

Số: ~~1029~~/TB-TTTPHà Nội, ngày ~~30~~ tháng 6 năm 2021**THÔNG BÁO KẾT LUẬN THANH TRA****Việc chấp hành chính sách, pháp luật liên quan đến các dự án BT sử dụng quỹ đất thanh toán tại khu vực sân bay Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa**

Ngày 28/5/2021, Thanh tra Chính phủ ban hành Kết luận thanh tra số 129/KL-TTTP về việc chấp hành chính sách, pháp luật liên quan đến các dự án BT sử dụng quỹ đất thanh toán tại khu vực sân bay Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Ngày 12/6/2021, Phó Thủ tướng Thường trực Trương Hòa Bình đã có ý kiến chỉ đạo thực hiện kiến nghị của Thanh tra Chính phủ tại Văn bản số 1338/VPCP-V.I của Văn phòng Chính phủ.

Thực hiện Điều 39, Luật Thanh tra số 56/2010/QH12 về công khai kết luận thanh tra. Thanh tra Chính phủ thông báo kết luận thanh tra như sau:

A. NỘI DUNG THANH TRA

Thanh tra việc chấp hành chính sách, pháp luật liên quan đến các dự án BT sử dụng quỹ đất thanh toán tại khu vực sân bay Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Cụ thể, có 06 dự án BT có chủ trương sử dụng quỹ đất thanh toán tại khu vực sân bay Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa:

- Có 03 dự án do Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn (Công ty Phúc Sơn) làm Nhà đầu tư (NĐT): Dự án các tuyến đường, các nút giao thông kết nối Khu sân bay Nha Trang; Dự án Nút giao Ngọc Hội; Dự án đường Vành đai kết nối nút giao thông Ngọc Hội.

- Dự án Đường số 4 (đoạn từ đường số 6 đến đường số 23) do Công ty Cổ phần Đầu tư VCN làm NĐT.

- Dự án Đường Nguyễn Thiện Thuật nối dài, thành phố Nha Trang do Công ty Hacom Holdings làm NĐT.

- Dự án Hệ thống thu gom, xử lý nước thải Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh do Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ môi trường INCOTEC - Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Ngọc Minh UDIC làm NĐT.

B. KẾT QUẢ THANH TRA

I. Việc chấp hành pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng đối với các dự án BT sử dụng quỹ đất thanh toán tại khu vực sân bay Nha Trang.

1. Đối với 03 dự án BT do Công ty Phúc Sơn làm NĐT:**1.1. Việc lựa chọn dự án BT và công bố dự án.**

Trên cơ sở Tờ trình số 4148/TTr-UBND ngày 14/6/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa và ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 4848/BKHĐT-QLĐT ngày 23/6/2016; ý kiến của các Bộ, ngành liên quan tại cuộc họp ngày

04/7/2016. Ngày 06/7/2016, Thủ tướng Chính phủ có Văn bản số 1175/TTg-KTN đồng ý về nguyên tắc cho phép áp dụng hình thức lựa chọn NĐT trong trường hợp đặc biệt quy định tại Điều 26 Luật Đấu thầu năm 2013, theo phương thức đàm phán trực tiếp với NĐT để thực hiện 02 dự án: Dự án Nút giao thông Ngọc Hội - Đường 23/10 và Dự án kết nối giao thông với Khu sân bay Nha Trang theo hình thức hợp đồng BT như đề nghị của UBND tỉnh và ý kiến của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Sau khi được Thủ tướng Chính phủ đồng ý, UBND tỉnh Khánh Hòa có các Quyết định: số 2484/QĐ-UBND ngày 24/8/2016; số 2485/QĐ-UBND ngày 24/8/2016; số 2630/QĐ-UBND ngày 06/9/2016 phê duyệt đề xuất dự án, có các nội dung sau:

- Dự án các tuyến đường, các nút giao thông kết nối Khu sân bay Nha Trang: Tổng mức đầu tư dự kiến 725,3 tỷ đồng; phương án hoàn vốn: sử dụng quỹ đất thanh toán diện tích khoảng 4,07ha, tại Dự án Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang; giá trị quỹ đất tạm tính: 741,671 tỷ đồng; thời gian hợp đồng dự án: 02 năm (2016 - 2017);

- Dự án Nút giao Ngọc Hội: Tổng mức đầu tư dự kiến 1.378,9 tỷ đồng; phương án hoàn vốn: sử dụng quỹ đất thanh toán diện tích khoảng 5,37ha, tại Dự án Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang; giá trị quỹ đất tạm tính: 1.358,4 tỷ đồng, thời gian hợp đồng dự án 2 năm (2016 - 2017);

- Dự án đường vành đai kết nối nút giao thông Ngọc Hội: Tổng mức đầu tư dự kiến 1.180,1 tỷ đồng; phương án hoàn vốn: sử dụng quỹ đất thanh toán diện tích khoảng 9,68ha, tại Dự án Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang; giá trị quỹ đất tạm tính: 1.099,25 tỷ đồng; thời gian hợp đồng dự án 2 năm (2016 - 2017).

Sau đó, các Dự án BT được công bố danh mục dự án trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia vào ngày 26/8 và 13/9/2016.

1.2. Việc lập, thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi (BCNCKT); phê duyệt thiết kế - dự toán.

- Dự án Các tuyến đường, các nút giao thông kết nối Khu sân bay Nha Trang:

Ngày 10/8/2017, UBND tỉnh phê duyệt BCNCKT tại Quyết định số 2316/QĐ-UBND. Trong đó: Tổng mức đầu tư (TMĐT): 1.015,1 tỷ; Nhà nước thanh toán cho NĐT bằng một phần tiền sử dụng đất dự án Khu sân bay Nha Trang; diện tích đất khoảng 6 ha (phân khu 2A; Phân khu 2, Phân khu 3), giá trị quỹ đất tạm tính 949,9 tỷ; thời gian thực hiện hợp đồng dự án 02 năm (từ Quý IV/2017 - Quý IV/2019). Sau đó, điều chỉnh đến ngày 30/6/2021 (tại Quyết định số 1435/QĐ-UBND ngày 22/6/2020).

- Dự án Nút giao Ngọc Hội:

Ngày 17/8/2017, UBND tỉnh phê duyệt BCNCKT tại Quyết định số 2402/QĐ-UBND. Trong đó: TMĐT: 1.351,16 tỷ; Nhà nước thanh toán cho NĐT bằng một phần tiền sử dụng đất dự án Khu sân bay Nha Trang; diện tích đất khoảng 5,49ha (Phân khu 2A; Phân khu 2, Phân khu 3), giá trị quỹ đất tạm tính là 1.215,7 tỷ; thời gian thực hiện hợp đồng dự án 02 năm (từ Quý IV/2017 - Quý

IV/2019). Sau đó, điều chỉnh đến 30/6/2021 (tại Quyết định số 1433/QĐ-UBND ngày 22/6/2020).

- Dự án Đường vành đai kết nối Nút giao thông Ngọc Hội:

Ngày 23/8/2017, UBND tỉnh phê duyệt BCNCKT tại Quyết định số 2483/QĐ-UBND. Trong đó: tổng vốn đầu tư dự án: 1.196,3 tỷ; Nhà nước thanh toán cho NĐT bằng một phần tiền sử dụng đất từ dự án Khu sân bay Nha Trang; diện tích khoảng 9,15 ha (phân khu 2A; phân khu 2, phân khu 3), giá trị quỹ đất tạm tính là 1.099,3 tỷ; thời gian thực hiện hợp đồng dự án: 02 năm (từ Quý IV/2017- Quý IV/2019). Sau đó, điều chỉnh đến ngày 30/11/2020 (tại Quyết định số 1434/QĐ-UBND ngày 22/6/2020).

