

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Số: 9227/UBND-STP  
V/v xử lý Sân vận động Chi Lăng

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 11 năm 2018

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Ngày 26 tháng 4 năm 2018 Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 310/QĐ-CTHADS ủy thác cho Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng thi hành án đối với Bản án hình sự sơ thẩm số 332/2016/HSST ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án phúc thẩm số 30/2017/HSPT ngày 24 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án Phạm Công Danh và đồng phạm trong đó có nội dung xử lý đối với tài sản thế chấp là các lô đất thuộc khu vực Sân vận động Chi Lăng thành phố Đà Nẵng.

Ngày 07 tháng 5 năm 2018, Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng đã ban hành Quyết định số 82/2018/HS/QĐ-CTHADS, quyết định thi hành án theo yêu cầu của Ngân hàng thương mại TNHH Xây dựng Việt Nam. Trong quá trình triển khai thi hành bản án hình sự vụ án Phạm Công Danh và đồng phạm đối với phần nghĩa vụ dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất tại khu phức hợp Sân vận động Chi Lăng, cơ quan thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng đã gặp phải nhiều khó khăn, vướng mắc trên thực tế và đã nhiều lần báo cáo UBND thành phố, Ban chỉ đạo thi hành án dân sự thành phố. Được sự thống nhất của Thường trực Thành ủy, Thường trực HĐND thành phố, UBND thành phố Đà Nẵng kính báo cáo Thủ tướng Chính phủ những vướng mắc và kiến nghị một số vấn đề sau đây:

**1. Sơ lược về tình hình triển khai thực hiện dự án Khu Phức hợp thương mại dịch vụ tại Sân Vận động Chi Lăng**

- Năm 2010, thực hiện chủ trương di dời sân vận động ra khỏi trung tâm thành phố và dành khu đất tại khu vực sân vận động Chi Lăng để phục vụ mục đích phát triển kinh tế, thành phố Đà Nẵng có chủ trương thu hồi khu đất này để kêu gọi đầu tư Dự án Khu phức hợp thương mại dịch vụ tại khu đất Sân vận động Chi Lăng. Quá trình kêu gọi đầu tư vào năm 2010 (phát hành thông báo kêu gọi đầu tư trên 3 số báo liên tiếp), thành phố chỉ nhận được đề nghị tham gia đầu tư dự án của Công ty TNHH Tập đoàn Thiên Thanh. Chính vì vậy, thành phố chỉ đạo các cơ quan, đơn vị lập thủ tục giao khu đất cho Công ty TNHH Tập đoàn Thiên Thanh để thực hiện dự án theo chủ trương của thành phố. Để triển khai thực hiện dự án này, Công ty TNHH Tập đoàn Thiên Thanh đã đề nghị tách thửa cho các công ty thành viên (Công văn số 239/CVCT/VP ngày 04/11/2010) và được UBND thành phố chấp thuận tại Công văn số 7120/UBND-QLĐTTh ngày 10/11/2010. Từ thời điểm

được thành phố chấp nhận cho Công ty TNHH Tập đoàn Thiên Thanh đầu tư dự án tại khu vực Sân vận động Chi Lăng đến nay, dự án này chưa được triển khai thực hiện, nhà đầu tư chưa làm bất kỳ thủ tục nào để đăng ký đầu tư đối với dự án mà khu đất này được tách thành 14 lô và được UBND thành phố cấp 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 10 công ty thành viên của Công ty TNHH Tập đoàn Thiên Thanh vào ngày 28/01/2011. Năm 2013, 2014, các công ty này đã thế chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) của các lô đất này để vay vốn tại các ngân hàng.

- Năm 2016, Phạm Công Danh bị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đưa ra xét xử và tuyên án tại Bản án hình sự sơ thẩm số 332/2016/HSST ngày 09/9/2016. Bản án này cũng đã được xem xét theo thủ tục phúc thẩm tại Bản án phúc thẩm số 30/2017/HSPT ngày 24/01/2017, theo đó Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định “giữ nguyên toàn bộ bản án hình sự sơ thẩm số 332/2016/HSST ngày 09/9/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh”. Theo bản án, các lô đất thuộc khu vực sân vận động Chi Lăng được xử lý như sau: *“Tiếp tục kê biên 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Xây dựng Việt Nam để quản lý theo quy định về tài sản bảo đảm; giải tỏa 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao Ngân hàng Xây dựng Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh Láng Hạ để quản lý, xử lý theo quy định về tài sản bảo đảm. Các ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để đảm bảo nghĩa vụ bồi hoàn các khoản vay của các công ty theo các hợp đồng tín dụng”*.

