

**THANH TRA CHÍNH PHỦ****CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 82 /KL-TTTP

Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2025

**KẾT LUẬN THANH TRA****Trách nhiệm quản lý nhà nước về quy hoạch và thực hiện quy hoạch  
xây dựng của UBND Thành phố Hồ Chí Minh**

Căn cứ Quyết định thanh tra số 596/QĐ-TTTP ngày 26/10/2023 của Tổng Thanh tra Chính phủ về thanh tra trách nhiệm quản lý nhà nước về quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng của Bộ Xây dựng và UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 75/QĐ-TTTP ngày 23/02/2024 của Tổng Thanh tra Chính phủ về việc gia hạn thời gian thanh tra; căn cứ các Báo cáo (số 04/BC-ĐTTr ngày 15/5/2024; số 07/BC-ĐTTr ngày 18/10/2024; số 08/BC-ĐTTr ngày 10/12/2024) của Trưởng đoàn thanh tra; Báo cáo giải trình số 575/UBND-ĐT ngày 09/10/2024 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh; Báo cáo số 392/BC-C.V ngày 06/12/2024 của Cục Giám sát, Thẩm định và Xử lý sau thanh tra; ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ tại Văn bản số 667/VPCP-V.I ngày 19/02/2025 của Văn phòng Chính phủ; Tổng Thanh tra Chính phủ kết luận như sau:

**I. KHÁI QUÁT CHUNG**

Thành phố Hồ Chí Minh là đô thị loại đặc biệt trực thuộc Trung ương và là trung tâm lớn về kinh tế, văn hóa, giáo dục - đào tạo, khoa học - công nghệ của cả nước; đây cũng là đầu mối giao lưu và hội nhập quốc tế, là đầu tàu, động lực có sức hút và sức lan tỏa lớn của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, cũng như vùng đồng bằng sông Cửu Long và là đô thị có tỷ lệ đóng góp lớn cho sự phát triển kinh tế - xã hội của cả nước (đóng góp gần 25% nguồn thu ngân sách và gần 22% GDP của quốc gia). Theo thống kê diện tích tự nhiên của Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 2.095,47 km<sup>2</sup>, trong đó: diện tích đất liền khoảng 2.061,47 km<sup>2</sup> và diện tích mặt nước khoảng 34 km<sup>2</sup>; dân số khoảng 8,9 triệu người.

Trong thời kỳ thanh tra giai đoạn 2015-2022, UBND Thành phố Hồ Chí Minh (UBND Thành phố) thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019 và Nghị quyết số 54/2017/QH14 ngày 24/11/2017 của Quốc hội về thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh và các Luật khác có liên quan. Trên cơ sở các quy định của pháp luật về chức năng, nhiệm vụ, Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 năm 2009, Luật Xây dựng và các quy định của pháp luật, UBND Thành phố tổ chức thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch và thực hiện quy hoạch theo nhiệm vụ được giao.



## II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

### 1. Việc ban hành văn bản, cơ chế, chính sách và việc tham mưu, chỉ đạo, hướng dẫn, tổ chức lập quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng

Giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2022, HĐND Thành phố Hồ Chí Minh cũng như UBND Thành phố với chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được giao đã ban hành các văn bản chỉ đạo, hướng dẫn về cơ chế, chính sách trong quản lý quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng (bao gồm các văn bản ban hành trước và sau năm 2015 còn hiệu lực thi hành trong giai đoạn 2015 -2022), trong đó: HĐND Thành phố đã ban hành 02 Nghị quyết<sup>1</sup>, UBND Thành phố ban hành 07 Quyết định về quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng<sup>2</sup>.

#### *Qua thanh tra cho thấy:*

- Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của UBND Thành phố (gọi tắt là Quyết định 50) quy định về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị còn nhiều điểm không đúng, không phù hợp với Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, Luật Xây dựng, cụ thể: điểm b khoản 1 Điều 2 Quyết định 50<sup>3</sup> quy định về đồ án Quy hoạch chung không đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 18 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009<sup>4</sup>; điểm e khoản 1 Điều 2 Quyết định 50<sup>5</sup> quy định về các loại đồ án quy hoạch đô thị không phù hợp với quy định từ Điều 24 đến Điều 28 Luật Xây dựng năm 2013, trong đó quy định Quy hoạch xây dựng khu chức năng là Quy

<sup>1</sup> HĐND Thành phố Hồ Chí Minh có các nghị quyết: Nghị quyết số 16/2012/NQ-HĐND ngày 05/10/2012 về công tác lập, tổ chức thực hiện và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố; Nghị quyết số 21/NQ-HĐND ngày 05/12/2012 về công tác quản lý quy hoạch đô thị và giải quyết các dự án chậm triển khai trên địa bàn Thành phố.

<sup>2</sup> UBND Thành phố có các quyết định: Quyết định số 48/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 và Quyết định số 65/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 về cấp Giấy phép quy hoạch; Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 về công bố công khai và cung cấp thông tin quy hoạch; Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị; Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND; Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 về điều chỉnh quy hoạch đô thị; Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 về quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn Thành phố.

<sup>3</sup> “Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng quận/ huyện, đồ án Quy hoạch chung xây dựng các khu vực đô thị, đồ án Quy hoạch chung cụm khu công nghiệp: là các đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng các quận/huyện, đồ án Quy hoạch chung xây dựng các khu vực đô thị, đồ án Quy hoạch chung các cụm, khu công nghiệp đã được phê duyệt nhiệm vụ trước ngày 25/5/2010 (ngày có hiệu lực của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị - sau đây viết tắt là Nghị định số 37/2010/NĐ-CP)”.

<sup>4</sup> (“a) Quy hoạch chung được lập cho thành phố trực thuộc trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn và đô thị mới”).

<sup>5</sup> (“e. Quy hoạch chi tiết cụm, khu công nghiệp được lập cho các cụm, khu công nghiệp tập trung. Bản vẽ của đồ án quy hoạch chi tiết cụm, khu công nghiệp được thể hiện theo tỷ lệ 1/500 (đối với cụm, khu công nghiệp có diện tích từ 200ha trở xuống) hoặc tỷ lệ 1/2000 (đối với khu công nghiệp có diện tích lớn hơn 200ha)”).



hoạch chi tiết cụm, khu công nghiệp; khoản 2 Điều 2 Quyết định 50<sup>6</sup> quy định về đồ án thiết kế đô thị riêng là không cần thiết, nội dung về thiết kế đô thị riêng đã được quy định tại Điều 32 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng, đồng thời khái niệm “các loại quy hoạch đô thị” đã được giải thích từ ngữ tại Điều 3 và Điều 18 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; trong nội dung thiết kế cơ sở việc lấy ý kiến chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình các dự án đầu tư xây dựng không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 không còn phù hợp với Điều 1 và Điều 2 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ; khoản 1 Điều 6 Quyết định 50<sup>7</sup> quy định trách nhiệm lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch cho Ban quản lý khu chức năng đô thị là trái với quy định tại Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 (trách nhiệm của UBND cấp tỉnh và cấp huyện) và trái với quy định về nhiệm vụ và quyền hạn của Ban quản lý phát triển khu đô thị mới quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ; khoản 4 Điều 13 Quyết định 50<sup>8</sup> quy định Ban quản lý các khu chức năng đô thị vừa là cơ quan “tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án QHPK, quy hoạch chi tiết, đồ án thiết kế đô thị riêng” vừa là cơ quan “tổ chức thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết” là thực hiện không đúng với quy định tại Điều 41 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Điều 2 Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011<sup>9</sup> quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009<sup>10</sup>.

<sup>6</sup> “2. Đồ án thiết kế đô thị riêng được lập tại các khu vực đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng của các lô đất (không cần phải lập đồ án quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết) để làm cơ sở quản lý đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng. Việc tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt đồ án thiết kế đô thị riêng được thực hiện theo quy định như đối với đồ án quy hoạch chi tiết tại các Điều 19, 20, 21, 41, 42, 43, 44 và 45 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009”.

<sup>7</sup> “Ban Quản lý đầu tư và xây dựng Khu đô thị mới Nam thành phố, Ban quản lý đầu tư - xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm, ... các Ban Quản lý được thành lập theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 và Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Chính phủ (sau đây viết là các Ban quản lý khu chức năng đô thị) tổ chức lập: nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đồ án thiết kế đô thị riêng trong phạm vi ranh giới, diện tích được giao quản lý (trừ quy hoạch được quy định tại khoản 5 Điều này) sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.”.

<sup>8</sup> “4. Ban quản lý các khu chức năng đô thị tổ chức thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết, đồ án thiết kế đô thị riêng thuộc thẩm quyền phê duyệt của mình”.

<sup>9</sup> “Điều 2. Hình thức công bố công khai quy hoạch đô thị... Tùy điều kiện cụ thể, quy mô và tính chất của đồ án, các cơ quan được quy định tại Điều 3 Quy định này, có thể lựa chọn một hoặc đồng thời các hình thức công bố công khai như sau...”.

<sup>10</sup> “1. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, đồ án quy hoạch đô thị phải được công bố công khai bằng các hình thức sau đây: a) Trưng bày thường xuyên, liên tục bản vẽ, mô hình tại trụ sở cơ quan quản lý nhà nước các cấp có liên quan về quy hoạch đô thị, trung tâm



- Điều 11 Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 trong đó có quy định thời gian cơ quan phê duyệt quy hoạch có chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch đô thị “10 ngày làm việc” không phù hợp Điều 7 Quyết định số 2536/QĐ-UBND ngày 27/7/2022 của UBND thành phố về việc ban hành quy chế phối hợp giữa các sở, ban, ngành thuộc UBND Thành phố Hồ Chí Minh, UBND thành phố Thủ Đức, UBND quận/huyện trong công tác tham mưu và triển khai thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước (thời gian đối với các trường hợp chưa được nhà nước quy định thời gian là “15 ngày làm việc”) và quy định về thời gian chấp thuận chủ trương, có ý kiến thẩm định và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch đô thị chưa phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ<sup>11</sup>.

- Quyết định số 48/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 về cấp Giấy phép quy hoạch và Quyết định số 65/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 48/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 không còn phù hợp với khoản 15 Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch (bãi bỏ các quy định về cấp Giấy phép quy hoạch).

## **2. Công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng**

### **2.1. Về Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/25.000**

- Giai đoạn trước năm 2015: Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (Quy hoạch chung xây dựng Thành phố) lập lần đầu vào năm 1993 và được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 20/QĐ-TTg ngày 16/01/1993, sau đó được Thủ tướng Chính phủ điều chỉnh tổng thể lần 01 vào năm 1998 tại Quyết định số 123/1998/QĐ-TTg ngày 10/7/1998 và lần 02 vào năm 2010 tại Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06/01/2010.

- Giai đoạn từ năm 2015-2022: Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh được Thủ tướng Chính phủ điều chỉnh cục bộ 01 lần tại Quyết định số 430/QĐ-TTg ngày 27/3/2020 và hiện nay đang thực hiện điều chỉnh đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060 theo nhiệm vụ đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1528/QĐ-TTg ngày 14/9/2021.

***Qua báo cáo của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về Quy hoạch chung xây dựng Thành phố theo Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06/01/2010 của Thủ tướng Chính phủ còn một số tồn tại, vi phạm như sau:***

(1) Về thời gian thực hiện

Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh được Thủ

---

*triển lãm và thông tin về quy hoạch đô thị và tại khu vực được lập quy hoạch; b) Thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng; c) In thành ấn phẩm để phát hành rộng rãi”.*

<sup>11</sup>“2. Thời gian thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết: thời gian thẩm định nhiệm vụ không quá 20 ngày, thời gian phê duyệt nhiệm vụ không quá 15 ngày; thời gian thẩm định đồ án không quá 25 ngày, thời gian phê duyệt đồ án không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định”.



tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 1570/QĐ-TTg ngày 27/11/2006; trên cơ sở nhiệm vụ quy hoạch điều chỉnh đã được phê duyệt, xét tờ trình số 903/TTr-UBND ngày 09/3/2009 của UBND Thành phố về việc điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025 và Tờ trình số 76/TTr-BXD ngày 20/8/2009 của Bộ Xây dựng về thẩm định đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06/01/2010, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 24/QĐ-TTg về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025. Như vậy, UBND Thành phố lập, Bộ Xây dựng thẩm định đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025 kéo dài hơn 03 năm là thực hiện không đúng với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 13 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ<sup>12</sup>.

(2) Về nội dung lập, thẩm định Quy hoạch chung

- UBND Thành phố đã cập nhật dữ liệu đầu vào khi lập Hồ sơ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (Bản đồ khảo sát địa hình, Bản đồ hiện trạng chưa chính xác); hiện trạng sử dụng đất của bản đồ trong Hồ sơ đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh được phê duyệt và hiện trạng sử dụng đất thực tế của một số khu đất trong quy hoạch tại một số khu vực có sai khác, chưa đúng theo quy định khi lập Hồ sơ đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị dẫn đến một số khu vực trên bản đồ hiện trạng không chính xác, thiếu thực tế như tại Quận 6, Quận 7, quận Tân Phú, huyện Bình Chánh, huyện Hóc Môn được nêu tại **Phụ lục số 01** là thực hiện không đúng với quy định tại Điều 3, Điều 17 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ<sup>13</sup>.

- UBND Thành phố tổ chức lập Hồ sơ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không lập đầy đủ nội dung theo quy định của pháp luật về lập đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng, dẫn đến Hồ sơ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh còn thiếu hoặc chưa đầy đủ một số nội dung như: nội dung thiết kế đô thị, đánh giá môi trường chiến lược, quy hoạch không gian ngầm, ứng phó với biến đổi khí hậu, chương trình ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện làm cơ sở để thực hiện

<sup>12</sup> “3. Thời gian lập Quy hoạch chung xây dựng đô thị như sau: a) Quy hoạch chung xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, thời gian lập không quá 18 tháng, kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được duyệt”.

<sup>13</sup> “Điều 3: Bản đồ khảo sát địa hình phục vụ lập đồ án quy hoạch xây dựng: 1. Bản đồ khảo sát địa hình để lập đồ án quy hoạch xây dựng do cơ quan chuyên môn thực hiện. Đối với những vùng chưa có bản đồ khảo sát địa hình thì phải tiến hành khảo sát đo đạc để lập bản đồ; 2. Đối với những vùng đã có bản đồ khảo sát địa hình thì sử dụng bản đồ đã có để lập đồ án quy hoạch xây dựng. Trong trường hợp bản đồ khảo sát địa hình không phù hợp với hiện trạng tại thời điểm lập quy hoạch thì thực hiện khảo sát đo đạc bổ sung. Đối với khu vực nông thôn có thể sử dụng bản đồ địa chính để lập đồ án quy hoạch xây dựng”; “Điều 17. Hồ sơ đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị: 1. Bản vẽ gồm :... Các bản đồ hiện trạng phục vụ cho việc thiết kế Quy hoạch chung xây dựng đô thị; tỷ lệ 1/5.000 - 1/25.000..”.



quản lý phát triển đô thị theo yêu cầu phát triển và phù hợp với quy định hiện hành là thực hiện không đúng với quy định tại Điều 16 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ.

- UBND Thành phố chỉ đạo và thực hiện lập Hồ sơ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh nhưng chậm xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện quy hoạch để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội nhằm đảm bảo sự phát triển đô thị một cách hiệu quả; chậm ban hành (sau 4 năm) quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch dẫn đến khó khăn trong công tác quản lý quy hoạch là thực hiện không đúng với quy định tại Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009<sup>14</sup>. Cụ thể như:

+ Đồ án quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đô thị còn thiếu nội dung quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị, quy hoạch nghĩa trang nhưng không bổ sung theo đúng quy định tại Điều 36 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

+ Thiết kế đô thị còn chưa đầy đủ (mới lập được 04 tuyến đường) chưa thực hiện theo đúng quy định tại Điều 32 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; không lập quy hoạch không gian ngầm đô thị theo khoản 1 và khoản 2 Điều 10 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

+ Không lập Kế hoạch các chương trình ưu tiên đầu tư phát triển và nguồn lực thực hiện là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 8 Điều 15 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

## **2.2. Về Quy hoạch chung quận/huyện tỷ lệ 1/5000**

Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2012 đến năm 2021 có 24 quận/huyện (19 quận và 5 huyện), sau năm 2021 có 21 quận/huyện và thành phố Thủ Đức (được sáp nhập 3 quận là: Quận 2, Quận 9, quận Thủ Đức trên cơ sở Nghị quyết số 1111/NQ-UBTVQH14 ngày 09/12/2020 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội).

Quy hoạch chung xây dựng quận/huyện trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh được UBND các quận/huyện tổ chức lập (thông qua hình thức giao cho các Ban quản lý quận/huyện hoặc thuê các đơn vị tư vấn thực hiện), Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, UBND Thành phố phê duyệt; giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2022, UBND Thành phố không tiếp tục lập mới hoặc điều chỉnh, phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng các quận/huyện.

### ***Qua báo cáo của UBND Thành phố cho thấy:***

(1) Về lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ, đồ án Quy hoạch chung xây dựng tại một số quận/huyện và thành phố Thủ Đức

<sup>14</sup> “1. Quy hoạch đô thị phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Thời hạn rà soát định kỳ đối với Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu là 5 năm, quy hoạch chi tiết là 3 năm, kể từ ngày quy hoạch đô thị được phê duyệt”.



- UBND Thành phố căn cứ điều khoản chuyên tiếp tại điểm b khoản 1 Điều 16 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng, trong đó quy định đối với những đồ án quy hoạch chung quận/huyện đã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng trước thời điểm 25/5/2010 thì được tiếp tục phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng và UBND Thành phố đã phê duyệt 19 đồ án Quy hoạch chung xây dựng các quận/huyện (Quận 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, Thủ Đức, Phú Nhuận, Bình Thạnh, Bình Tân, Gò Vấp, Củ Chi, Hóc Môn, Nhà Bè, Cần Giờ, Bình Chánh), nhưng việc lập, thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng các quận/huyện thực hiện rất chậm không đúng theo quy định về thời gian (thời gian lập Đồ án quy hoạch không quá 12 tháng), hết thời hạn phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng các quận/huyện (thời điểm 01/01/2011) nhưng vẫn phê duyệt 19 đồ án Quy hoạch chung xây dựng các quận/huyện với chi phí lập quy hoạch 24.097,983 triệu đồng là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ<sup>15</sup>; điểm a khoản 1 Điều 18, Điều 19 và khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- UBND Thành phố, UBND thành phố Thủ Đức lập, thẩm định đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thủ Đức chưa đúng thời gian theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ và chưa đảm bảo thời gian theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Quyết định số 1538/QĐ-TTg ngày 16/9/2021; UBND Thành phố phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng của Quận 2 chậm 2 năm; phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng của Quận 9 chậm hơn 4 năm và phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức chậm khoảng 3 năm là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 13, khoản 2 Điều 19 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ.

- UBND Thành phố chỉ đạo lập, thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng của 19 quận/huyện nhưng không thành lập Hội đồng thẩm định để thẩm định đồ án Quy hoạch chung xây dựng, không lấy ý kiến thẩm định của cơ quan chuyên môn cấp tỉnh vào đồ án Quy hoạch chung xây dựng là thực hiện không đúng với quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Mục 4 Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng; UBND Thành phố chỉ đạo việc lập, thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng các quận/huyện nhưng không thông qua HĐND Thành phố Hồ Chí Minh là thực hiện không đúng với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ<sup>16</sup>.

<sup>15</sup> “3. Thời gian lập Quy hoạch chung xây dựng đô thị như sau: ... b) Quy hoạch chung xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thời gian lập không quá 12 tháng, kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được duyệt”.

<sup>16</sup> “b) Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch - Kiến trúc đối với các tỉnh, thành phố có Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định các nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong thời hạn 30 ngày làm việc,



- UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh đồ án Quy hoạch chung xây dựng của 17 quận/huyện (Quận: 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, Thủ Đức, Phú Nhuận, Bình Thạnh, Bình Tân, Gò Vấp; huyện: Củ Chi, Hóc Môn, Nhà Bè, Cần Giờ, Bình Chánh) nhưng không xem xét, rà soát giữa nhiệm vụ được phê duyệt và đồ án được phê duyệt, dẫn đến một số đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng quận/huyện được phê duyệt nhưng lại không phù hợp với nhiệm vụ đã phê duyệt trước đó (Quận 2) là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 4 Điều 15 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ; thời gian lập, thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng các quận/huyện kéo dài (3 - 5 năm) là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ; phê duyệt nhiệm vụ, đồ án Quy hoạch chung xây dựng Quận 2 và Quận 6 với chi phí lập quy hoạch là 3.260,398 triệu đồng (Quận 2 là 2.035 triệu đồng và Quận 6 là 1.225,398 triệu đồng) sau khi Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 có hiệu lực và chưa phê duyệt nhiệm vụ đồ án Quy hoạch chung xây dựng, không đảm bảo điều kiện chuyển tiếp là thực hiện không đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 16 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng và điểm a khoản 1 Điều 18 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- UBND Thành phố ban hành chưa đầy đủ 05 quy định về quản lý quy hoạch chung xây dựng đô thị tại các quận/huyện, gồm: quy định về bảo tồn, tôn tạo các công trình; quy định về phạm vi bảo vệ hành lang an toàn các công trình; quy định chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng; quy định các chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, phân cấp và quy định trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng, để thực hiện Quy hoạch chung xây dựng đô thị của 19 quận/huyện là thực hiện không đúng với quy định tại Điều 18 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ.

- UBND Thành phố không chỉ đạo UBND các quận/huyện lập hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện cũng như lập thiết kế đô thị, đánh giá tác động môi trường đô thị là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 5, 6, 7 Điều 27 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ; không lập kế hoạch để thực hiện quy hoạch đối với đồ án Quy hoạch chung xây dựng các quận/huyện được phê duyệt là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 28 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ<sup>17</sup>.

(2) UBND Thành phố chỉ đạo việc lập, thẩm định và phê duyệt chức năng sử dụng đất tại một số ô phố trên đồ án Quy hoạch chung xây dựng các

---

*kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của cơ quan trình thẩm định, trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định”.*

<sup>17</sup> “1. Các đồ án quy hoạch xây dựng vùng, Quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng và Quy hoạch chung xây dựng xã sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt phải được lập kế hoạch để thực hiện quy hoạch... 4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm lập và phê duyệt kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng đối với các đồ án thuộc thẩm quyền của mình phê duyệt”.



quận/huyện (Quận 2, Quận 9, Quận 7, quận Thủ Đức, quận Tân Phú, huyện Bình Chánh, huyện Hóc Môn, huyện Củ Chi) có một số khu vực quy hoạch không đúng định hướng không gian sử dụng đất tại Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06/01/2010 (chi tiết tại **Phụ lục số 02**) là thực hiện không đúng với quy định tại điểm b khoản 2 Mục II Phần 2 Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng<sup>18</sup>.

Trong đó, UBND Thành phố phê duyệt, điều chỉnh một số đồ án Quy hoạch chung xây dựng tại một số quận có định hướng không gian quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất từ các loại đất không có chức năng ở (đất cây xanh, đất thể dục thể thao, đất du lịch di tích và danh thắng, đất trường học) sang đất có chức năng ở không đúng định hướng không gian quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tại đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06/01/2010:

- Quận 2: Trung tâm thể dục thể thao Nam Rạch Chiếc khoảng 15 ha; khu dân cư Nam Rạch Chiếc khoảng 30 ha; các ô I-1, I-4, I-5, I-14, I-15, I-16 thuộc khu dân cư Thạch Mỹ Lợi B khoảng 19,5 ha và toàn bộ diện tích đất cây xanh cảnh quan của khu Bắc xa lộ Hà Nội giáp sông Sài Gòn khoảng 21 ha; các ô I-7, I-8 thuộc khu dân cư Thạch Mỹ Lợi B khoảng 6,2 ha sang đất có chức năng ở.

- Quận 9: Đất du lịch, di tích và danh thắng, đất lâm nghiệp tại Khu dân cư đô thị tại phường Long Trường và Trường Thạnh khoảng 296,69 ha; đất du lịch di tích và danh thắng tại khu dân cư phường Phú Hữu khoảng 15,6 ha, tại ô-VII khoảng 47 ha, ô-IX phường Long Phước khoảng 35,8 ha, tại ô-X phường Long Trường, Tây Tăng Long khoảng 61 ha, tại ô-XIII phường Long Thạnh Mỹ khoảng 37,6 ha; đất công viên cây xanh, thể dục thể thao tại ô-XII phía tây cầu Trường Phước khoảng 16,8 ha và đất du lịch di tích và danh thắng, đất cây xanh cảnh quan tại ô-VI khoảng 120 ha, ô VIII khoảng 136 ha sang đất có chức năng ở.

- Quận Thủ Đức: đất cây xanh cảnh quan và đất trung tâm công cộng phát triển dài hạn tại Khu đô thị Trường Thọ, phường Trường Thọ khoảng 144,79 ha và đất trường học phát triển dài hạn tại khu nhà ở liền kề và khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại văn phòng phường Bình Thọ quận Thủ Đức sang đất có chức năng ở.

<sup>18</sup> “b) Đối với các quận của các đô thị trực thuộc Trung ương cần cụ thể hoá định hướng tổ chức không gian và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã được quy định trong đồ án Quy hoạch chung xây dựng toàn đô thị; xác định việc sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc đô thị thuộc ranh giới quận theo định hướng của toàn đô thị; tổ chức các mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật (kể cả công trình ngầm nếu có) và công trình hạ tầng xã hội cụ thể trong phạm vi quận đảm bảo sự phù hợp, kết nối với khu vực xung quanh và toàn đô thị.

Đối với các huyện ngoại thành của các đô thị trực thuộc Trung ương, có Điều kiện và khả năng phát triển đã được xác định trong đồ án Quy hoạch chung toàn đô thị, thì tiến hành lập Quy hoạch chung xây dựng theo nội dung đồ án Quy hoạch chung xây dựng quận”



- Quận 7: Đất cây xanh tại vị trí khu vực giữa cầu Tân Thuận 1 và cầu Tân Thuận 2 khoảng 4,9 ha sang đất có chức năng ở.

(3) UBND Thành phố chỉ đạo việc lập, thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng tại một số quận/huyện (Quận 2, Quận 6, Quận 9, quận Tân Phú) còn một số tồn tại, vi phạm như sau:

- Đối với Quy hoạch chung xây dựng Quận 2: UBND Thành phố chỉ đạo việc lập, thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng Quận 2 tại Quyết định số 6707/QĐ-UBND ngày 29/12/2012, trong đó:

+ Phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng với tầng cao tối đa 86 tầng không đúng với nhiệm vụ quy hoạch xây dựng đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 17/7/2010 có chỉ tiêu tầng cao tối thiểu là 2 tầng và tối đa là 50 tầng là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 10 Phần 1 Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 7/4/2008 của Bộ Xây dựng.

+ Không chỉ đạo đơn vị tư vấn (Viện Quy hoạch Xây dựng, Viện Nghiên cứu và Phát triển thuộc UBND Thành phố) lập quy định quản lý đồ án Quy hoạch đô thị là thực hiện không đúng với quy định tại Điều 18 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ.

+ Viện Quy hoạch Xây dựng, Viện Nghiên cứu và Phát triển là đơn vị tư vấn lập đồ án Quy hoạch chung xây dựng Quận 2 đã không lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan đến đồ án Quy hoạch chung xây dựng Quận 2 là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Phần 3 Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng.

+ Phê duyệt và sử dụng đồ án Quy hoạch chung xây dựng Quận 2 làm căn cứ để tiếp tục lập và phê duyệt Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết trên địa bàn Quận 2 không đúng với quy định chuyên tiếp để phê duyệt Quy hoạch xây dựng đô thị là thực hiện không đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 16 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng và khoản 2 Điều 74 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009<sup>19</sup>.

+ Xác định việc sử dụng đất tại một số khu đất không đúng với việc sử dụng đất tại quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất của đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh được phê duyệt là thực hiện không đúng với quy định tại điểm b khoản 2 Mục II Phần 2 Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> “b) Đối với quy hoạch chung xây dựng đô thị chưa phê duyệt nhiệm vụ thì việc lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010” và “Kể từ ngày Luật này có hiệu lực, các quy định của Luật Xây dựng về quy hoạch xây dựng các đô thị và các khu vực trong đô thị được thay thế bằng các quy định của Luật này”.

<sup>20</sup> “b) Đối với các quận của các đô thị trực thuộc Trung ương cần cụ thể hoá định hướng tổ chức không gian và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã được quy định trong đồ án quy hoạch chung xây dựng toàn đô thị; xác định việc sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc đô thị thuộc ranh giới quận theo định hướng của toàn đô thị; tổ chức các mạng lưới công



- Đối với Quy hoạch chung xây dựng Quận 9: UBND Thành phố chỉ đạo việc lập, thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng Quận 9 tại Quyết định số 5758/QĐ-UBND ngày 12/11/2012, trong đó:

+ Việc dự báo tỉ lệ tăng dân số bình quân hàng năm không có cơ sở để định hướng Quy hoạch xây dựng đô thị (*giai đoạn 2010-2015 là 11,05%, giai đoạn 2015-2020 là 5% và Quy mô dân số đến năm 2020 được phê duyệt là 500.000 người, trong khi đó dân số thực tế theo thống kê đến cuối năm 2023 là 292.000 người*) là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ.

+ Chưa thể hiện rõ các nội dung phải điều chỉnh gắn với các nội dung không phải điều chỉnh để đảm bảo tính kế thừa đồ án Quy hoạch chung xây dựng đã được phê duyệt và trong đó đồ án Quy hoạch chung xây dựng Quận 9 tại khu dân cư Khu 2 và Khu 3 có sự chồng lấn về ranh giới của 2 phường Tân Phú và phường Long Thạnh Mỹ.

+ Chưa đề xuất được các giải pháp quy hoạch sử dụng đất với khả năng sử dụng đất hỗn hợp ở mức độ tối đa để thực hiện chiến lược phát triển đô thị, chưa xác định được các dự án chiến lược và nguồn lực thực hiện là thực hiện không đúng với quy chuẩn quốc gia về quy hoạch quy định tại Mục 1.4.3 QCVN 01:2008 của Bộ Xây dựng.

+ Không có tài liệu lấy ý kiến về nhiệm vụ đồ án trước khi phê duyệt theo quy định tại khoản 1 Phần 3 Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 7/4/2008 và Điều 25 Nghị định số 05/2008/NĐ-CP của Chính phủ.

- Đối với Quy hoạch chung xây dựng quận Tân Phú: UBND Thành phố chỉ đạo việc lập, thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng của quận Tân Phú với chỉ tiêu đất cây xanh là  $1,64\text{m}^2/\text{người}$  là thực hiện không đúng với quy chuẩn quốc gia về xây dựng QCVN 01:2008/BXD theo đó quy định chỉ tiêu đất cây xanh là  $2,4\text{m}^2/\text{người}$ .

- Đối với Quy hoạch chung xây dựng Quận 6: UBND Thành phố chỉ đạo việc lập, thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng Quận 6 làm căn cứ để tiếp tục lập và phê duyệt Quy hoạch phân khu là thực hiện không đúng quy định về chuyển tiếp khi phê duyệt tại điểm b khoản 1 Điều 16 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng và khoản 2 Điều 74 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

### **2.3. Về Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000**

Việc lập mới, điều chỉnh đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (QHPK) tại các quận/huyện thuộc thẩm quyền của UBND các quận/huyện, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và UBND Thành phố phê duyệt. Giai đoạn từ ngày 06/01/2010 đến ngày 31/12/2022, UBND Thành phố phê duyệt tổng số 947 đồ án QHPK, trong đó: lập mới 288 đồ án, điều chỉnh tổng thể 145 đồ án, điều

---

*trình hạ tầng kỹ thuật (kể cả công trình ngầm nếu có) và công trình hạ tầng xã hội cụ thể trong phạm vi quận đảm bảo sự phù hợp, kết nối với khu vực xung quanh và toàn đô thị...".*



chỉnh cục bộ 514 đồ án. Giai đoạn từ 2015 đến ngày 31/12/2022, UBND Thành phố phê duyệt 573 đồ án QHPK, trong đó: lập mới 42 đồ án, điều chỉnh tổng thể 42 đồ án, điều chỉnh cục bộ 489 đồ án.

Qua báo cáo của UBND Thành phố và kiểm tra 18 đồ án QHPK, điều chỉnh QHPK tại một số quận/huyện: (1) Quận 2 gồm 02 đồ án: Đồ án QHPK Khu dân cư Bắc Xa Lộ Hà Nội và Đồ án QHPK Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi; (2) Quận 9 gồm 01 đồ án: Đồ án QHPK Khu dân cư Trường lưu, phường Long Trường; (3) quận Thủ Đức gồm 01 đồ án: Đồ án QHPK Khu dân cư phường Linh Xuân; (4) quận Bình Thạnh gồm 02 đồ án: Đồ án QHPK Phường 25 và Đồ án QHPK Phường 27; (5) Quận 6 gồm 02 đồ án: Đồ án QHPK Liên phường 1-2 và Đồ án QHPK Liên phường 10-11; (6) quận Tân Phú gồm 02 đồ án: Đồ án QHPK Khu 1 và Đồ án QHPK Khu 3; (7) huyện Bình Chánh gồm 03 đồ án: Đồ án điều chỉnh cục bộ QHPK Khu công nghiệp An Hạ (phần khu dân cư) xã Phạm Văn Hai; Đồ án điều chỉnh cục bộ tổng mặt bằng Khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang dọc trục tỉnh lộ 10 và Đồ án QHPK khu Trung tâm và dân cư Tân Túc, thị trấn Tân Túc; (8) Quận 7 gồm 02 đồ án: Đồ án điều chỉnh QHPK khu dân cư phường Tân Hưng; Đồ án điều chỉnh cục bộ đồ án QHPK Khu dân cư Tân Thuận Tây tại phường Bình Thuận và phường Tân Thuận Tây; (9) huyện Hóc Môn gồm 02 đồ án: Đồ án QHPK khu dân cư xã Thới Tam Thôn Khu I và Khu II; Đồ án điều chỉnh cục bộ một số ô phố (II.6.1, II.5.1, II.5.2, II.5.5, II.5.7) tại đồ án QHPK Khu dân cư xã Thới Tam Thôn (Khu I) và điều chỉnh cục bộ một số ô phố: I.2.7, I.5.1, I.5.2 tại đồ án QHPK Khu dân cư xã Thới Tam Thôn (Khu II); (10) huyện Củ Chi gồm 02 đồ án: Đồ án QHPK khu dân cư xã Tân Thông Hội (Khu 4) và Đồ án QHPK khu dân cư Tân Thạnh Tây (Khu 2), cho thấy:

(1) Các đồ án tồn tại, vi phạm một số điểm chung được nêu chi tiết tại **Phụ lục số 03**, trong đó:

- Một số quận/huyện lập và phê duyệt QHPK chưa phủ kín Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (như Quận 6, Quận 7...) là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 8 Điều 3 và khoản 3 Điều 29 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009<sup>21</sup>; lập, thẩm định và phê duyệt một số đồ án QHPK chỉ căn cứ vào đồ án Quy hoạch chung xây dựng của quận/huyện (do đồ án Quy hoạch chung xây dựng một số quận/huyện, một số khu đất không đúng với định hướng Quy hoạch chung xây dựng của Thành phố Hồ Chí Minh) mà không căn cứ vào đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh dẫn đến một số khu vực trong QHPK không phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh là thực hiện không đúng với

<sup>21</sup> “8. Quy hoạch phân khu là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hoá nội dung Quy hoạch chung” “3. Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch phân khu được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch chung và yêu cầu quản lý, phát triển đô thị”.



quy định tại khoản 1 Điều 24 (được sửa đổi tại khoản 4 Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018) và khoản 1 Điều 29 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- UBND Thành phố giao Ban quản lý dự án quy hoạch xây dựng trực thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc lập 121 đồ án QHPK và giao Chủ đầu tư lập một số QHPK (trong đó có một số đồ án được áp dụng theo Nghị quyết 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ) là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 4, khoản 5 và khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009<sup>22</sup>; không lập báo cáo thực hiện việc rà soát QHPK trước khi điều chỉnh là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; một số đồ án không được cơ quan có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch thực hiện việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực điều chỉnh quy hoạch là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Tổ chức tư vấn lập quy hoạch tại một số đồ án không thực hiện việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án quy hoạch đô thị là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- UBND Thành phố không chỉ đạo thành lập Hội đồng thẩm định mà sử dụng Hội đồng chuyên môn do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành lập; Sở Quy hoạch - Kiến trúc không lập báo cáo thẩm định đồ án quy hoạch trước khi trình UBND Thành phố phê duyệt là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; đồ án phê duyệt không có nội dung cũng như hồ sơ thiết kế đô thị là thực hiện không đúng với quy định tại Điều 32 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và Mục 2.8 Chương II QCVN 01:2008/BXD; tổ chức không gian đô thị, đánh giá môi trường chiến lược, quy hoạch hạ tầng của một số đồ án QHPK thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 29, Điều 37, Điều 39 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ các đồ án QHPK không lập báo cáo rà soát về quy hoạch là thực hiện không đúng với quy định tại Điều 39 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014, Điều 2 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ và khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; điều chỉnh cục bộ chức năng, chỉ tiêu một số ô phố tại QHPK nhưng không điều chỉnh chỉ tiêu tại đồ án Quy hoạch chung xây dựng quận/huyện là thực hiện không đúng với quy định tại

<sup>22</sup> “4. Ủy ban nhân dân quận tổ chức lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý..5. Ủy ban nhân dân huyện thuộc thành phố trực thuộc trung ương tổ chức lập Quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết thị trấn, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý...7. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư”



khoản 1 Điều 24 và Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; điều chỉnh nhiều lần các đồ án QHPK tại một số quận/huyện, trong đó có những đồ án điều chỉnh quy hoạch nhiều lần trong một năm là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 49 và khoản 1 Điều 52 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; điều chỉnh một số chỉ tiêu về đất cây xanh, đất giáo dục, đất giao thông tại một số đồ án QHPK tại các quận Bình Thạnh, quận Tân Phú, huyện Củ Chi, thành phố Thủ Đức chưa phù hợp với chỉ tiêu trong quy chuẩn xây dựng là thực hiện không đúng quy định tại Quy chuẩn QCVN: 01/2008/BXD.

- Đồ án Quy hoạch chung xây dựng các quận/huyện: Quận 2, Quận 6, Quận 7, Quận 9, quận Thủ Đức, quận Tân Phú, huyện Bình Chánh, huyện Củ Chi, huyện Hóc Môn không thực hiện việc lập kế hoạch thực hiện Quy hoạch xây dựng là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 28 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ.

(2) Một số đồ án còn một số tồn tại, vi phạm riêng như sau:

- UBND Thành phố phê duyệt các đồ án QHPK tại các quận/huyện được kiểm tra (Quận 6, Quận 7, Quận 9, quận Bình Thạnh, huyện Hóc Môn) đều chậm từ 3 tháng đến 60 tháng/đồ án<sup>23</sup> là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 37/NĐ-CP ngày 07/04/2010 và Điều 21 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/1/2005 của Chính phủ.

- UBND Thành phố chỉ đạo việc lập, thẩm định và phê duyệt QHPK tại các quận/huyện (Quận 2, 6, 9, Bình Thạnh, Tân Phú, Củ Chi), một số đồ án có chỉ tiêu quy hoạch như: chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở; đất công trình giáo dục; đất giao thông cũng như đường giao thông chính chia cắt đơn vị ở; mật độ xây dựng; chỉ tiêu đất y tế và việc xác định quy mô dân số còn chưa phù hợp với chỉ tiêu theo quy chuẩn xây dựng, chưa đầy đủ cơ sở để phê duyệt là thực hiện không đúng với quy chuẩn quốc gia về xây dựng QCVN:01/2008/BXD được nêu chi tiết tại **Phụ lục số 04**; nội dung thuyết minh đồ án còn thiếu một số chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch, chỉ tiêu về cao độ nền và thoát nước mặt, chiếu sáng, thông tin liên lạc, y tế, giáo dục, thể thao, không xác định vị trí, quy mô bến bãi đỗ xe trong khu vực lập quy hoạch, không xác định “tầng cao công trình đối với tầng ô phố”, không có nội dung “đề xuất các khoảng cách ly bảo vệ môi trường cho các khu chức năng, các khu vực cấm xây dựng”... là thực hiện không đúng với quy định tại điểm a, b khoản 5, điểm b khoản 3 và khoản 6 Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; nhiều nội dung trong thuyết minh Báo cáo đánh giá môi trường chiến lược chưa được nêu đầy đủ là

<sup>23</sup> Quận 6: Quy hoạch Liên phường 1-2 chậm 24 tháng, Quy hoạch liên phường 10-11 chậm 55 tháng; Quận 7: Quy hoạch phường Tân Hưng chậm 60 tháng; quận Bình Thạnh: Quy hoạch Phường 25 chậm 60 tháng và Quy hoạch Phường 27 chậm 3 tháng; huyện Hóc Môn: Quy hoạch Khu dân cư xã Thới Tam Thôn (Khu I) chậm 27 tháng và Quy hoạch Khu dân cư xã Thới Tam Thôn (Khu II) chậm 27 tháng; Quận 9: Quy hoạch Khu dân cư Trường Lưu chậm 4 tháng.



thực hiện không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 13 Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng; thuyết minh tổng hợp không có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, không có dự kiến các dự án, hạ tầng kỹ thuật ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện quy hoạch là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 11 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng.