1.3. Việc lựa chọn NĐT; ký kết thỏa thuận đầu tư, hợp đồng dự án BT.

Trên cơ sở đề nghị của UBND tỉnh tại Tờ trình số 4148/TTr-UBND ngày 14/6/2016; Bộ Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 4848/BKHĐT-QLĐT ngày 23/6/2016; Thủ tướng Chính phủ có Văn bản số 1175/TTg-KTN ngày 06/7/2016 đồng ý về nguyên tắc cho phép áp dụng hình thức lựa chọn NĐT trong trường hợp đặc biệt theo Điều 26 Luật Đấu thầu năm 2013, theo phương thức đàm phán trực tiếp với NĐT. Theo đó, Công ty Phúc Sơn cam kết giảm 5% giá trị phần xây lắp (nếu được lựa chọn NĐT), được Bộ Kế hoạch và Đầu tư đánh giá với mức giảm 5% giá trị phần xây lắp là cao hơn mức tiết kiệm trung bình cả nước đối với gói thầu áp dụng hình thức chỉ định thầu là 3,9%.

Sau đó, UBND tỉnh có chỉ đạo tại Thông báo số 665/UBND ngày 29/9/2017 như sau: “...đối với chi phí giảm 5% giá trị phần xây lắp của Nhà đầu tư theo cam kết, thống nhất thời điểm Nhà đầu tư nộp vào ngân sách sau khi thực hiện xong việc nghiệm thu, thanh quyết toán công trình hạ tầng của dự án...” coi như một khoản đề xuất nộp ngân sách đề phê duyệt HSYC, HSDX, thương thảo và ký kết hợp đồng BT dự án.

Ngày 30/10/2017, Ban Giao thông có Tờ trình số 1516, 1517/TTr-DAGT; ngày 31/10/2017, Ban Phát triển Tỉnh có Tờ trình số 1000/BQL-QLDA2 đề nghị phê duyệt kết quả lựa chọn NĐT dự án Nút giao Ngọc Hội và dự án Đường vành đai kết nối nút giao thông Ngọc Hội; dự án các tuyến đường, các nút giao thông kết nối Khu sân bay Nha Trang. Ngày 06/11/2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định tại các Báo cáo số 2950, 2951, 2952/BC-SKHĐT trình UBND tỉnh. Ngày 07/11/2017, UBND tỉnh phê duyệt kết quả lựa chọn NĐT tại các Quyết định số 3346, 3347, 3348/QĐ-UBND; trong đó NĐT trúng thầu 03 dự án là Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn.

Sau đó, trên cơ sở kết quả lựa chọn NĐT, thỏa thuận đầu tư được ký kết giữa các Ban quản lý và NĐT; ngày 08/11/2017, Công ty Phúc Sơn có văn bản đề nghị cấp GCNĐKĐT 03 dự án BT; ngày 08/11/2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư có các Báo cáo thẩm tra số 2977, 2978, 2979/BC-SKHĐT đề nghị UBND tỉnh cấp GCNĐKĐT đối với 03 dự án BT; ngày 09/11/2017, UBND tỉnh cấp các GCNĐKĐT số 3371, 3372, 3373 cho Công ty Phúc Sơn thực hiện dự án BT.

- Hợp đồng dự án BT:

+ Dự án các tuyến đường, các nút giao thông kết nối Khu sân bay Nha Trang: Ngày 09/11/2017, Ban QLDA Phát triển và Công ty Phúc Sơn ký kết Hợp đồng số 01/2017/HĐ-BT (UBND tỉnh ủy quyền tại Công văn số 10393/UBND-XDND ngày 07/11/2017).

+ Dự án Nút giao Ngọc Hội: Ngày 09/11/2017, Ban Giao thông và Công ty Phúc Sơn ký kết Hợp đồng số 01/2017/HĐ-BT (UBND tỉnh ủy quyền tại Công văn số 10392/UBND-XDND ngày 07/11/2017).

+ Dự án Đường vành đai kết nối nút giao thông Ngọc Hội: Ngày 09/11/2017, Ban Giao thông và Công ty Phúc Sơn ký kết Hợp đồng số 02/2017/HĐ-BT (UBND tỉnh ủy quyền tại Công văn số 10392/UBND-XDND ngày 07/11/2017).

1.4. Việc triển khai, thực hiện các dự án BT.

Tiến độ thi công đến nay rất chậm, nguyên nhân chủ yếu là do: Công tác đền bù giải phóng mặt bằng; việc thay đổi, điều chỉnh quy hoạch; thay đổi thiết kế ảnh hưởng tiến độ, không đảm bảo cam kết của UBND tỉnh với Thủ tướng Chính phủ nhưng chưa được phân tích, đánh giá xác định rõ nguyên nhân, quy trách nhiệm và đề ra các biện pháp xử lý, tháo gỡ để đẩy nhanh tiến độ dự án. Cụ thể, theo Báo cáo số 210/BC-UBND ngày 30/10/2020 của UBND tỉnh, tiến độ thực hiện các dự án như sau:

+ Dự án các nút giao, tuyến đường kết nối khu sân bay: Khối lượng thực hiện hợp đồng BT đến thời điểm hiện nay (kể cả ứng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng) với giá trị ước đạt khoảng 313,7 tỷ đồng, đạt khoảng 32% so với giá trị hợp đồng (trong đó chi phí xây dựng khoảng 40,34 tỷ đồng, đạt khoảng 11%).

+ Dự án Nút Giao thông Ngọc Hội: Khối lượng thực hiện hợp đồng BT đến nay là 410,8/1.250, tỷ đồng, đạt 32,86% (trong đó: Chi đền bù giải phóng mặt bằng: 119,7/232 tỷ đồng, đạt 51,5%; chi phí xây dựng: 291,1/1.130 tỷ đồng, đạt 25,7%).

+ Dự án tuyến đường vành đai kết nối Nút giao thông Ngọc Hội: Chi phí xây dựng tuyến Nhánh Nam là 228,174 tỷ đồng, đạt 20,4% hợp đồng; tuyến nhánh phía Bắc chưa thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng, chưa phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán.

2. Đối với 03 dự án BT do Nhà đầu tư khác.

2.1. Dự án Đường số 4 (đoạn từ đường số 6 đến đường số 23), phía Tây đường Lê Hồng Phong, thành phố Nha Trang.

Ngày 05/01/2015, UBND tỉnh phê duyệt BCNCKT tại Quyết định số 02/QĐ-UBND và điều chỉnh tại Quyết định số 1652/QĐ-UBND ngày 13/6/2016. Theo đó: Mục tiêu đầu tư: Hoàn thiện hệ thống giao thông chính, để kết nối các khu đô thị mới phía Tây đường Lê Hồng Phong; quy mô đầu tư: đường cấp 3 đô thị, chiều dài 3,17 km; tổng mức đầu tư 265,555 tỷ đồng; phương án hoàn vốn: thực hiện dự án khai thác quỹ đất 52.864,78m² thuộc Quy hoạch Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang; thời gian thực hiện dự án: 02 năm.

Ngày 22/10/2015, UBND tỉnh Khánh Hòa (Bên A) và Công ty Cổ phần Đầu tư VCN (Bên B) ký kết Hợp đồng BT số 09/2015/HĐ-VCN; ký Phụ lục số 01 điều chỉnh: tổng vốn đầu tư: 227,786 tỷ đồng; thời gian và tiến độ: 24 tháng; phương án thu hồi vốn: thực hiện dự án khai thác quỹ đất 38.682,95m² tại Khu sân bay Nha Trang. Dự án đã được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng ngày 26/12/2016; UBND tỉnh phê duyệt quyết toán dự án tại Quyết định số 2094/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 có tổng kinh phí được quyết toán 211,712 tỷ đồng. Sau đó, Kiểm toán Nhà nước Khu vực VIII kiểm toán, giảm giá trị quyết toán là 5,962 tỷ đồng (Báo cáo kết quả kiểm toán số 73/TB-KV VIII ngày 30/10/2019) và UBND tỉnh Khánh Hòa đã có Quyết định số 666/QĐ-UBND ngày 26/3/2020 điều chỉnh giá trị quyết toán còn 205,749 tỷ đồng. Đến nay, NĐT chưa được UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất để thanh toán theo hợp đồng ký kết. Do quỹ đất Khu sân bay Nha Trang dự kiến dùng để thanh toán theo dự án BT này được chuyển sang để đầu giá tạo nguồn đầu tư sân bay Phan Thiết (Văn bản số 4943/UBND-XDND ngày 21/5/2020 của UBND tỉnh) nên không có đất để thanh toán cho dự án BT này.

