

Hà Nội, ngày 22 tháng 11 năm 2017

THÔNG BÁO KẾT LUẬN THANH TRA

Việc thanh tra về quản lý đầu tư xây dựng một số Dự án phát triển nhà ở, khu đô thị và quản lý, sử dụng quỹ đất, quỹ nhà để lại từ các dự án đầu tư phát triển khu nhà ở, khu đô thị theo Quyết định số 123/2001/QĐ-UB ngày 06/12/2001 của UBND thành phố Hà Nội, giai đoạn từ năm 2002-2014

Ngày 16/5/2017, Thanh tra Chính phủ ban hành Kết luận thanh tra số 1203/KL-TTCP việc thanh tra về quản lý đầu tư xây dựng một số Dự án phát triển nhà ở, khu đô thị và quản lý, sử dụng quỹ đất, quỹ nhà để lại từ các dự án đầu tư phát triển khu nhà ở, khu đô thị theo Quyết định số 123/2001/QĐ-UB ngày 06/12/2001 của UBND thành phố Hà Nội, giai đoạn từ năm 2002-2014. Kết luận thanh tra đã được Phó Thủ tướng thường trực Trương Hòa Bình đồng ý tại Thông báo số 369/TB-VPCP ngày 17/8/2017 của Văn phòng Chính phủ.

Căn cứ Điều 39 Luật Thanh tra số 56/2010/QH12 ngày 01/7/2010 quy định về công khai kết luận thanh tra; Điều 46 Nghị định số 86/2011/NĐ-CP ngày 29/11/2011 của Chính phủ về hướng dẫn thực hiện Luật Thanh tra; Quy chế công khai Kết luận thanh tra của Thanh tra Chính phủ ban hành kèm theo Quyết định số 1885/QĐ-TTCP ngày 31/7/2012 của Tổng Thanh tra Chính phủ.

Tổng Thanh tra Chính phủ thông báo Kết luận thanh tra như sau:

I. NỘI DUNG THANH TRA

Thanh tra về quản lý đầu tư xây dựng một số Dự án phát triển nhà ở, khu đô thị và quản lý, sử dụng quỹ đất, quỹ nhà để lại từ các dự án đầu tư phát triển khu nhà ở, khu đô thị theo Quyết định số 123/2001/QĐ-UB ngày 06/12/2001 của UBND thành phố Hà Nội, giai đoạn từ năm 2002-2014.

II. NỘI DUNG KẾT LUẬN THANH TRA

Hà Nội là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hoá của cả nước. Trong những năm qua, dưới sự lãnh đạo của Đảng bộ Thành phố, sự quản lý và điều hành quyết liệt của HĐND, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ phát triển kinh tế, xã hội mà Nghị quyết Đại hội Đảng bộ Thành phố qua các nhiệm kỳ đã đề ra. Thành phố có tốc độ tăng trưởng cao trong cả nước, Lãnh đạo thành phố Hà Nội đã chú trọng, quan tâm tập trung phát triển đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, mang lại những kết quả thiết thực. Với tính chất đặc thù của một Thủ đô lớn, mang tầm cỡ quốc tế, nhiều khu đô thị mới, khu nhà ở, khu thương mại dịch vụ, công trình công cộng, công trình giao thông hiện đại, đã và đang hình thành. UBND Thành phố đã ban hành các cơ chế, chính sách để tạo nguồn quỹ đất ở, quỹ nhà ở góp phần vào sự tăng trưởng kinh tế của thành phố nói riêng, cũng như tăng trưởng kinh tế của cả nước nói

chung; chất lượng cuộc sống của người dân ngày càng được nâng cao, văn hóa - xã hội phát triển. Tuy nhiên, do tốc độ đầu tư nóng, tăng trưởng nhanh, trong khi năng lực, trình độ quản lý kinh tế - xã hội chưa theo kịp, còn nhiều yếu kém; đặc biệt là công tác quản lý đô thị, quản lý đầu tư xây dựng, quản lý đất đai, quản lý tài chính về đất đai còn hạn chế; sai phạm phổ biến xảy ra ở các giai đoạn đầu tư, sai phạm về quy hoạch xây dựng, về xác định nghĩa vụ tài chính của tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; sai phạm về sử dụng nguồn lực đất đai từ Quyết định số 123/2001/QĐ-UB ngày 06/12/2001 của UBND Thành phố; thiếu tinh thần trách nhiệm, biểu hiện sự buông lỏng quản lý trong thời gian dài; Thanh tra Chính phủ mới chỉ dừng lại ở một số dự án chọn mẫu 38/204 dự án (tỷ lệ 18,62%) đã phát hiện một số sai phạm chính sau đây:

