

THANH TRA CHÍNH PHỦ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: *1068*/TB-TTCP

Hà Nội, ngày *06* tháng *7* năm 2021

THÔNG BÁO

Kết luận thanh tra về công tác quản lý nhà nước và thực hiện pháp luật trong quy hoạch, quản lý xây dựng, đất đai, môi trường đối với khu công nghiệp, khu đô thị; việc chuyển đổi nhà, đất công có vị trí đặc địa sang mục đích khác tại Thành phố Hồ Chí Minh

Thực hiện chương trình, kế hoạch thanh tra năm 2017, Tổng Thanh tra Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1416/QĐ-TTCP ngày 05/6/2017 về việc thanh tra công tác quản lý nhà nước và thực hiện pháp luật về quy hoạch, quản lý xây dựng, đất đai, môi trường đối với khu công nghiệp, khu đô thị (*trừ Khu đô thị mới Thủ Thiêm đã có kết luận tại Văn bản số 1037/KL-TTCP ngày 26/6/2019*); việc chuyển đổi nhà, đất công có vị trí đặc địa sang mục đích khác tại Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là Thành phố).

Trên cơ sở Báo cáo kết quả thanh tra của Trưởng đoàn thanh tra, ý kiến giải trình của UBND Thành phố, các sở, ngành, đơn vị có liên quan thuộc UBND Thành phố và căn cứ ý kiến chỉ đạo Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Trương Hòa Bình tại các văn bản số 22/TB-VPCP ngày 25/3/2021, số 909/VPCP-V.I ngày 04/5/2021 của Văn phòng Chính phủ; ngày 13/5/2021, Tổng Thanh tra Chính phủ đã ban hành Văn bản số 757/KL-TTCP về Kết luận thanh tra công tác quản lý nhà nước và thực hiện pháp luật trong quy hoạch, quản lý xây dựng, đất đai, môi trường đối với khu công nghiệp, khu đô thị; việc chuyển đổi nhà, đất công có vị trí đặc địa sang mục đích khác tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 39 Luật Thanh tra năm 2010 và Văn bản số 3766/VPCP-V.I ngày 05/6/2021 của Văn phòng Chính phủ thông báo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về việc đồng ý với Kết luận thanh tra của Thanh tra Chính phủ tại Văn bản số 757/KL-TTCP ngày 13/5/2021, Tổng Thanh tra Chính phủ thông báo Kết luận thanh tra như sau:

I. NỘI DUNG THANH TRA

Thanh tra công tác quản lý nhà nước và thực hiện pháp luật trong quy hoạch, quản lý xây dựng, đất đai, môi trường đối với khu công nghiệp, khu đô thị; việc chuyển đổi nhà, đất công có vị trí đặc địa sang mục đích khác tại Thành phố Hồ Chí Minh.

II. ƯU ĐIỂM, TỒN TẠI, KHUYẾT ĐIỂM, VI PHẠM PHÁT HIỆN QUA THANH TRA

1. Những kết quả chủ yếu đã đạt được

Trong điều kiện khó khăn chung của nền kinh tế thế giới và trong nước, Thành phố đã tập trung thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh với nhiều giải pháp đồng bộ, toàn diện, sáng tạo, đạt hiệu quả cao, góp phần duy trì tốc độ tăng trưởng hợp lý, khai thác tốt nhất tiềm năng, lợi thế, từng bước chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng nâng cao chất lượng tăng trưởng, hiệu quả và sức cạnh tranh; khẳng định vai trò đầu tàu, động lực của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và cả nước. Trong đó, các thành phần kinh tế phát triển đúng định hướng, kinh tế nhà nước, kinh tế tập thể được củng cố và phát huy vai trò nòng cốt trong nền kinh tế thị trường, kinh tế tư nhân phát triển nhanh; 5 loại thị trường chính yếu phát triển ổn định; cơ cấu kinh tế chuyển dịch tích cực, 09 nhóm ngành dịch vụ và 04 ngành công nghiệp trọng yếu phát triển nhanh, theo hướng nâng tỉ trọng các dịch vụ cao cấp, sản phẩm công nghiệp có hàm lượng khoa học công nghệ, giá trị gia tăng cao, nông nghiệp đô thị phát triển hiệu quả, bền vững, từng bước hiện đại; thu hút đầu tư đạt nhiều kết quả, ưu tiên các ngành công nghệ cao, thân thiện môi trường.