Hiện nay, Ngân hàng thương mại TNHH Xây dựng Việt Nam đã có đơn yêu cầu thi hành án và Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng đã ban hành quyết định thi hành án theo yêu cầu của Ngân hàng này.

## **2. Vướng mắc, khó khăn giữa việc thi hành án và quản lý đất đai, quy hoạch của thành phố**

a) Vướng mắc trong quản lý đất đai, quy hoạch, đầu tư

Qua rà soát hồ sơ cho thấy, công tác quản lý nhà nước về đất đai, quy hoạch, đầu tư, xây dựng tại khu vực Sân vận động Chi Lăng Đà Nẵng hiện tồn tại nhiều vấn đề vướng mắc, bất cập, cụ thể:

- Từ thời điểm năm 2010, Công ty TNHH Tập đoàn Thiên Thanh được UBND thành phố chấp nhận cho đầu tư dự án tại khu vực Sân vận động Chi Lăng nhưng nhà đầu tư chưa làm thủ tục đầu tư đối với dự án nên việc giao đất cho Công ty TNHH Tập đoàn Thiên Thanh là không đúng đối tượng theo quy định pháp luật. UBND thành phố không ra quyết định giao đất cho nhà đầu tư mà lại giao Công ty Quản lý và Khai thác quỹ đất Đà Nẵng ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất. Việc giao đất không thực hiện thông qua quyết định giao đất mà bằng hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất là vi phạm thẩm quyền giao đất cũng như vi phạm trình tự, thủ tục pháp luật đất đai.

- Việc cho phép tách thửa để cấp GCNQSDĐ đối với dự án đầu tư chỉ căn cứ vào quyết định phê duyệt, bản đồ ranh giới chuyển quyền sử dụng đất mà chưa phê

duyet quy hoạch tổng mặt bằng cũng như chưa phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết là không phù hợp quy định của pháp luật.

- Khu đất tại sân vận động Chi Lăng vẫn còn một phần diện tích chưa giải phóng mặt bằng, còn nhiều hộ dân, cơ sở kinh doanh (tại mặt tiền đường Lê Duẩn và đường Hùng Vương) chưa đồng ý với phương án thu hồi của thành phố và chưa bàn giao mặt bằng; một số hộ đã nhận tiền bồi thường nhưng vẫn chưa bàn giao mặt bằng. Cụ thể về tình hình thực hiện giải phóng mặt bằng dự án: Đã kiểm định, xét pháp lý, áp giá và chuyển kế toán 98 hồ sơ; Đã chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ 76 hồ sơ (trong đó: chi 100% là 58 hồ sơ); Đã bàn giao mặt bằng 58 hồ sơ (giao mặt bằng cho UBND phường quản lý). Số hồ sơ còn lại là 40 hồ sơ, trong đó: Các hộ đã nhận tiền, nhận đất và có cam kết bàn giao mặt bằng là 12 hồ sơ; Các hộ đã nhận tiền nhưng chưa nhận đất là 06 hồ sơ; Các hộ cá nhân và đơn vị chưa nhận tiền đền bù là 22 hồ sơ. Ngoài ra, tại khu vực này còn 04 lô đất thuộc giai đoạn 2 chưa giải phóng mặt bằng và chưa được công nhận quyền sử dụng đất.

- Theo Kết luận số 2852/KL-TTCP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ dự án Khu phức hợp dịch vụ cao tầng Sân vận động Chi Lăng được giảm 10% tiền sử dụng đất với số tiền là 139.304.330.000 đồng trái pháp luật nên thuộc trường hợp phải truy thu số tiền này để nộp vào ngân sách. Thành phố đã có văn bản yêu cầu nhà đầu tư nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính vào tháng 3/2018. Đến nay, người sử dụng các lô đất nói trên vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với khoản tiền này.