- UBND Thành phố chỉ đạo việc lập, thẩm định, phê duyệt một số đồ án QHPK, trong đó một số ô phố có chức năng sử dụng đất có sai khác so với đồ án Quy hoạch chung xây dựng quận/huyện (Quận 6, 7, 9, Thủ Đức, Tân Phú, huyện Củ Chi, huyện Hóc Môn) là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 được nêu chi tiết tại **Phụ lục số 05**, trong đó: Quận 6 có 29 ô phố, diện tích khoảng 15,69 ha; Quận 7 có 26 ô phố, diện tích khoảng 35,5 ha; quận Tân Phú có 09 ô phố, diện tích khoảng 2,64 ha; Quận 9 có 06 ô phố, diện tích khoảng 2,14 ha; quận Thủ Đức có 05 ô phố, diện tích khoảng 2,75 ha; huyện Củ Chi có 05 ô phố, diện tích khoảng 10,8 ha...

- UBND Thành phố điều chỉnh QHPK nhưng chậm thu tiền sử dụng đất đối với Dự án Khu trung tâm Thương mại Dịch vụ và Nhà ở tại Lô F, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh của Công ty TNHH Western City (thay đổi quy hoạch chi tiết như tăng tổng diện tích sàn xây dựng), Dự án Khu Dân Cư An Hạ, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư - Xây dựng - Thương mại sản xuất Nhứt Thành (số tiền tạm tính theo Quyết định số 1399/QĐ-UBND của UBND Thành phố là 197.508,618 triệu đồng).

#### 2.4. Về Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Từ năm 2015 đến 2022, tổng số đồ án QHCT được UBND Thành phố, UBND các quận/huyện thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh đồ án QHCT là 612 đồ án (lập mới 322, điều chỉnh tổng thể 98, điều chỉnh cục bộ 192). Kiểm tra 20 đồ án QHCT, điều chỉnh QHCT tại một số quận/huyện: (1) Quận 2 gồm 05 đồ án: Điều chỉnh QHCT dự án Khu nhà ở diện tích 31.318,7 m<sup>2</sup> tại phường Bình Trưng Đông; Đồ án Khu nhà ở diện tích 15.162 m<sup>2</sup> tại phường Bình Trưng Tây; Đồ án Khu phức hợp thương mại dịch vụ, văn phòng và căn hộ diện tích 46.715 m<sup>2</sup> phường An Phú; Đồ án Khu dân cư phức hợp trên đảo tại ngã ba sông Sài Gòn và sông Giồng Tố (dự án đảo Kim Cương) diện tích 7,99446 ha phường Bình Trưng Tây; Đồ án Làng Nghề nhân Hàm Long tại khu đất diện tích khoảng 8,34 ha phường Thạnh Mỹ Lợi; (2) Quận 9 gồm 02 đồ án: Đồ án QHCT khu nhà ở Trường Lưu do Công ty TNHH Xây dựng A Đông Hải làm Chủ đầu tư và Đồ án QHCT khu nhà ở tại phường Long Trường do Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Du lịch C.T.C làm Chủ đầu tư; (3) quận Thủ Đức gồm 02 đồ án: Đồ án khu nhà ở liền kề và khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại văn phòng phường Bình Thới; Đồ án điều chỉnh QHCT khu chung cư kết hợp khu nhà ở liền kề có sân vườn An Dân, phường Linh Trung; (4) quận Bình Thạnh gồm 04 đồ án: Đồ án QHCT Dự án đầu tư xây dựng cụm 08 chung cư Cư xá Thanh Đa, Phường 27; Đồ án QHCT Khu phức hợp Cape Pearl tại Phường 27; Tổng mặt bằng Cao ốc Thương mại và Căn hộ 1W Điện Biên Phủ,



Phường 25; Tổng mặt bằng Khu thương mại dịch vụ và nhà ở chung cư tại đường Ung Văn Khiêm, Phường 25; (5) Quận 6 gồm 02 đồ án: Đồ án QHCT khu phố chợ An Dương Vương và Đồ án QHCT khu quy hoạch dọc đường số 23 tại phường 10-11; (6) quận Tân Phú gồm 01 đồ án: Đồ án điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 khu 1; (7) huyện Bình Chánh gồm 02 đồ án: Đồ án QHCT Khu dân cư Cụm công nghiệp An Hạ, xã Phạm Văn Hai; Đồ án điều chỉnh cục bộ đồ án QHCT Khu vực Trung tâm thị trấn Tân Túc; (8) Quận 7 gồm 02 đồ án: Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT Khu chung cư Thanh Bình - Văn phòng, thương mại Hoàng Anh; Đồ án điều chỉnh tổng thể QHCT Khu dân cư Tân Thuận Tây tại phường Bình Thuận và phường Tân Thuận Tây. Qua kiểm tra còn một số tồn tại, hạn chế, vi phạm trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt được nêu chi tiết tại **Phụ lục số 06**, trong đó:

- Hầu hết các đồ án QHCT không thành lập Hội đồng thẩm định để đóng góp ý kiến đối với đồ án; Cơ quan thẩm định không lập báo cáo thẩm định đồ án QHCT trước khi trình UBND quận/huyện phê duyệt là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; một số đồ án thuyết minh không nêu được đầy đủ các luận chứng, căn cứ khoa học, thực tiễn để làm rõ các nội dung của đồ án, cũng như lập nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường chiến lược chưa đầy đủ là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 12 Thông tư 10/TT-BXD ngày 11/8/2010 và Điều 20 Nghị định 37/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- Việc sử dụng đất của một số ô phố tại một số đồ án QHCT chưa căn cứ vào việc sử dụng đất của quy hoạch cấp trên (QHPK hoặc Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh), chưa chấp hành nguyên tắc quy hoạch cấp dưới phải phù hợp quy hoạch cấp trên là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009<sup>24</sup> (được sửa đổi tại khoản 4 Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch 2018); 20 đồ án QHCT có một số thiếu sót, vi phạm như: tăng tầng cao, tăng mật độ xây dựng, tăng quy mô dân số, thay đổi chức năng sử dụng đất như từ đất hỗn hợp chuyển thành đất chung cư và đất thương mại dịch vụ; đất thương mại dịch vụ chuyển thành đất nhà ở liên kế thấp tầng nhưng không phù hợp với QHPK là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009. Một số đồ án QHCT không tuân thủ các quy định về mật độ xây dựng, chỉ tiêu sử dụng đất, cây xanh, chỉ tiêu đất giáo dục, đất giao thông... là thực hiện không đúng với Quy chuẩn quốc gia về xây dựng QCVN 01:2008/BXD và khoản 2 Điều 6 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 được nêu chi tiết tại **Phụ lục số 07**.

- Giai đoạn 2010-2019, UBND Thành phố đã phê duyệt, điều chỉnh 87 đồ án

<sup>24</sup> “Căn cứ lập đồ án quy hoạch đô thị: 1. Chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, Định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia, quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị cấp trên đã được phê duyệt”.



QHCT trên cơ sở áp dụng điểm c khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ; tuy nhiên, khi Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2010 thì nội dung điều chỉnh QHCT trong trường hợp này không còn được áp dụng. Do đó, việc tiếp tục áp dụng điểm c khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ để phê duyệt QHCT từ sau ngày 01/01/2010 (theo báo cáo của UBND Thành phố, trên địa bàn Thành phố đã phê duyệt 87 đồ án QHCT) trước khi điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 23 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009<sup>25</sup> hoặc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 tại các khu vực không lập QHPK là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009<sup>26</sup>. Kiểm tra, đối chiếu 09 quyết định điều chỉnh QHCT 1/500 trong tổng số 87 đồ án nêu trên, bao gồm:

+ Quyết định số 4524/QĐ-UBND ngày 30/10/2015 của UBND Quận 2 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở diện tích 31.318,7 m<sup>2</sup> tại phường Bình Trưng Đông, Quận 2 với một số chỉ tiêu quy hoạch điều chỉnh: dân số từ 435 người lên 2.313 người; tầng cao tối đa từ 6 tầng lên 27 tầng (bao gồm tầng đậu xe nổi, tầng kỹ thuật, tầng mái); hệ số sử dụng đất từ 2,4 lần lên 3,85 lần... Đến thời điểm thanh tra, công trình đã hoàn thành đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng khu chung cư cao tầng; khu nhà ở thấp tầng chưa xây dựng xong;

+ Văn bản số 317/SQHKT-QHKTT ngày 18/01/2017 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận điều chỉnh với một số chỉ tiêu điều chỉnh Khu đất có diện tích khoảng 7.955 m<sup>2</sup> đường Nguyễn Văn Hưởng, phường Thảo Điền, Quận 2: quy mô dân số từ 500 người lên tối đa 1.200 người (tăng 2,4 lần so với quy hoạch phân khu); tầng cao từ 18 tầng lên tối đa 22 tầng (tăng 4 tầng so với quy hoạch phân khu). Đến thời điểm thanh tra, theo báo cáo của UBND thành phố Thủ Đức công trình đã hoàn thành đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng;

+ Văn bản số 4618/UBND-ĐT ngày 24/8/2016 của UBND Thành phố về việc chấp thuận chỉ tiêu quy hoạch và UBND Quận 2 có Văn bản số 3643/UBND-QLĐT ngày 01/9/2017 điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở diện tích 14.458 m<sup>2</sup> với một số chỉ tiêu quy hoạch điều chỉnh: mật độ xây dựng từ 30-40% lên 48-80%; hệ số sử dụng đất từ 5,5 lần lên 7,3 lần và quy mô dân số từ 1.473 người lên 2.058 người. Đến thời điểm thanh tra, theo báo cáo của UBND thành phố Thủ Đức công trình đã hoàn thành đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng;

<sup>25</sup> “nhiệm vụ quy hoạch chi tiết phải xác định giới hạn về chỉ tiêu sử dụng đất, dân số; yêu cầu, nguyên tắc về tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập quy hoạch, bảo đảm phù hợp với Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và khu vực xung quanh; yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược”

<sup>26</sup> “đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết”.



+ Quyết định số 4920/QĐ-UBND ngày 05/10/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp thương mại dịch vụ, văn phòng và căn hộ diện tích 46.715 m<sup>2</sup> phường An Phú, Quận 2 với một số chỉ tiêu quy hoạch điều chỉnh: diện tích 46.715 m<sup>2</sup>, dân số 5.700 người, mật độ xây dựng 52%, tầng cao tối đa 33 tầng và hệ số sử dụng đất 7 lần. Đến thời điểm thanh tra, theo báo cáo của UBND thành phố Thủ Đức công trình đã hoàn thành đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng;

+ Quyết định số 3833/QĐ-UBND ngày 10/11/2016 của UBND Quận 2 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phức hợp trên đảo tại ngã ba sông Sài Gòn và sông Giồng Tô (dự án đảo Kim Cương) diện tích 7,99446 ha phường Bình Trưng Tây, Quận 2 với một số chỉ tiêu quy hoạch điều chỉnh: diện tích 79.944,6 m<sup>2</sup>, dân số 3.900 người, mật độ xây dựng 52,7%, tầng cao tối đa 30 tầng và hệ số sử dụng đất 3,5 lần. Đến thời điểm thanh tra, theo báo cáo của UBND thành phố Thủ Đức công trình đã hoàn thành đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng;

+ Quyết định số 3687/QĐ-UBND ngày 14/8/2018 của UBND Quận 2 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Làng Nghệ nhân Hàm Long tại khu đất diện tích khoảng 8,34 ha phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 được UBND Thành phố phê duyệt tại 03 phân khu: Quyết định số 5029/QĐ-UBND ngày 21/9/2017 về duyệt đồ án điều chỉnh phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Thạch Mỹ Lợi B diện tích 178,29 ha phường Thạch Mỹ Lợi; với một số chỉ tiêu quy hoạch chính: diện tích 83.465 m<sup>2</sup>; quy mô dân số 400 người; đất nhóm nhà ở thấp tầng 90,14 m<sup>2</sup>/người, tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng 23%. Đến thời điểm thanh tra, theo báo cáo của UBND thành phố Thủ Đức công trình chưa đầu tư xây dựng;

+ Quyết định số 5090/QĐ-UBND ngày 15/9/2015 của UBND quận Thủ Đức về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Dự án khu nhà ở liền kề và khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại văn phòng phường Bình Thọ, quận Thủ Đức với một số chỉ tiêu quy hoạch: diện tích 18.099 m<sup>2</sup>; dân số dự kiến 1.370 người, tầng cao tối đa 22 tầng, mật độ xây dựng bình quân 43,35%; Đến thời điểm thanh tra, theo báo cáo của UBND thành phố Thủ Đức công trình đã được đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng;

+ Quyết định số 4062/QĐ-UBND ngày 19/8/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư kết hợp khu nhà ở liền kề có sân vườn An Dân, phường Linh Trung, quận Thủ Đức với một số chỉ tiêu điều chỉnh: diện tích 17.404 m<sup>2</sup>; chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu 7,2 m<sup>2</sup> người; mật độ xây dựng toàn khu 39%, tầng cao tối đa 17 tầng; hệ số sử dụng đất toàn khu 5,23 lần; quy mô dân số 2.400 người. Đến thời điểm thanh tra, theo báo cáo của UBND thành phố Thủ Đức công trình chưa được đầu tư xây dựng;

+ Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 17/01/2017 của UBND Thành phố về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại phường Phú Hữu, Quận 9, được áp dụng theo Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày



31/12/2008 của Chính phủ (phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết khi chưa phê duyệt hoặc điều chỉnh quy hoạch phân khu), với một số chỉ tiêu quy hoạch điều chỉnh: diện tích 156.667 m<sup>2</sup>; quy mô dân số 3.276 người; chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu 47,82 m<sup>2</sup>/người; tầng cao xây dựng tối đa 13 tầng, mật độ xây dựng tối đa 30,09 %, hệ số sử dụng đất tối đa 1,37 lần; chiều cao xây dựng tối đa 44 m.

### **3. Việc tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.**

Theo báo cáo của UBND Thành phố, tổng vốn thực hiện đầu tư cho công tác lập quy hoạch giai đoạn 2011-2023 là 528.411 triệu đồng/1.275.523 triệu đồng dự toán (giai đoạn 2015-2022 là 241.936 triệu đồng/861.557 triệu đồng), công tác quy hoạch các năm qua thường thấp hơn dự toán được giao; Đối với việc thực hiện quy hoạch, Thành phố Hồ Chí Minh không lập Kế hoạch thực hiện quy hoạch (theo báo cáo ước tính dự kiến nhu cầu đầu tư cho 03 lĩnh vực giao thông, môi trường và chống ngập giai đoạn 2015-2022 chiếm 60% nhu cầu vốn đầu tư là khoảng hơn 950.000 tỷ đồng, ngân sách Thành phố mới đáp ứng được 20% vốn) dẫn đến hạ tầng đô thị chưa được đầu tư đồng bộ.

#### **3.1. Việc tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng**

- Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh được phê duyệt tại Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06/01/2010 của Thủ tướng Chính phủ đã được UBND Thành phố tổ chức công khai Đồ án quy hoạch xây dựng theo quy định nhưng không tổ chức chỉ đạo cắm mốc giới là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009<sup>27</sup>.

- Quy hoạch chung xây dựng các quận/huyện đã được UBND Thành phố và UBND các quận/huyện: Quận 2, Quận 6, Quận 7, Quận 9, quận Thủ Đức, quận Tân Phú, huyện Bình Chánh, huyện Củ Chi, huyện Hóc Môn thực hiện công khai theo quy định nhưng không thực hiện việc cắm mốc giới Quy hoạch xây dựng là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; không thực hiện việc lập kế hoạch thực hiện Quy hoạch xây dựng các quận/huyện là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 28 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ.

- Kiểm tra 18 đồ án QHPK tại một số quận/huyện cụ thể nêu tại điểm 2.3 mục 2.2 Phần II. Kết quả kiểm tra, xác minh cho thấy: UBND Thành phố chưa chỉ đạo một số UBND quận/huyện thực hiện đầy đủ công khai đồ án QHPK là

<sup>27</sup> "2. Sau khi đồ án quy hoạch đô thị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm:

a) Tổ chức lập và phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt. Thời gian lập và phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới không quá 30 ngày, kể từ ngày đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt; b) Tổ chức triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa theo hồ sơ cắm mốc giới đã được phê duyệt. Việc cắm mốc giới ngoài thực địa phải được hoàn thành trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày hồ sơ cắm mốc giới được phê duyệt".



thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, cụ thể như: UBND huyện Hóc Môn đã có văn bản công bố, công khai đồ án điều chỉnh cục bộ QHPK Khu dân cư xã Thới Tam Thôn (Khu I và Khu II) nhưng còn thiếu 02 hình thức công khai (trưng bày tại trung tâm triển lãm và in ấn thành ấn phẩm để phát hành rộng rãi); UBND huyện Củ Chi công bố công khai quy hoạch chậm đối với Đồ án QHPK khu dân cư xã Tân Thông Hội - Khu 4 và Tân Thạnh Tây - Khu 2; UBND Quận 7 đã công bố công khai đồ án QHPK khu dân cư Tân Thuận Tây tại phường Bình Thuận và phường Tân Thuận Tây còn thiếu 02 hình thức công bố công khai; UBND quận Bình Thạnh niêm yết công khai kể từ ngày 17/02/2014 theo Thông báo số 133/TB-UBND ngày 17/02/2014 của UBND quận Bình Thạnh về kế hoạch công bố công khai Đồ án cho đến khi Quyết định hết hiệu lực hoặc được thay thế; (2) UBND Thành phố chưa chỉ đạo và UBND các quận/huyện chưa thực hiện việc cắm mốc giới các đồ án QHPK là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Kiểm tra 20 đồ án QHCT tại một số quận/huyện nêu tại điểm 2.4 mục 2 Phần II. Kết quả kiểm tra, xác minh, cho thấy: các đồ án đã được UBND các quận/huyện, các chủ đầu tư công khai và thực hiện cắm mốc giới theo quy định tại Điều 53, Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

### 3.2. Việc quản lý xây dựng theo quy hoạch

Việc thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch đối với Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06/01/2010 của Thủ tướng Chính phủ, hầu hết không thực hiện theo đúng kỳ quy hoạch như: Y tế (bệnh viện, trung tâm y tế), trung tâm văn hóa, du lịch, thể thao: việc thực hiện còn rất ít; Hệ thống các khu công viên, cây xanh, không gian mở, mặt nước: chưa đạt theo quy hoạch đề ra, không tạo thêm được nhiều không gian xanh với quy mô lớn cho người dân, đặc biệt trong khu vực nội thành; mạng lưới đường giao thông mới xây dựng được 117 km<sup>2</sup>/429 km<sup>2</sup> theo quy hoạch đạt 27%; chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt bình quân đạt 148 lít/người ngày đêm, thấp hơn so với tiêu chuẩn 200 lít/người ngày đêm; nhiều dự án quy hoạch đã trên 20 năm nhưng không được triển khai thực hiện hoặc thực hiện rất chậm như Khu đô thị Bình Quới - Thanh Đa 426,93 ha, Khu đô thị Tây Bắc - Củ Chi khoảng 6.000 ha, công viên Sài Gòn Safari khoảng 456 ha, ga Bình Triệu khoảng 41 ha, rạch Xuyên Tâm dài 6,7 km... và một số dự án tại một số quận/huyện được kiểm tra: Quận 6 có 7 dự án, quận Tân Phú có 02 dự án, huyện Bình Chánh có 02 dự án, quận 7 có 12 dự án, quận Bình Thạnh có 11 dự án, huyện Hóc Môn có 02 dự án, Thành phố Thủ Đức có 12 dự án được nêu chi tiết tại **Phụ lục số 08**, thực hiện rất chậm làm ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân cũng như sự phát triển kinh tế, xã hội của Thành phố Hồ Chí Minh; công tác quản lý quy hoạch xây dựng cũng còn chưa chặt chẽ, nhiều nơi còn buông lỏng nhất là các huyện, việc lấn chiếm đất nông nghiệp chuyển sang đất ở, đất kinh doanh còn diễn biến phức tạp.

*Những nguyên nhân chính ảnh hưởng đến thực hiện quy hoạch*



Việc tuân thủ quy định của pháp luật của một số cơ quan, đơn vị trong việc thực hiện quy hoạch còn chưa nghiêm; quản lý quy hoạch nhiều nơi còn buông lỏng, chưa sâu sát, chỉ đạo và xử lý vi phạm thiếu kiên quyết; các quy hoạch chuyên ngành và quy hoạch cấp trên được ban hành sau khi Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06/01/2010 của Thủ tướng Chính phủ được phê duyệt dẫn đến sự thay đổi lớn về mặt định hướng phát triển hệ thống giao thông cũng như kiến trúc toàn thành phố; Các quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch, thiết kế công trình có sự thay đổi nên Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06/01/2010 của Thủ tướng Chính phủ cần phải điều chỉnh lại cho phù hợp với quy định và chỉ tiêu thực tế; sự không thống nhất giữa quy hoạch ngành, Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, quy hoạch chung quận/huyện, quy hoạch phân khu 1/2000 dẫn đến thiếu đồng bộ, thủ tục thực hiện kéo dài; sự phối hợp giữa các địa phương với sở, ngành chưa chặt chẽ, thiếu hiệu quả; công tác giải phóng mặt bằng để triển khai dự án còn chậm ảnh hưởng đến tiến độ, mục tiêu của dự án; việc phân bổ nguồn lực dàn trải, không tập trung giải quyết vào dự án có tính cấp bách nên không phát huy hiệu quả của nguồn vốn; công tác quản lý đô thị sau quy hoạch thiếu hiệu quả, còn nhiều trường hợp lấn chiếm xây dựng trái phép nhưng chưa được xử lý kiên quyết; việc huy động nguồn vốn cho thực hiện quy hoạch còn hạn chế, nhất là nguồn vốn đầu tư công chưa bảo đảm đáp ứng với sự phát triển theo quy mô đô thị; chưa xây dựng được chính sách khai thác kết hợp đa ngành dịch vụ liên quan để sử dụng hiệu quả các không gian văn hoá, xã hội.

### ***Qua kiểm tra một số đồ án QHCT cho thấy:***

*(1) Dự án Khu nhà ở xã hội - Khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc, Quận 6:*

- Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 184/GPXD ngày 08/9/2017, trong đó có nội dung phần thân thuộc Dự án Khu nhà ở xã hội - Khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc, ghi nhận số tầng (*không kể kỹ thuật tum thang trên mái của mỗi khối nhà*) của Khối B1: 34 tầng, Khối B2: 36 tầng, Khối B3: 25 tầng là thực hiện không đúng với quy định tại Mục 1.5.11 Quy chuẩn 03:2012/BXD quy định "*Số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum) và tầng nửa hầm*" và theo Văn bản số 2402/SQHKT-QHKV1 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình cho thấy việc cấp phép xây dựng không vượt về chiều cao tối đa nhưng thêm về số tầng (tầng tum thang trên mái) so với quy định.

- Chủ đầu tư không bố trí xây dựng phần diện tích Nhà trẻ tại Khu nhà ở thương mại nhưng đã được UBND Quận 6 đồng ý thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp vào ngân sách để xây dựng hạng mục Trường mầm non phục vụ cho dân số của Khu nhà ở thương mại tại Văn bản số 3289/UBND-QLĐT ngày 23/10/2015 là thực hiện không đúng với quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2008/BXD. Đến nay, Dự án Khu nhà ở xã hội - Khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc vẫn chưa được Chủ đầu tư hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai với giá trị 159.089,945 triệu đồng; thời gian và tiến độ thực hiện dự án chậm, không đúng



với Quyết định số 4919/QĐ-UBND ngày 05/10/2015 của UBND Thành phố.

- Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng cho dự án nhưng chưa tuân thủ theo Quyết định số 4919/QĐ-UBND của UBND Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án.

(2) *Dự án Trung tâm thương mại – Dịch vụ - Căn hộ tại 50 Phan Văn Khỏe, Phường 2, Quận 6:*

- Ngày 16/7/2015, Sở Xây dựng có Giấy phép số 117/GPXD xây dựng công trình Trung tâm Thương mại-Dịch vụ-Căn hộ, trong đó có phần diện tích Nhà trẻ, nhưng khi thực hiện Chủ đầu tư không bố trí xây dựng phần diện tích Nhà trẻ tại Khu nhà ở thương mại trong dự án và đã được UBND Quận 6 đồng ý thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp vào ngân sách Quận 6 để xây dựng hạng mục Trường mầm non phục vụ cho dân số của Khu nhà ở thương mại tại Văn bản số 2224/UBND-QLĐT ngày 06/7/2015 là thực hiện không đúng với quy định tại QCXDVN 01:2008/BXD.

- Tại Văn bản số 2148/SQHKT-QHKV1 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình có phân bổ chỉ tiêu đất cây xanh, thảm cỏ, sân chơi: 643,57 m<sup>2</sup> với tỷ lệ 16,6%, theo quy chuẩn là 20% là thực hiện không đúng với quy định tại QCXDVN 01:2008/BXD.

- Ngày 16/7/2015, Sở Xây dựng cấp Giấy phép số 117/GPXD, tuy nhiên, ngày 27/8/2015 Cục Quản lý hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng mới có Văn bản số 1002/HĐXD-KSTK thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình Trung tâm thương mại-Dịch vụ-Căn hộ tại Quận 6 là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 4 Điều 91 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014.

(3) *Dự án chung cư kết hợp thương mại dịch vụ của Công ty TNHH Gotec Việt Nam tại số 184 Trần Văn Kiếu, Phường 10, Quận 6:*

- Sở Xây dựng có Giấy phép số 218/GPXD ngày 26/11/2018 cấp cho Công ty TNHH Gotec Việt Nam được phép xây dựng công trình Chung cư kết hợp thương mại - dịch vụ, tại Văn bản số 2402/SQHKT-QHKV1 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về chấp thuận Tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình (gồm 19 tầng nổi + tầng kỹ thuật mái) và Giấy phép xây dựng số 218/GPXD của Sở Xây dựng (số tầng: 19 tầng không kể 02 tầng hầm và mái che thang) là thực hiện không đúng với quy định tại Mục 1.5.11 Quy chuẩn xây dựng 03:2012/BXD của Bộ Xây dựng; tuy không vượt về chiều cao tối đa nhưng thêm về số tầng cao (tầng kỹ thuật tum thang trên mái) so với quy định.

- Thời gian và tiến độ thực hiện dự án chậm so với Quyết định số 5344/QĐ-UBND ngày 10/10/2017 của UBND Thành phố “Thời gian và tiến độ thực hiện: 03 năm kể từ thời điểm chấp thuận đầu tư”. Tuy nhiên, đến thời điểm thanh tra, dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội tại dự án nhà ở thương



mại theo quy định.

- Theo văn bản thẩm tra thiết kế kỹ thuật phê duyệt của dự án với diện tích sàn xây dựng 2.271 m<sup>2</sup>, chiều cao 6,9m: bố trí các khu thương mại - dịch vụ - văn phòng tại tầng 03 với diện tích sàn 1.676,1 m<sup>2</sup>, chiều cao 6,3m; bố trí diện tích sàn thương mại - dịch vụ 1.384,6 m<sup>2</sup> với diện tích ở 291,5 m<sup>2</sup>; bố trí 04 căn hộ tại tầng 4. Qua kiểm tra tại bản vẽ thiết kế kỹ thuật đã được thẩm định và phê duyệt các căn hộ thương mại, dịch vụ không phê duyệt bố trí hệ thống bếp trong căn hộ. Tuy nhiên, thực tế một số căn hộ đang sử dụng có bố trí hệ thống bếp để sinh hoạt trong căn hộ, kết hợp thương mại dịch vụ và văn phòng dạng officetel; bố trí thêm khu vui chơi trẻ em trên Tầng kỹ thuật mái + mái tum ngoài (diện tích tum 66 m<sup>2</sup>, chiều cao 5,95m) ngoài phòng kỹ thuật, kỹ thuật thang máy, bể nước mái đã được phê duyệt là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 91 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014.

*(4) Dự án Khu Liên hiệp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú:*

- Công ty cổ phần Gamuda Land (HCM) đã xây dựng thêm tầng lửng tại các căn hộ tầng 16 (Quyết định số 470/QĐ-XPVPHC ngày 23/6/2020 của Thanh tra Sở Xây dựng) của Khối chung cư A1, gồm các Khối A, B, C, D, E và F với tổng diện tích sàn là 8.381,8 m<sup>2</sup> (Khối A thêm 1.443,7 m<sup>2</sup>, Khối B thêm 1.738,9 m<sup>2</sup>; Khối C thêm 1.159,9 m<sup>2</sup>; Khối D thêm 1.159,9 m<sup>2</sup>; Khối E thêm 1.572,7 m<sup>2</sup> và Khối F thêm 1.307,7 m<sup>2</sup>) vượt so với Giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, việc xây thêm tầng lửng tại các căn hộ tầng 16 đã được Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở và được UBND Thành phố điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết để phù hợp với việc điều chỉnh thêm tầng lửng.

- Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng đối với các Khu A1 nhưng không xác định chỉ giới xây dựng đối với phần thân Khu chung cư cao tầng A1 là thực hiện không đúng với quy định tại Điều 90 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014.

- Theo QHCT Dự án Liên hiệp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng được UBND quận Tân Phú và UBND Thành phố phê duyệt, trong đó không có tầng hầm nhưng Sở Xây dựng đã cấp phép cho Công ty cổ phần Gamuda Land được phép xây dựng từ 1 đến 2 tầng hầm tại các Khu A1, A5 và A6 của Dự án (Khu A1 có 02 tầng hầm, Khu A5 có 01 tầng, Khu A6 có 01 hầm chung + 01 hầm lửng) là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 91 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và khoản 4 Điều 30 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

*(5) Dự án Khu chung cư Thanh Bình - Văn phòng thương mại Hoàng Anh, Quận 7:* Ngày 15/11/2016, UBND Thành phố có Quyết định số 5976/QĐ-UBND công nhận Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Hoàng Anh làm chủ đầu tư và chấp thuận đầu tư dự án Khu phức hợp căn hộ Nhật Hoa, phường Tân Hưng, Quận 7. Quá trình triển khai thực hiện, thi công xây dựng, Chủ đầu tư đã có những vi phạm như: xây dựng sai so với thiết kế cơ sở và Giấy phép



xây dựng được phê duyệt do bổ sung hạng mục bếp ăn vào trong thiết kế và thi công căn hộ officetel là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014.

*(6) Một số đồ án quy hoạch tại quận Tân Phú:*

- Dự án Richstar Residence của Công ty Nova Richstar: UBND Thành phố điều chỉnh quy hoạch nhưng không tính toán tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung mà đồng ý cho Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư địa ốc Nova tạm nộp tiền sử dụng đất (08 dự án trên địa bàn Thành phố), tạm tính là 1.083.800 triệu đồng; trong đó có Dự án Richstar Residence của Công ty Nova Richstar với số tiền là 242.500 triệu đồng theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường là thiếu căn cứ, cơ sở, không đúng quy định; Sở Tài nguyên và Môi trường chậm tính tiền sử dụng đất theo yêu cầu của Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố Hồ Chí Minh (Thông báo số 51/TB-HĐTĐGD ngày 02/4/2019 của Hội đồng thẩm định giá đất thống nhất giá trị quyền sử dụng đất của Công ty Nova Richstar phải nộp là 688.719,085 triệu đồng), giá trị còn phải nộp tiền sử dụng đất dự kiến 446.219,085 triệu đồng; UBND quận Tân Phú nhận bàn giao từ Công ty Cổ phần Nova Richstar 02 lô đất có tổng diện tích là 6.618,1 m<sup>2</sup> (Diện tích đất cây xanh: 1.663 m<sup>2</sup>, diện tích đất làm trường học: 4.955,1 m<sup>2</sup>) được hoán đổi từ đất khu ở, nhưng 02 lô đất nêu trên không phù hợp với Văn bản số 138/SQHKT-QHKV2 ngày 11/01/2023 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc, do đó cần phải được rà soát đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch ở khu ở theo đúng quy định.

- Khu chung cư cao tầng thuộc Dự án Khu nhà ở - Trung tâm thương mại và Siêu Thị Đông Nam đã được UBND Thành phố ban hành Quyết định số 6383/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 phê duyệt đồ án QHCT do Công ty Dệt Đông Nam làm chủ đầu tư, tổng diện tích khu đất 57.462,4 m<sup>2</sup> nhưng Khu chung cư cao tầng chưa được triển khai do khu đất trên thuộc diện phải rà soát theo Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công.

- Khu Thương mại Văn phòng và Chung cư BMC tại số 787 đường Lũy Bán Bích, phường Phú Thọ Hòa với tổng diện tích khu đất 34.733,7m<sup>2</sup> (do Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC làm Chủ đầu tư) được Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt tổng mặt bằng và phương án kiến trúc tại Văn bản số 6235/SQHKT-QHKV2 ngày 12/10/2017; trong đó đã phê duyệt mật độ xây dựng 42,51%, tầng cao 25 tầng và 02 tầng hầm là thực hiện không đúng với quy định QCXDVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng.

*(7) Dự án Khu công viên Hồ Vĩnh Lộc và Dự án Khu đại học Hung Long Huyện Bình Chánh:*

- Khu công viên Hồ Vĩnh Lộc tại xã Vĩnh Lộc A, diện tích khoảng 395 ha và Dự án Khu đại học Hung Long tại xã Hung Long, đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhưng chưa hoặc chậm triển khai thực hiện do có những vướng mắc về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, về trình tự thủ tục đầu tư, vướng mắc về quy hoạch... Dẫn đến gây bức xúc đối với người dân có nhà, đất



bị ảnh hưởng trong các dự án, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người dân (nhà bị hư hỏng, xuống cấp không được phép tu bổ, sửa chữa, nâng cấp; không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, đất ở, cấp phép xây dựng, cấp số nhà...).

- Trên địa bàn huyện Bình Chánh còn có 13 sân tập lái xe vi phạm trật tự xây dựng và quản lý đất đai (theo Báo cáo số 772/BC-UBND ngày 20/10/2023 của UBND huyện Bình Chánh), lấn chiếm đất nông nghiệp, chưa hoàn thành thủ tục pháp lý đã đưa vào khai thác sử dụng được nêu chi tiết kèm theo tại **Phụ lục số 09**.

*(8) Việc xây dựng Chương trình phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016-2025*

- Ngày 30/11/2011, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 2171/QĐ-TTg phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 nhưng đến ngày 14/11/2018, UBND Thành phố có Quyết định số 5086/QĐ-UBND và Quyết định số 5087/QĐ-UBND phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở và Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016-2025 là thực hiện chậm hơn so với trách nhiệm được giao nhiệm vụ của Thủ tướng Chính phủ; từ năm 2016 đến năm 2020, UBND Thành phố không phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 15 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và khoản 4 Điều 3 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và điểm a Mục 10 Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ.

Theo báo cáo của UBND Thành phố, giai đoạn năm 2016-2020: Mục tiêu theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, trong đó: mục tiêu đến năm 2020 diện tích nhà ở bình quân tại đô thị là 29 m<sup>2</sup> sàn/người, diện tích nhà ở tối thiểu 8 m<sup>2</sup> sàn/người, nhà ở xã hội tối thiểu tại khu vực đô thị 12.500.000 m<sup>2</sup>; mục tiêu và kết quả thực hiện theo Quyết định số 5086/QĐ-UBND ngày 14/11/2018: diện tích nhà ở bình quân đầu người tối thiểu năm 2020 đặt ra là 19,8 m<sup>2</sup>/người, thực tế thực hiện là 20,8 m<sup>2</sup>/người; diện tích nhà ở tăng thêm giai đoạn 2016-2020 mục tiêu đặt ra là 39.576.000 m<sup>2</sup>, thực tế thực hiện đến năm 2020 là 53.720.317 m<sup>2</sup>; nhà ở thương mại mục tiêu đặt ra là 6.568.000 m<sup>2</sup>, thực hiện đến năm 2020 là 13.984.760 m<sup>2</sup>; nhà ở riêng lẻ tự xây dựng của hộ gia đình mục tiêu đặt ra là 31.228.000 m<sup>2</sup>, thực tế thực hiện đến năm 2020 là 38.503.608 m<sup>2</sup>; nhà ở xã hội là 1.780.000 m<sup>2</sup>, thực tế thực hiện là 1.231.949 m<sup>2</sup>. Trong giai đoạn 2016-2020, diện tích nhà ở theo dự án phát triển mới đã tăng thêm 14,1 triệu m<sup>2</sup> tương đương 26% (trong đó diện tích nhà ở thương mại tăng 7,4 triệu m<sup>2</sup>; nhà ở riêng lẻ tự xây dựng của hộ gia đình tăng 7,2 triệu m<sup>2</sup>).

Nhìn chung việc phát triển nhà trên địa bàn Thành phố đã đạt được những kết quả nhất định, góp phần thay đổi diện mạo Thành phố khang trang hiện đại thay thế dần các khu nhà lụp xụp, nhà ven kênh rạch và các khu nhà, chung cư



cũ bị hư hỏng, xuống cấp. Nhưng sự phát triển nhà trên địa bàn Thành phố vẫn chưa được bền vững và có chiều sâu, chưa tương xứng với tiềm năng, lợi thế của Thành phố.

- Về kết quả triển khai thực hiện chỉ tiêu Nhà ở xã hội giai đoạn 2016-2020

+ Về kết quả thực hiện, theo báo cáo của UBND Thành phố: (1) Về nhà ở xã hội: hoàn thành, đưa vào sử dụng 19 dự án, diện tích sàn nhà ở xã hội toàn Thành phố tăng thêm 1,23 triệu  $m^2$  sàn (năm 2016: 154.999  $m^2$ , năm 2017: 179.225  $m^2$ , năm 2018: 202.981  $m^2$ , năm 2019: 369.835  $m^2$ , năm 2020: 324.909  $m^2$ ) đạt 69,2% so với chỉ tiêu đề ra (chỉ tiêu theo Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2016-2020 là 1,78 triệu  $m^2$  sàn); (2) Về nhà lưu trú công nhân: hoàn thành và đưa vào sử dụng 01 dự án, tổng diện tích đất 7,0 ha, quy mô 1.449 phòng, 80.520  $m^2$  sàn xây dựng, đáp ứng 7.596 chỗ ở cho công nhân, đạt 2,75% so với chỉ tiêu đề ra (chỉ tiêu theo Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2016-2020 là 350.000  $m^2$  sàn); (3) Về Ký túc xá sinh viên: Hoàn thành đưa vào sử dụng 01 dự án, tổng diện tích sàn xây dựng 4.215  $m^2$ , đáp ứng 423 chỗ ở cho sinh viên, đạt 6,02% so với chỉ tiêu đề ra (chỉ tiêu theo Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2016-2020 là 74.000  $m^2$  sàn).

+ Về các dự án đang thực hiện: theo báo cáo của UBND Thành phố trên địa bàn Thành phố có 53 dự án/khu đất nhà ở xã hội với tổng diện tích đất 140 ha, quy mô dự kiến khoảng 24.468 căn hộ, diện tích sàn xây dựng 2.692.538  $m^2$ ; có 21 dự án hoàn thành, còn lại 32 dự án đang triển khai xây dựng hoặc trong giai đoạn hoàn tất các thủ tục pháp lý; Giai đoạn 2021 - 2025, trên địa bàn Thành phố có 68 dự án nhà ở xã hội với tổng diện tích đất 350,6 ha, quy mô dự kiến khoảng 46.497 căn hộ, diện tích sàn xây dựng 3.689.642  $m^2$ ; trong đó bao gồm 32 dự án, khu đất từ giai đoạn 2016-2020 chuyển sang và bổ sung thêm 36 khu đất mới dự án triển khai thực hiện đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội; 46 dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại thực hiện nghĩa vụ 20% nhà ở xã hội theo hình thức nộp bằng tiền; 142 dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại chưa chọn/chưa rõ phương thức thực hiện nghĩa vụ 20% nhà ở xã hội là chưa đúng theo khoản 2 Điều 6 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP và Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý sử dụng nhà ở xã hội.

- Nguyên nhân kết quả phát triển nhà ở xã hội không đạt theo chỉ tiêu đề ra: Qua thực tiễn triển khai các dự án nhà ở xã hội, một số vấn đề còn bất cập, vướng mắc, chưa thu hút đến việc đầu tư nhà ở xã hội, cụ thể như sau:

+ Các bước thủ tục đầu tư dự án nhà ở xã hội còn nhiều và phức tạp, ngoài thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, chấp thuận đầu tư, thẩm định phê duyệt thiết kế, giao đất, ký quỹ, cấp phép xây dựng, thông báo dự án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh... như nhà ở thương mại, các dự án nhà ở xã hội phải thực hiện thêm các thủ tục như: Thẩm định giá bán nhà ở xã hội; xác nhận đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội; kiểm toán chi phí để xác định lợi nhuận định mức,...



+ Đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị có dành quỹ đất trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội: chưa có quy định hướng dẫn về xác định chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật và việc phân bổ các chi phí này vào quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội; chưa có quy định pháp luật về xác định cơ quan chủ trì thẩm định và phê duyệt các chi phí nêu trên để hoàn trả cho chủ đầu tư; chưa có hướng dẫn về việc thanh toán cho chủ đầu tư khi bàn giao quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội cho Nhà nước để thực hiện dự án.

+ Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại một số dự án nhà ở xã hội rất khó khăn, kéo dài, tiến độ thực hiện dự án chậm, thậm chí không thực hiện được. Đối với các dự án nhà ở thương mại có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ hay từ 02 ha trở lên theo Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ, tuy đã xác định quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội, nhưng chủ đầu tư dự án chậm triển khai bồi thường giải phóng mặt bằng hoặc chưa đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nên chưa triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

+ Nguồn tiền sử dụng đất thu được từ các dự án phát triển nhà ở thương mại, phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ hay dưới 02 ha theo Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội bằng hình thức nộp tiền, được sử dụng để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Nhưng việc sử dụng nguồn tiền này để tái đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong giai đoạn vừa qua còn hạn chế, không đầy đủ.