1. Một số sai phạm trong công tác quản lý về đầu tư xây dựng; quản lý, sử dụng đất đai và quản lý quỹ đất ở, quỹ nhà ở để lại từ các dự án đầu tư phát triển khu nhà ở, khu đô thị theo Quyết định số 123/2001/QĐ-UB ngày 06/12/2001 của UBND thành phố Hà Nội

1.1. Đầu tư xây dựng theo quy hoạch

- Công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng còn nhiều hạn chế, bất cập như: Về chất lượng quy hoạch yếu, các bước lập quy hoạch chưa phù hợp một số chỉ tiêu, phải điều chỉnh quy hoạch cục bộ nhiều lần, dẫn đến thay đổi về tầng cao, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng... mang tính tự phát, thiếu căn cứ khoa học cũng như thực tiễn. Tình trạng này là hệ lụy khó xử lý tính tương quan giữa dân cư với hạ tầng và môi trường.

- Việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500 không căn cứ vào quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đã được duyệt (*Số tầng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng hầm, tầng kỹ thuật, nâng chiều cao tầng nhà...*). Tình trạng này là khá phổ biến ở các dự án đầu tư được thanh tra; hậu quả là các dự án sau đầu tư đã góp phần phá vỡ quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết 1/2000 đã phê duyệt; tình trạng tùy tiện đó, tạo ra cơ chế xin – cho, ảnh hưởng đến trật tự kỷ cương; ảnh hưởng đến quyền lợi của nhà nước; những vi phạm này dẫn đến chủ đầu tư được hưởng lợi, vì không phải thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất do những điều chỉnh quy hoạch có lợi cho chủ đầu tư, gây thất thu ngân sách nhà nước, kiểm tra ở 09 dự án với số tiền là 205.950,23 triệu đồng. Còn nhiều dự án sai phạm về quy hoạch làm tăng diện tích đất xây dựng, tăng diện tích sàn xây dựng, tăng diện tích tầng hầm, sử dụng diện tích đất thuê sai quy hoạch... nhưng chưa xác định được phần diện tích tăng để thu tiền bổ sung về ngân sách.

- Công tác quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng không được chú trọng; việc thực hiện quy hoạch chi tiết được duyệt, quá trình triển khai thiếu kiểm tra đôn đốc các chủ đầu tư có dấu hiệu tự điều chỉnh quy hoạch; cơ quan thẩm quyền không tiến hành hậu kiểm, để làm lợi cho nhà đầu tư, và ảnh hưởng đến cộng đồng.

Trách nhiệm thuộc Thường trực UBND thành phố Hà Nội, các Sở: Quy hoạch – kiến trúc, Tài nguyên và MT, Xây dựng, Tài chính và chủ đầu tư.

1.2. Việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai

Việc tính toán và phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất đối với Dự án đầu tư Khu nhà ở, Khu đô thị không căn cứ vào Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung các loại giá đất. Hầu hết các dự án ở giai đoạn này, liên ngành Hà Nội đã trình UBND Thành phố khi xác định giá tiền sử dụng đất theo phương pháp thặng dư, trong đó tổng chi phí phát triển dự án đã đưa vào một số khoản chi phí không đúng theo quy định của pháp luật như: Chi phí dự phòng, thuế VAT, chi phí GPMB, lãi tiền vay ngân hàng... để giảm trừ, dẫn đến chủ đầu tư được hưởng lợi về kinh tế, trong khi ngân sách nhà nước bị thất thu số tiền lớn (ước khoảng trên 6.000 tỷ đồng). Có dự án áp sai mức giá quy định trong bảng giá đất ban hành hàng năm do xác định không đúng vị trí với số tiền 12.492,04 triệu đồng; một số dự án chủ đầu tư tự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, nhưng không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích thay đổi...; có dự án đã được giao đất trong thời gian dài, nhưng sở ngành không tham mưu trình UBND Thành phố phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất (*chủ đầu tư không có cơ sở để nộp tiền sử dụng đất*), nhưng vẫn đầu tư xây dựng, kinh doanh và bán căn hộ cho khách hàng (*Lô đất CT2 thuộc Dự án Khu đô thị mới Kim Văn – Kim Lũ do Công ty Vinaconex2 làm chủ đầu tư*), số tiền sử dụng đất tạm tính là 733.053,0 triệu đồng.

Trách nhiệm thuộc Thường trực UBND Thành phố, các Sở: Tài chính, Quy hoạch – kiến trúc, Tài nguyên và MT, Xây dựng và Cục thuế, các chủ đầu tư.

