

Số: **6603** /UBND-QHXDGT

Hà Nội, ngày **10** tháng **9** năm 2013

V/v Xử lý nhà “siêu móng, siêu méo” trên địa bàn Thành phố

Kính gửi:

- Giám đốc các sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Quy hoạch Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường;
- Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã.

Ủy ban nhân dân Thành phố nhận được văn bản số 5958/BC-SXD ngày 12/8/2013 của Sở Xây dựng gửi Ban Pháp chế Hội đồng nhân dân Thành phố báo cáo kết quả xử lý vi phạm trật tự xây dựng; xử lý nhà, đất không đủ điều kiện về mặt bằng để xây dựng công trình (có bản sao kèm theo).

Về vấn đề này, Ủy ban nhân dân Thành phố có ý kiến như sau:

1. Liên quan đến công tác xử lý các trường hợp đất không đủ điều kiện về mặt bằng để xây dựng công trình (“siêu móng, siêu méo”), Sở Xây dựng đã có Công văn số 2088/SXD-TTr ngày 08/4/2013 báo cáo các văn bản pháp luật để thực hiện về cơ bản đã được thống nhất, đủ điều kiện để các quận, huyện tổ chức thực hiện. Nay, Sở Xây dựng báo cáo các quận, huyện tiếp tục đề nghị hướng dẫn thực hiện chỉ đạo của Thành phố, do đó, làm ảnh hưởng đến tiến độ xử lý.

Yêu cầu Sở Xây dựng thống kê cụ thể, đầy đủ (không được chung chung) tên đơn vị, nội dung vướng mắc cần hướng dẫn và gửi các sở, ngành của Thành phố là đầu mối tương ứng để trả lời (hoàn thành trước ngày 15/9/2013). Các sở, ngành liên quan có trách nhiệm ban hành văn bản giải quyết đầy đủ, kịp thời mọi nội dung vướng mắc, gửi Sở Xây dựng (để tổng hợp) và tất cả các Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã (để triển khai thống nhất).

2. Yêu cầu Sở Kế hoạch và Đầu tư kiểm tra, đôn đốc Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã hoàn thành việc cân đối bố trí nguồn vốn thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng (theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 4924/UBND-QHXDGT ngày 09/7/2013). Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân Thành phố về tiến độ, kết quả thực hiện việc xử lý các trường hợp đất không đủ điều kiện về mặt bằng để xây dựng công trình (“siêu móng, siêu méo”).

3. Đối với đề nghị của Sở Xây dựng về việc cho phép giải quyết theo hướng chỉ hợp khối kiến trúc công trình: yêu cầu Sở Xây dựng thống kê đầy đủ, cụ thể các trường hợp cần xử lý (không được chung chung; đồng thời đối chiếu, so sánh ưu, nhược điểm với phương án xử lý theo quy định); tổng hợp ý kiến của Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có liên quan; chủ trì, phối hợp với

các sở: Quy hoạch Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư nghiên cứu, thống nhất đề xuất báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định (hoàn thành trước ngày 25/9/2013).

4. Sở Xây dựng tiếp tục kiểm tra, đôn đốc các đơn vị triển khai đúng nhiệm vụ, đúng tiến độ; tổng hợp, báo cáo theo quy định.

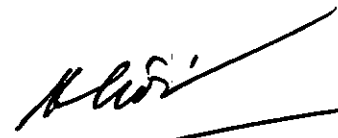
5. Giao Thanh tra Thành phố chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức kiểm tra, thanh tra các đơn vị thực hiện chậm việc xử lý nhà “siêu mỏng, siêu méo” trên địa bàn, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố trong tháng 10 năm 2013./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thường trực HĐND Thành phố: | đề
- Chủ tịch UBND Thành phố: | báo cáo
- Các PCT: Nguyễn Văn Khôi, Vũ Hồng Khanh;
- Ban Pháp chế - HĐND Thành phố;
- BCĐ GPMB TP;
- VPUB: CVP, PCVP Nguyễn Văn Thịnh; TH, QHXDGT;
- Lưu: VT, XDv.

47

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



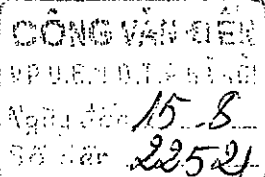
**Nguyễn Văn Khôi**

Số: 5958/BC-SXD

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2013.

## BÁO CÁO

**Đoàn giám sát của HĐND Thành phố về kết quả xử lý vi phạm trật tự xây dựng, xử lý nhà, đất không đủ điều kiện mặt bằng để xây dựng**



Kính gửi : Ban Pháp chế HĐND Thành phố Hà Nội.

Thực hiện kế hoạch giám sát của Ban Pháp chế HĐND Thành phố về việc giám sát tình hình, kết quả xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị, kết quả xử lý "nhà siêu mỏng, siêu méo" trên địa bàn thành phố Hà Nội. Năm 2012 và 6 tháng đầu năm 2013 dưới sự chỉ đạo của Thành ủy, Hội đồng nhân dân, UBND Thành phố đã tập trung chỉ đạo xử lý các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng gây bức xúc trong dư luận và các trường hợp nhà, đất không đủ điều kiện để xây dựng. Các Sở, Ngành và UBND các Quận, Huyện, Thị xã đã có nhiều cố gắng, triển khai thực hiện nhiệm vụ công tác quản lý trật tự xây dựng. Vì vậy công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn đã có nhiều chuyển biến tích cực: Công tác kiểm tra, phát hiện, kiểm soát và xử lý các vụ việc vi phạm trật tự xây dựng đã được thực hiện tốt hơn, số lượng các vụ vi phạm giảm... được dư luận, nhân dân ghi nhận, ủng hộ và đồng tình.

Thực hiện chỉ đạo của Đoàn Giám sát, Ban Pháp chế-HĐND Thành phố Hà Nội trong đợt tái giám sát kết quả xử lý các trường hợp nhà, đất không đủ điều kiện mặt bằng xây dựng (nhà, đất "siêu mỏng, siêu méo") trên địa bàn Thành phố Hà Nội" theo kế hoạch giám sát số 08/KH-BPC ngày 28/6/2012: Về việc đánh giá, làm rõ số liệu báo cáo kết quả giải quyết các trường hợp nhà, đất "siêu mỏng, siêu méo" của các quận huyện trên địa bàn Thành phố. Sở Xây dựng đã tiến hành làm việc với từng quận, huyện có công trình nhà, đất "siêu mỏng, siêu méo" (theo lịch gửi kèm văn bản số 5643/SXD-TTr ngày 1/8/2013). Qua xem xét số liệu báo cáo, xác minh thực tế các công trình thuộc diện nhà, đất "siêu mỏng, siêu méo" trên địa bàn các quận, huyện, Sở Xây dựng đã:

- Làm rõ kết quả xử lý, số liệu báo cáo cụ thể đối với từng trường hợp nhà, đất "siêu mỏng, siêu méo" đã giải quyết, đang giải quyết và tiến độ hoàn thành.

- Đánh giá đúng tình hình tổ chức, triển khai và kết quả giải quyết các trường hợp "nhà siêu mỏng, siêu méo" của UBND các quận huyện theo chỉ đạo của UBND Thành phố; làm rõ một số vấn đề về số liệu mà Đoàn Giám sát HĐND Thành phố đã đề cập khi làm việc tại quận Hà Đông và quận Tây Hồ.

