

" MỘT CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TẠI PHƯỜNG THANH XUÂN BẮC"

I. Nội dung tình huống.

1. Bối cảnh chung.

Thực hiện chủ trương tạo nhà ở cho cán bộ công nhân viên chức nhà nước của Đảng và nhà nước, từ cuối những năm 1970 đầu 1980 Nhà nước ta đã cho xây dựng các khu nhà nhiều tầng tập trung, trong đó có khu nhà ở Thanh Xuân. Đây là khu nhà ở được xây dựng từ năm 1979 bao gồm khu Thanh Xuân Bắc và Thanh Xuân Nam. Do các yêu cầu về tiêu độ, chất lượng, Chính phủ đã xác định đây là công trình trọng điểm cấp Nhà nước và đã giao cho Bộ Xây dựng chủ trì về quy hoạch, thiết kế và thi công. Khu nhà được thiết kế, quy hoạch hợp lý có tính đến các yêu cầu về phục vụ và môi trường. Mỗi tiểu khu đều có các hệ thống phục vụ khá đầy đủ theo cơ cấu một chung cư hiện đại như nhà trẻ, mẫu giáo, vườn hoa, sân chơi, các công trình dịch vụ v.v... Trong đó có trường tiểu học, trường phổ thông cơ sở, trường phổ thông trung học... điều kiện về không gian môi trường ở đây được quy hoạch thoáng, rộng đảm bảo khoảng cách giữa các nhà theo quy phạm, có nhiều khu vực bố trí để trồng cây xanh nhằm làm giảm ô nhiễm của khu công nghiệp Thượng Đình ở gần đó.

Mặc dù đến nay chưa hoàn chỉnh toàn bộ nhưng nhờ xây dựng cuốn chiếu nên có nhiều khu vực đã được đưa vào sử dụng hàng chục năm nay. Tuy vậy trong các khu ở đó, các nơi giành làm vườn hoa, cây xanh vẫn chưa được thực hiện do đó UBND thành phố đã chủ trương giao cho các phường vận động dân phố trồng cây, làm sân chơi (công văn số 331/CV-UB ngày 3/3/1993 và thông báo số ngày 7/5/1993 của phường Thanh Xuân Bắc).

Đến ngày 25/9/1990 Bộ Xây dựng đã có công văn 770/KHNN yêu cầu điều chỉnh, bổ sung, quy hoạch khu Bắc và Nam Thanh Xuân và đề án điều chỉnh này do Viện Thiết kế nhà ở và công trình công cộng thực hiện, đó là bản quy hoạch số QH-01 tháng 9/1990 với nội dung bổ sung thêm một số công trình ở các khu chưa xây dựng bố trí thêm một số công trình cửa hàng ki ốt một tầng bám dọc theo các trục đường và xây dựng xen kẽ một số nhà ở hai tầng cạnh các nhà ở cao tầng đang sử dụng. Quy hoạch bổ sung điều chỉnh này do cơ quan chủ trì là Bộ Xây dựng duyệt ngày 5/11/1990, UBND thành phố Hà Nội ghi duyệt lại quyết định số 1273/CV-UB ngày 5/6/1992 và đến ngày 29/8/1994 Chính phủ mới chấp thuận quy hoạch bổ sung điều chỉnh này tại văn bản số 4788KTN.

Trung tâm Y tế Bộ Xây dựng là một đơn vị sự nghiệp thuộc Bộ được thành lập theo quyết định số 272/BXD - TCLĐ của Bộ trưởng Bộ Xây dựng trên cơ sở chuyển Ban y tế ngành xây dựng thành Trung tâm y tế xây dựng thuộc Bộ Xây dựng có chức năng giúp Bộ quản lý, chỉ đạo công tác y tế và vệ sinh lao động tại các đơn vị trực thuộc Bộ và bảo vệ sức khỏe CBCNV trong ngành. Trung tâm có số lượng cán bộ tại thời điểm năm 1991 là trên 20 người. Đơn vị này đã có công văn xin Bộ Xây dựng và UBND thành phố xây dựng nơi ở cho cán bộ công nhân viên.

2. " Công trình xây dựng tại phường Thanh Xuân Bắc : B5p & B8p"

Do nhu cầu xây dựng nhà ở cho lãnh đạo và cán bộ nên Trung tâm y tế Bộ Xây dựng đã có công

văn 210/TTYT-TCHC ngày 5/10/1991 về việc đề nghị Bộ Xây dựng cho Trung tâm được sử dụng diện tích đất xây dựng xen kẽ khu nhà ở Thanh Xuân để xây dựng 15 căn hộ cho các gia đình cán bộ công nhân viên Trung tâm y tế thuộc Bộ Xây dựng.

Ngày 2/11/1991, Bộ xây dựng đã có công văn số 475/BXD/KH-UN do Thứ trưởng Nguyễn Mạnh Kiểm ký với nội dung đồng ý để cho Trung tâm y tế được đầu tư xây dựng 8 căn hộ nhà ở 2 tầng cho cán bộ công nhân viên của Trung tâm bằng nguồn vốn tự có trong quy hoạch xây xen kẽ tại nhóm nhà B (khu phụ B5, B8) thuộc tiểu khu B5, B8 tiểu khu Thanh Xuân Bắc.

Sau đó, ngày 10/5/1992, Trung tâm Y tế đã làm luận chứng kinh tế kỹ thuật xây dựng nhà ở gia đình 2 tầng có 13 căn hộ, diện tích ở 533m², diện tích sàn 1051m², địa điểm xây dựng trên 2 mảnh đất trống đã được quy hoạch xây dựng bổ sung nhà ở hai tầng, một nhà cách đầu nhà B5 về phía Bắc là 6,8m và một nhà cách nhà B8 về phía Nam là 6,5m với nguồn vốn tự có 10% và vốn đóng góp 90% là của từng cá nhân.

Ngày 20/7/1992 Bộ Xây dựng đã ra quyết định số 130 BXD/KH-UN phê duyệt luận chứng kinh tế kỹ thuật công trình nhà 2 tầng Trung tâm Y tế Bộ Xây dựng theo các nội dung như đã nêu trên.

Ngày 3/10/1992 UBND thành phố Hà Nội đã ra quyết định số 2322/QĐ/UB về việc: giao 460m² đất tại khu vực B5p và B8p theo quy hoạch tiểu khu Thanh Xuân Bắc. Yêu cầu Trung tâm y tế phải liên hệ với Sở Xây dựng để đo đạc bản đồ tỷ lệ 1/500, xác định ranh giới ô đất, cắm mốc, cấp trích lục bản đồ; cơ quan có trách nhiệm đóng góp với địa phương để xây dựng các hệ thống kỹ thuật hạ tầng của khu vực... quyết định này do Phó Chủ tịch UBND thành phố Trương Tùng ký.

Sau khi có Quyết định cấp đất. Trung tâm y tế đã được cấp giấy phép xây dựng số 04-10-1992 ngày 7/10/1992 của Văn phòng Kiến trúc sư trưởng thành phố do Phó Kiến trúc sư trưởng thành phố Trịnh Hồng Triển ký.

Trong đó quy định được phép xây dựng hai nhà ở 2 tầng B5p và B8p với diện tích là:

- Nhà B5p có diện tích sàn tầng 1 là 144,66m²

Diện tích sàn tầng 2 là 159,80m²

- Nhà B8p có diện tích sàn tầng 1 là 223,56m²

Diện tích sàn tầng 2 là 240,84m²

Với điều kiện:

- Trước khi khởi công phải báo cáo với chính quyền địa phương.