+ Việc sắp xếp, xử lý đất đai do Nhà nước trực tiếp quản lý hoặc có nguồn gốc từ đất do Nhà nước trực tiếp quản lý để đưa vào xây dựng nhà ở xã hội theo quy định pháp luật về đất đai và pháp luật về quản lý tài sản công chậm được triển khai hoặc không được các cơ quan nhà nước chú trọng.

+ Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chưa thực sự chủ động về nguồn vốn, nên tiến độ thi công kéo dài; cơ chế ưu đãi chủ đầu tư nhà ở xã hội chưa hấp dẫn, nên không thu hút được nhiều nhà đầu tư tham gia.

+ Các dự án phát triển nhà ở phục vụ cho công nhân có vốn đầu tư lớn, ngoài chi phí xây dựng, chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng trên địa bàn Thành phố cũng là khá cao, trong khi thời gian thu hồi vốn khá lâu (từ 10 đến 15 năm), nên chưa thu hút được nhiều nhà đầu tư tham gia.

+ Việc đề xuất quy hoạch các khu công nghiệp tập trung, chưa quan tâm nhiều đến việc dành quỹ đất để phát triển nhà ở phục vụ cho công nhân; chưa ưu tiên sử dụng quỹ đất sạch do Nhà nước trực tiếp quản lý để xã hội hóa kêu gọi đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân.

*Nhìn chung, việc đầu tư nhà ở xã hội trên địa bàn còn chậm, chưa đạt được mục tiêu đề ra, không đáp ứng được nhu cầu của người dân, các quỹ đất dành cho việc đầu tư nhà ở xã hội còn hạn hẹp, cơ chế để đầu tư nhà ở xã hội còn chưa thu hút được nhiều nhà đầu tư tham gia.*



#### 4. Việc thanh tra, kiểm tra về quy hoạch xây dựng và thực hiện quy hoạch xây dựng

Theo báo cáo của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, UBND Thành phố đã triển khai 17 Đoàn thanh tra chuyên đề quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng, trong đó: Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện 05/17 Đoàn thanh tra, cấp quận/huyện thực hiện 12/17 Đoàn thanh tra tại 14 quận/huyện và 03 Ban Quản lý các khu chức năng; tính đến ngày 26/01/2024 có 8/7 Đoàn thanh tra đã kết thúc thanh tra trực tiếp đang xây dựng dự thảo Kết luận thanh tra; một số Kết luận thanh tra, qua xem xét cho thấy chưa phản ánh đầy đủ, chính xác công tác quản lý nhà nước về quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng như: chưa chỉ ra trách nhiệm trong việc chưa xây dựng quy hoạch không gian ngầm đô thị; không so sánh thống nhất sự phù hợp giữa Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh với Quy hoạch chung quận/huyện, giữa QHPK và QHCT...; không nêu rõ những tồn tại, bất cập giữa những dự án, ô đất được cập nhật không đúng với thực tế dẫn đến không triển khai thực hiện được theo quy hoạch nên dẫn đến quy hoạch treo... từ đó quy trách nhiệm rõ của tổ chức hoặc cá nhân có liên quan; hiện nay các kết luận thanh tra đang được UBND Thành phố, các quận/huyện triển khai thực hiện, một số Kết luận thanh tra chỉ ra nhiều sai phạm với diện tích đất lớn của tổ chức và cá nhân vi phạm về xây dựng nhưng chưa kiên quyết xử lý nhất là Kết luận thanh tra số 07/KL-TTTP-P8 ngày 15/6/2020 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh tại huyện Bình Chánh.

Đối với việc vi phạm trật tự đô thị trên địa bàn, theo Báo cáo số 3128/SXD-TT ngày 12/4/2024 của Sở Xây dựng tuy đã có chuyển biến tích cực sau Chỉ thị số 23-CT/TU ngày 25/7/2019 của Ban Thường vụ Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh, số vụ vi phạm bình quân 1,8 vụ/ngày giảm hơn so với 8,5 vụ/ngày trước thời điểm triển khai Chỉ thị số 23-CT/TU nhưng các vụ việc ngày càng diễn biến phức tạp, tinh vi; các vụ việc vi phạm đã được xử lý theo quy định của pháp luật nhưng chưa tạo được tính dãn đe đối với việc cố tình vi phạm. Việc kiểm tra đối với các Giấy phép xây dựng (liên quan đến quy hoạch), Sở Xây dựng đã tiến hành kiểm tra hơn 1.500 lượt, qua kiểm tra Thanh tra Sở Xây dựng đã ban hành 55 Quyết định xử phạt vi phạm hành chính, tham mưu đề Sở Xây dựng trình Chủ tịch UBND Thành phố xử phạt hành chính 22 trường hợp và chuyển Chủ tịch UBND các quận/huyện ban hành 02 Quyết định xử phạt hành chính.

### III. KẾT LUẬN

Trong những năm qua UBND Thành phố đã chú trọng, quan tâm chỉ đạo phát triển đô thị Thành phố Hồ Chí Minh thành một trung tâm kinh tế, chính trị, văn hoá của cả nước; bước đầu đã hình thành nên một đô thị phát triển nhanh với quy mô rộng lớn và hiện đại; công tác quản lý nhà nước về quy hoạch và thực hiện quy hoạch trên địa bàn đã dần đi vào nề nếp, tuy nhiên vẫn còn nhiều tồn tại, bất cập, vi phạm trong đó có nguyên nhân khách quan, chủ quan trong việc thực hiện:



## 1. Về nguyên nhân khách quan, chủ quan

### 1.1. Nguyên nhân khách quan

- *Yêu cầu tập trung phát triển kinh tế và tình trạng quy mô dân số, tốc độ đô thị hóa gia tăng nhanh chóng:* Thành phố Hồ Chí Minh là trung tâm kinh tế lớn nhất cả nước, với tốc độ đô thị hóa và gia tăng dân số nhanh, vượt xa các dự báo trước đây; Quy hoạch ban đầu được xây dựng dựa trên các dữ liệu, thông tin và yêu cầu tại thời điểm lập quy hoạch, nhưng trong quá trình thực hiện, có sự thay đổi lớn trong các yếu tố xã hội, kinh tế, môi trường, khiến các quy hoạch cấp dưới phải điều chỉnh để ưu tiên phát triển các ngành kinh tế mũi nhọn như bất động sản, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và tình hình thực tế nên nhiều đồ án có khác so với quy hoạch cấp trên chưa kịp thời điều chỉnh; dự báo hay định hướng không gian quy hoạch đối với đồ án quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh còn chưa sát, không đáp ứng thực tế phát triển và xu thế trên thế giới, các dự báo còn nhiều bất cập và không hợp lý.

- *Sự thay đổi trong chính sách và pháp luật:* Trong quá trình phát triển, nhiều chính sách về sử dụng đất, hạ tầng giao thông và quản lý đô thị thay đổi liên tục, gây khó khăn cho việc thực hiện và đồng bộ hóa quy hoạch. Quy định pháp luật về quy hoạch đô thị không quy định bổ sung các nội dung còn thiếu đối với các trường hợp chuyển tiếp giữa các giai đoạn lập quy hoạch như thay đổi về Luật Quy hoạch, Luật Đất đai hoặc chính sách nhà ở xã hội, trách nhiệm, thẩm quyền lập, phê duyệt quy hoạch không được phân định rõ hoặc bị chồng chéo giữa các quy định, dẫn đến việc quy hoạch cấp dưới không tuân thủ đầy đủ các yêu cầu từ cấp trên.

- *Thời gian lập quy hoạch kéo dài:* Quy trình lập quy hoạch thường mất nhiều thời gian, trong khi điều kiện kinh tế - xã hội, nhu cầu phát triển và chính sách thay đổi nhanh chóng, dẫn đến việc các đồ án cấp dưới được xây dựng trên dữ liệu hoặc mục tiêu không còn phù hợp với đồ án cấp trên.

- *Thiếu nguồn lực để thực hiện quy hoạch:* Nhu cầu đầu tư cho hạ tầng giao thông, nhà ở và dịch vụ công cộng ở Thành phố Hồ Chí Minh đảm bảo theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng là rất lớn nhưng nguồn ngân sách địa phương không đủ để triển khai đồng bộ các hạng mục đã được quy hoạch; việc huy động vốn từ khu vực tư nhân hoặc quốc tế cho các dự án quy hoạch đôi khi gặp khó khăn, do thiếu cơ chế rõ ràng hoặc môi trường đầu tư chưa hấp dẫn; nhiều dự án ưu tiên triển khai đồng thời, dẫn đến sự phân tán nguồn lực tài chính làm chậm tiến độ thực hiện các quy hoạch lớn như metro, đường vành đai và chỉnh trang đô thị, đôi khi cần điều chỉnh quy hoạch cấp dưới để ưu tiên giải quyết các nhu cầu kinh tế - xã hội trước mắt mà chưa tuân thủ quy trình điều chỉnh quy hoạch cấp trên.

- *Thiếu quỹ đất và áp lực phát triển hạ tầng:* Thành phố Hồ Chí Minh có quỹ đất hạn chế, đặc biệt ở khu vực trung tâm, buộc các quy hoạch cấp dưới phải điều chỉnh linh hoạt, nhưng đôi khi lại mâu thuẫn với định hướng của quy hoạch cấp trên; lượng lớn người nhập cư làm tăng nhu cầu về nhà ở, giao thông



và dịch vụ công, các đồ án quy hoạch cấp dưới thường phải điều chỉnh để giải quyết nhu cầu ngắn hạn.

- *Tác động từ biến đổi khí hậu và môi trường*: Thành phố đối mặt với nguy cơ ngập lụt, nước biển dâng và sự thay đổi dòng chảy của hệ thống sông rạch. Điều này làm nhiều quy hoạch cấp trên không còn phù hợp, buộc các quy hoạch cấp dưới phải ưu tiên ứng phó với các vấn đề cấp bách hơn. Những thay đổi trong môi trường tự nhiên (chẳng hạn như thiên tai, biến đổi khí hậu) có thể ảnh hưởng đến các dự án đang triển khai, khiến chúng không còn phù hợp với quy hoạch ban đầu hoặc cần phải điều chỉnh để đảm bảo bảo vệ môi trường.

- *Khó khăn trong việc thu hồi đất và giải phóng mặt bằng*: Việc thực hiện quy hoạch có thể gặp phải vấn đề về việc thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, những yếu tố này có thể gây trì hoãn, làm thay đổi thời gian dự kiến thực hiện quy hoạch.

## **1.2. Nguyên nhân chủ quan**

- *Lãnh đạo, chỉ đạo của các cấp chính quyền chưa cương quyết*: Sự lãnh đạo, chỉ đạo của các cấp chính quyền còn chưa cương quyết, thiếu đồng bộ, chưa sâu sát, chưa thực hiện tốt các quy định của pháp luật về quy hoạch và thực hiện quy hoạch, một số nơi còn buông lỏng quản lý nhất là để vi phạm trật tự xây dựng.

- *Thiếu đồng bộ trong dữ liệu*: Nhiều đồ án quy hoạch cấp dưới được xây dựng trên cơ sở dữ liệu chưa cập nhật hoặc không đồng nhất với quy hoạch cấp trên, sử dụng thông tin cũ từ các quy hoạch cấp trên không còn phù hợp do chậm trễ trong việc cập nhật hoặc vận dụng sai định hướng, hạn chế về công nghệ, năng lực đánh giá hiện trạng, dự báo; công tác đánh giá hiện trạng không đưa công nghệ để thực hiện, chủ yếu được làm thủ công, dựa trên các bản đồ hiện trạng, bản đồ địa hình đã được lập rất lâu trước đó (2003) nên còn nhiều khu vực khi đưa vào lập đồ án thì phương án quy hoạch chưa sát với thực trạng phát triển, nhất là ở các khu vực huyện ngoại thành.

- *Chất lượng quy hoạch chưa cao*: Một số đồ án được lập bởi các đơn vị tư vấn thiếu năng lực, thiếu kinh nghiệm và trình độ chuyên môn còn hạn chế, không hiểu rõ ý tưởng và mục tiêu chiến lược của quy hoạch cấp trên dẫn đến việc chưa đánh giá đầy đủ tác động của các yếu tố liên quan đảm bảo sự thống nhất giữa các quy hoạch.

- *Thiếu phối hợp giữa các cấp và ngành*: Sự phối hợp giữa các cơ quan quản lý quy hoạch cấp trên và cấp dưới chưa tốt; thiếu sự thống nhất về định hướng quy hoạch từ trên xuống dưới đặc biệt ở những địa phương thiếu nguồn lực hoặc chuyên môn; thiếu sự công khai, cung cấp thông tin kịp thời giữa các cấp, các ngành dẫn đến sự thiếu đồng bộ giữa các đồ án quy hoạch.

- *Quản lý và giám sát còn hạn chế*: Công tác kiểm tra, giám sát việc tuân thủ quy hoạch của Thành phố Hồ Chí Minh còn hạn chế, không được thực hiện thường xuyên hoặc thiếu hiệu quả, thiếu các chế tài đủ mạnh để xử lý khi các đồ án không tuân thủ định hướng cấp trên.



## 2. Về những tồn tại, hạn chế, khuyết điểm, vi phạm

### 2.1. Việc ban hành các văn bản, cơ chế chính sách về quy hoạch xây dựng và thực hiện quy hoạch xây dựng; việc tham mưu, chỉ đạo, hướng dẫn, tổ chức lập quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng

Qua kiểm tra có 04 văn bản quy định cần sửa đổi, bổ sung hoặc bãi bỏ để phù hợp với quy định pháp luật và thực tiễn công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực quy hoạch, cụ thể:

(1) Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của UBND Thành phố ban hành về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị còn nhiều điểm chưa đúng, chưa phù hợp với Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, Luật Xây dựng như: điểm b khoản 1 Điều 2 không đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 18 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; khoản 2 Điều 2 quy định về đồ án thiết kế đô thị riêng là không cần thiết, nội dung về thiết kế đô thị riêng đã được quy định tại Điều 32, đồng thời khái niệm "*các loại quy hoạch đô thị*" đã được giải thích từ ngữ tại Điều 3 và Điều 18 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; khoản 1 Điều 6 quy định trách nhiệm lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch cho Ban quản lý khu chức năng đô thị là không đúng với quy định tại Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; khoản 4 Điều 13 quy định Ban quản lý các khu chức năng đô thị vừa là cơ quan "*tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án QHPK, quy hoạch chi tiết, đồ án thiết kế đô thị riêng*" vừa là cơ quan "*tổ chức thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết*" là thực hiện không đúng với quy định tại Điều 41 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; điểm e khoản 1 Điều 2 quy định về các loại đồ án quy hoạch đô thị không phù hợp với quy định từ Điều 24 đến Điều 28 Luật Xây dựng năm 2013; Điều 3 quy định trình tự lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị, lấy ý kiến chấp thuận bản vẽ Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình trong nội dung thiết kế cơ sở các dự án đầu tư xây dựng không phải lập QHCT là không phù hợp với Điều 1 và Điều 2 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ; khoản 1 Điều 6 quy định trách nhiệm lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch cho Ban quản lý khu chức năng đô thị không đúng với quy định về nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Quản lý phát triển khu đô thị mới quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 về ban hành Quy chế Khu đô thị mới...

(2) Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 của UBND Thành phố, trong đó Điều 11 quy định về thời gian chấp thuận chủ trương, có ý kiến, thẩm định và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch đô thị không quy định thời gian "*thẩm định chủ trương và chấp thuận chủ trương điều chỉnh quy hoạch xây dựng*" là chưa phù hợp với quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

(3) Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của UBND Thành phố, trong đó Điều 2 quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị là chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Quy hoạch



đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

(4) Quyết định số 48/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của UBND Thành phố, quy định về cấp giấy phép quy hoạch và Quyết định số 65/2012/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của UBND Thành phố, quy định về sửa, đổi bổ sung một số điều của Quyết định số 48/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 không còn phù hợp với khoản 15 Điều 29 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 (bãi bỏ các quy định về cấp giấy phép quy hoạch).

Như vậy, việc tham mưu, ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng của UBND Thành phố chưa bám sát các văn bản quy phạm pháp luật của Nhà nước và các yêu cầu thực tiễn của địa phương; chậm ban hành hoặc điều chỉnh các quy định theo thẩm quyền để phù hợp với quy định của pháp luật; chậm điều chỉnh nhiệm vụ cho các cơ quan, đơn vị do nhiệm vụ trước đó giao không phù hợp cũng như không đúng quy định hiện hành của pháp luật, dẫn đến những bất cập, khó khăn trong quá trình tổ chức thực hiện, tăng thủ tục hành chính thiếu tính đồng nhất trong hệ thống pháp luật.

*Trách nhiệm để xảy ra những tồn tại, vi phạm, khuyết điểm nêu trên thuộc về Sở Quy hoạch - Kiến trúc, UBND Thành phố và các đơn vị có liên quan.*

## **2.2. Công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng**

### **2.2.1. Về Quy hoạch chung xây dựng Thành phố tỷ lệ 1/25.000**

Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025 được phê duyệt tại Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06/01/2010 của Thủ tướng Chính phủ còn tồn tại, bất cập, hạn chế một số nội dung sau:

(1) UBND Thành phố tổ chức lập Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh kéo dài với thời gian hơn 03 năm là thực hiện không đúng với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 13 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ; quá trình lập Quy hoạch chung thực hiện rất chậm, hồ sơ lập, thẩm định đồ án áp dụng theo quy định tại Luật xây dựng năm 2003 còn thiếu hoặc không đầy đủ một số nội dung như: nội dung thiết kế đô thị, đánh giá môi trường chiến lược, quy hoạch không gian ngầm, ứng phó với biến đổi khí hậu, chương trình ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện làm cơ sở để thực hiện quản lý phát triển đô thị là thực hiện không đúng với quy định tại Điều 16 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ.

(2) UBND Thành phố đã cập nhật dữ liệu đầu vào khi lập đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (Bản đồ khảo sát địa hình cũng như Bản đồ hiện trạng để trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt) chưa chính xác; hiện trạng đồ án được phê duyệt và hiện trạng thực tế có nhiều sai khác, dẫn đến việc xác định hiện trạng sử dụng đất còn thiếu thực tế như tại Quận 2, 6, 7, 9, Bình Thạnh, Thủ Đức, huyện Bình Chánh là thực hiện không đúng với quy định tại Điều 3 và Điều 17 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ.



(3) UBND Thành phố lập đồ án Quy hoạch chung của Thành phố Hồ Chí Minh và được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại thời điểm Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 có hiệu lực thi hành nhưng chậm cập nhật, bổ sung và thực hiện Quy hoạch chung như: lập Đồ án quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đô thị còn thiếu nội dung (quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị; quy hoạch nghĩa trang; mới lập được 04 tuyến đường thiết kế đô thị) là thực hiện không đúng với quy định tại Điều 32, Điều 36 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; không lập quy hoạch không gian ngầm đô thị là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 10 Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; không lập Kế hoạch các chương trình ưu tiên đầu tư phát triển và nguồn lực thực hiện quy hoạch là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 8 Điều 15 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

(4) UBND Thành phố chậm xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện quy hoạch để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội nhằm đảm bảo sự phát triển đô thị một cách hiệu quả; chậm ban hành (sau 4 năm) quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung dẫn đến khó khăn trong công tác quản lý quy hoạch là thực hiện không đúng với quy định tại Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

Như vậy, UBND Thành phố chỉ đạo lập đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh không đúng thời gian theo quy định, kéo dài nhiều năm; cập nhật số liệu đầu vào như hiện trạng sử dụng đất tại một số quận/huyện như: Quận 2, Quận 6, Quận 7, Quận 9, quận Thủ Đức, Bình Thạnh, Bình Chánh không đúng với hiện trạng thực tế dẫn tới một số đồ án quy hoạch như chỉ tiêu dân số, giao thông... thiếu chính xác; thời gian lập đồ án quy hoạch kéo dài, nội dung đồ án chưa đầy đủ và chậm cập nhật nội dung đồ án quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị như: nội dung thiết kế đô thị, đánh giá môi trường chiến lược, quy hoạch không gian ngầm, ứng phó với biến đổi khí hậu, chương trình ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện làm cơ sở để thực hiện quản lý phát triển đô thị theo yêu cầu phát triển và phù hợp với quy định hiện hành, dẫn đến chất lượng đồ án thấp, khó khăn trong công tác quản lý và thực hiện quy hoạch, một số khu vực có định hướng không gian quy hoạch đô thị xa rời thực tế, giảm hấp dẫn đầu tư.

*Để xảy ra những tồn tại, khuyết điểm, vi phạm nêu trên thuộc về: Đơn vị tư vấn lập quy hoạch; Sở Quy hoạch - Kiến trúc; UBND Thành phố và các đơn vị có liên quan; trách nhiệm của Bộ Xây dựng trong việc thẩm định.*

### **2.2.2. Về Quy hoạch chung các quận/huyện tỷ lệ 1/5000**

Quy hoạch chung các quận/huyện được UBND Thành phố phê duyệt từ năm 2022 trở về trước là cơ sở để phê duyệt QHPK, còn một số tồn tại, hạn chế, vi phạm như sau:

(1) UBND Thành phố phê duyệt 19 đồ án Quy hoạch chung quận/huyện trên địa bàn Thành phố trong giai đoạn từ ngày 25/5/2010 đến ngày 31/12/2014, kéo dài nhiều năm, không năm trong thời gian được gia hạn; chỉ đạo lập, thẩm



định và phê duyệt Quy hoạch chung Quận 2, Quận 6 không đúng quy định chuyên tiếp khi chưa phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch là thực hiện không đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 16 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng; chất lượng đồ án thấp, thiếu chính xác, không tuân thủ nguyên tắc quy hoạch cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch cấp trên là thực hiện không đúng với quy định tại mục b khoản 3 Điều 13 và khoản 2 Điều 19 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005, Điều 32 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ và điểm a khoản 1 Điều 18, Điều 19 và khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, dẫn đến một số nơi sai lệch định hướng không gian Quy hoạch chung của Thành phố Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, sử dụng Quy hoạch chung quận/huyện mà trong đó có một số khu vực không đúng với định hướng Quy hoạch chung của Thành phố Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhưng vẫn nghiệm thu và quyết toán toàn bộ chi phí cho việc lập quy hoạch với giá trị **24.097,983 triệu đồng**, cần phải được rà soát những chi phí không đúng quy định để thu hồi về ngân sách nhà nước.

(2) UBND Thành phố không chỉ đạo Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành lập Hội đồng thẩm định, lấy ý kiến thẩm định của cơ quan chuyên môn cấp tỉnh và thông qua Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là thực hiện không đúng với quy định tại điểm a, b khoản 2 Mục 4 Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng và điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ.

(3) UBND Thành phố chỉ đạo lập, thẩm định và phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung của 17 quận, huyện (Quận 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, Thủ Đức, Phú Nhuận, Bình Thạnh, Bình Tân, Gò Vấp, Củ Chi, Hóc Môn, Nhà Bè, Cần Giờ, Bình Chánh) nhưng không xem xét, rà soát giữa nhiệm vụ và đồ án được phê duyệt dẫn đến kéo dài thời gian thẩm định, phê duyệt (từ 3 - 5 năm) là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ.

(4) UBND Thành phố chỉ đạo việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chức năng sử dụng đất tại một số ô phố trên đồ án Quy hoạch chung của quận/huyện (*huyện Bình Chánh, Quận 2, Quận 9, quận Thủ Đức, Quận 7, Hóc Môn, Bình Thạnh, Củ Chi*) không đúng định hướng không gian sử dụng đất tại đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó, một số khu vực tại các Quận 2, 7, 9, quận Thủ Đức có định hướng không gian quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất từ các loại đất không có chức năng ở (đất cây xanh, đất thể dục thể thao, đất du lịch di tích và danh thắng, đất trường học) sang đất có chức năng ở không đúng định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06/01/2010 là thực hiện không đúng với quy định tại điểm b khoản 2 Mục II phần 2 Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng; việc điều chỉnh Quy hoạch chung quận/huyện của UBND Thành phố chưa tuân thủ quy định của pháp luật, dẫn đến một số nơi việc phát triển đô thị



thiếu mỹ quan và đồng bộ.

(5) UBND Thành phố chưa ban hành đầy đủ các quy định để thực hiện quy hoạch về bảo tồn, tôn tạo các công trình, về phạm vi bảo vệ hành lang an toàn các công trình về chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng, các chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, phân cấp và quy định trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng là thực hiện không đúng với quy định tại Điều 18 Nghị định số 05/2008/NĐ-CP của Chính phủ; không chỉ đạo UBND các quận/huyện lập hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực, thiết kế đô thị, đánh giá tác động môi trường đô thị là thực hiện không đúng quy định tại khoản 5, 6, 7 Điều 27 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ; không lập Kế hoạch thực hiện quy hoạch là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 28 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ; không tổ chức thực hiện cắm mốc giới là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 40 Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ.

(6) UBND Thành phố chậm hoàn thành Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Thủ Đức đến năm 2040 theo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ và quy định tại Điều 2 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; chưa chỉ đạo UBND thành phố Thủ Đức rà soát thực hiện ý kiến chỉ đạo tại khoản 5 và điểm a khoản 6 Điều 1 Quyết định 1538/QĐ-TTg ngày 16/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ về rà soát, phân tích, đánh giá việc triển khai thực hiện Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh trên địa bàn; phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Quận 2 với tầng cao tối đa 86 tầng không đúng với nhiệm vụ quy hoạch phê duyệt (tối thiểu là 2 tầng và tối đa là 50 tầng) là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 10 Phần 1 Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 7/4/2008 của Bộ Xây dựng; phê duyệt Quy hoạch chung Quận 9 tại Quyết định số 5758/QĐ-UBND ngày 12/11/2012, trong đó: dự báo tỉ lệ tăng dân số bình quân hàng năm không có cơ sở; đồ án chưa thể hiện rõ các nội dung phải điều chỉnh gắn với các nội dung không phải điều chỉnh, đảm bảo tính kế thừa đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt; đồ án tại khu dân cư Khu 2 và Khu 3 có sự chồng lấn về ranh giới của 2 phường Tân Phú và phường Long Thạnh Mỹ; đồ án chưa đề xuất được các giải pháp quy hoạch sử dụng đất với khả năng sử dụng đất hỗn hợp ở mức độ tối đa để thực hiện các chiến lược phát triển đô thị; đồ án chưa xác định được các dự án chiến lược và nguồn lực thực hiện; đồ án không có tài liệu lấy ý kiến về nhiệm vụ và đồ án trước khi phê duyệt là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Phần 3 Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 7/4/2008 của Bộ Xây dựng và Điều 25 Nghị định số 05/2008/NĐ-CP của Chính phủ.

(7) UBND Thành phố không chỉ đạo UBND các quận/huyện thực hiện việc lập kế hoạch thực hiện Quy hoạch chung quận/huyện là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 28 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ.

Như vậy, UBND Thành phố trong quá trình tổ chức lập, thẩm định và phê



duyệt Quy hoạch chung quận/huyện còn chưa chặt chẽ, một số nội dung giữa đồ án Quy hoạch chung xây dựng quận/huyện không phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh; lập, thẩm định và phê duyệt Đồ án quy hoạch kéo dài nhiều năm ảnh hưởng đến cơ hội phát triển của Thành phố Hồ Chí Minh; không thành lập Hội đồng thẩm định; không lấy ý kiến thẩm định của cơ quan chuyên môn; không thông qua HĐND Thành phố Hồ Chí Minh; không ban hành Kế hoạch thực hiện quy hoạch...; chỉ đạo việc lập, thẩm định và phê duyệt chức năng sử dụng đất tại một số ô phố trên đồ án Quy hoạch chung xây dựng của quận/huyện chưa phù hợp so với chức năng sử dụng đất của đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, dẫn đến công tác quản lý nhà nước về quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thiếu tính đồng nhất, khó khăn trong công tác quản lý quy hoạch và triển khai thực hiện quy hoạch, kiến trúc đô thị nhiều nơi thiếu mỹ quan và đồng bộ.

*Để xảy ra những tồn tại, khuyết điểm, vi phạm nêu trên thuộc về: Đơn vị tư vấn lập quy hoạch; Sở Quy hoạch - Kiến trúc; UBND các quận/huyện; UBND Thành phố và các đơn vị có liên quan.*

### **2.2.3. Về quy hoạch chi tiết (QHPK) tỷ lệ 1/2000**

Kết quả kiểm tra 18 đồ án QHPK, điều chỉnh QHPK được nêu chi tiết tại điểm 2.3 mục 2 Phần II. Kết quả thanh tra nêu trên, việc lập, thẩm định, phê duyệt còn một số tồn tại, bất cập, hạn chế và vi phạm chính sau:

(1) UBND Thành phố phê duyệt 18 đồ án QHPK cũng như điều chỉnh QHPK tại các quận/huyện còn chậm từ 3 tháng đến 60 tháng/đồ án là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 và Điều 21 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ; một số quận/huyện lập và phê duyệt QHPK chưa phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (như Quận 6, Quận 7...) là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 8 Điều 3 và khoản 3 Điều 29 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 ảnh hưởng đến việc triển khai thực hiện các dự án cũng như việc phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

(2) UBND Thành phố giao Ban quản lý dự án quy hoạch xây dựng trực thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc lập 121 đồ án QHPK và giao Chủ đầu tư lập một số QHPK (do UBND Thành phố áp dụng theo Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ) là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 4 khoản 5 và khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; không thực hiện việc lập báo cáo rà soát QHPK trước khi điều chỉnh là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; một số đồ án không thực hiện đầy đủ việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Tổ chức tư vấn lập quy hoạch không thực hiện việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án quy hoạch đô thị là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị số



30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 nhưng vẫn được thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng.

(3) UBND Thành phố không chỉ đạo thành lập Hội đồng thẩm định mà sử dụng Hội đồng chuyên môn do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành lập để cho ý kiến thẩm định đồ án QHPK; Sở Quy hoạch - Kiến trúc không có báo cáo thẩm định Đồ án trước khi trình UBND Thành phố phê duyệt là thực hiện không đúng khoản 2 Điều 31 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; không có hồ sơ thiết kế đô thị, không có nội dung thiết kế đô thị trong đồ án được phê duyệt là không đúng Điều 32 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và Mục 2.8 Chương II QCXDVN 01:2008/BXD; một số nội dung của đồ án thực hiện không đúng quy định tại Điều 29, Điều 37, Điều 39 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

(4) UBND Thành phố đã chỉ đạo việc lập, thẩm định và phê duyệt QHPK với một số chỉ tiêu quy hoạch như: chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng, đất công trình giáo dục, mật độ xây dựng, đường giao thông chính, đất y tế và việc xác định quy mô dân số trong đồ án quy hoạch (nhất là tại một số khu vực nội thành hiện hữu) còn mâu thuẫn hoặc không có cơ sở, không đúng với QCXDVN:01/2008/BXD; nội dung thuyết minh đồ án còn thiếu một số chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch, chỉ tiêu về cao độ nền và thoát nước mặt, chiếu sáng, thông tin liên lạc, y tế, giáo dục, thể thao, không xác định vị trí, quy mô bến bãi đỗ xe trong khu vực lập quy hoạch, không xác định tầng cao mỗi ô phố theo quy định tại điểm a, b khoản 5, điểm b khoản 3 và khoản 6 Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; nhiều nội dung trong thuyết minh Báo cáo đánh giá môi trường chiến lược chưa đầy đủ, không đúng quy định tại khoản 3 Điều 13 Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng; thuyết minh tổng hợp không có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, không có dự kiến các dự án, hạ tầng kỹ thuật ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện quy hoạch là thực hiện không đúng quy tại khoản 1 Điều 11 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010.

(5) UBND Thành phố chỉ đạo việc lập, thẩm định và phê duyệt một số đồ án QHPK có nhiều sai khác các ô phố về chức năng sử dụng đất so với đồ án Quy hoạch chung quận/huyện như: đất công trình dịch vụ công cộng, đất công viên cây xanh, đất giao thông sang đất các nhóm xây dựng nhà ở mới thấp tầng, đất công trình văn hóa xây dựng mới, đất công trình TDTT xây dựng mới, nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng...; phê duyệt định hướng chức năng sử dụng đất đối với QHPK ở một số khu vực còn chưa phù hợp so với Quy hoạch chung xây dựng Thành phố là thực hiện không đúng so với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

(6) UBND Thành phố chỉ đạo lập, thẩm định và phê duyệt điều chỉnh cục bộ các đồ án QHPK không thực hiện việc lập báo cáo rà soát là thực hiện không đúng với quy định tại Điều 39 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014, Điều 2 Nghị định



số 44/2010/NĐ-CP và khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; điều chỉnh cục bộ chức năng, chỉ tiêu một số ô phố tại QHPK nhưng không điều chỉnh đồ án Quy hoạch chung quận/huyện là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 và Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; điều chỉnh nhiều lần các đồ án QHPK tại một số quận/huyện, có những đồ án điều chỉnh nhiều lần trong một năm là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 52 và khoản 2 Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; điều chỉnh một số chỉ tiêu về đất cây xanh, đất giáo dục, đất giao thông tại một số đồ án QHPK không đúng quy định tại Quy chuẩn QCVN: 01/2008/BXD; chậm thu tiền sử dụng đất đối với Dự án Khu trung tâm Thương mại Dịch vụ và Nhà ở tại Lô F, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh của Công ty TNHH Western City (thay đổi quy hoạch chi tiết như tăng tổng diện tích sàn xây dựng), Dự án Khu Dân Cư An Hạ, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư - Xây dựng - Thương mại sản xuất Nhựt Thành (số tiền tạm tính theo Quyết định số 1399/QĐ-UBND của UBND Thành phố số tiền **197.508,618 triệu đồng**).

Như vậy, UBND Thành phố chỉ đạo việc lập, thẩm định và phê duyệt một số đồ án QHPK còn nhiều bất cập, thiếu thống nhất, việc điều chỉnh quy hoạch tại một số đồ án còn chưa phù hợp, chất lượng đồ án quy hoạch thấp; phê duyệt sai lệch chức năng sử dụng đất giữa đồ án quy hoạch cấp dưới so với đồ án quy hoạch cấp trên, không tuân thủ tính thống nhất trong quy hoạch, gây ra nhiều bất cập trong công tác quản lý quy hoạch và tổ chức thực hiện quy hoạch; một số chỉ tiêu quy hoạch còn chưa đạt, thấp hơn quy chuẩn xây dựng hoặc chưa phù hợp với Quy hoạch chung của quận/huyện và Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh như: chỉ tiêu về cây xanh, giáo dục, hạ tầng kỹ thuật (giao thông, thoát nước, chiếu sáng, đánh giá môi trường chiến lược)...; việc điều chỉnh quy hoạch thường xuyên và nhiều lần làm tăng chi phí lập quy hoạch, thay đổi quy mô, tính chất chức năng của khu vực quy hoạch như từ khu đất công trình công cộng, công viên cây xanh điều chỉnh sang đất ở, đất thương mại, nhưng không tính toán đến sự đồng bộ của hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội để đảm bảo sự thống nhất và đồng bộ về tiện ích, nâng cao môi trường sống của người dân trong đô thị.

*Để xảy ra những tồn tại, vi phạm, khuyết điểm nêu trên trách nhiệm thuộc về: Đơn vị tư vấn lập quy hoạch; Sở Quy hoạch - Kiến trúc; UBND các quận/huyện: Quận 2, Quận 9, quận Thủ Đức, Quận 6, Quận 7, Bình Thạnh, Tân Phú, Bình Chánh, Hoóc Môn, Củ Chi; UBND Thành phố và các đơn vị liên quan.*

#### **2.2.4. Về quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**

Kết quả thanh tra 20 đồ án QHCT, điều chỉnh QHCT đã nêu chi tiết tại điểm 2.4 mục 2 Phần II. Kết quả thanh tra, trong đó có một số nội dung như sau:

(1) Đồ án QHCT không có ý kiến của Hội đồng thẩm định đồ án do UBND Thành phố thành lập; cơ quan thẩm định Đồ án QHCT không lập báo cáo thẩm định để trình UBND quận/huyện phê duyệt là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 2 điều 31 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ;



thuyết minh của đồ án QHCT không nêu được đầy đủ các luận chứng, căn cứ khoa học và thực tiễn để làm rõ các nội dung của đồ án, nội dung đánh giá tác động môi trường chiến lược chưa đầy đủ là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 12 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng và Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ

(2) Việc thẩm định, phê duyệt đồ án QHCT của UBND Thành phố chưa xem xét việc tuân thủ quy hoạch cấp dưới phải phù hợp quy hoạch cấp trên (các ô phố chức năng sử dụng đất của quy hoạch cấp dưới khi lập phải căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp trên) là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; một số đồ án QHCT chưa tuân thủ các quy định về mật độ xây dựng, chỉ tiêu sử dụng đất, cây xanh, chỉ tiêu đất giáo dục, đất giao thông theo quy chuẩn xây dựng là thực hiện không đúng với quy định tại QCXDVN 01:2008/BXD và khoản 2 Điều 6 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

(3) Nhiều đồ án (87 đồ án) QHCT tiếp tục áp dụng điểm c khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ để phê duyệt QHCT (từ sau ngày 25/5/2010) khi chưa điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh. Kiểm tra, đối chiếu 09 quyết định điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 của UBND Thành phố tại một số quận/huyện (nêu tại điểm 2.4 mục 2 phần II nêu trên), gồm: 06 quyết định tại Quận 2; 02 quyết định tại quận Thủ Đức; 01 quyết định tại Quận 9) đã áp dụng Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ để phê duyệt, điều chỉnh QHCT nhưng không lập, điều chỉnh QHPK và Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (khi Nghị quyết không còn hiệu lực đối với nội dung quy hoạch) là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 23 và khoản 4 Điều 29 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết phần lớn làm tăng diện tích đất ở, tăng mật độ xây dựng, tăng tầng cao xây dựng công trình, tăng quy mô dân số ảnh hưởng đến quy hoạch tổng thể của đô thị, cần phải được rà soát, điều chỉnh, cập nhật đảm bảo sự đồng bộ giữa các loại quy hoạch.

Như vậy, việc lập, thẩm định, phê duyệt QHCT tại một số quận/huyện còn nhiều tồn tại, bất cập, vi phạm về trình tự phê duyệt quy hoạch; điều chỉnh quy hoạch tại một số đồ án còn chưa đúng theo quy định, chất lượng đồ án quy hoạch thấp; quy hoạch cấp dưới chưa phù hợp quy hoạch cấp trên, một số chỉ tiêu quy hoạch như: đất cây xanh, đất giáo dục, đất giao thông, mật độ xây dựng đã được điều chỉnh không phù hợp với quy chuẩn xây dựng, điều chỉnh làm tăng đất ở, dẫn đến kiến trúc, cảnh quan đô thị còn bất cập, một số dự án thời điểm điều chỉnh quy hoạch sau thời điểm định giá đất, giao đất, đấu giá quyền sử dụng đất, có thay đổi nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất nhưng không xác định được tiền sử dụng đất kịp thời, để nợ tiền sử dụng đất, do đó cần phải rà soát, tính toán theo đúng quy định để tránh thất thoát tài sản nhà nước.

*Để xảy ra những tồn tại, vi phạm, khuyết điểm nêu trên trách nhiệm thuộc về: Đơn vị tư vấn lập quy hoạch; Sở Quy hoạch - Kiến trúc; UBND các quận/huyện: Quận 2, Quận 9, quận Thủ Đức, Bình Thạnh, Quận 6, Tân Phú,*



*Bình Chánh; UBND Thành phố và các đơn vị liên quan.*

### **2.3. Việc tổ chức thực hiện quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng**

Giai đoạn 2011-2023, đầu tư nguồn vốn cho công tác lập quy hoạch là 528.411 triệu đồng không đáp ứng với yêu cầu phát triển đô thị; vốn nhà nước đầu tư cho hạ tầng còn thiếu, dàn trải; 03 lĩnh vực giao thông, môi trường và chống ngập giai đoạn này chiếm 60% nhu cầu vốn đầu tư, khoảng hơn 950.000 tỷ đồng, ngân sách Thành phố mới đáp ứng được 20% vốn, dẫn đến hạ tầng đô thị chưa được đầu tư đồng bộ, tình trạng tắc đường, ngập úng, ô nhiễm môi trường ngày càng tăng, tỷ lệ người dân chưa được hưởng lợi ích từ cây xanh, hạ tầng đô thị ngày càng giảm so với yêu cầu.

#### **2.3.1. Việc tổ chức thực hiện quy hoạch**

Mặc dù UBND Thành phố đã ban hành Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 về công bố công khai và cung cấp thông tin quy hoạch; Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 về quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên một số nội dung về công khai, cấm mốc giới đối với các đồ án quy hoạch tại Thành phố Hồ Chí Minh vẫn còn một số tồn tại:

- Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh được phê duyệt tại Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06/01/2010 của Thủ Tướng Chính phủ cũng như Quy hoạch chung xây dựng các quận/huyện: Quận 2, Quận 6, Quận 7, Quận 9, quận Thủ Đức, quận Tân Phú, huyện Bình Chánh, huyện Củ Chi, huyện Hóc Môn đã không được UBND Thành phố tổ chức chỉ đạo cấm mốc giới là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Kiểm tra 38 đồ án QHPK, QHCT trên địa bàn Thành phố vẫn còn nhiều tồn tại, bất cập và vi phạm các quy định như: (1) chậm công bố quy hoạch, công bố thiếu hình thức là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; (2) chưa cấm mốc giới hoặc chậm triển khai cấm mốc giới không đúng quy định tại Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; (3) chưa thực hiện việc lập kế hoạch để triển khai quy hoạch hoặc chậm ban hành Kế hoạch dẫn đến một số chỉ tiêu sử dụng đất tại các đồ án QHPK chưa thực hiện hoặc chậm triển khai theo quy hoạch được duyệt như Quận 2, Quận 6, Quận 7, Quận 9, quận Thủ Đức, quận Bình Thạnh, quận Tân Phú, huyện Bình Chánh, huyện Củ Chi... đến nay một số đồ án đã hết thời kỳ quy hoạch nhưng trên địa bàn các quận/huyện vẫn chưa thực hiện việc lập kế hoạch để thực hiện quy hoạch là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 28 Nghị định 44/2010/NĐ-CP của Chính phủ.