Sở Xây dựng Hà Nội tổng hợp báo cáo kết quả xử lý vi phạm trật tự xây dựng, xử lý các trường hợp nhà đất không đủ điều kiện mặt bằng xây dựng trên địa bàn Thành phố tính đến 10/8/2013, kết quả như sau:

### **I. Công tác tham mưu, báo cáo UBND Thành phố và Sở Xây dựng:**

Thực hiện chỉ đạo của Thành Ủy, UBND Thành phố, Sở Xây dựng Hà Nội; Thanh tra Sở Xây dựng đã chủ động, tích cực, thường xuyên đôn đốc trực tiếp hoặc bằng văn bản đề nghị UBND các quận, huyện tăng cường kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch, theo giấy phép xây dựng tại các công trình, nhà ở riêng lẻ đặc biệt là trên các tuyến phố, tuyến đường, nút giao thông mới mở, phát hiện kịp thời, xử lý nghiêm, dứt điểm các công trình xây dựng vi phạm trật tự xây dựng để đảm bảo công tác quản lý trật tự xây dựng được đồng bộ, chặt chẽ, không phát sinh các vi phạm lớn trên mỗi địa bàn. Đồng thời đề nghị UBND các xã, phường, thị trấn và lực lượng Thanh tra xây dựng tập trung giải quyết dứt điểm các vi phạm trật tự xây dựng còn tồn đọng theo Quyết định số 2694/QĐ-UBND ngày 18/6/2012 và các trường hợp nhà, đất "siêu mỏng, siêu méo".

(tổng cộng đã ban hành 46 văn bản đôn đốc, hướng dẫn xử lý vi phạm trật tự xây dựng và 27 văn bản đôn đốc, hướng dẫn xử lý nhà đất siêu mỏng, siêu méo).

### **II. Công tác xử lý vi phạm trật tự xây dựng, lấn chiếm đất đai:**

Thanh tra Sở Xây dựng đã thường xuyên báo cáo Lãnh đạo Sở tổ chức giao ban định kỳ và làm việc trực tiếp với các quận, huyện, sở, ngành để triển khai các biện pháp đẩy nhanh tiến độ các xử lý trường hợp vi phạm trật tự xây dựng và các trường hợp nhà, đất không đủ điều kiện để xây dựng trên địa bàn Thành phố; tổng hợp kết quả và định kỳ báo cáo UBND Thành phố.

Căn cứ kết quả tổng hợp số liệu, công tác kiểm tra rà soát, phân loại, giám trừ từ báo cáo của của Đoàn công tác liên ngành theo Quyết định 2694/QĐ-UBND ngày 18/6/2012 của UBND Thành phố kết quả xử lý đối với 788 trường hợp vi phạm trật tự xây dựng và lấn chiếm đất đai trong đó (527 vi phạm trật tự xây dựng và 261 vi phạm lấn chiếm đất đai) như sau:

#### **a. Đối với các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng:**

- **Đợt 1:** (Từ 05/7/2012 đến 24/9/2012): đã giải quyết xong 407/527 trường hợp, còn 120 trường hợp vi phạm trật tự xây dựng (trong 120 trường hợp vi phạm này có 11 trường hợp thuộc huyện Quốc Oai bị trùng lặp). Do vậy tính đến

24/9/2012 Tổng số các trường hợp vi phạm TTXD tiếp tục phải giải quyết là 109 trường hợp;

- **Đợt 2:** (Từ 25/9/2012 đến ngày 31/12/2012): các quận, huyện, thị xã đã tiếp tục giải quyết: 55/109 trường hợp vi phạm trật tự xây dựng; còn 54 trường hợp vi phạm TTXD tiếp tục giải quyết.

- **Đợt 3:** (Từ ngày 01/01/2013 đến 21/2/2013) các quận, huyện, thị xã tiếp tục giải quyết 36/54 trường hợp vi phạm TTXD; còn 18 trường hợp vi phạm TTXD tiếp tục giải quyết.

- **Đợt 4:** (Từ ngày 22/2/2013 đến 30/6/2013): các quận, huyện thị xã tiếp tục giải quyết 15/18 trường hợp vi phạm TTXD; còn 03 trường hợp vi phạm TTXD tiếp tục giải quyết, cụ thể như sau:

**a.1.** Công trình tại số 32A, ngõ 34 Phương Mai, phường Phương Mai, quận Đống Đa: Công trình xây dựng sai phép 1 tum (diện tích 16m<sup>2</sup>) và mở rộng diện tích sàn tầng 5 tăng thêm 35m<sup>2</sup> so với GPXD, gây khiêu kiến với hộ liền kề.

- UBND phường Phương Mai đã lập hồ sơ xử lý vi phạm và ra Quyết định đình chỉ nhưng chưa tổ chức tháo dỡ hạng mục vi phạm.

- Nguyên nhân tồn tại:

Hạng mục công trình vi phạm trong khuôn viên đất (có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) được sự đồng tình ủng hộ của tổ dân phố cho tồn tại.

UBND phường đã lấy ý kiến cụm dân cư, tổ dân phố để báo cáo đề xuất UBND quận Đống Đa có văn bản số 526/UBND-TTXD ngày 10/6/2013 đề xuất hướng xử lý cho tồn tại công trình sau khi xử lý xong khiêu kiến sẽ yêu cầu xin cấp phép bổ sung.

**a.2.** Công trình xây dựng của hộ ông Nguyễn Đức Cường tại số 53-55 Nhân Hòa, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân. Công trình xây dựng sai phép 03 tầng và sai mật độ.

- Các cơ quan chức năng địa phương đã nhiều lần lập biên bản vi phạm hành chính, yêu cầu chủ đầu tư tự tháo dỡ phần vi phạm, nhưng chủ đầu tư đã tìm nhiều cách để trì hoãn.

UBND quận đã quyết định cưỡng chế công trình vi phạm. Kế hoạch cưỡng chế gồm 02 giai đoạn: giai đoạn 1 tháo dỡ sai phép về độ cao, giai đoạn 2 tháo dỡ sai phép về mật độ. Tiến độ thực hiện trong tháng 7/2013.

Kết quả giải quyết đến nay: đã cơ bản cưỡng chế tháo dỡ xong 03 tầng vi phạm. Hiện đang tiếp tục tháo dỡ các hạng mục vi phạm về mật độ xây dựng.

**a.3.** Công trình xây dựng tại số 16B Nguyễn Thái Học, phường Yết Kiêu, quận Hà Đông do Công ty TNHH một thành viên Duyên Hải làm chủ đầu tư: Tổ chức thi công xây dựng bức tường rào trên phần đất của công ty nhưng sai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (có kích thước 2mx75mx0,1m).

- UBND quận đã có 02 văn bản yêu cầu chủ đầu tư tự phá dỡ nhưng đến nay chủ đầu tư vẫn chưa phá dỡ bức tường.

- Lý do: Đây là đất quốc phòng, đối tượng vi phạm không hợp tác

#### **b. Đối với 261 trường hợp vi phạm đất đai:**

Thực hiện Chỉ thị số 11/CT-UBND ngày 04/10/2012 của UBND Thành phố và theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 3928/STNMT-KHTH ngày 28/9/2012, Sở Xây dựng Hà Nội đã có văn bản số 6620/SXD-TTr ngày 10/10/2012 kèm theo danh sách 261 trường hợp vi phạm lấn chiếm đất đai gửi Sở Tài nguyên Môi trường để Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Chánh Thanh tra Sở kiểm tra, theo dõi, hướng dẫn, đôn đốc UBND các quận, huyện, thị xã xử lý theo quy định của Luật đất đai.

Ngày 22/02/2013, Sở Xây dựng tiếp tục ban hành văn bản số 1160/SXD-TTr gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị tiếp tục hướng dẫn các quận, huyện trình tự lập hồ sơ thu hồi đất khi giải quyết xử lý các trường hợp siêu mỏng, siêu méo và tập trung chỉ đạo xử lý 261 trường hợp vi phạm lấn chiếm đất đai còn tồn đọng theo thẩm quyền.