- Phải có hồ sơ thiết kế kỹ thuật do đơn vị hoặc cá nhân có tư cách pháp nhân thiết kế.

- Khi bắt đầu thi công phải báo cáo Văn phòng Kiến trúc sư trưởng thành phố để giám sát thực hiện.

- Không làm ảnh hưởng đến các công trình, hệ thống kỹ thuật xung quanh.

- Nếu thay đổi thiết kế phải điều chỉnh nội dung thiết kế.

- Sau 6 tháng kể từ ngày ký nếu không khởi công, giấy phép mặc nhiên không còn giá trị, sau đó nếu muốn khởi công phải xin gia hạn giấy phép.

- Chủ đầu tư phải duyệt thiết kế kỹ thuật mới được thi công.

Địa điểm: trong khu nhà ở Thanh Xuân Bắc thuộc phường Thanh Xuân Bắc, quận Đống Đa, Hà Nội. Theo thiết kế của Xưởng thiết kế xây dựng và cải tạo nhà ở Hà Nội.

Ngày 12/1/1993, Trung tâm y tế khởi công xây dựng nhà B5p theo bản vẽ thiết kế của Công ty xây dựng kinh doanh phát triển nhà khác với bản vẽ thiết kế của xưởng sáng tác thiết kế xây dựng và cải tạo nhà ở Hà Nội mà Kiến trúc sư trưởng thành phố đã phê duyệt. Khi đang tiến hành san ủi mặt bằng và giác móng, xây tường bao thì bị nhân dân trong khu vực đó phản đối, CA phường đã đến can thiệp và đã xảy ra xô xát với CA của địa phương. Trong khi đó Chủ tịch phường Thanh Xuân Bắc đến xem cụ thể và đã báo với Chủ tịch UBND Quận Đống Đa Lê Việt Cường đến xem xét tại chỗ, khi biết các giấy tờ xây dựng không hợp lệ, không có chỉ giới xây dựng nên đã ra quyết định số 08TB-UBND ngày 13/1/1993. Tạm đình chỉ việc thi công và yêu cầu giữ nguyên hiện trạng công trình xây dựng của Trung tâm y tế tại khu nhà B5, B6 phường Thanh Xuân Bắc.

Cùng ngày, UBND phường Thanh Xuân Bắc cũng ra thông báo số 01 TB-UB đình chỉ việc xây dựng công trình B5p và B8p kể từ ngày 13/1/1993 và di chuyển vật liệu ra khỏi khu vực xây dựng. Mọi công việc tồn tại UBND phường và các cơ quan chức năng sẽ tiếp tục giải quyết làm rõ. Thông báo do Phó Chủ tịch UBND phường Vũ Xuân Mùa ký.

Lý do của đình chỉ xây dựng công trình nhà ở B5p và B8p của Trung tâm y tế mà UBND quận và phường đã ra thông báo là do một số sai sót trong thủ tục xây dựng và trước đó ngày 31 tháng 12 năm 1992 UBND thành phố Hà Nội đã có chỉ thị số 63/CT-UB về việc tạm dừng xây xen kẽ trong các khu tập thể cao tầng.

Sau đó hơn một năm, ngày 29/4/1994, Trung tâm y tế lại tiến hành xây dựng mà vẫn chưa có giấy tờ hợp lệ. Nhân dân ở tổ dân phố lại phản đối song không cản được lực lượng xây dựng. Trước tình hình lộn xộn đó, UBND phường đã báo cáo lên UBND quận Đống Đa, sau khi xem xét, UBND quận Đống Đa ra quyết định đình chỉ xây dựng và cho lực lượng công an, đội quản lý trật tự xây dựng phá dỡ phần đã xây dựng.

Sau khi mặt bằng được trả lại như cũ thì đã có 16 kiốt của các hộ dân nơi khác đến làm trái phép trên mảnh đất này.

Ngày 5/10/1994 UBND thành phố đã có chỉ thị số 48/CT-UB về việc giao quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại những mảnh đất nhỏ không có điều kiện xây dựng nhà cao tầng cho phép những mảnh đất xen kẽ trong khu nhà ở cao tầng (nếu đã có quy hoạch bổ sung được phê duyệt và hồ sơ về xây dựng hợp pháp) thì được tiến hành xây dựng. Vì thế ngày 20/1/1995 UBND quận Đống Đa đã ra thông báo số 09/UB với nội dung:

- Trung tâm y tế khi nhận phần đất đã được cấp phải xây dựng theo đúng giấy phép do văn phòng Kiến trúc sư trưởng duyệt.

- UBND phường Thanh Xuân Bắc, Đội quản lý trật tự xây dựng đô thị quận Đống Đa kết hợp với lực lượng công an dỡ bỏ những lều lán xây dựng trái phép trên mảnh đất đã cấp cho Trung tâm y tế.

Để thực hiện thông báo này, UBND quận Đống Đa đã duyệt kế hoạch dỡ bỏ các công trình xây dựng trái phép như đã nêu trong thông báo 09/UB.

Ngày 20/02/1995, Đảng ủy phường Thanh Xuân Bắc họp Hội nghị bất thường nghe báo cáo tình hình giải toả lấn chiếm đất ở khu vực nhà B5 và B8 (nơi mà Trung tâm y tế xin cấp đất xây nhà) và đã ra nghị quyết với nội dung:

- Việc giải toả lấn chiếm đất trái phép làm các lều lán là việc cần thiết để duy trì trật tự xây

dụng.

- Lưu ý việc lấn chiếm rất phức tạp, nên cần động viên, tổ chức chu đáo, vận động mọi người chấp hành nghiêm chỉnh và tránh xảy ra những hành động gây mất trật tự cản trở người thi hành công vụ.

- Quản lý chặt chẽ không để tái lấn chiếm sau khi đã giải toả.

Ngày 10/3/1995, Trung tâm y tế cho chở vật liệu đến tập kết để chuẩn bị cho xây dựng công trình.

Ngày 19/3/1995 các hộ dân cư tại các nhà B4, B5, B6 phường Thanh Xuân Bắc (có 27 người đại diện) đã có đơn đề nghị gửi đến Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội và một số cơ quan hữu quan, các đài báo, với nội dung nêu lên việc xây dựng công trình của Trung tâm y tế ở trước nhà B5 đã diễn ra 3 lần từ năm 1993 đến nay (1995) song đã bị nhân dân phản đối vì việc xây dựng thiếu các thủ tục hợp pháp và có ý kiến không nên xây dựng công trình nhà ở tại khu vực giành cho trồng cây xanh và sân chơi; nếu muốn xây dựng phải có đầy đủ các thủ tục hợp pháp về cấp đất, cấp phép... không làm hỏng các hệ thống hạ tầng trong khu vực.