Ngày 10/6/2020, Nhà đầu tư có Văn bản số 432/CV-PTDA, đề xuất phương án sử dụng quỹ đất thanh toán khoảng 06 ha tại khu vực Kho cảng Bình Tân, thành phố Nha Trang. Hiện nay, UBND tỉnh đang chỉ đạo rà soát, nghiên cứu khu đất 06 ha này để báo cáo xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ việc sử dụng quỹ đất này để thanh toán hợp đồng BT theo quy định của pháp luật.

Qua kiểm tra, rà soát có một số nội dung còn sai sót, vi phạm như: UBND tỉnh phê duyệt dự án, phê duyệt Quy hoạch chi tiết đoạn tuyến (từ đường 23/10 đến đường số 12) có bề rộng mặt đường từ 14,5m xuống 10,5m là không phù hợp với quy hoạch phân Khu 1/2000 được duyệt; Ban quản lý dự án các công trình Giao thông và Thủy lợi Khánh Hòa (nay là Ban Nông nghiệp) phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư là không đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 84 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ.

2.2. Dự án Đường Nguyễn Thiện Thuật nối dài, thành phố Nha Trang.

Ngày 10/6/2016, UBND tỉnh phê duyệt BCNCKT tại Quyết định số 1649/QĐ-UBND; điều chỉnh tại Quyết định số 549/QĐ-UBND ngày 01/3/2017; theo Quyết định số 1985/QĐ-UBND ngày 11/7/2017 có nội dung: Mục tiêu đầu tư: Hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông, kết nối lưu thông ra khu vực sân bay Nha Trang và đường Trần Phú theo quy hoạch; quy mô đầu tư: gồm có 3 đoạn, dài 1,087km; tổng mức đầu tư 140,8 tỷ đồng; phương án hoàn vốn: Nhà nước dự kiến thanh toán cho NĐT bằng giá trị quyền sử dụng đất các lô đất có kí hiệu P8, DVTM, CX13, CC7, BT15, CX12, BT13, BT12, BT14, P5, CC6, Khu sân bay Nha Trang. Việc giao đất cho NĐT sẽ được UBND tỉnh xem xét sau khi Bộ Quốc phòng bàn giao chính thức các lô đất hoàn vốn và rà soát lại quy hoạch, quỹ đất hoàn vốn các dự án BT trong khu vực; thời gian thực hiện dự án: 03 năm (điều chỉnh từ 2016-2018); Hợp đồng dự án số 01/2017/HĐ-BT ngày 17/11/2017 giữa UBND thành phố Nha Trang và Công ty Hacom Holdings với nội dung: giá trị BT: 123,222 tỷ đồng; giá trị NĐT nộp vào NSNN 2,187 tỷ đồng; phương án hoàn vốn: như dự án được phê duyệt; thời gian thực hiện hợp đồng: 12 tháng.

Đến nay, công trình đã đưa vào sử dụng, được Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu tại Văn bản số 1892/SXD-HTKT ngày 29/05/2019, nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu, vì vậy chưa được bàn giao cho cơ quan quản lý. Khu đất dự kiến thanh toán theo hợp đồng ký kết chưa được Bộ Quốc phòng bàn giao theo cam kết của Bộ Quốc phòng tại Biên bản số 36/BB-BQP-UBND ngày 07/10/2015.

Qua kiểm tra, rà soát có một số tồn tại, sai sót như: Quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư hoàn vốn, nhưng không được xác định giá trị quỹ đất để tính theo nguyên tắc ngang giá quy định tại khoản 3 Điều 3 Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ là chưa phù hợp. Mặc dù, Khu đất dự kiến thanh toán chưa được Bộ Quốc phòng bàn giao cho địa phương nhưng Nhà đầu tư đã có thỏa thuận cam kết với tỉnh trước khi phê duyệt dự án (Nhà đầu tư chấp nhận chờ đến khi Bộ Quốc phòng bàn giao chính thức khu đất; các phát sinh chi phí của việc bàn giao chậm do Nhà đầu tư chịu trách nhiệm).

2.3. Hệ thống thu gom, xử lý nước thải Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh.

Ngày 30/06/2014, UBND tỉnh phê duyệt BCNCKT tại Quyết định số 1631/QĐ-UBND, với nội dung: Mục tiêu đầu tư: giải quyết môi trường, tạo điều kiện cho việc đầu tư và phát triển Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh; quy mô đầu tư: Hệ thống thu gom và trạm xử lý nước thải công suất 7.000 m³/ngày đêm; Vốn mức đầu tư: 642,544 tỷ đồng; Phương án hoàn vốn: giao quỹ đất thanh toán các lô: Đất dịch vụ du lịch khép kín Lô D12b diện tích 79.000m², xây dựng khu du lịch dịch vụ; Đất sản xuất kinh doanh 168-170-172 đường Thống Nhất- Nha Trang, có diện tích 1.516m², đầu tư xây dựng trung tâm thương mại; Đất Khu trung tâm Đô thị - Thương mại - Tài chính - Du lịch (Sân bay Nha Trang cũ) lô TT23 có diện tích 19.308m², đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, cho thuê hoặc kinh doanh thuộc Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 29/8/2013; thời gian thực hiện dự án: 03 năm, kể từ ngày khởi công.

Hợp đồng BT dự án được ký số 01/2016/HĐ-BT ngày 24/11/2016, giữa Ban quản lý Khu du lịch Bán đảo Cam Ranh (Bên A) và Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và công nghệ môi trường INCOTEC - Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Ngọc Minh UDIC (Bên B), có nội dung: Tổng vốn đầu tư dự án ký hợp đồng BT là 473,732 tỷ đồng; thời hạn thực hiện dự án 03 năm. Quỹ đất hoàn vốn: như dự án phê duyệt (*trong đó: có lấy một số lô đất Khu sân bay để thanh toán quỹ đất*).

Đến nay, theo Báo cáo số 569/BQLKDL ngày 01/10/2020 thì khối lượng thực hiện dự án đã hoàn thành khoảng 420,945 tỷ đồng/473,734 tỷ đồng (khoảng 80% so với hợp đồng BT).

Ngày 21/7/2017, UBND tỉnh có Quyết định số 2109/QĐ-UBND giao đất thanh toán lô D12b diện tích 79.720,9 m² thuộc Khu 4 - Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh có giá trị quỹ đất thanh toán là 30,987 tỷ đồng; quỹ đất còn lại (theo Hợp đồng BT) chưa giao đất.

Ngày 25/9/2017, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 2850/QĐ-UBND về phê duyệt giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả

thời gian thuê tại lô D12b: với giá đất ở (đất ở không hình thành đơn vị ở) là 572.312 đồng/m²; giá đất thương mại dịch vụ, đất công trình sự nghiệp, đất công cộng có mục đích kinh doanh là 339.018 đồng/m²; tổng giá trị quỹ đất được xác định thanh toán là 30,987 tỷ đồng. Sau đó, UBND tỉnh có Văn bản số 11281/UBND-XDND ngày 26/10/2020 có nêu:

+ Quỹ đất đã thanh toán (lô D12b) cho NĐT: *“Giao Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư...tham mưu điều chỉnh loại hình đất ở không hình thành đơn vị ở thành đất sản xuất kinh doanh (thương mại dịch vụ) tại quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500,... trong đó cần lưu ý phải xem xét tính toán, xác định lại nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án theo đúng quy định”*.

+ Đối với quỹ đất hoàn vốn còn lại dự kiến thanh toán cho Nhà đầu tư nhưng chưa thực hiện thanh toán: *“Thống nhất chủ trương bỏ các lô đất 168 – 170 – 172 Thống Nhất - Nha Trang và các lô BT9, BT10, BT11, HH6, CX11, CX25 tại sân bay Nha Trang ra khỏi hợp đồng BT..., đồng thời bố trí quỹ đất tại Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh để hoàn vốn cho dự án BT Hệ thống thu gom và xử lý nước thải Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh.... Việc thanh toán sẽ được thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 69/2019/NĐ-CP ngày 15/8/2019 của Chính phủ”*.