Ngày 12/06/2013, Sở Xây dựng đã nhận được văn bản số 743/STNMT-TTr về việc triển khai thực hiện kiểm tra, báo cáo kết quả xử lý, lập hồ sơ thu hồi đất đối với 261 trường hợp vi phạm pháp luật đất đai theo chỉ đạo của UBND Thành phố tại Chỉ thị số 11/CT-UBND ngày 04/10/2012 của Chủ tịch UBND Thành phố. Ngày 10/7/2013, Sở Xây dựng gửi Sở Tài nguyên Môi trường văn bản số 4987/SXD-TTr đề nghị tổng hợp báo cáo kết quả giải quyết 261 trường hợp vi phạm nêu trên. Đến nay theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường mới có 03 quận, huyện bao gồm huyện Sóc Sơn, Đan Phượng và quận Thanh Xuân báo cáo kết quả triển khai thực hiện, còn 09 quận, huyện, thị xã chưa có báo cáo.

### **III. Việc xử lý nhà đất "siêu mỏng, siêu méo":**

Trong thời gian qua, việc triển khai thực hiện xử lý các trường hợp nhà đất không đủ điều kiện về mặt bằng để xây dựng công trình được UBND Thành phố quan tâm chỉ đạo.

Sở Xây dựng đã tập trung đôn đốc, tổ chức nhiều cuộc họp với các quận, huyện và các Sở, ngành liên quan để kiểm điểm tiến độ thực hiện giải quyết các trường hợp nhà, đất "siêu mỏng, siêu méo" và kịp thời hướng dẫn tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong quá trình xử lý; tổng hợp báo cáo UBND Thành phố kết quả xử lý, đề xuất một số biện pháp để các quận huyện thực hiện giải quyết các trường hợp nhà, đất "siêu mỏng, siêu méo" hiệu quả và đúng tiến độ UBND Thành phố yêu cầu.

Tính đến tháng 6/2012 UBND các quận, huyện báo cáo còn 388 trường hợp nhà, đất "siêu mỏng, siêu méo", đến nay đã xử lý được 196 trường hợp. Sở dĩ có sự

chênh lệch số liệu giữa báo cáo của quận, huyện và báo cáo của Sở Xây dựng về kết quả các trường hợp nhà, đất “siêu mỏng, siêu méo” đã xử lý, đang xử lý là do Sở Xây dựng không nhận được báo cáo chính thức của hầu hết các quận, huyện theo đúng thời gian yêu cầu báo cáo (báo cáo chậm và chênh lệch thời điểm báo cáo của các quận, huyện và của Sở Xây dựng dẫn tới chênh lệch số liệu). Từ ngày 02/8/2013 đến ngày 09/8/2013 Sở Xây dựng đã làm việc với đại diện 11 UBND quận, huyện có công trình nhà, đất “siêu mỏng, siêu méo” để xác minh số liệu báo cáo, thống nhất kết quả xử lý của từng quận, huyện, đồng thời làm rõ số liệu 09 trường hợp tại phường Văn Quán, quận Hà Đông và 11 trường hợp tại phường Bưởi, quận Tây Hồ, cụ thể như sau:

*(chi tiết các trường hợp đã và đang giải quyết xem phụ lục kèm theo)*

### **1. Quận Cầu Giấy:**

Tổng số trường hợp nhà, đất “siêu mỏng, siêu méo” là 21 trường hợp, UBND quận đã giải quyết 12 trường hợp, cụ thể:

- 8 trường hợp đã chỉnh trang làm ki ốt 1 tầng theo phương án UBND quận phê duyệt (được Sở Quy hoạch Kiến trúc chấp thuận).

- 3 trường hợp giữ nguyên hiện trạng nhà tạm 1 tầng do nằm trong quy hoạch các dự án riêng của quận. UBND quận sẽ thu hồi theo trình tự thực hiện dự án riêng.

- 1 trường hợp đã hợp thửa, hợp khối.

**Còn lại 9 trường hợp:** UBND quận đã giao Trung tâm Quỹ đất quận làm chủ đầu tư lập dự án thu hồi xây dựng các công trình công cộng. Sở Quy hoạch Kiến trúc chấp đã chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc do UBND quận lập. Hiện UBND quận đang công bố quy hoạch lấy ý kiến cộng đồng dân cư theo quy định và tiếp tục thực hiện trình tự đầu tư xây dựng dự án theo quy định.

### **2. Huyện Hoài Đức:**

Tổng số trường hợp nhà, đất “siêu mỏng, siêu méo” là 39 trường hợp, UBND huyện đã giải quyết 36 trường hợp, cụ thể:

- Rà soát đối chiếu với Quyết định 15/2011/QĐ-UBND ngày 6/5/2011 của UBND Thành phố có 26 trường hợp không thuộc diện nhà, đất “siêu mỏng, siêu méo”. 4 trường hợp là đất trồng thuộc khu vực đã có quy hoạch xây dựng công trình công cộng, hiện đã giao cho UBND xã, lực lượng quản lý trật tự xây dựng huyện giám sát không cho xây dựng công trình, UBND huyện sẽ thực hiện thu hồi khi thực hiện dự án.

- 02 trường hợp đã hợp thửa, hợp khối kiến trúc.

- 04 trường hợp đã chỉnh trang, hợp khối kiến trúc phù hợp với cảnh quan, kiến trúc tuyến phố.

**Còn lại 3 trường hợp:** UBND huyện đang lập phương án xử lý thu hồi thực hiện dự án, hiện đã có văn bản xin ý kiến Sở Quy hoạch Kiến Trúc chấp thuận phương án kiến trúc làm cơ sở phê duyệt dự án, thực hiện thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng. Đồng thời đề giảm kinh phí xử lý nhà, đất “siêu mỏng, siêu méo” UBND huyện tiếp tục vận động hợp thửa, hợp khối 3 trường hợp này.

### **3. Quận Hà Đông:**

Tổng số trường hợp nhà, đất “siêu mỏng, siêu méo” là 58 trường hợp, UBND quận đã giải quyết 32 trường hợp, cụ thể:

- Đưa ra khỏi danh sách 2 trường hợp, lý do: Nằm trong quy hoạch mở đường Thanh Lãm, UBND quận sẽ thu hồi theo trình tự thực hiện dự án.

- Đã thu hồi 13 trường hợp là đất trống giao cho UBND phường La Khê quản lý.

- Giữ nguyên hiện trạng 5 trường hợp, lý do: Các trường hợp này hiện trạng là 1 tầng đã chỉnh trang phù hợp với cảnh quan, kiến trúc tuyến phố.

- 12 trường hợp đã hợp thửa, hợp khối.

**Còn lại 26 trường hợp:** UBND quận đã phê duyệt chủ trương thu hồi thực hiện dự án xây dựng công trình công cộng giao UBND các phường làm chủ đầu tư, hiện đã có văn bản xin ý kiến Sở Quy hoạch Kiến trúc về quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc. Ngoài ra để giảm kinh phí xử lý trong 26 trường hợp có 12 trường hợp (trong đó 9 TH tại đường Chiến thắng, phường Văn Quán Đoàn giám sát-HĐND Thành phố đã kiểm tra thực tế) song song với phương án thu hồi, UBND quận đã có văn bản xin ý kiến Sở Quy hoạch Kiến trúc về việc cải tạo chỉnh trang làm ki ốt 1 tầng 12 trường này, hiện chưa có văn bản trả lời (.

### **4. Quận Đống Đa:**

Tổng số trường hợp nhà, đất “siêu mỏng, siêu méo” là 75 trường hợp, UBND quận đã giải quyết 47 trường hợp, cụ thể:

- 28 trường hợp nằm trong khu vực có quy hoạch thực hiện các dự án riêng của quận (chỉnh trang tuyến phố Xã Đàn; xây dựng, cải tạo Đình Kim Liên; xây dựng, cải tạo công Chèm - sông Lừ): Đã thu hồi xong 10 trường hợp, 10 trường hợp sẽ thu hồi theo tiến độ thực hiện dự án, 8 trường hợp các hộ dân đã tự dỡ bỏ.

- 17 trường hợp đã hợp thửa, hợp khối, trong đó 5 trường hợp hợp thửa, hợp khối; 12 trường hợp hợp khối kiến trúc.