Sau khi có thông báo trên loa phóng thanh ngày 18/3/1995 thì ngày 20/3/1995 Trung tâm y tế đã cấp tập cho xây dựng công trình bất chấp sự phản đối của tổ dân phố. Vì vậy tối 20/3/1995 Đảng uỷ phường đã triệu tập cuộc họp mở rộng gồm Bí thư, Phó Bí thư kiêm Chủ tịch UBND phường, Chủ tịch Mặt trận Tổ quốc phường, Trưởng công an phường nội dung là xem xét lại việc xây dựng của Trung tâm y tế mà không có giấy phép. Yêu cầu phải xuất trình giấy tờ hợp lệ về xây dựng. Sau đó ngày 21/3/1995, Thanh tra nhân dân nhận được các giấy tờ về thủ tục xây dựng song thấy các giấy tờ đó đều đã quá hạn nên ngày 28/3/1995 Thanh tra nhân dân phường đã có văn bản số 07/TTKN kiến nghị lên UBND quận Đống Đa, Thanh tra quận, UBND thành phố Hà Nội, Thanh tra Bộ Xây dựng với nội dung: việc xây dựng nhà ở khu đất trước nhà B5 của Trung tâm y tế là không đủ giấy tờ hợp pháp theo các quy định hiện hành và đưa ra các kiến nghị với các cấp chính quyền là:

- Đình chỉ và dỡ bỏ công trình đang xây dở dang.

- Truy cứu trách nhiệm đối với chủ đầu tư đã 3 lần có hành vi phạm pháp.

- Đề nghị cơ quan có thẩm quyền ở quận và phường kiểm tra phát hiện các sai phạm về việc ra thông báo cho xây dựng.

- Công bố công khai quy hoạch chi tiết ở khu vực Thanh Xuân.

Sau khi có kiến nghị trên, UBND quận đã tiến hành kiểm tra và xét thấy việc tiếp tục xây dựng là sai phạm các quy định về quản lý xây dựng đô thị nên đã ra thông báo số 56 TB-UBND ngày 4/4/1995 có nội dung:

- Xác định việc xây dựng công trình của Trung tâm y tế có giấy phép song đã quá hạn.

- Yêu cầu tạm dừng thi công công trình.

- Yêu cầu làm thủ tục gia hạn giấy phép xây dựng.

- Giao cho Chủ tịch UBND phường, Phòng quản lý đô thị, Đội quản lý trật tự xây dựng đô thị có trách nhiệm giám sát và thực hiện các nội dung trên của Trung tâm y tế.

Trên thực tế thông báo số 56 TB - UBND không được triển khai ngay, vì vậy lực lượng xây dựng công trình đã cấp tập thi công ngày đêm để đến tối 9/4/1995 đổ xong mái tầng 1 và sau đó vẫn tiếp tục thi công với số lượng người ít hơn cho đến 2/5/1995 mới rút hết.

Ngày 13/4/1995 nhân dân ở khu B có đơn kiến nghị lên Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc xây dựng công trình của Trung tâm y tế trực thuộc Bộ là sai trái, dẫn ra những chứng cứ về sai sót đó và đề nghị:

- Thu hồi giấy phép không có giá trị.
- Buộc Trung tâm y tế phải tự dỡ bỏ công trình.
- Yêu cầu cung cấp cho chính quyền địa phương bản quy hoạch chi tiết khu nhà ở Thanh Xuân.

Đơn đã được UBMT phường Thanh Xuân Bắc xác nhận và Thanh tra nhân dân phường có ý kiến.

Sau khi có đơn khiếu nại của một số hộ dân ở các nhà B4, B5, B6, Thanh tra kiến trúc sư trưởng thành phố có công văn số 19/TTr ngày 26/4/1995 gửi trung tâm y tế Bộ Xây dựng sau khi đã có kiểm tra thực tế và xem xét hồ sơ.

Công văn nêu ý kiến:

- Việc xây dựng công trình theo quy hoạch đã được duyệt tại đây là đủ cơ sở pháp lý.
- Trung tâm y tế cần báo cáo giải trình việc thực hiện giấy phép xây dựng với Bộ Xây dựng để xem xét cho tiết tục thi công công trình. Sau khi có ý kiến cho phép của Bộ, Trung tâm làm việc với UBND quận, phường sở tại và Đội quản lý trật tự xây dựng đô thị quận để giải quyết vấn đề dân khiếu nại như đường vào khu tập thể đủ rộng để xe ô tô, cứu hoả có thể vào được, an toàn hệ thống kỹ thuật hạ tầng.

Ngày 15/4/1995 Bộ Xây dựng đã thành lập đoàn kiểm tra của Bộ theo quyết định số 82 BXD/VP-TTr của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để kiểm tra các thủ tục pháp lý xây dựng nhà ở tại phường Thanh Xuân Bắc của trung tâm y tế. Ngày 23 tháng 5 năm 1995, Đoàn kiểm tra đã họp và thông báo về kết quả kiểm tra như sau:

- Trung tâm y tế đã làm đầy đủ các thủ tục xây dựng nhà ở B5p theo đúng quy định của Nhà nước và cơ quan chức năng của thành phố Hà Nội.
- Công trình B5p không nằm trên các công trình hạ tầng, không ảnh hưởng đến môi trường.
- Đã góp phần xây dựng hạ tầng cơ sở, chấp hành các thông báo đình chỉ thi công của UBND quận.
- Việc thi công công trường B5p không lấn chiếm đất nhưng xây dựng không đúng theo bản vẽ đã được Văn phòng Kiến trúc sư trưởng duyệt.
- Chưa có trích lục bản đồ địa chính.

Và đoàn kiểm tra đã kiến nghị:

- Đề nghị Bộ trưởng có ý kiến với UBND thành phố Hà Nội và UBND quận Đống Đa cho phép Trung tâm y tế xây dựng được tiếp tục thi công 2 nhà ở 2 tầng như đã được UBND thành phố cấp đất và Văn phòng Kiến trúc sư trưởng thành phố cấp giấy phép.
- Đề nghị UBND quận Đống Đa và UBND Thanh Xuân Bắc giúp đỡ Trung tâm y tế, giải thích cho dân rõ việc xây dựng nhà ở của Trung tâm y tế để sớm hoàn thành.

Ngày 3/6/1995 Ban Thanh tra nhân dân phường có đề nghị số 15/TTTD, tổng hợp các chứng cứ, chứng tỏ việc xây dựng công trình của Trung tâm y tế là sai và nêu lên một số kiến nghị về giải quyết tồn tại. Kiến nghị được gửi lên Bộ Xây dựng, Chủ tịch UBND thành phố, Quận Đống Đa, phường Thanh Xuân Bắc, các cơ quan quản lý xây dựng đô thị thành phố, các tổ

chức thanh tra Nhà nước từ Trung ương đến quận.

Có thể tóm tắt như sau:

- Căn cứ vào bản quy hoạch QH-01, đối chiếu với việc xây dựng là sai quy hoạch.
- Diện tích sàn xây dựng công trình 266m² lớn hơn nhiều so với giấy phép (144,66m²).
- Do sai sót đó, nên đã ba lần đến xây dựng đều bị dân phản đối buộc chính quyền phải đình chỉ, và công trình dở dang chờ giải quyết của cơ quan có thẩm quyền.
- Theo một số văn bản pháp luật hiện hành thì giấy tờ sử dụng đất và giấy phép xây dựng không còn hợp pháp.
- Kiến nghị các cấp có thẩm quyền cho tiến hành kiểm tra kết luận tại chỗ để phát hiện đúng sai.
- Trả lại khu đất đã bị xây dựng để trồng cây kèm theo bản kiến nghị này là bản trích sao quy hoạch QH - 01 và danh sách những người có ý kiến.