*Để xảy ra những tồn tại, vi phạm, khuyết điểm nêu trên trách nhiệm thuộc về Đơn vị tư vấn lập quy hoạch; Sở Quy hoạch - Kiến trúc; Sở Xây dựng; UBND các quận/huyện: Quận 2, Quận 9, quận Thủ Đức, Bình Thạnh, Quận 6, Tân Phú, Bình Chánh, Hóc Môn, Củ Chi; UBND Thành phố và các đơn vị liên quan.*



### 2.3.2. Việc quản lý xây dựng theo quy hoạch xây dựng

Trên cơ sở báo cáo của một số quận/huyện cho thấy: còn nhiều dự án trên địa bàn Thành phố chưa triển khai (dự án treo) hoặc chậm triển khai theo tiến độ, điển hình như Khu đô thị Bình Quới - Thanh Đa 426,93 ha, Khu đô thị Tây Bắc - Củ Chi khoảng 6.000 ha, công viên Sài Gòn Safari khoảng 456 ha, ga Bình Triệu khoảng 41 ha, rạch Xuyên Tâm dài 6,7 km và ngoài ra tại Quận 6 có 7 dự án, quận Tân Phú có 02 dự án, huyện Bình Chánh có 02 dự án, Quận 7 có 12 dự án, quận Bình Thạnh có 11 dự án, huyện Hóc Môn có 02 dự án, thành phố Thủ Đức có 12 dự án..., các dự án chậm tiến độ đã nêu tại điểm 3.1 mục 3 phần II Kết quả thanh tra nêu trên, gây lãng phí nguồn vốn, tình trạng kẹt xe, ngập úng kéo dài. Qua kiểm tra một số đồ án quy hoạch xây dựng tại một số quận/huyện vẫn còn nhiều tồn tại, bất cập và vi phạm, cụ thể:

(1) *Dự án Khu nhà ở xã hội - Thương mại Vạn Gia Phúc, Quận 6*: Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng ghi nhận số tầng (không bao gồm tầng tum thang trên mái) là thực hiện không đúng với quy định tại Mục 1.5.11 Quy chuẩn 03:2012/BXD; không bố trí xây dựng phần diện tích Nhà trẻ tại Khu nhà ở thương mại trong dự án là thực hiện không đúng với quy định tại QCXDVN 01:2008/BXD; đến nay, chủ đầu tư vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai khu đất xây dựng nhà ở thương mại với giá trị **159.089,945 triệu đồng**; thời gian và tiến độ dự án chậm so với Quyết định số 4919/QĐ-UBND “*Đối với hạng mục NOXH: dự kiến 02 năm 2015-2017; Đối với hạng mục NOTM: dự kiến 03 năm 2015-2018*”.

(2) *Dự án trung tâm thương mại-Dịch vụ-Căn hộ, 50 Phan Văn Khỏe, Quận 6*: Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình có chỉ tiêu đất cây xanh, thảm cỏ, sân chơi: 643,57 m<sup>2</sup> (16,6%) là thực hiện không đúng với quy định tại QCXDVN 01:2008/BXD (chỉ tiêu đất cây xanh là 20%); không bố trí xây dựng phần diện tích nhà trẻ tại Khu nhà ở thương mại trong dự án là thực hiện không đúng với quy định tại QCXDVN 01:2008/BXD; Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng trước khi có Thiết kế kỹ thuật được thẩm định, phê duyệt là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 4 Điều 91 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

(3) *Dự án chung cư kết hợp thương mại dịch vụ của Công ty TNHH Gotec Việt Nam, Quận 6*: Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng ghi nhận số tầng (không bao gồm tầng tum thang trên mái) là thực hiện không đúng với quy định tại Mục 1.5.11 Quy chuẩn 03:2012/BXD; bố trí hạng mục bếp ăn sử dụng trong căn hộ thương mại dịch vụ là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Chủ đầu tư vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nghĩa vụ 20% nhà ở xã hội tại dự án nhà ở thương mại.

(4) *Dự án Khu Liên hiệp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng, quận Tân Phú*: Công ty cổ phần Gamuda Land xây dựng tầng lửng của tầng 16 chưa phù hợp với Giấy phép xây dựng nhưng đã được Bộ Xây dựng thẩm định Thiết kế cơ sở và được UBND Thành phố điều chỉnh cục bộ QHCT phù hợp với Giấy phép



xây dựng; Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng đối với các Khu A1 Đồ án điều chỉnh QHCT Khu Liên hiệp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng nhưng không xác định chỉ giới xây dựng là thực hiện không đúng với quy định tại Điều 90 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Sở Xây dựng đã cấp phép cho Công ty cổ phần Gamuda Land được phép xây dựng từ 1 đến 2 tầng hầm tại các Khu A1, A5 và A6 không đúng với QHCT được phê duyệt là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 91 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và khoản 4 Điều 30 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

(5) *Dự án Khu chung cư Thanh Bình - Văn phòng, thương mại Hoàng Anh, phường Tân Hưng, Quận 7:* Chủ đầu tư đã thi công không đúng TKCS và TKKT, tự ý bổ sung hạng mục bếp ăn vào thiết kế căn hộ officetel là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

(6) *Một số dự án quận Tân Phú*

- Dự án Richstar Residence của Công ty Nova Richstar được UBND Thành phố điều chỉnh quy hoạch nhưng không tính toán tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung mà đồng ý cho Công ty cổ phần Tập đoàn đầu tư địa ốc Nova tạm nộp tiền sử dụng đất (08 dự án trên địa bàn Thành phố), tạm tính là 1.083,8 tỷ đồng, trong đó có Dự án Richstar Residence của Công ty Nova Richstar với số tiền là 242,5 tỷ đồng theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường là thiếu căn cứ, không đúng quy định; Sở Tài nguyên và Môi trường chưa tính tiền sử dụng đất theo yêu cầu của Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố Hồ Chí Minh (Thông báo số 51/TB-HĐTĐGD ngày 02/4/2019 là 688.719,085 triệu đồng), giá trị dự kiến còn phải nộp tiền sử dụng đất là **446.219,085 triệu đồng**. Việc chậm xác định tiền sử dụng đất theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường là do chưa thống nhất được việc áp dụng quy định của pháp luật, cần phải rà soát, tính toán thống nhất đảm bảo không làm thiệt hại tài sản nhà nước; UBND quận Tân Phú nhận bàn giao 6.618,1 m<sup>2</sup> đất hoán đổi chưa phù hợp với Văn bản số 138/SQHKT-QHKV2 ngày 11/01/2023 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc, do đó cần phải được rà soát đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch khu ở theo đúng quy định.

- Khu chung cư cao tầng thuộc Dự án Khu nhà ở - Trung tâm thương mại và Siêu Thị Đông Nam tổng diện tích khu đất 57.462,4 m<sup>2</sup> chậm triển khai thực hiện, cần phải rà soát thủ tục pháp lý để thực hiện dự án tránh lãng phí; Khu Thương mại Văn phòng và Chung cư BMC tại số 787 đường Lũy Bán Bích, phường Phú Thọ Hòa với tổng diện tích khu đất 34.733,7m<sup>2</sup> phê duyệt mật độ xây dựng 42,51%, tầng cao 25 tầng và 02 tầng hầm là thực hiện không đúng với quy định với QCXDVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng.

(7) *Tại huyện Bình Chánh:* Việc quản lý quy hoạch xây dựng còn để nhiều trường hợp công trình vi phạm trật tự xây dựng, công trình xây dựng không phép trên đất nông nghiệp không được phát hiện, ngăn chặn kịp thời; không tiến hành cưỡng chế kịp thời theo quy định, dẫn đến công trình vi phạm hoàn thành và đưa vào sử dụng, hình thành các khu dân cư sinh sống, không đảm bảo hạ tầng hiện hữu, hạ tầng xã hội và không đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ



thuật chung khu vực, không đảm bảo công tác phòng cháy chữa cháy, không đảm bảo điều kiện an sinh xã hội... làm phá vỡ quy hoạch sử dụng đô thị toàn khu, làm phát sinh tăng tỷ lệ dân số cơ học, gây khó khăn trong công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng, trong công tác xử lý, khắc phục hậu quả về sau, ảnh hưởng đến quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, an ninh trật tự trên khu vực và trên địa bàn huyện Bình Chánh (Kết luận thanh tra số 07/KL-TTTP-P8 ngày 15/6/62020 của Thanh tra Thành phố). UBND Thành phố chỉ đạo UBND huyện Bình Chánh cương quyết xử lý những trường hợp vi phạm, tránh tình trạng hợp thức hoá vi phạm, tiêu cực trong vấn đề quản lý quy hoạch, đất đai.

*(8) Về chương trình nhà ở, nhà ở xã hội*

UBND Thành phố đã phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở và Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016-2025 chậm so với thời gian quy định là thực hiện không đúng với quy tại khoản 2 Điều 15 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 15/11/2014. Trong giai đoạn 2016-2020, UBND Thành phố không ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm (trong đó có nội dung nhà ở xã hội) để làm định hướng triển khai nhiệm vụ từng năm là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 15 Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 15/11/2014; giai đoạn này, Thành phố Hồ Chí Minh có 53 dự án/khu đất nhà ở xã hội với tổng diện tích đất 140 ha, với quy mô dự kiến khoảng 24.468 căn hộ, với 2.692.538 m<sup>2</sup> sàn xây dựng, 21 dự án hoàn thành, còn lại 32 dự án đang triển khai xây dựng hoặc trong giai đoạn hoàn tất các thủ tục pháp lý.

Như vậy, việc thực hiện nhà ở xã hội tại Thành phố Hồ Chí Minh còn chậm, chưa đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội của người dân có thu nhập thấp, chưa đảm bảo thực hiện đúng các quy định của Chính phủ về phát triển và quản lý sử dụng nhà ở xã hội. Để phát triển nhà ở xã hội cần phải khắc phục những bất cập, vướng mắc về trình tự thủ tục, quỹ đất, giải phóng mặt bằng, nguồn vốn đầu tư cũng như lựa chọn chủ đầu tư như đã nêu trong phần kết quả thanh tra.

*Để xảy ra những tồn tại, vi phạm, khuyết điểm trong việc quản lý xây dựng theo quy hoạch xây dựng trách nhiệm thuộc về Đơn vị tư vấn lập quy hoạch; Sở Quy hoạch - Kiến trúc; Sở Xây dựng; UBND các quận/huyện: Quận 2, Quận 9, Thủ Đức, Bình Thạnh, Quận 6, Tân Phú, Bình Chánh, Hoóc Môn; UBND Thành phố.*

**2.4. Việc thanh tra, kiểm tra về quy hoạch xây dựng và thực hiện quy hoạch xây dựng**

Nhìn chung, các Kết luận thanh tra (17 KLTT) đã phản ánh được vi phạm về công tác quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng, tuy nhiên có nhiều nguyên nhân khách quan, chủ quan cũng như kế hoạch thanh tra được phê duyệt nên các kết luận thanh tra chưa phản ánh đầy đủ, chính xác công tác quản lý nhà nước về quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng như: chưa chỉ ra trách nhiệm trong việc chưa xây dựng quy hoạch không gian ngầm đô thị; không có sự so sánh thống nhất sự phù hợp giữa Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh với Quy hoạch chung quận/huyện, giữa QHPK và QHCT,...; không nêu rõ những tồn tại,



bất cập giữa những dự án, ô đất được cập nhật không đúng với thực tế dẫn đến không triển khai thực hiện được theo quy hoạch nên dẫn đến quy hoạch treo... từ đó quy rõ trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan; một số Kết luận thanh tra chỉ ra nhiều sai phạm với diện tích đất lớn của tổ chức và cá nhân vi phạm về xây dựng nhưng chưa kiên quyết xử lý vi phạm của các tổ chức, cá nhân như tại huyện Bình Chánh theo Kết luận thanh tra số 07/KL-TTTP-P8 ngày 15/6/2020 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với việc xử lý vi phạm trật tự đô thị trên địa bàn đã có chuyển biến tích cực sau Chỉ thị số 23-CT/TU ngày 25/7/2019 của Ban Thường vụ Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh, số vụ vi phạm bình quân 1,8 vụ/ngày giảm hơn so với 8,5 vụ/ngày trước thời điểm triển khai Chỉ thị số 23-CT/TU nhưng các vụ việc ngày càng diễn biến phức tạp, tinh vi; việc kiểm tra đối với các Giấy phép xây dựng (liên quan đến quy hoạch), Sở Xây dựng đã tiến hành kiểm tra hơn 1.500 lượt đã xử phạt hành chính 79 trường hợp, cần phải tiếp tục tăng cường kiểm tra, xử lý để các Chủ đầu tư thực hiện đúng quy định của pháp luật.

*Trách nhiệm thuộc về Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, Sở Xây dựng, UBND các quận/huyện, UBND Thành phố và các đơn vị liên quan.*

#### **IV. KIẾN NGHỊ**

Từ các nội dung nêu trên, Tổng Thanh tra Chính phủ kiến nghị như sau:

##### **1. Kiến nghị Thủ tướng Chính phủ**

- Chỉ đạo UBND Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện kiểm điểm làm rõ trách nhiệm tập thể, cá nhân lãnh đạo UBND Thành phố có liên quan trong việc để xảy ra các tồn tại, hạn chế, khuyết điểm, vi phạm trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng đã nêu trong phần kết luận và kết quả thanh tra.

- Chỉ đạo Bộ Xây dựng thực hiện kiểm điểm làm rõ trách nhiệm tập thể, cá nhân lãnh đạo Bộ Xây dựng có liên quan đến việc thẩm định điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh trong việc để xảy ra các tồn tại, hạn chế, khuyết điểm chưa đúng theo quy định được nêu trong phần kết luận và kết quả thanh tra.

##### **2. Đề nghị UBND Thành phố Hồ Chí Minh, Bộ Xây dựng**

###### **2.1. Về xử lý hành chính (Kèm theo Phụ lục số 10)**

- UBND Thành phố chỉ đạo các sở, ngành, các quận/huyện thực hiện kiểm điểm làm rõ trách nhiệm tập thể, cá nhân có liên quan trong việc để xảy ra các tồn tại, hạn chế, khuyết điểm, vi phạm trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng đã nêu trong phần kết luận và kết quả thanh tra.

- Bộ Xây dựng chỉ đạo các đơn vị liên quan thực hiện kiểm điểm làm rõ trách nhiệm tập thể, cá nhân có liên quan trong việc thẩm định điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh còn để xảy ra các tồn tại, hạn chế, khuyết



điểm chưa đúng theo quy định được nêu trong phân kết luận và kết quả thanh tra.

### **2.2. Về sửa đổi cơ chế, chính sách**

UBND Thành phố thực hiện và chỉ đạo các sở, ngành, các quận/huyện thực hiện rà soát, chỉnh sửa hoặc huỷ bỏ các văn bản đã ban hành về cơ chế, chính sách cũng như các văn bản về chỉ đạo, hướng dẫn, tổ chức trong công tác quy hoạch xây dựng và thực hiện quy hoạch xây dựng để đảm bảo theo đúng quy định; ban hành các văn bản còn thiếu về quy hoạch theo quy định để việc quản lý nhà nước về quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

### **2.3. Về xử lý kinh tế**

UBND Thành phố thực hiện và chỉ đạo các sở, ngành, các quận/huyện:

- Làm rõ việc lập, thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch chung của 19 quận/huyện có nhiều nội dung thiếu đồng nhất với nội dung của đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, từ đó rà soát chi phí cho việc lập quy hoạch là **24.097,983 triệu đồng** để thu hồi về ngân sách nhà nước những chi phí thực hiện không đúng quy định (nếu có).

- Rà soát, tính toán, truy thu tiền sử dụng đất với các dự án còn nợ tiền sử dụng đất trên toàn địa bàn Thành phố, trong đó có các dự án sau với số tiền theo báo cáo của UBND Thành phố Hồ Chí Minh là **802.817,648 triệu đồng**, gồm: (1) Dự án Khu trung tâm Thương mại Dịch vụ và Nhà ở tại Lô F, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh của Công ty TNHH Western City (thay đổi quy hoạch chi tiết như tăng tổng diện tích sàn xây dựng), Dự án Khu Dân Cư An Hạ, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư - Xây dựng - Thương mại sản xuất Nhựt Thành (số tiền tạm tính theo Quyết định số 1399/QĐ-UBND của UBND Thành phố là **197.508,618 triệu đồng**); (2) Dự án Richstar Residence để Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính với số tiền tạm tính theo Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố Hồ Chí Minh mà Công ty Nova Richstar chưa nộp số tiền khoảng **446.219,085 triệu đồng**; (3) Dự án Khu nhà ở xã hội - Khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc, phường 10, Quận 6 của Công ty cổ phần Tập đoàn Địa ốc Nova với số tiền tạm tính theo Hội đồng thẩm định giá đất là **159.089,945 triệu đồng**.

### **2.4. Về xử lý khác**

UBND Thành phố thực hiện và chỉ đạo các sở, ngành, các quận/huyện:

- Rà soát nội dung quy hoạch giữa các cấp độ (Quy hoạch xây dựng các quận/huyện, đối chiếu với Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh; QHPK đối với Quy hoạch chung xây dựng các quận/huyện cũng như Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh) nếu có sai khác về nội dung quy hoạch giữa các cấp độ, làm rõ nguyên nhân, trách nhiệm và xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền để xử lý theo quy định. Trên cơ sở rà soát các đồ án Quy hoạch xây dựng ở các cấp độ nêu trên, điều chỉnh, lập mới đảm bảo quy định của pháp luật và đảm bảo sự đồng bộ cũng như đảm bảo các quỹ đất, chỉ tiêu về hạ



tăng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định của pháp luật và định hướng phát triển mới trong Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060 đang thực hiện.

- Rà soát các đồ án áp dụng theo Nghị quyết số 33/2008/NQ ngày 31/12/2008 của Chính phủ để điều chỉnh, lập mới khi cần thiết, đảm bảo quy định của pháp luật hiện hành và đảm bảo sự đồng bộ giữa các đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; rà soát tính toán, truy thu tiền sử dụng đất (nếu có) do thay đổi quy hoạch xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh đảm bảo không thất thoát tài sản nhà nước, trong đó có các dự án được nêu chi tiết tại điểm 3.2. mục 3 Phần II Kết quả thanh tra.

- Kiểm tra, rà soát đối với những đồ án có sự chuyển đổi từ đất công cộng như: công viên, cây xanh, giao thông... sang đất ở để xác định tính phù hợp với chủ trương chung hoặc cá biệt cho từng đồ án đối với định hướng phát triển đô thị, từ đó đề ra biện pháp xử lý theo quy định, đảm bảo hiệu quả, tránh lãng phí nguồn lực xã hội, không làm thất thoát tài sản nhà nước.

- Chỉ đạo các sở, ngành, các quận/huyện xử lý dứt điểm việc vi phạm trật tự xây dựng và quản lý đất đai theo các Kết luận thanh tra của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh trên địa bàn (huyện Bình Chánh, huyện Củ Chi, huyện Hóc Môn...); rà soát việc điều chỉnh QHPK từ khu nhà lưu trú công nhân sang khu nhà ở thương mại và việc chuyển khu nhà lưu trú công nhân sang khu dân cư kết hợp Tiểu thủ công nghiệp An Hạ, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh; khẩn trương yêu cầu Chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ khác có liên quan), thực hiện xây dựng nhà ở lưu trú công nhân khu công nghiệp An Hạ theo đúng quy định; giải quyết dứt điểm việc đổi đất cây xanh tại Dự án Richstar Residence của quận Tân Phú; rà soát dự án Khu chung cư cao tầng thuộc Dự án Khu nhà ở - Trung tâm thương mại và Siêu Thị Đông Nam để xử lý theo quy định tránh lãng phí.

- Kiểm tra, rà soát, đề xuất giải pháp để sớm triển khai các dự án chậm tiến độ nhiều năm, lập kế hoạch để thực hiện quy hoạch đảm bảo đầu tư tập trung, hiệu quả, tránh lãng phí nguồn vốn đầu tư; xây dựng môi trường kinh doanh tốt, thu hút đầu tư, huy động mọi nguồn vốn, tạo sự đồng thuận trong nhân dân để thực hiện những dự án chậm thực hiện trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh như: Khu đô thị Bình Quới - Thanh Đa, Khu đô thị Tây Bắc - Củ Chi, công viên Sài Gòn Safari, ga Bình Triệu, rạch Xuyên Tâm...

- Khắc phục những bất cập trong việc phát triển nhà ở xã hội trong thời gian vừa qua, xây dựng cơ chế chính sách tạo môi trường đầu tư hấp dẫn, thu hút mọi nguồn lực cũng như nguồn vốn đầu tư, dành quỹ đất phù hợp để phát triển, thực hiện tốt kế hoạch về phát triển nhà ở xã hội đã phê duyệt.

Quá trình kiểm tra, rà soát và thực hiện Kết luận thanh tra, nếu phát hiện có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự thì Bộ Xây dựng, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có liên quan chuyển hồ sơ vụ việc đến cơ quan điều tra xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.



Trên đây là Kết luận thanh tra trách nhiệm quản lý nhà nước về quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng của UBND Thành phố Hồ Chí Minh; UBND Thành phố Hồ Chí Minh và các đơn vị liên quan thực hiện Kết luận thanh tra theo quy định của pháp luật./.

*Nơi nhận:*

- Thủ tướng Chính phủ (đề b/c);
- Phó TTgCP TT Nguyễn Hòa Bình (đề b/c);
- UBKTTW;
- Ban Nội chính TW;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- UBND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tổng Thanh tra Chính phủ (đề b/c);
- Phó Tổng TTCP Lê Sỹ Bảy;
- Vụ KH-TH, Cục V-TTCP;
- Lưu: VT, Vụ I, ĐTTTr (Đ.Đ. Lập 14b).

*Tài liệu được phép sao chụp theo quy định.*

**KT. TỔNG THANH TRA  
PHÓ TỔNG THANH TRA**



**Lê Sỹ Bảy**



SỰ KHÁC NHAU GIỮA THỰC TRẠNG QHC TP (theo QĐ số 24/QĐ-TTg) VÀ HIỆN TRẠNG

THỰC TRẠNG QHC THÀNH PHỐ THEO QĐ SỐ 24/QĐ-TTg VÀ HIỆN TRẠNG

(Kèm theo Kết luận thành phố số 18/KL-TTCTP ngày 18/3/2025)



STT	Phê duyệt thực trạng QHC TP (theo QĐ số 24/QĐ-TTg)	Hiện trạng thực tế khi phê duyệt đồ án Quy hoạch thành phố	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Quận 6</b>		
1	Đất khu ở hiện hữu	Kênh Tân Hóa - Lò Gốm và Rạch Nháy	Hiện hữu
2	Đất khu ở hiện hữu	Đất công trình công cộng (Chợ Bình Tây)	Hiện hữu
3	Đất khu ở hiện hữu	Đất trường học (Trường TH Nguyễn Huệ, Trường THCS Bình Tây (Phường 1),...)	Hiện hữu
4	Đất khu ở hiện hữu	Đất tôn giáo (Chùa Hưng Minh Tự (Phường 10))	Hiện hữu
<b>II</b>	<b>Huyện Bình Chánh</b>	<b>QHC huyện Bình Chánh (theo QĐ phê duyệt số 6013/QĐ-UBND 26/11/2012)</b>	
1	Đất nông nghiệp	Dự án Khu dân cư Khu dân cư tiêu thụ công nghiệp An Hạ đã được Kiến trúc sư Trường Thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 theo Quyết định số 3402/KTST-QH ngày 19/4/2000.	
2	Đất nông nghiệp	Dự án Khu đô thị Sing Việt đã được UBND Thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 theo Quyết định số 3215/QĐ-UBND ngày 23/7/2007	
3	Đất nông nghiệp	Chưa cập nhật các dự án đã có pháp lý do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, tại 09 vị trí, cụ thể: Dự án Khu xử lý chất thải rắn và nghĩa trang Đa Phước (bao gồm đất hành lang cây xanh cách ly xung quanh).	
4	Đất công nghiệp	Dự án Khu dân cư cụm công nghiệp An Hạ đã được UBND huyện Bình Chánh phê duyệt theo Quyết định số 8278/QĐ-UBND ngày 31/12/2009	



<p><b>III</b></p> <p><b>Quận Tân Phú</b></p>	<p><b>QHC quận Tân Phú (theo QĐ phê duyệt số 1980/QĐ-UBND ngày 05/5/2008)</b></p>	
<p>1</p> <p>Đất công viên, cây xanh</p>	<p>Đất ở và thương mại dịch vụ (Dự án Khu liên hiệp văn hoá thể thao và dân cư Tân Thới, phường Sơn Kỳ - Gamuda): diện tích khoảng 18,27ha, Ô phố có ký hiệu II.50, II.43</p>	
<p>2</p> <p>Đất khu công nghiệp Tân Bình</p>	<p>Quy hoạch làm đất ở, hỗn hợp, xây dựng mới, công viên, dịch vụ, công cộng, giáo dục với diện tích khoảng 34,5 ha</p>	<p>các ô đất có ký hiệu: từ ô phố số II.51 đến II.80 (trừ ô phố II.64) với tổng diện tích khoảng 34,5 ha (trước đây thuộc quy hoạch khu công nghiệp Tân Bình) được quy hoạch làm đất ở, hỗn hợp, xây dựng mới, công viên, dịch vụ, công cộng, giáo dục nhưng theo quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06/01/2010 thì các ô đất trên là đất công nghiệp</p>
<p><b>IV</b></p> <p><b>Quận 7</b></p>		
<p>1</p> <p>Đường Huỳnh Tấn Phát là trục đường chính hiện hữu trước QHC TP HCM</p>	<p>QHC TP HCM cập nhật hướng tuyến bị lệch về phía Cầu Tân Thuận 2, dẫn đến khu vực ở khoảng giữa đường Huỳnh Tấn Phát và Cầu Tân Thuận 2 bị thu hẹp và quy hoạch khu vực này thành mảng xanh (dạng tiểu đảo giữa các đường giao thông) là khác hiện trạng thực tế, do khu vực này có diện tích lớn, khu dân cư sinh sống đông.</p>	



2	<p>Một số khu vực góc đường Bến Nghé - Lưu Trọng Lư và khu dân cư hiện hữu góc Huyện Tân Phát và Bùi Văn Ba nằm ngoài ranh Khu chế xuất Tân Thuận (đã được duyệt QHCT 1/2000 theo Quyết định số 5973/QĐ-UBND ngày 26/12/2006 của UBND TP)</p>	<p>QHC TP HCM cấp nhật đất công nghiệp hiện hữu (Khu chế xuất Tân Thuận) chông ranh qua khu vực ngoài ranh Khu Chế xuất Tân Thuận, khác thực tế.</p>	
3	<p>Khu vực đất quốc phòng hiện hữu (giáp Sông phú Xuân) tại phường Phú Mỹ trước QHC TP HCM</p>	<p>QHC TP HCM thể hiện đất cây xanh cảnh quan ven rạch</p>	
4	<p>Khu vực án khu dân cư Tân Thuận Tây tại phường Bình Thuận và Tân Thuận Tây do Công ty TNHH Hoàn Cầu làm chủ đầu tư được Kiến trúc sư Trường hòa thuận quy hoạch chi tiết 1/500 tại văn bản số 1948/KTST-ĐB2 ngày 10/6/2000 và UBND Quận 7 duyệt điều chỉnh QHCT 1/500 tại Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 18/4/2008 trước QHC TP HCM, một phần dự án đã đầu tư, một phần đang triển khai phát triển xây dựng mới</p>	<p>QHC TP HCM cấp nhật thành đất ở hiện hữu</p>	
5	<p>Một số khu vực thuộc Khu A – Đô thị mới Nam Thành phố được duyệt QHCT 1/2000 trước QHC TP HCM</p>		
5.1	<p>Khu vực phía Nam đường Morison (East 10th St.) đến rạch Cà Cắm có quy hoạch là đất xây dựng nhà ở, dịch vụ và thương mại hỗn hợp</p>	<p>QHC TP HCM cấp nhật thành đất công trình công cộng (Trung tâm hội chợ triển lãm Quốc tế)</p>	

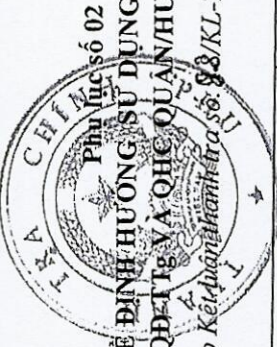


5.2	<p>Khu vực ở góc phía Tây đường Nguyễn Đức Cảnh và phía Nam Nguyễn Văn Linh quy hoạch là khu nhà ở, công trình công cộng, cây xanh ven rạch.</p>	<p>QHCC TP HCM cập nhật thành đất cây xanh</p>	
5.3	<p>Khu vực trường học (Nhật Bản, Đài Loan, Hàn Quốc) dọc phía Đông đường Tân Phú</p>	<p>QHCC TP HCM cập nhật thành đất ở hiện hữu</p>	



SỰ KHÁC NHAU VỀ ĐỊNH HƯỚNG SỬ DỤNG ĐẤT GIỮA QHC THÀNH PHỐ  
THEO QĐ SỐ 24/QĐ-TG VÀ QHC QUẬN/HUYỆN ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

(Kèm theo Kết luận thẩm tra số 93/KL-TTCTP ngày 18/3/2025)



TT	Vị trí	QHC Thành phố	QHC QUẬN/HUYỆN	Diện tích (ha)	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Quận 2</b>			<b>560.30</b>	
1	Trung tâm thể dục thể thao Nam Rạch Chiếc	đất trung tâm thể dục thể thao	Đất ở; Đất trung tâm thể dục thể thao	410.00	
2	Đất cây xanh cảnh quan khu Bắc Xa lộ Hà Nội	Đất cây xanh cảnh quan	Đất ở hiện hữu	5.00	
3	toàn bộ diện tích đất cây xanh giáp sông Sài Gòn thuộc phường Thảo Điền	Đất cây xanh	Đất ở, đất cây xanh	21.00	
4	Khu dân cư Nam Rạch Chiếc quận 2	Đất trung tâm công cộng phát triển dài hạn và đất cây xanh cảnh quan	Đất ở, đất trung tâm công cộng phát triển dài hạn	90.26	
5	Dự án Làng Nghệ nhân Hàm Long tại phường Thạnh Mỹ Lợi	Đất cây xanh cảnh quan	Đất ở phát triển mới	8.34	
6	Các ô 1-1 diện tích 3,5 ha, 1-4 diện tích 1,9 ha, 1-5 diện tích 5,3 ha, 1-14 diện tích 3,3 ha, 1-15 diện tích 2,8 ha, 1-16 diện tích 2,7 ha thuộc khu dân cư Thạch Mỹ Lợi B	Đất cây xanh cảnh quan	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	19.50	
7	Các ô 1-7 diện tích 3,1 ha, 1-8 diện tích 3,1 ha thuộc khu dân cư Thạch Mỹ Lợi B	đất trung tâm công cộng phát triển dài hạn	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	6.20	
<b>II</b>	<b>Quận 9</b>			<b>1,143.49</b>	
1	Ô-I	Đất du lịch, di tích và danh thắng	Đất ở xây dựng mới	253.00	
2	Ô-II	Đất trung tâm công cộng phát triển dài hạn	Đất giáo dục- đào tạo + Đất sử dụng hỗn hợp phát triển mới	48.00	
3	Ô-III	Đất trung tâm công cộng phát triển dài hạn+ Đất cây xanh	Đất ở xây dựng mới	24.50	



TT	Vị trí	QHÇ Thành phố	QHÇ QUẬN/HUYỆN	Diện tích (ha)	Ghi chú
4	Ô-V	Đất cây xanh cảnh quan	Đất giao đuc- đào tạo	4.00	
5	Ô-VI	Đất du lịch, di tích và danh thắng+ đất ở hiện hữu và phát triển dài hạn + đất cây xanh	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	120.00	
6	Ô-VII	Đất du lịch, di tích và danh thắng	Trạm xử lý nước thải + Đất ở xây dựng mới	47.00	
7	Ô-VIII	Đất du lịch, di tích và danh thắng, Đất cây xanh cảnh quan	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	136.00	
8	Ô-IX	Đất du lịch, di tích và danh thắng	Đất ở xây dựng mới+ Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	35.80	
9	Ô-X	Đất du lịch, di tích và danh thắng	Đất xử dụng hỗn hợp phát triển mới	61.00	
10	Ô-XI	Đất dành cho XD trạm xử lý nước thải	Đất sử dụng hỗn hợp phát triển mới	12.80	
11	Ô-XII	Đất cây xanh công viên-TDĐT	Đất ở xây dựng mới	16.80	
12	Ô-XIII	Đất du lịch, di tích và danh thắng	Đất Nông nghiệp kết hợp kinh tế vườn+đất ở xây dựng mới	37.60	
13	Ô-XIV	Đất du lịch, di tích và danh thắng	Đất ở hiện hữu chính trang	34.70	
14	Khu dân cư đô thị tại phường Long Trường và Trường Thạnh	Đất lâm nghiệp	Đất ở xây dựng mới	296.69	
15	Khu dân cư tại phường Phú Hữu	đất du lịch phát triển và danh thắng	Đất ở xây dựng mới	15.60	
<b>III</b>	<b>Quận Thủ Đức</b>			<b>219.13</b>	
1	QLô 1K - Suối Nhum	Bãi đỗ xe	Bãi đỗ xe (5 ha) và đất ở xây dựng mới (8,3 ha)	8.30	
2	Khu chế xuất Linh Trung	Khu chế xuất Linh Trung I	Một phần là khu chế xuất Linh Trung I (80,3 ha) còn một phần là đất hỗn hợp xây dựng mới (65,5 ha) (Giảm diện tích khu chế xuất).	65.50	



TT	Vị trí	QHC Thành phố	QHC QUẬN/HUYỆN	Diện tích (ha)	Ghi chú
3	Vị trí giáp xa lộ Hà Nội đoạn từ Đại học Sư phạm kỹ thuật đến đường Đặng Văn Bì	Một phần là đất Trung tâm công cộng phát triển dài hạn và một phần là đất khu ở hiện hữu	Đất trung tâm dịch vụ thương mại		
4	Khu đô thị Trường Thọ, phường Trường Thọ	đất cây xanh cảnh quan và đất trung tâm công cộng phát triển dài hạn	Đất ở xây dựng mới	144.79	
5	Ô đất II.33 diện tích 0,54 ha do Tổng công ty Việt Thắng-CTCP làm Chủ đầu tư	trường học phát triển dài hạn	Đất ở xây dựng mới	0.54	
<b>IV</b>	<b>Huyện Bình Chánh</b>			<b>108.44</b>	
	Tại các xã Lê Minh Xuân, Phạm Văn Hai...	Đất công nghiệp	Đất rừng sản xuất	108.44	
<b>V</b>	<b>Quận 7</b>			<b>237.80</b>	
1	Độc đường Nguyễn Văn Linh, phường Tân Phú, phường Tân Thuận Tây	Đất dân cư hiện hữu	Đất công trình công cộng	9.7	
2	Vị trí khu vực giữa cầu Tân Thuận 1 và cầu Tân Thuận 2	Đất cây xanh	Đất dân cư hiện hữu và xây dựng mới	4.9	
3	phía Bắc đường cầu Tân Thuận 1 phường Tân Thuận Đông; khu phía Nam cầu Phú Mỹ - sông Sài Gòn.	Đất khu ở phát triển dài hạn	Đất dân cư hiện hữu, đất hỗn hợp	23.4	
4	khu vực tại góc đường Bến Nghé và phía Bắc đường Lưu Trọng Lư	Đất công trình công cộng	Đất hỗn hợp	7.4	
5	khu vực tại góc đường Bến Nghé và phía Nam đường Lưu Trọng Lư	Đất công nghiệp	Đất hỗn hợp	6	
6	khu vực tại góc đường Bến Nghé và phía Nam đường Lưu Trọng Lư	Đất cây xanh, kho bãi	Đất công nghiệp, xây dựng mới	3	
7	khu vực phía Đông đường Huỳnh Tấn Phát phường Tân Thuận Đông, khu vực rạch Bà Bướm	Đất dân cư hiện hữu	Đất ở xây dựng mới, công trình công cộng	16.5	
8	khu vực phía Tây dọc đường Đào Trí, khu vực sông Ông Lớn phường Tân Hưng	Đất khu ở phát triển dài hạn	Đất hỗn hợp, công trình công cộng	39.1	



TT	Vị trí	QHC Thành phố	QHC QUẬN/HUYỆN	Diện tích (ha)	Ghi chú
9	Khu phía Đông đường Huỳnh Tấn Phát, phường Phú Mỹ	Đất khu ở phát triển dài hạn	Đất khu dân cư hiện hữu, công viên cây xanh, khu công trình công cộng	27.6	
10	Khu vực dọc đường Đào Trí phường Phú Mỹ; Khu dân cư mới phức hợp - đa chức năng tại phường Phú Mỹ	Đất cây xanh	Đất công trình công cộng, đất xây dựng mới	8.6	
11	phía nam đường Chuyên dùng 9, phường Phú Mỹ	Đất cây xanh	Đất an ninh quốc phòng, đất công nghiệp, kho tàng bến bãi	13.6	
12	Tại Khu đô thị Nam Thành phố: Khu đất tại phường Tân Phú dọc đường Nguyễn Lương Bằng, khu dân cư ven sông phường Tân Phong và khu vực phía Tây đường Lê Văn Lương phường Tân Phong; Khu dân cư ven sông, trường Đinh Thiện Lý phường Tân Phong; trường học dọc phía Tây đường Tân Phú	Đất khu ở phát triển dài hạn	Đất dân cư hiện hữu, công trình công cộng	78	
<b>VI</b>	<b>QHC quận Bình Thạnh</b>				
1	Ô phố II/11, Khu dân cư Phường 25	Đất cây xanh	Đất ở xây dựng mới	1.99	
2	Ô phố II/7, Khu dân cư Phường 25	Đất khu ở phát triển dài hạn	Đất ở xây dựng mới; đất giao thông	1.52	
3	Ô phố V/27, Khu dân cư Phường 25	Đất khu ở hiện hữu	Đất ở xây dựng mới	0.71	
<b>VII</b>	<b>Huyện Hóc Môn</b>			<b>3,031.22</b>	
1		Đất ở hiện hữu	Đất ở đô thị	2,154.55	2.154,55 ha (Một số dự án phát triển nhà ở được phê duyệt QHCT tỷ lệ 1/500 thuộc khu vực đất ở hiện hữu. Ví dụ như 03 dự án Hoàng Hải, Khu dân cư Phúc Yên, Khu dân cư Chợ đầu mối xã Xuân Thới Đông)



TT	Vị trí	QHC Thành phố	QHC QUẬN/HUYỆN	Diện tích (ha)	Ghi chú
2		Đất ở phát triển mới	Đất ở đô thị	876.67	
<b>VIII</b>	<b>Huyện Củ Chi</b>			<b>835.60</b>	
1	Thái Mỹ, Phước Hiệp	Khu liên hiệp xử lý chất thải rắn TP (690 ha)	Khu liên hiệp xử lý chất thải rắn TP (440 ha)	690.00	Không khớp về quy mô
2	Xã Phú Mỹ Hưng	Nghĩa trang nhân dân	Đất dự trữ (trồng cây công nghiệp)	145.60	Hiện trạng có một số căn nhà hiện hữu
<b>Tổng cộng:</b>				<b>5,857.94</b>	





**Phụ lục số 03**  
**VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000**  
(kèm theo Kết luận thanh tra số 82/KL-TTCTP ngày 18/3/2025)

**1. Tại Thành phố Thủ Đức**

**1.1. Đối với QHPK tại Quận 2**

Khu vực Quận 2 có 21 đồ án QHPK: tổng diện tích khoảng 3.471,76 ha (chiếm 69,72% diện tích tự nhiên), phần diện tích còn lại khoảng 1.507,65 ha (chiếm tỷ lệ 30,28% diện tích tự nhiên) không lập QHPK, bao gồm: 12 khu vực đã duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (diện tích 362,6 ha, chiếm 7,28% diện tích tự nhiên), khu vực Cảng Cát Lái và Lữ đoàn 125.

**Kiểm tra 02 đồ án QHPK tại Quận 2 cho thấy:**

**(1) Đối với Đồ án QHPK Khu dân cư Bắc Xa Lộ Hà Nội:**

Đồ án QHPK Khu dân cư Bắc Xa Lộ Hà Nội được UBND Quận 2 tổ chức lập, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo Quyết định số 1444/QĐ-UBND ngày 26/3/2016.

