

## KẾT LUẬN THANH TRA

### Về thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về hoạt động đầu tư xây dựng các dự án, công trình do UBND phường Ghềnh Ráng làm chủ đầu tư và công tác quản lý trật tự xây dựng của UBND phường Ghềnh Ráng trên địa bàn phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn

Thực hiện Quyết định số 07/QĐ-TTra ngày 24/5/2024 của Chánh Thanh tra Sở Xây dựng về thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về hoạt động đầu tư xây dựng các dự án, công trình do UBND phường Ghềnh Ráng làm chủ đầu tư và công tác quản lý trật tự xây dựng của UBND phường Ghềnh Ráng trên địa bàn phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, thời kỳ từ ngày 01/01/2022 đến thời điểm thanh tra. Từ ngày 05/6/2024 đến ngày 02/7/2024, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại UBND phường Ghềnh Ráng.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 01/BC-ĐTTra ngày 17/7/2024 của Trưởng đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra Sở Xây dựng kết luận như sau:

#### A. KHÁI QUÁT CHUNG

Phường Ghềnh Ráng là phường nằm phía Tây Nam thành phố Quy Nhơn. Phía đông giáp phường Nguyễn Văn Cừ, phía Tây giáp núi Vũng Chua, phía Nam giáp tỉnh Phú Yên, phía Bắc giáp phường Nhơn Phú. Có tổng diện tích tự nhiên 2.613,35 ha, địa hình đa dạng nằm ven dãy núi Vũng Chua nên phần lớn đất tự nhiên là đất nông nghiệp với 2.215,6 ha (chiếm 74,78 ha tổng diện tích đất tự nhiên). Phường được chia thành 05 khu dân cư, gồm 3.150 hộ dân với 13.200 nhân khẩu.

Phường Ghềnh Ráng đang trong quá trình đô thị hoá nhanh bởi nhiều dự án chỉnh trang đô thị, đầu tư các điểm du lịch dọc tuyến đường Quy Nhơn – Sông Cầu và các dự án khác thuộc Khu đô thị khoa học và giáo dục Quy Hoà, do đó tình hình giá cả đất đai có nhiều biến động, nhu cầu về nhà ở các hộ dân tăng cao, việc mua bán đất đai bất hợp pháp, sử dụng đất không đúng mục đích, xây dựng nhà ở không phép, sai phép... quá trình xây dựng tuy quy mô nhỏ nhưng diễn biến phức tạp; hơn nữa địa phương đang có nhiều dự án do đó các hộ dân có đất nằm trong vùng dự án vẫn còn trình trạng coi nới, sửa chữa công trình, chèo ghe trại, sử dụng đất không đúng mục đích, gây khó khăn trong công tác quản lý về đất đai, xây dựng trên địa bàn.

Trong những năm gần đây với sự lãnh đạo, chỉ đạo của UBND thành phố Quy Nhơn, Đảng uỷ phường, sự phối kết hợp của Mặt trận tổ quốc Việt Nam và các hội, đoàn thể từ phường đến khu vực và sự tham gia phối hợp thường xuyên Đội TTĐT thành phố, Đội TTXD số 3, UBND phường đã tập trung khắc phục

những khó khăn, lãnh đạo, chỉ đạo tăng cường công tác quản lý đất đai, trật tự xây dựng đã đạt được những thành công nhất định.

## **B. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH**

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 04/6/2024, UBND phường Ghềnh Ráng làm Chủ đầu tư xây dựng 02 công trình (*Danh mục công trình đính kèm*) và hồ sơ quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn (*Phụ lục kèm theo*). Đối với hoạt động đầu tư xây dựng, Đoàn thanh tra chọn tất cả 02 hồ sơ công trình thanh tra (trong thời gian này UBND phường chỉ có 02 công trình); đối với công tác quản lý trật tự xây dựng, Đoàn thanh tra kiểm tra các hồ sơ xử lý, đề xuất xử lý vi phạm trật tự xây dựng, kiểm tra trật tự xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ và kiểm tra hiện trường 07 công trình nhà ở (*Phụ lục kèm theo*). Kết quả kiểm tra, xác minh của các cơ quan, đơn vị như sau:

### **I. Về hoạt động đầu tư xây dựng các công trình do UBND phường Ghềnh Ráng làm Chủ đầu tư**

#### **1. Đối với các công trình thanh tra**

##### **1.1. Đối với Chủ đầu tư thực hiện quản lý dự án hoặc thuê đơn vị thực hiện quản lý dự án (QLDA)**

Đơn vị thực hiện QLDA: Công ty TNHH tư vấn xây dựng tổng hợp Thiên Phú (CT1); Công ty TNHH Tư vấn và Tổng hợp Thành Vinh (CT2).

a) *Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân thực hiện quản lý dự án*: Cơ bản đảm bảo theo quy định.

b) *Trình tự thủ tục việc lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, tổng dự toán, dự toán công trình xây dựng*: Cơ bản đảm bảo theo quy định.

c) *Việc ký kết các hợp đồng tư vấn và hợp đồng thi công xây dựng*: Cơ bản đảm bảo theo quy định.

d) *Điều kiện khởi công xây dựng công trình*: Cơ bản đảm bảo theo quy định.

e) *Việc thực hiện quản lý chất lượng xây dựng; công tác nghiệm thu, thanh toán khối lượng hoàn thành; công tác bảo hành, bảo trì công trình xây dựng*:

\* *Việc thực hiện quản lý chất lượng xây dựng*: Cơ bản đảm bảo theo quy định.