Ngày 20/6/1995 Thanh tra Nhà nước có công văn số 603/TTNN gửi Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội đề nghị kiểm tra sự việc mà nhân dân phường Thanh Xuân Bắc kiến nghị về Trung tâm y tế, xây dựng nhà ở trái phép, sai quy hoạch, và thông báo cáo kết quả giải quyết cho Ban Thanh tra nhân dân phường Thanh Xuân Bắc và Thanh tra Nhà nước biết.

Ngày 31/8/1995 Bộ Xây dựng đã có văn bản số 1297/BXD/VP gửi Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội về những kết luận qua việc kiểm tra quá trình xây dựng nhà ở khu nhà B phường Thanh Xuân Bắc. Nội dung kết luận là:

- Vị trí xây lắp nhà B5p của Trung tâm y tế không nằm đúng như đầu hồi nhà B6 như bản vẽ quy hoạch bổ sung QH - 01 đã được phê duyệt, là do tại đó có bể tự hoại của nhà B6 nên khi cắm mốc để bàn giao tại hiện trường đã tự ý dịch chuyển vào vườn cây nhóm nhà B4-B5-B6 nhưng Trung tâm y tế không báo cáo Chủ tịch UBND thành phố xem xét lại quyết định là chưa đúng quy định.

- Tại điều hai quyết định cấp đất số 2322/QĐUB ngày 3/10/1992 của UBND thành phố có quy định việc đóng góp của chủ đầu tư vào xây dựng hạ tầng cơ sở là chưa phù hợp vì tại thời điểm đó Nhà nước chưa có quy định chủ đầu tư phải đóng góp xây dựng cơ sở hạ tầng. Trung tâm y tế đã dùng 40 triệu đồng xây dựng đường đi, cổng rào, sân vườn mà không nộp ngân sách là sai.

- Không xây dựng theo bản vẽ được phê duyệt của Kiến trúc sư trưởng mà theo bản vẽ của công ty xây dựng và kinh doanh phát triển nhà nên đã vượt diện tích xây dựng cho phép, từ 144,66m² tăng lên 268,3m² chiếm hết diện tích được cấp (260m²).

- Khi bị đình chỉ lần thứ nhất tháng 1/1993, nhưng các cơ quan chức năng đã không kiểm tra các hồ sơ, bản vẽ, vị trí hiện trường để phát hiện những sai phạm nhằm xử lý kịp thời, nên đã gây ra dư luận không đồng tình của các hộ dân xung quanh.

Từ những thiếu sót sai phạm trên, Bộ Xây dựng đề nghị đồng chí Chủ tịch UBND thành phố xem xét xử lý theo thẩm quyền việc xây dựng nhà B5p của Trung tâm y tế. Công văn này do Thứ trưởng Nguyễn Mạnh Kiểm ký.

Ngày 3/10/1995 có cuộc họp của UBND thành phố Hà Nội với lãnh đạo Bộ Xây dựng, các cơ quan quản lý đô thị của Hà Nội và lãnh đạo UBND quận Đống Đa. Sau cuộc họp, UBND

thành phố Hà Nội đã ra thông báo kết luận của UBND thành phố và Bộ Xây dựng về nhà B5p và B8p của Trung tâm y tế tại phường Thanh Xuân Bắc số 173/TB-UB ngày 9/11/1995. Nội dung kết luận là:

- Đối với nhà B5p đã xây dựng có sai lệch so với giấy phép được cấp.
- Giao cho các ngành chức năng của thành phố, Bộ Xây dựng, và UBND quận kiểm tra lại về quy hoạch, kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, diện tích đất được giao và diện tích xây dựng, đối chiếu với quy hoạch đã được duyệt, nếu có thể chấp nhận được thì thống nhất kiến nghị Bộ trưởng Bộ Xây dựng và UBND thành phố xem xét quyết định.
- Đối với lô đất B8p đã cấp, nhưng quá thời gian chưa xây dựng công trình thì thu hồi giao UBND quận Đống Đa quản lý để xây dựng công trình hoặc trồng cây xanh phục vụ lợi ích công cộng.

Ngày 13/11/1995 Thanh tra Sở Địa chính Hà Nội đã có kết luận thông báo của thanh tra số 36/KL-TT về việc sử dụng đất của Trung tâm y tế Bộ Xây dựng tại phường Thanh Xuân Bắc với nội dung là:

- Việc sử dụng đất và xây dựng nhà theo giấy phép là hợp pháp, nhưng hồ sơ sử dụng đất chưa đầy đủ theo quy định.
- Xây dựng nhà ở tại B5p với diện tích 266m² lớn hơn nhiều so với giấy phép 144,66m².
- Xây dựng không đúng vị trí đất được cấp theo bản đồ quy hoạch QH-01 đã được Bộ Xây dựng và UBND Thành phố phê duyệt. Vị trí xây dựng hiện tại đã được kiến trúc sư trưởng thành phố xác định lại theo bản vẽ vì khu đất cấp theo bản vẽ quy hoạch trước đây, nằm trên bề ngầm, nhưng sự dịch chuyển vị trí đó phải được phê duyệt của UBND thành phố.
- Việc để hoang hóa đất tại vị trí B8p, sử dụng không đúng vị trí ranh giới đất được giao tại B5p là vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất.
- Việc UBND quận Đống Đa ra thông báo số 56/TB-UBĐĐ ngày 4/4/1995 tạm dừng thi công của Trung tâm y tế khi có khiếu kiện là việc làm thận trọng và đúng pháp luật.

Nội dung kiến nghị:

- Thu hồi phần diện tích tại B8p đã giao cho trung tâm y tế với diện tích là 250m² để giao cho UBND quận Đống Đa quản lý xây dựng công trình công cộng.
- UBND thành phố xem xét vị trí đã xây dựng nhà B5p nếu không vi phạm quy hoạch thì có thể cho phép sử dụng sau khi đã làm xong các thủ tục quy định.
- Đề nghị UBND thành phố chỉ đạo Kiến trúc sư trưởng rút kinh nghiệm trong việc thụ lý hồ sơ cấp đất cho Trung tâm y tế.
- Đề nghị Kiến trúc sư trưởng thành phố có biện pháp xử lý việc xây dựng sai phép của Trung tâm y tế tại khu vực B5p.
- Yêu cầu Trung tâm y tế giữ nguyên hiện trạng đã xây dựng tại B5p, chờ quyết định chính thức của thành phố.

Ngày 08/12/1995 Ban Thanh tra nhân dân phường Thanh Xuân Bắc có kiến nghị số 35/TTND-TXB tiếp tục kiến nghị lên Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Chủ tịch UBND thành phố về những sai phạm trong việc xây dựng nhà ở B5p của Trung tâm y tế và kiến nghị giải quyết sự việc này theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Sự việc diễn ra như trên đến nay vẫn chưa được giải quyết xong, công trình dở dang (xem

ảnh chụp ngày 20/9/1996) như một nghịch cảnh đang thách thức các cấp chính quyền. Hồ sơ vụ việc vẫn còn đang được các nhà chức trách nghiên cứu.