1.3. Việc quản lý và sử dụng quỹ nhà ở, quỹ đất ở theo Quyết định 123/2001/QĐ-UB ngày 06/12/2001 của UBND thành phố Hà Nội

- Theo quy định tại Quyết định số 123/2001/QĐ-UB ngày 06/12/2001; Quyết định số 76/2004/QĐ-UB ngày 19/5/2004; Quyết định số 87/2004/QĐ-UB ngày 19/5/2004 của UBND Thành phố, chủ đầu tư các dự án khu nhà ở, khu đô thị phải thực hiện nghĩa vụ nộp 20% quỹ đất ở hoặc 30% quỹ nhà ở để bổ sung vào quỹ nhà ở của Thành phố (*không hoàn trả tiền đầu tư hạ tầng*). Tuy nhiên, quá trình thực hiện, phần lớn các dự án được Thành phố cho phép cơ chế nộp tiền (phần tiền chênh lệch giữa giá bán kinh doanh so với giá thành xây dựng); có trường hợp Thành phố bỏ tiền ra mua lại số căn hộ thuộc 30% quỹ nhà mà chủ đầu tư phải có nghĩa vụ trích nộp cho Thành phố; tại một số dự án, UBND Thành phố ban hành quyết định về nghĩa vụ trích nộp quỹ nhà ở, quỹ đất ở còn thiếu; thậm chí một số dự án không phải trích nộp, hoặc quỹ đất 20% được giao lại để xây dựng nhà bán, gây nên sự bất bình đẳng giữa các nhà đầu tư; thực chất quỹ đất 20% trích lại cho Thành phố là quỹ đất sạch, theo quy định Luật Đất đai và quyết định của Thủ tướng Chính phủ phải đấu giá quyền sử dụng đất, nhưng UBND Thành phố đã giao lại cho chủ đầu tư hoặc giao cho chủ đầu tư khác, để xây nhà bán kinh doanh là trái quy định pháp luật.

- Việc quản lý và sử dụng quỹ nhà ở, quỹ đất ở thu được từ các dự án đã biểu hiện sự buông lỏng quản lý, xảy ra nhiều sai phạm, nhiều bất cập, đến thời điểm thanh tra vẫn còn nhiều chủ đầu tư chưa nộp tiền vào ngân sách nhà nước khi được UBND Thành phố cho cơ chế nộp tiền thay vì nộp hiện vật (nhà đất);

chưa thực hiện việc bàn giao diện tích quỹ nhà cho Thành phố (số liệu cụ thể được phản ánh ở phần trên).

Việc lạm dụng chủ trương xây nhà ở xã hội để một số đơn vị đứng tên làm chủ đầu tư hưởng lợi không đúng quy định, đối tượng được mua nhà ở xã hội thực tế sử dụng với số lượng ít.

- Nhiều sở, ngành chưa thực hiện chức trách, nhiệm vụ được giao, về việc xác định, thẩm định theo thẩm quyền, các báo cáo, đề xuất về giá thành, giá bán của chủ đầu tư dự án đối với các nghĩa vụ trích nộp quỹ nhà ở, quỹ đất ở; thiếu sự theo dõi, đôn đốc các chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ một cách thường xuyên, đúng quy định; việc báo cáo, tham mưu, đề xuất với UBND Thành phố xem xét, xử lý và giải quyết thiếu kịp thời, không đúng quy định, dẫn đến nhiều dự án mà chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ trích lại quỹ nhà ở, quỹ đất ở cho Thành phố, nhưng chưa thực hiện, nộp thiếu, kéo dài hoặc không nộp gây thất thoát cho Nhà nước số diện tích đất và nhà cũng như thất thu số tiền lớn.

- Nhiều Dự án sau khi điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất nhiều lần hoặc được Thành phố chấp thuận cho chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ các ô đất quy hoạch ban đầu là đất công cộng, cây xanh... sang mục đích sử dụng là đất ở, dẫn đến làm tăng diện tích đất ở của dự án, nhưng các sở ngành chưa tham mưu cho Thành phố điều chỉnh, bổ sung đối với phần diện tích tăng thêm phải thực hiện nghĩa vụ trích nộp quỹ đất ở, quỹ nhà ở đối với chủ đầu tư.

Tóm lại:

- Có thể khẳng định một chủ trương, một quyết định đúng đắn, nhằm điều tiết lợi ích từ Nhà đầu tư sang một phần cho Nhà nước để hình thành quỹ nhà ở, quỹ đất ở của Thành phố phục vụ các yêu cầu chung. Nhưng việc tổ chức thực hiện đã để xảy ra nhiều sai phạm, dấu hiệu cơ chế xin - cho. Việc sử dụng nguồn lực (số diện tích đất và nhà ở thu từ các dự án; số lượng tiền thu từ cơ chế cho nộp tiền) đã không tuân thủ quy định pháp luật, giải quyết tùy tiện (với quỹ đất nộp thiếu là 168.013,2m²; quỹ nhà nộp thiếu là 6.626,9m² và số tiền nộp thiếu là 388.620,9 triệu đồng).