Qua kiểm tra, rà soát có một số nội dung còn tồn tại, vi phạm như: Việc UBND tỉnh không ban hành Quyết định phê duyệt đề xuất dự án là chưa đúng quy định tại khoản 4 Điều 11 Nghị định số 108/2009/NĐ-CP ngày 27/11/2009 của Chính phủ; việc phê duyệt dự án, thiết kế có đoạn tuyến ống thu gom ven Đầm Thủy Triều, trạm bơm số 1, số 2 tại Khu 5 chưa phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết phân khu được duyệt; việc xác định lại giá trị quỹ đất của lô đất D12b diện tích 79.720,9 m² thuộc Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, với giá trị quỹ đất được xác định là 30,987 tỷ đồng theo Văn bản số 11281/UBND-XDND ngày 26/10/2020 chưa được các Sở, ban ngành liên quan thực hiện; chưa xác định được diện tích đất cụ thể để thanh toán.

II. Thanh tra việc sử dụng quỹ đất tại khu vực sân bay Nha Trang để thanh toán cho Nhà đầu tư thực hiện dự án BT.

1. Về chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và bàn giao đất khu đất sân bay Nha Trang cũ.

1.1. Chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất

Sân bay Nha Trang thuộc thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa do Bộ Quốc phòng quản lý, có tổng diện tích khoảng 238,82ha. Bộ Quốc phòng và UBND tỉnh Khánh Hòa xin chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất sân bay Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (Tờ trình số 4722/TTr-BQP-UBND ngày 11/9/2009), đã được Thủ tướng Chính phủ có ý kiến đồng ý tại Văn bản số 2398/TTg-KTN ngày 02/12/2009.

1.2. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Dự án xây dựng khu đô thị mới tại khu sân bay Nha Trang có trong Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011 - 2015) tỉnh Khánh Hòa được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 52/NQ-CP ngày

10/4/2013; và được Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và Kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) tỉnh Khánh Hòa tại Nghị quyết số 48/NQ-CP ngày 09/5/2018.

1.3. Việc bàn giao, tiếp nhận khu đất

Ngày 11/11/2015, UBND tỉnh Khánh Hòa và Bộ Quốc phòng ký Biên bản số 38/BB-BQP-UBND về việc bàn giao 18,8ha đất sân bay Nha Trang cho Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa quản lý; ngày 02/12/2015, UBND tỉnh Khánh Hòa, Trường Sĩ quan Không quân và Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn đã tổ chức bàn giao và tiếp nhận 18,8ha đất sân bay Nha Trang trên thực địa tại Biên bản số 01/BB-SQKQ-UBND-PS.

Ngày 17/12/2015, UBND tỉnh Khánh Hòa và Bộ Quốc phòng ký Biên bản số 39/BB-BQP-UBND về việc bàn giao đất (đợt 2) trong sân bay Nha Trang; ngày 08/01/2016, UBND tỉnh Khánh Hòa, Trường Sĩ quan Không quân, Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn đã tổ chức bàn giao, tiếp nhận 44,09354ha quỹ đất sân bay Nha Trang (đợt 2) trên thực địa tại Biên bản số 02/BB-SQKQ-UBND-PS.

Sau khi đã bàn giao tại thực địa, ngày 24/10/2016, Bộ Quốc phòng có Văn bản số 10560/BQP-TM, đồng ý bàn giao khoảng 62,89ha/238,82ha đất Quốc phòng cho UBND tỉnh Khánh Hòa; diện tích còn lại Bộ Quốc phòng vẫn đang quản lý sử dụng.

2. Kiểm tra trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất tại khu sân bay Nha Trang thanh toán các dự án BT

2.1. Quyết định số 3262/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 của UBND tỉnh

- Ngày 26/10/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 720/TTr-STNMT-CCQLĐĐ về việc đề nghị thu hồi đất do Trường sĩ quan Không quân quản lý tại khu vực sân bay Nha Trang để giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn thực hiện dự án Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang.

- Ngày 28/10/2016, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 3262/QĐ-UBND về việc thu hồi đất do Trường sĩ quan Không quân quản lý tại khu vực sân bay Nha Trang, thành phố Nha Trang và giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn thực hiện Dự án Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang (phân khu 2A; phân khu 2 và phân khu 3), diện tích 623.064 m².

- Ngày 24/11/2016 tại Khu vực sân bay Nha Trang, đại diện: Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Nha Trang, UBND phường Lộc Thọ (vắng), UBND phường Phước Hải, UBND phường Phước Long, UBND phường Vĩnh Nguyên, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Khánh Hòa, Trường sĩ quan Không quân và đại diện bên nhận đất trên thực địa (Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn) đã ký Biên bản xác định mốc giới và giao đất trên thực địa.

Như vậy, nội dung giao đất, cho thuê đất tại Quyết định 3262/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa là vi phạm quy định của Luật Đất đai và không phù hợp với chủ trương sử dụng quỹ đất tại sân bay Nha Trang để

hoàn vốn cho các dự án BT tại Văn bản số 1175/TTg-KTN ngày 06/7/2016 của Thủ tướng Chính phủ. Tuy nhiên, sau đó đã được điều chỉnh tại Quyết định số 2139/UBND ngày 25/7/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

2.2. Quyết định số 2139/UBND ngày 25/7/2017 về việc điều chỉnh khoản 2 Điều 1, Điều 2 Quyết định 3262/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

- Ngày 16/6/2016, UBND tỉnh Khánh Hòa có Thông báo số 358/TB-UBND giao Sở Tài nguyên và Môi trường khẩn trương thực hiện rà soát hồ sơ, tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung quyết định giao đất, cho thuê đất (Quyết định số 3262/QĐ-UBND ngày 28/10/2016) theo đúng quy định của pháp luật đất đai hiện hành, phù hợp với cơ chế, chính sách quy định tại Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ và Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/5/2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định cơ chế Nhà nước thanh toán bằng quỹ đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo hình thức Xây dựng - Chuyển giao, trình UBND tỉnh phê duyệt trước ngày 30/6/2017.

- Ngày 25/7/2017, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 2139/QĐ-UBND về việc điều chỉnh khoản 2 Điều 1, Điều 2 Quyết định số 3262/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa như sau:

Giao toàn bộ diện tích đất 623.064,4 m² đất (gồm 623.022,3 m² đất đã thu hồi tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 3262/QĐ-UBND của UBND tỉnh Khánh Hòa và 42,1 m² đất do UBND phường Lộc Thọ quản lý) để hoàn vốn dự án BT (dự án Nút giao thông Ngọc Hội - đường 23/10 và dự án kết nối giao thông với Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang theo Văn bản số 1175/TTg-KTN ngày 06/7/2016 của Thủ tướng Chính phủ) cho Công ty cổ phần Phúc Sơn thực hiện dự án khu Dự án Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang (phân khu 2, phân khu 3 và phân khu 2A).

Sau khi ký hợp đồng Xây dựng - chuyển giao (BT), xác định giá trị quyền sử dụng đất tại khu đất hoàn vốn, giao Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn thực hiện dự án phù hợp quy định tại Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ và Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/5/2015 của Thủ tướng Chính phủ.

Theo quy định tại Điều 43 Nghị định số 15/2015/NĐ-CP thì việc giao đất, cho thuê đất để hoàn vốn chỉ được thực hiện khi cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng BT với nhà đầu tư. Thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất được triển khai đồng thời hoặc sau khi hoàn thành Dự án BT.

Do đó, việc UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 về việc điều chỉnh khoản 2 Điều 1, Điều 2 Quyết định số 3262/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa, có nội dung để hoàn vốn dự án BT khi hợp đồng dự án BT chưa được ký kết là không phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 43 Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ. Vì vậy, UBND tỉnh Khánh Hòa đã phải ban hành Quyết định số

369/QĐ-UBND ngày 01/02/2018 để điều chỉnh, thay thế những nội dung không phù hợp trên.