II. Thông tin dư luận

Để có thể hiểu biết sự việc, sáng tỏ thêm cần xem xét qua những phản ánh của báo chí. Với sự thu nhập chưa đầy đủ qua một số bài viết có thể điểm qua như sau:

1- Báo Phụ nữ Thủ đô

số 28 ngày 12-19/7/1995 đăng bài "Vì sao một công trình xây dựng trái phép và sai quy hoạch tại phường Thanh Xuân Bắc vẫn được che chắn". Bài báo nêu tóm tắt diễn biến của quá trình xây dựng công trình nhà ở B5p của Trung tâm y tế qua 3 lần bị đình chỉ là do sai quy hoạch, trái phép, tăng diện tích gần gấp đôi so với giấy phép. Bài báo đã trích sao quy hoạch bổ sung và điều chỉnh cụm nhà B4-B5-B6 và chỉ rõ việc xây dựng sai vị trí quy hoạch. Đồng thời nêu lên trách nhiệm của cơ quan quản lý xây dựng và chính quyền sở tại trong việc để cho xây dựng sai đó.

2. Báo Hà Nội mới cuối tuần.

Số 22 ngày 27/8/1995 đăng bài "Ai được cấp đất ở phường Thanh Xuân Bắc" của tác giả Nguyễn Mạnh Kiên đề cập vấn đề hiện trạng của một khu chung cư, cao tầng ở Thanh Xuân bị lấn chiếm, coi nới, xây chen, xây nhà ngay cả trên công trình kỹ thuật hạ tầng, nhiều khu đất dành cho công trình công cộng bị xây dựng lấn chiếm. Tóm lại nêu lên việc xây dựng trái phép lộn xộn ảnh hưởng đến quy hoạch khu vực này. Tiếp đó bài báo nêu lên những kiến nghị của nhân dân ở khu vực xây công trình lên các cơ quan có thẩm quyền ở Hà Nội về việc công trình xây dựng sai quy hoạch là do chính từ những người quản lý.

- Tiếp đến số 26 ngày 24/9/1995 đăng ký bài dự thi phóng sự điều tra "Những vết đen trên bản đồ quy hoạch" của tác giả Cẩm Bình. Nêu lên diễn biến của quá trình xây dựng công trình B5p và vạch ra những sai phạm của việc làm đó và đã gây ra khiếu kiện.

3. Báo khoa học và đời sống.

Số 39 ngày 28/9/1995 đăng bài "quy hoạch Thanh Xuân những điều trông thấy" của tác giả Cẩm Bình và Bích Hà. Nêu lên việc tìm kiếm bản quy hoạch bổ sung khu Thanh Xuân của nhân dân phường Thanh Xuân để đối chiếu với việc đã xây dựng thực tế vì họ biết được sự sai đã rõ song cơ quan chức năng đã có kết luận là xây dựng đúng quy hoạch. Đồng thời nêu rõ trên thực tế việc xây dựng theo quy hoạch bổ sung đã được thực hiện trước khi có quyết định chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ là 3 năm 7 tháng 13 ngày.

- Số 46 ngày 14-20/11/1995 đăng bài "Từ một kết luận của Bộ Xây dựng".

Nêu lên kết luận của Bộ Xây dựng về việc xây dựng nhà B5p của Trung tâm y tế Bộ Xây dựng tại phường Thanh Xuân Bắc và một số ý kiến về vấn đề này của thanh tra nhân dân phường và một số cá nhân.

4. Báo cựu chiến binh Việt Nam.

Số 61 ngày 9/11/1995 có bài "Cuộc đấu tranh lấn chiếm đất công ở Thanh Xuân Bắc đã giành thắng lợi bước đầu".

Bài báo đề cập vấn đề sai trái trong việc xây dựng công trình B5p của Trung tâm y tế ở phường Thanh Xuân Bắc, nêu lên các nguyên nhân sâu xa của việc xây dựng các công trình xây

xen cấy trong các khu nhà ở cao tầng.

....

III- Yêu cầu

Với tư cách là nhà quản lý đô thị anh (chị) hãy Phân tích nguyên nhân và hậu quả của những sai sót, trách nhiệm của các nhà quản lý về vụ việc trên, và cho phương án giải quyết.

cuu duong than cong. com

cuu duong than cong. com

Lời giải cho BTTH 2

1. Mô tả tình huống.

Do nắm thông tin không đầy đủ và thiếu thực tế nên các cơ quan có thẩm quyền đưa ra những quyết định không phù hợp dẫn đến có những sai sót khi thực hiện, từ đó phát sinh khiếu kiện của dân. Khi đã có sai sót việc xử lý của các cơ quan quản lý thành phố cũng như chính quyền sở tại thiếu dứt điểm, nên đã để sự việc kéo dài đi đến chỗ khó giải quyết hơn vì thế đến nay đã gần bốn năm song vẫn chưa xử lý được, do vậy vẫn có kiến nghị của dân, làm giảm uy tín của các cơ quan, cấp chính quyền có liên quan và thiệt thòi cho người đầu tư.

Vấn đề cần tiếp cận là tìm ra những nguyên nhân của sự sai phạm đồng thời tìm ra được những giải pháp xử lý phù hợp nhằm ổn định tình hình trật tự trong khu vực và rút kinh nghiệm cho công tác quản lý Nhà nước đối với quy hoạch và trật tự xây dựng đô thị ở Hà Nội.

2. Phân tích nguyên nhân và hậu quả của những sai sót.

Trước hết tìm ra nguyên nhân để xảy ra các sự kiện đã nêu ở phần nội dung tình huống theo góc độ quản lý Hành chính Nhà nước.

Thứ nhất, đối với quyết định số 2322/QĐ-UB ngày 3/10/1992 của UBND Thành phố về việc cấp đất cho Trung tâm y tế để xây dựng nhà ở B5p và B8p. Đây là thủ tục cần thiết đầu tiên cho việc xây dựng công trình nhưng "đầu có xuôi thì đuôi mới lọt". Sự thế thì cái đầu trên đã có những sai sót từ đó dẫn đến những sai phạm tiếp theo:

1. Khu Thanh Xuân là công trình trọng điểm cấp Nhà nước nên quy hoạch phải được Chính phủ phê duyệt (Quy hoạch ban đầu đã được Chính phủ phê duyệt) vì vậy khi lập kế hoạch bổ sung điều chỉnh cũng phải được phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ. Song tại thời điểm cấp đất theo quy hoạch thì quy hoạch đó (QH-01) chưa được phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ. Vì vậy quyết định này là chưa hợp pháp (đến ngày 29/8/1994 bằng văn bản số 4788/KTN Thủ tướng Chính phủ mới chấp thuận quy hoạch bổ xung QH - 01).

2. Diện tích cấp đất theo quyết định là lớn hơn so với diện tích đất thực tế có theo quy hoạch, đây là một sai sót, từ sai sót đó dẫn đến cái sai tiếp theo là khi xây dựng phải dịch chuyển sang khu vực khác làm phát sinh khiếu kiện của dân

Thứ hai: Khi triển khai xây dựng công trình:

1. Khi cấp giấy phép xây dựng Kiến trúc sư trưởng Thành phố đã xác định vị trí mặt bằng công trình không đúng với quy hoạch đã được duyệt. Và khi có sự chuyển dịch mà không báo cáo cụ thể với cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định là một sai sót lớn.

2. Xây dựng công trình không đúng bản vẽ thiết kế được duyệt đồng thời diện tích xây dựng tăng lên so với diện tích cho phép ở trong giấy phép là gần gấp hai lần vậy là vi phạm điều lệ quản lý xây dựng tại Hà Nội.

3. Đây là công trình xây dựng xen kẽ trong khu vực nhà cao tầng thời gian khởi công vào ngày 12/1/1993, nhưng trước đó ngày 31/12/92 Chủ tịch UBND Thành phố đã có chỉ thị số 63/CT việc tạm dừng xây xen kẽ các khu tập thể cao tầng, mà vẫn không xin giấy phép xây dựng là không tuân theo pháp luật.