- Việc quản lý và sử dụng quỹ nhà ở, quỹ đất ở để lại từ các dự án phát triển nhà ở, khu đô thị của thành phố Hà Nội có nhiều vi phạm, tồn tại và còn nhiều bất cập, chưa đúng với các quy định tại các Quyết định số 123/2001/QĐ-UB ngày 06/12/2001; số 76/2004/QĐ-UB ngày 19/5/2004; số 87/2004/QĐ-UB ngày 19/5/2004; số 153/2006/QĐ-UBND ngày 31/8/2006 của UBND Thành phố và các quy định pháp luật có liên quan.

Kết quả thanh tra một số dự án được kiểm tra cho thấy, khi xác định các nghĩa vụ của chủ đầu tư phải thực hiện theo quy định, nhưng Thành phố tính chưa đúng và chủ đầu tư chưa thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, như: Số tiền phải nộp tính theo 100% giá trị của 20% diện tích quỹ đất ở hoặc 30% diện tích quỹ nhà đối với một số dự án; phần diện tích quỹ đất hoặc diện tích quỹ nhà trích thiếu được xác định số tiền phải nộp bổ sung; số tiền chênh lệch từ 25% quỹ nhà vườn, biệt thự và số tiền chênh lệch của quỹ nhà 50% đã xác định nhưng chủ đầu tư chưa nộp, với tổng số tiền là 611.219,21 triệu đồng.

Trách nhiệm thuộc Thường trực UBND Thành phố, các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Quy hoạch – Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính và Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố, Cục thuế, chủ đầu tư các dự án nêu trên.

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

Thông qua kết quả thanh tra, cho thấy việc Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở khi không đủ điều kiện theo quy định như: Chủ đầu tư chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước, điều kiện giao dịch dân sự chưa đảm bảo (02 dự án: Dự án KĐT M Dịch Vọng do Công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm làm chủ đầu tư; Dự án Kim Văn – Kim Lũ của Công ty CP xây dựng số 2 (Vinaconex2) hợp tác với Doanh nghiệp Tư nhân xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên). Vi phạm Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định thi hành một số điều của Luật Đất đai. Tuy nhiên, theo báo cáo giải trình của UBND thành phố Hà Nội và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội, việc thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở khi khách hàng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính được xử lý theo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải tại Văn bản số 327/TB-VPCP ngày 22/8/2013 và Văn bản số 734/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 09/3/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Thanh tra Chính phủ thấy, đồng thời với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng phải tiến hành xử lý các sai phạm của chủ đầu tư chưa được Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho Thành phố là chưa thực hiện hết chức trách nhiệm vụ được giao.

Trách nhiệm thuộc Thường trực UBND thành phố Hà Nội, Văn phòng Đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường và chủ đầu tư dự án.

3. Sai phạm về tài chính

Tổng số tiền sai phạm được phát hiện qua thanh tra là 1.562.714,48 triệu đồng, trong đó:

- Số tiền 12.492,04 triệu đồng, do xác định tiền sử dụng đất của dự án không đúng vị trí quy định tại bảng giá đất (*Dự án Khu nhà ở tại số 628 Hoàng Hoa Thám, Ba Đình do Tổng công ty Viglacera làm chủ đầu tư*).

- Số tiền sử dụng đất chưa nộp tại lô đất CT2 thuộc Khu đô thị Kim Văn – Kim Lũ tạm tính là 733.053,0 triệu đồng.

- Số tiền 611.219,21 triệu đồng, do việc xác định các nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư phải thực hiện theo quy định tại Quyết định 123/2001/QĐ-UB của UBND Thành phố chưa đúng, chưa đủ và chưa nộp.

- Số tiền 205.950,23 triệu đồng, do các chủ đầu tư dự án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng... nhưng không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích tăng thêm.

4. Một số sai phạm khác

- Việc quản lý quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước cho thuê tại Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh và phát triển Nhà Hà Nội đã để xảy ra nhiều sai phạm,

có dấu hiệu buông lỏng quản lý, gây thất thoát ngân sách nhà nước (nêu tại Kết luận thanh tra này).

- Chủ đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng văn phòng cho thuê và nhà chung cư cao cấp FLC Landmark Tower, Công ty TNHH một thành viên FLC Land đã xây dựng 18 căn hộ ở tầng kỹ thuật (áp mái) sử dụng để ở với diện tích 1.160m² là không phù hợp quy hoạch xây dựng, không đúng giấy phép xây dựng, sử dụng không đúng mục đích. Tuy nhiên, chủ đầu tư đã được UBND Thành phố xử lý vi phạm giao Sở Xây dựng ban hành Quyết định số 60/QĐ-KPHQ ngày 05/7/2016 áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả trong trường hợp không ra quyết định xử phạt hành chính, thu hồi số lợi bất hợp pháp bằng 50% giá trị phần xây dựng sai phép theo quy định tại Khoản 9, Điều 13 Nghị định 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ; Khoản 2, Điều 8 Thông tư 02/2014/TT-BXD ngày 12/02/2014 của Bộ Xây dựng với số tiền là 1.1221.762.000 đồng. Chủ đầu tư đã nộp tiền vào ngân sách và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho 18 căn hộ trên. Đây chỉ là Quyết định khắc phục hậu quả cho tồn tại, vì vậy UBND Thành phố cần phải tính tiền sử dụng đất đối với phần diện tích này theo quy định để thu về ngân sách nhà nước.