\* *Công tác nghiệm thu, thanh toán khối lượng hoàn thành*: Cơ bản đảm bảo theo quy định. Tuy nhiên, còn có sai sót cụ thể như sau:

- Công trình (CT1): Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan nghiệm thu khối lượng và thanh toán các công việc (*như: Xây tường thẳng bằng gạch rỗng 6 lỗ 8,5x13x20cm - Chiều dày >10cm, chiều cao ≤6m, vữa XM M75, PCB40; SXLD khung sắt bảo vệ (sơn hoàn thiện 03 nước) theo bản vẽ thiết kế*) có chênh lệch tăng so với thực tế đã thực hiện với số tiền là: 10.098.000 đồng (Mười triệu không trăm chín mươi tám nghìn đồng). Đối với giá trị này Đoàn thanh tra đề nghị thu hồi theo quy định (*có phụ lục kèm theo*).

- Công trình (CT2): Công tác lập và nghiệm thu khối lượng các công việc: *Cung cấp lắp đặt cửa đi, cửa sổ nhôm Xingfa; cung cấp lắp đặt cửa đi, cửa sổ nhôm Xingfa, kính cường lực 8 ly màu xanh*, có đơn giá tăng so với Phụ lục 2 của đơn giá Thông báo số 479/TB-SXD ngày 10/7/2023 của Sở Xây dựng với tổng số tiền là: 79.471.000 đồng (*Bảy mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi một ngàn đồng*); *San đầm đất bằng máy lu bánh thép 16T, độ chặt Y/C K = 0,90* lập dự toán tăng khối lượng so với hồ sơ thiết kế và thực tế thi công, dẫn đến tăng giá trị với số tiền là: 56.033.000 đồng (*Năm mươi sáu triệu không trăm ba mươi ba ngàn đồng*). Đối với giá trị này, Đoàn thanh tra đề nghị giảm trừ khi thanh quyết toán công trình theo quy định (*có phụ lục kèm theo*).

\* *Công tác bảo hành, bảo trì công trình xây dựng*: Cơ bản đảm bảo theo quy định.

f) *Việc lưu trữ hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng*: Cơ bản đảm bảo theo quy định; Tuy nhiên, còn có thiếu sót sau: Thiếu các báo giá hàng hóa của cơ sở kinh doanh có tư cách pháp nhân hoặc xây dựng đơn giá chi tiết đối với một số đơn giá tạm tính trong dự toán (TT) các loại vật tư, thiết bị (không có trong thông báo giá) trong việc thanh quyết toán công trình là không phù hợp theo quy định, đối với công trình (CT2).

## **1.2. Đối với đơn vị tư vấn khảo sát, lập thiết kế, dự toán.**

Công ty TNHH TV và tổng hợp Thành Vinh (CT1); Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Tổng hợp Thiên Phú (CT2).

a) *Điều kiện năng lực của tổ chức và cá nhân*: Năng lực của nhà thầu tư vấn thực hiện lập thiết kế, dự toán công trình cơ bản đảm bảo theo quy định.

b) *Việc áp dụng các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn, lưu trữ hồ sơ liên quan đến công tác thiết kế xây dựng công trình*: Cơ bản đảm bảo theo quy định.

c) *Việc áp dụng các định mức, đơn giá xây dựng và đơn giá vật liệu đối với công tác lập dự toán xây dựng công trình*: Cơ bản đảm bảo theo quy định. Tuy nhiên, việc áp dụng đơn giá một số công việc (*cung cấp lắp đặt cửa đi, cửa sổ nhôm Xingfa; cung cấp lắp đặt cửa đi, cửa sổ nhôm Xingfa, kính cường lực 8 ly màu xanh*) có sai khác so với Thông báo giá vật liệu xây dựng; lập dự toán còn sai khác khối lượng đối với Công tác San đầm đất đã được nêu tại tiêu mục 1.1 mục 1 khoản I phần B của biên bản này (CT2).

d) *Chất lượng sản phẩm và lưu trữ hồ sơ thiết kế, dự toán theo quy định*: Cơ bản đảm bảo theo quy định.

e) *Việc thực hiện hợp đồng đối với chủ đầu tư*: Chưa đảm bảo theo quy định, do có những thiếu sót nêu trên.

## **1.3. Đối với đơn vị thẩm tra, cơ quan thẩm định**

\* Đơn vị thẩm tra: Công ty TNHH tổng hợp xây dựng Nguyên Khôi (CT2). Cơ bản đảm bảo theo quy định, tuy nhiên có một số thiếu sót sau: Không phát hiện sai sót của đơn vị lập dự toán trong việc áp dụng đơn giá một số công việc (*cung cấp lắp đặt cửa đi, cửa sổ nhôm Xingfa; cung cấp lắp đặt cửa đi, cửa sổ*

*nhôm Xingfa, kính cường lực 8 ly màu xanh* ) và khối lượng đối với Công tác San đầm đất đã được nêu tại tiểu mục 1.1 mục 1 khoản I phần B của biên bản này.

\* Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý đô thị thành phố Quy Nhơn thẩm định (CT1, CT2), Cơ bản đảm bảo theo quy định, tuy nhiên có một số thiếu sót sau:

- Đơn vị tư vấn lập dự toán sai mã công việc và tăng khối lượng (*Xây tường thẳng bằng gạch rỗng 6 lỗ 8,5x13x20cm - Chiều dày >10cm, chiều cao ≤6m, vữa XM M75, PCB40; SXLD khung sắt bảo vệ (sơn hoàn thiện 03 nước) theo bản vẽ thiết kế*) nhưng cơ quan thẩm định chưa điều chỉnh và cắt giảm khối lượng theo hồ sơ thiết kế mà vẫn tiến hành phê duyệt là không đúng theo quy định CT1).