- Theo Luật đất đai 2003 thì Khu phức hợp Sân vận động Chi Lăng thuộc diện đất sản xuất, kinh doanh, dịch vụ thì thời hạn sử dụng đất là có thời hạn. Tuy nhiên, 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại khu phức hợp Sân vận động Chi Lăng được cấp năm 2011 với thời hạn sử dụng đất lâu dài, là vi phạm pháp luật đất đai về thời hạn sử dụng đất. Theo quy định pháp luật về đất đai và Kết luận số 2852/KL-TTCP ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ thì thành phố phải thu hồi những giấy chứng nhận này để điều chỉnh thời hạn sử dụng đất phù hợp với quy định.

b) Vương mắc nếu xử lý tài sản kê biên để thi hành án

Khu vực sân vận động Chi Lăng chỉ mới được phê duyệt sơ đồ ranh giới chuyển quyền sử dụng đất, chưa lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng nên người nhận chuyển nhượng không thể đưa vào sử dụng đất vì việc sử dụng đất bắt buộc phải phù hợp với quy hoạch. Do đó, khi xử lý tài sản kê biên để thi hành án thì tổ chức, cá nhân nếu mua lại những tài sản này (kể cả các ngân hàng đang nhận thế chấp) cũng không thể đưa vào sử dụng vì bắt buộc phải phù hợp với quy hoạch chi tiết. Điều này sẽ khiến cho các tổ chức, cá nhân không thể tham gia đấu giá để mua lại tài sản và làm cho việc xử lý tài sản kê biên để thi hành án không thể thực hiện được.

Đồng thời, hiện nay 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là không đúng quy định pháp luật, không phù hợp về thời hạn sử dụng đất, người được cấp GCNQSDĐ chưa thực hiện việc chuyển nhượng, do đó phải thực hiện điều chỉnh lại mục đích và thời hạn sử dụng đất cho phù hợp quy định pháp luật đất đai. Đây cũng là một trong những trường hợp vướng mắc khi thực hiện Kết luận số 2852/KL-TTCT của Thanh tra Chính phủ mà Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc đã trả lời ý kiến của Đoàn đại biểu Quốc hội thành phố Đà Nẵng tại phiên họp chiều ngày 01/11/2018, kỳ họp thứ 6, Quốc hội Khóa XIV.

### **3. Tâm tư, nguyện vọng của chính quyền, Nhân dân thành phố**

Chủ trương trước đây của thành phố Đà Nẵng là di dời Sân vận động Chi Lăng ra khỏi thành phố để dành quỹ đất có giá trị thương mại cao tại khu vực này phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, phục vụ mục đích công cộng cho người dân thành phố; đồng thời, giảm gánh nặng về hạ tầng, giảm ách tắc giao thông tại khu vực này trong trường hợp người dân đến sân để cổ vũ các trận thi đấu bóng đá. Do đó, thành phố đã tiến hành thu hồi đất để đầu tư xây dựng Sân vận động Hòa Xuân để thay thế Sân vận động Chi Lăng.

Tuy nhiên, Sân vận động Chi Lăng không chỉ đơn thuần là địa điểm phục vụ các hoạt động thể thao mà còn là một công trình có ý nghĩa lịch sử và văn hóa quan trọng của người dân thành phố Đà Nẵng. Chính vì vậy, Nhân dân, cử tri thành phố Đà Nẵng đã nhiều lần kiến nghị chính quyền thành phố Đà Nẵng bằng mọi cách giữ lại khu đất này để sử dụng vào mục đích công cộng của thành phố. Vấn đề này Thường trực Thành ủy, Thường trực HĐND thành phố đều thống nhất giao UBND thành phố kiến nghị Thủ tướng Chính phủ, các cơ quan Trung ương tìm hướng xử lý để giúp thành phố Đà Nẵng giữ lại khu đất này theo tâm tư nguyện vọng của cử tri, Nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Qua rà soát, UBND thành phố Đà Nẵng đã nhận thấy được những vi phạm trong quản lý nhà nước về đầu tư, đất đai, xây dựng... đối với dự án Khu phức hợp Sân vận động Chi Lăng. Tuy nhiên, do đây là tài sản thi hành án theo bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nên không thể thực hiện thu hồi lại khu đất này để khắc phục những sai phạm đã xảy ra trước đây. Bên cạnh đó, với những vướng mắc trong việc thi hành án liên quan đến quản lý đất đai, quy hoạch, xây dựng của thành phố như đã nêu trên cho thấy quá trình thi hành án sẽ kéo dài, gây lãng phí nguồn lực của thành phố, ảnh hưởng tới quyền lợi của người sử dụng đất, người được thi hành án và đặc biệt là ảnh hưởng lớn đến tâm tư, tình cảm của Nhân dân thành phố Đà Nẵng. Đồng thời, quá trình thi hành án kéo dài với những vướng mắc, bất cập nêu trên sẽ phát sinh thêm nhiều hệ lụy về kinh tế - xã hội, gây bất ổn về an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội địa phương. Do đó, cần phải sớm có giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc và giải quyết dứt điểm vụ việc này.