- 02 trường hợp đã cải tạo, chỉnh trang phù hợp với cảnh quan, kiến trúc tuyến phố, không mất mỹ quan đô thị.



Còn lại 28 trường hợp: UBND quận đã phê duyệt phương án chỉnh trang 1 trường hợp, thu hồi thực hiện dự án 27 trường hợp. UBND quận đã giao UBND các phường làm chủ đầu tư. Đồng thời đề giảm kinh phí xử lý nhà, đất “siêu mỏng, siêu méo” UBND quận đang tiếp tục vận động hợp thửa, hợp khối 28 trường hợp này.

#### **5. Quận Thanh Xuân:**

Tổng số trường hợp nhà, đất “siêu mỏng, siêu méo” là 9 trường hợp, UBND quận đã giải quyết 3 trường hợp, cụ thể:

- 02 trường hợp (số 67 Khuất Duy Tiến, số 16 phố Vũ Hữu) Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội đã có văn bản trả lời 2 trường hợp này nằm trong quy hoạch 2 bên đường Lê Văn Lương kéo dài (đang trình UBND Thành phố phê duyệt), UBND quận sẽ thực hiện thu hồi theo trình tự thực hiện dự án.

- 2 trường hợp số 141, số 143 đường Khuất Duy tiến đã hợp thửa về 1 chủ nhưng vẫn thuộc diện nhà, đất “siêu mỏng, siêu méo”, UBND quận gộp lại thành 1 trường hợp để thu hồi cùng với 05 trường hợp còn lại.

**Còn lại 6 trường hợp:** UBND quận đã giao Trung tâm Phát triển quỹ đất và duy tu các công trình đô thị phối hợp với phòng Tài nguyên và môi trường lập hồ sơ thu hồi đất theo quy định; đã đo đạc lập bản vẽ hiện trạng tỷ lệ 1/500, được Viện Quy hoạch kiến trúc cung cấp bản vẽ chỉ giới đường đỏ, ngày 25/6/2013 có văn bản số 109/TTPTQĐ gửi Sở Quy hoạch – Kiến trúc hướng dẫn lập, trình phê duyệt bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng 1/500, đến nay chưa nhận được văn bản phúc đáp.

#### **6. Quận Tây Hồ:**

Tổng số trường hợp nhà, đất “siêu mỏng, siêu méo” là 43 trường hợp, UBND quận đưa ra khỏi danh sách 20 trường hợp, cụ thể:

- 11 trường hợp tại phường Bưởi là các công trình đã tồn tại từ lâu, về kiến trúc không gây mất mỹ quan đô thị. UBND quận đề nghị không thu hồi 11 trường hợp này vì các trường này có diện tích  $\approx 15m^2$  và có cạnh  $\approx 3m$ , hiện trạng 3-4 tầng phù hợp với quy hoạch chung tuyến phố; UBND quận đã lên phương án cải tạo, chỉnh trang xin ý kiến Sở Quy hoạch Kiến trúc.

- 9 trường hợp là đất trống, UBND quận đã lập dự án riêng xây dựng các công trình công cộng.

**Còn lại 23 trường hợp:** UBND quận đã giao phường Bưởi làm chủ đầu tư thực hiện thu hồi 3 trường hợp để hợp khối với Đình An Thái, 20 trường hợp UBND quận đã giao Trung tâm Quỹ đất quận làm chủ đầu tư, hiện nay do không có kinh phí thực hiện nên UBND quận đang xin UBND thành phố bố trí vốn thực hiện.

#### **7. Quận Hoàng Mai:**

Tổng số trường hợp nhà, đất “siêu mỏng, siêu méo” là 18 trường hợp, UBND quận đưa ra danh sách 9 trường hợp, cụ thể:

- 1 trường hợp của ông Hoàng Đình Thân, phường Hoàng Liệt UBND quận đã phê duyệt phương án cải tạo, chỉnh trang (phải phá dỡ 1 phần công trình). Nhưng do gia đình ông Thân là gia đình chính sách (có anh trai là liệt sỹ, hoàn cảnh khó khăn) UBND quận đang nghiên cứu phương án hỗ trợ kinh phí cho chủ nhà để thực hiện cải tạo chỉnh trang.

- 8 trường hợp là đất trống (chưa có giấy CNQSD đất), UBND quận đã giao UBND phường quản lý không để xây dựng, thông báo đến các chủ hộ việc hợp thửa, các chủ hộ đã cam kết hợp thửa trước khi xây dựng công trình.

**Còn lại 9 trường hợp:** UBND quận đã lên phương án thu hồi, trong đó: 6 trường hợp tại phường Trần Phú đã được sở Quy hoạch Kiến trúc chấp thuận phương án kiến trúc, khai toán vốn thực hiện khoảng 1.238.000.000 đồng theo đơn giá cũ, nhưng nay UBND quận đang xây dựng lại đơn giá theo quyết định 27/2013/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hà Nội. 2 trường hợp tại phường Định Công đang có tranh chấp ranh giới đất, hiện phòng TNMT quận đang phối hợp kiểm tra, xác minh. 1 trường hợp của ông Đào Công Khảm phường Định Công có một phần diện tích đất nằm trong chỉ giới giải phóng mặt bằng dự án thoát nước giai đoạn 2 sông Lừ, gia đình chưa nhận tiền bồi thường và có kiến nghị xem xét tái định cư, UBND quận đang giao ban BTGPMB trình hội đồng phê duyệt phương án thu hồi theo dự án thoát nước.

#### **8. Quận Ba Đình:**

Tổng số trường hợp nhà, đất “siêu mỏng, siêu méo” là 69 trường hợp, UBND quận đã lên phương án xử lý, cụ thể:

- 8 trường hợp tiếp tục vận động hợp thửa, hợp khối.

- 8 trường hợp cải tạo, chỉnh trang theo phương án kiến trúc đã được sở Quy hoạch Kiến trúc chấp thuận.

- 19 trường hợp cải tạo, tồn tại tạm thời, lý do: Những trường này nằm trong khu vực có quy hoạch phân khu chức năng, quy mô sau cải tạo đã được Sở Quy hoạch Kiến trúc chấp thuận.

35 trường hợp trên UBND quận đã có thông báo và phát đơn đến từng hộ dân để đăng ký thực hiện.

34 trường hợp UBND đã phê duyệt phương án xử lý thu hồi, giao ban Quản lý dự án quận làm chủ đầu tư thực hiện thu hồi thực hiện xây dựng công trình công cộng.

#### **9. Huyện Từ Liêm:**

Tổng số trường hợp nhà, đất “siêu mỏng, siêu méo” là 3 trường hợp, UBND quận đã giải quyết xong 3 trường hợp, cụ thể:

UBND huyện đã vận động các hộ cải tạo, chỉnh trang 3 trường hợp trên phù hợp với cảnh quan kiến trúc tuyến phố, không gây mất mỹ quan đô thị, đến nay trên địa bàn huyện không còn trường hợp thuộc diện nhà, đất “siêu mỏng, siêu méo”.

#### **10. Quận Long Biên:**

Tổng số trường hợp “nhà siêu mỏng, siêu méo” là 32 trường hợp, UBND quận đã giải quyết xong 32 trường hợp, cụ thể:

- 03 trường hợp đã thu hồi nằm trong quy hoạch ô chức năng xây dựng công trình công cộng và dự án đường 48m.

- 13 trường hợp đã hợp khối, các hộ dân đã thực hiện thủ tục hợp thửa (hiện đang chờ UBND quận cấp giấy CNQSD đất mới).

- 11 trường hợp các hộ dân đã chỉnh trang theo phương án kiến trúc UBND quận phê duyệt làm ki ốt 1 tầng phù hợp với cảnh quan, kiến trúc, tuyến phố.