- Đơn vị lập dự toán áp dụng sai đơn giá một số công việc như: (*cung cấp lắp đặt cửa đi, cửa sổ nhôm Xingfa; cung cấp lắp đặt cửa đi, cửa sổ nhôm Xingfa, kính cường lực 8 ly màu xanh* ) và lập sai khối lượng đối với Công tác San đầm đất, nhưng cơ quan thẩm định chưa điều chỉnh và cắt giảm khối lượng theo hồ sơ thiết kế mà vẫn tiến hành phê duyệt là không đúng theo quy định (CT2).

- Công tác nghiệm thu thanh toán còn để xảy ra sai sót đã nêu tại tiểu mục 1.1 mục 1 khoản I phần B của biên bản này (CT1, CT2).

#### **1.4. Đối với đơn vị tư vấn giám sát thi công**

Công ty TNHH XD TH An Thịnh (CT1, CT2)

a) *Điều kiện năng lực của tổ chức và cá nhân:* Cơ bản đảm bảo theo quy định.

b) *Việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn, lưu trữ hồ sơ:* Cơ bản đảm bảo theo quy định.

c) *Việc thực hiện công tác giám sát theo quy định của pháp luật:* Cơ bản đảm bảo theo quy định; Tuy nhiên, còn một số sai sót, thiếu sót: Công tác nghiệm thu, thanh toán khối lượng hoàn thành công trình có sai sót, được nêu tại tiểu mục 1.1 mục 1 khoản I phần B của biên bản này (CT1, CT2).

#### **1.5. Đối với đơn vị thi công xây dựng**

Công ty TNHH XD TH Khánh Việt (CT1), Liên danh Công ty TNHH Minh Tường - PCCC Hoàng Hà (CT2).

a) *Điều kiện năng lực của tổ chức và cá nhân:* Cơ bản đảm bảo theo quy định.

\* *Năng lực nhà thầu thí nghiệm:* Cơ bản đảm bảo theo quy định.

b) *Việc thi công xây dựng công trình theo hợp đồng đã ký kết:* Cơ bản đảm bảo, tuy nhiên còn một số thiếu sót sau:

- Việc nghiệm thu khối lượng và thanh toán một số công việc (*Xây tường thẳng bằng gạch rỗng 6 lỗ 8,5x13x20cm - Chiều dày >10cm, chiều cao ≤6m, vữa XM M75, PCB40; SXLD khung sắt bảo vệ (sơn hoàn thiện 03 nước) theo bản vẽ thiết kế*) tăng so với thực tế thi công dẫn đến tăng giá trị thanh quyết toán đã nêu tại tiểu mục 1.1 mục 1 khoản I phần B của Biên bản này (CT1).

- Việc nghiệm thu một số công việc (cung cấp lắp đặt cửa đi, cửa sổ nhôm Xingfa; cung cấp lắp đặt cửa đi, cửa sổ nhôm Xingfa, kính cường lực 8 ly màu xanh) có sai khác so với Thông báo giá vật liệu xây dựng; khối lượng công tác San đầm đất có tăng so với thực tế thi công, đã được nêu tại tiêu mục 1.1 mục 1 khoản I phần B của biên bản này (CT2).

c) Việc thực hiện các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn trong thi công xây dựng: Cơ bản đảm bảo theo quy định.

d) Việc thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan: Cơ bản đảm bảo theo quy định.

## **II. Công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn phường Ghềnh Ráng**

### **1. Công tác ban hành văn bản**

- Văn bản số 711/UBND-TH ngày 03/4/2019 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc thực hiện Thông báo số 45/TB-UBND ngày 20/3/2019 của UBND tỉnh Bình Định.

- Quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 29/11/2022 của UBND phường Ghềnh Ráng về việc kiện toàn tổ trật tự đô thị phường; Quyết định số 160/QĐ-UBND ngày 14/6/2023 về việc thành lập tổ rà soát, thống kê từng thửa đất, diện tích đất do UBND phường quản lý; Quyết định số 171/QĐ-UBND ngày 05/7/2023 về việc thành lập Tổ công tác xử lý lấn chiếm đất đai trên địa bàn phường.

- Kế hoạch số 60/KH-UBND ngày 07/7/2023 của UBND phường Ghềnh Ráng về triển khai thực hiện xử lý lấn, chiếm đất đai trên địa bàn.

- Quyết định số 283/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của UBND phường Ghềnh Ráng về việc kiện toàn Đoàn cưỡng chế phá dỡ các công trình vi phạm trong lĩnh vực xây dựng, đất đai, trật tự đô thị trên địa bàn phường.

- Quyết định số 125/QĐ-UBND, Quyết định số 126/QĐ-UBND và Quyết định số 127/QĐ-UBND ngày 27/4/2024 của UBND Ghềnh Ráng về việc thành lập Lực lượng nòng cốt để tham gia phối hợp, theo dõi, phát hiện, đề xuất xử lý đối với các trường hợp vi phạm trong lĩnh vực xây dựng, đất đai, trật tự đô thị trên địa bàn khu vực 1, 2 và 3.

### **2. Công tác quản lý trật tự xây dựng**

- Theo báo cáo số 106/BC-UBND ngày 03/6/2024 của UBND phường, từ ngày 01/01/2022 đến thời điểm thanh tra, tổng số GPXD cấp trên địa bàn phường là: 163 công trình nhà ở riêng lẻ, qua đó UBND phường Ghềnh Ráng đã phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra 163 công trình nhà ở riêng lẻ, qua đó phát hiện lập Biên bản vi phạm hành chính với 02 trường hợp vi phạm trật tự xây dựng, đã xử lý theo Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ và 98 trường hợp lập biên bản làm việc xử lý theo văn bản số 711/UBND-TH ngày 03/4/2019 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc thực hiện Thông báo số 45/TB-UBND ngày 20/3/2019 của UBND tỉnh, cụ thể:

+ Năm 2022: UBND thành phố Quy Nhơn cấp 66 giấy phép xây dựng, UBND phường phối hợp với Tổ TTĐT phường và Tổ kiểm tra chéo của Đội

TTĐT thành phố kiểm tra 66 trường hợp (trong đó 65 xây dựng đúng giấy phép, 01 trường hợp vi phạm xử lý sai giấy phép xây dựng), 45 trường hợp xử lý theo văn bản 711/UBND-TH ngày 03/4/2019 của UBND thành phố.