4. Không làm đầy đủ các thủ tục về sử dụng đất và sử dụng đất như trích lục bản đồ, hồ sơ

cắm mốc giới và đền bù đất đai.

5. Chính quyền cơ sở thiếu sự kiểm tra, kiểm soát các thủ tục hợp pháp cho việc triển khai công trình, vì thế đã cho phép khởi công. Bốn vấn đề sai sót trên đây vi phạm điều 20, 25 Điều lệ quản lý xây dựng tại Hà Nội ban hành kèm theo quyết định số 106/QĐĐT 20/6/1992 của Bộ trưởng Bộ xây dựng.

Ngay từ đầu, cơ quan quản lý về trật tự xây dựng đã có những sai sót, không làm hết trách nhiệm của mình. Là cơ quan quản lý về mặt chuyên ngành giúp chính quyền thực hiện chức năng này mà Kiến trúc sư trưởng Thành phố đã vi phạm điều cấm do chính mình đưa ra trong quy chế trật tự xây dựng.

Chính quyền cơ sở thiếu giám sát, kiểm tra và phối hợp với cơ quan quản lý chuyên ngành để phát hiện sai và có thể ngăn chặn sớm.

Từ sai sót đó của cơ quan quản lý, kết hợp với sự cố tình làm sai của chủ đầu tư đã gây ra sự phản đối của dân khi thực thi công trình. Thực chất sự phản đối của dân là bắt đầu là sự phản ứng của một số người có các lều quán dựng trái phép trên khu đất dành riêng cho làm công trình công cộng bị giải toả để xây công trình, vì lợi ích cục bộ của cá nhân song sau khi thấy có những sai sót như đã nêu trên của các cơ quan quản lý và chủ đầu tư, thì họ dựng việc đó cùng lôi kéo nhiều người khác tham gia trồng cây ở khu vực này chuyển từ việc phản đối bất hợp pháp, thành những khiếu kiện mang tính hợp pháp.

Tuy vậy sau khi triển khai công trình được 1 ngày thấy có sự lộn xộn và phát hiện có dấu hiệu sai sót, Ủy ban nhân dân quận Đống Đa đã ra thông báo tạm đình chỉ việc thi công công trình và UBND phường cũng đã ra thông báo số 01/TBUB triển khai thông báo của quận một cách kịp thời là việc làm đúng đắn phù hợp với những văn bản pháp luật hiện hành. Thực ra nếu chính quyền địa phương (Ủy ban nhân dân phường) mà quản lý tốt thì ngay từ đầu đã thông báo cho chủ đầu tư là không triển khai vì trước đó 31/12/92 UBND thành phố đã ra chỉ thị 63/CT về việc tạm dựng cây xem vừa mới có hiệu lực.

Thứ ba: Sau sự việc trên đáng lẽ ra Văn phòng Kiến trúc sư trưởng Thành phố phải ra quyết định thu hồi giấy phép và báo cho chủ đầu tư phải trình việc điều chỉnh diện tích đất và điều chỉnh vị trí công trình tới cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhưng thực tế thì lại không làm như vậy, đó là một thiếu sót thể hiện không làm đúng trách nhiệm. Sự việc đã để quên lãng theo thời gian mà đáng lẽ các cơ quan có thẩm quyền phải xử lý ngay. Chính vì vậy mà sau hơn một năm tức là vào 29/4/1994, chủ đầu tư vẫn lợi dụng giấy tờ đó tiếp tục triển khai xây dựng công trình thì vẫn bị nhân dân xung quanh phản đối và một lần nữa chính quyền quận phải thực thi trách nhiệm của mình ra thông báo đình chỉ và dỡ bỏ phần đã làm. Việc làm đó là cần thiết được nhân dân ủng hộ.

Thứ tư: Việc để cho 16 kiot lấn chiếm lại trên khu đất công cộng gây khó khăn cho giải toả vi phạm trật tự xây dựng ở phường mà chính quyền phường đã không có biện pháp xử lý kịp thời là thiếu sót, chưa làm tròn trách nhiệm quản lý Nhà nước trên địa bàn.

Thứ năm: Thông báo số 09/UB ngày 20/1/95 của UBND quận Đống Đa đã thông báo cho Trung tâm y tế tiếp tục thi công và yêu cầu chính quyền phường Thanh Xuân Bắc cùng các cơ quan chức năng giải toả các kiot lấn chiếm trái phép trên khu đất để xây dựng nhà B5p cho Trung tâm y tế. Qua đó thấy rằng việc cho phép tiếp tục xây dựng công trình khi chưa làm các thủ tục cần thiết (như cấp đất, điều chỉnh diện tích, vị trí, thiết kế, giấy phép) là sai phạm. Còn việc giải toả lấn chiếm trái phép là việc làm đúng đắn và cần thiết song mục đích không phải vì trật tự mà

vì phục vụ cho việc làm sai khác thí ý nghĩa của hành động như trên sẽ không còn hành động thuyết phục đối với dân chúng (Vi phạm khoản 3 điều 23 Nghị định 91/Chính phủ 17/8/1994)

- Nghị định của hội nghị bất thường Đảng uỷ phường ủng hộ và thống nhất việc chỉ đạo công tác giải toả có sự vi phạm quản lý trật tự xây dựng tiếp theo trên mảnh đất vừa được giải toả.

Thứ sáu: Sau hơn hai năm đầu tư (Trung tâm y tế) đã cố tình không thực hiện các quy định của pháp luật về xây dựng công trình trong đô thị mà vẫn giữ các thủ tục cũ đã không còn giá trị pháp lý thực hiện hành vi là một hành vi vi phạm pháp luật.

Tuy vậy chính quyền sở tại vẫn bật đèn xanh cho việc làm sai trái đó, thiếu kiểm tra, giám sát của cơ quan quản lý xây dựng đô thị. Khi sự việc diễn ra, nhân dân phản đối có kiến nghị lên các cấp có thẩm quyền thì UBND quận đã không có xem xét kịp thời mà vẫn cho việc xây dựng cứ tiếp tục dẫn đến khó khăn khi xử lý và thiệt hại cho chủ đầu tư.

Khi đã có văn bản đình chỉ (thông báo số 56/TBUB ngày 4/4/1996 UBND phường, đội quản lý trật tự không triển khai ngay việc thực thi trách nhiệm của mình mà trong thông báo đã nêu rõ cứ để cho bên thi công đổ xong bê tông mái tầng 1. Có thể đây là một ý đồ của bên chủ đầu tư nhằm đưa sự việc vào "chuyện đã rồi". ở khía cạnh này thấy trách nhiệm của chính quyền địa phương cần phải xem xét và liệu có vấn đề tiêu cực ở đây không? cũng cần phải xem xét.

Đối với chủ đầu tư khi có thông báo tạm dừng thi công mà vẫn cố tình không chấp hành vi phạm Điều lệ quản lý xây dựng và chịu xử phạt theo điều lệ 34 điều lệ 106/QĐ-ĐT.

Chính quyền quận, phường và các cơ quan quản lý trật tự xây dựng đô thị đã không chấp hành các quy định tại điều 41 và điều 42 điều lệ 106 QĐĐT. Điều 52 điều lệ quản lý quy hoạch đô thị 91/CP. Theo điều 13 quy chế 255/BXD/KHĐT ngày 2/3/95 thì Bộ xây dựng phải ra quyết định thu hồi giấy phép đã quá hạn.