- 5 trường hợp đã thu hồi đất giao Trung tâm quỹ đất quận làm chủ đầu tư (hiện đã thu hồi đất nhưng chưa có kinh phí thực hiện dự án đã phê duyệt).

**11. Quận Hai Bà Trưng** (chưa có báo cáo số liệu theo đề nghị của Sở Xây dựng tại văn bản số 5643/SXD-TTr ngày 1/8/2013):

Tính đến nay quận Hai Bà Trưng còn 19 trường hợp “nhà siêu mỏng, siêu méo” đang giải quyết, trong đó:

- 11 trường hợp đang tiếp tục vận động hợp thửa, hợp khối.

- 8 trường hợp UBND quận đã phê duyệt dự án thu hồi đất thực hiện dự án, đã hoàn thiện cơ bản thủ tục thu hồi (hiện đang chờ hướng dẫn thực hiện giá đất đền bù mới của Thành phố).

Như vậy tính đến thời điểm hiện tại còn 9 quận, huyện có công trình nhà, đất “siêu mỏng, siêu méo” với tổng số 192 trường hợp đang tiếp tục giải quyết, được phân loại như sau: 22 trường hợp tiếp tục vận động hợp thửa, hợp khối; 28 trường hợp cải tạo, chỉnh trang; 142 trường hợp thu hồi.

#### **IV. Việc thực hiện các kiến nghị đối với Sở Xây dựng theo báo cáo số 27-BC-BPC ngày 20/6/2012 của Ban Pháp chế HĐND Thành phố:**

Ngay sau nhận được báo cáo kết quả giám sát của HĐND Thành phố, Thanh tra Sở đã triển khai phổ biến, quán triệt nội dung báo cáo tới cán bộ công chức, đồng thời tổ chức thực hiện theo chỉ đạo của Ban pháp chế - HĐND Thành phố với kết quả cụ thể như sau:

1. Về nội dung tăng cường công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng, xây dựng cơ chế phối hợp giữa các Sở, ngành với các quận, huyện, thị xã trong công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn Thành phố

- Về tăng cường quản lý:

+ Đề chủ động công tác nắm tình hình và kịp thời kiểm tra, đôn đốc xử lý vi phạm; Thanh tra Sở đã tham mưu xây dựng và triển khai thực hiện đúng các kế hoạch thanh tra, kiểm tra hàng năm; Lập các kế hoạch chi tiết, chuyên đề tập trung kiểm tra đôn đốc, hướng dẫn xử lý vi phạm như: kế hoạch công tác tháng, kế hoạch tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố trong dịp Tết Nguyên Đán 2013; Kế hoạch số 91/KH-TTr ngày 15/5/2013 để kiểm tra, đôn đốc hỗ trợ UBND quận, huyện, thị xã thực hiện công tác kiểm tra, xử lý vi phạm trật tự xây dựng, đồng thời bố trí lịch phân công các Đội kiểm tra cơ động thuộc Thanh tra trực trong các ngày nghỉ thứ 7, chủ nhật... nhằm kiểm tra, xử lý kịp thời, triệt để các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng không để tồn đọng kéo dài, phức tạp gây bức xúc trong nhân dân, đảm bảo kỷ cương luật pháp; đảm bảo duy trì công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn các quận, huyện, thị xã khi chưa có thông tư hướng dẫn thực hiện Nghị định 26/2013/NĐ-CP ngày 29/3/2013 của Chính phủ và trong thời gian Thành phố chuẩn bị, sắp xếp lại lực lượng quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn.

- Về xây dựng cơ chế phối hợp giữa các Sở, ngành với các quận, huyện, thị xã trong công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn Thành phố:

Từ quý III/2012, Sở Xây dựng đã chỉ đạo Thanh tra Sở dự thảo Quy chế phối hợp về công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn Thành phố, đã tổ chức lấy ý kiến góp ý của các quận, huyện; Sở, ngành có liên quan để tổng hợp hoàn thiện báo cáo Thành phố trong quý I/2013. Tuy nhiên, ngày 29/3/2013 Chính phủ ban hành Nghị định số 26/2013/NĐ-CP về tổ chức và hoạt động của Thanh tra ngành xây dựng, thay thế Nghị định số 46/2005/NĐ-CP ngày 06/4/2005 của Chính phủ. Nghị định có hiệu lực từ ngày 15/5/2013, theo đó chấm dứt việc thực hiện Quyết định số 89/QĐ-TTg ngày 18/6/2007 của Thủ tướng Chính phủ về thí điểm thành lập Thanh tra xây dựng cấp huyện, cấp xã. Như vậy hệ thống tổ chức bộ máy làm công tác quản lý trật tự xây dựng có sự thay đổi nên Quy chế phối hợp cần có sự điều chỉnh cho phù hợp với tình hình mới.

Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố tại văn bản số 2440/UBND-QHXDGT ngày 05/4/2013, hiện Sở Xây dựng Hà Nội đã dự thảo Quy chế phối hợp trình Thành phố ban hành đồng bộ với việc phê duyệt Đề án kiện toàn cơ cấu, tổ chức hoạt động của Thanh tra Sở theo Nghị định số 26/2013/NĐ-CP.

2. Thực hiện việc kiểm tra, xử lý đối với những cán bộ làm công tác thanh tra xây dựng có sai phạm trong việc thực hiện nhiệm vụ về công tác quản lý trật tự xây dựng, tăng cường huấn luyện, đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ.

- Thanh tra Sở Xây dựng và các quận, huyện đã xem xét xử lý trách nhiệm của cán bộ, công chức liên quan buông lỏng quản lý để xảy ra vi phạm trật tự xây

dụng. Căn cứ báo cáo của các quận, huyện, thị xã đã xử lý kỷ luật 142 trường hợp cán bộ, trong đó khiển trách 44 trường hợp, cảnh cáo 30 trường hợp; cách chức 04 trường hợp; bãi nhiệm 02 trường hợp; buộc thôi việc 05 trường hợp và xử lý kỷ luật bằng các hình thức khác 57 trường hợp.

- Về công tác bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ:

Hàng năm, Sở Xây dựng đã tổ chức tập huấn, bồi dưỡng nghiệp vụ cho hàng nghìn cán bộ, công chức làm công tác quản lý trật tự xây dựng cấp huyện, cấp xã (trực tiếp giảng tại các quận, huyện).

Phối hợp với Học viện quản lý Bộ Xây dựng mở lớp tập huấn cho hơn 400 cán bộ Thanh tra xây dựng cấp huyện, xã.

3. Thực hiện các văn bản chỉ đạo của UBND Thành phố về xử lý các trường hợp nhà siêu mỏng, siêu méo trên địa bàn Thành phố:

Năm 2012 và 06 tháng đầu năm 2013, Sở Xây dựng đã tăng cường làm việc trực tiếp để đôn đốc hướng dẫn đồng thời ban hành các văn bản đôn đốc UBND các quận, huyện, thị xã, rà soát, tổng hợp kết quả giải quyết các trường hợp nhà siêu mỏng, siêu méo và báo cáo Thành phố theo yêu cầu.

Tổ chức các cuộc họp với các Sở liên quan, và UBND các quận( huyện) nơi có nhà, đất siêu mỏng, siêu méo (SMSM) để kiểm điểm tiến độ thực hiện công tác giải quyết, xử lý đối với các trường hợp này.

Sở Xây dựng thường xuyên tổng hợp kết quả tiến độ đề xuất tháo gỡ khó khăn vướng mắc trong việc triển khai xử lý vi phạm trật tự xây dựng, lấn chiếm đất đai và giải quyết nhà đất siêu mỏng, siêu méo trên địa bàn, báo cáo UBND Thành phố để kịp thời có chỉ đạo, giải quyết trong quá trình thực hiện.

