trần Kim Luyện trú tại 19/4 Nguyễn Lương Bằng, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.
2. Bà Nguyễn Thị Kim Ánh trú tại tổ 15, thôn Đồng Nà, xã Cẩm Hà, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.
3. Ông Nguyễn Lê Phú Long trú tại 56 Nguyễn Tuân, phường Tân An, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.
4. Bà Trần Thị Thu Hiền trú tại K70/14 Bùi Tá Hán, phường An Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.
5. Ông Trần Văn Tài (địa chỉ không rõ).
6. Bà Nguyễn Thị Lý trú tại 402/74 Trưng Nữ Vương, thành phố Đà Nẵng.
7. Ông Nguyễn Hữu Ký trú tại Thanh Quýt 1, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
8. Ông Vũ Đình Đức trú tại 297/31C Trường Chinh, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.
9. Bà Huỳnh Thị Như Hiếu trú tại 30 Đội Cấn, phường Khuê Trung, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.
10. Bà Đỗ Thị Lành trú tại 354/19 Cửa Đại, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

11. Ông Nguyễn Trường Sơn trú tại 176 Hải Phòng, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

12. Ông Nguyễn Văn Lượng trú tại 171/53 Lê Thánh Tông, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

13. Bà Trần Thị Diễm Chi (địa chỉ không rõ).

15. Bà Nguyễn Thị Mỹ Phương trú tại 38 Nguyễn Bá Lân, phường An Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

16. Bà Đặng Thị Huệ trú tại 120 Trung Lương 14, phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng.

17. Ông Đỗ Quốc Trường trú tại 45 Nguyễn Chế Nghĩa, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

18. Ông Nguyễn Nho Huy trú tại 89 Nguyễn Hữu Thận, phường An Khê, thành phố Đà Nẵng.

19. Ông Trần Văn Vạn trú tại thôn Diêm Phổ, xã Tam Anh Nam, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

20. Bà Lâm Thị Dự trú tại 19/4 Nguyễn Lương Bằng, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

21. Ông Nguyễn Văn Ánh trú tại K171/43 Trần Thái Tông, phường An Khê, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

22. Bà Nguyễn Thị Hồng Vân trú tại khối 7B, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

23. Bà Vũ Thị Thu Nga trú tại Lô 45-A5 Hồ Hán Thương, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

24. Nguyễn Thị Kim Chinh trú tại 87/6 Hoàng Văn Thái, phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

25. Bà Dương Thị Vang trú tại 116 Lý Thường Kiệt, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

26. Bà Nguyễn Thị Xuân trú tại 02 Lê Văn Thủ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Qua phân loại đơn, gồm:

- 23 đơn liên quan đến đề nghị thi hành Bản án số 06/2020/KDTM-ST ngày 14/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phân phối đất nền dự án Khu đô thị Bách Đạt;

- 02 đơn của bà Dương Thị Vang và bà Nguyễn Thị Xuân đề nghị thi hành Bản án số 09/2020/KDTM-PT ngày 08/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng liên quan đến dự án Khu đô thị 7B mở rộng;

- 01 đơn của bà Lâm Thị Dự đề nghị thi hành 03 bản án: Bản án số 09/2020/KDTM-PT ngày 08/5/2020 của Tòa án cấp cao tại Đà Nẵng liên quan đến dự án Khu đô thị 7B mở rộng; Bản án số 05/2020/KDTM-ST ngày 29, 30/5/2020 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng liên quan đến dự án Hera Complex Riverside; Bản án số 06/2020/KDTM-ST ngày 14/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phân phối đất nền dự án Khu đô thị Bách Đạt.