+ Năm 2023: UBND thành phố Quy Nhơn cấp 59 giấy phép xây dựng. UBND phường phối hợp với Tổ TTĐT phường và Tổ kiểm tra chéo của Đội TTĐT thành phố kiểm tra 59 trường hợp xây dựng đúng giấy phép, 48 trường hợp xử lý theo văn bản 711/UBND-TH ngày 03/4/2019 của UBND thành phố.

+ 05 tháng đầu năm 2024: UBND thành phố Quy Nhơn cấp 38 giấy phép xây dựng, UBND phường phối hợp với Tổ TTĐT phường và Tổ kiểm tra chéo của Đội TTĐT thành phố kiểm tra 38 trường hợp (trong đó 37 xây dựng đúng giấy phép, 01 trường hợp vi phạm xử lý sai giấy phép xây dựng), 05 trường hợp xử lý theo văn bản 711/UBND-TH ngày 03/4/2019 của UBND thành phố.

**a) Công tác kiểm tra theo giấy phép xây dựng:** có 161 trường hợp đã kiểm tra xây dựng đúng theo nội dung giấy phép xây dựng và đã xác lập biên bản kiểm tra lưu hồ sơ theo quy định.

**b) Đối với 02 hồ sơ xử lý vi phạm hành chính:**

*\* Việc xác lập Biên bản vi phạm hành chính:*

- Trường hợp bà Nguyễn Thị Lệ: Biên bản thiếu trang phía sau người nhận biên bản ký tên theo Mẫu biên bản số 1 của Phụ lục kèm theo của Nghị định 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ.

- Trường hợp bà Ngô Thị Thanh Thúy: Biên bản vi phạm hành chính phần căn cứ ghi: *căn cứ Nghị định 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022, Nghị định 118/2021/NĐ-CP 23/12/2021* là không đúng theo hướng dẫn tại Mẫu biên bản số 1 của Phụ lục kèm theo Nghị định 118/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ (ghi đầy đủ các căn cứ của việc lập biên bản, ví dụ: *Biên bản làm việc, biên bản thanh tra, kết luận thanh tra ...*)

*\* Việc ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính:*

- 02 Quyết định xử phạt của UBND thành phố Quy Nhơn ban hành không đúng theo mẫu số 02 của Phụ lục kèm theo Nghị định 118/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ, cụ thể: Theo mẫu "Quyết định xử phạt vi phạm hành chính" nhưng lại ghi "Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng".

*\* Việc chấp hành quyết định xử phạt VPHC đến thời điểm thanh tra:* 02 trường hợp đã quá thời hạn thi hành biện pháp khắc phục hậu quả theo Quyết định xử phạt hành chính mà cá nhân vi phạm hành chính không tự nguyện chấp hành, UBND phường (cơ quan được giao tổ chức thực hiện Quyết định) chưa có báo cáo và đề xuất cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính để ban hành Quyết định cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đúng theo quy định tại Điều 86, Luật Xử lý vi phạm hành chính.

*\* Công tác cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính:* 02 trường hợp đã quá thời hạn thi hành quyết định xử phạt hành chính mà cá nhân, tổ chức bị xử phạt vi phạm hành

chính chưa thực hiện tháo dỡ phần công trình vi phạm mà UBND thành phố Quy Nhơn vẫn chưa ban hành Quyết định cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính là không đúng theo quy định tại Điều 86, Luật Xử lý vi phạm hành chính.

\* *Việc lưu trữ hồ sơ*: 02 hồ sơ xử lý vi phạm hành chính không đánh bút lục theo Điều 57 Luật Xử lý VPHC 2012 (*Hồ sơ bao gồm biên bản vi phạm hành chính, quyết định xử phạt hành chính, các tài liệu, giấy tờ có liên quan và phải được đánh bút lục*).

**c) Đối với 98 trường hợp xử lý theo Văn bản số 711/UBND-TH ngày 03/4/2019 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc thực hiện Thông báo số 45/TB-UBND ngày 20/3/2019 của UBND tỉnh.**

Ngày 05/3/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Quyết định số 73/QĐ-STNMT về việc kiểm tra xử lý lấn, chiếm đất đai, xây dựng trái phép trên đất lấn, chiếm tại một số xã, phường trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, trong đó có phường Ghềnh Ráng (thời kỳ kiểm tra từ năm 2019 đến tháng 02/2024). Do vậy, Đoàn Thanh tra không tiến hành kiểm tra hồ sơ đối với 98 trường hợp xử lý theo Văn bản số 711/UBND-TH ngày 03/4/2019 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc thực hiện Thông báo số 45/TB-UBND ngày 20/3/2019 của UBND tỉnh.

#### **đ) Kết quả kiểm tra hiện trường các công trình nhà ở:**

- Đoàn thanh tra đã tổ chức kiểm tra hiện trường: 07 trường hợp đang xây dựng nhà ở, qua kiểm tra các chủ đầu tư tổ chức thi công xây dựng đúng theo nội dung giấy phép xây dựng được cấp (*có bảng phụ lục đính kèm*).