## **V. Nhận xét và kiến nghị:**

### **1. Thuận lợi:**

Công tác quản lý trật tự xây dựng luôn được Thành ủy, HĐND, UBND Thành phố xác định là nhiệm vụ trọng tâm, đã tập trung chỉ đạo thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ như: đẩy mạnh công tác thông tin, tuyên truyền, công tác quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch, quản lý đất đai; tăng cường thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm; huy động sự vào cuộc tích cực của các cấp ủy đảng, chính quyền, đoàn thể, các tầng lớp nhân dân, cơ quan thông tấn, báo chí...Do đó, công tác quản lý trật tự xây dựng đô thị nói chung và tình hình xử lý các vụ việc vi phạm nổi cộm đã có nhiều chuyển biến tích cực, số vụ vi phạm theo Quyết định 2694/QĐ-UBND đã giảm, tỷ lệ các công trình xây dựng có phép, đúng phép tăng dần, góp phần vào cải thiện cảnh quan kiến trúc đô thị và điều kiện sinh sống của nhân dân.

Đến tháng 2/2013, các văn bản quy phạm pháp luật để thực hiện việc xử lý nhà, đất "siêu mỏng, siêu méo" về cơ bản đã được thống nhất ban hành, đủ điều kiện để các quận, huyện tổ chức thực hiện và được Sở Tài nguyên Môi trường báo cáo Thành phố tại văn bản số 155/STNMT-KHTH ngày 09/01/2013, cụ thể:

+ UBND Thành phố đã ban hành Quyết định số 07/2013/QĐ-UBND ngày 05/02/2013 để giải quyết bất cập tại khoản 3 Điều 1 Quyết định số 02/2010/QĐ-UBND.

+ Sở Tài nguyên Môi trường đã hướng dẫn trình tự thủ tục xử lý thu hồi đất "siêu mỏng, siêu méo" tại văn bản số 5096/STNMT-KHTH ngày 26/11/2012; văn bản số 1927/STNMT-KHTH.

+ Sở Kế hoạch và Đầu tư cũng có văn bản số 386/BC-KHĐT báo cáo UBND Thành phố về nguồn vốn thực hiện giải phóng mặt bằng và phương án để xử lý các trường hợp đất không đủ điều kiện về mặt bằng để xây dựng công trình.

+ Sở Xây dựng đã tổng hợp ý kiến các Sở chuyên ngành và hướng dẫn các quận, huyện thực hiện xử lý nhà đất "siêu mỏng, siêu méo" tại văn bản số 948/TB-SXD ngày 04/02/2013.

+ Sở QHKT đã có văn bản số 407/QHKT-P8 ngày 07/02/2013 báo cáo UBND Thành phố không có quận huyện nào có văn bản báo cáo vướng mắc về xử lý nhà đất "siêu mỏng, siêu méo"; đồng thời đề xuất về nội dung và thẩm quyền chấp thuận QHTMB tỷ lệ 1/500 khi xử lý thu hồi nhà đất "siêu mỏng, siêu méo".

- Việc xử lý dứt điểm các trường hợp nhà, đất siêu mỏng, siêu méo hiện nay tuy gặp những khó khăn do thời điểm kinh tế có những biến động nhất định, công tác lập phương án thu hồi (lập dự án, thẩm định, phê duyệt dự án, đền bù, GPMB...) khó có thể thực hiện trong một thời gian ngắn. Song, việc giải quyết SMSM để đảm bảo cảnh quan xung quanh và mỹ quan môi trường đô thị được công luận đồng tình ủng hộ. Điều này sẽ tạo điều kiện thuận lợi hơn trong công tác xử lý nhà, đất SMSM.

## **2. Khó khăn:**

Mặc dù các vụ vi phạm trật tự xây dựng còn tồn tại trên địa bàn Thành phố đã được Thanh tra Sở và UBND các quận, huyện tập trung giải quyết, thực hiện các quy trình xử lý, song có nhiều trường hợp rất phức tạp và khó khăn khi xử lý bởi: Một số chủ đầu tư xây dựng ý thức chấp hành pháp luật kém cố tình vi phạm TTXD với hình thức tinh vi, tái phạm nhiều lần. Thậm chí khi bị xử lý đã lôi kéo nhiều lực lượng tham gia cản trở, chống đối dẫn đến việc cưỡng chế vi phạm rất khó khăn và tốn nhiều công sức, thời gian như: Công trình 86 Mai Hắc Đế và công trình, 67 Mai Hắc Đế, Công trình 19 Triệu Việt Vương, Công trình 22 Triệu Việt Vương, Công trình 135-137 Bùi Thị Xuân, Công trình 107A Bùi Thị Xuân quận Hai Bà Trưng; Công trình 55A, 55B, 53D phố Bà Triệu, quận Hoàn Kiếm, 53-55 Nhân Hòa, quận Thanh Xuân...

- Một số khu vực có quy hoạch nhưng chưa có kế hoạch triển khai, chưa có quyết định thu hồi đất, chưa thực hiện đền bù GPMB. Song công tác quản lý đất đai lại lỏng lẻo, để xảy ra tình trạng đổ đất lấn chiếm, xây dựng móng, tường bao, công trình khác trên đất không được phép xây dựng. Thời gian trước đây, một số quận, huyện thiếu giám sát kiểm tra, chỉ đạo xử lý vi phạm; một số chính quyền cơ sở thực hiện kiểm tra xử lý vi phạm còn thiếu quyết liệt và có hiện tượng đùn đẩy, né tránh trách nhiệm nên để xảy ra các vi phạm tồn tại kéo dài, việc xử lý tiếp theo gặp rất nhiều khó khăn vướng mắc về trình tự, thủ tục và thiết lập hồ sơ vi phạm để xử lý theo quy định.

- Theo Chỉ thị 11/CT-UBND ngày 04/10/2012 của UBND Thành phố về việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác quản lý trật tự trên địa bàn; Thanh tra Sở Xây dựng đã tập trung rà soát, tổng hợp kế hoạch, tiến độ triển khai xử lý nhà SMSM trên địa bàn thành phố; đôn đốc UBND các quận, huyện, thị xã tập trung giải quyết theo chỉ đạo của UBND Thành phố. Tuy nhiên, tính đến thời điểm hiện nay, còn 192/388 trường hợp nhà, đất “siêu mỏng, siêu méo” đang phải tiếp tục giải quyết. Như vậy, các cấp chính quyền còn chậm và lúng túng trong việc giải quyết SMSM và xử lý chưa quyết liệt, chưa đáp ứng được theo đúng tiến độ Thành phố đề ra.

- Việc giải quyết các trường hợp nhà đất “siêu mỏng, siêu méo” theo quy định hiện hành, dù diện tích mặt bằng lớn hay nhỏ khi thu hồi để đầu tư công trình công cộng đều phải thực hiện lập dự án đầu tư xây dựng, thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai. Do đó để có cơ sở thu hồi đất ngoài quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được duyệt (hoặc văn bản thỏa thuận quy hoạch kiến trúc của Sở Quy hoạch kiến trúc), phải thực hiện nhiều thủ tục liên quan như: Dự án đầu tư được duyệt; phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ tái định cư được thẩm định (bao gồm cả kinh phí, quỹ nhà, đất tái định cư, tạm cư để GPMB); trích đo địa chính hoặc bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 (hoặc 1/2.000) do đơn vị có tư cách pháp nhân lập.

Ngoài ra theo báo cáo của các quận, huyện hiện nay còn nhiều vướng mắc về bồi thường hỗ trợ tái định cư khi thu hồi đất theo Quyết định 02/2013/QĐ-UBND ngày 7/1/2013 và Quyết định số 27/2013/QĐ-UBND ngày 21/7/2013 của UBND Thành phố về việc xác định giá đất ở, giá bán nhà tái định cư làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội; các quận, huyện phải điều chỉnh lại phương án trước đây đã phê duyệt làm cây xanh, via hè để phù hợp với quy định của Thành phố tại văn bản số 2287/UBND-TNMT ngày 01/04/2013. Do vậy ảnh hưởng nhiều đến tiến độ xử lý những trường hợp siêu mỏng, siêu méo.

