

*Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2013***THÔNG BÁO KẾT LUẬN THANH TRA****Việc chấp hành pháp luật trong công tác quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và quản lý sử dụng đất đai tại thành phố Hà Nội**

Ngày 31/10/2012 Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 8723/VPCP-KNTN thông báo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ V/v xử lý sau thanh tra việc chấp hành pháp luật trong công tác quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và quản lý sử dụng đất đai tại thành phố Hà Nội. Trên cơ sở Kết luận thanh tra số 2351/KL-TTCTP ngày 17/9/2012, Tổng Thanh tra Chính phủ thông báo Kết luận thanh tra như sau:

I. NỘI DUNG THANH TRA

Thực hiện kế hoạch thanh tra năm 2011 của Thanh tra Chính phủ được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Tổng Thanh tra Chính phủ đã có Quyết định số 1800/QĐ-TTCTP-V.I ngày 07/7/2011 Thanh tra việc chấp hành pháp luật trong công tác quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và quản lý sử dụng đất đai tại thành phố Hà Nội theo các nội dung cụ thể sau đây:

1. Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp (thành phố, Quận, huyện và xã, phường, thị trấn) và kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất giai đoạn năm 2001- 2010.

2. Công tác quy hoạch xây dựng: Quy hoạch chung cấp Thành phố và quận, huyện; Quy hoạch cấp quận, huyện và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

3. Về quản lý, sử dụng đất đai: việc quản lý thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng; việc thực hiện nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước.

II. ƯU ĐIỂM VÀ NHỮNG KHUYẾT ĐIỂM VI PHẠM PHÁT HIỆN QUA THANH TRA

Thành phố Hà Nội là trung tâm kinh tế, chính trị của cả nước, luôn đứng trước những áp lực về gia tăng dân số cơ học, quỹ đất phục vụ cho nhu cầu đầu tư phát triển do tốc độ đô thị hóa nhanh. Với nỗ lực của chính quyền Thành phố đã giải quyết kịp thời nhiều vấn đề thực tiễn đặt ra của một đô thị lớn với mật độ dân số cao (như kết cấu hạ tầng, nhất là hệ thống giao thông công cộng quá tải, ô nhiễm môi trường, nhu cầu việc làm, nhà ở...). Thời gian qua, nhất là sau khi hợp nhất Hà Nội, Hà Tây và một phần thuộc tỉnh Hòa Bình và Vĩnh Phúc (tháng 8/2008), công tác quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và quản lý sử dụng đất đai trên địa bàn Thành phố có nhiều thay đổi đáng kể về nhiều mặt, đã

mang lại những kết quả thiết thực với những tính chất đặc thù của một Thủ đô lớn, tầm cỡ quốc tế, nhiều khu đô thị mới, khu nhà ở, khu thương mại dịch vụ, công trình công ích, công trình giao thông hiện đại đã và đang hình thành, góp phần lớn vào sự tăng trưởng kinh tế của Thành phố cũng như cả nước, chất lượng cuộc sống của người dân ngày càng được nâng cao.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện quy hoạch và quản lý sử dụng đất đai, UBND Thành phố, Quận, Huyện, các Sở, ngành, tổ chức và cá nhân liên quan đã có những khuyết điểm và vi phạm sau đây:

1. Về Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Công tác lập, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn nhiều hạn chế về chất lượng, hiệu quả và chậm về thời gian; kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hầu hết không đạt chỉ tiêu phê duyệt, gây lãng phí.