2.3. Việc ban hành Quyết định số 369/QĐ-UBND ngày 01/02/2018 điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

- Ngày 30/01/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 67/TTr-STNMT-CCQLĐĐ về việc đề nghị điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

- Ngày 01/02/2018, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 369/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, bổ sung Điều 1 Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 của UBND tỉnh Khánh Hòa, như sau:

Điều 1. Điều chỉnh, bổ sung Điều 1 Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 của UBND tỉnh về việc Điều chỉnh khoản 2 Điều 1, Điều 2 tại Quyết định số 3262/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa; nội dung sau khi điều chỉnh như sau:

“Điều 1: Giao toàn bộ diện tích đất 623.064,40m² đất (gồm 623.022,30m² đất đã thu hồi tại khoản 1 Điều 1 của Quyết định số 3262/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa và 42,1m² đất do UBND phường Lộc Thọ quản lý) cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn (trụ sở chính xã Tam Phúc, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc) để quản lý, thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, các thủ tục chuẩn bị đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng (sau khi hoàn thành bàn giao lại cho nhà nước quản lý), sử dụng đất để thực hiện dự án Khu trung tâm đô thị, dịch vụ, tài chính, du lịch Nha Trang tại phân khu 2, phân khu 3 và phân khu 2A (diện tích, loại đất được giao, cho thuê theo thỏa thuận ghi tại Hợp đồng BT được ký kết giữa cơ quan được ủy quyền ký kết hợp đồng với Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn: Dự án các tuyến đường, các nút giao thông kết nối khu sân bay Nha Trang; dự án Nút giao Ngọc Hội; dự án Vành đai kết nối Nút giao thông Ngọc Hội). Cơ cấu sử dụng đất tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 một phần Phân khu 2, Phân khu 3 Khu trung tâm đô thị, dịch vụ, tài chính, du lịch Nha Trang (hợp nhất các đồ án quy hoạch chi tiết khu vực phía Bắc trục đường chính) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 21/7/2017.

Điều 2: Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, các cơ quan có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc sau đây:

1. Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh xác định giá đất cụ thể theo cơ cấu sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 21/7/2017 của UBND tỉnh để làm cơ sở xác định giá trị quỹ đất hoàn vốn cho các dự án BT (dự án các tuyến đường, các nút giao thông kết nối khu sân bay Nha Trang; dự án Nút giao Ngọc Hội; dự án đường Vành đai kết nối Nút giao thông Ngọc Hội) theo quy định.

2. Sau khi có Quyết định phê duyệt giá đất của UBND tỉnh Khánh Hòa, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ban QLDA Phát triển tỉnh, Ban QLDA Đầu tư xây dựng các công trình Giao thông rà soát, xác định lại Tên, kí hiệu, diện tích, giá trị quỹ đất

đất hoàn vốn cho các dự án BT theo quy hoạch đã được phê duyệt. Sau khi tên, kí hiệu, diện tích, giá trị quỹ đất hoàn vốn cho các dự án BT đã được xác định, giao Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn để xây dựng cơ sở hạ tầng sau khi hoàn thành bàn giao lại cho nhà nước quản lý, sử dụng đất để thực hiện dự án khác theo thỏa thuận ghi tại Hợp đồng BT, diện tích còn lại sẽ được UBND tỉnh xử lý theo quy định pháp luật.

3. Nhà đầu tư chỉ được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất của quỹ đất thanh toán tương ứng với phần giá trị Dự án BT hoàn thành theo tiến độ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng và phần nghĩa vụ tài chính đã hoàn thành của phần giá trị chênh lệch mà Nhà đầu tư đã nộp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/5/2015 của Thủ tướng Chính phủ (nếu có) và quyết định của UBND tỉnh; chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định. Nhà đầu tư không được phép chuyển nhượng, kinh doanh khi chưa đủ các điều kiện theo quy định Luật Đất đai, Luật kinh doanh Bất động sản, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở... ”.

+ Đến thời điểm kiểm tra, UBND tỉnh Khánh Hòa chưa xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá trị quỹ đất hoàn vốn cho các dự án BT; chưa xác định lại tên, kí hiệu, diện tích, giá trị quỹ đất đất hoàn vốn cho các dự án BT theo quy hoạch đã được phê duyệt; chưa ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn để thực hiện dự án khác theo thỏa thuận ghi tại Hợp đồng BT; chưa xác định diện tích đất còn lại để xử lý theo quy định pháp luật; Quyết định số 369/QĐ-UBND ngày 01/02/2018 chưa thể hiện nội dung giao đất, cho thuê đất và diện tích giao đất, cho thuê đất để thanh toán các dự án BT..

3. Một số nội dung khác liên quan đến khu đất sân bay Bộ Quốc phòng đã bàn giao

3.1. Việc cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

Giai đoạn trước khi UBND tỉnh Khánh Hòa có chủ trương sử dụng khu đất sân bay Nha Trang thanh toán cho Nhà đầu tư thực hiện dự án BT, khu đất sân bay Nha Trang được UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho 02 dự án, cụ thể:

- Căn cứ Thông báo số 560-TB/TU ngày 06/3/2015 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Khánh Hòa đồng ý chủ trương cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn triển khai nghiên cứu, đầu tư dự án tại Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang (sân bay Nha Trang cũ). Trên cơ sở đề xuất của Công ty CP ĐT Phúc Sơn và kết quả thẩm tra của Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 37121000592 ngày 02/4/2015, cho dự án Khu tổ hợp khách sạn Trung tâm Thương mại và Khu Nhà ở với diện tích đất dự kiến sử dụng 17,3939ha, tổng vốn đầu tư dự kiến 2.500 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn.

- Căn cứ Thông báo số 573-TB/TU ngày 09/4/2015 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Khánh Hòa, đồng ý chủ trương cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn đầu tư dự án Tổ hợp khách sạn – trung tâm thương mại và khu nhà ở tại Khu Trung

tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang (sân bay Nha Trang). Trên cơ sở đề xuất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Sơn và kết quả thẩm tra của Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000611 ngày 15/4/2015 cho dự án Khu Biệt thự phức hợp Phúc Sơn với diện tích đất dự kiến sử dụng khoảng 106,21ha, tổng vốn đầu tư dự kiến 4.500 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn.

3.2. Việc công nhận Chủ đầu tư dự án.

Căn cứ Thông báo số 654/TB-UBND ngày 20/10/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa, trên cơ sở Tờ trình số 3009/TTr-SXD ngày 21/10/2015 của Sở Xây dựng Khánh Hòa, UBND tỉnh Khánh Hòa có Văn bản số 7032/UBND-XDND ngày 21/10/2015 công nhận Công ty CP Đầu tư Phúc Sơn được làm chủ đầu tư dự án Khu tổ hợp khách sạn, trung tâm thương mại và khu nhà ở (Phân khu 2A - Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang) với quy mô diện tích là 18,6ha và Quyết định số 2966/QĐ-UBND ngày 21/10/2015 công nhận Công ty CP Đầu tư Phúc Sơn được làm chủ đầu tư dự án Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang (phân khu 2, phân khu 3) với quy mô 43,98ha.

3.3. Việc chấp thuận dự án đầu tư.

Trên cơ sở đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 3850/SXD-KTCL và Văn bản số 3851/SXD-KTCL ngày 09/12/2015, căn cứ Công văn số 1175/TTg-KTN ngày 06/7/2016 của Thủ tướng Chính phủ, UBND tỉnh Khánh Hòa có Văn bản số 8620/UBND-XDND ngày 28/10/2016, chấp thuận dự án đầu tư Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang (phân khu 2A), Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn, với diện tích sử dụng đất là 19,471ha, tổng mức đầu tư của dự án là 2.451 tỷ đồng; và Văn bản số 8619/UBND-XDND chấp thuận dự án đầu tư Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang (phân khu 2 và phân khu 3), Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn, với diện tích sử dụng đất là 42,8354ha, tổng mức đầu tư của dự án là 4.213 tỷ đồng.