- Việc người dân vận động người dân tự thỏa thuận hợp thửa, hợp khối thực tế rất khó khăn do nhiều trường hợp (điển hình như ở Ba Đình: Toàn bộ 69 trường hợp đang giải quyết đều nằm ngoài chỉ giới mở đường tồn tại từ trước ngày 15/3/2005.

Các hộ dân đã sử dụng trong thời gian dài, ổn định, hiện đang là nơi ở, kinh doanh của các hộ dân. Các trường hợp này đều đã tồn tại trước khi có Luật xây dựng và quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/02/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành Điều 121 của Luật xây dựng). Đồng thời việc áp dụng chính sách cơ chế thu hồi đất, bồi thường GPMB không được các hộ dân đồng thuận. Một số tuyến đường chưa có đồ án thiết kế đô thị 2 bên tuyến đường nên rất khó trong việc xác định chỉ giới đường đỏ. Các trường hợp đã thu hồi đất còn vướng cơ chế tài chính như giá thuê, thời gian cho thuê và thủ tục đấu thầu.... Do lúng túng, nhiều quận, huyện đề nghị được hướng dẫn thực hiện chỉ đạo của thành phố về xử lý nhà mỏng, méo. Điều này ảnh hưởng đến tiến độ giải quyết các trường hợp siêu mỏng, siêu méo.

### **3. Nguyên nhân tồn tại:**

Công tác tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật chưa được làm thường xuyên; quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị còn nhiều bất cập, chưa theo kịp nhu cầu xây dựng thực tế; chất lượng cấp phép xây dựng chưa cao, thậm chí chưa theo đúng quy hoạch đã duyệt; khi xảy ra vi phạm các cơ quan chức năng chưa kịp thời xử lý, hoặc xử lý không kiên quyết triệt để, sự phối hợp giữa các cơ quan chức năng chưa chặt chẽ... Mặt khác, ý thức chấp hành pháp luật xây dựng của các chủ đầu tư, chủ công trình còn yếu, thậm chí biết là sai song vẫn cố tình vi phạm.

- Việc tổ chức cưỡng chế vi phạm trật tự xây dựng hiện hành phải tạm dừng khi có khiếu kiện, khiếu kiện ra Tòa án cũng là nguyên nhân dẫn đến việc xử lý vi phạm kéo dài, chưa được giải quyết dứt điểm.

Mặt khác, quá trình xử lý vi phạm tại thời điểm Luật xử lý vi phạm hành chính có hiệu lực song chưa có văn bản, hướng dẫn thi hành Luật xử lý vi phạm hành chính dẫn đến có trường hợp Tòa án nhân dân khuyến nghị tạm dừng việc lập biên bản, lập hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính chờ văn bản hướng dẫn mới thì mới thực hiện là những bất cập trong công tác quản lý trật tự xây dựng.

- Ngoài ra do một số quy định tại các văn bản liên quan đến việc xử lý vi phạm TTXD còn chưa đồng bộ về trình tự xử lý, thời gian xử lý và thẩm quyền xử lý như: Nghị định 180/NĐ-CP, Nghị định 23/NĐ-CP, Nghị định 105/2009/NĐ-CP, Quyết định số 89/2007/QĐ-TTg và Thông tư 16/2010/TT-BTNMT và Luật Điện lực...

- Hệ thống chính trị của các quận, huyện và các cấp chính quyền nói chung đã chỉ đạo thực hiện xử lý việc giải quyết SMSM nhưng chưa thực sự quyết liệt còn chậm và lúng túng trong việc giải quyết; Ngay từ đầu việc lập tiến độ các bước xử lý chưa cụ thể hoặc nếu có tiến độ cũng không thực hiện được. Do vậy đến nay trong báo cáo của nhiều quận, huyện cũng không có tiến độ xử lý cụ thể.

### **4. Kiến nghị:**

#### **a. Về xử lý vi phạm trật tự xây dựng:**



- Để giải quyết được dứt điểm các tồn tại nêu trên, trong khi chưa khắc phục hết được sự thiếu đồng bộ về quy định xử lý vi phạm trật tự xây dựng (TTXD), rất cần có sự vào cuộc đồng bộ của cả hệ thống chính trị, đặc biệt các cấp chính quyền cơ sở cần phải coi công tác quản lý TTXD-ĐT là nhiệm vụ trọng tâm để thường xuyên chỉ đạo, tổ chức quản lý.

- Đề nghị các cơ quan thông tấn báo chí tiếp tục phối hợp với Sở Xây dựng, UBND các quận huyện thị xã trong việc tuyên truyền phổ biến giáo dục pháp luật về quản lý đất đai, trật tự xây dựng cho cán bộ nhân dân, các tổ chức trên địa bàn biết và thực hiện. Thường xuyên, kịp thời tuyên dương các đơn vị làm tốt; phản ánh các đơn vị làm chưa tốt công tác quản lý trật tự xây dựng, các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng để nhân dân cùng biết và tham gia giám sát cộng đồng.

- Đề nghị các cơ quan: Công an Thành phố Hà Nội, Điện lực Hà Nội, Nước sạch Hà Nội v.v... tiếp tục phối hợp chặt chẽ với UBND các cấp để chỉ đạo các đơn vị trực thuộc thực hiện nghiêm các nhiệm vụ: Cấm vận chuyển vật liệu xây dựng, cấm thợ thi công; ngừng cung cấp điện, nước khi có đề nghị của các cấp chính quyền.

#### **b. Về giải quyết nhà đất siêu mỏng, siêu méo:**

- Đối với các trường hợp siêu mỏng, siêu méo: Với tổng số 09 quận, huyện còn tồn các trường hợp nhà, đất SMSM, các quận, huyện vẫn tiếp tục vận động người dân hợp thửa, hợp khối tối đa vì đây là giải pháp hiệu quả và nhanh gọn nhất, nếu thành công sẽ giải quyết được trên 50% số trường hợp nhà SMSM, việc thu hồi đất chỉ là giải pháp cuối cùng.

- Đề nghị các quận, huyện khẩn trương báo cáo dự toán kinh phí đầu tư giải phóng mặt bằng giải quyết các trường hợp nhà, đất "siêu mỏng, siêu méo". Kinh phí GPMB nếu các quận không tự điều chỉnh được cần chủ động báo cáo thành phố (Hiện nay có một số quận, huyện như Thanh Xuân, Ba Đình, Hà Đông đã lập dự toán kinh phí để giải quyết các trường hợp nhà, đất "siêu mỏng, siêu méo". Riêng quận Ba Đình, theo tổng hợp báo cáo của Sở Kế hoạch đầu tư, kinh phí GPMB tạm tính cho 69 trường hợp thu hồi theo quyết định 02 có thể gần 450 tỷ đồng. Tổng số các trường hợp lên phương án thu hồi của 09 quận, huyện là 142/192 trường hợp theo khai toán của 7 quận, huyện là 208,638 tỷ. Như vậy kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng là khá lớn).

- Trên cơ sở các đề xuất kiến nghị của đại diện Lãnh đạo UBND các quận, huyện. Ngày 09/7/2013, UBND Thành phố đã có văn bản số 4924/UBND-QHXDGT chỉ đạo các quận, huyện phải tập trung thực hiện việc xử lý nhà, đất "siêu mỏng, siêu méo" còn tồn tại trong quý III/2013. Sở Xây dựng kính đề nghị UBND Thành phố cho phép một số trường hợp nhà, đất "siêu mỏng, siêu méo" được giải quyết theo hướng chỉ hợp khối kiến trúc công trình, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác xử lý nhà, đất "siêu mỏng, siêu méo"; Đối với các dự án đường giao thông đã phê duyệt nhưng triển khai sau thời điểm Quyết định 15/2011/QĐ-UBND có hiệu lực (tuyến Hoàng Cầu - Ô Chợ Dừa) kính đề nghị UBND thành phố cho phép thực hiện theo

khoản 2, điều 5, Quyết định 15/2011/QĐ-UBND giao Chủ đầu tư đền bù cùng một nguồn vốn đầu tư xây dựng đường giao thông.