2. Về Quy hoạch xây dựng

Quy hoạch thành phố Hà Nội đã và đang tồn tại những hạn chế, bất cập; công tác quản lý quy hoạch nói chung và quy hoạch xây dựng nói riêng còn chưa chặt chẽ, chưa nghiêm, cụ thể như sau:

- Việc quy hoạch, thực hiện đầu tư xây dựng các khu đô thị, nhà ở tập trung còn dàn trải, quy hoạch chưa đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Tại một số dự án được thanh tra, nhất là các dự án thuộc địa bàn tỉnh Hà Tây và Hòa Bình (cũ), do chưa phù hợp với định hướng quy hoạch xây dựng Thủ đô Hà Nội, UBND Thành phố đã phải quyết định dừng triển khai thực hiện 192/398 đồ án quy hoạch (bằng 48%) với tổng diện tích 19.607,98 ha để rà soát, xử lý cho phù hợp với quy hoạch chung Thành phố mới được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011, từ đó đã gây không ít khó khăn cho cuộc sống của người dân trong vùng quy hoạch, đình trệ việc thực hiện các dự án đã được giao đất, tiềm ẩn nguyên nhân dẫn đến khiếu nại, tố cáo.

- Chất lượng các đồ án quy hoạch chi tiết các khu đô thị chưa cao, một số đồ án qua kiểm tra còn thiếu đồng bộ trong sử dụng đất, phát triển và khai thác hạ tầng, một số đồ án trên địa bàn 04 quận, huyện qua thanh tra chưa đầy đủ căn cứ pháp lý, chỉ tiêu phê duyệt, có nội dung chưa đúng Quy chuẩn xây dựng, không đủ diện tích tối thiểu so với Quy chuẩn về đất ở, trạm y tế, trường học, giao thông, bãi đỗ xe...; nhiều dự án dọc 2 bên Đại lộ Thăng Long vi phạm hành lang an toàn giao thông, cao độ san nền không phù hợp với hệ thống thoát nước, cao độ đường gom của Đại lộ Thăng Long, tiềm ẩn nguy cơ ùn tắc giao thông, úng ngập khi các dự án đi vào khai thác sử dụng.

3. Về quản lý sử dụng đất đai

3.1. Quản lý thực hiện quy hoạch

Do công tác quản lý việc thực hiện quy hoạch của UBND Thành phố và các Sở, ngành liên quan chưa chặt chẽ, chưa chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật như: việc lựa chọn chủ đầu tư, địa điểm dự án các khu đô thị, nhà ở trên địa bàn Thành phố, hầu hết các dự án được chỉ định thầu, ban hành cơ chế lựa chọn chủ đầu tư chưa phù hợp với quy định; giải quyết hồ sơ thủ tục về đất đai chậm; tỷ lệ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các quận, huyện chậm, gây khó khăn cho công tác quản lý sử dụng đất, thậm chí cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho 07 hộ cá nhân xây dựng sai quy hoạch (tại UNND huyện Từ Liêm); quyết định giao đất chỉ căn cứ vào quy hoạch xây dựng hoặc chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt theo quy định; công tác quản lý thực hiện quy hoạch của Thành phố đã và đang tồn tại những hạn chế, bất cập về cơ chế, việc phân công, phân cấp chưa hợp lý về chức năng đối với các Sở chuyên ngành (như: Sở Xây dựng và Sở Quy hoạch – Kiến trúc); công tác kiểm tra, xử lý vi phạm quy hoạch chưa thường xuyên và dứt điểm, tình trạng vi phạm quy hoạch diễn ra phổ biến, khó xử lý tại các dự án được thanh tra, thậm chí có dự án chưa được cấp giấy chứng nhận đầu tư đã thi công xây dựng (dự án khu đô thị Gamuda, quận Hoàng Mai).

3.2. Việc thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước

Kết quả thanh tra đối với một số dự án trên địa bàn 09 quận, huyện đã phát hiện những khuyết điểm và vi phạm sau đây:

- UBND Thành phố chưa ban hành quy trình hướng dẫn chính thức bằng văn bản để làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất; việc tính tiền sử dụng đất không đúng quy định tại Thông tư số 70/2006/TT-BTC ngày 02/8/2006 và Thông tư số 145/2007/TT-BCT của Bộ Tài chính như: không dự kiến biến động giá thị trường trong doanh thu phát triển nhưng đã đưa vào chi phí phát triển các khoản không đúng quy định (như: dự phòng trượt giá, chi phí bảo dưỡng hạ tầng kỹ thuật...); quyết định cho chủ đầu tư là Tập đoàn HUD được thu tiền hạ tầng đối với các công trình hạ tầng xã hội tại Dự án khu đô thị mới Việt Hưng sai quy định, đầu tư xây dựng sai quy hoạch được duyệt.v.v.