Theo tinh thần của nghị định 60, 61/CP ngày 5/7/1994 và thông báo kết luận số 160/BXD/QLN ngày 1/11/1994 của Ban chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và đất ở và phương án thí điểm triển khai thực hiện nghị định 60, 61/CP của Chính phủ tại Hà Nội tại điểm b phần 3 có quy định: "Từ nay Uỷ ban nhân dân Thành phố không được giao đất cho các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp để họ tự chia cho cán bộ công nhân viên làm nhà ..."

Qua phân tích trên cho thấy rằng việc cho phép khởi công xây dựng công trình lần thứ ba để đổ xong bê tông mái tầng 1 là việc làm không hợp pháp và hợp lý vi phạm trật tự kỷ cương, thiếu trách nhiệm khác, gây ra bất bình trong dân chúng và giảm uy tín cán bộ, chính quyền.

Sau khi ngừng thi công các cơ quan có trách nhiệm đó là UBND quận, Kiến trúc sư trưởng, UBND Thành phố đã không tiến hành ngay việc xử lý dứt điểm để khiếu kiện kéo dài là chưa làm tròn trách nhiệm của cơ quan quản lý Nhà nước, thiếu trách nhiệm với nhân dân.

Ngày 13/4/95 nhân dân ở khu B (B4, B5, B6...) đã có đơn khiếu kiện, Kiến trúc sư trưởng đã cho thành lập đoàn kiểm tra kết quả thông báo tại công văn số 19/TTr ngày 26/4/95 thấy rằng kết luận của Thanh tra Kiến trúc sư trưởng thiếu khách quan, chưa nói đúng sự thực vì bản thân kiến trúc sư trưởng Thành phố cũng có sai sót và chịu trách nhiệm trong vụ việc này, đây là biểu hiện lẩn tránh việc chịu trách nhiệm trước việc làm sai sót. Thông báo kết quả kiểm tra của đoàn kiểm tra Bộ xây dựng ngày 23/4/95 đã nêu một số kết luận còn né tránh sự thật, cốt lõi của vụ việc trên chưa có phương án giải quyết nên chưa thể là cơ sở cho các cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Chính vì thế mà Ban thanh tra nhân dân lại có kiến nghị tiếp nêu lên những sai sót cụ thể việc xây dựng công trình lên các cơ quan ở Trung ương và Hà Nội và thanh tra Nhà nước đã có công văn yêu cầu Bộ trưởng Bộ xây dựng và UBND Thành phố Hà Nội kiểm tra lại vấn đề này để có phương án xử lý. Việc làm này đúng chức năng nhiệm vụ của thanh tra Nhà nước.

Ngày 31/8/1995 Bộ xây dựng đã có công văn thông báo gửi chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội về kết luận của Bộ đối với những sai phạm trong xây dựng công trình B5p. Báo cáo đã nêu lên những vấn đề khá cụ thể và chính xác đối với quá trình xây dựng công trình. Nêu lên những sai trái, thiếu sót của chủ đầu tư, của các cơ quan chức năng có thẩm quyền. Đồng thời cũng đề nghị UNND Thành phố xử lý sự việc trên theo thẩm quyền. Qua đây cũng thấy rằng việc làm của Bộ xây dựng là có trách nhiệm, phát hiện ra những sai sót đúng với thực tế thể hiện sự khách quan.

Cũng như Thanh tra Bộ, thanh tra Sở địa chính cũng đã tiến hành điều tra xác minh tại thực tế hiện trường cũng như đưa ra những kết luận có cơ sở thực tế đồng thời đưa ra những kiến nghị hợp lý (trừ kiến nghị thứ 7 vì hiện nay Nhà nước không cấp đất cho các tổ chức để chia cho cán bộ công nhân viên làm nhà mà thực hiện theo tinh thần của nghị định 60, 61/Chính phủ ngày 5/7/94)

Căn cứ các kết luận trên UBND Thành phố đã họp với Bộ xây dựng để giải quyết việc xây dựng công trình B5p và B8p của Trung tâm y tế, đã giao cho các ngành có chức năng khảo sát lại các điều kiện thực tế đối chiếu với các quy định hiện hành để UBND Thành phố xem xét giải quyết (theo thông báo số 173/TB-UB ngày 9/11/95 của UBND Thành phố Hà Nội).

Từ đó đến nay cũng đã gần một năm song sự việc đang ở cào im lặng. Mặc dù các báo đã có nhiều bài đưa lên công luận đã có những bài tố thái độ gay gắt nhưng hiện tại chính quyền Thành phố vẫn chưa tìm ra được phương án tối ưu có lẽ vì "bỏ thì vương mà thì tội", phải chăng Trung tâm y tế là con đẻ của Bộ xây dựng. Chắc chắn rằng với tinh thần đổi mới, dám nhìn vào sự thật, sai đâu sửa đó UBND Thành phố sẽ đưa ra được những giải pháp hợp lý, hợp pháp và hợp tình giữ vững trật tự kỷ cương để nhân dân tin tưởng vào Nhà nước pháp quyền.

Từ sự phân tích trên đây có thể nêu lên những nguyên nhân đến sai phạm về các cơ quan quản lý như sau:

- Đối với UBND Thành phố ngay từ đầu đã sai sót khi ra quyết định cấp đất là thiếu thực tế, không xem xét kỹ quy hoạch. Khi đã xảy ra sự việc thì thiếu kiểm tra để uốn nắn kịp thời để sự việc kéo dài trong nhiều năm mà không có biện pháp giải quyết kịp thời, để nhân dân khiếu kiện và bất bình nghi ngờ, giảm lòng tin.

- Đối với UBND quận thì thiếu sự kiểm tra và giải quyết dứt điểm. Khi chưa đủ các điều kiện cần thiết, chưa giải quyết xong các tồn tại cho thì công tiếp tục vì thế làm cho sự việc thêm kéo dài và phức tạp thêm.

- Đối với chính quyền địa phương thì ban đầu xử lý đúng với nhiệm vụ song về sau đã tỏ ra là lè tránh, không thực thi kịp thời sự chỉ đạo của cấp trên, có thể có tiêu cực.

- Đối với cơ quan Kiến trúc Kiến trúc sư trưởng Thành phố tạo ra sự sai phạm cho chủ đầu tư, đáng lý ra khi thấy tại vị trí quy hoạch không thực hiện việc xây dựng công trình thì phải báo cho UBND Thành phố xem xét giải quyết thì lại tự ý dịch chuyển vị trí từ đó gây sai phạm để dân khiếu kiện ảnh hưởng đến trật tự xây dựng đô thị.

Sự sai sót tiếc rằng lại rơi vào cơ quan có trách nhiệm là điều đáng tiếc làm sứt mẻ lòng

tin của nhân dân. Nói tóm lại trong sự việc này các cơ quan quản lý hành chính và quản lý chuyên ngành về trật tự đô thị ở Hà Nội đã có những thiếu sót nhất định, đã không làm tròn trách nhiệm trong quản lý đô thị vi phạm điều cấm trong quản lý xây dựng đô thị. Đây cũng là bài học cho các cơ quan quản lý.