Đối với tầng 5B Chủ đầu tư sử dụng sai công năng, xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 13174/SXD-TTr ngày 08/12/2015; UBND thành phố Hà Nội có Văn bản số 9325/UBND-TNMT ngày 29/12/2015 chấp thuận với đề nghị của Sở Xây dựng, yêu cầu Chủ đầu tư trả về đúng mục đích sử dụng là tầng kỹ thuật, tuy nhiên đến nay gần 02 năm nhưng Chủ đầu tư chưa thực hiện, vì vậy số tiền sử dụng đất 31.024,234 triệu đồng mà Đoàn thanh tra tạm tính, yêu cầu đơn vị có trách nhiệm nộp về tài khoản tạm giữ của Thanh tra Chính phủ chờ xử lý theo quy định của pháp luật.

- Sở Tài chính là đơn vị không có chức năng thu, quản lý nguồn thu ngân sách, nhưng đã thực hiện việc thu, quản lý và sử dụng các khoản thu với số tiền 2.955.358,53 triệu đồng, gồm: Tiền sử dụng đất, tiền chênh lệch giữa giá bán nhà và giá thành xây dựng, khoản thu từ bán nhà chung cư của các dự án khu nhà ở, khu đô thị bàn giao cho Thành phố...

Đồng thời, UBND Thành phố cho phép sử dụng nguồn thu này (từ tài khoản tạm giữ của Sở Tài chính) để chi gồm các nội dung như: Chi hoàn trả vốn điều lệ Quỹ đầu tư phát triển Thành phố, số tiền 400 tỷ đồng; chi hoàn trả vốn điều lệ Quỹ phát triển đất Thành phố, số tiền 215 tỷ đồng; chi hoàn trả kinh phí bảo trì 2%, số tiền 44,9 tỷ đồng..., là thực hiện không đúng chức năng, không đúng quy định về quản lý ngân sách; vi phạm Luật Ngân sách.

- Việc thu hồi và giao đất của nhiều dự án phải điều chỉnh nhiều lần, công tác GPMB chậm, kéo dài, dẫn đến việc tính tiền sử dụng đất gặp khó khăn, chậm trễ; đồng thời việc thực hiện các nghĩa vụ về nộp quỹ nhà ở, quỹ đất ở cho Nhà nước theo Quyết định số 123/2001/QĐ-UB cũng bị điều chỉnh theo xu hướng miễn giảm nghĩa vụ phải nộp, gây thất thu tiền và tài sản của Nhà nước.

- UBND Thành phố đã có quyết định giao cho Công ty Cổ phần Hữu Nghị Fortika, diện tích 5.048m² đất tại lô CN1 thuộc Khu phố mới Trung Yên, để

triển khai thực hiện Dự án sản xuất công nghiệp lắp ráp điện tử không độc hại từ năm 2004, đến thời điểm thanh tra (sau hơn 11 năm) chưa triển khai thực hiện là vi phạm Luật Đất đai, gây lãng phí nguồn lực về đất đai của nhà nước.

- Đối với Dự án Thành phố Giao lưu do Công ty CP Đầu tư xây dựng Quốc tế Vigeba làm chủ đầu tư: Phần diện tích đất thuê gồm các lô đất có ký hiệu: CC; HH; THPT; THCS;NT; P với tổng diện tích khoảng 170.759m², Thành phố và Chủ đầu tư chưa ký hợp đồng thuê đất và chủ đầu tư chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, vi phạm Luật Đất đai. Điều chỉnh quy hoạch từ phần quy hoạch đất cách ly, đất cây xanh đã cho công hóa, xây dựng nhà thấp tầng để bán.

- Chủ đầu tư đã thực hiện đầu tư xây dựng và bán nhà khi chưa có quyết định giao đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất (từ tháng 6/2007 đến tháng 6/2010) của Dự án khu nhà ở và công trình công cộng tại Cổ Nhuế 2 do Công ty TNHH MTV kinh doanh nhà Hà Nội (Handi Resco) làm chủ đầu tư, vi phạm các quy định của pháp luật về đất đai và Luật Xây dựng.