Qua thanh tra đã phát hiện các vi phạm gồm: 5.345,354 tỷ đồng, 204.785 m² đất và 5.718,5 m² sàn xây dựng. Trong đó: Liên ngành (các sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng...) và UBND Thành phố đã tính toán và phê duyệt tiền sử dụng đất, quyết định tạm thu, tạm nộp không đúng các quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004, Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ, Thông tư 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính tại 04 dự án được kiểm tra (thuộc Hà Tây) với số tiền hơn 2.893 tỷ đồng (gồm các dự án: khu du lịch An Khánh của Tập đoàn Đầu tư xây dựng và Du lịch Bảo Sơn; khu đô thị mới Nam An Khánh của Công ty Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà; khu đô thị mới tại lô đất N1+N3 của Công ty cổ phần đầu tư C.E.O; khu đô thị mới Dương Nội của Công ty Thương mại và Du lịch Nam Cường). Một số dự án tại các xã (thuộc địa bàn Hòa Bình) được UBND tỉnh phê duyệt tiền sử dụng đất trị giá hơn 2.500 tỷ đồng, nhưng đến thời điểm thanh tra hầu hết các chủ đầu tư chưa nộp và chưa được các sở, ngành bàn giao hồ sơ về Hà Nội.

- Tiền sử dụng đất tồn đọng phải thu hồi (tính đến thời điểm thanh tra) là 2.234,166 tỷ đồng.

- Chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất không đúng thời gian phải xử lý phạt chậm nộp theo quy định trị giá 1.880,491 tỷ đồng.

4. Việc điều tiết quỹ nhà, đất của Thành phố

- UBND Thành phố (Hà Nội và Hà Tây cũ) ban hành các quyết định (số 123/2001/QĐ-UB ngày 06/12/2001 và số 76/2004/QĐ-UB ngày 09/5/2004),

trong đó quy định chủ đầu tư các dự án phải thực hiện các nghĩa vụ đóng góp 20% quỹ nhà hoặc 30% quỹ đất và toàn bộ tầng 1 các khu chung cư cao tầng trước khi có Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ cho phép thực hiện. Trong đó, từ năm 2006 đến năm 2010, sau khi có Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ, nhưng UBND Thành phố vẫn thực hiện điều tiết quỹ nhà, đất của 34 dự án với tổng diện tích 125.112,2m² đất, 121.417,2m² sàn nhà chung cư (Hà Nội cũ), thu bằng tiền 550,059 tỷ đồng (thuộc Hà Tây cũ).

- Kết quả thực hiện việc điều tiết quỹ nhà, đất, Thành phố chưa tổng hợp đầy đủ số liệu, do đó Thanh tra Chính phủ không kiểm tra chi tiết.

III. KIẾN NGHỊ

1. Về xử lý kinh tế

Căn cứ thực trạng tình hình kinh tế nói chung và chủ trương của Thủ tướng Chính phủ về việc tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp hiện nay, Thanh tra Chính phủ kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo UBND Thành phố Hà Nội:

a. Thu hồi về ngân sách Nhà nước:

- Tiền sử dụng đất còn tồn đọng: 2.234,166 tỷ đồng.
- Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất: 1.880,491 tỷ đồng.
- Các khoản do thực hiện kê khai, tính toán, phê duyệt tiền sử dụng đất, cho phép thu tiền hạ tầng không đúng quy định với tổng số tiền 5.345,354 tỷ đồng.

b. Chỉ đạo xem xét, xử lý, xác định thu tiền sử dụng đất đối với các dự án có vi phạm về việc xây dựng sai quy hoạch, vi phạm quy định về quản lý sử dụng đất gồm: 204.785 m² đất và 5.718,5 m² sàn xây dựng.