- UBND Quận 2 tổ chức lập, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt đồ án QHPK nêu trên chậm khoảng 02 năm (nhiệm vụ của đồ án được phê duyệt ngày 29/6/2013, đồ án được phê duyệt theo Quyết định số 1444/QĐ-UBND ngày 26/3/2016) là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 2 Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- Tại Đồ án có một số chỉ tiêu không phù hợp với QCXDVN 01:2008/BXD như: chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở theo đồ án quy hoạch được duyệt là 0,99 m<sup>2</sup>/người (theo QCXDVN là 2 m<sup>2</sup>/người); đất công trình giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở theo đồ án quy hoạch được duyệt là 1,75 m<sup>2</sup>/người (theo QCXDVN là 2,7 m<sup>2</sup>/người); phê duyệt dân số theo đồ án quy hoạch là 49.990 người trong khi theo định hướng QHC Quận 2 của phường Thảo Điền đến năm 2020 là 65.000 người là còn mâu thuẫn về số liệu dân số sử dụng; phần thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch không có dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 6 Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; không xác định chương trình, hạng mục hạ tầng kỹ thuật ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 11 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng; không ban hành Kế hoạch thực hiện quy hoạch là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 4 Điều 28 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ; không thực hiện việc cắm mốc trên thực địa là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

**- Việc điều chỉnh cục bộ QHPK Bắc Xa Lộ Hà Nội:**

+ Ngày 26/3/2016, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 1444/QĐ-UBND phê duyệt đồ án QHPK Khu dân cư Bắc Xa lộ Hà Nội, tuy nhiên, trong giai đoạn từ năm 2017 đến năm 2021, UBND Thành phố Hồ Chí Minh liên tục có 07 Quyết định điều chỉnh cục bộ QHPK làm dân số tăng 1.307 người, điều đó cho thấy chất lượng lập QHPK chưa đạt theo yêu cầu, phải liên tục điều chỉnh cục bộ.

+ UBND Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 6618/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 phê duyệt điều chỉnh cục bộ ô đất ký hiệu II-19 có diện tích 2,39 ha, cao 45 tầng nhưng với mật độ xây dựng 60% là thực hiện chưa đúng với QCXDVN:01/2008/BXD "Chiều cao xây dựng trên 46 m, diện tích lô đất nhỏ hơn 3,5 ha thì mật độ xây dựng không được vượt quá 38%".

+ Một số nội dung định hướng quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất của phân khu điều chỉnh so với QHC Quận 2 và QHC Thành phố Hồ Chí Minh còn có sự sai khác về định



hướng diện tích cây xanh, nguyên nhân chủ yếu là do các QHCT tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt trước năm 2010 nhưng không được cập nhật vào QHC Thành phố Hồ Chí Minh; có sự khác nhau về định hướng quy hoạch sử dụng đất giữa QHPK và QHC của quận được phê duyệt; toàn bộ các ô đất cây xanh dọc sông Sài Gòn thuộc 13 dự án đã được Kiến trúc sư trưởng phê duyệt trước năm 2004 và nhiều hộ dân đã sinh sống và tạo lập nhà trong ranh 50 m hành lang bảo vệ sông Sài Gòn, do đó đến thời điểm thanh tra phần lớn diện tích đất cây xanh này chưa được Chủ đầu tư bàn giao cho Nhà nước quản lý theo quy định (như: Khu đất phía ngoài trục đường ven sông Sài Gòn; Đường giao thông cuối đường Trần Ngọc Diện có nấn chỉnh hướng tuyến; Đường giao thông cuối đường hẻm H3 và đường Nguyễn Hương; Vị trí giáp Sông SG của dự án Khu nhà ở do Công ty Thế Minh làm chủ đầu tư (sau chuyển nhượng cho CTCP Đầu tư Văn Phú Invest); Hiện trạng đầu tư tại các khu đất quy hoạch cây xanh cách ly thuộc Đồ án QHPK Khu dân cư Bắc Xa lộ Hà Nội).

(2) Đối với QHPK Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 2596/QĐ-UBND ngày 26/5/2014 và Quyết định số 6707/QĐ-UBND ngày 23/12/2016 về duyệt nhiệm vụ quy hoạch và điều chỉnh QHPK Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B, phường Thạnh Mỹ Lợi; theo đó giao việc lập đồ án QHPK cho Công ty cổ phần Thạnh Mỹ Lợi Là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 4 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt đồ án quy hoạch điều chỉnh khi Công ty cổ phần Thạnh Mỹ Lợi là đơn vị tổ chức lập đồ án quy hoạch, Công ty TNHH MTV Địa ốc An Phú An là đơn vị tư vấn lập đồ án QHPK không thực hiện việc khảo sát, rà soát hiện trạng quy hoạch, không cập nhật số liệu mà sử dụng số liệu được lập từ năm 2009 để lập đồ án; xác định tầng cao tối đa trong QHPK 26 tầng là cao hơn 01 tầng so với nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 6707/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 (đối với khu ở 4 tầng cao, tối đa phê duyệt là 25 tầng); không thực hiện việc cắm mốc trên thực địa với QHPK Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi B Là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Sờ Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty cổ phần Thạnh Mỹ Lợi, Công ty TNHH MTV Địa ốc An Phú An không lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị để trình UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 khoản 3 Điều 34, Điều 60 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch TMB sử dụng đất của phân khu còn khác so với QHC Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

+ UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt QHPK đất nhóm nhà ở xây dựng mới đối với các ô I-1 diện tích 3,5 ha, I-4 diện tích 1,9 ha, I-5 diện tích 5,3 ha, I-14 diện tích 3,3 ha, I-15 diện tích 2,8 ha, I-16 diện tích 2,7 ha trong khi theo định hướng QHC Thành phố Hồ Chí Minh các ô đất trên được quy hoạch là đất cây xanh cảnh quan.

+ UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt QHPK đất nhóm nhà ở xây dựng mới đối với các ô I-7 diện tích 3,1 ha, I-8 diện tích 3,1 ha trong khi theo định hướng QHC Thành phố Hồ Chí Minh các ô đất trên được quy hoạch là đất trung tâm công cộng phát triển dài hạn.

+ Vị trí, diện tích đất quy hoạch cây xanh công viên - thể dục thể thao phát triển dài hạn, khu vực bán đảo cầu Phú Mỹ hướng đi Quận 7, giáp phía sông Sài Gòn giảm nhiều so với diện tích đất QHC Thành phố Hồ Chí Minh (Quyết định 6707/QĐ-UBND ngày 29/12/2012) thay vào đó là quy hoạch diện tích đất ở mới.

+ UBND Thành phố Hồ Chí Minh khi phê duyệt QHPK đã điều chỉnh chức năng sử dụng đất của một số ô đất so với QHC Thành phố Hồ Chí Minh nên hệ thống đường giao thông trong QHPK cũng được UBND Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh không đúng với QHC Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Đối với QHPK tại Quận 9



Khu vực Quận 9 có 59 đồ án, trong đó chức năng là khu dân cư đô thị tập trung có 50 đồ án, chức năng là Khu công nghệ cao có 02 đồ án và 07 đồ án còn lại là các chức năng khác; tổng diện tích khoảng 9.883,61 ha; trong giai đoạn 2015-2022, UBND Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện điều chỉnh cục bộ QHPK 66 lần; kiểm tra trình tự lập, thẩm định và phê duyệt 05 quyết định điều chỉnh cục bộ QHPK, cho thấy:

- UBND Quận 9 lập, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt điều chỉnh QHPK chậm so với quy định; phê duyệt điều chỉnh cục bộ nhưng không đầy đủ điều kiện được điều chỉnh theo quy định tại Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; việc xin ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch và các khu vực xung quanh chịu ảnh hưởng trực tiếp về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị còn chưa đúng là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; không thành lập Hội đồng thẩm định mà sử dụng Hội đồng chuyên môn thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định điều chỉnh cục bộ Là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

*Về Đồ án QHPK - Khu dân cư Trường lưu, phường Long Trường, Quận 9 (UBND Quận 9 tổ chức lập, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt)*

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 2424/QĐ-UBND ngày 20/5/2014 phê duyệt nhiệm vụ QHPK và Quyết định số 4290/QĐ-UBND ngày 31/8/2015 phê duyệt đồ án QHPK chậm 04 tháng là thực hiện chưa đúng quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ.

- UBND Quận 9 không thực hiện việc rà soát QHPK trước khi điều chỉnh là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; không thực hiện việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư là thực hiện chưa đúng quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; phê duyệt điều chỉnh QHPK nhưng không cập nhật các đồ án QHCT đã được phê duyệt.

- Tổ chức tư vấn lập quy hoạch không thực hiện việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án quy hoạch đô thị là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- UBND phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHPK căn cứ QHC Quận 9 nhưng không đầy đủ điều kiện được điều chỉnh quy hoạch đô thị là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 4290/QĐ-UBND ngày 31/8/2015 phê duyệt QHPK trong đó xác định quy mô dân số đến năm 2020 là 27.000 người không có cơ sở là thực hiện chưa đúng với quy định tại mục 1.4.7 QCXDVN 01:2008; đánh giá hiện trạng khu vực lập quy hoạch không đầy đủ về đất xây dựng (*không đánh giá đất thuận lợi xây dựng và không xây dựng*) và các quy định của quy hoạch có liên quan đến khu vực là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010; không xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố, không xác định vị trí, quy mô bến bãi đỗ xe trong khu vực lập quy hoạch là thực hiện chưa đúng với quy định tại điểm a, b khoản 5 Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; không xác định "*tầng cao công trình đối với từng ô phố*" là thực hiện chưa đúng với quy định tại điểm b khoản 3 Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010; không có nội dung "*đề xuất các khoảng cách ly bảo vệ môi trường cho các khu chức năng, các khu vực cấm xây dựng*" trong thuyết minh Báo cáo đánh giá môi trường chiến lược là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 3 Điều 13 Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng...; thuyết minh tổng hợp không có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán và hình ảnh minh họa là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 11 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng; không có "*Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư*" theo



quy định tại khoản 6 Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; không "xác định chương trình, hạng mục hạ tầng kỹ thuật ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện" là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 11 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng; không thực hiện việc cấm mốc giới quy hoạch ngoài thực địa là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 40 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ.

- Chức năng sử dụng đất của một số ô phố có sự khác nhau giữa QHC Quận 9 và QHPK, cụ thể: QHC quận là đất đơn vị ở xây dựng mới, một phần đất công trình dịch vụ công cộng và một phần đất công viên cây xanh (ô đất có ký hiệu II- 20), đất có một phần diện tích đường giao thông (I.33, I34), đất cây xanh (I.35, I.10) trong khi QHPK được điều chỉnh là đất các nhóm xây dựng nhà ở mới thấp tầng, đất công trình văn hóa xây dựng mới, đất công trình TDTT xây dựng mới, Nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng...

- Một số chỉ tiêu trong quy hoạch được duyệt không phù hợp với QCXĐ VN 01:2008/BXD, cụ thể: Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu trong QCXĐ VN 01:2008/BXD  $\leq 50 \text{ m}^2/\text{người}$  (mục 2.4.2) nhưng trong QHPK là  $68,51 \text{ m}^2/\text{người}$ ; Trường học là  $26.325 \text{ m}^2$ , trong QHPK là  $19.800 \text{ m}^2$ .

### 1.3. Đối với QHPK tại quận Thủ Đức

Khu vực quận Thủ Đức có 49 đồ án, trong đó quản lý chủ yếu 45 đồ án và 04 đồ án còn lại thuộc các khu vực đặc thù như Đại học Quốc gia, khu chế xuất; tổng diện tích khoảng 4.713 ha; trong giai đoạn 2015-2022, UBND Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện điều chỉnh cục bộ QHPK 40 lần; kiểm tra trình tự phê duyệt 04 quyết định điều chỉnh cục bộ QHPK (Khu dân cư áp Gò Dưa phường Tam Bình, Khu dân cư áp Gò Dưa phường Tam Bình, Khu dân cư một phần phường Tam Phú - Tam Bình, Khu dân cư phía tây xa lộ Hà Nội phường Trường Thọ), cho thấy:

UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt điều chỉnh cục bộ nhưng không đáp ứng đầy đủ điều kiện được điều chỉnh quy hoạch đô thị là chưa thực hiện đúng với quy định tại Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; chưa tổ chức xin ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch và các khu vực xung quanh chịu ảnh hưởng trực tiếp về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; không thành lập Hội đồng thẩm định khi thẩm định điều chỉnh cục bộ là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

*Kiểm tra việc lập, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh Đồ án QHPK Khu dân cư phường Linh Xuân, quận Thủ Đức do UBND quận Thủ Đức lập, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt, cho thấy:*

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt đồ án QHCT tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Linh Xuân, quận Thủ Đức chậm khoảng 5 năm so với quy định là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 21 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/1/2005 của Chính phủ.

- Viện Quy hoạch Xây dựng Thành phố trình nhiệm vụ quy hoạch chậm so với quy định tại Mục 4 Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng; UBND quận Thủ Đức có Văn bản số 257/UB-QLĐT ngày 01/2/2005 gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc đề nghị thẩm định đồ án; ngày 03/8/2005, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến thẩm định tại Văn bản số 1705/QHKT-QH là chậm so với quy định tại Điều 32 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ.

- UBND quận Thủ Đức chưa thực hiện lấy ý kiến của nhân dân về nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 22 Điều 25 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/1/2005 của Chính phủ.

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 27/8/2010 phê duyệt đồ án quy hoạch với chỉ tiêu dân số 18.000 người, diện tích 147,74 ha không đúng



với Quyết định số 4803/QĐ-UBND ngày 27/8/2010 phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch (dân số là 6.000 người và diện tích là 119 ha); không xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố, bản đồ quy hoạch giao thông không thể hiện hướng dốc trên các trục giao thông chính, cao độ thiết kế, cao độ tự nhiên... là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ và Điều 11 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng; việc không có quyết định phê duyệt nhiệm vụ mà chỉ có quyết định điều chỉnh nhiệm vụ cùng ngày với quyết định phê duyệt đồ án là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 2 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/1/2005 của Chính phủ.

- UBND quận Thủ Đức có Quyết định số 4803/QĐ-UBND ngày 27/8/2010 phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ của đồ án QHPK; ngày 26/8/2010, Phòng Quản lý đô thị có tờ trình số 485/TTr-QLĐT đề nghị phê duyệt đồ án QHPK chậm là thực hiện chậm chưa đúng với quy định tại Điều 21 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/1/2005 của Chính phủ.

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt đồ án quy hoạch, trong đó một số chỉ tiêu quy hoạch có khác so với nhiệm vụ quy hoạch được chấp thuận nhưng không điều chỉnh nhiệm vụ, như: theo phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, diện tích đất khu vực quy hoạch là 119ha, dân số 14.000 - 15.000 người, tầng cao trung bình: 2,5 tầng... tuy nhiên khi phê duyệt đồ án quy hoạch diện tích đất khu vực quy hoạch là 147,74 ha, dân số 18.000 người, tầng cao tối đa là 20 tầng...

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh không thực hiện nội dung thiết kế đô thị là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 32 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 "*Thiết kế đô thị là một nội dung của đồ án quy hoạch đô thị*" và mục 2.8 của QCXDVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng; không thực hiện đánh giá tác động môi trường trong nội dung thuyết minh tổng hợp là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ; chưa phê duyệt quy định quản lý theo đồ án quy hoạch là thực hiện chưa đúng với quy định tại mục 3 Điều 34 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt đồ án QHPK trong đó có một số chỉ tiêu không tuân thủ quy chuẩn QCXDVN 01:2008/BXD, cụ thể:

+ Đường giao thông chính Quốc lộ 1K chia cắt đơn vị ở (Khu ở I và Khu ở II của đồ án) là chưa đúng quy định tại khoản 4 mục 1.2 Chương 1 QCXDVN 01:2008/BXD; nội dung đồ án không đề xuất được các dự án chiến lược và nguồn lực thực hiện theo quy định tại mục 1.4.4 QCXDVN 01:2008/BXD; dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư theo quy định tại mục 6 Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010.

+ Nội dung đồ án không đề xuất đánh giá môi trường chiến lược và đề xuất các biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định tại mục 1.4.4 QCXDVN 01:2008 "*đánh giá môi trường chiến lược và đề xuất các biện pháp bảo vệ môi trường*"; không thực hiện xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Xây dựng năm 2014 và Điều 43, 45, 46, 47 Nghị định số 27/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; chỉ tiêu đất trạm y tế đối với quy mô dân số 18.000 người thì phải đảm bảo tối thiểu 0,9 ha đất theo mục 2.4.5 của QCXDVN 01:2008/BXD quy định chỉ tiêu đất công trình y tế đạt 01 trạm/1000 người (01 trạm y tế tối thiểu 500 m<sup>2</sup>) tuy nhiên, tại đồ án QHPK, đất y tế 0,14 ha là không phù hợp; chỉ tiêu đất công trình giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở phải đảm bảo tối thiểu 4,8 ha theo quy định tại mục 2.4.2 của QCXDVN 01:2008/BXD quy định chỉ tiêu đất công trình giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở tối thiểu đạt 2,7 m<sup>2</sup>/ người, tuy nhiên, tại Đồ án QHPK, đất công trình giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở 4,51 ha là không phù hợp. Ngoài ra, Quyết định số 17/2010/QĐ-UBND ngày 27/8/2010 của UBND quận Thủ Đức phê duyệt đồ án QHPK đưa diện tích 2,44 ha đất trường Trung học phổ thông (cấp đô thị) vào đất đơn vị ở Là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 4 mục 1.2 Chương 1 QCXDVN 01:2008/BXD.

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt QHPK nhưng không tuân thủ QHC quận Thủ Đức, cụ thể: có 05 ô đất (ký hiệu IV.17, II.11, I.19, Suối Cầu đá, đường giao thông) theo



QHC quận là đất công cộng xây mới (0,58 ha), đất công trình công cộng xây dựng mới (2,4 ha), đất công trình công cộng (14,5 ha và 0,7 ha), dải cây xanh, đường giao thông nhưng khi phê duyệt QHPK được điều chỉnh quy hoạch là đất nhà vườn xây mới, đất dân cư xây dựng mới (chung cư cao tầng)... Là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

## **2. Đối với QHPK tại quận Bình Thạnh**

UBND Thành phố Hồ Chí Minh và UBND quận Bình Thạnh đã phê duyệt 17 đồ án QHPK và 01 đồ án thiết kế đô thị tỷ lệ 1/2000 phủ kín toàn bộ quận Bình Thạnh, trong đó: 07 đồ án QHPK được phê duyệt trước QHC Thành phố Hồ Chí Minh và QHC quận Bình Thạnh; 11 đồ án QHPK được phê duyệt sau đồ án điều chỉnh QHC quận Bình Thạnh.

Qua số liệu cho thấy: UBND quận Bình Thạnh phê duyệt 07 đồ án QHPK trước QHC Thành phố Hồ Chí Minh, QHC quận Bình Thạnh còn có những nội dung chưa phù hợp giữa các đồ án QHPK so với Đồ án QHC quận Bình Thạnh Là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

*Kiểm tra 02 đồ án QHPK: (1) Đồ án QHPK Phường 25; (2) Đồ án QHPK Phường 27 (Đồ án QHPK Phường 25, Phường 27 do Ban Quản lý dự án ĐTXD công trình quận Bình Thạnh là Chủ đầu tư; Viện Quy hoạch xây dựng Thành phố là đơn vị tư vấn lập; Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt), cho thấy:*

- Thời gian phê duyệt đồ án quy hoạch QHPK khu dân cư Phường 25 chậm 05 năm; Phường 27 chậm 3 tháng là thực hiện không đúng quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- Cơ quan thẩm định không thực hiện thẩm định điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn là thực hiện chưa đúng với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 43 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Đồ án không được Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch xây dựng đô thị cho ý kiến; Sở Quy hoạch - Kiến trúc không có báo cáo thẩm định đồ án trước khi trình UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- Một số nội dung trong Thuyết minh đồ án như: không nêu được luận chứng, căn cứ khoa học và thực tiễn; thiếu một số nội dung đánh giá về xã hội là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP; xác định thiếu một số chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch như chỉ tiêu về cao độ nền và thoát nước mặt, chiếu sáng, thông tin liên lạc, y tế, giáo dục, thể thao là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP; nội dung đánh giá tác động môi trường chiến lược chưa đầy đủ là thực hiện chưa đúng với quy định tại Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng.

- Không có hồ sơ thiết kế đô thị, không có nội dung thiết kế đô thị trong đồ án được phê duyệt là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 32 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và Mục 2.8 Chương II QCXDVN 01:2008/BXD; một số nội dung của đồ án thực hiện không đúng quy định tại Điều 29, Điều 37, Điều 39 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010.

- Chỉ tiêu đất giáo dục tại đồ án được phê duyệt đối với QHPK Phường 25 là 0,46m<sup>2</sup>/người, Phường 27 quận Bình Thạnh là 0,7m<sup>2</sup>/người (theo quy chuẩn là 3,15m<sup>2</sup>/người) là thực hiện chưa đúng với QCXDVN 01:2008/BXD và không đúng quy định tại khoản 2 Điều 6 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

Ngoài ra, tại 02 đồ án QHPK nêu trên, còn một số tồn tại, vi phạm sau:

(1) Đồ án QHPK tại Phường 25 quận Bình Thạnh



- Nội dung quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông tại một số vị trí trong đồ án chưa phù hợp với QHC quận Bình Thạnh là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; cụ thể: có 04 ô phố, diện tích khoảng 6,88ha (ký hiệu II/07, II/13 đường Ung Văn Khiêm, Khu dân cư Phường 25, Lô đất: IV/19, IV/7 đường Điện Biên Phủ, Khu dân cư Phường 25) trong QHC là đất ở xây dựng mới, đất giao thông, đất ở xây dựng mới và đất công viên cây xanh, đất giáo dục trường học... , khi lập QHPK được quy hoạch thành đất hỗn hợp (ở hiện hữu kết hợp TM-DV, văn phòng; đất du lịch tân cảng; đất thể dục thể thao xây mới). Ngoài ra, QHC đường giao thông nội bộ D1 là 20m, D6 là 16m khi lập QHPK quy hoạch D1 là 18m, D6 là 20m.

- *Việc điều chỉnh đồ án:* Đồ án QHPK Phường 25, quận Bình Thạnh được điều chỉnh cục bộ 05 lần các ô phố: lần 1 ô IV-7, lần 2 các ô III-1, III-17, III-19, III-21, lần 3 ô V-27, lần 4 ô II-10, lần 5 ô II-7. Việc điều chỉnh cục bộ đồ án QHPK Khu dân cư Phường 25, quận Bình Thạnh (ô phố IV-7) có một số tồn tại, vi phạm sau:

+ UBND quận Bình Thạnh (đơn vị lập đồ án điều chỉnh) không lập báo cáo về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ QHPK trước khi trình UBND Thành phố Hồ Chí Minh xem xét là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và điểm a khoản 2 Điều 19 Mục 4 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.

+ Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt hồ sơ điều chỉnh cục bộ QHPK trong khi hồ sơ đề nghị không đảm bảo thành phần hồ sơ là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 11 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, điểm đ khoản 2 Điều 2 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ và điểm a, b khoản 2 Điều 19 Mục 4 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.

+ Việc lập, thẩm định và phê duyệt QHPK (ô phố II-10), trong đó tăng chỉ tiêu dân số lên 405 người so với đồ án QHPK đã được phê duyệt, trong khi diện tích đất ô phố II-10 không thay đổi dẫn tới các chỉ tiêu quy hoạch như đất cây xanh nhóm nhà ở, đất giáo dục không tuân thủ quy chuẩn xây dựng quy định tại QCVN 01:2008/BXD là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

## (2) Đồ án QHPK Phường 27

- Nội dung quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông tại một số vị trí trong đồ án quy hoạch chưa phù hợp với QHC quận Bình Thạnh Là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; cụ thể: có 02 ô phố, diện tích khoảng 8,35ha (ký hiệu II/12, Ô phố I/1, I/2, I/5, I/6, I/7, I/8, I/9, I/20, I/21 thuộc Khu dân cư Phường 27) trong QHC là đất ở xây dựng mới, đất giao thông, đất công viên cây xanh, đất giáo dục trường học... khi lập QHPK được điều chỉnh quy hoạch thành đất hỗn hợp, đất nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn, đất công viên, cây xanh. Ngoài ra, QHC đường giao thông nội bộ là 16m và 25m nhưng khi lập QHPK đường giao thông quy hoạch 22,5m.

- Đồ án QHPK khu dân cư Phường 27, quận Bình Thạnh (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) được công bố công khai chậm 113 ngày là thực hiện chưa đúng Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Đồ án quy hoạch chưa được triển khai thực hiện cấm mốc giới ngoài thực địa theo quy hoạch được duyệt là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

- *Việc điều chỉnh Đồ án:* Đồ án QHPK Phường 27, quận Bình Thạnh điều chỉnh một số ô phố I/1, I/2, I/5, I/6, I/7, I/8, I/9, I/20, I/21. **Qua kiểm tra cho thấy:**

- UBND quận Bình Thạnh không lập báo cáo về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ trước khi trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số



30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và điểm a khoản 2 Điều 19 Mục 4 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt điều chỉnh cục bộ, trong đó hồ sơ không có báo cáo về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ đồ án, bản vẽ trong đồ án quy hoạch điều chỉnh cục bộ không do cơ quan có chức năng lập là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 11 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, điểm đ khoản 2 Điều 2 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ và điểm a, b khoản 2 Điều 19 Mục 4 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.

- Việc lập, thẩm định và phê duyệt đồ án điều chỉnh QHPK, trong đó tăng chỉ tiêu dân số lên 1.069 người so với đồ án đã được phê duyệt là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh cục bộ đồ án QHPK Khu dân cư Phường 27, quận Bình Thạnh liên quan đến Dự án cải tạo, sửa chữa, xây dựng khu chung cư mới thay thế chung cư cũ nguy hiểm, hư hỏng nặng được xây dựng trước năm 1975 đối với Cụm 8 chung cư cư xá Thanh Đa thuộc Phường 27, quận Bình Thạnh (vị trí và giới hạn phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch: toàn bộ các ô phố có ký hiệu I/1, I/2, I/5, I/6, I/7, I/8, I/9, I/20, I/21) là thực hiện chưa đúng so với quy định tại khoản 2 Điều 52 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009. Tuy nhiên, theo quy định tại điểm b khoản 2 mục II Nghị quyết số 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ có quy định UBND cấp tỉnh được phép xem xét, điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp cho phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương.

- UBND quận Bình Thạnh chưa triển khai tổ chức lập, phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới và tổ chức triển khai cắm mốc giới là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng.

### 3. Đối với QHPK tại Quận 6

Ủy ban nhân dân Quận 6 đã lập 07 đồ án QHPK trên địa bàn 14 phường; 31 lần điều chỉnh cục bộ; qua kiểm tra một số Đồ án quy hoạch tại Quận 6 cho thấy:

*Kiểm tra 02 đồ án QHPK: Đồ án QHPK Liên phường 1-2 và Đồ án QHPK Liên phường 10-11 do Ban Quản lý dự án khu vực đầu tư xây dựng Quận 6 là Chủ đầu tư; Công ty TNHH thiết kế xây dựng và phát triển đô thị Sài Gòn là đơn vị tư vấn lập đồ án; Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt, cho thấy:*

- Thời gian phê duyệt đồ án chậm hơn 24 tháng là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- Cơ quan thẩm định không thực hiện thẩm định điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch là thực hiện chưa đúng với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 43 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Đồ án không được Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch đô thị cho ý kiến; Sở Quy hoạch - Kiến trúc không có báo cáo thẩm định đồ án quy hoạch trước khi trình UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- Một số nội dung trong Thuyết minh như: không nêu được luận chứng, căn cứ khoa học và thực tiễn; thiếu một số nội dung phân tích, đánh giá trong Thuyết minh như phân tích, đánh giá về xã hội, các quy định của QHC có liên quan đến khu vực quy hoạch là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ; xác định thiếu một số chỉ tiêu về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch như chỉ tiêu về cao độ nền và thoát nước mặt, chiếu sáng, thông tin liên lạc, y tế, giáo dục, thể thao là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP; nội dung đánh giá tác động môi trường chiến lược chưa đầy đủ (như chưa có nội dung về thủy



văn, hệ sinh thái và đa dạng sinh học; các vấn đề xã hội như dân số, đói nghèo, tái định cư, sinh kế và sức khỏe cộng đồng; các vấn đề văn hóa, di sản...) là thực hiện chưa đúng với quy định tại Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Đồ án QHPK không có hồ sơ thiết kế đô thị là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 32 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và Mục 2.8 Chương II QCXDVN01:2008/BXD

- Chỉ tiêu đất giáo dục tại Đồ án QHPK Liên phường 1-2 là 0,58 m<sup>2</sup>/người, Liên phường 10-11 là 1,5 m<sup>2</sup>/người (theo quy chuẩn là 3,15 m<sup>2</sup>/người); chỉ tiêu đất cây xanh tại Liên phường 1-2 là 1,95 m<sup>2</sup>/người (theo quy chuẩn là 2 m<sup>2</sup>/người) là thực hiện chưa đúng với quy định tại QCXDVN 01:2008/BXD và khoản 2 Điều 6 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

Ngoài ra, tại 02 Đồ án QHPK Liên phường 1-2 và Liên phường 10-11 còn một số tồn tại, vi phạm cụ thể sau:

(1) Về Đồ án QHPK Khu dân cư Liên phường 1-2 Quận 6 theo Quyết định số 1262/QĐ-UBND ngày 05/05/2007 v/v phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và Quyết định số 1158/QĐ-UBND ngày 22/4/2010 v/v phê duyệt đồ án của UBND Quận 6

- Nội dung quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông tại một số vị trí trong đồ án chưa phù hợp với QHC Quận 6. Qua đối chiếu các ô phố tại đồ án QHPK phường 1-2, cho thấy: có 1 số ô phố chưa phù hợp giữa QHC và QHPK như: Ô phố II/28, Ô phố I/16, cụ thể: ô phố I/28 QHC quận là đất ở hiện hữu nhưng QHPK điều chỉnh là đất công trình công cộng; ô phố I/16 tại QHC quận được quy hoạch là đất hỗn hợp nhưng QHPK điều chỉnh là một phần đất giáo dục và một phần đất dân cư hiện hữu; ô phố I/41 tại QHC quận được quy hoạch là đất hỗn hợp nhưng QHPK được điều chỉnh là đất ở hiện hữu; ô phố I/5 tại QHC quận được quy hoạch là đất hỗn hợp nhưng QHPK điều chỉnh là một phần đất dân cư hiện hữu, một phần đất nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và một phần đất thương mại dịch vụ. Như vậy, các đồ án QHPK lập sai một số ô phố về chức năng sử dụng đất so với đồ án QHC quận là thực hiện chưa đúng với khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và điểm b khoản 2 Điều 14 Luật Xây dựng 2014.

- Việc điều chỉnh Đồ án: Đồ án QHPK Liên phường 1-2, Quận 6 được điều chỉnh 05 lần tại các ô phố: I-5 (điều chỉnh 2 lần), II-41, I-16, I-17; ô phố II-41, I-16, I-17, I-5 (điều chỉnh 2 lần); qua kiểm tra cho thấy:

+ Trong quá trình lập, thẩm định, trình Thành phố phê duyệt, UBND Quận 6 đều không lập báo cáo rà soát là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 39 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Điều 2 Nghị định 44/NĐ-CP ngày 05/6/2015 của Chính phủ.

+ Sở Quy hoạch - Kiến trúc, UBND Quận 6 đã thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch không đảm bảo thành phần hồ sơ theo quy định (không có báo cáo về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch, bản vẽ trong đồ án quy hoạch điều chỉnh cục bộ không do cơ quan có chức năng lập) là thực hiện chưa đúng với quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 2 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ.

(2) Đồ án QHPK Khu dân cư Liên phường 10-11 theo Quyết định phê duyệt nhiệm vụ số 1377/QĐ-UBND ngày 07/6/2007, Quyết định phê duyệt đồ án số 3906/QĐ-UBND ngày 18/7/2013 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh

- Qua đối chiếu các ô phố tại đồ án QHPK phường 10-11, cho thấy có 1 số ô phố chưa phù hợp giữa QHC quận và QHPK, cụ thể: có 25 ô phố (ký hiệu: I/4,18,22;III/49,50,65A,B,C;IV/83,91,97A,B,109,110,111,116;V/119B,123,133,134,135,137,140,141,142) QHC quận là đất ở xây dựng mới, đất ở hiện hữu, đất hỗn hợp, đất trường học... QHPK được quy hoạch điều chỉnh là đất dân cư hiện hữu, đất cây xanh, đất công trình công cộng, đất ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, đất giao dục, đất tôn giáo.. là thực hiện



chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và điểm b khoản 2 Điều 14 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014

- *Việc điều chỉnh đồ án:* Đồ án QHPK Phường 10-11 được điều chỉnh 5 lần tại các ô phố: III-52, III-57, IV-81, IV-92 và IV-93, một phần III-50; *qua kiểm tra cho thấy:*

+ Trong quá trình lập, thẩm định, trình Thành phố phê duyệt, UBND Quận 6 đều không lập báo cáo rà soát là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 39 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Điều 2 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ

+ Sờ Quy hoạch - Kiến trúc, UBND Quận 6 đã thẩm định, phê duyệt khi hồ sơ điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch không đảm bảo thành phần hồ sơ theo quy định (không có báo cáo về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch, bản vẽ trong đồ án quy hoạch điều chỉnh cục bộ không do cơ quan có chức năng lập) là thực hiện chưa đúng với quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 2 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ.

#### **4. Đối với QHPK tại quận Tân Phú**

UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt 03 Đồ án QHPK phủ kín toàn Quận Tân Phú theo các Quyết định số 5388/QĐ-UBND ngày 30/9/2013 (Khu 1), Quyết định số 5387/QĐ-UBND ngày 30/9/2013 (Khu 2) và Quyết định số 5341/QĐ-UBND ngày 26/9/2013 (Khu 3). Sau khi 03 đồ án QHPK được phê duyệt, từ năm 2013 đến nay, UBND quận Tân Phú đã thực hiện điều chỉnh cục bộ 27 lần, cụ thể: Khu 1 điều chỉnh cục bộ 12 lần, Khu 2 điều chỉnh cục bộ 06 lần, Khu 3 điều chỉnh cục bộ 09 lần. *Qua kiểm tra cho thấy:*

- Chỉ tiêu giữa QHC quận (Quyết định số 1980/QĐ-UBND) và 03 đồ án các QHPK nêu trên có sự khác biệt, đa số các chỉ tiêu trong QHPK đã bị thay đổi so với QHC được phê duyệt; trong đó: thay đổi quy mô dân số (từ 465.000 người tăng lên 536.000 người), mật độ xây dựng (Khu 1 từ 35-45% tăng lên 50%, khu 3 từ 40% tăng lên 45%)... là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Chỉ tiêu đất giáo dục trong đồ án QHPK được phê duyệt tại khu 1 là 1,48 m<sup>2</sup>/người, khu 2 là 0,66 m<sup>2</sup>/người, khu 3 là 0,83 m<sup>2</sup>/người là thực hiện chưa đúng với quy định tại QCVN 01:2008/BXD là 2,7m<sup>2</sup>/người; chỉ tiêu đất công viên cây xanh trong Đồ án QHPK được phê duyệt tại khu 2 là 1,2 m<sup>2</sup>/người, khu 3 là 1,11 m<sup>2</sup>/người là thực hiện chưa đúng với quy định tại QCVN 01:2008/BXD là 2m<sup>2</sup>/người.

*Kiểm tra 02 đồ án QHPK (Khu 1 và Khu 3) do Ban Quản lý dự án khu vực đầu tư xây dựng quận Tân Phú làm Chủ đầu tư; Sờ Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt, cho thấy:*

##### **(1) Đồ án điều chỉnh QHPK Khu 1**

Qua kiểm tra đồ án QHPK theo Quyết định của UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt số 5388/QĐ-UBND ngày 30/9/2013 và 03 đồ án điều chỉnh cục bộ theo Quyết định số (4740/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 điều chỉnh cục bộ tại ô phố II.47, II.48, một phần ô phố II.49 và đường D3; Quyết định số 529/QĐ-UBND ngày 12/02/2019 điều chỉnh cục bộ một phần ô phố II.49 (A5, A6) tại Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú; Quyết định số 3128/QĐ-UBND ngày 27/8/2020 điều chỉnh cục bộ ô phố có ký hiệu II.49 (A1) tại Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú), cho thấy:

- Đồ án QHPK không xác định khoảng lùi công trình đối với các trục đường, vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có) là thực hiện chưa đúng với quy định tại điểm b khoản 3 Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt đồ án QHPK chưa phù hợp với QHC Thành phố Hồ Chí Minh và chưa phù hợp với QHC quận Tân Phú; cụ thể như sau:



+ Tại QHC quận Tân Phú và QHC Thành phố Hồ Chí Minh thì khu vực Khu công viên Tân Thắng và khu phức hợp cây xanh thể dục thể thao được quy hoạch xây dựng để phục vụ dân cư trên địa bàn quận Tân Phú và các khu vực lân cận. Tuy nhiên, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã phê duyệt QHPK thay đổi gần như toàn bộ tính chất khu vực được quy hoạch, thay đổi từ đất công viên sang đất ở và đất dịch vụ công cộng; đất ở sang một phần đất công viên như tại các khu đất II/40 đến II/49...

+ Các nhóm nhà ở xây dựng mới khi điều chỉnh cục bộ QHPK có diện tích 33,95 ha cao hơn 17,33 ha so với diện tích 16,62 ha được quy định tại QHC quận Tân Phú và QHC Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Đất công viên cây xanh diện tích 16,4 ha tại ô đất có ký hiệu II/50 và 5,4 ha đất thể dục thể thao tại ô đất II/43 (Công viên Tân Thắng) có tổng diện tích 21,8 ha thấp hơn 18,14 ha so với diện tích 39,94 ha được quy định QHC quận Tân Phú.

+ Tại Khu 1 có các ô II.47, II.48, một phần ô phố II.49, tầng cao tối đa 16 tầng cao hơn 4 tầng; ô phố II.49 (A5, A6) tầng cao tối đa 15 tầng cao hơn 3 tầng; ô phố có ký hiệu II.49 (A1) tầng cao tối đa là 17 tầng cao hơn 5 tầng so với QHC quận (12 tầng) Là thực hiện chưa đúng với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

+ Đất các nhóm nhà ở trong đất sử dụng hỗn hợp với diện tích 16.801 m<sup>2</sup> còn chưa xác định các chỉ tiêu quy hoạch như: mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, tối thiểu, hệ số sử dụng đất...theo quy định.

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt một số chỉ tiêu đất công trình giáo dục, cây xanh công cộng thấp hơn so với quy chuẩn xây dựng; cụ thể:

+ Đất công trình giáo dục 1,48 m<sup>2</sup>/người thấp hơn 1,22 m<sup>2</sup>/người so với quy định tại điểm 2.4.2 Mục 2.4 Chương 2 của QCXDVN 01:2008/BXD.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng 3,11 m<sup>2</sup>/người thấp hơn 3,89 m<sup>2</sup>/người so với quy định tại Bảng 2.2 điểm 2.6.3 Mục 2.6 Chương 2 của QCXDVN 01:2008/BXD.

+ Phê duyệt mật độ xây dựng vượt so với Quy chuẩn xây dựng: Quyết định số 529/QĐ-UBND ngày 12/02/2019 về duyệt điều chỉnh cục bộ một phần ô phố II.49 (A5, A6) Khu A5 có diện tích đất là 80.298 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 38,5% vượt 3,5%; Khu A6 có diện tích đất là 52.100 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng là 39,48% vượt 4,48% tại Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú là thực hiện chưa đúng với quy định tại Bảng 2.7a QCXDVN 01:2008/BXD.

+ Sở Quy hoạch - Kiến trúc không lập báo cáo về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị đối với 03 đồ án điều chỉnh cục bộ QHPK nêu trên là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

+ Hồ sơ điều chỉnh cục bộ QHPK không đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng khu vực; không có giải pháp mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình hạ tầng xã hội Là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 48 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

+ Về thành phần hồ sơ bản vẽ điều chỉnh quy hoạch: Bản vẽ điều chỉnh cục bộ QHPK chỉ có duy nhất bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất còn thiếu một số bản vẽ quy hoạch bản đồ, sơ đồ so với quy định để xác định được đầy đủ nội dung quy hoạch liên quan đến việc điều chỉnh cục bộ là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 19 Nghị định số 137/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ và Điều 11 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 10/8/2010 của Bộ Xây dựng.

+ Nội dung quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ QHPK không làm rõ các nguyên nhân dẫn đến việc phải điều chỉnh, hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh, các giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch là thực hiện chưa đúng với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.



- Việc quy hoạch một số ô đất ở, hỗn hợp, xây dựng mới, công viên, dịch vụ, công cộng, giáo dục nhưng theo QHC Thành phố Hồ Chí Minh vẫn là đất công nghiệp, cụ thể:

+ Các ô đất có ký hiệu: từ ô phố số II.51 đến II.80 (trừ ô phố II.64) với tổng diện tích khoảng 34,5 ha (trước đây thuộc quy hoạch khu công nghiệp Tân Bình) được quy hoạch làm đất ở hỗn hợp, xây dựng mới, công viên, dịch vụ, công cộng, giáo dục nhưng QHC Thành phố Hồ Chí Minh các ô đất trên là đất công nghiệp.

+ Ngày 07/3/2019, tại Quyết định số 834/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án QHPK Khu 1, trong đó điều chỉnh khu đất ký hiệu I/133a, diện tích khoảng 5.185 m<sup>2</sup> từ đất nhóm nhà ở xây dựng mới kết hợp thương mại dịch vụ thành đất y tế (bệnh viện đa khoa 350 giường) nhưng theo QHC Thành phố Hồ Chí Minh thì các ô đất trên là đất công nghiệp và việc lấy ý kiến cộng đồng có tỷ lệ phiếu thống nhất còn thấp (chỉ đạt 14/41 phiếu đồng thuận, chiếm tỷ lệ 34,14%) nhưng Sở Quy hoạch - Kiến trúc vẫn trình UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt. Ngoài ra, tại đồ án QHPK điều chỉnh mật độ xây dựng từ 45÷52% vượt từ 5% đến 12% là thực hiện chưa đúng với quy định tại quy chuẩn QCVN 01:2008/BXD quy định mật độ xây dựng tối đa là 40%.