- Tổng công ty Viễn thông Quân đội dùng vốn của DNNN để góp vốn đầu tư kinh doanh dự án CT2, sau khi thoái vốn, lỗ với số tiền 40.638 triệu đồng. Ngày 27/4/2017, Bộ Quốc phòng có Văn bản số 4579/BQP-Kte giải trình bổ sung về khoản lợi nhuận sau thuế thu được từ bán căn hộ của Dự án CT2 với số tiền là 38.440 triệu đồng, nhưng chưa cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan, đơn vị có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan chứng minh cho khoản lợi nhuận 38.440 triệu đồng và chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính hợp pháp của số liệu này theo quy định của pháp luật.

Trách nhiệm thuộc Thường trực UBND Thành phố, các sở ngành: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc, Cục thuế, Văn phòng Đăng ký đất đai, Hội đồng BTHT các quận huyện có dự án, các đơn vị có liên quan và các chủ đầu tư dự án.

III. KIẾN NGHỊ

Trên cơ sở kết quả thanh tra về quản lý đầu tư xây dựng một số Dự án phát triển nhà ở, khu đô thị và quản lý, sử dụng quỹ đất, quỹ nhà để lại từ các dự án đầu tư phát triển khu nhà ở, khu đô thị theo Quyết định số 123/2001/QĐ-UB ngày 06/12/2001 của UBND thành phố Hà Nội, giai đoạn từ năm 2002-2014, Tổng Thanh tra Chính phủ kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo các Bộ, ngành và Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội thực hiện một số nội dung sau:

1. Giao Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội:

1.1. Có biện pháp khắc phục, chấn chỉnh những tồn tại, khuyết điểm, vi phạm trong công tác quản lý đầu tư xây dựng và quản lý sử dụng đất đã nêu trong kết luận thanh tra này.

1.2. Rà soát, kiểm tra lại các dự án chủ đầu tư vi phạm quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng; có biện pháp khắc phục theo quy định của pháp luật, đồng thời xử lý các sai phạm theo thẩm quyền.

1.3. Chỉ đạo các sở ngành rà soát cụ thể để xác định bổ sung tiền sử dụng đất đối với các dự án do chủ đầu tư xây dựng sai quy hoạch; điều chỉnh quy

hoạch chi tiết xây dựng; tính thiếu, tính chưa đúng về tiền sử dụng đất các chủ đầu tư phải nộp, thu về ngân sách nhà nước. Một số dự án cần lưu ý như:

- Tính tiền sử dụng đất bổ sung đối với phần diện tích xây dựng 18 căn hộ ở tầng kỹ thuật (áp mái) sử dụng để ở với diện tích 1.160m^2 sai quy định, nhưng đã được UBND Thành phố xử lý vi phạm tại Dự án Đầu tư xây dựng văn phòng cho thuê và nhà chung cư cao cấp FLC Landmark Tower do Công ty TNHH FLC Land làm chủ đầu tư.

- Tính tiền sử dụng đất bổ sung do xây dựng sai quy hoạch tại khu đô thị Xa La, cụ thể: Lô cây xanh ký hiệu CX6, có diện tích 3.664m^2 ; khách sạn xây vượt so với quy hoạch xây dựng chi tiết 6 tầng (tầng 10-15) và tầng hầm, tại lô đất cây xanh kết hợp dịch vụ (ký hiệu CXDV); toàn bộ diện tích tầng hầm của các toà nhà cao tầng CT1, CT2, CT3 CT4; tính tiền sử dụng đất tại các lô đất cây xanh kết hợp dịch vụ (ký hiệu CXDV) với diện tích là 2.994m^2 .

- Tính tiền sử dụng đất đối với diện tích $3.249,4\text{m}^2$ đất ở; ký hợp đồng thuê đất và xác định các nghĩa vụ tài chính về thuê đất, đối với diện tích 2.452m^2 bãi đỗ xe, nhà trẻ mẫu giáo của Dự án khu nhà ở và công trình công cộng tại Cổ Nhuế 2 do Công ty TNHH MTV kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội (Handi Resco) làm chủ đầu tư, đã bàn giao mốc giới trên thực địa tại Biên bản ngày 18/01/2011.

- Đối với Dự án Thành phố Giao lưu do Công ty CP Đầu tư xây dựng Quốc tế Vigeba làm chủ đầu tư, yêu cầu: Kiểm tra, rà soát lại việc điều chỉnh quy hoạch cục bộ sai quy định, để xử lý nghiêm túc; đồng thời xác định tiền sử dụng đất của Dự án theo đúng quy định, thu về ngân sách nhà nước; tiến hành các thủ tục ký hợp đồng thuê đất và tính tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất thuê, gồm các lô đất có ký hiệu: CC, HH, THPT, THCS, NT, P với tổng diện tích khoảng 170.759m^2 đất.