2. Về xử lý trách nhiệm

Thanh tra Chính phủ kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo:

a. Đối với UBND thành phố Hà Nội

- Chỉ đạo và thực hiện khắc phục, xử lý trách nhiệm theo đúng quy định của pháp luật đối với các Sở, ngành, UBND các quận, huyện, các cơ quan, đơn vị và cá nhân thuộc thẩm quyền có liên quan đến các khuyết điểm và vi phạm đã nêu trong kết luận thanh tra.

- Chỉ đạo thực hiện một số nội dung cụ thể như sau:

+ Chỉ đạo các sở, ngành liên quan kiểm tra, rà soát việc thực hiện và quản lý theo cơ chế điều tiết quỹ nhà, đất của Thành phố để có biện pháp xử lý kịp thời, tránh thất thoát tài sản của Nhà nước và doanh nghiệp.

+ Chỉ đạo cơ quan có thẩm quyền rà soát, xử lý theo đúng quy định của pháp luật đối với các dự án: dự án khu nhà ở và công trình công cộng tại Cổ Nhuế; dự án xây dựng nhà ở để bán và hạ tầng kỹ thuật tại xã Trung Văn, huyện Từ Liêm; dự án khu đô thị Gamuda, quận Hoàng Mai...

+ Kiểm tra, rà soát và xử lý, điều chỉnh các đồ án quy hoạch xây dựng thiếu các chỉ tiêu quy hoạch như: diện tích cây xanh, trường học, trạm y tế ... theo đúng Quy chuẩn xây dựng hiện hành. Đồng thời, xử lý các dự án chuyển đổi mục đích sai quy hoạch tại quận Thanh Xuân theo đúng quy định của pháp luật.

+ Phối hợp với Bộ Giao thông vận tải, kiểm tra, rà soát đối với các dự án dọc hai bên Đại lộ Thăng Long có cốt nền xây dựng, đầu nối đường giao thông không phù hợp với thiết kế hạ tầng xung quanh để đưa ra biện pháp khắc phục kịp thời, tránh tình trạng quá tải, ngập lụt hệ thống hạ tầng kỹ thuật khi dự án đi vào khai thác sử dụng.

+ Sở Tài chính Hà Nội làm việc với Bộ Tài chính để có văn bản hướng dẫn cụ thể và thống nhất mức áp dụng các loại chi phí đầu tư ước tính được giám trừ trong việc tính tiền sử dụng đất theo phương pháp thặng dư. Kiểm tra và xử lý theo quy định việc phê duyệt tiền sử dụng đất một số dự án tại các xã (thuộc Hòa Bình) chưa được các sở, ngành bàn giao hồ sơ về Hà Nội.

+ Các Sở, ngành chuyên môn và quận, huyện của Thành phố cần có sự phối hợp chặt chẽ hơn nữa trong công tác quy hoạch, quản lý quy hoạch. Điều chỉnh và phân cấp hợp lý trong công tác thẩm định, phê duyệt và quản lý thực hiện quy hoạch xây dựng giữa Sở Quy hoạch – Kiến trúc và Sở Xây dựng của Thành phố.

+ Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các dự án trên địa bàn; chấn chỉnh, bổ sung đội ngũ cán bộ về: quản lý, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng, thẩm định dự án đầu tư, quản lý đầu tư xây dựng v.v.

b. Đối với các doanh nghiệp chủ đầu tư các dự án: thực hiện nghiêm các kiến nghị xử lý về kinh tế, đồng thời xử lý trách nhiệm đối với đơn vị, cá nhân thuộc thẩm quyền liên quan đến khuyết điểm, vi phạm theo kết luận thanh tra.

Trên đây là Thông báo Kết luận của Thanh tra Chính phủ về thanh tra việc chấp hành pháp luật trong công tác quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và quản lý sử dụng đất đai tại thành phố Hà Nội. *Ngô*

Nơi nhận: *lưu*

- Tổng TTCP (để b/c);
- Phó Tổng TTCP Ngô Văn Khánh;
- Trung tâm thông tin;
- Lưu: VP, Vụ I, Đoàn T.Tra.

KT. TỔNG THANH TRA
PHÓ TỔNG THANH TRA



Ngô Văn Khánh