(2) Đồ án QHPK của Khu 3

Ngày 26/9/2013, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 5341/QĐ-UBND phê duyệt đồ án QHPK - Khu 3 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông). *Qua kiểm tra cho thấy:*

- UBND quận Tân Phú đã trình UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt đồ án QHPK 3, trong đó một số chỉ tiêu quy hoạch đã bị thay đổi so với QHC quận, như: mật độ xây dựng từ 40% tăng lên 45%; chiều cao tối đa từ 18 tầng tăng lên 20 tầng... là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Chỉ tiêu đất giáo dục theo đồ án QHPK được phê duyệt là 0,83 m<sup>2</sup>/người (theo quy chuẩn là 2,7 m<sup>2</sup>/người); chỉ tiêu đất công viên cây xanh được phê duyệt là 1,11 m<sup>2</sup>/người (theo quy chuẩn là 2 m<sup>2</sup>/người) là thực hiện chưa đúng với quy định tại QCVN 01:2008/BXD và khoản 2 Điều 6 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Một số ô đất trong QHPK đã được điều chỉnh chức năng sử dụng đất so với QHC Quận, cụ thể: tại phân khu 3 điều chỉnh 04 ô đất (ký hiệu III.25.1, III.27.1, IV.8.2, I.7.1) với diện tích khoảng 1ha, QHC được phê duyệt là đất hỗn hợp (đất TMDV kết hợp ở; đất giáo dục; đất cây xanh sử dụng công cộng; đất cây xanh công viên thể thao... khi phê duyệt QHPK được điều chỉnh là đất thương mại dịch vụ kết hợp ở; đất y tế kết hợp giáo dục + cây xanh sử dụng công cộng + đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang... là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

Việc UBND quận Tân Phú đã trình thay đổi một số chỉ tiêu về tăng mật độ xây dựng, tăng chiều cao tầng, giảm chỉ tiêu cây xanh, giảm chỉ tiêu đất giáo dục, trong khi đất cây xanh và đất giáo dục trong quy hoạch là chưa phù hợp quy định tại QCVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng.

- *Việc điều chỉnh cục bộ đồ án:* Đồ án điều chỉnh cục bộ QHPK, Khu 3 (ô phố III.25.1 và III.27.1) theo Quyết định số 4034/QĐ-UBND ngày 09/8/2016; *qua kiểm tra cho thấy:*

+ Việc điều chỉnh cục bộ đồ án QHPK (khu 3) tại 02 khu đất II.25.1 và II.27.1 không nêu rõ nguyên nhân, lý do điều chỉnh, chưa đủ căn cứ, cơ sở điều chỉnh là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 3, khoản 5 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

+ Việc lập, thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh QHPK đã làm thay đổi tính chất, chức năng, quy mô của QHPK (thay đổi các chỉ tiêu về sử dụng đất, công trình công cộng, cây xanh giáo dục, cơ sở hạ tầng, cảnh quan đô thị...) là thực hiện chưa đúng với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.



+ Mặc dù tại khoản 3, 4 Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 không quy định cụ thể tỷ lệ % ý kiến đồng thuận để xem xét quyết định duyệt quy hoạch; tuy nhiên, việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư với tỷ lệ thấp (tổng số phiếu lấy ý kiến là 36 phiếu, trong đó chỉ có 07 phiếu đồng ý (tương đương 19,4%), 07 phiếu không đồng ý, 22 phiếu không có ý kiến) là chưa đủ căn cứ, điều kiện để điều chỉnh cục bộ QHPK nêu trên.

+ Theo Tờ trình số 23/TTr-UBND ngày 29/7/2016, UBND quận Tân Phú đề nghị Công ty Thủy sản Tân Phú phải bàn giao lại phần diện tích 6.354 m<sup>2</sup> cho UBND quận Tân Phú trước khi tiến hành khởi công xây dựng, trong đó: đất cây xanh là 4.819 m<sup>2</sup> (đối với Khu 1 là 3.070 m<sup>2</sup>, đối với khu 2 là 1.749 m<sup>2</sup> - không bao gồm phần diện tích khoảng 781 m<sup>2</sup> đã được quy hoạch là đất cây xanh công viên thuộc ô phố III.28.2) và đất trường học thuộc Khu 1 là 1.535 m<sup>2</sup> là thực hiện chưa đúng với quy định về chỉ tiêu quy hoạch xây dựng về đất cây xanh, đất giáo dục quy định tại Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ Xây dựng.

+ Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Tờ trình số 3272/TTr-SQHKT về trình duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án QHPK (tại 02 khu đất có ký hiệu III.25.1 và III.27.1) trong đó: điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch về chức năng sử dụng đất từ đất hỗn hợp ô đất số 1 (đất thương mại dịch vụ, 10% đất giáo dục, 20% đất cây xanh), ô đất số 2 (đất thương mại dịch vụ, 15% đất cây xanh) sang đất thương mại dịch vụ kết hợp ở; mật độ xây dựng khối để  $\leq 46\%$ ; tầng cao tối đa từ 20 tầng lên 22 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa từ 6,5 lần lên 7,5 lần là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

+ UBND Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 4034/QĐ-UBND ngày 09/8/2016 phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án QHPK Khu 3 không phù hợp với QHPK, QHC quận; đồng thời giao Công ty cổ phần thủy sản Tân Phú có trách nhiệm thực hiện thiếu căn cứ, cơ sở hoàn đổi khu đất khác có diện tích tương đương 6.387 m<sup>2</sup> làm trường học và cây xanh thay thế diện tích đất giáo dục và cây xanh bị mất đi khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch là thực hiện không đúng quy định tại Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ Xây dựng, khoản 2 Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

### **5. Đối với QHPK tại huyện Bình Chánh**

Trên địa bàn Huyện có 50 đồ án Quy hoạch xây dựng (QHPK) tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt với tổng diện tích là 6.826,27 ha, trong đó: 22 đồ án đã được phê duyệt trước năm 2010 với tổng diện tích là 2.427,03 ha; 28 đồ án được phê duyệt từ năm 2010 đến nay, tổng diện tích là 4.399,24 ha. Trong giai đoạn 2015-2022, huyện Bình Chánh đã tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt 02 đồ án QHPK, tổng diện tích khoảng 175,13 ha; tỷ lệ phù kín QHPK đạt khoảng 96% (tính theo diện tích quy hoạch đô thị); kiểm tra 03 đồ án QHPK do UBND huyện Bình Chánh lập, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt; cụ thể:

(1) Đồ án điều chỉnh cục bộ QHPK Khu công nghiệp An Hạ (phần khu dân cư) xã Phạm Văn Hai

#### **Qua kiểm tra cho thấy:**

- Tại Quyết định số 4221/QĐ-UBND ngày 25/8/2014 (điều chỉnh lần 2): UBND huyện Bình Chánh trình điều chỉnh QHPK; Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Tờ trình số 2112/TTr-SQHKT và UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4221/QĐ-UBND ngày 25/8/2014 chưa phù hợp với QHC huyện Bình Chánh; cụ thể: đất ở tăng lên 7,07 ha, đất cây xanh giảm 2,74 ha; chỉ tiêu đất giáo dục không đủ theo quy chuẩn (17.000 m<sup>2</sup>/7.517 người = 2,26 m<sup>2</sup>/người) là chưa phù hợp với quy định tại mục 2.4.2 của QCXDVN 01:2008/BXD là thực hiện không đúng quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Tại Quyết định số 353/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 (điều chỉnh lần 3): Điều chỉnh cục bộ QHPK khu nhà lưu trú công nhân, diện tích 2,48 ha theo quy hoạch được duyệt thành diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại.



Ngày 12/8/2016, Văn phòng UBND Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo nội dung kết luận của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 465/TB-VP như sau:

+ Xét đề nghị của Nhà đầu tư (Công ty cổ phần Tư vấn - Đầu tư - Xây dựng - Thương mại - Sản xuất Nhựa Thành) về chuyển đổi vị trí quy hoạch xây dựng Khu nhà lưu trú công nhân tại khu đất 2,48 ha theo quy hoạch được duyệt, thành diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại (xây dựng khu nhà ở cho cán bộ, chiến sĩ Công an thuộc Tổng cục Cảnh sát phía Nam - Bộ Công an), UBND Thành phố Hồ Chí Minh đồng ý chuyển Khu nhà lưu trú công nhân, diện tích 2,48 ha theo quy hoạch được duyệt thành diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại. Theo báo cáo của Chủ đầu tư gửi UBND huyện Bình Chánh, hiện nay, khu đất chuyển từ đất lưu trú công nhân sang nhà ở để bán thương mại, hiện nay, Chủ đầu tư đang hoàn chỉnh các thủ tục theo quy định.

+ Đề nghị Chủ đầu tư phải ký quỹ trước thời điểm được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, để thực hiện dự án nhà ở thương mại (tại khu đất 2,48 ha), đồng thời đảm bảo việc thực hiện đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân (tại khu đất 1,08 ha). Tuy nhiên, đến nay khu nhà ở lưu trú công nhân đang triển khai nhưng tiến độ thực hiện dự án còn chậm.

+ Giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp Sở Tài chính, Cục Thuế Thành phố căn cứ chức năng và chỉ tiêu quy hoạch của dự án tại 02 địa điểm nêu trên, hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính và hoàn tất thủ tục về đất đai theo quy định hiện hành. Tuy nhiên, do vướng mắc về việc nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất phục vụ tái định cư 27.462,1m<sup>2</sup> (246 nền tái định cư hoán đổi cho Thành phố) nên Chủ đầu tư mới thực hiện nộp 12.972.000.000 đồng, chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Việc tổ chức thực hiện quy hoạch

+ UBND huyện Bình Chánh ban hành công bố đồ án điều chỉnh cục bộ đồ án QHPK Khu công nghiệp An Hạ (phần khu dân cư) chậm là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

+ Đồ án điều chỉnh cục bộ QHPK số 353/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 chưa thực hiện cắm mốc giới là thực hiện chưa đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 32 Luật Xây dựng năm 2003.

(2) Đồ án điều chỉnh cục bộ Bản đồ tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang dọc trục tỉnh lộ 10, huyện Bình Chánh: Đồ án điều chỉnh cục bộ QHPK số 4076/QĐ-UBND ngày 28/11/2022 chưa thực hiện cắm mốc giới là thực hiện chưa đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 32 Luật Xây dựng năm 2003.

(3) Đồ án QHPK khu Trung tâm và dân cư Tân Túc, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh

- Các đồ án điều chỉnh cục bộ QHPK không xác định khoảng lùi công trình đối với các trục đường, vị trí, quy mô các công trình ngầm là thực hiện chưa đúng với quy định tại điểm b khoản 3 Điều 19 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ.

- UBND huyện Bình Chánh phê duyệt đồ án quy hoạch và đồ án điều chỉnh cục bộ QHPK chưa phù hợp với QHC Thành phố Hồ Chí Minh; cụ thể như sau:

+ QHPK ô đất ký hiệu I-16, diện tích 3,1ha, được quy hoạch là đất nhóm nhà ở xây dựng mới đô thị cao tầng nhưng QHC Thành phố Hồ Chí Minh thì ô đất trên được quy hoạch là đất trung tâm công cộng phát triển mới.

+ QHPK ô đất ký hiệu IV-24, IV25... tổng diện tích 18,728 ha, được quy hoạch là đất nhóm nhà ở xây dựng mới nhưng QHC Thành phố Hồ Chí Minh thì khoảng 6 ha đất trên được quy hoạch là đất cụm công nghiệp.

- UBND huyện Bình Chánh không lập báo cáo về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và không lấy ý kiến cộng đồng dân cư là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.



- Hồ sơ điều chỉnh cục bộ QHPK không đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đối với từng khu vực; không có giải pháp mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình hạ tầng xã hội là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 48 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chỉ có duy nhất bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất còn thiếu một số bản vẽ quy hoạch bản đồ, sơ đồ so với quy định để xác định được đầy đủ nội dung quy hoạch liên quan đến việc điều chỉnh cục bộ là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 19 Nghị định số 137/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ và Điều 11 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 10/8/2010 của Bộ Xây dựng.

- Nội dung quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch không làm rõ: các nguyên nhân dẫn đến việc phải điều chỉnh, hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh; các giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch là thực hiện chưa đúng với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

#### **6. Đối với QHPK tại Quận 7**

Tổng số đồ án QHPK đã được phê duyệt là 15 đồ án; tổng diện tích có QHPK khoảng 3.468,49 ha. **Qua kiểm tra cho thấy:**

- UBND Quận 7 chậm thực hiện xây dựng nhiệm vụ quy hoạch và chậm thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt 03 đồ án QHPK theo QHC Thành phố Hồ Chí Minh thay thế cho 09 QHPK được phê duyệt từ thời điểm 2004-2005 là thực hiện chưa đúng với quy định, không phù hợp với tình hình thực tế.

- Quận 7 chưa hoàn thành việc phủ kín QHPK theo QHC Thành phố Hồ Chí Minh Hồ Chí Minh là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 4 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Đối với 09 QHPK được phê duyệt từ thời điểm 2004 - 2005 nhưng UBND Quận 7 chưa điều chỉnh theo QHC Thành phố Hồ Chí Minh là thực hiện chưa đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 18 và khoản 4 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Việc UBND Thành phố Hồ Chí Minh giao Chủ đầu tư lập một số QHPK (Khu Công viên Mũi Đèn Đỏ và Khu nhà ở đô thị - Phường Phú Thuận) là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 4 và khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Đối với 04 QHPK được phê duyệt sau QHC Thành phố Hồ Chí Minh: *Đồ án Khu dân cư phía Nam Rạch Bà Bướm - Phường Phú Thuận; Khu Công viên Mũi Đèn đỏ và Khu nhà ở đô thị - Phường Phú Thuận; Khu dân cư Phường Tân Thuận Đông (phía Bắc); Khu dân cư phường Tân Hưng*, quá trình lập, thẩm định, phê duyệt còn tồn tại: Thời gian lập, thẩm định, phê duyệt đồ án còn chậm là chưa đúng quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 2 và khoản 2 Điều 32 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; công tác rà soát còn chậm là chưa đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; chưa thực hiện việc thành lập Hội đồng thẩm định là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Đơn vị tư vấn không tổ chức lấy kiến kiến đối với đồ án quy hoạch là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 3 Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Đối chiếu sự phù hợp giữa QHPK và QHC Thành phố Hồ Chí Minh: 03 QHPK do UBND Quận 7 lập có một số nội dung chưa phù hợp với QHC Thành phố Hồ Chí Minh là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 và khoản 4 Điều 25 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Đối với 20 đồ án điều chỉnh cục bộ QHPK giai đoạn 2015-2022

+ UBND Thành phố Hồ Chí Minh không yêu cầu thành lập Hội đồng thẩm định, chỉ đạo các cơ quan quản lý nhà nước như: Sở Giáo dục và Đào tạo, Sở Giao thông vận tải, ... có



ý kiến cụ thể bằng văn bản về các nội dung liên quan trách nhiệm, thẩm quyền của đơn vị mình là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Đơn vị tư vấn không tổ chức lấy kiến kiến riêng là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 3 Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

+ Đối chiếu sự phù hợp giữa 20 đồ án điều chỉnh cục bộ với QHC Thành phố Hồ Chí Minh cho thấy: Trong 20 đồ án điều chỉnh cục bộ QHPK, đa phần các đồ án điều chỉnh cục bộ QHPK cơ bản phù hợp với QHC Thành phố Hồ Chí Minh, có 04 đồ án điều chỉnh khác QHC Thành phố Hồ Chí Minh, 06 đồ án có một phần khác QHC Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, có 10 đồ án điều chỉnh cục bộ QHPK khác QHC Thành phố Hồ Chí Minh là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 và khoản 4 Điều 25 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

*(1) Về đồ án điều chỉnh chỉnh QHPK khu dân cư phường Tân Hưng do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Quận 7 làm Chủ đầu tư, Đơn vị tư vấn lập đồ án là Công ty thiết kế Kiến trúc P.A, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt*

- Điều chỉnh cục bộ đồ án QHPK (Ô phố H2, B4.2, B5, B7.3, B8.10, B8.11, B11) được UBND Thành phố Hồ Chí Minh duyệt tại Quyết định số 3047/QĐ-UBND ngày 24/6/2015

+ Đồ án điều chỉnh chưa thấy thể hiện việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư của khu vực xung quan có ảnh hưởng trực tiếp là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 số 30/2009/QH12.

+ Đồ án chưa thực hiện việc thành lập Hội đồng thẩm định là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 số 30/2009/QH12.

+ Đối chiếu các ô phố H2, B4.2, B5, B7.3, B8.10, B8.11, B11 thấy: Đối với ô phố ký hiệu H2: công trình công cộng - trụ sở hành chính phường thành đất giáo dục - trường mầm non); Ô phố ký hiệu B4.2: đất công trình công cộng (chức năng văn phòng - thương mại dịch vụ sang đất công trình hỗn hợp (thương mại dịch vụ - văn phòng có nhân viên lưu trú (officetel) - ở); Ô phố ký hiệu B5 (điều chỉnh đất dân cư xây dựng mới sang đất dân cư hiện hữu); Một phần ô phố ký hiệu B7.3: điều chỉnh đất dân cư xây dựng mới thành đất công trình công cộng (Trung tâm hành chính phường). Ô phố ký hiệu B8.10 và B8.11: điều chỉnh đất công trình công cộng (văn phòng - thương mại dịch vụ) thành đất công trình hỗn hợp (văn phòng - thương mại dịch vụ - ở). Việc điều chỉnh QHPK nhiều ô phố H2, B4.2, B5.. từ đất hỗn hợp (Văn phòng, TMDV, ở) nhưng QHC Thành phố Hồ Chí Minh định hướng là đất ở hiện hữu là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 và Khoản 4 Điều 25 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc giữa QHPK được điều chỉnh có nhiều sai khác so với QHC Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể: Điều chỉnh giảm dân số các lô ký hiệu B5, B11 bổ sung cho khu hỗn hợp B4.2, B8.10 và B8.11 chức năng căn hộ ở VP- TMDV. Việc điều chỉnh không đảm bảo tính đồng bộ của quy hoạch, cơ quan lập quy hoạch chưa làm rõ các nguyên nhân dẫn đến việc phải điều chỉnh; hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh; các giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Điều chỉnh cục bộ đồ án QHPK Khu dân cư phường Tân Hưng (tại Khu Sóng Ông Lớn) được UBND Thành phố Hồ Chí Minh duyệt tại Quyết định số 1346/QĐ-UBND ngày 06/4/2018

+ Việc lập, thẩm định, phê duyệt đồ án này còn chậm khoảng 10 tháng là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2, khoản 5 Điều 2 và khoản 2 Điều 32 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.



+ Việc xin ý kiến cộng đồng dân cư có liên quan được tổ chức mang tính hình thức, thiếu đồng bộ, không đảm bảo đầy đủ, chặt chẽ, khách quan là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

+ Khi phê duyệt đồ án này chưa thực hiện việc thành lập Hội đồng thẩm định Là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

+ Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc giữa QHPK được điều chỉnh có nhiều sai khác so với QHC Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể: có 01 ô phố (B4.2) khác QHC Thành phố Hồ Chí Minh nhưng phù hợp QHC Quận 7, 01 ô phố (B5) khác QHC Quận 7 nhưng phù hợp QHC Thành phố Hồ Chí Minh là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 và khoản 4 Điều 25 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 số 30/2009/QH12.

(2) Về đồ án điều chỉnh cục bộ đồ án QHPK Khu dân cư Tân Thuận Tây tại phường Bình Thuận và phường Tân Thuận Tây, Quận 7 do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Quận 7 làm Chủ đầu tư, Đơn vị tư vấn lập đồ án là Viện quy hoạch xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo Quyết định số 3116/QĐ-UBND ngày 24/7/2019. Qua kiểm tra cho thấy:

- Điều chỉnh cục bộ đồ án QHPK tại các ô phố có ký hiệu 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, III-1, III-2, III-12 và đường giao thông theo Quyết định số 3116/QĐ-UBND ngày 24/7/2019 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh

- Khi lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã có tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư theo quy định. Tuy nhiên, việc lấy ý kiến về quy hoạch đô thị chưa thấy thể hiện đơn vị tư vấn thực hiện việc lấy ý kiến là thực hiện chưa đúng quy định tại khoản 3 Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 số 30/2009/QH12.

- Khi thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch, UBND Thành phố Hồ Chí Minh chưa thực hiện việc thành lập Hội đồng thẩm định là thực hiện chưa đúng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 số 30/2009/QH12.

- Việc lập điều chỉnh cục bộ đồ án QHPK tại khu vực liên quan dự án khu dân cư Tân Thuận Tây của Công ty Xuân Mai – Sài Gòn có thay đổi tăng chiều cao công trình, tạo điểm nhấn kiến trúc cảnh quan đường Nguyễn Văn Linh và cửa ngõ Quận 7; thay đổi vị trí trường học khác QHC Quận 7 và khác QHC Thành phố Hồ Chí Minh. Các ô phố nhóm nhà ở quy hoạch cao tầng, đất sử dụng hỗn hợp khác QHC Thành phố Hồ Chí Minh (định hướng đất khu ở hiện hữu) nhưng phù hợp QHC Quận 7 (khu dân cư xây dựng mới) định hướng phát triển nhà ở cao tầng dọc trục đường Nguyễn Văn Linh. Như vậy, việc điều chỉnh QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường Bình Thuận và Tân Thuận Tây tại khu vực liên quan dự án khu dân cư Tân Thuận Tây của Công ty Xuân Mai - Sài Gòn khác với QHC Thành phố Hồ Chí Minh (phù hợp QHC Quận 7) là chưa thực hiện đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 và khoản 4 Điều 25 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Tổng hợp so sánh sự phù hợp giữa QHPK với QHC Quận 7 và QHC Thành phố Hồ Chí Minh cụ thể như sau: tại 19 vị trí ô đất (ký hiệu A1,2,3,4; B1,2; C1,2,3; D1,2; H1,2; E2,3...), theo QHC Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc khu vực định hướng chức năng đất khu ở hiện hữu; QHC Quận 7 là đất khu dân cư xây dựng mới, đất công trình công cộng, đất trường học nhưng khi điều chỉnh cục bộ QHPK được điều chỉnh thành đất nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn cao tầng, đất thương mại dịch vụ-văn phòng cao tầng tạo điểm nhấn, đất hỗn hợp, đất giáo dục, đất tôn giáo, đất công viên cây xanh... là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

### **7. Đối với QHPK tại huyện Hóc Môn**

Trên địa bàn huyện Hóc Môn đã phê duyệt 34 đồ án QHPK (25 đồ án lập mới, 09 đồ án điều chỉnh tổng thể). Qua kiểm tra cho thấy:

- Đối chiếu QHPK với QHC Thành phố Hồ Chí Minh: một số tuyến đường không tuân thủ theo QHC Thành phố Hồ Chí Minh; các tuyến đường không theo QHC Thành phố Hồ Chí



Minh đã có các tuyến đường khác thay thế, đảm bảo chỉ tiêu mật độ đường theo đồ án quy hoạch. Ngoài ra, theo hướng dẫn của Sở Quy hoạch - Kiến trúc trong thuyết minh không thể hiện việc bỏ hay thay thế các tuyến đường trong đồ án QHC Thành phố Hồ Chí Minh. Đa số các đồ án QHPK không tuân thủ QHC Thành phố Hồ Chí Minh (xoá nhiều tuyến đường dự phòng không được thể hiện trong thuyết minh, hoán đổi chức năng sử dụng đất) là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 và khoản 4 Điều 25 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Qua rà soát cho thấy, trong 34 QHPK được lập, thẩm định, phê duyệt có 15 QHPK do Ban quản lý dự án quy hoạch xây dựng trực thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc lập quy hoạch. Việc giao Ban quản lý dự án quy hoạch xây dựng trực thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc lập 15 đồ án QHPK là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 5 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- UBND huyện Hóc Môn chưa xây dựng Kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 28 và Điều 29 Nghị định số 44/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ.

*Đồ án QHPK khu dân cư xã Thới Tam Thôn Khu I và Khu II theo Quyết định số 3472/QĐ-UBND ngày 29/6/2013, và Quyết định số 3471/QĐ-UBND ngày 29/6/2013 do Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng TP HCM thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc lập, đơn vị tư vấn lập: Viện Quy hoạch Xây dựng - Viện nghiên cứu Phát triển thành phố, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt*

- Thẩm quyền lập đồ án QHPK Thới Tam Thôn Khu I và Khu II được UBND Thành phố Hồ Chí Minh giao cho Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc lập đồ án QHPK khu dân cư xã Thới Tam Thôn (khu I) là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 5 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 số 30/2009/QH12.

- Thời gian lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh đồ án QHPK còn chậm là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2, khoản 5 Điều 2 và khoản 2 Điều 32 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ.

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh không thành lập Hội đồng thẩm định là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Đơn vị tư vấn thực hiện việc lấy ý kiến không đầy đủ là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- UBND huyện Hóc Môn chưa thực hiện rà soát tổng thể đối với đồ án quy hoạch là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Đồ án QHPK Khu dân cư Thới Tam Thôn (khu I và Khu II) còn có một số điểm chưa phù hợp với QHC Thành phố Hồ Chí Minh (một số tuyến đường giao thông, chức năng sử dụng đất) như tuyến đường D2 là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 và khoản 4 Điều 25 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

*Về việc đồ án điều chỉnh cục bộ một số ô phố (II.6.1, II.5.1, II.5.2, II.5.5, II.5.7) tại đồ án QHPK Khu dân cư xã Thới Tam Thôn (Khu I) và điều chỉnh cục bộ một số ô phố ô phố: I.2.7, I.5.1, I.5.2 tại đồ án QHPK Khu dân cư xã Thới Tam Thôn (Khu II)*

- Thời gian thẩm định và phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch còn chậm là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ.

- Khi thẩm định, phê duyệt đồ án chưa thực hiện việc thành lập Hội đồng thẩm định là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.



- UBND huyện Hóc Môn chưa nêu kế hoạch cụ thể điều chỉnh cục bộ QHPK là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Việc tổ chức xin ý kiến cộng đồng dân cư mới thực hiện xin ý kiến trong khu vực điều chỉnh quy hoạch, chưa thực hiện việc xin ý kiến dân cư khu vực xung quanh có ảnh hưởng trực tiếp là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Việc điều chỉnh cục bộ QHPK làm giảm chi tiêu giao thông của đồ án QHPK đã được phê duyệt (khu I giảm 0,61 ha, khu II giảm 0,25 ha) chưa đủ cơ sở để đánh giá việc điều chỉnh cục bộ QHPK khu dân cư xã Thới Tam Thôn (khu I và khu II) để phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 5 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

#### **8. Đối với QHPK tại huyện Củ Chi**

Huyện Củ Chi có Quyết định số 2645/QĐ-UBND ngày 23/5/2012 phê duyệt đồ án điều chỉnh QHC huyện; có 75 đồ án quy hoạch QHPK được phê duyệt, (từ năm 2012 đến năm 2014 có 52 đồ án; từ năm 2015 đến năm 2022 có 23 đồ án). **Qua kiểm tra cho thấy:**

Lập, thẩm định, phê duyệt một số đồ án QHPK có nội dung chưa phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch theo QHC huyện, cụ thể: tại Đồ án QHPK khu dân cư xã Tân Thông Hội (Khu 4) được phê duyệt ô I.62 và I.34 là đất ở xây dựng mới trong khu hỗn hợp; đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang, tuy nhiên theo đồ án QHC huyện là đất công trình công cộng; tại Đồ án QHPK khu dân cư Tân Thạnh Tây (Khu 2) được phê duyệt ô phố 12,13 và ô phố 15 là đất giáo dục, đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang và đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới; tuy nhiên theo đồ án QHC huyện Củ Chi là đất đất cây xanh thể dục thể thao và đất công trình công cộng là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

##### **(1) Về QHPK khu dân cư xã Tân Thông Hội (Khu 4)**

Đồ án QHPK được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt lần đầu tại Quyết định số 4805/QĐ-UBND ngày 04/9/2013; tổng diện tích quy hoạch 94,90 ha; dân số quy hoạch 10.000 người; đồ án quy hoạch do UBND huyện Củ Chi lập (Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng công trình huyện Củ Chi), Công ty TNHH tư vấn quy hoạch và phát triển đô thị tư vấn, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã phê duyệt

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh không thành lập Hội đồng thẩm định là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Sở Quy hoạch - Kiến trúc không thẩm định nội dung, điều kiện của tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị là thực hiện chưa đúng với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 43 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; thời gian thẩm định đồ án chậm là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- Đồ án QHPK được phê duyệt theo Quyết định số 4805/QĐ-UBND ngày 04/9/2013 nhưng chưa có nội dung thiết kế đô thị, đến ngày 08/7/2020, Sở Quy hoạch - Kiến trúc mới ban hành Quyết định số 136/QĐ-SQHKT về phê duyệt nội dung Thiết kế đô thị đồ án là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 32 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và điểm b khoản 1 Điều 34 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- Đối chiếu giữa đồ án QHPK với QHC huyện được phê duyệt

+ Tại đồ án QHPK ô phố I.34, diện tích 0,4 ha (đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang) và I.62, diện tích 1,96 ha (đất ở xây dựng mới trong khu hỗn hợp) trong đó tại đồ án QHC huyện phê duyệt đất công trình công cộng là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

+ UBND huyện Củ Chi đã lập, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và UBND Thành



phố Hồ Chí Minh đã phê duyệt tách thành 02 nội dung quy hoạch sử dụng đất - Kiến trúc - Giao thông và Quy hoạch Hạ tầng kỹ thuật tại Quyết định số 4805/QĐ-UBND ngày 04/9/2013 và Quyết định số 7312/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 để lập, thẩm định và phê duyệt là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- *Việc điều chỉnh Đồ án:* Việc điều chỉnh cục bộ các ô phố I.48, I.49, I.50, I.51, I.52 tại đồ án QHPK khu dân cư xã Tân Thông Hội (khu 4), huyện Củ Chi

+ Thời gian thẩm định đồ án điều chỉnh cục bộ đồ án QHPK của Sở Quy hoạch - Kiến trúc chậm là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

+ Việc lập, thẩm định và duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án QHPK từ đất cây xanh sang đất nhóm nhà ở hiện hữu dẫn đến chỉ tiêu đất cây xanh sử dụng công cộng trong đồ án QHPK giảm còn 1,17 m<sup>2</sup>/người là thực hiện chưa đúng với quy định tại quy chuẩn QCVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng là 2 m<sup>2</sup>/người.

- *Việc thực hiện quy hoạch:*

+ Công bố công khai đồ án quy hoạch chậm so với quy định tại khoản 1 Điều 53; nội dung công bố chưa có quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

+ Việc lập và phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới chậm là thực hiện chưa đúng với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

(2) *Đồ án QHPK khu dân cư Tân Thạnh Tây (Khu 2)*

Ngày 10/5/2013, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 2390/QĐ-UBND về phê duyệt nhiệm vụ QHPK; ngày 28/8/2013, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 4658/QĐ-UBND phê duyệt đồ án QHPK; diện tích quy hoạch 104,64 ha; dân số quy hoạch 6.300 người. đồ án do Sở Quy hoạch - Kiến trúc (Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng Thành phố) lập, Viện Quy hoạch xây dựng - Viện nghiên cứu phát triển Thành phố Hồ Chí Minh tư vấn, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt. *Qua kiểm tra cho thấy:*

- Lập, thẩm định, phê duyệt đồ án tại ô phố 12 (đất giáo dục, trường trung học cơ sở Tân Thạnh Tây hiện hữu) ô phố 13 (đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang) và ô phố 15 (đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới) của đồ án QHPK không phù hợp với QHC huyện Củ Chi (đất cây xanh thể dục thể thao; đất công trình công cộng) là thực hiện chưa đúng quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc là cơ quan tổ chức lập quy hoạch (Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng Thành phố) tại Quyết định số 2390/QĐ-UBND về phê duyệt nhiệm vụ QHPK là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 5 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã phê duyệt đồ án QHPK có tỷ lệ đất giao thông (14,53%) là thực hiện chưa đúng so với quy chuẩn QCVN 01:2008/BXD (18%).

+ UBND huyện Củ Chi lập, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tách thành 02 nội dung quy hoạch sử dụng đất - Kiến trúc - Giao thông và Quy hoạch Hạ tầng kỹ thuật tại Quyết định số 4658/QĐ-UBND ngày 28/8/2013 và Quyết định số 7313/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 để lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế đô thị đến nay chưa được phê duyệt là thực hiện không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 29, khoản 1 Điều 32 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và điểm b khoản 1 Điều 34 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh không thành lập Hội đồng thẩm định đồ án là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12



ngày 17/6/2009.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định đồ án QHPK không thẩm định nội dung điều kiện của tổ chức tư vấn lập quy hoạch Là thực hiện chưa đúng với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 43 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; thời gian thẩm định đồ án chậm so với quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- *Việc điều chỉnh đồ án:* Điều chỉnh cục bộ ô phố ký hiệu 15 và điều chỉnh lại ranh 02 ô phố 14 và 15 thuộc đồ án QHPK khu dân cư Tân Thạnh Tây Khu II: Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định điều chỉnh cục bộ đồ án QHPK chậm là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010.





**Phụ lục số 04**  
**BẢNG SO SÁNH MỘT SỐ CHỈ TIÊU QHPK TẠI MỘT SỐ QUẬN/HUYỆN VỚI QCXDVN**  
*(Kèm theo Kết luận thanh tra số 82/KL-TTCTP ngày 18/3/2025)*

STT	Quận - Huyện	QHPK	Diện tích	Loại chỉ tiêu	Đvt	Đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000	QCXDVN 01:2008/BXD
1	Quận 6	Phường 1 - 2	43.77	Đất giáo dục đơn vị ở	m2/người	0.58	3.15
				Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	m2/người	1.95	2
		Phường 10 - 11	246.91	Đất giáo dục đơn vị ở	m2/người	1.5	3.15
				Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	m2/người	2.83	2
2	Quận Bình Thạnh	2	183.1	Đất giáo dục đơn vị ở	m2/người	0.83	2
				Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	m2/người	2.14	2
		Khu dân cư Phường 27	84.99	Đất giáo dục đơn vị ở	m2/người	0.72	3.15
				Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	m2/người	2.04	2
3	Quận Tân Phú	Khu 1	573.68	Đất giáo dục đơn vị ở	m2/người	1.48	3.15
				Đất cây xanh	m2/người	1.2	2
		Khu 2	615.68	Đất giáo dục	m2/người	0.66	2.7
				Đất giáo dục đơn vị ở	m2/người	0.83	3.15
				Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	m2/người	1.11	2
Khu 3	412.25	Đất giáo dục đơn vị ở	m2/người	0.83	3.15		
		Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	m2/người	1.11	2		
4	Quận 9	Khu dân cư Trường Lưu	240.69	Đất giáo dục trong đơn vị ở	m2/người	0.97	2.7
5	Quận 2	Khu dân cư Bắc Xa Lộ Hà Nội	454.38	Đất cây xanh công cộng	m2/người	0.99	2
				Đất giáo dục đơn vị ở	m2/người	1.75	2.7
6	Huyện Củ Chi	Khu dân cư Tân Thạnh Tây (Khu 2)	104.64	Đất giao thông	tỷ lệ %	14.53	18
7	Quận 7	Khu dân cư Tân Thạnh Tây tại Phường Bình Thuận và Phường Tân Thuận		Đất giáo dục đơn vị ở	m2/người	1.09	1.725
				Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	m2/người	2.68	2



**QUY HOẠCH SDD GIỮA QUY HOẠCH PHÂN KHU VÙNG VÀ QUY HOẠCH CỦA MỘT SỐ CHUNG QUẬN/HUYỆN**  
(Kèm theo Kết luận, thành tích số 82/KL-TTCT ngày 18/3/2025)



STT	Vị trí	QHXD Phân khu, tỷ lệ 1/2000		QH chung xây dựng Quận/huyện	QHC Thành phố
		Chức năng	Diện tích (ha)		
<b>I</b>	<b>Quận 6</b>		<b>15.69</b>		
<b>I.1. Phường 10-11</b>					
1	Ô phố I/4	Đất dân cư hiện hữu	0.46	Một phần đất ở hiện hữu – Một phần đất ở xây dựng mới	
2	Ô phố I/18	Đất công trình công cộng	1.17	Đất ở xây dựng mới	
3	Ô phố I/22	Đất cây xanh	0.11	Đất ở xây dựng mới	
4	Ô phố III/49	Đất ở dân cư hiện hữu	2.05	Đất ở xây dựng mới	
5	Ô phố III/50	Đất ở dân cư hiện hữu	2.49	Đất ở xây dựng mới	
6	Ô phố III/65A	Đất ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ	0.21	Đất ở hiện hữu	
7	Ô phố III/65B	Đất ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ	0.07	Đất ở hiện hữu	
8	Ô phố III/65C	Đất ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ	0.18	Đất ở hiện hữu	
9	Ô phố IV/83	Đất ở xây dựng mới	0.23	Đất hỗn hợp	
10	Ô phố IV/91	Đất ở xây dựng mới	0.08	Đất ở hiện hữu	
11	Ô phố IV/97A	Đất ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ	0.08	Đất ở hiện hữu	
12	Ô phố IV/97B	Đất ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ	0.06	Đất trường học	
13	Ô phố IV/109	Đất y tế	0.30	Đất trường học	
14	Ô phố IV/110	Đất công trình công cộng	0.04	Đất ở hiện hữu	



STT	Vị trí	QHXD Phân khu, tỷ lệ 1/2000		QH chung xây dựng Quận/huyện	QHC Thành phố
		Chức năng	Diện tích (ha)		
15	Ô phố IV/111	Đất giáo dục	0.05	Đất ở hiện hữu	
16	Ô phố IV/116	Đất tôn giáo	0.04	Đất ở hiện hữu	
17	Ô phố V/119B	Đất ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ	0.11	Đất ở hiện hữu	
18	Ô phố V/123	Đất ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ	1.88	Một phần đất hỗn hợp – một phần đất ở hiện hữu	
19	Ô phố V/133	Đất công trình công cộng	0.19	Đất ở hiện hữu	
20	Ô phố V/134	Đất công trình công cộng	0.01	Đất ở hiện hữu	
21	Ô phố V/135	Đất công trình công cộng	0.01	Đất ở hiện hữu	
22	Ô phố V/137	Đất cây xanh	0.78	Đất ở hiện hữu	
23	Ô phố V/140	Đất tôn giáo	0.05	Đất ở hiện hữu	
24	Ô phố V/141	Đất tôn giáo	0.03	Đất ở hiện hữu	
25	Ô phố V/142	Đất tôn giáo	0.02	Đất ở hiện hữu	
<b>I. Phường 1-2</b>					
1	Ô phố II/28	Đất công trình công cộng	0.05	Đất ở hiện hữu	
2	Ô phố I/16	Một phần đất giáo dục và một phần đất dân cư hiện hữu	0.21	Đất hỗn hợp	
3	Ô phố II/41	Đất ở hiện hữu	2.83	Đất hỗn hợp	
4	Ô phố I/5	Một phần đất dân cư hiện hữu + một phần đất nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ + một phần đất thương mại dịch vụ	1.90	Đất hỗn hợp	



STT	Vị trí	QHXD Phân khu, tỷ lệ 1/2000		QH chung xây dựng Quận/huyện	QHC Thành phố
		Chức năng	Diện tích (ha)		
II	Quận 7		35.50		
<b>II.1. Khu dân cư Phường Tân Thuận Tây và Bình Thuận</b>					
1	A1	Đất nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn cao tầng	1.37	Đất khu dân cư xây dựng mới	Thuộc khu vực định hướng chức năng đất khu ở hiện hữu
2	A2	Đất nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn cao tầng	0.76	Đất khu dân cư xây dựng mới	Thuộc khu vực định hướng chức năng đất khu ở hiện hữu
3	A3	Đất nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn cao tầng	0.70	Đất khu dân cư xây dựng mới	Thuộc khu vực định hướng chức năng đất khu ở hiện hữu
4	A4	Đất nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn cao tầng	0.58	Đất khu dân cư xây dựng mới	Thuộc khu vực định hướng chức năng đất khu ở hiện hữu
5	B1	Đất nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn thấp tầng	0.72	Đất khu dân cư xây dựng mới	Thuộc khu vực định hướng chức năng đất khu ở hiện hữu
6	B2	Đất nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn thấp	0.59	Đất khu dân cư xây dựng mới	Thuộc khu vực định hướng chức năng đất khu ở hiện hữu
7	C1	Trường tiểu học	0.79	Đất khu dân cư xây dựng mới	Thuộc khu vực định hướng chức năng đất khu ở hiện hữu
8	C2	Trường mẫu giáo	0.40	Đất khu dân cư xây dựng mới	Thuộc khu vực định hướng chức năng đất khu ở hiện hữu
9	C3	Trạm y tế - VP khu phố	0.05	Đất khu dân cư xây dựng mới	Thuộc khu vực định hướng chức năng đất khu ở hiện hữu
10	D1	Đất TMDV-văn phòng cao tầng tạo điểm nhấn	0.70	Đất công trình công cộng	Thuộc khu vực định hướng chức năng đất khu ở hiện hữu
11	D2	Đất TMDV	0.33	Đất khu dân cư xây dựng mới	Thuộc khu vực định hướng chức năng đất khu ở hiện hữu
12	H1	Đất sử dụng hỗn hợp	0.78	Đất công trình công cộng	Thuộc khu vực định hướng chức năng đất khu ở hiện hữu