2. Nguyên nhân người dân tập trung đông người, gửi đơn kiến nghị:

Xuất phát từ việc các bên gồm Công ty Cổ phần Bách Đạt An là Chủ đầu tư, Công ty Cổ phần Đầu tư Hoàng Nhất Nam là đơn vị trực tiếp ký hợp đồng môi giới, phân phối đất nền và người dân đã ký kết các hợp đồng hợp tác đầu tư, góp vốn, đặt cọc giữ chỗ khi các dự án hồ sơ pháp lý chưa đảm bảo, chưa được Nhà nước giao đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chưa được đầu tư hoàn thiện, chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước... Bên cạnh đó, việc Chủ đầu tư chưa đánh giá được những vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng, triển khai thực hiện nên dự án kéo dài, không đảm bảo các điều kiện để được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó chậm thực hiện cam kết với người đã ký hợp đồng.

Từ lý do trên, một số người dân góp vốn, đặt cọc, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các dự án của Công ty Cổ phần Bách Đạt An thường xuyên gửi đơn thư và nhiều lần tập trung đông người đến trụ sở cơ quan của tỉnh, thị xã Điện Bàn đề nghị thi hành các bản án nêu trên và có biện pháp để chỉ đạo chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện các dự án, sớm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Tình hình triển khai thực hiện và các vướng mắc liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư để lập thủ tục chuyển nhượng, cấp giấy cho người nhận chuyển nhượng:

a) Tình hình triển khai thực hiện các dự án:

- Khu đô thị Bách Đạt (Bản án số 06/2020/KDTM-ST ngày 14/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn): Dự án có quy mô diện tích 8,37ha, đã được UBND tỉnh giao đất 01 đợt với diện tích khoảng 5,72ha; diện tích còn lại đang thực hiện công tác giải phóng mặt bằng. Dự án đã hoàn thiện các thủ tục đầu tư xây dựng (chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, thẩm định thiết kế, phê duyệt giá đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đã giao...), chủ đầu tư đã thi công cơ bản hạ tầng kỹ thuật trên diện tích được giao đất.

- Khu đô thị 7B mở rộng (Bản án số 09/2020/KDTM-PT ngày 08/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng): Dự án có quy mô diện tích 19,53ha, với 358 hộ có đất bị ảnh hưởng. Công tác giải phóng mặt bằng dự án đã hoàn thành bước lấy ý kiến, công khai phương án bồi thường, hỗ trợ đối với 341 hộ, 17 hộ còn lại đã thực hiện xong bước kiểm đếm hiện trạng. Dự án này đã hoàn

thiện các thủ tục đầu tư xây dựng (chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, thẩm định thiết kế).

- Khu đô thị Hera Complex Riverside (Bản án số 05/2020/KDTM-ST ngày 29, 30/5/2020 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng): Dự án có quy mô diện tích 18,26ha, với 281 hộ gia đình, cá nhân, tập thể có đất bị ảnh hưởng. Công tác giải phóng mặt bằng dự án đã hoàn thiện hồ sơ lập phương án bồi thường đợt 1 (176.106,8m²) với tổng 263 tổ chức và hộ gia đình, cá nhân; phần diện còn lại đang được kiểm kê, xác định nguồn gốc đất để lập các thủ tục thu hồi, bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng theo quy định. Dự án này đã hoàn thiện các thủ tục đầu tư xây dựng (chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, thẩm định thiết kế).

b) Nguyên nhân, vướng mắc dẫn đến chậm đầu tư hoàn thành các dự án:

- Việc rà soát, lập hồ sơ, thủ tục điều chỉnh các quy hoạch phân khu 1/2000 tại đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc nhằm đảm bảo hoàn thiện các hồ sơ pháp lý của các quy hoạch phân khu, khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội giữa các phân khu, các dự án. Đến ngày 26/4/2019, Quy hoạch phân khu điều chỉnh 1/2000 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1253/QĐ-UBND. Do đó, trong thời gian từ cuối năm 2017 đến tháng 4/2019, toàn bộ các dự án Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc phải dừng triển khai để rà soát, cập nhật, điều chỉnh ranh giới quy hoạch dự án và khớp nối hạ tầng khung đô thị, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu điều chỉnh 1/2000 mới được phê duyệt.