Trên đây là báo cáo kết quả xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị, xử lý nhà đất không đủ điều kiện mặt bằng xây dựng thường gọi "siêu mỏng, siêu méo" của Sở Xây dựng Hà Nội để phục vụ cho kế hoạch giám sát số 08/KH-BPC ngày 28/6/2012 của Ban pháp chế HĐND Thành phố.

Sở Xây dựng kính báo cáo Ban Pháp chế HĐND Thành phố Hà Nội./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- VP Thành ủy Hà Nội;
- VP HĐND & VP UBND TP;
- Thanh tra Bộ Xây dựng;
- Thanh tra Thành phố;
- Giám đốc Sở Xây dựng;
- Lưu VT; TTr.

**KT. GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ GIÁM ĐỐC** *VL*



**Trần Đức Học**

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI  
SỞ XÂY DỰNG

Danh sách các trường hợp "Siêu mỏng, siêu méo" đã giải quyết tại quận (huyện) trên địa bàn thành phố Hà Nội  
(Từ tháng 6/2012 đến tháng 6/2013)

STT	Địa chỉ (Chủ đầu tư)	Tổng cộng	Kết quả đã thực hiện							Ghi chú
			Giữ nguyên trạng		Xử lý vi phạm khối phục hiện trạng	Chỉnh trang công trình	Hợp thửa, hợp khối	Thu hồi	Khác	
			Đất trống	CT thuộc dự án đang triển khai						
1	Hoàng Mai	9	8			1				08 TH đất trống chưa có giấy CNQSD đất, các hộ đã cam kết với UBND quận sẽ hợp thửa, hợp khối khi xây dựng công trình; 01 TH đã chỉnh trang
2	Hoài Đức	36				4	2		30	30 TH khác, gồm: 26 TH không thuộc diện nhà SMSM theo quy định tại QĐ15/2011/QĐ-UBND ngày 06/5/2011; 04 TH là đất trống trong khu vực QH xây dựng công trình công cộng; UBND huyện đã giao UBND các xã, lực lượng quản lý TTXD huyện giám sát không cho xây dựng công trình. UBND huyện sẽ thu hồi khi thực hiện DA
3	Thanh Xuân	3							3	02 TH nằm trong QH hai bên đường Lê Văn Lương kéo dài. UBND quận sẽ thu hồi theo trình tự DA; 02 TH số 141 và 143 đường Khuất Duy Tiến đã hợp thửa về 1 chủ nhưng vẫn thuộc diện SMSM nên gộp lại là 01 TH
4	Cầu Giấy	12		3		8	1			08 TH chỉnh trang làm kiot 01 tầng; 03 TH giữ nguyên hiện trạng do nằm trong QH các DA riêng; UBND quận sẽ thu hồi khi thực hiện DA; 01 TH đã hợp thửa, hợp khối

5	Long Biên	32			11	13	8		11 TH các hộ dân đã chỉnh trang theo phương án kiến trúc UBND quận phê duyệt làm kiot 01 tầng; 13 TH đã hợp khối các hộ dân đã thực hiện thủ tục hợp thửa (đang chờ UBND quận cấp giấy CNQSDĐ mới); 08 TH đã thu hồi thực hiện DA riêng của quận
6	Hà Đông	32			5	12	13	2	05 TH hiện trạng 01 tầng đã chỉnh trang phù hợp với cảnh quan tuyến phố; 12 TH đã hợp thửa, hợp khối; 13 TH là đất trong đã thu hồi và giao UBND phường La Khê quản lý; 02 TH nằm trong QH mở đường Thanh Lãm, UBND quận sẽ thu hồi khi thực hiện DA
7	Ba Đình	0							Chưa xử lý thêm TH nào (còn 69 TH)
8	Tây Hồ	20						20	11 TH tại phường Bưởi đã tồn tại từ lâu không gây mất mỹ quan đô thị, UBND quận đang lên phương án cải tạo chỉnh trang không thu hồi 11 trên xin ý kiến của Sở QHKT
9	Đống Đa	47			2	17		28	02 TH đã cải tạo chỉnh trang phù hợp với cảnh quan tuyến phố; 17 TH đã hợp thửa, hợp khối; 28 TH đưa ra khỏi danh sách: 20 TH nằm trong khu vực QH thực hiện các DA riêng của quận, UBND quận đã thu hồi 10 TH, 10 TH sẽ thu hồi khi thực hiện DA; 08 các hộ dân đã tự dỡ bỏ
10	Hai Bà Trưng	2						2	
11	Từ Liêm	3			3				03 TH đã cải tạo chỉnh trang phù hợp với cảnh quan tuyến phố
	<b>Tổng cộng</b>	<b>196</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>34</b>	<b>45</b>	<b>21</b>	<b>85</b>	UBND quận đề xuất xin đưa vào danh sách các TH đã giải quyết 11 TH tại phường Bưởi đã tồn tại từ lâu không gây mất mỹ quan đô thị, UBND quận đang lên phương án cải tạo chỉnh trang không thu hồi 11 trên xin ý kiến của Sở QHKT.

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI  
SỞ XÂY DỰNG

Danh sách các trường hợp "Siêu mỏng, siêu méo" đang giải quyết tại quận (huyện) trên địa bàn thành phố Hà Nội  
(Từ tháng 6/2012 đến tháng 6/2013)

STT	Quận (Huyện)	Tổng cộng	Phương án xử lý					Kết quả đã thực hiện										Ghi chú
			Xử lý vi phạm khôi phục hiện trạng	Chỉnh trang công trình	Hợp thửa, hợp khối	Thu hồi	Khác	Phê duyệt chủ trương đầu tư	Lập (hoặc trích đo) bản đồ địa chính (1/500)	Xin ý kiến (thỏa thuận) với Sở QHKT và QHTMB 1/500	Phê duyệt QHTM B 1/500	P/duyet Phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư	Thông báo thu hồi đất	Gửi hồ sơ tới Sở TNMT để thẩm định thu hồi	Khái toán vốn thực hiện	Tiến độ cam kết hoàn thành		
1	Ba Đình	69		27	8	34										108 tỷ		Khái toán vốn thực hiện theo đơn giá cũ chưa cập nhật giá đất BT theo QĐ 02
2	Hai Bà Trưng	19			11	8										16 tỷ		
3	Thanh Xuân	6				6										3,7 tỷ		
4	Cầu Giấy	9				9			9	9								
5	Long Biên	0																
6	Hà Đông	26				26			26	26						42 tỷ		12 TH song song với PA thu hồi, UBND quận đã có VB xin ý kiến Sở QHKT cải tạo chỉnh trang làm kiot 01 tầng
7	Hoàng Mai	9				9			9	6	6	6				1,238 tỷ		
8	Tây Hồ	23			3	20			23	23						23 tỷ		23 tỷ là khái toán vốn đối với 20 TH, UBND quận đề xuất xin UBND TP bố trí kinh phí thực hiện

9	Đông Đa	28		1		27		28	28						14,6 tỷ	Khai toán vốn thực hiện theo đơn giá cũ; đồng thời UBND quận vẫn tiếp tục vận động hợp thửa, hợp khối 28 TH để giảm thiểu kinh phí xử lý SMSM
10	Hoài Đức	3				3										Vẫn tiếp tục vận động hợp thửa, hợp khối 03 TH để giảm thiểu kinh phí xử lý SMSM
11	Từ Liêm	0														
	<b>Tổng cộng</b>	<b>192</b>		<b>28</b>	<b>22</b>	<b>142</b>									<b>208,63</b> <b>8 tỷ</b>	<b>Đây là tổng số</b> khai toán kinh phí của 7/11 Q-H