STT	Vị trí	QHXD Phân khu, tỷ lệ 1/2000		QH chung xây dựng Quận/huyện	QHC Thành phố
		Chức năng	Diện tích (ha)		
13	H2	Đất sử dụng hỗn hợp	0.69	Đất khu dân cư xây dựng mới	Thuộc khu vực định hướng chức năng đất khu ở hiện hữu
14	E1	Đất nhóm ở hiện trạng	0.77	Đất khu dân cư xây dựng mới	Thuộc khu vực định hướng chức năng đất khu ở hiện hữu
15	E2	Đất nhóm ở hiện trạng	1.59	Đất khu dân cư hiện hữu	Thuộc khu vực định hướng chức năng đất khu ở hiện hữu
16	E3	Đất nhóm ở hiện trạng	2.89	Đất khu dân cư hiện hữu	Thuộc khu vực định hướng chức năng đất khu ở hiện hữu
17	52	Đất công trình công cộng hiện hữu	0.06	Đất công trình công cộng	Thuộc khu vực định hướng chức năng đất khu ở hiện hữu
18		Đất tôn giáo	0.01	Đất khu dân cư xây dựng mới	Thuộc khu vực định hướng chức năng đất khu ở hiện hữu
19	CV	Đất cây xanh công viên	1.83	Đất khu dân cư xây dựng mới, trường học	Thuộc khu vực định hướng chức năng đất khu ở hiện hữu
<b>II.2. Khu dân cư phường Tân Hưng</b>					
1	Ô phố H2	Giáo dục	0.40	Đất xây dựng mới	
2	Ô phố B5	Đất dân cư hiện hữu	4.08	Đất xây dựng mới	
3	Ô phố B7.3	Đất CTCC (Trung tâm hành chính phường)	0.12	Đất xây dựng mới	
4	Ô phố B11	Đất nhà ở, đất giáo dục, đất y tế, đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật, giao thông, đất TMĐV	13.28	Đất hỗn hợp, đất cây xanh, đất CTCC	
5	Ô phố B4.2	đất sử dụng hỗn hợp (VP, TMĐV)	1.21	Đất xây dựng mới	
6	Ô phố B8.10	đất sử dụng hỗn hợp (VP, TMĐV)	0.40	Đất ở hiện hữu	



STT	Vị trí	QHXD Phân khu, tỷ lệ 1/2000		QH chung xây dựng Quận/huyện	QHC Thành phố
		Chức năng	Diện tích (ha)		
7	Ô phố B8.11	đất sử dụng hỗn hợp (VP, TMDV)	0.39	Đất ở xây dựng mới	
III	Quận Tân Phú		2.64		
<b>QHPK 1</b>					
1	ô phố có ký hiệu I/133, II/51, một phần đất giao thông và cây xanh cách ly	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới kết hợp TMDV+ đất công trình giáo dục+ đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang+ đất công trình dịch vụ công cộng (TMDV)+ đất nhóm nhà ở xây dựng mới	0.33	đất giao thông và cây xanh cách ly	
2	Một phần ô phố II/30	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	0.07	đất công trình dịch vụ công cộng (TMDV)	
<b>QHPK 2</b>					
1	Khu đất có ký hiệu III/63	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	0.26	Đất giáo dục (trường THCS xây dựng mới)	
2	Khu đất có ký hiệu III/98	Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	0.16	Đất giáo dục (trường mầm non xây dựng mới)	
3	Khu đất có ký hiệu IV/27	Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	0.75	Đất công trình giáo dục	
<b>QHPK 3</b>					
1	khu đất có ký hiệu III.25.1	Đất hỗn hợp (đất TMDV kết hợp ở; đất giáo dục; đất cây xanh sử dụng công cộng).	0.76	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	
2	khu đất có ký hiệu III.27.1	Đất hỗn hợp (đất TMDV kết hợp ở; đất giáo dục; đất cây xanh sử dụng công cộng).	0.17	Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở	



STT	Vị trí	QHXD Phân khu, tỷ lệ 1/2000		QH chung xây dựng Quận/huyện	QHC Thành phố
		Chức năng	Diện tích (ha)		
3	Khu đất có ký hiệu 1.7.1	Đất cây xanh công viên, thể dục thể thao	0.13	Đất công cộng đơn vị ở (thương mại dịch vụ)	
IV	Quận 2				
<b>Khu dân cư Thạch Mỹ Lợi B</b>					
1	1-1	Nhóm nhà ở xây dựng mới	3.50		Đất cây xanh cảnh quan
2	1-4	Nhóm nhà ở xây dựng mới	1.90		Đất cây xanh cảnh quan
3	1-5	Nhóm nhà ở xây dựng mới	5.30		Đất cây xanh cảnh quan
4	1-14	Nhóm nhà ở xây dựng mới	3.30		Đất cây xanh cảnh quan
5	1-15	Nhóm nhà ở xây dựng mới	2.80		Đất cây xanh cảnh quan
6	1-16	Nhóm nhà ở xây dựng mới	2.70		Đất cây xanh cảnh quan
7	1-7	Nhóm nhà ở xây dựng mới	3.10		Đất trung tâm công cộng phát triển dài hạn
8	1-8	Nhóm nhà ở xây dựng mới	3.10		Đất trung tâm công cộng phát triển dài hạn
9	Khu vực bán đảo cầu Phú Mỹ (hướng đi Quận 7, giáp sông Sài Gòn)	Nhóm nhà ở xây dựng mới			Đất cây xanh công viên - thể dục thể thao phát triển dài hạn
V	Quận 9	Nhóm nhà ở xây dựng mới			
<b>Khu dân cư Trường Lưu, Q9</b>			2.14		

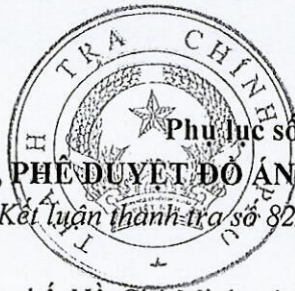


STT	Vị trí	QHXD Phân khu, tỷ lệ 1/2000		QH chung xây dựng Quận/huyện	QHC Thành phố
		Chức năng	Diện tích (ha)		
1	II-20	các nhóm xây dựng nhà ở mới thấp tầng		Một phần đất đơn vị ở xây dựng mới, một phần đất công trình dịch vụ công cộng và một phần đất công viên cây xanh	
2	I-33	Đất công trình văn hóa xây dựng mới		Đất có một phần diện tích đường giao thông	
3	I-34	Đất công trình TDTT xây dựng mới		Đất có một phần diện tích đường giao thông	
4	I-35 (11.000m <sup>2</sup> )	Đất công trình TMDV xây dựng mới		Đất cây xanh	
5	I-37	hồ điều tiết + đất cây xanh sử dụng công cộng		Đất công trình dịch vụ công cộng	
6	I-10 (10.400m <sup>2</sup> )	Nhóm nhà ở XD mới thấp tầng		Đất cây xanh	
<b>VI</b>	<b>Quận Thủ Đức</b>				
1	IV.17	Đất nhà vườn xây mới		Đất công cộng xây mới (0,58 ha)	
2	II.11	Đất dân cư xây dựng mới (chung cư cao tầng)		Đất công trình công cộng xây dựng mới (2,4 ha)	
3	I.19	Trụ sở Trung đoàn cảnh sát (thiếu 1 ô theo quy hoạch chung)		Theo quy hoạch có 2 ô đất công trình công cộng (14,5 ha và 0,7 ha)	
4	Suối cầu đá	Không thể hiện		Dải cây xanh	
5	Đường giao thông	Một số con đường điều chỉnh hướng tuyến, một số con đường không thể hiện.		Đường giao thông	



STT	Vị trí	QHXD Phân khu, tỷ lệ 1/2000		QH chung xây dựng Quận/huyện	QHC Thành phố
		Chức năng	Diện tích (ha)		
VII	Huyện Hóc Môn		7.47		
<b>Xã Thới Tam Thôn (Khu 1)</b>					
1		Không thể hiện có hai tuyến đường 02 và 05	1.01	Tuyến đường 02 và 05	Tuyến đường 02 và 05
2	L.07	Đất ở và đường giao thông	2.65	Đất công trình công cộng	Đất công trình công cộng
<b>Xã Thới Tam Thôn (Khu II)</b>					
3		Không thể hiện có 07 tuyến đường	1.69	07 tuyến đường (tuyến đường 02, 03,04,06,08, 10,11)	07 tuyến đường(tuyến 02,03,04,06,08,10,11)
4	L.02 và L.08	một phần điều chỉnh thành đất ở	2.12	Đất cây xanh	Đất cây xanh
VIII	Cũ Chi		<b>10.81</b>		
<b>Khu dân cư xã Tân Thông Hội (Khu 4)</b>					
1	1.62	Đất ở xây dựng mới trong khu hơn	1.96	Đất công trình công cộng	
2	1.34	Đất nhóm nhà ở hiện hữu ổn định, cải tạo, chỉnh trang	0.40	Đất công trình công cộng	
<b>Khu dân cư Tân Thành Tây (Khu 2)</b>					
		Đất giáo dục (trường trung học cơ sở Tân Thành Tây hiện hữu)	1.15	Đất cây xanh thể dục thể thao	
3	ô phố 12	Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	6.44	Đất cây xanh thể dục thể thao	
4	ô phố 15	Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới	0.09	Đất công trình công cộng	
5		Đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang	0.77	Đất cây xanh thể dục thể thao	
6	ô phố 13				





Phụ lục số 06

## VỀ LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

(kèm theo Kết luận thanh tra số 82/KL-TTCT ngày 18/3/2025)

Trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, từ năm 2015 đến năm 2022: Tổng số đồ án QHCT được lập, phê duyệt 612 đồ án (lập mới 322, điều chỉnh tổng thể 98, điều chỉnh cục bộ 192); trong đó, UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt 142 (lập mới 58, điều chỉnh tổng thể 36, điều chỉnh cục bộ 48), UBND quận, huyện phê duyệt 220 (lập mới 74, điều chỉnh tổng thể 44, điều chỉnh cục bộ 102), Ban Quản lý các Khu chức năng đô thị phê duyệt 82 (lập mới 36, điều chỉnh tổng thể 7, điều chỉnh cục bộ 39), Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt Tổng mặt bằng 168 (lập mới 154, điều chỉnh 14). Theo Báo cáo của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, cho thấy: một số đồ án QHCT không phù hợp so với QHPK và QHC Thành phố Hồ Chí Minh do khi lập QHCT thường căn cứ vào QHC của quận/huyện, không căn cứ vào QHC Thành phố Hồ Chí Minh là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 và khoản 4 Điều 29 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009. Trên địa bàn Thành phố có nhiều đồ án QHCT được duyệt trên cơ sở áp dụng điểm c khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ, tuy nhiên, nội dung điều chỉnh này đã hết hiệu lực từ ngày 01/01/2010 (khi Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 có hiệu lực). Do đó, việc tiếp tục sử dụng điểm c khoản 1 Điều 1 Nghị quyết 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ để phê duyệt QHCT (từ sau ngày 01/01/2010) không phù hợp so với QHPK và QHC Thành phố Hồ Chí Minh là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24, khoản 4 Điều 29 và Điều 74 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

**Kiểm tra một số đồ án QHCT tại một số quận/huyện trên địa bàn Thành phố, cụ thể:**

### 1. Tại Thành phố Thủ Đức

#### 1.1. Về QHCT tại Quận 2

Trong giai đoạn 2015-2022, UBND Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện điều chỉnh cục bộ 106 lần các QHCT trên địa bàn Quận 2 (bao gồm cả Khu đô thị mới Thủ Thiêm); kiểm tra trình tự lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh 06 đồ án QHCT (Điều chỉnh QHCT dự án Khu nhà ở diện tích 31.318,7 m<sup>2</sup> tại phường Bình Trưng Đông do Công ty TNHH Nông sản Tân Hoàn Mỹ làm chủ đầu tư; công trình kết hợp thương mại dịch vụ tại khu đất có diện tích khoảng 7.955 m<sup>2</sup> đường Nguyễn Văn Hường phường Thảo Điền do Công ty cổ phần Thương mại và Du lịch Sài Gòn làm chủ đầu tư; dự án Khu nhà ở diện tích 15.162 m<sup>2</sup> tại phường Bình Trưng Tây do Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng An Gia Hưng làm chủ đầu tư; Khu phức hợp thương mại dịch vụ, văn phòng và căn hộ diện tích 46.715 m<sup>2</sup> phường An Phú do Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú làm chủ đầu tư; Khu dân cư phức hợp trên đảo tại ngã ba sông Sài Gòn và sông Giồng Tổ (dự án đảo Kim Cương) diện tích 7,99446 ha phường Bình Trưng Tây do Công ty cổ phần Bất động sản Bình Thiên An làm chủ đầu tư; dự án Làng Nghệ nhân Hàm Long tại khu đất diện tích khoảng 8,34 ha phường Thạnh Mỹ Lợi do Công ty cổ phần Nghệ nhân Hàm Long làm chủ đầu tư), cho thấy:

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh không thành lập Hội đồng thẩm định để thẩm định các đồ án quy hoạch là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Sở Quy hoạch - Kiến trúc có thành lập Hội đồng chuyên môn thuộc Sở để thẩm định các đồ án QHCT nhưng không đúng thẩm quyền.

- UBND Quận 2, Chủ đầu tư và Tổ chức tư vấn lập quy hoạch thực hiện chưa đầy đủ việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án quy hoạch đô thị là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.



- UBND Thành phố Hồ Chí Minh, UBND Quận 2 không thực hiện cấm mốc trên thực địa là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

### 1.2. Về QHCT tại Quận 9

Kiểm tra xác minh 02 đồ án QHCT tại Quận 9 (gồm: Đồ án QHCT khu nhà ở Trường Lưu do Công ty TNHH Xây dựng A Đông Hải làm Chủ đầu tư và Đồ án QHCT khu nhà ở tại phường Long Trường do Công ty CPTM Dịch vụ Du lịch C.T.C làm Chủ đầu tư) cho thấy:

- UBND Quận 9 không thực hiện việc rà soát QHCT là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và khoản 1 Điều 2 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ; không xác định cốt sàn và cốt trần tầng 1 là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 4 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; không xác định và cụ thể hóa QHC, QHPK về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) là thực hiện chưa đúng với quy định tại điểm b khoản 5 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ; đối với Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị không tuân theo quy định là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 5 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ; thuyết minh tổng hợp QHCT không phân tích, đánh giá các quy định của QHC, QHPK có liên quan đến khu vực quy hoạch là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; quy hoạch hạ tầng kỹ thuật: không xác định cốt sàn và cốt trần tầng 1 là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 4 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; chưa xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất là thực hiện chưa đúng với quy định tại điểm a khoản 5 Điều Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; không xác định và cụ thể hóa QHC, QHPK về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm) là thực hiện chưa đúng với quy định tại điểm b khoản 5 Điều Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ; không thực hiện việc đăng tải trên trang thông tin điện tử của chính quyền địa phương là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 21 Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011; không có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán và hình ảnh minh họa là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 11 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng.

- Tổ chức tư vấn lập quy hoạch thực hiện chưa đầy đủ việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án quy hoạch đô thị là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 (Theo nội dung giải trình, đã có Biên bản họp xin ý kiến, có văn bản báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch. Tuy nhiên, thành phần tham gia họp chưa đầy đủ theo quy định; chưa có nội dung giải trình, tiếp thu các ý kiến tham gia).

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 383/QĐ-UBND ngày 19/8/2019 điều chỉnh quy hoạch nhưng lý do điều chỉnh quy hoạch không đầy đủ là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 3 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 (thực tế, Chủ đầu tư dự án chưa triển khai thực hiện do đó cần rà soát, đánh giá để điều chỉnh quy hoạch theo quy định tại khoản 3 Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009); không thực hiện việc cấm mốc giới quy hoạch là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Hội đồng chuyên môn thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc không thẩm định đầy đủ nội dung là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 43 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 (thẩm định thiếu các nội dung như: việc đáp ứng các điều kiện của tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị theo quy định tại Điều 10; căn cứ lập đồ án quy hoạch đô thị theo quy định tại Điều 24; không thẩm định nội dung về đánh giá môi trường chiến lược theo quy định tại Điều 40).

- Tại đồ án QHCT (cả điều chỉnh) đều không thể hiện phần diện tích đất 20% xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, quy hoạch tương ứng với từng thời kỳ như: Chỉ thị 07/2003/CT-UB ngày 23/4/2003 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh,



Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 6/9/2006, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 1/4/2021 về sử dụng, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Một số chỉ tiêu trong QHCT được duyệt không phù hợp với QHPK được phê duyệt là chưa thực hiện đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, cụ thể:

+ *Tại Đồ án QHCT Khu nhà ở Trường Lưu:* QHPK duyệt về quy mô dân số là 1.450 người, đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng là 10,1 m<sup>2</sup>/người, không quy định cụ thể chiều cao xây dựng tối đa, đất cây xanh 0,4 m<sup>2</sup>/người nhưng QHCT được điều chỉnh về quy mô dân số là 2.050 người, đất nhóm nhà ở chung cư cao tầng là 23,8 m<sup>2</sup>/người, chiều cao xây dựng tối đa 43,6 m, Đất cây xanh 0,3 m<sup>2</sup>/người. Đối với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại ô đất I.6: QHPK mật độ xây dựng 30%, tầng cao tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng 1,2 lần khi QHCT được điều chỉnh về mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 12 tầng, hệ số sử dụng 3,79 lần; tại ô đất I.7, I.8 mật độ xây dựng 30-35% được điều chỉnh lên 80%.

+ *Tại Đồ án QHCT khu nhà ở tại phường Long Trường:* Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại QHPK (ô I.19+I.20) duyệt về chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở là 73,8 m<sup>2</sup>/người, mật độ xây dựng chung là 30%, quy mô dân số (có dân số trung bình là 328 người), không quy định chiều cao xây dựng tối đa khi QHCT phê duyệt được điều chỉnh về chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở là 41,1 m<sup>2</sup>/người, mật độ xây dựng chung là 35,6%, quy mô dân số (có dân số trung bình là 425 người), chiều cao xây dựng tối đa 16m.

### 1.3. Về QHCT tại quận Thủ Đức

(1) *Đồ án khu nhà ở liền kề và khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại văn phòng phường Bình Thọ, quận Thủ Đức*

- Quyết định số 5090/QĐ-UBND ngày 15/9/2015 của UBND quận Thủ Đức phê duyệt đồ án điều chỉnh QHCT do Tổng công ty Việt Thắng-CTCP tại ô đất II.33 diện tích 0,54 ha (chỉ tiêu quy hoạch: diện tích 18.099 m<sup>2</sup>; dân số dự kiến 1.370 người, tầng cao tối đa 22 tầng, mật độ xây dựng bình quân 43,35%) chưa phù hợp với QHPK theo Quyết định số 4056/QĐ-UBND ngày 26/7/2013 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh thì khu đất được quy hoạch là đất cây xanh sử dụng công cộng và QHC Thành phố Hồ Chí Minh thì toàn bộ ô đất thuộc khu nhà ở liền kề và khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại, văn phòng phường Bình Thọ, quận Thủ Đức được quy hoạch là trường học phát triển dài hạn. Như vậy, UBND quận Thủ Đức phê duyệt điều chỉnh QHCT nhưng không điều chỉnh cục bộ QHPK là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; điều chỉnh chức năng sử dụng đất từ đất trường học phát triển dài hạn theo QHC Thành phố Hồ Chí Minh sang đất ở nhưng không báo cáo Thủ tướng Chính phủ, không điều chỉnh cục bộ QHC Thành phố Hồ Chí Minh là thực hiện chưa đúng với quy định điểm b khoản 2 Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- UBND quận Thủ Đức không thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch đô thị để thẩm định là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

(2) *Đồ án điều chỉnh QHCT khu chung cư kết hợp khu nhà ở liền kề có sân vườn An Dân, phường Linh Trung, quận Thủ Đức*

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 4062/QĐ-UBND ngày 19/8/2015 phê duyệt đồ án điều chỉnh QHCT căn cứ vào nhu cầu của Chủ đầu tư (Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh nhà Đồng Hiệp) thực hiện dự án là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Chủ đầu tư không tổ chức xin ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực điều chỉnh quy hoạch và các khu vực xung quanh có ảnh hưởng trực tiếp đến việc điều chỉnh đồ án QHCT là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số



30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; việc điều chỉnh quy hoạch làm tăng mật độ dân số trong khu vực điều chỉnh quy hoạch gây sức ép lên hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 49 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh không thành lập Hội đồng thẩm định để thẩm định là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; vận dụng không đúng quy định Nghị quyết 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ khi phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCT nhưng không thực hiện điều chỉnh QHPK.

## **2. Về QHCT tại quận Bình Thạnh**

Trong thời kỳ thanh tra, trên địa bàn Khu dân cư Phường 25, Phường 27, quận Bình Thạnh được phê duyệt 04 đồ án QHCT và 09 dự án được chấp thuận quy hoạch Tổng mật bằng; kiểm tra 02 đồ án QHCT, và 02 đồ án quy hoạch Tổng mật bằng, cụ thể:

(1) *Đồ án QHCT Dự án đầu tư xây dựng cụm 08 chung cư lô số Cư xá Thanh Đa, Phường 27, quận Bình Thạnh do Công ty cổ phần Phát triển nhà Thanh Đa (Chủ đầu tư) lập, Công ty TNHH Kiến trúc NQH tư vấn, Phòng QLĐT quận Bình Thạnh thẩm định, UBND quận Bình Thạnh phê duyệt. Qua kiểm tra cho thấy:*

- Thuyết minh của Đồ án QHCT được xây dựng không nêu được đầy đủ các luận chứng, căn cứ khoa học và thực tiễn để làm rõ các nội dung của đồ án, nội dung đánh giá tác động môi trường chiến lược là thực hiện chưa đầy đủ quy định tại khoản 1 Điều 12 Thông tư 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng và Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- Đồ án QHCT không do Hội đồng thẩm định thực hiện việc thẩm định, xem xét cho ý kiến, cơ quan thẩm định không có báo cáo thẩm định đồ án quy hoạch trước khi trình UBND quận Bình Thạnh phê duyệt là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- Đồ án QHCT trong đó một số lô đất có chỉ tiêu quy hoạch chưa phù hợp với quy chuẩn QCXDVN 01:2008/BXD, cụ thể: Lô đất I-8 (diện tích 11.168,2m<sup>2</sup>): mật độ xây dựng theo quy hoạch được duyệt là 40%, lớn hơn mật độ xây dựng cho phép theo quy chuẩn là 39,75%; Lô đất I-9 (diện tích 34.547,7m<sup>2</sup>): mật độ xây dựng theo quy hoạch được duyệt là 40% lớn hơn mật độ xây dựng cho phép theo quy chuẩn là 35,08% là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 6 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- UBND quận Bình Thạnh phê duyệt đồ án tại Quyết định số 4418/QĐ-UBND-QLĐT ngày 30/6/2020 còn có chỉ tiêu mật độ xây dựng chưa phù hợp với QCXDVN 01:2008/BXD, nhưng tại điểm b khoản 2 mục II Nghị quyết 34/2007/NQ-CP ngày 03/7/2007 của Chính phủ về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ bị hư hỏng, xuống cấp quy định cho phép Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được phép xem xét, điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch (gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, quy mô dân số, chiều cao tầng) đối với các khu vực có dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ nhằm đảm bảo khả năng cân đối tài chính, hiệu quả kinh tế, xã hội của từng dự án và phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương.

(2) *Đồ án QHCT Khu phức hợp Cape Pearl tại Phường 27, quận Bình Thạnh do Tổng Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Dầu khí (Chủ đầu tư) lập; Công ty TNHH Kiến trúc sư Hồ Thiệu Trị và cộng sự - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh tư vấn; Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định; UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt. Qua kiểm tra cho thấy:*

- Hồ sơ đồ án QHCT không có dự thảo Quy định quản lý theo đồ án QHCT là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, khoản 2 Điều 33 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ và khoản 2 khoản 3 Điều 11 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng.

- Đồ án QHCT không do Hội đồng thẩm định thực hiện thẩm định, xem xét cho ý kiến, cơ quan thẩm định không có báo cáo thẩm định đồ án quy hoạch trước khi trình



UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- Thuyết minh của đồ án QHCT được xây dựng không nêu được đầy đủ các luận chứng, căn cứ khoa học và thực tiễn để làm rõ các nội dung của đồ án cũng như nội dung đánh giá tác động môi trường chiến lược là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 12 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng và Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Văn bản số 3328/SQHKT-QHKTT ngày 03/10/2014 đề nghị đình chính dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án QHCT; UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 5978/QĐ-UBND ngày 08/12/2014 về điều chỉnh một số nội dung Quyết định số 3381/QĐ-UBND ngày 11/8/2014 nhưng không thực hiện thủ tục điều chỉnh đồ án QHCT là thực hiện chưa đúng với quy định từ Điều 47 đến Điều 52 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Đồ án QHCT được phê duyệt, trong đó có một số chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc không phù hợp với đồ án QHPK Khu dân cư Phường 27, cụ thể như sau: Tại QHPK diện tích 7700m<sup>2</sup> đất hỗn hợp, trong đó: đất nhóm nhà ở 5.390m<sup>2</sup>, đất cây xanh công cộng: 1.155m<sup>2</sup>, đất dịch vụ: 1.155m<sup>2</sup>; mật độ XD tối đa 45%; tầng cao tối đa 40 tầng; hệ số SĐĐ tối đa 9 lần khi phê duyệt QHCT được điều chỉnh diện tích đất là 19.540,76m<sup>2</sup>, trong đó: đất nhóm nhà ở 8.100,41m<sup>2</sup>, đất cây xanh, giao thông ngoài nhóm nhà ở 11.440,35m<sup>2</sup>; mật độ XD tối đa 57%; tầng cao tối đa 44 tầng; hệ số SĐĐ tối đa 10 lần là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Đồ án chưa được công bố công khai theo quy định là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

(3) *Tổng mặt bằng Cao ốc Thương mại và Căn hộ 1W Điện Biên Phủ, Phường 25, quận Bình Thạnh do Công ty CP Cao ốc Phương Đông làm Chủ đầu tư; Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận tại Văn bản số 146/SQHKT-QHKTT ngày 14/01/2016. Qua kiểm tra cho thấy:*

Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận Tổng mặt bằng không đúng so với QHPK là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 5, khoản 1 Điều 24 và Điều 52 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; mật độ cây xanh, sân chơi chiếm tỷ lệ 24,9 % là thực hiện chưa đúng với mục 2.8.8 QCXDVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng (mật độ tối thiểu trồng cây xanh là 20%, không tính mật độ sân chơi).

(4) *Tổng mặt bằng Khu thương mại dịch vụ và nhà ở chung cư tại đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, quận Bình Thạnh do Công ty CP Du lịch Văn hóa Suối Tiên làm Chủ đầu tư; Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận tại Văn bản số 1321/SQHKT-QHKTT ngày 15/4/2016. Qua kiểm tra cho thấy:*

Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận Tổng mặt bằng không phù hợp với QHPK là thực hiện chưa đúng với quy định tại Điều 5, khoản 1 Điều 24 và Điều 52 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; mật độ cây xanh, sân chơi chiếm tỷ lệ 19,4%, không đúng mục 2.8.8, QCXDVN 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng (mật độ tối thiểu trồng cây xanh là 20%, không tính mật độ sân chơi).

### 3. Về Đồ án QHCT tại Quận 6

Đoàn thanh tra tiến hành kiểm tra 02 Đồ án QHCT (1) Đồ án QHCT khu phố chợ An Dương Vương và (2) Đồ án QHCT khu quy hoạch dọc đường số 23 tại phường 10-11, Quận 6 (Chung cư 26 AB), cụ thể:

(1) Đồ án QHCT khu phố chợ An Dương Vương theo Quyết định số 1195/QĐ-UBND-QLĐT ngày 22/4/2015 và (2) Đồ án QHCT khu quy hoạch dọc đường số 23 tại phường 10-11, quận 6 (Chung cư 26 AB) theo Quyết định điều chỉnh cục bộ số 3305/QĐ-UBND-QLĐT ngày 28/10/2014 đều do Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Phú (Chủ đầu tư) lập; Đơn vị tư vấn là Công ty Thiết kế Kiến trúc và Đầu tư Xây dựng Phương Nam; Phòng Quản lý đô thị Quận 6 thẩm định; UBND Quận 6 phê duyệt. Qua kiểm tra cho thấy:



- Hồ sơ đồ án QHCT không có dự thảo Quy định quản lý theo đồ án QHCT là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, khoản 2 Điều 33 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ và khoản 2, khoản 3 Điều 11 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng.

- Đồ án QHCT không do Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch xây dựng đô thị thực hiện việc thẩm định, xem xét cho ý kiến; Cơ quan thẩm định không có báo cáo thẩm định trước khi trình UBND Quận 6 phê duyệt là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 31 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- Đồ án QHCT phê duyệt có một số khu vực chưa phù hợp với đồ án QHPK, cụ thể: theo đồ án QHPK vị trí tại ô III/55 và III/56 (*Khu phố chợ An Dương Vương*) được phê duyệt là đất thương mại dịch vụ và đất dân cư hiện hữu (tổng diện tích đất khu vực quy hoạch: 10.234m<sup>2</sup>; quy mô dân số 688 người; mật độ xây dựng 33,2%, hệ số sử dụng đất 5,18; tầng cao là 16 tầng); tuy nhiên, đồ án QHCT được quy hoạch thành khu nhà ở thấp tầng (với quy mô dân số 176 người, mật độ xây dựng 38%, hệ số sử dụng đất 1,3, tầng cao 4 tầng, tổng số căn 44 căn); đồ án QHPK vị trí tại ô III/55 và III/56 (*Dự án Khu chung cư cao tầng 26 AB*) được phê duyệt là đất nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, tuy nhiên, đồ án QHCT được quy hoạch thành khu nhà ở liền kề thấp tầng là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

#### **4. Về QHCT tại quận Tân Phú**

*Đồ án điều chỉnh QHCT do UBND quận Tân Phú lập, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo các Quyết định số 5028/QĐ-UBND ngày 21/9/2017; Quyết định số 3008/QĐ-UBND ngày 17/7/2019; Quyết định số 1471/QĐ-UBND ngày 04/5/2021; Quyết định số 3009/QĐ-UBND ngày 17/7/2019 thuộc QHPK 1, quận Tân Phú. Qua kiểm tra cho thấy:*

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc không lập báo cáo về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị đối với 04 đồ án nêu trên là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Các đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT không xác định vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có) là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 3 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ.

- Đồ án QHCT được phê duyệt trong đó các nhóm nhà ở xây dựng mới có diện tích 22,94 ha cao hơn 6,32 ha so với diện tích 16,62 ha được quy định tại QHC quận Tân Phú; đất công viên cây xanh, mặt nước có diện tích 16,42 ha và 5,43 ha đất thể dục thể thao (Công viên Tân Thắng) có tổng diện tích 21,85 ha thấp hơn 18,22 ha so với diện tích 40,07 ha được quy định tại QHC quận; đất công trình công cộng có diện tích 18,82 ha (đất thương mại dịch vụ 7,48 ha, đất giáo dục 7,31 ha (tăng 1,43 ha) đất văn hóa 4,03 ha) cao hơn 10,3 ha so với diện tích 8,52 ha (trong đó: diện tích đất giáo dục 5,88ha) được quy định tại QHC quận Tân Phú; điều chỉnh tầng cao vượt so với QHC quận Tân Phú: Khối chung cư Khu A1 phê duyệt 17 tầng cao hơn 5 tầng; Khối chung cư Khu A5, A6 phê duyệt 15 tầng cao hơn 3 tầng so với QHC quận (phê duyệt 12 tầng) là chưa thực hiện đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Đồ án QHCT được phê duyệt, trong đó mật độ xây dựng vượt so với Quy chuẩn xây dựng: Khu Dịch vụ thương mại B4 có diện tích đất là 35.100 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 59,2% vượt 13,2% (mật độ xây dựng tối đa 46%); Khu A5 có diện tích đất là 80.298 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 38,5% vượt 3,5%; Khu A6 có diện tích đất là 52.100 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng là 39,48% vượt 4,48% là thực hiện chưa đúng với quy định tại quy chuẩn xây dựng quy định tại Bảng 2.7a QCVN 01:2008/BXD (mật độ xây dựng tối đa 35%).



- UBND quận Tân Phú không tổ chức cắm mốc giới quy hoạch là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2, 3, 4 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

### **5. Về QHCT tại huyện Bình Chánh**

(1) *Đồ án QHCT Khu dân cư Cụm công nghiệp An Hạ, xã Phạm Văn Hai do Phòng Quản lý đô thị huyện Bình Chánh lập, thẩm định; Sở Quy hoạch - Kiến trúc cho ý kiến; UBND huyện Bình Chánh phê duyệt theo Quyết định 3723/QĐ-UBND ngày 09/3/2017. Qua kiểm tra cho thấy:*

- Thực hiện chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND Thành phố Hồ Chí Minh (theo Thông báo số 465/TB-VP ngày 12/8/2016 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh) về việc điều chỉnh khu chức năng nhà lưu trú công nhân thành khu nhà ở thương mại; đồng thời hoán đổi khu đất có diện tích khoảng 10.821,6m<sup>2</sup> xây dựng nhà lưu trú công nhân (phần khu dân cư) Khu công nghiệp An Hạ, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, trong đó yêu cầu Chủ đầu tư cam kết, đảm bảo việc thực hiện đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân (tại khu đất 1,08 ha). Tuy nhiên, đến nay khu nhà ở lưu trú công nhân vẫn chưa được xây dựng để phục vụ khu công nghiệp An Hạ.

- Ngày 10/4/2018, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 1399/QĐ-UBND về việc nộp tiền sử dụng đất là 197.508.618 đồng và Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo số 23626/TB-CT về việc đề nghị Công ty cổ phần Tư vấn - Đầu tư - Xây dựng - Thương mại - Sản xuất Nhựa Thành nộp tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, do vướng mắc về việc nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất phục vụ tái định cư 27.462,1m<sup>2</sup> (246 nền) nên đến nay Công ty chưa thực hiện nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

(2) *Đồ án điều chỉnh cục bộ đồ án QHCT Khu vực Trung tâm thị trấn Tân Túc do Phòng Quản lý đô thị huyện Bình Chánh lập, thẩm định; Sở Quy hoạch - Kiến trúc cho ý kiến; UBND huyện Bình Chánh phê duyệt theo Quyết định số 12160/QĐ-UBND ngày 22/12/2015 và Quyết định số 3551/QĐ-UBND ngày 07/4/2021. Qua kiểm tra cho thấy:*

- Ngày 22/12/2015, UBND huyện Bình Chánh có Quyết định số 12160/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án QHCT Khu trung tâm hành chính, huyện Bình Chánh, trong đó điều chỉnh khu đất có ký hiệu F với chức năng Trung tâm thương mại và nhà ở và nhà ở công vụ thành đất có ký hiệu F với chức năng Trung tâm Thương mại, dịch vụ và nhà ở, diện tích 31.005 m<sup>2</sup>, tăng mật độ xây dựng từ 30% lên thành 40%, tầng cao xây dựng từ 15+20 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 6 lần. Tuy nhiên, theo QHPK được duyệt tại Quyết định số 6368/QĐ-UBND ngày 19/10/2013 thì hệ số sử dụng đất tối đa là 5 lần là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 9 Điều 3 và khoản 4 Điều 29 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Theo Quyết định số 3551/QĐ-UBND ngày 07/4/2021 của UBND huyện Bình Chánh điều chỉnh cục bộ đồ án QHCT, trong đó phê duyệt xây dựng 02 tầng hầm với tổng diện tích là 35.919,51 m<sup>2</sup> nâng tổng diện tích sàn xây dựng công trình 221.833 m<sup>2</sup> nhưng trong đồ án QHPK không có không gian ngầm và trong Quyết định số 234/QĐ-UBND ngày 20/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đầu tư Dự án có tổng diện tích sàn là 186.030 m<sup>2</sup> vượt 35.919,51 m<sup>2</sup> là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 9 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Theo báo cáo của UBND huyện Bình Chánh, Chủ đầu tư đã xây dựng 59 căn thương mại dịch vụ với tổng diện tích 12.402,18 m<sup>2</sup> theo thẩm định thiết kế cơ sở được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 211/HĐXD-QLDA ngày 27/4/2020 nhưng không phù hợp với Quyết định số 234/QĐ-UBND ngày 20/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đầu tư Dự án thì chỉ đề cập quy mô không vượt quá 2.000 căn hộ chung cư, không đề cập tới phần diện tích làm thương mại dịch vụ.

### **6. Về QHCT tại Quận 7**



(1) *Đồ án điều chỉnh cục bộ QHCT Khu chung cư Thanh Bình - Văn phòng, thương mại Hoàng Anh do Công ty CP Xây dựng và phát triển nhà Hoàng Anh làm Chủ đầu tư; Công ty TNHH Kỹ thuật và Xây dựng Map Hanterin Vina và Công ty CP tư vấn thiết kế Công nghiệp và dân dụng tư vấn; Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo Quyết định số 6738/QĐ-UBND ngày 10/12/2015. Qua kiểm tra cho thấy:*

- Thời gian thẩm định, phê duyệt đồ án QHCT chậm là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh không thực hiện việc thành lập Hội đồng thẩm định trước khi phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án QHCT là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Chủ đầu tư dự án (cơ quan tổ chức lập quy hoạch) có báo cáo về nội dung liên quan điều chỉnh quy hoạch, trong báo cáo chưa nêu kế hoạch cụ thể điều chỉnh cục bộ; UBND phường Tân Hưng chưa lấy ý kiến cộng đồng dân cư của khu vực xung quanh có ảnh hưởng trực tiếp là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

(2) *Đồ án điều chỉnh tổng thể QHCT Khu dân cư Tân Thuận Tây tại phường Bình Thuận và phường Tân Thuận Tây do Công ty TNHH Hoàn Cầu làm Chủ đầu tư, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo Quyết định số 3355/QĐ-UBND. Qua kiểm tra cho thấy:*

- Ngày 03/02/2016, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 443/QĐ-UBND phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh đồ án QHCT và đến ngày 01/7/2016, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 3355/QĐ-UBND phê duyệt đồ án QHCT. Như vậy, thời gian thẩm định đồ án điều chỉnh QHCT chậm 36 ngày là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- Điều chỉnh đồ án QHCT trước khi điều chỉnh cục bộ QHPK là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24, khoản 4 Điều 29 và Điều 74 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt điều chỉnh đồ án QHCT nhưng không thành lập Hội đồng thẩm định (Sở Quy hoạch - Kiến trúc thông qua Hội đồng chuyên môn quy hoạch) là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch không thực hiện việc lấy ý kiến với cộng đồng dân cư là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Điều chỉnh đồ án QHCT không phù hợp với QHPK, QHC (Quyết định số 39/2005/QĐ-UB-QLĐT ngày 27/6/2005 của UBND Quận 7 và Quyết định số 37/2005/QĐ-UB-QLĐT ngày 23/6/2005 của UBND Quận 7), cụ thể: Đồ án điều chỉnh QHCT (khu A1, A2...) về chiều cao xây dựng và chức năng sử dụng đất là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Một số chỉ tiêu của đồ án QHCT không phù hợp theo Quy chuẩn xây dựng, cụ thể: theo QCVN 01:2008/BXD, định mức diện tích đất/chỗ học đối với trường mầm non là 15 m<sup>2</sup>/chỗ và đối với tiểu học là 15 m<sup>2</sup>/chỗ, theo đó chỉ tiêu đất giáo dục theo quy định nêu trên tương ứng 1,725 m<sup>2</sup>/người; tuy nhiên, tại đồ án QHCT được quy hoạch điều chỉnh chỉ đạt 1.33 m<sup>2</sup>/người là thực hiện chưa đúng với quy định tại QCVN 01:2008/BXD.

*Về điều chỉnh cục bộ đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tân Thuận Tây (các ô phố MR1, MR2, C-1, C-2, M2, HR1 và HR2) tại phường Bình Thuận và phường Tân Thuận Tây do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Mai Sài Gòn làm Chủ đầu tư, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo Quyết định số 4000/QĐ-UBND ngày 23/9/2019. Qua kiểm tra cho thấy:*



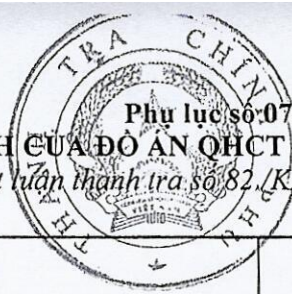
- UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt đồ án điều chỉnh QHCT nhưng không thành lập Hội đồng thẩm định (Sở Quy hoạch - Kiến trúc thông qua Hội đồng chuyên môn quy hoạch) là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 42 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Chủ đầu tư chưa nêu kế hoạch cụ thể điều chỉnh cục bộ là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 51 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; đơn vị tư vấn lập quy hoạch chưa lấy ý kiến cộng đồng dân cư là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

- Lập, thẩm định, phê duyệt chưa đảm bảo theo Quy chuẩn xây dựng: theo định mức diện tích đất/chỗ học đối với trường mầm non là  $15 \text{ m}^2/\text{chỗ}$  và đối với tiểu học là  $15 \text{ m}^2/\text{chỗ}$ , theo đó chỉ tiêu đất giáo dục theo quy định nêu trên tương ứng  $1,725 \text{ m}^2/\text{người}$ . tuy nhiên, tại đồ án QHCT được quy hoạch điều chỉnh chỉ đạt  $1,05 \text{ m}^2/\text{người}$  là thực hiện chưa đúng với quy định tại QCXDVN 01:2008/BXD.