- Đoàn Thanh tra đã thực hiện kiểm tra hiện trường 10 hồ sơ xử lý vi phạm theo Văn bản số 711/UBND-TH, qua kiểm tra các trường hợp trên đã thực hiện tổ chức tháo dỡ công trình vi phạm theo quy định (*có bảng phụ lục đính kèm*).

### **C. KẾT LUẬN**

#### **I. Ưu điểm**

##### **1. Công tác quản lý hoạt động đầu tư xây dựng**

- UBND phường Ghềnh Ráng có sự quan tâm chỉ đạo trong công tác quản lý hoạt động đầu tư xây dựng đối với các công trình do UBND phường Ghềnh Ráng làm chủ đầu tư. Qua đó, Chủ đầu tư lựa chọn, thực hiện ký kết hợp đồng với các đơn vị tư vấn và nhà thầu thi công có năng lực hoạt động của tổ chức, cá nhân tham gia, cơ bản đảm bảo theo quy định.

- Các đơn vị tư vấn và nhà thầu thi công cũng thường xuyên cập nhật văn bản pháp luật, hệ thống các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về xây dựng để lập, áp dụng trong công tác quản lý chất lượng công trình xây dựng, lưu trữ hồ sơ cơ bản phù hợp với quy định hiện hành của Nhà nước.

##### **2. Đối với công tác quản lý trật tự xây dựng**

Lãnh đạo UBND phường luôn quan tâm chỉ đạo, đôn đốc trong công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn phường; phân công 01 Phó Chủ tịch UBND phường phụ trách và 01 công chức thực hiện, đã thường xuyên kiểm tra, phối hợp Phòng Quản lý đô thị thành phố Quy Nhơn, Đội Trật tự đô thị thành phố Quy Nhơn kiểm tra trật tự xây dựng đối với các công trình, nhà ở thi công xây dựng trên địa bàn phường. Thực hiện tốt công tác tuyên truyền phổ biến pháp luật về trật tự xây dựng nên các công trình nhà ở khi thi công đều có giấy phép xây dựng.

Thực hiện Văn bản số 711/UBND-TH ngày 03/4/2019 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc thực hiện Thông báo số 45/TB-UBND ngày 20/3/2019 của UBND tỉnh, theo đó Lãnh đạo UBND phường thường xuyên chỉ đạo thực hiện kiểm tra, phát hiện, xử lý hoặc đề xuất xử lý các trường hợp vi phạm trong lĩnh vực đất đai, xây dựng trên địa bàn phường Ghềnh Ráng.

## **II. Sai sót, thiếu sót**

### **1. Về hoạt động đầu tư xây dựng các công trình do UBND phường Ghềnh Ráng làm Chủ đầu tư**

#### **1.1. Đối với các công trình thanh tra**

##### **a) Đối với Chủ đầu tư thực hiện quản lý dự án hoặc thuê đơn vị thực hiện quản lý dự án (QLDA)**

Đơn vị thực hiện QLDA: Công ty TNHH tư vấn xây dựng tổng hợp Thiên Phú (CT1); Công ty TNHH Tư vấn và Tổng hợp Thành Vinh (CT2).

Thực hiện nghiệm thu và thanh toán một số khối lượng một số công việc còn sai sót tại 02 công trình (CT1, CT2), nhưng nhà thầu thi công được Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan nghiệm thu và thanh toán khối lượng theo hợp đồng thi công ký kết, dẫn đến giá trị thanh toán có chênh lệch tăng so với giá trị thực tế đã thực hiện, Đoàn thanh tra đề nghị Chủ đầu tư thực hiện thu hồi số tiền là 10.098.000 đồng (Mười triệu không trăm chín mươi tám nghìn đồng) và giảm trừ khi thanh toán, quyết toán công trình theo quy định với số tiền là 135.504.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm lẻ bốn nghìn đồng*) từ các nhà thầu thi công liên quan, nộp về ngân sách nhà nước (*Phụ lục đính kèm*).

*Việc lưu trữ hồ sơ hoàn thành công trình xây dựng:* Thiếu các báo giá hàng hóa của cơ sở kinh doanh có tư cách pháp nhân hoặc xây dựng đơn giá chi tiết đối với một số đơn giá tạm tính trong dự toán (TT) các loại vật tư, thiết bị (không có trong thông báo giá) trong việc thanh quyết toán công trình là không phù hợp theo quy định, đối với công trình (CT2).

##### **b) Đối với đơn vị tư vấn khảo sát, lập thiết kế, dự toán**

Công ty TNHH TV và tổng hợp Thành Vinh (CT1); Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Tổng hợp Thiên Phú (CT2).

Về công tác lập dự toán: Áp dụng đơn giá một số công việc (*cung cấp lắp đặt cửa đi, cửa sổ nhôm Xingfa; cung cấp lắp đặt cửa đi, cửa sổ nhôm Xingfa, kính cường lực 8 ly màu xanh*) có sai khác so với Thông báo giá vật liệu xây dựng; lập dự toán còn sai khác khối lượng đối với Công tác San đầm đất, dẫn đến



nghiệm thu, thanh toán khối lượng còn sai sót theo quy định đã được nêu tại tiêu mục 1.2 mục 1 khoản I phần B.

**c) Đối với cơ quan thẩm tra, thẩm định:**

\* Tư vấn thực hiện thẩm tra: Công ty TNHH tổng hợp xây dựng Nguyên Khôi (CT2), còn có sai sót, thiếu sót: Không phát hiện các sai sót của đơn vị lập dự toán trong việc áp dụng đơn giá một số công việc (*cung cấp lắp đặt cửa đi, cửa sổ nhôm Xingfa; cung cấp lắp đặt cửa đi, cửa sổ nhôm Xingfa, kính cường lực 8 ly màu xanh*) và khối lượng đối với Công tác San đầm đất đã được nêu tại tiêu mục 1.3 mục 1 khoản I phần B.