1.4. Kiểm tra, rà soát số liệu thống kê nghĩa vụ về thực hiện nộp 20% quỹ đất ở (hoặc 30% quỹ nhà) của các chủ đầu tư, do báo cáo của UBND thành phố Hà Nội không đầy đủ, số liệu không chính xác; để bổ sung vào quỹ nhà đất của Thành phố sử dụng vào mục đích đấu giá, quỹ nhà đất phục vụ tạo nguồn vốn đầu tư hạ tầng, tái định cư.

1.5. Kiểm tra, rà soát việc quản lý quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho thuê, quỹ nhà tầng 1 (các chung cư) do Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh và phát triển nhà Hà Nội quản lý; chấn chỉnh và lập lại trật tự việc quản lý của Công ty nhằm hạn chế vi phạm quy định quản lý quỹ nhà này.

1.6. Chỉ đạo các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan thực hiện các công việc cụ thể sau đây:

- Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh và phát triển nhà Hà Nội kịp thời có kế hoạch đề xuất UBND Thành phố đưa các nhà chung cư vào sử dụng, tránh gây lãng phí, đặc biệt là 02 tòa nhà đã nêu ở phần chi tiết với diện tích 11.115m^2 sàn xây dựng đã để hoang từ năm 2005; đồng thời tiến hành đấu giá,

ký đầy đủ các hợp đồng cho thuê đối với diện tích nhà dịch vụ thương mại và thu đúng, thu đủ tiền nộp ngân sách theo quy định.

- Xem xét, xử lý đối với Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô không phải là chủ đầu tư Dự án, khi xây dựng xong tòa nhà chung cư cao tầng có ký hiệu NO-10 thuộc khu đô thị mới Dịch Vọng, đã tự ý ký hợp đồng bán căn hộ chung cư cho 341 khách hàng. Xem xét giải quyết để người mua nhà hoàn tất việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định, tránh phát sinh khiếu kiện.

- Kiểm tra, xem xét và thu hồi đối với diện tích 5.048m² đất tại lô CN1 thuộc Khu phố mới Trung Yên, đã giao cho Công ty Cổ phần Hữu Nghị Fortika từ năm 2004, nhưng chưa sử dụng, đưa vào quỹ đất chung của Thành phố sử dụng vào mục đích tạo nguồn vốn đầu tư hạ tầng.

- Đôn đốc và thu hồi khoản nợ đọng tiền chênh lệch quỹ nhà 50% và tiền quỹ đất 20% với tổng số tiền là 30.484,64 triệu đồng (*Công ty CP Thanh Bình, chủ đầu tư Dự án KĐT Dịch Vọng, số tiền 22.117,31 triệu đồng; Công ty CP ĐTXD Hà Nội, chủ đầu tư Dự án KĐT Trung Văn, số tiền 8.367,33 triệu đồng*).

- Sở Tài chính thực hiện xử lý số tiền 2.955.358,53 triệu đồng theo đúng quy định của Luật Ngân sách.

- Dừng việc thực hiện một số quyết định, văn bản giao đất, giao chủ đầu tư đối với các Dự án chưa triển khai thực hiện đầu tư (sử dụng quỹ đất để lại theo Quyết định số 123/2001/QĐ-UB ngày 06/12/2001 của UBND Thành phố) làm nhà ở xã hội, nhà ở cán bộ nhân viên các cơ quan, nhà ở kinh doanh, do chưa có cơ chế, chính sách cụ thể quy định về đầu tư xây dựng nhà ở xã hội...

- Chủ động rà soát việc xác định tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước cho toàn bộ các dự án trong Thành phố khi đưa khoản dự phòng 100% vào chi phí phát triển để trừ tiền đất phải nộp, báo cáo kết quả Thanh tra Chính phủ trong quý III/2017.

2. Đối với các Bộ, ngành Trung ương:

- Giao Bộ Quốc phòng chỉ đạo Tổng công ty Viễn thông Quân đội (Viettel) có trách nhiệm kiểm tra lại khoản lợi nhuận sau thuế thu được từ việc bán căn hộ của Dự án CT2 với số tiền là 38.440 triệu đồng, mà Bộ Quốc phòng đã nêu trong báo cáo giải trình bổ sung tại Văn bản số 4579/BQP-KTe ngày 27/4/2017, do chưa cung cấp hồ sơ, tài liệu chứng minh khoản lợi nhuận này và chịu trách nhiệm về tính hợp pháp của số liệu theo quy định của pháp luật, báo cáo Thanh tra Chính phủ trong quý III/2017.

- Chỉ đạo các Bộ: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng cần nâng cao trách nhiệm quản lý Nhà nước của Bộ, ngành; cần phối hợp với Thành phố Hà Nội để xử lý những nội dung đã nêu tại kết luận thanh tra này, nhằm nâng cao chất lượng hiệu quả công tác quản lý về đất đai, quản lý đầu tư xây dựng.

- Giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Bộ Tài chính và UBND thành phố Hà Nội kiểm tra, xem xét, xử lý và thu hồi khoản tiền chi phí dự phòng đã đưa vào tổng chi phí phát triển, khi tính tiền sử dụng đất của các dự

án theo phương pháp thặng dư không đúng với quy định tại Thông tư 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007, báo cáo Thanh tra Chính phủ quý III/2017.

3. Xử lý về kinh tế:

3.1. Giao Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội kiểm tra, xem xét, xử lý và thu hồi về ngân sách Thành phố số tiền 509.616,64 triệu đồng, gồm:

- Số tiền sử dụng đất 483.053,0 triệu đồng, do chủ đầu tư dự án lô CT2 thuộc Dự án Khu đô thị Kim Văn – Kim Lũ chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, trong đó: Công ty Vinaconex2 phải nộp 340.597,0 triệu đồng và Doanh nghiệp tư nhân xây dựng số 1 Điện Biên phải nộp 142.456,0 triệu đồng (sau khi UBND Thành phố chỉ đạo xác định lại tiền sử dụng đất phải nộp theo đúng quy định).

- Số tiền 26.563,64 triệu đồng, gồm: Tiền chênh lệch giá bán và giá thành bán căn hộ nhà chung cư 9 tầng CT5A là 24.805,19 triệu đồng; tiền chênh lệch giữa giá bán và giá thành xây dựng của 25% diện tích nhà vườn là 1.758,45 triệu đồng, tại lô đất CT5 và khu biệt thự nhà vườn BT3, BT4 thuộc Dự án Khu nhà ở tại Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội do Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển nhà Hà Nội (Hanhud) làm chủ đầu tư.

3.2. Thu hồi số tiền 1.053.097,84 triệu đồng vào tài khoản tạm giữ của Thanh tra Chính phủ, gồm:

- Số tiền 205.950,23 triệu đồng do các dự án điều chỉnh quy hoạch xây dựng, Chủ đầu tư xây dựng sai quy hoạch, nhưng chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích tăng thêm.

- Số tiền 250.000,0 triệu đồng là tiền sử dụng lô đất CT2 thuộc Dự án Khu đô thị Kim Văn - Kim Lũ của DNTN xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên (đã thu 200 tỷ đồng).

- Số tiền 12.492,04 triệu đồng UBND thành phố Hà Nội phê duyệt giá tính tiền sử dụng đất của dự án Khu nhà ở tại số 628 Hoàng Hoa Thám, Ba Đình, Hà Nội do Tổng công ty Viglacera làm chủ đầu tư, sai mức giá so với giá quy định do xác định không đúng vị trí.

- Số tiền 584.655,57 triệu đồng do các chủ đầu tư dự án phải thực hiện nghĩa vụ 100% giá trị đối với 20% quỹ đất ở (hoặc 30% quỹ nhà) theo Quyết định 123/2001/QĐ-UB ngày 06/12/2001 của UBND thành phố Hà Nội, nhưng chưa nộp hoặc mới nộp phần chênh lệch.

4. Xử lý về trách nhiệm:

UBND thành phố Hà Nội tổ chức kiểm điểm trách nhiệm của tập thể, cá nhân qua các thời kỳ để xảy ra các sai phạm nêu tại kết luận thanh tra này. Căn cứ vào kết quả kiểm điểm, có biện pháp xử lý đối với những tập thể, cá nhân trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ được giao, đối với những hành vi nếu có dấu hiệu cấu thành tội phạm, yêu cầu chuyển cơ quan điều tra xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

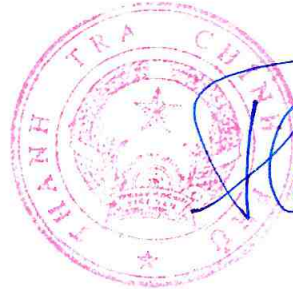
Trên đây là Thông báo Kết luận thanh tra về quản lý đầu tư xây dựng một số Dự án phát triển nhà ở, khu đô thị và quản lý, sử dụng quỹ đất, quỹ nhà để lại

từ các dự án đầu tư phát triển khu nhà ở, khu đô thị theo Quyết định số 123/2001/QĐ-UB ngày 06/12/2001 của UBND thành phố Hà Nội, giai đoạn từ năm 2002-2014./.

Nơi nhận:

- Tổng Thanh tra Chính phủ (để báo cáo);
- Phó Tổng TTCP Nguyễn Văn Thanh;
- Vụ KHTCTH; Vụ GSTĐ&XLSTT; Cục I;
- Trung tâm thông tin (để đăng tải lên cổng TTĐT của cơ quan);
- Lưu: VT, Hồ sơ Đoàn thanh tra.

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



Nguyễn Văn Thanh