3.4. Về thủ tục xây dựng Dự án Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang.

Kết quả thanh tra thấy:

- Chủ đầu tư không thực hiện tổ chức thẩm định toàn bộ nội dung dự án theo quy định tại Điều 58 của Luật Xây dựng năm 2014 (trừ các nội dung thẩm định thiết kế cơ sở do Sở Xây dựng đã thẩm định).

- Giá trị xây lắp và thiết bị theo kết quả thẩm định của Sở Xây dựng tại Văn bản số 5036/SXD-HTKT và số 5037/SXD-HTKT ngày 20/12/2017 là 787 tỷ đồng (tương đương với 1.259.770 đồng/m²). Chi phí này cao hơn suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố là 328 tỷ đồng (áp dụng suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị kiểu mẫu từ 50ha đến 100ha: 867.000 đồng/m²).

- Về tiến độ đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật

Theo Quyết định số 219/QĐ-PS ngày 22/7/2017 phê duyệt dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật Phân khu 2A; Quyết định số 220/QĐ-PS ngày 22/7/2017 phê duyệt dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật Phân khu 2 và Phân khu 3, tiến độ thi công từ quý I/2017 đến quý IV/2020.

Đến thời điểm hiện tại, theo báo cáo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn tại Văn bản số 158/PS-VPNT ngày 26/09/2020, Chủ đầu tư đang triển khai thi công xây dựng Công trình Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang với giá trị thực hiện đầu tư 1.352,26 tỷ đồng.

- Việc xử lý vi phạm hành chính về lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại dự án Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn có hành vi vi phạm, kinh doanh bất động sản không đảm bảo đầy đủ các điều kiện đối với dự án Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang, quy định tại điểm a khoản 3 Điều 57 Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ.

Ngày 10/5/2018, UBND tỉnh đã kịp thời phát hiện và có Quyết định số 1268/QĐ-XPVPHC xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn, với mức phạt tiền là 275.000.000 đồng (*hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng chẵn*). Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn đã chấp hành việc nộp phạt.

Theo báo cáo số 3498/SXD-VP ngày 16/10/2020 của Sở Xây dựng Khánh Hòa, từ sau khi xử phạt vi phạm hành chính đến nay, Sở Xây dựng chưa phát hiện và xử lý các vấn đề phát sinh liên quan đến việc kinh doanh bất động sản tại dự án này.

3.5. Về công tác Quy hoạch xây dựng Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang.

- Đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 29/08/2013: Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch là 238,15ha.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Phân khu 1 đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 04/04/2014, với tổng diện tích khu đất lập quy hoạch 61,1ha.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Phân khu 2 và Phân khu 3 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1929/QĐ-UBND ngày 17/7/2015, với tổng diện tích khu vực quy hoạch khoảng 107,06ha.

- Đồ án quy hoạch Khu Tổ hợp Khách sạn, Trung tâm thương mại và Khu nhà ở (Phân khu 2A) đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 2615/QĐ-UBND ngày 21/9/2015 (thay thế Quyết định số 909/QĐ-UBND ngày 13/04/2015), với tổng diện tích khu vực quy hoạch khoảng 17,3939ha.

Ngoài ra còn có các đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) gồm: điều chỉnh cục bộ các lô đất QT1, CC1, CC2, KS1 và một số khu vực thuộc Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang và

các tuyến đường, nút giao thông kết nối: điều chỉnh cục bộ Quy hoạch sử dụng đất và bổ sung các tuyến đường giao thông kết nối; điều chỉnh cục bộ Quy hoạch sử dụng đất và Quy hoạch chia lô Khu cây xanh CX14 phục vụ tái định cư...

C. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN:

1. Về việc chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng đối với 06 dự án BT sử dụng quỹ đất thanh toán tại khu vực sân bay Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

1.1. Đối với 03 dự án BT do Công ty Phúc Sơn làm Nhà đầu tư:

Quá trình lập, thẩm định, phê duyệt đề xuất dự án; phê duyệt BCNCKT; lựa chọn Nhà đầu tư, ký kết hợp đồng BT cơ bản tuân theo Nghị định số 15/2015/NĐ-CP, Nghị định số 30/2015/NĐ-CP của Chính phủ và hướng dẫn tại Văn bản số 4848/BKHĐT-QLĐT ngày 23/6/2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. UBND tỉnh Khánh Hòa đã thành lập Tổ giúp việc Ban chỉ đạo về đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) để rà soát các Hợp đồng BT theo Nghị quyết số 160/NQ-CP của Chính phủ. Kết quả rà soát các thủ tục ký kết Hợp đồng BT được đánh giá phù hợp theo quy định tại Nghị định số 15/NĐ-CP, Nghị định số 30/NĐ-CP của Chính phủ; Quyết định số 23/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ và Thông tư số 183/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Sau đó, Phó Thủ tướng Thường trực Trương Hòa Bình tiếp tục giao Bộ Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với Thanh tra Chính phủ, Bộ Tài chính, UBND tỉnh Khánh Hòa và các cơ quan liên quan kiểm tra, rà soát lại các hợp đồng BT. Ngày 15/8/2019, Bộ Kế hoạch và Đầu tư có Báo cáo số 661/BKHĐT-QLĐT, trong đó kiến nghị UBND tỉnh Khánh Hòa phải đẩy nhanh tiến độ các công trình BT và thực hiện quyết toán theo quy định tại Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

Tuy nhiên, qua thanh tra vẫn còn có một số tồn tại, vi phạm như sau:

Thực hiện không đầy đủ các cam kết theo nội dung Tờ trình số 4148/TTr-UBND ngày 14/6/2016 của UBND tỉnh đề được Thủ tướng Chính phủ đồng ý về nguyên tắc cho phép áp dụng hình thức lựa chọn Nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt quy định tại Điều 26 Luật Đấu thầu năm 2013 (Văn bản số 1175/TTg-KTN ngày 06/7/2016). Cụ thể:

- Không hoàn thành đưa vào khai thác, sử dụng vào khoảng cuối năm 2017. Mặc dù đã gia hạn đến tháng 6/2021 nhưng thực tế đến thời điểm thanh tra mới thi công đạt khoảng 27% khối lượng xây lắp (tương đương 558 tỷ đồng xây lắp và 394,407 tỷ đồng chi phí đền bù giải phóng mặt bằng). Không thực hiện đúng tiêu chí công trình cấp bách để được áp dụng hình thức lựa chọn Nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt quy định tại Điều 26 Luật Đấu thầu năm 2013.

- Phê duyệt đề xuất dự án, BCNCKT, tổng mức đầu tư, ký hợp đồng BT không phù hợp với Tờ trình báo cáo Thủ tướng Chính phủ và được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận tại Văn bản số 1175/TTg-KTN ngày 06/7/2016 của Thủ

tướng Chính phủ làm tăng tổng mức đầu tư lên 484 tỷ đồng, kéo dài thời gian thực hiện dự án lên thêm 30 tháng; tách 1 dự án nhóm A thành 2 dự án nhóm B.

- Xem việc cam kết giảm 5% giá trị phần xây lắp như một khoản nộp ngân sách để ký kết hợp đồng BT (của 3 dự án là 97,933 tỷ đồng) là không phù hợp với cam kết của Nhà đầu tư được nêu tại Tờ trình số 4148/TTr-UBND ngày 14/6/2016 của UBND tỉnh và được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận tại Văn bản số 1175/TTg-KTN ngày 06/7/2016 của Thủ tướng Chính phủ.

- Chậm phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư; chậm bàn giao, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án dẫn đến kéo dài thời gian thực hiện dự án, không đảm bảo tiêu chí cấp bách, điều kiện để được để được áp dụng hình thức lựa chọn Nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt quy định tại Điều 26 Luật Đấu thầu năm 2013, giảm hiệu quả đầu tư.