\* Cơ quan thực hiện thẩm định: Phòng Quản lý đô thị thành phố Quy Nhơn thẩm định (CT1, CT2), Chưa rà soát kỹ hồ sơ thiết kế, dự toán công trình do đơn vị tư vấn lập và công tác nghiệm thu thanh toán nên không phát hiện các sai sót đã được nêu tại tiêu mục 1.3 mục 1 khoản I phần B

**d) Đối với đơn vị tư vấn giám sát thi công**

Công ty TNHH XD TH An Thịnh (CT1, CT2), còn có một số thiếu sót: Công tác nghiệm thu, thanh toán khối lượng hoàn thành công trình có sai sót, được nêu tại tiêu mục 1.4 mục 1 khoản I phần B.

**e) Đối với đơn vị thi công xây dựng**

Công ty TNHH XD TH Khánh Việt (CT1), Liên danh Công ty TNHH Minh Tường - PCCC Hoàng Hà (CT2), còn một số thiếu sót: Công tác thi công, nghiệm thu, thanh toán khối lượng hoàn thành công trình có sai sót, được nêu tại tiêu mục 1.5 mục 1 khoản I phần B.

Những sai sót, thiếu sót nêu trên nguyên nhân là do UBND phường Ghềnh Ráng chưa nghiên cứu kỹ các quy định của pháp luật; thiếu kiểm tra, giám sát các đơn vị trong việc thực hiện hợp đồng đã ký kết. Cơ quan thẩm tra, thẩm định còn chưa kiểm tra kỹ việc áp dụng các đơn giá, khối lượng thực tế thi công. Các đơn vị tư vấn QLDA, thiết kế, giám sát và thi công chưa thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết; thanh quyết toán khối lượng chưa được kiểm tra và rà soát kỹ khối lượng thi công thực tế so với hồ sơ thiết kế, dự toán đã phê duyệt. Trách nhiệm chính thuộc về UBND phường Ghềnh Ráng và các đơn vị tư vấn (QLDA, thiết kế, thẩm tra, giám sát), đơn vị thi công, cơ quan thẩm định và các cá nhân có liên quan trong việc chấp hành các quy định của pháp luật về hoạt động đầu tư xây dựng các công trình, giai đoạn từ năm 2022 đến thời điểm thanh tra.

**2. Công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn phường Ghềnh Ráng**

**a) Đối với 02 hồ sơ xử lý vi phạm hành chính:**

\* *Việc xác lập Biên bản vi phạm hành chính:*

- Trường hợp bà Nguyễn Thị Lệ: Biên bản thiếu trang phía sau người nhận biên bản ký tên theo Mẫu biên bản số 1 của Phụ lục kèm theo của Nghị định 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ.

- Trường hợp bà Ngô Thị Thanh Thúy: Biên bản vi phạm hành chính phần căn cứ ghi: *căn cứ Nghị định 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022, Nghị định*

118/2021/NĐ-CP 23/12/2021 là không đúng theo hướng dẫn tại Mẫu biên bản số 1 của Phụ lục kèm theo Nghị định 118/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ (ghi đầy đủ các căn cứ của việc lập biên bản, ví dụ: *Biên bản làm việc, biên bản thanh tra, kết luận thanh tra ..*)

\* *Việc ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính*: 02 Quyết định xử phạt của UBND thành phố Quy Nhơn ban hành không đúng theo mẫu số 02 của Phụ lục kèm theo Nghị định 118/NĐ-CP ngày 23/12/2021 cụ thể: Theo mẫu ghi Quyết định xử phạt vi phạm hành chính nhưng khi ban hành lại ghi Quyết định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

\* *Việc chấp hành quyết định xử phạt VPHC đến thời điểm thanh tra*: 02 trường hợp đã quá thời hạn thi hành biện pháp khắc phục hậu quả theo Quyết định xử phạt hành chính mà cá nhân vi phạm hành chính không tự nguyện chấp hành, UBND phường (cơ quan được giao tổ chức thực hiện Quyết định) chưa có báo cáo và đề xuất cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính để ban hành Quyết định cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đúng theo quy định tại Điều 86, Luật Xử lý vi phạm hành chính.

\* *Công tác cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính*: 02 trường hợp đã quá thời hạn thi hành quyết định xử phạt hành chính mà cá nhân, tổ chức bị xử phạt vi phạm hành chính chưa thực hiện tháo dỡ phần công trình vi phạm mà UBND thành phố Quy Nhơn vẫn chưa ban hành Quyết định cưỡng chế thi hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính là không đúng theo quy định tại Điều 86, Luật Xử lý vi phạm hành chính.

\* *Việc lưu trữ hồ sơ*: 02 hồ sơ xử lý vi phạm hành chính không đánh búp lục theo Điều 57 Luật Xử lý VPHC 2012 (*Hồ sơ bao gồm biên bản vi phạm hành chính, quyết định xử phạt hành chính, các tài liệu, giấy tờ có liên quan và phải được đánh búp lục*).

**b) Đối với 98 trường hợp xử lý theo Văn bản số 711/UBND-TH ngày 03/4/2019 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc thực hiện Thông báo số 45/TB-UBND ngày 20/3/2019 của UBND tỉnh.**

Ngày 05/3/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Quyết định số 73/QĐ-STNMT về việc kiểm tra xử lý lấn, chiếm đất đai, xây dựng trái phép trên đất lấn, chiếm tại một số xã, phường trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, trong đó có phường Ghềnh Ráng (thời kỳ kiểm tra từ năm 2019 đến tháng 02/2024). Do vậy, Đoàn Thanh tra không tiến hành thanh tra hồ sơ đối với 98 trường hợp xử lý theo Văn bản số 711/UBND-TH ngày 03/4/2019 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc thực hiện Thông báo số 45/TB-UBND ngày 20/3/2019 của UBND tỉnh.