- Đối chiếu theo QCXDVN 01:2021/BXD, định mức diện tích đất/chỗ học đối với trường mầm non là  $10 \text{ m}^2/\text{chỗ}$  và đối với tiểu học là  $12 \text{ m}^2/\text{chỗ}$ , theo đó chỉ tiêu đất giáo dục theo quy định nêu trên tương ứng  $1,25 \text{ m}^2/\text{người}$ . Chỉ tiêu đồ án đạt  $1,05 \text{ m}^2/\text{người}$  đảm bảo  $< 1,25 \text{ m}^2/\text{người}$  chưa đảm bảo Quy chuẩn quy hoạch.





**MỘT SỐ CHỈ TIÊU QUY HOẠCH CỦA ĐỒ ÁN QHCT 1/500 CHƯA PHÙ HỢP VỚI QHPK 1/2000**  
 (Kèm theo Kết luận thanh tra số 82/KL-TTCTP ngày 18/3/2025)

STT	Tên Đồ án QHPK	Diện tích (ha)	Tên Đồ án QHCT	Diện tích	So sánh sự khác nhau giữa QHPK tỷ lệ 1/2000 và QHCT 1/500	
					QHPK tỷ lệ 1/2000	QHCT 1/500
<b>I</b>	<b>Quận 6</b>					
1	Liên phường 10-11	43.74	Đồ án Khu nhà ở liên kế phố thấp tầng và chung cư cao tầng phía Nam đường Lý Chiêu Hoàng, P10/Q6 (Khu III)	7.3877	Đất ở cao tầng	Đất ở thấp tầng
2	Liên phường 10-11	246.91	Đồ án Khu phố chợ An Dương Vương	1.0234	Đất TMDV và ở Hiện hữu	Đất ở thấp tầng
			Đồ án khu Chung Cư 26 Lô AB	1.1755	Cao tầng TMDV	Nhà liên kế thấp tầng
<b>II</b>	<b>Quận Tân Phú</b>					
1	Đồ án QHPK 2 (quận Tân Phú)	615.05	Khu Thương mại Văn phòng và Chung cư BMC	2.48	- Đất hỗn hợp	- Đất TMDV, chung cư
					- Chiều cao 20 tầng	- Chiều cao 25 tầng
					- MĐXD: 35%	MĐXD: 42,51%
<b>III</b>	<b>Huyện Bình Chánh</b>					
1	Đồ án QHPK Khu trung tâm hành chính huyện Bình Chánh, thị trấn Tân Túc	44.8	Trung tâm thương mại và nhà ở và nhà ở công vụ (Ô phố F)	3.1	Đất Trung tâm thương mại và nhà ở và nhà ở công vụ	Trung tâm Thương mại, dịch vụ và nhà ở
					MĐXD: 30%	MĐXD: 40%
					Chiều cao: 15 tầng	Chiều cao: 20 tầng
					Hệ số sử dụng đất: 05	Hệ số sử dụng đất: 06
<b>IV</b>	<b>Quận 9</b>					
		240.69	Khu nhà ở Trường Lưu quận 9 do Công ty TNHH Xây dựng A Đông Hải làm chủ đầu tư (ô phố 1.6)		MĐXD: 30%	MĐXD: 40%
					Chiều cao: 4 tầng	Chiều cao: 12 tầng
					Hệ số sử dụng đất: 1,2	Hệ số sử dụng đất: 3,79



STT	Tên Đồ án QHPK	Diện tích (ha)	Tên Đồ án QHCT	Diện tích	So sánh sự khác nhau giữa QHPK tỷ lệ 1/2000 và QHCT 1/500	
					QHPK tỷ lệ 1/2000	QHCT 1/500
1	QHPK Khu dân cư Trường lưu, phường Long Trường, Quận 9		Khu nhà ở Trường Lưu quận 9 do Công ty TNHH Xây dựng A Đông Hải làm chủ đầu tư (ô phố I.7 và I.8)	9.123	MĐXD: 30-35%	MĐXD: 80%
			Khu nhà ở Trường Lưu quận 9 (ô phố I.5, I.6, I.7, I.8 và I.9)		Quy mô dân số: 1.450 người	Quy mô dân số: 2.050 người
					Đất nhóm nhà ở cao tầng: 10,1m2/người	Đất nhóm nhà ở cao tầng: 23,8m2/người
			Khu nhà ở phường Long Trường quận 9 do Công ty CP TM-DV-DL C.T.C làm chủ đầu tư (ô phố I.19 và I.20)	2.3098	MĐXD: 30%	MĐXD: 35,6%
V	Quận Bình Thạnh					
1	Phường 27	84.99	Đồ án QHCT 1/500 của 08 chung cư lô số Cư xá Thanh Đa	7.3	Diện tích: 7.700 m2	Diện tích: 19.540 m2
			Đồ án QHCT 1/500 Khu chung cư Cape Pearl	1.95	MĐXD tối đa: 45%	MĐXD tối đa: 57%
					Tầng cao tối đa: 40 tầng	Tầng cao tối đa: 44 tầng
					HSSĐĐ tối đa: 9.0 lần	HSSĐĐ tối đa: 10.9 lần
2	Phường 25	183.1	Tổng mặt bằng Căn hộ cao ốc 1W Điện Biên Phủ	0.71	Quy mô dân số: 1060 người	Quy mô dân số: 1.600 người
					HSSĐĐ tối đa: 5.0 lần	HSSĐĐ tối đa: 7.5 lần
					Quy mô dân số: 1.450 người	Quy mô dân số: 3.400 người



STT	Tên Đồ án QHPK	Diện tích (ha)	Tên Đồ án QHCT	Diện tích	So sánh sự khác nhau giữa QHPK tỷ lệ 1/2000 và QHCT 1/500	
					QHPK tỷ lệ 1/2000	QHCT 1/500
			Tổng mặt bằng Khu chung cư Ung Văn Khiêm	1.9	MĐXD tối đa: 40%	MĐXD tối đa: 50%
					HSSDD tối đa: 5.0 lần	HSSDD tối đa: 7.5 lần



**BẢNG TỔNG HỢP: TIẾN ĐỘ MỘT SỐ DỰ ÁN CHẤM TRIỂN KHAI**  
(Kèm theo Kết luận thanh tra số 82/KL-TTCT ngày 18/3/2025)

STT	Tên Dự án	Chủ đầu tư	Diện tích (hà)	Quyết định giao đất	Văn bản duyệt quy hoạch	Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư	Thời gian
<b>I</b>	<b>Quận 6</b>						
1	Dự án Khu phức hợp căn hộ và Trung tâm TM-DV tại số 434 Trần Văn Kiêu (1618 Võ Văn Kiệt, P7/Q6)	Công ty TNHH TM-DV Đầu tư Vi	0.85	GCN CT 28036 ngày 09/12/2013 do Sở TNMT cấp	CV 4040/SQHKT ngày 18/8/2017 của Sở QHKT	CV số 2159/UBND-ĐT ngày 16/5/2018 của UBND TP	Từ 2013 đến nay là khoảng 11 năm
2	Dự án tại khu đất số 1616 Võ Văn Kiệt P7/Q6	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Gia Việt	0.36	GCN T00689 do UBND TP cấp ngày 24/7/2008	CV 1992/UBND ngày 03/10/2011 của UBND Quận 6;		Từ 2008 đến nay là khoảng 16 năm
3	Chung cư Bình Phú 2 P10/Q6	Công ty CP Đầu tư Bình Phú;	0.27	GCN số CT65843 ngày 11/9/2017 do Sở TNMT cấp	CV 3241/SQHKT ngày 10/9/2008 của Sở QHKT; CV 210/UBND ngày 25/01/2011 của UBND Quận		Từ 2017 đến nay là khoảng 07 năm
4	Dự án Khu Tái định cư phường 10 (Khu 10/2 tách ra từ Khu I Nam Lý Chiểu Hoàng)	Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình Giao thông – Đô thị Thành phố	2.79	QĐ 991/QĐ-UB ngày 19/3/2003 của UBND TpHCM	QĐ 10326/KTST ngày 10/10/2000 của Kiến trúc sư Trường TP.		Từ 2003 đến nay là khoảng 21 năm
5	Khu III Nam Lý Chiểu Hoàng	Công ty CP Đầu tư Bình Phú;	7.39	QĐ 2589/QĐ-UB ngày 07/6/2004 của UBND TP	QĐ 3046/QĐ-UBND ngày 24/6/2015 của UBND TP.		Từ 2004 đến nay là khoảng 20 năm
6	Chung cư Phú Định (chung cư Rạch Ruột Ngựa)	Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	1.61	CV 476/UBND-ĐTMT ngày 09/02/2009 của UBND TpHCM	QĐ 6159/QĐ-UBND ngày 23/11/2016 của UBND TP	CV 476/UBND-ĐTMT ngày 09/02/2009 của UBND TP	Từ 2016 đến nay là khoảng 8 năm
7	Dự án Khu nhà ở quân đội K96 tại đường Kinh Dương Vương, P13/Q6	Tổng công ty ĐT PT nhà và ĐT Bộ Quốc Phòng	1.00	GCN QSDĐ 00840/5a, QSĐĐ/1816/UB ngày 19/6/2003 do UBND TP cấp	CV128/UBND ngày 15/01/2009 của UBND Q6;	CV 1238/UBND-ĐTMT ngày 26/3/2009 của UBND TP	Từ 2009 đến nay là khoảng 15 năm
<b>II</b>	<b>Quận Tân Phú</b>						



1	Khu chung cư cao tầng thuộc Dự án Khu nhà ở - Trung tâm thương mại và Siêu Thị Đông Nam	Công ty Dệt Đông Nam	5.7				
2	Khu Thương mại Văn phòng và Chung cư BMC	Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp Thương mại BMC	3.47				
<b>III Huyện Bình Chánh</b>							
1	Dự án Khu sinh thái văn hóa Hồ Vĩnh Lộc	Tổng Công ty nông nghiệp Sài Gòn	410	Quyết định số 1104/QĐ TTg ngày 26/1/1999 giao đất cho CT Đầu tư xây dựng Bình Chánh	Quyết định số 6013/QĐ-UBND ngày 26/11/2012		
2	Dự án Làng Đại học Hưng Long	Chưa có nhà đầu tư			Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 25/3/2016		
<b>IV Quận 7</b>							
1	Dự án kinh doanh nhà Sài Gòn	Công ty CP DT Xây dựng và kinh doanh nhà Sài Gòn	35.46	414/TTg 11/4/2001 4144/QĐ-UBND 31/7/2013 Thu hồi và giao đất	QHCT 1/500 được UBND TP duyệt tại Quyết định số 5117/QĐ-UBND ngày 14/10/2015 và Quyết định số 760/QĐ-UBND ngày 26/2/2016 về điều chỉnh bổ sung Quyết định 5117/QĐ-UBND		Khoảng 8 năm
2	Khu cây xanh TĐTT góc đường Đào Trí và Hoàng Quốc Việt tại phường Phú Mỹ (phía Đông)	Chưa có nhà đầu tư	14.9	chưa có	Chưa có QHCT 1/500 - QHC TP được duyệt tại Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 06/01/2010		Khoảng 14 năm
3	Khu cây xanh cảnh quan ở góc ven Sông Phú Xuân và Sông Nhà Bè	Chưa có nhà đầu tư	28	chưa có	Chưa có QHCT 1/500 - QHC TP được duyệt tại Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 06/01/2010		Khoảng 14 năm



4	Khu cây xanh cảnh quan ven Sông Sài Gòn giáp cầu Phú Mỹ	Chưa có nhà đầu tư	47.7	chưa có	Chưa có QHCT 1/500 - QHC TP được duyệt tại Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 06/01/2010	khoảng 14 năm
5	Khu hỗn hợp dọc sông Sài Gòn	Chưa có nhà đầu tư	63.5	chưa có	Chưa có QHCT 1/500 - QHC TP được duyệt tại Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 06/01/2010	khoảng 14 năm
6	trường xanh ở khoảng giữa đường Huỳnh Tấn Phát (cầu Tân Thuận 1), đường dẫn cầu Tân Thuận 2 và đường Nguyễn Văn Linh	Chưa có nhà đầu tư	4.9	chưa có	Chưa có QHCT 1/500 - QHC TP được duyệt tại Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 06/01/2010	khoảng 14 năm
7	Khu dân cư xây dựng mới dọc Sông Ông Lớn	Chưa có nhà đầu tư	30	chưa có	Chưa có QHCT 1/500 - QHC TP được duyệt tại Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 06/01/2010	khoảng 14 năm
8	Khu vực quy hoạch đất công nghiệp (Khu chế xuất Tân Thuận) góc đường Bến Nghé - Lưu Trọng Lư và góc Huỳnh Tấn Phát và Bùi Văn Ba	Chưa có nhà đầu tư	8	chưa có	Chưa có QHCT 1/500 - QHC TP được duyệt tại Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 06/01/2010	khoảng 14 năm
<b>V</b>	<b>Huyện Học Môn</b>					
1	Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 04 khu đất nông nghiệp, xã Bà Điểm, huyện Học Môn	Ban QLĐT-XD CT huyện Học Môn	31.00		1076/QĐ-UBND 29/3/2019	
2	Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư xã Bà Điểm, huyện Học Môn	Doanh nghiệp tư nhân SX-TM Thành Sơn	3.145		3494/QĐ-UBND 14/8/2019	
<b>VI</b>	<b>Quận Bình Thạnh</b>					



1	Dự án đầu tư xây dựng cụm 08 chung cư lô số Cư xá Thanh Đa, Phường 27	Công ty CP Phát triển nhà Thanh Đa	7.3211	3555/QĐ-UBND ngày 15/10/2021 của UBND Thành phố (giao đất giai đoạn 1 với diện tích 1,47784ha)	4418/QĐ-UBND-QLĐT ngày 30/06/2020 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh	Chưa triển khai	
2	Dự án Khu phức hợp Cape Pearl, Phường 27	Tông Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp đầu khí	1.9541	6070/QĐ-UBND ngày 19/11/2015 của UBND Thành phố	3881/QĐ-UBND ngày 11/8/2014, 5978/QĐ-UBND ngày 08/12/2014 và 500/QĐ-UBND ngày 04/02/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố	Chưa triển khai	
3	Khu nhà ở Phường 13 do Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích làm chủ đầu tư	Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích	1.6873	Quyết định 1478/QĐ-UB ngày 08/4/2002 và Quyết định số 4000/QĐ-UBND ngày 14/8/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố	973/KTST-DBI ngày 02/4/2001 của Kiến trúc sư Trương, 1270/QĐ-UBND-QLĐT ngày 15/03/2016, 4453/QĐ-UBND-QLĐT ngày 15/6/2017 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh	Chưa triển khai	
<b>II TỔNG MẶT BẰNG</b>							
1	Cần hộ phục vụ di dời các hộ dân tạm cư trong các cơ sở của Sở Văn hóa Thể thao và Sở Du lịch tại 618/20 Ung Văn Khiêm, Phường 25	Công ty TNHH Sản xuất - Xây dựng - Thương mại Ứng Thành	0.0952	1667/CT-LT ngày 28/9/2005 của Cục thuế Thành phố về việc trích sao sổ trước bạ nhà đất quyền 8C/95, tờ 247, số 12727 do Đoàn nghệ thuật ca múa nhạc Bông Sen quản lý	192/SQHKT-QHKTT ngày 20/01/2015 của Sở Quy hoạch Kiến trúc	Chưa triển khai	
2	Chung cư cao tầng - Chung cư tái định cư tại khu nhà cháy Phường 3	Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ G.B Sài Gòn	0.3641	Chưa có quyết định giao đất	4185/SQHKT-QHKTT ngày 06/11/2015 của Sở Quy hoạch Kiến trúc	Chưa triển khai	



3	Chung cư 201 Hoàng Hoa Thám, Phường 6	Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Hồng Hà	0.0815	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 903959 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 20/7/2016 cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Hồng Hà	4348/SQHKT-QHKTT ngày 17/11/2015 của Sở Quy hoạch Kiến trúc	Chưa triển khai
4	Chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng 147 Ung Văn Khiêm, Phường 25	CTy CP Địa ốc Sacom	0.1798	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 230385 do UBND quận Bình Thạnh cấp ngày 08/6/2006 (cập nhật chủ sở hữu ngày 11/8/2015)	4320/SQHKT-QHKTT ngày 23/09/2016 của Sở Quy hoạch Kiến trúc	Chưa triển khai
5	Khu thương mại dịch vụ và nhà ở chung cư tại Ung Văn Khiêm, Phường 25 do Công ty CP Du lịch Văn hóa Suối Tiên làm chủ đầu tư	Công ty CP Du lịch Văn hóa Suối Tiên	1.9998	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK007991 do UBND Thành phố cấp ngày 19/9/2018	531/SQHKT-QHKTT ngày 08/02/2017 của Sở Quy hoạch Kiến trúc	Chưa triển khai
6	Lô C- khu phức hợp Tân Cảng Sài Gòn, Phường 22	Tổng Cty Tân Cảng Sài Gòn	1.4908	Văn bản số 4394/BQP-TM ngày 07/6/2014 của Bộ Quốc Phòng về thực hiện chuyển quyền sử dụng khu đất quốc phòng do Quân chủng Hải quân quản lý tại quận Bình Thạnh, Thành phố HCM	552/SQHKT-QHKTT ngày 9/2/2017 của Sở Quy hoạch Kiến trúc	Chưa triển khai



7	XD khu căn hộ cao tầng tại 124/9D Ung Văn Khiêm, Phường 25	Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Tân Thành Đô	0.1435	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS699585 do UBND Thành phố cấp ngày 29/7/2014	2050/SQHKT-QHKTT ngày 27/05/2016 của Sở Quy hoạch Kiến trúc 1270/SQHKT-QHKTT ngày 22/03/2018 của Sở Quy hoạch Kiến trúc	Chưa triển khai	
8	Cao ốc căn hộ- thương mại và dịch vụ văn phòng cho thuê 414 Nơ Trang Long, Phường 13	Cty CP Bất động sản Song Thanh	0.8994	Quyết định số 6556/QĐ/UBND ngày 09/12/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố	1768/SQHKT-QHKTT ngày 01/06/2015 của Sở Quy hoạch Kiến trúc	Chưa triển khai	
<b>VII</b>	<b>Thành phố Thủ Đức</b>						



1	<p>Dự án Khu đô thị Phát triển phường An Phú 88,03 ha (87 ha cũ) Quận 2</p>	<p>88.3</p>	<p>Quyết định số 819/QĐ-TTg ngày 05/7/2001 của Thủ tướng Chính phủ</p>	<p>Kiến trúc sư trưởng TP chính thức phê duyệt quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/2.000 ngày 26/01/2000</p>	<p>Đến thời điểm thanh tra tháng 4/2024 chưa hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng; chưa đầu tư hoàn thành 05 tuyến đường chính (Bắc Nam 1, Bắc Nam 2, Bắc Nam 3, Đông Tây 1 và Đông Tây 2), 03 công viên (Công viên trung tâm, Công viên tại ngã ba Cát Lái, Công viên thuộc Vòng xoay Lương Định Của - Mai Chí Thọ) và khu 1,6 ha để xây dựng trường học; các dự án thành phần chưa hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng...</p>
2	<p>Khu dân cư Thạch Mỹ Lợi B, phường Thạch Mỹ Lợi, Quận 2</p>	<p>178</p>	<p>Công ty cổ phần Thạch Mỹ Lợi</p>	<p>Quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 4/9/2008 phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Dự án Khu dân cư Thạch Mỹ Lợi 178 ha</p>	



3	Quy hoạch Ga Thủ Thiêm	Chưa lựa chọn được Chủ đầu tư	17,2		<p>Năm 2013, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phát triển giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020</p>		<p>Chưa lựa chọn được chủ đầu tư, toàn bộ diện tích quy hoạch chưa được giải phóng mặt bằng; là địa điểm gây bức xúc, khiếu nại của người dân.</p>
4	Quy hoạch Ga Bình Triệu	Chưa lựa chọn được Chủ đầu tư	41,5		<p>UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5287/QDDUB-QLĐT ngày 14/9/1999 phê duyệt quy hoạch chung quần Thủ Đức; Kiến trúc sư trưởng có Quyết định số 839/KTST-QH ngày 18/3/2002 phê duyệt quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/2000</p>		<p>Chưa lựa chọn được chủ đầu tư, toàn bộ diện tích quy hoạch chưa được giải phóng mặt bằng; là địa điểm gây bức xúc, khiếu nại của người dân (khoảng 3.716 hộ).</p>



5	Quy hoạch công viên văn hóa TDTT hồ điều tiết quận	Chưa lựa chọn Chủ đầu tư	170	UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5287/QDDUB-QLĐT ngày 14/9/1999 phê duyệt quy hoạch chung quận Thủ Đức; UBND quận Thủ Đức có Quyết định số 1622/QĐ-UBND ngày 20/8/2008 phê duyệt quy hoạch phân khu (quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư một phần phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5051/QĐ-UBND ngày 16/9/2013.	Chưa lựa chọn được chủ đầu tư, toàn bộ diện tích quy hoạch chưa được giải phóng mặt bằng; là địa điểm gây bức xúc, khiếu nại của người dân (khoảng 2.876 hộ).
6	25 dự án chậm triển khai trên địa bàn quận Thủ Đức				Kèm theo Báo cáo số 3488/UBND-TNMT ngày 14/8/2017 của UBND quận Thủ Đức
7	25 dự án chậm triển khai trên địa bàn quận 2				Kèm theo Báo cáo số 427/BC-UBND-TNMT ngày 04/11/2019 của UBND quận 2





## VI PHẠM VỀ QUẢN LÝ QHXD TẠI HUYỆN BÌNH CHÁNH

(kèm theo Kết luận thanh tra số 82/KL-TTCP ngày 18/3/2025)

- Trên địa bàn huyện Bình Chánh còn có 13 sân tập lái xe vi phạm trật tự xây dựng và quản lý đất đai (theo Báo cáo số 772/BC-UBND ngày 20/10/2023 của UBND huyện Bình Chánh):

+ Nhóm 1: Có pháp lý tương đối hoàn chỉnh như có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định giao đất, cấp giấy phép hoạt động, giấy phép dạy nghề gồm Trung tâm đào tạo và sát hạch lái xe Hiệp Phát, Trường Cao đẳng giao thông vận tải Trung ương VI... sân tập xe của Trường Cao đẳng giao thông vận tải Trung ương VI có 6 công trình xây dựng không có giấy phép xây dựng với diện tích gần 600 m<sup>2</sup>.

- Nhóm 2: Các trường hợp có văn bản chấp thuận chủ trương của UBND huyện Bình Chánh, Giấy phép đào tạo lái xe của Sở Giao thông vận tải (GTVT), Giấy đăng ký hoạt động giáo dục nghề nghiệp do Sở Lao động - Thương binh và Xã hội (LĐTBXH) cấp nhưng chưa được giao đất, chưa chuyển đổi mục đích, không phù hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, không có giấy phép xây dựng gồm:

+ Trung tâm dạy nghề Tiên Phát, Trường dạy nghề tư thục lái xe Thế Giới, Trung tâm dạy nghề tư thục lái xe Hải Nam 1, Trung tâm dạy nghề tư thục kỹ thuật nghiệp vụ Quý Đức. UBND huyện Bình Chánh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một số người dân và Công ty TNHH Đào tạo nghề Miền Tây thuê đất để mở sân tập lái xe của đơn vị trực thuộc là Trung tâm dạy nghề Tiên Phát với tổng diện tích hơn 15.600 m<sup>2</sup>. Quy hoạch sử dụng đất khu đất này có một phần thuộc chức năng giáo dục, một phần đất ở nông thôn, một phần đường giao thông. Hiện trạng khu đất nông nghiệp này có 17 công trình xây dựng không phép với tổng diện tích xây dựng gần 1.700 m<sup>2</sup>, bao gồm các công trình văn phòng, phòng học lý thuyết, nhà ở nhân viên, garage, mái che để xe, nhà vệ sinh, công trình phụ trợ khác... nhưng hiện chưa được xử lý.

+ Khu đất làm sân tập lái xe của Trường dạy nghề tư thục lái xe Thế Giới là đất trồng cây lâu năm (đất nông nghiệp). Năm 2020, Sở GTVT cấp Giấy phép đào tạo lái xe ô tô số 1347 thay thế cho Giấy phép số 11903 cấp tháng 12/2017 trước đó. Sở LĐTBXH cũng đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động giáo dục nghề nghiệp số 22 thay thế cho Giấy chứng nhận được cấp vào tháng 11/2010. Trên khu đất nông nghiệp này xây dựng 4 công trình không có giấy phép xây dựng với tổng diện tích sàn xây dựng hơn 1.500 m<sup>2</sup> có kết cấu bê tông cốt thép, tường gạch mái tôn, đến nay chưa được xử lý.

+ Khu đất làm sân tập lái xe của Trung tâm dạy nghề tư thục lái xe Hải Nam 1 có tổng diện tích gần 10.000 m<sup>2</sup> là đất nông nghiệp. Khu đất có 2 sân tập lái xe, được xây dựng từ năm 2010, hiện đang hoạt động và chưa xử lý 4 công trình vi phạm trật tự xây dựng với diện tích hơn 1.400 m<sup>2</sup>.

+ Khu đất nông nghiệp của Trung tâm dạy nghề tư thục kỹ thuật nghiệp vụ Quý Đức được chia làm 2 sân bãi lái xe. Trong đó sân 1 chưa xử lý vi phạm sân bê tông trên diện tích gần 10.000 m<sup>2</sup>, bãi tập số 2 cũng chưa xử lý nhà để xe, chòi với khoảng 65 m<sup>2</sup>.

- Nhóm 3 là các trường hợp mới triển khai, có văn bản ủng hộ chủ trương của UBND huyện Bình Chánh nhưng chưa xây dựng, đã lập hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính đối với 3 trường hợp gồm: Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp tổng hợp Thành phố Hồ Chí Minh, Trung tâm dạy nghề Tư thục lái xe Hải Nam 2 và Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp Hùng Vương; cụ thể:

+ Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp tổng hợp Thành phố Hồ Chí Minh thuê lại đất của người dân tại xã Bình Lợi, huyện Bình Chánh với tổng diện tích hơn 20.500 m<sup>2</sup>. Khu đất này được quy hoạch là đất dân cư hiện hữu cải tạo, đất công trình công cộng cấp huyện, đất dân cư xây dựng mới, đất cây xanh cách ly, đất chợ - thương mại. Hiện trạng khu đất đã đổ đường bê tông xi măng với diện tích gần 4.800 m<sup>2</sup> nhưng tháng 8/2022 UBND huyện Bình Chánh lại có Văn bản số 2854/UBND xin đầu tư xây dựng sân tập lái xe tại xã Bình Lợi. UBND xã



Bình Lợi và UBND huyện Bình Chánh đã lập biên bản vi phạm hành chính, quyết định xử phạt vi phạm về lĩnh vực đất đai và quyết định cưỡng chế.

+ Khu đất nông nghiệp rộng hơn 10.800 m<sup>2</sup> ở xã Bình Lợi, Trung tâm dạy nghề Tư thục lái xe Hải Nam 2 đã đầu tư sân tập lái xe với diện tích khoảng 6.000 m<sup>2</sup> không phép trên đất nông nghiệp.

+ Khu đất nông nghiệp rộng gần 11.500 m<sup>2</sup>, Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp Hùng Vương đã đổ nền bê tông, sân tập, vi phạm trong việc chuyển đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm khác sang đất phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

- Nhóm 4 là các trường hợp đất nông nghiệp nhưng UBND huyện Bình Chánh lại có văn bản xin đầu tư xây dựng sân tập lái xe (chưa xây dựng), gồm Công ty TNHH Phát triển Giáo dục và Dạy nghề 3T tại Thị trấn Tân Túc, Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp Hùng Vương tại xã Tân Nhựt, Công ty TNHH Phát triển Giáo dục và Dạy nghề 3T tại xã Lê Minh Xuân.





## TỔNG HỢP KIẾN NGHỊ XỬ LÝ TRÁCH NHIỆM

(Kèm theo Kết luận thành trả số 82/KL-TTCTP ngày 18/3/2025 của Thanh tra Chính phủ)

STT	Tên tổ chức, các nhân vi phạm	Nội dung vi phạm	Kiến nghị xử lý trách nhiệm		
			Hành chính	Chuyên Cơ quan Công An	Chuyên cơ quan chức năng khác
1	Việc tham mưu, ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng	Việc tham mưu, ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng: - UBND Thành phố ban hành Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 12/7/2011; Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19/5/2011; Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011; Quyết định số 48/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 còn nhiều điểm không đúng, không phù hợp với Luật quy hoạch đô thị, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.	X		
2	Công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch				
2.1	Về QHC Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/25.000	Lập, trình đồ án QHC Thành phố Hồ Chí Minh tỷ lệ 1/25.000 chưa chính xác như: thu thập số liệu đầu vào chưa chính xác, còn thiếu nội dung quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị, quy hoạch nghĩa trang không đúng, lập thiết kế đô thị còn chưa đầy đủ, không lập Kế hoạch các chương trình ưu tiên đầu tư phát triển và nguồn lực thực hiện.	X		



2.2	<b>Về QHC quận/huyện tỷ lệ 1/10.000 và 1/5000</b>	<p>- Trong giai đoạn từ ngày 06/01/2010 đến ngày 31/12/2014, UBND Thành phố căn cứ điều khoản chuyển tiếp đối với những đồ án QHC các quận/huyện đã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch để phê duyệt 19 đồ án QHC quận/huyện trên địa bàn TPHCM được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 16 Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng nhưng lại thực hiện chậm không đúng theo quy định (thời gian lập Đồ án quy hoạch không quá 12 tháng), hết thời hạn phê duyệt QHC các quận/huyện (thời điểm 01/01/2011) nhưng vẫn phê duyệt 19 đồ án QHC quận/huyện với giá trị lập quy quy hoạch <b>24.097.983.594,0 đồng.</b></p> <p>- Không thành lập Hội đồng thẩm định cũng như không lấy ý kiến thẩm định của cơ quan chuyên môn cấp tỉnh.</p> <p>- Lập, thẩm định và phê duyệt QHC tại một số quận/huyện trên địa bàn Thành phố (Quận 2, Quận 9, quận Tân Phú, Quận 6) còn một số tồn tại, vi phạm về các chỉ tiêu quy hoạch (dân số, đất cây xanh, đất giáo dục, tầng cao, mật độ...)</p> <p>- Lập, thẩm định và phê duyệt chức năng sử dụng đất tại một số ô phố trên đồ án QHC quận/huyện (<i>Quận 2, Quận 9, quận Thủ Đức, quận Tân Phú, huyện Bình Chánh, Quận 7, Hóc Môn, Củ Chi</i>) sai khác so với chức năng sử dụng đất tại QHC Thành phố đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06/01/2010.</p>	X		
2.3	<b>Về QHPK tỷ lệ 1/2000</b>				
	UBND Thành phố Hồ Chí Minh	<p>- UBND Thành phố phê duyệt các đồ án QHPK cũng như điều chỉnh QHPK tại các quận/huyện còn chậm.</p> <p>- UBND Thành phố giao Ban quản lý dự án quy hoạch xây dựng trực thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc lập 121 đồ án QHPK và giao Chủ đầu tư lập một số QHPK không đúng quy định.</p>			



				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Không thành lập Hội đồng thẩm định, đồ án phê duyệt chậm.</li> <li>- Lập, thẩm định, phê duyệt một số chỉ tiêu đất quy hoạch không đúng quy chuẩn như: chỉ tiêu đất cây xanh, đất giáo dục... được nêu tại Phụ lục 6 kèm theo Kết luận thanh tra.</li> <li>- Lập, thẩm định, phê duyệt một số đồ án QHPK có nhiều sai khác các ô phố về chức năng sử dụng đất so với đồ án QHC quận/huyện (<i>quận 6, 7, 9, Thủ Đức, Tân Phú, huyện Củ Chi, huyện Hóc Môn</i>) được nêu tại Phụ lục số 07 và Phụ lục 08 kèm theo Kết luận Thanh tra.</li> <li>- Lập, thẩm định và phê duyệt điều chỉnh cục bộ các đồ án QHPK không thực hiện việc lập báo cáo rà soát không đúng quy định.</li> </ul>	X		
<b>2.4</b>	<b>VỀ QHCT tỷ lệ 1/500</b>						
	<p>UBND Thành phố Hồ Chí Minh (Người ký phê duyệt: Nguyễn Hữu Tín - PCT); UBND các quận/huyện 6, Bình Thạnh, 2, 9, 7, Tân Phú, Củ Chi, Hooc Môn, Bình Chánh; Sở Quy hoạch - Kiến trúc.</p>	<p>Nhiều đồ án (87 đồ án) QHCT tiếp tục áp dụng điểm c khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ để phê duyệt QHCT (từ sau ngày 01/01/2010) khi chưa điều chỉnh QHPK và QHC Thành phố.</p>	X				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UBND Thành phố Hồ Chí Minh; Sở Quy hoạch</li> <li>- Kiến trúc; UBND các quận/huyện: Quận 2, 6, 9, Thủ Đức, Tân Phú, Bình Thạnh, Bình Chánh.</li> </ul>	<p>Việc thẩm định, phê duyệt đồ án QHCT của UBND Thành phố chưa xem xét việc tuân thủ quy hoạch cấp dưới phải phù hợp quy hoạch cấp trên (các ô phố chức năng sử dụng đất của quy hoạch cấp dưới khi lập phải căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp trên) là không đúng quy định như:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phê duyệt đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 có sai khác một số chỉ tiêu như tầng mật độ XD, tầng chiều cao tầng... so với QHPK tỷ lệ 1/2000 có nêu tại Phụ lục 9 &amp; Phụ lục 12 kèm theo Kết luận Thanh tra.</li> <li>- Thành phần hồ sơ không đầy đủ, Thuyết minh đồ án thiếu nội dung</li> <li>- Không thành lập Hội đồng thẩm định; không có báo cáo thẩm định của cơ quan thẩm định Đồ án trước khi trình UBND quận/huyện phê</li> </ul>	X				



			duyet là chưa thực hiện đúng quy định.			
<b>3</b>	<b>Việc tổ chức thực hiện quy hoạch và quản lý quy hoạch xây dựng</b>					
<b>3.1</b>	<b>Việc tổ chức thực hiện quy hoạch</b>					
	Sở Quy hoạch - Kiến trúc; Sở Xây dựng; UBND các quận/huyện: Quận 2, Quận 9, quận Thủ Đức, Bình Thạnh, Quận 6, Tân Phú, Bình Chánh, Hoóc Môn, Củ Chi; UBND Thành phố Hồ Chí Minh và các đơn	(1) chậm công bố quy hoạch, công bố thiếu hình thức là không đúng quy định; (2) chưa cấm mốc giới hoặc chậm triển khai cấm mốc giới không đúng quy định; (3) chưa thực hiện việc lập kế hoạch để triển khai quy hoạch hoặc chậm ban hành Kế hoạch dẫn đến một số chỉ tiêu sử dụng đất tại các đồ án QHPK chưa thực hiện hoặc chậm triển khai theo quy hoạch được duyệt.	X			
<b>3.2</b>	<b>Việc quản lý xây dựng theo quy hoạch xây dựng</b>					
<b>3.2.1</b>	<b>Việc tổ chức thực hiện quy hoạch</b>					
	Đơn vị tư vấn lập quy hoạch; Sở Quy hoạch - Kiến trúc; Sở Xây dựng; UBND các quận/huyện: Quận 2, Quận 9, quận Thủ Đức, Bình Thạnh, Quận 6, Tân Phú, Bình Chánh, Hoóc Môn, Củ Chi; UBND Thành phố Hồ Chí Minh và các đơn vị liên quan.	- Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, Quy hoạch chung xây dựng các quận/huyện: Quận 2, Quận 6, Quận 7, Quận 9, quận Thủ Đức, quận Tân Phú, huyện Bình Chánh, huyện Củ Chi, huyện Hóc Môn đã không được UBND Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức chi đạo cấm mốc giới.  - Chậm công bố quy hoạch, công bố thiếu hình thức, chưa cấm mốc giới hoặc chậm triển khai cấm mốc giới, chưa thực hiện việc lập kế hoạch để triển khai quy hoạch hoặc chậm ban hành Kế hoạch				
<b>3.2.2</b>	<b>Việc quản lý xây dựng theo quy hoạch</b>					
(1)	UBND Thành phố Hồ	Khu nhà ở xã hội - Khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc tại Quận				



	Chí Minh, UBND Quận 6 Số Xây dựng	6: Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng ghi nhận số tầng (không bao gồm tầng tum thang trên mái) là không đúng quy định tại Mục 1.5.11 Số tầng nhà tại Quy chuẩn 03:2012/BXD; không bố trí xây dựng phần diện tích Nhà trệt tại Khu nhà ở thương mại trong dự án theo quy định tại QCXDVN 01:2008/BXD; đến nay, Công ty vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai khu đất xây dựng nhà ở thương mại với giá trị 159.089.045.000 đồng; Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng cho dự án là chưa đúng quy định.	X	
(2)	UBND Thành phố Hồ Chí Minh; UBND Quận 6; Sở Xây dựng	Dự án TTTM-DV-căn hộ tại 50 Phan Văn Khỏe tại Quận 6: Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận quy hoạch TMB-phương án kiến trúc công trình có chỉ tiêu đất cây xanh, thảm cỏ, sân chơi: 643,57 m <sup>2</sup> (16,6%) là không đúng quy định tại QCXDVN 01:2008/BXD (chỉ tiêu đất cây xanh là 20%); không bố trí xây dựng phần diện tích Nhà trệt tại Khu nhà ở thương mại trong dự án theo quy định tại QCXDVN 01:2008/BXD. Sở Xây dựng cấp GPXD trước khi có TKKT được thẩm định, phê duyệt là không đúng với quy định.	X	
(3)	UBND Thành phố Hồ Chí Minh; UBND Quận 6; Sở Xây dựng	Dự án chung cư kết hợp thương mại dịch vụ của Công ty TNHH Gotec Việt Nam, tại Quận 6: Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng ghi nhận số tầng (không bao gồm tầng tum thang trên mái) là không đúng quy định tại Mục 1.5.11 Số tầng nhà tại Quy chuẩn 03:2012/BXD. Chủ đầu tư đã thi công bỏ sung hạng mục bếp ăn vào thiết kế căn hộ thương mại dịch vụ không đúng khoản 4 Điều 12 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13. Dự án vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với nghĩa vụ 20% nhà ở xã hội tại dự án nhà ở thương mại	X	
(4)	UBND Thành phố Hồ Chí Minh; UBND quận Tân Phú; Sở Xây dựng; Chủ đầu tư	Khu Liên hiệp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng tại quận Tân Phú: Công ty cổ phần Gamuda Land (HCMC) xây dựng tầng lửng của tầng 16 chưa phù hợp với Giấy phép xây dựng nhưng đã được Bộ Xây dựng thẩm định TKCS và được UBND Thành phố điều chỉnh cục bộ QHCT, phù hợp với quy chuẩn xây dựng; đối với Giấy phép xây dựng của Khôi chung cư A1 thuộc Đồ án điều chỉnh QHCT Khu Liên hiệp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng, phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú do Công ty cổ phần Gamuda Land (HCMC) làm Chủ đầu tư, Sở Xây	X	



		<p>dựng cấp Giấy phép xây dựng đối với các Khu A1 nhưng không xác định chỉ giới xây dựng đối với phần thân, Công ty xây dựng từ 1 đến 2 tầng hàm tại các Khu A1, A5 và A6 của Dự án không đúng với QHCT được phê duyệt.</p>			
(5)	<p>UBND Thành phố Hồ Chí Minh; Sở Xây dựng; UBND Quận 7; Chủ đầu tư</p>	<p><i>Dự án Khu chung cư Thanh Bình - Văn phòng, thương mại Hoàng Anh, phường Tân Hưng, Quận 7:</i> Chủ đầu tư đã thi công không đúng TKCS và TKKT, tư ý bỏ sung hạng mục bếp ăn vào thiết kế căn hộ officetel là thực hiện chưa đúng với quy định tại khoản 4 Điều 12 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.</p>	X		
(6)	<p>UBND Thành phố Hồ Chí Minh; UBND quận Tân Phú; Sở Tài nguyên và Môi trường.</p>	<p><i>Dự án Richstar Residence của Công ty Nova Richstar tại quận Tân Phú:</i> UBND Thành phố điều chỉnh quy hoạch nhưng không tính toán tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung mà đồng ý cho Công ty CP Tập đoàn đầu tư địa ốc Nova tạm nộp tiền sử dụng đất (08 dự án trên địa bàn Thành phố), tạm tính là 1.083,8 tỷ đồng; trong đó có Dự án Richstar Residence của Công ty Nova Richstar, số tiền là 242,5 tỷ đồng theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh là thiếu căn cứ, cơ sở, không đúng quy định; Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố chưa tính tiền sử dụng đất đối với Dự án Richstar Residence đề Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính với số tiền rất lớn, giá trị tạm tính theo Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố Hồ Chí Minh mà Công ty Nova Richstar chưa nộp cho dự án khoảng 446.219.085.897 đồng.</p>	X		
(7)	<p>UBND huyện Bình Chánh; Thanh tra Thành phố</p>	<p><i>Việc quản lý quy hoạch xây dựng:</i> còn đề nhiều trường hợp công trình vi phạm trật tự xây dựng, công trình xây dựng không phép trên đất nông nghiệp không được phát hiện, ngăn chặn kịp thời cũng như thiếu cương quyết xử lý</p>	X		



(8)	UBND Thành phố Hồ Chí Minh; Sở Xây dựng	<p>Về chương trình nhà ở, nhà ở xã hội: UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở và Kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016 - 2025 chậm so với thời gian theo quy định; không ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm (trong đó có nội dung nhà ở xã hội) để làm định hướng triển khai nhiệm vụ từng năm.</p>	X		
-----	---	---	---	--	--