#### 4. Kiến nghị, đề xuất

Xuất phát từ tâm tư, nguyện vọng của chính quyền và Nhân dân thành phố, đồng thời theo chỉ đạo của Thường trực Thành ủy, Thường trực HĐND thành phố, UBND thành phố Đà Nẵng kiến nghị Thủ tướng Chính phủ quan tâm, chỉ đạo giải quyết cho chính quyền thành phố Đà Nẵng đối với vụ việc nêu trên, cụ thể:

**Một là:** kiến nghị Thủ tướng Chính phủ cho phép chính quyền thành phố Đà Nẵng được giữ lại toàn bộ diện tích đất tại Sân vận động Chi Lăng thông qua thi hành án bằng cách tự nguyện, thỏa thuận với bên được thi hành án. Theo đó, thành phố Đà Nẵng sẽ chuyển trả toàn bộ tiền sử dụng đất mà các doanh nghiệp thực nộp vào ngân sách khi được giao khu đất nói trên để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của người sử dụng đất có đất đang bị thế chấp. Số tiền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng thực tế thu nộp ngân sách nhà nước khi giao quyền sử dụng đất là **1.251 tỷ đồng** (sau khi giảm 10% là 139 tỷ đồng).

Hiện nay, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Ngân hàng Xây dựng Việt Nam đều là ngân hàng 100% vốn của Nhà nước. Do đó, đề nghị Thủ tướng Chính phủ có ý kiến chỉ đạo Ngân hàng nhà nước nghiên cứu, xem xét kiến nghị của UBND thành phố Đà Nẵng để cho phép thành phố Đà Nẵng thỏa thuận với các ngân hàng nhằm thực hiện thay nghĩa vụ thi hành án của người sử dụng đất, đồng thời thu hồi lại các lô đất thuộc khu vực Sân vận động Chi Lăng.

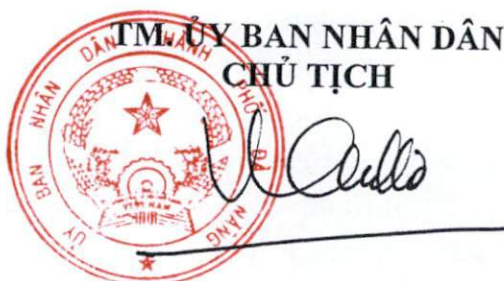
**Hai là:** kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo Bộ trưởng Bộ Tư pháp, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và các Bộ, ngành có liên quan hỗ trợ và phối hợp với UBND thành phố Đà Nẵng có hướng dẫn kịp thời trong quá trình triển khai thực hiện nội dung tại phần 1 của kiến nghị, đề xuất trên.

UBND thành phố Đà Nẵng kính báo cáo Thủ tướng Chính phủ quan tâm, tháo gỡ vướng mắc để thành phố Đà Nẵng xử lý dứt điểm các vấn đề liên quan đến quyền sử dụng đất tại khu vực Sân vận động Chi Lăng nhằm bảo đảm quyền lợi và nguyện vọng chính đáng của Nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Trân trọng./*ue*

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Bộ Tư pháp;
- Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- Đoàn ĐBQH thành phố;
- Ban Nội chính thành ủy;
- TAND, VKSND thành phố;
- Cục THADS, Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, NC, STP.



**Huỳnh Đức Thọ**