- Việc lập, thẩm định, phê duyệt BCNCKT, ký kết hợp đồng BT còn có một số sai sót trong áp dụng định mức, đơn giá, biện pháp thi công, đền bù giải phóng mặt bằng và đưa một số hạng mục vào dự án đầu tư chưa đúng quy định (hạng mục đường dây cấp điện) làm tăng tổng mức đầu tư 03 dự án BT lên 499,202 tỷ đồng.

- Chậm phê duyệt điều chỉnh dự án các tuyến đường các nút giao thông kết nối khu sân bay Nha Trang để triển khai thực hiện.

- Phương án hoàn vốn nêu trong hợp đồng BT không phù hợp với đề xuất của UBND tỉnh được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận tại Văn bản số 1175/TTg-KTN ngày 06/7/2016 của Thủ tướng Chính phủ.

- Phê duyệt Kết quả lựa chọn Nhà đầu tư, đàm phán và ký kết hợp đồng 03 dự án BT có giá trị hợp đồng BT cao hơn giá trị dự án BT được tỉnh phê duyệt trong Kế hoạch lựa chọn NĐT là: 73,49 tỷ đồng (tổng 03 hợp đồng BT), là vi phạm khoản 4 Điều 41 Nghị định số 30/2015/NĐ-CP về Nguyên tắc xét duyệt trúng thầu.

- Công tác lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế và dự toán còn nhiều hạn chế, tồn tại, chất lượng chưa đảm bảo yêu cầu, còn dễ xảy ra nhiều sai sót, vi phạm, dẫn tới phải điều chỉnh nhiều lần trong quá trình thi công ảnh hưởng đến tiến độ dự án; một số nội dung phê duyệt chưa phù hợp với thiết kế cơ sở; giải pháp xử lý nền đường đất yếu không phù hợp ảnh hưởng đến chất lượng công trình (*tuyến nhánh Bắc Dự án đường Vành đai quá chậm sau 03 năm chưa hoàn thành thiết kế bản vẽ thi công và dự toán phê duyệt*).

Trách nhiệm để xảy ra những vi phạm nêu trên của 03 dự án BT thuộc về: UBND tỉnh Khánh Hòa; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Ban quản lý dự án các công trình Giao thông và Thủy lợi Khánh Hòa (nay là Ban Nông nghiệp); Ban quản lý dự án phát triển tỉnh; Nhà đầu tư (Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn) và các nhà thầu Tư vấn thiết kế, thi công, giám sát; Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Khánh Hòa; Văn phòng UBND tỉnh; Lãnh đạo UBND tỉnh Khánh Hòa trong thời kỳ của dự án và các đơn vị, tổ chức cá nhân khác có liên quan.

1.2. Đối với 03 dự án BT do các Nhà đầu tư khác:

Quá trình lựa chọn dự án BT, công bố dự án; lập thẩm định phê duyệt BCNCKT; lựa chọn Nhà đầu tư và ký hợp đồng BT; triển khai thực hiện 3 dự án BT này cơ bản tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành. Tuy nhiên, vẫn còn một số tồn tại, sai sót, vi phạm như sau:

- Việc phê duyệt đề xuất dự án, BCNCKT, ký hợp đồng 03 dự án BT khi chưa có quỹ đất thanh toán (quỹ đất thanh toán dự kiến chưa được Bộ Quốc phòng bàn giao); chưa xác định được giá trị quỹ đất thanh toán theo nguyên tắc ngang giá quy định tại khoản 3 Điều 3 Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Đến nay, 03 dự án BT đã triển khai thực hiện cơ bản hoàn thành (02 dự án đã đưa dự án vào sử dụng, 01 dự án hoàn thành 80%) nhưng chưa có quỹ đất thanh toán.

- UBND tỉnh chậm chỉ đạo các Sở, ngành liên quan rà soát quỹ đất để thanh toán cho các dự án BT theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

- Ngoài ra, còn có một số tồn tại được nêu trong phần kết quả kiểm tra, đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo, xử lý và khắc phục theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Trách nhiệm để xảy ra các sai sót nêu trên thuộc trách nhiệm: các Nhà đầu tư; các Ban quản lý dự án được ủy quyền; các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; UBND thành phố Nha Trang; Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Khánh Hòa; Văn phòng UBND tỉnh; Lãnh đạo UBND tỉnh Khánh Hòa trong thời kỳ của dự án và các đơn vị, tổ chức cá nhân khác có liên quan.

2 Về việc sử dụng quỹ đất tại khu vực sân bay Nha Trang để thanh toán cho Nhà đầu tư thực hiện dự án BT.

Việc sử dụng quỹ đất tại khu vực sân bay Nha Trang để thanh toán cho các dự án BT (dự án các tuyến đường, các nút giao thông kết nối khu sân bay Nha Trang; dự án Nút giao Ngọc Hội; dự án đường Vành đai kết nối Nút giao thông Ngọc Hội) là phù hợp với chủ trương đã được Thủ tướng Chính phủ đồng ý tại Văn bản số 1175/TTg-KTN ngày 06/7/2016 và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị đã được phê duyệt. Tuy nhiên, việc tổ chức thực hiện còn để xảy ra nhiều hạn chế, thiếu sót, vi phạm như sau:

2.1. Về thủ tục giao đất, cho thuê đất, xác định giá thu tiền sử dụng đất tại khu sân bay Nha Trang thanh toán các dự án BT.

- UBND tỉnh Khánh Hòa tiếp nhận đất từ Bộ Quốc phòng đồng thời bàn giao cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn (tháng 12/2015) khi chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất là không đúng quy định tại Điều 53 Luật Đất đai năm 2013.

- UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 3262/QĐ-UBND ngày 28/10/2016, không có văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện giao đất của Sở Tài nguyên và Môi trường là vi phạm quy định tại Điều 3 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 15/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; trong đó có nội dung giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất để Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn thực hiện dự án Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang là không đúng với đề xuất của UBND tỉnh (sử dụng

quỹ đất để thanh toán hợp đồng BT) được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận tại Văn bản số 1175/TTg-KTN ngày 06/7/2016. Sau đó, UBND tỉnh Khánh Hòa phải ban hành Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 để điều chỉnh Quyết định số 3262/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa thành giao toàn bộ diện tích đất (623.064,4 m²) để hoàn vốn dự án BT khi hợp đồng dự án BT chưa được ký kết là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 43 Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ (việc giao đất, cho thuê đất để hoàn vốn chỉ được thực hiện khi cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng BT với nhà đầu tư).

- Sau khi hợp đồng BT được ký, UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định số 369/QĐ-UBND ngày 01/02/2018 điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 nhưng chưa thể hiện đầy đủ nội dung giao đất, cho thuê đất và diện tích giao đất, cho thuê đất để thanh toán các dự án BT; chưa xác định tên, ký hiệu, diện tích giá trị quỹ đất hoàn vốn cho các dự án BT cũng như diện tích còn lại để xử lý theo quy định của pháp luật; chưa xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá trị quỹ đất thanh toán hoàn vốn cho các dự án BT.

Đến thời điểm thanh tra, UBND tỉnh Khánh Hòa và các sở, ngành chưa thực hiện các nội dung được nêu trong Quyết định số 369/QĐ-UBND ngày 01/02/2018 của UBND tỉnh: chưa xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá trị quỹ đất hoàn vốn cho các dự án BT; chưa có Quyết định phê duyệt giá đất của UBND tỉnh Khánh Hòa; chưa rà soát, xác định lại Tên, kí hiệu, diện tích, giá trị quỹ đất hoàn vốn cho các dự án BT theo quy hoạch đã được phê duyệt; chưa ban hành quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn để xây dựng cơ sở hạ tầng sau khi hoàn thành bàn giao lại cho nhà nước quản lý, sử dụng đất để thực hiện dự án khác theo thỏa thuận ghi tại Hợp đồng BT, diện tích còn lại sẽ được UBND tỉnh xử lý theo quy định pháp luật.

2.2. Về một số nội dung khác liên quan đến khu đất sân bay Bộ Quốc phòng đã bàn giao.

- Về công tác Quy hoạch xây dựng Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang.