Những thiếu sót về xác lập Biên bản VPHC, lưu trữ hồ sơ xử lý vi phạm nguyên nhân là do công chức phụ trách thực hiện chưa đảm bảo theo đúng các quy định của pháp luật; đối với trường hợp ban hành không đúng mẫu Quyết định xử phạt vi phạm hành chính là do cơ quan tham mưu chưa nghiên cứu kỹ biểu mẫu theo quy định; đối với các trường hợp vi phạm đã ban hành Quyết định xử

phạt vi phạm hành chính nhưng chưa thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định. Trách nhiệm chính thuộc về Chủ tịch UBND phường và công chức được phân công công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn phường, thiếu đôn đốc và báo cáo cấp có thẩm quyền để xử lý nghiêm theo đúng quy định.

#### **D. Kiến nghị của Đoàn thanh tra**

Căn cứ Luật Thanh tra số 11/2022/QH15; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2014, Luật Xử lý VPHC, Nghị định, Thông tư hướng dẫn và các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan; xét tính chất, mức độ sai sót, thiếu sót của các cơ quan, đơn vị và cá nhân liên quan, Chánh Thanh tra Sở Xây dựng kết luận đối với thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về hoạt động đầu tư xây dựng các dự án, công trình do UBND phường Ghềnh Ráng làm chủ đầu tư và công tác quản lý trật tự xây dựng của UBND phường Ghềnh Ráng trên địa bàn phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, như sau:

#### **I. Đối với UBND phường Ghềnh Ráng**

- Các bộ phận, cá nhân có liên quan nghiêm túc tổ chức rút kinh nghiệm với các sai sót, thiếu sót đã nêu trên; tăng cường nguyên cứu các quy định của pháp luật; nâng cao trách nhiệm quản lý hoạt động đầu tư xây dựng công trình và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn. Thực hiện hiệu quả công tác kiểm tra, giám sát thực hiện nghiêm theo hợp đồng ký kết đối với các tư vấn: QLDA, thiết kế, giám sát và nhà thầu thi công để thực hiện quản lý chất lượng công trình theo đúng các quy định hiện hành; trong công tác nghiệm thu, thanh quyết toán phải kiểm tra, rà soát kỹ khối lượng thi công thực tế so với hồ sơ thiết kế, thực tế thi công; tổ chức lập và lưu trữ hồ sơ hoàn thành công trình theo quy định.

- Đối với giá trị khối lượng nghiệm thu, thanh toán có sai sót theo quy định, ghi nhận tại 02 công trình có chênh lệch tăng so với thực tế đã thực hiện (*Phụ lục đính kèm*), đề nghị Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện thu hồi (CT1) số tiền là 10.098.000 đồng (Mười triệu không trăm chín mươi tám nghìn đồng) và giảm trừ khi thanh toán, quyết toán công trình (CT2) theo quy định với số tiền là 135.504.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm ba mươi lăm triệu, năm trăm lẻ bốn nghìn đồng*) từ các nhà thầu thi công liên quan, nộp về ngân sách nhà nước.

- Tăng cường phối hợp hiệu quả hơn nữa với các cơ quan, phòng chuyên môn của thành phố Quy Nhơn trong công tác kiểm tra và xử lý vi phạm về trật tự xây dựng, việc lập hồ sơ xử lý và lưu trữ hồ sơ phải theo quy định; đề xuất xử lý dứt điểm các trường hợp vi phạm còn tồn tại chưa được xử lý triệt để như đã nêu.

Ngoài ra, để thực hiện nghiêm và có hiệu quả ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh về công tác quản lý trật tự đô thị, trật tự xây dựng, chống lấn, chiếm đất đai, xây dựng trái phép trên địa bàn tỉnh Bình Định theo Thông báo số 212/TB-UBND ngày 19/6/2023, đề nghị UBND phường:

- Tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật có liên quan về công tác quản lý trật tự đô thị, trật tự xây dựng, chống lấn, chiếm đất đai xây dựng trái phép đến các tổ chức và người dân biết, để có nhận thức thực hiện tốt hơn.

- Thay đổi nhận thức về công tác quản lý trật tự đô thị, trật tự xây dựng, chống lấn, chiếm đất đai, xây dựng trái phép, xác định quan điểm phòng ngừa là chính, thực hiện kiểm tra phát hiện từ sớm, từ xa; xử lý kịp thời để hạn chế thấp nhất thiệt hại cho người dân, không để vi phạm đến mức tổ chức cưỡng chế theo quy định.

- Tăng cường kiểm tra, phát hiện, áp dụng các biện pháp ngăn chặn ngay từ đầu; kiên quyết cưỡng chế phá dỡ công trình, bộ phận công trình vi phạm trật tự xây dựng, vi phạm pháp luật về đất đai; thu giữ vật dụng, dụng cụ... vi phạm trật tự đô thị, lấn, chiếm đất đai, xây dựng trái phép.

- Các cấp ủy, mặt trận và các hội đoàn thể của phường quan tâm, vào cuộc; thực hiện chức năng tuyên truyền vận động, kiểm tra, giám sát... phối hợp với chính quyền để nâng cao hiệu quả chung công tác quản lý trật tự xây dựng, đất đai trên địa bàn, đạt hiệu quả cao, từng bước đi vào nề nếp.

- Thường xuyên cập nhật Sở tay điện tử về Chương trình bồi dưỡng dành cho cán bộ công chức phường trong các lĩnh vực có liên quan đến xây dựng, đất đai để nắm vững nghiệp vụ quản lý, xử lý hành vi vi phạm đúng pháp luật.