3. Một số phương án để xử lý tính huống

Qua nghiên cứu hồ sơ và thực tế có thể đưa ra một số phương án xử lý sau đây:

1. Phương án 1:

Đề nghị Trung tâm y tế bán lại công trình cho phường và phần đất giao cho phường sử dụng để phường hoàn thiện thành một dãy các quầy dịch vụ kinh doanh hay cho thuê để tạo thêm nguồn thu cho phường:

- Ưu điểm: Hiện tại công trình đã xây xong phần thô tầng 1, có 5 gian vị trí dọc đường và ngay ở ngã ba đường vào tiểu khu nên việc mở các quầy dịch vụ sẽ phát triển được từ đó tạo nguồn thu cho phường. Khi có nguồn thu sẽ trích ra hoàn thiện khu vườn cây xanh ở phía sau tạo thành chỗ nghỉ ngơi.

- + Nó vẫn phù hợp với quy hoạch bổ xung vì trong đó bố trí các dãy kiôt bám theo các trục đường trong tiểu khu.

- + Tạo cho các hộ dân ở các khu nhà B4, B5, B6 .. khi có nhu cầu không phải đi xa.

- + Tránh được xây dựng các lều quán trái phép trên khu đất công cộng trong khi Nhà nước chưa làm được.

- + Tránh được việc phá dỡ gây thiệt hại về kinh tế và công sức.

- + Cái quan trọng là dân trong khu vực sẽ đồng tình hơn.

- + Tạo được trật tự kỷ cương mà không gây xáo trộn lớn.

- Những nhược điểm:

- + Diện tích vườn cây sẽ giảm đi, giảm độ thông thoáng cho một số nhà ở tầng 1 nhà B5.

- + Có thể gây phản ứng từ phía các chủ đầu tư.

- + Phải bố trí khu vực khác để tạo nơi ở cho những cán bộ của trung tâm y tế đầu tư vào làm nhà ở này.

Để thực hiện được phương pháp này cần có sự trợ giúp của thành phố, tìm một nơi khác trong quỹ nhà của thành phố để bán hoặc cho thuê đối với những hộ gia đình đầu tư làm nhà này.

2 Phương án 2 . Đưa công trình về đúng quy hoạch

Ưu điểm :

- + Đảm bảo đúng quy hoạch được duyệt, đảm bảo quy chế xây dựng

- + Tạo thêm được quỹ nhà ở, tạo thuận lợi cho một số cán bộ có nhà ở

Nhược điểm :

- + Cần phải khảo sát lại khu vực đất theo quy hoạch tại đầu hồi B6, nếu có bề ngầm thì phương án không thực hiện được.

- + Phải làm lại thủ tục xây dựng toàn bộ công trình

- + Phải phá dỡ công trình đã làm gây lãng phí

+ Không phù hợp với chủ trương trong thông báo 160/BXD-QLN ngày 19-11-1994. Phương án này phù hợp với ý tưởng ban đầu của cơ quan quản lý đô thị thành phố.

3. Phương án 3

Giao cho công ty kinh doanh và phát triển nhà xây dựng hoàn chỉnh tạo thành nhà ở mới trong quỹ nhà của thành phố

Ưu điểm :

- + Tạo thêm được một số chỗ ở mới giúp giải quyết được yêu cầu thực tế
- + Tránh được việc phá dỡ, giảm lãng phí và thiệt hại cho các hộ góp vốn xây dựng nhà
- + Trong thời gian ngắn có thể hoàn thành đưa vào sử dụng giải quyết dứt điểm về nhu cầu nhà ở

- + Phù hợp với chủ trương về xây dựng nhà ở hiện nay

- Nhược điểm :

- + Không đúng với quy hoạch nên phải trình duyệt điều chỉnh
- + Giảm độ thông thoáng và giảm diện tích trồng cây xanh trong khu vực

4 Lựa chọn phương án

Kiến nghị nên áp dụng phương án 1 vì :

- Phương án này không ảnh hưởng đến quy hoạch
- Tận dụng được đất (nâng cao hiệu quả kinh tế sử dụng đất) của vị trí tại ngã ba đường đồng thời tạo nguồn thu cho ngân sách có điều kiện xây dựng khu sân vườn phía sau vì chỉ xây dựng một tầng nên không ảnh hưởng lớn đến độ thoáng phía sau.

Đối với phương án 2 tính khả thi rất thấp vì ở khu vực này dễ có công trình ngầm , mặt khác diện tích lại nhỏ, phải làm lại các thủ tục , còn đối với phương án 3 thì nó không đúng với quy hoạch được duyệt, nếu thực hiện thì phải trình duyệt lại quy hoạch rất phức tạp vì chỉ mỗi công trình nhỏ mà phải duyệt lại quy hoạch toàn bộ tiểu khu đồng thời để duyệt lại sẽ mất rất nhiều thời gian và thủ tục.

Qua phân tích trên đi đến việc chọn phương án 1 song cần có kế hoạch tạo cho số hộ có nhu cầu về nhà ở tham gia đầu tư xây dựng công trình này một chỗ hợp lý bằng cách bán hoặc cho thuê trong quỹ nhà ở của thành phố để họ yên tâm công tác.

4. những bài học kinh nghiệm cho công tác quản lý

Qua nghiên cứu tình huống trong quản lý về lĩnh vực trật tự xây dựng đô thị Hà nội ta thấy :

Trong quản lý hành chính nhà nước ở đô thị hiện nay cần có những tổng kết nhằm rút ra những bài học kinh nghiệm cho công tác quản lý :

- Thực hiện đúng quy trình : Sở Xây dựng, Bộ Xây dựng tờ trình đề nghị → CP phê duyệt QH bổ sung → TT Y tế (chủ đầu tư) làm đơn xin → TP cấp quyền sử dụng đất → TT Y tế thuê tư vấn làm luận chứng → Sở Xây dựng cấp phép ; UBND giám sát

- Cần có biện pháp nâng cao tinh thần trách nhiệm của các cấp chính quyền , chấp hành triệt để các nguyên tắc hoạt động trong quản lý hành chính Nhà nước

- Đề cao nguyên tắc tuân thủ pháp luật Thường xuyên kiểm tra thanh tra chỉ đạo xử lý kịp

thời tình thế, lựa chọn các thông tin chính xác nhằm đưa ra quyết định đúng đắn kịp thời

- Xử lý kịp thời, chính xác, hợp tình, hợp lý các tình huống tránh hậu quả xấu có thể xảy ra
- Tôn trọng lắng nghe ý kiến nhân dân, kiểm tra lại những thông tin từ cấp tham mưu, từ nhân dân phản ánh
- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát theo đúng tinh thần pháp lệnh thanh tra 29-3-1990 ; Điều lệ quản lý quy hoạch (điều 51,52) kèm theo nghị định số 91-CP ngày 17-8-1994 của CP nhằm đưa công tác xây dựng đô thị vào kỷ cương, tạo niềm tin cho nhân dân.

TL Tham khảo :

Quy trình đầu tư xây dựng dự án Theo nghị định 52/CP/1999

Chức năng của từng Tổ chức cơ quan quản lý Nhà nước : CP, UBND các cấp, các Bộ, các sở v.v...

Phân công về quản lý xây dựng Theo Quyết định số 3760-QĐUB ngày 17-10-1995 của UBND thành phố : “Quy định thực hiện điều lệ 177-CP trên địa bàn thành phố ”

cuu duong than cong. com

cuu duong than cong. com