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang: không phù hợp Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1396/QĐ-TTg ngày 25/9/2012; không phù hợp Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) đã được UBND tỉnh phê duyệt; không xác định quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở tái định cư theo quy định tại khoản 6 Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ và có một số chỉ tiêu chưa đáp ứng yêu cầu theo QCXDVN 01:2008/BXD.

- Việc cấp Giấy chứng nhận đầu tư

UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đầu tư khi chưa tiến hành lựa chọn Nhà đầu tư là vi phạm quy định tại Điều 118 Luật Đất đai 2013; không đầu

thầu lựa chọn Nhà đầu tư là vi phạm Điều 54 Luật Đầu tư 2005, Điều 1 Thông tư số 03/2009/TT-BKHĐT ngày 16/4/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Điều 13 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ.

- Việc công nhận chủ đầu tư dự án

+ UBND tỉnh Khánh Hòa công nhận chủ đầu tư dự án không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án là vi phạm quy định tại Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014; khi hồ sơ của Nhà đầu tư đề nghị công nhận chủ đầu tư dự án không phù hợp với việc sử dụng quỹ đất để thanh toán dự án BT tại Thông báo số 654/TB-UBND của UBND tỉnh nhưng vẫn được UBND tỉnh phê duyệt, công nhận chủ đầu tư là không phù hợp.

- Việc chấp thuận dự án đầu tư

UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Văn bản số 8620/UBND-XDND ngày 28/10/2016, chấp thuận dự án đầu tư Khu trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang (phân khu 2A), và Văn bản số 8619/UBND-XDND chấp thuận dự án đầu tư Khu trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang (phân khu 2 và phân khu 3) nhưng không xác định thực hiện dự án này để hoàn vốn các dự án BT là không phù hợp với đề xuất của UBND tỉnh đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận tại Văn bản số 1175/TTg-KTN ngày 06/7/2016 của Thủ tướng Chính phủ.

- Việc xử lý vi phạm hành chính về lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại dự án Khu Trung tâm đô thị Thương mại - Dịch vụ - Tài chính - Du lịch Nha Trang

Chủ đầu tư (Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn) đưa bất động sản vào kinh doanh, thu tiền của khách hàng khi bất động sản của dự án chưa đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh là vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, hành vi vi phạm đã được UBND tỉnh Khánh Hòa kịp thời phát hiện và ban hành Quyết định số 1268/QĐ-XPVPHC Xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn, với mức phạt tiền là 275.000.000 đồng, cần phải có sự kiểm tra, giám sát thường xuyên.

II. KIẾN NGHỊ:

Từ những kết luận trên, Tổng Thanh tra Chính phủ kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo Chủ tịch và các Phó chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hòa (giai đoạn 2014 - 2019) nghiêm túc kiểm điểm và đề xuất hình thức xử lý nghiêm minh, đúng pháp luật trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định. Đồng thời giao Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hòa:

1. Chỉ đạo Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; UBND thành phố Nha Trang; Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Ban quản lý dự án có liên quan nghiêm túc kiểm điểm và xử lý hoặc đề xuất cấp có thẩm quyền xử lý nghiêm minh các tập thể và cá nhân có liên quan đã để xảy ra các sai phạm được nêu trong Kết luận thanh tra.

2. Chấn chỉnh kịp thời công tác quản lý đất đai, quản lý đầu tư xây dựng, nhất là đối với các công trình dự án thực hiện theo hình thức Xây dựng – Chuyên giao (BT). Không để xảy ra tình trạng thực hiện khác với báo cáo, đề xuất đã được

Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

3. Khẩn trương chỉ đạo chấn chỉnh, xử lý khắc phục những tồn tại, vi phạm sau:

3.1. Đối với 03 hợp đồng BT do Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn làm Nhà đầu tư:

- Ban hành quyết định bổ sung giao đất, cho thuê đất để có đầy đủ cơ sở pháp lý cho việc thanh, quyết toán các dự án BT theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và đầu tư theo hình thức BT; xử lý diện tích đất còn lại theo đúng quy định của pháp luật, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

- Rà soát lại đơn giá, định mức, biện pháp thi công, chi phí giải phóng mặt bằng và các hạng mục đầu tư để phê duyệt lại BCNCKT làm căn cứ cơ sở điều chỉnh hợp đồng BT, phê duyệt thiết kế dự toán (đảm bảo nguyên tắc ngang giá, cùng thời điểm xác định giá thu tiền sử dụng đất).

- + Giảm tổng mức đầu tư: 499,202 tỷ đồng, đồng thời, nghiêm túc kiểm điểm các đơn vị có liên quan trong việc thẩm định 03 dự án này.

- + Giảm 5% giá trị xây lắp khi quyết toán công trình dự án BT theo đúng cam kết của NĐT đã báo cáo Thủ tướng Chính phủ (theo giá trị dự toán được duyệt là 97,933 tỷ đồng).

- + Phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở xác định tiền sử dụng đất để thanh toán hợp đồng BT. Về xác định giá thu tiền sử dụng đất để thanh toán hợp đồng BT, sau khi Thủ tướng Chính phủ có ý kiến chỉ đạo về thực hiện Kết luận thanh tra, UBND tỉnh Khánh Hòa khẩn trương tổ chức thực hiện theo đúng thẩm quyền, chịu trách nhiệm xác định thời điểm tính giá đất để thanh toán hợp đồng BT đúng quy định của pháp luật; vừa đảm bảo khắc phục tồn tại, vướng mắc; vừa bảo đảm quyền lợi chính đáng, hợp pháp của nhà đầu tư; thu tiền sử dụng đất phải đúng quy định pháp luật, hiệu quả phải đạt cao nhất, không để thất thoát tài sản của Nhà nước; nêu có vướng mắc UBND tỉnh Khánh Hòa xin hướng dẫn của Bộ Tài chính để thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

- + Căn cứ Quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt xác định cụ thể diện tích, tên, ký hiệu, giá trị từng lô đất hoàn vốn cho các dự án BT.

- + Điều chỉnh phương án thu hồi vốn trong hợp đồng BT theo đúng với đề xuất của tỉnh là sử dụng quỹ đất tại khu vực sân bay Nha Trang để thanh toán hợp đồng BT đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận tại Văn bản số 1175/TTg-KTN ngày 06/7/2016 của Thủ tướng Chính phủ.

- Khẩn trương giải phóng mặt bằng để triển khai thực hiện các dự án BT.

- Sớm phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, quy mô dự án các tuyến đường, các nút giao thông kết nối sân bay Nha Trang.

3.2. Đối với 03 dự án khác:

- Giao các Sở, ngành đề xuất vị trí, diện tích dùng để thanh toán cho các dự án BT trình Thủ tướng Chính phủ.

- Chỉ đạo Nhà đầu tư và các đơn vị có liên quan hoàn thiện thủ tục bàn giao đưa công trình vào quản lý, sử dụng. Đối với các dự án đã được kiểm toán thực hiện nghiêm túc kiến nghị của kiểm toán; đối với 02 dự án chưa quyết toán cần phải kiểm tra và rà soát lại các đơn giá, định mức, biện pháp thi công, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng...trước khi phê duyệt quyết toán, bảo đảm không để tiêu cực, tham nhũng, thất thoát tài sản Nhà nước.

4. Trong quá trình tổ chức thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về Kết luận thanh tra nếu phát hiện có dấu hiệu tội phạm thì phải chuyển hồ sơ sang cơ quan Công an tỉnh Khánh Hòa để xử lý theo quy định của pháp luật.

Trên đây là Kết luận thanh tra việc chấp hành chính sách, pháp luật liên quan đến các dự án BT sử dụng quỹ đất thanh toán tại khu vực sân bay Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Tổng Thanh tra Chính phủ báo cáo xin ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ./. *m*

Nơi nhận: *hau*

- Tổng Thanh tra Chính phủ (để b/c);
- Các Phó Tổng TTCP;
- Cục II, Vụ GSTĐ&XLSTT;
- Trung tâm TT (để đăng tải);
- Lưu: VT, HS Đoàn Thanh tra.

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



Trần Văn Minh