- Xây dựng mô hình giao cho cán bộ khu vực, khu phố khi phát hiện công trình khởi công xây dựng trên địa bàn mình quản lý phải thông báo cho công chức phụ trách quản lý trật tự xây dựng của phường biết để kiểm tra, kịp thời xử lý (nếu có vi phạm).

- Thực hiện báo cáo tình hình, kết quả thực hiện; đánh giá những hạn chế, khó khăn, vướng mắc trong công tác quản lý trật tự đô thị, trật tự xây dựng; lấn, chiếm đất đai xây dựng trái phép trên địa bàn hàng tháng và báo cáo đột xuất theo yêu cầu của cấp có thẩm quyền, gửi về UBND thành phố Quy Nhơn để tổng hợp, gửi Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên Môi trường tổng hợp báo cáo UBND tỉnh.

## **II. Đối với UBND thành phố Quy Nhơn**

Qua thanh tra, đề nghị UBND thành phố Quy Nhơn chỉ đạo Phòng Quản lý đô thị thành phố Quy Nhơn nghiêm túc rút kinh nghiệm đối với các thiếu sót, sai sót có liên quan trong công tác thẩm định và việc thực hiện kiểm tra, nghiệm thu công trình; tiếp tục tăng cường hơn nữa việc chỉ đạo kịp thời, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát, xử lý nghiêm các vụ vi phạm theo đúng quy định trong công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn.

## **III. Đối với các đơn vị tư vấn: QLDA, thiết kế, thẩm tra, giám sát và nhà thầu thi công**

- Các đơn vị tư vấn và nhà thầu thi công thực hiện đúng theo hợp đồng đã ký kết với Chủ đầu tư trong quản lý chất lượng xây dựng công trình. Các đơn vị tư vấn khảo sát, thiết kế, thẩm tra thực hiện, áp dụng đúng các tiêu chuẩn, quy chuẩn, định mức, đơn giá, khối lượng theo quy định của pháp luật trong công tác lập hồ sơ thiết kế, dự toán, thẩm tra công trình xây dựng; các đơn vị tư vấn: QLDA, thiết kế, giám sát thực hiện giám sát, kiểm tra, xác nhận khối lượng công việc do nhà thầu thi công thực hiện đúng theo hồ sơ thiết kế, dự toán được duyệt và các quy định của pháp luật; nghiệm thu, thanh toán khối lượng thi công thực

tế, đảm bảo về kỹ thuật và theo hợp đồng ký kết để các công trình đưa vào sử dụng đảm bảo yêu cầu về kỹ, mỹ thuật, an toàn và hiệu quả kinh tế.

- Nhắc nhở đối với đơn vị tư vấn QLDA: Công ty TNHH Tư vấn và Tổng hợp Thành Vinh; Công ty TNHH tư vấn xây dựng tổng hợp Thiên Phú, do có thiếu sót liên quan nêu tại điểm a, tiểu mục 1.1 mục 1 khoản II phần C.

- Nhắc nhở đối với đơn vị lập thiết kế, dự toán công trình: Công ty TNHH Tư vấn và Tổng hợp Thành Vinh; Công ty TNHH tư vấn xây dựng tổng hợp Thiên Phú, do có thiếu sót liên quan nêu tại điểm b, tiểu mục 1.1 mục 1 khoản II phần C.

- Nhắc nhở đối với đơn vị thẩm tra: Công ty TNHH tổng hợp xây dựng Nguyễn Khôi, do có thiếu sót liên quan nêu tại điểm c, tiểu mục 1.1 mục 1 khoản II phần C.

- Nhắc nhở đối với đơn vị thẩm định: Phòng quản lý đô thị, do có thiếu sót liên quan nêu tại điểm c, tiểu mục 1.1 mục 1 khoản II phần C.

- Nhắc nhở đối với các đơn vị tư vấn giám sát: Công ty TNHH XD TH An Thịnh, do có thiếu sót liên quan nêu tại điểm d, tiểu mục 1.1 mục 1 khoản II phần C.

- Nhắc nhở đối với các đơn vị thi công: Công ty TNHH XD TH Khánh Việt, Liên danh Công ty TNHH Minh Tường - PCCC Hoàng Hà, do có thiếu sót liên quan nêu tại điểm e, tiểu mục 1.1 mục 1 khoản II phần C.

Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày công bố Kết luận thanh tra, đề nghị UBND phường Ghềnh Ráng có báo cáo kết quả khắc phục gửi về Thanh tra Sở Xây dựng Bình Định.

Giao Trưởng đoàn thanh tra căn cứ theo thẩm quyền đề xuất xử lý các hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động đầu tư xây dựng, theo dõi, đôn đốc các đơn vị nghiêm túc khắc phục những thiếu sót, sai sót nêu trên và có kế hoạch tổ chức kiểm tra việc khắc phục nhằm giúp UBND phường Ghềnh Ráng thực hiện tốt việc tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước trong hoạt động đầu tư xây dựng công trình và công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn.

Trên đây là Kết luận thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về hoạt động đầu tư xây dựng các dự án, công trình do UBND phường Ghềnh Ráng làm chủ đầu tư và công tác quản lý trật tự xây dựng của UBND phường Ghềnh Ráng trên địa bàn phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn./.

**Nơi nhận:**

- Thanh tra tỉnh (báo cáo);
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- UBND thành phố Quy Nhơn (để chỉ đạo);
- UBND phường Ghềnh Ráng (thực hiện);
- Lưu: VT, TTra, Đoàn TTra.

**CHÁNH THANH TRA**

**Đặng Thành Trung**