- Ngoài ra, do không nắm đầy đủ các quy định của pháp luật và mong muốn đẩy nhanh đầu tư xây dựng các dự án để đảm bảo tiến độ đã cam kết với UBND tỉnh nên Chủ đầu tư đã tiến hành chi tiền cho các hộ dân trong dự án và san lấp mặt bằng, triển khai thi công xây dựng khi chưa có quyết định phê duyệt phương án giải phóng mặt bằng, quyết định thu hồi đất, quyết định giao đất của cấp có thẩm quyền, làm mất hiện trạng cây cối, hoa màu, vật kiến trúc trên đất của các hộ sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê, dẫn đến Hội đồng thẩm định không thể kiểm tra thực tế, không thể thẩm định phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư. UBND tỉnh đã giao Thanh tra tỉnh tổ chức thanh tra công tác giải phóng mặt bằng để xử lý tồn tại trong công tác giải phóng mặt bằng dự án và đã tháo gỡ vướng mắc để dự án tiếp tục triển khai. Bên cạnh đó, một số hộ dân có đất bị ảnh hưởng bởi dự án chưa đồng thuận với chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của Nhà nước nên gây khó khăn, làm ảnh hưởng đến công tác giải phóng mặt bằng và triển khai thực hiện các dự án.

- Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước: Hiện nay, trong 03 dự án của Bách Đạt, có 02 dự án chưa được Nhà nước giao đất nên chưa phát sinh nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, riêng dự án Khu đô thị Bách Đạt đã được UBND tỉnh giao đất làm 02 đợt, nhưng chủ đầu tư vẫn chưa hoàn thành nộp tiền dụng đất đối với diện tích được giao. Cục Thuế tỉnh đã áp dụng biện pháp phong

tòa tài khoản của Công ty để cường chế nộp thuế. Đến nay, Công ty đã nộp được 41,52 tỷ/44,89 tỷ, còn nợ khoảng 3,37 tỷ đồng.

4. Công tác lãnh đạo của Tỉnh ủy và chỉ đạo của UBND tỉnh:

- Các dự án do Công ty Cổ phần Bách Đạt An làm chủ đầu tư đã được UBND tỉnh báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy đưa vào diện theo dõi, chỉ đạo. UBND tỉnh đã thành lập Tổ công tác để hỗ trợ giải quyết vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ thực hiện một số dự án do Công ty Cổ phần Bách Đạt An làm chủ đầu tư tại Quyết định số 3476/QĐ-UBND ngày 26/11/2021; tổ công tác do Giám đốc Sở Xây dựng làm tổ trưởng, các thành viên tham gia là lãnh đạo các Sở, ngành liên quan và lãnh đạo UBND thị xã Điện Bàn.

- Thường xuyên quan tâm, chỉ đạo tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, tạo điều kiện thuận lợi để chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ, thủ tục pháp lý, tổ chức thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, triển khai thi công xây dựng hoàn thành các dự án, quyết toán kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng để khấu trừ thực hiện nghĩa vụ tài chính, đảm bảo điều kiện lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết quyền lợi của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo nội dung phán quyết tại các bản án.

- Tập trung chỉ đạo trong công tác quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, xử lý các vướng mắc về quy hoạch; rà soát, hoàn thiện đầy đủ hồ sơ, thủ tục pháp lý; đẩy nhanh tiến độ giải quyết các hồ sơ, thủ tục đầu tư, xây dựng dự án của các cơ quan quản lý nhà nước; công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; tháo gỡ, giải quyết kiến nghị của chủ đầu tư liên quan đến việc đầu tư các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính... và đôn đốc chủ đầu tư tập trung nguồn lực để sớm đầu tư hoàn thành các dự án. Nhất là thời điểm sau khi quy hoạch phân khu 1/2000 được phê duyệt (ngày 26/4/2019), các dự án đảm bảo cơ sở để hoàn thiện quy hoạch chi tiết 1/500 và tiếp tục triển khai thực hiện các thủ tục tiếp theo. UBND tỉnh, các Sở, ngành liên quan, UBND thị xã Điện Bàn đã nhiều lần làm việc với chủ đầu tư, tổ chức kiểm tra thực địa, giải quyết các hồ sơ, thủ tục pháp lý và chỉ đạo giải quyết tồn tại, vướng mắc, đôn đốc chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án.

- Thực hiện chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Thông báo số 238-TB/TU ngày 20/9/2021, Kết luận số 12/KL-TTT ngày 16/8/2021 của Thanh tra tỉnh, UBND thị xã Điện Bàn đã chỉ đạo các cơ quan, địa phương liên quan tổ chức niêm yết công khai khối lượng, hồ sơ kiểm đếm, phương án bồi thường, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã trình UBND thị xã Điện Bàn thu hồi đất để tiến hành các hồ sơ, thủ tục tiếp theo (như giao đất, cấp phép xây dựng, xác định nghĩa vụ tài chính...) để chủ đầu tư thực hiện.

- Trong thời gian qua, những người có quyền lợi trong các bản án liên quan đến 03 dự án do Công ty Cổ phần Bách Đạt An làm chủ đầu tư thường xuyên kéo đến cơ quan tỉnh và thị xã Điện Bàn để đề nghị cơ quan chức năng thông tin về tình hình thực hiện các dự án và kiến nghị các vấn đề có liên quan. Thông qua tiếp công dân, Thường trực Tỉnh ủy, lãnh đạo Đoàn Đại biểu Quốc

hội tỉnh, Thường trực HĐND tỉnh, lãnh đạo UBND tỉnh đã thông tin, trả lời kiến nghị của công dân và chỉ đạo triển khai thực hiện các dự án (tại các Thông báo: số 195/TB-UBND ngày 28/5/2020, số 242/TB-UBND ngày 30/6/2020, số 279/TB-UBND ngày 29/7/2020, số 366/TB-UBND ngày 25/9/2020, số 394/TB-UBND ngày 22/10/2020, số 406/TB-UBND ngày 03/11/2020, số 474/TB-UBND ngày 31/12/2020, số 38/TB-UBND ngày 01/02/2021, số 122/TB-UBND ngày 06/4/2021, số 148/TB-UBND ngày 28/4/2021, số 29/TB-UBND ngày 27/01/2022 của UBND tỉnh).

Theo quy định của pháp luật, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các dự án chỉ được thực hiện khi các dự án hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu, đầu nối đồng bộ với hạ tầng chung của khu vực, đảm bảo cung cấp các hạ tầng thiết yếu phục vụ người dân đến cư trú, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu, chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và đảm bảo các yêu cầu khác theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hiện nay các dự án vẫn còn giải quyết những vấn đề liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng (đây là vướng mắc lớn nhất, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các dự án), chưa được đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật nên chưa đảm bảo điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giải quyết quyền lợi của người góp vốn, đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các dự án.

Trên đây là báo cáo tình hình tiếp công dân, xử lý đơn của một số người dân liên quan đến đề nghị thi hành các bản án tranh chấp hợp đồng môi giới đất nền đối với 03 dự án do Công ty Cổ phần Bách Đạt An làm chủ đầu tư tại thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Thanh tra Chính phủ (b/c);
- Ban Dân nguyện Trung ương (b/c);
- Ban Tiếp công dân Trung ương (b/c);
- TT TU, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Công an tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Các Sở: Xây dựng, TN&MT, KH&ĐT, Tài chính;
- UBND thị xã Điện Bàn;
- Ông Trần Kim Luyện và các người dân khác (đề biết);
- CVP; PCVP Lê Ngọc Quảng;
- Lưu: VT, KTN, KTTH, NC, TH, TD.

E:\MEN\2022\CÁC DỰ ÁN\5.18 DƯ THAO BAO CAO Ban DN, BACH DAT AN (A HIEN).doc

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Trí Thanh