Công tác quy hoạch, quản lý theo quy hoạch và phát triển đô thị có nhiều tiến bộ. Tập trung phát triển đô thị, xây dựng đồng bộ kết cấu hạ tầng, mở rộng không gian đô thị, phục vụ tích cực phát triển công nghiệp, dịch vụ, nông nghiệp, văn hóa - xã hội, cải thiện dân sinh; thực hiện nhiều cơ chế, chính sách thu hút vốn đầu tư xã hội vào phát triển kết cấu hạ tầng, chỉnh trang đô thị, làm cho hệ thống hạ tầng, diện mạo đô thị ở nhiều khu vực thay đổi toàn diện, ngày càng văn minh, hiện đại.

Thành phố đã và đang từng bước chuyển sang giai đoạn phát triển theo chiều sâu, nâng cao hiệu quả vốn đầu tư, tăng sức cạnh tranh của nền kinh tế. Tổng vốn đầu tư qua 5 năm ước đạt 1,2 triệu tỷ đồng, chiếm 31,2% GDP.

2. Những thiếu sót, khuyết điểm, vi phạm

Ngoài những kết quả chủ yếu đã đạt được như nêu trên, trong thời gian từ năm 2010 đến năm 2016, công tác quản lý nhà nước và thực hiện pháp luật trong quy hoạch, quản lý xây dựng, đất đai, môi trường đối với khu công nghiệp và khu đô thị; việc chuyển đổi mục đích đất công có vị trí đặc địa sang mục đích khác, qua thanh tra đã phát hiện UBND Thành phố, các sở, ngành và cá nhân đơn vị liên quan đã để xảy ra những tồn tại, khuyết điểm, vi phạm chủ yếu sau đây:

2.1. Đối với công tác quản lý nhà nước và thực hiện pháp luật trong quy hoạch, quản lý xây dựng, đất đai, môi trường đối với khu công nghiệp và khu đô thị.

2.1.1. Đối với Khu công nghiệp (KCN):

Qua thanh tra đã phát hiện những khuyết điểm, vi phạm chủ yếu như: nhiều doanh nghiệp thuê đất trong các KCN nhưng không đưa vào khai thác sử dụng

(để đất trống) dẫn đến lãng phí tài nguyên đất là **53.041,32 m²** (Khu công nghiệp Hiệp Phước: Công ty cổ phần Hùng Vương 41.767,6 m²; Khu công nghiệp Lê Minh Xuân: Công ty cổ phần đầu tư Việt nam là 7.273,72 m²; Khu công nghiệp Tân Bình; Công ty TNHH Nga Băng Cốc là 4.000 m².; chậm giải phóng mặt bằng với tổng diện tích là **159,82 ha** (KCN Cơ khí ô tô là 9,88 ha; KCN Đông Nam là 5,81ha; KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2 là 40,4 ha; KCN Lê Minh Xuân là 6,91 ha; KCN Lê Minh Xuân 3 là 25,99 ha; KCN Tân Phú Trung là 52,6223 ha; KCN Tân Tạo: hiện hữu là 1,59 ha, mở rộng là 3,4 ha; KCN Vĩnh Lộc là 13,317 ha); không thực hiện trồng cây xanh đảm bảo theo quy định, theo quy hoạch được duyệt với diện tích **139,78 ha**: (KCN An Hạ là 4,97 ha; KCN Cơ khí ô tô là 13,4 ha; KCN Đông Nam là 5,6 ha; KCN Lê Minh xuân 6,9 ha; KCN Lê Minh Xuân 3 20,6 ha; KCN Phong Phú là 40 ha; KCN Tân Phú Trung 25,4 ha; KCN Vĩnh Lộc là 2,23 ha; KCN Tân Tạo hiện hữu là 3,13 ha; KCN Tân Tạo mở rộng là 7,15 ha), dẫn đến ảnh hưởng đến môi trường. Ngoài ra tại một số khu công nghiệp tồn tại, khuyết điểm, vi phạm sau:

- *Tại Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi*: tính tiền thuê đất diện tích 919.095 m² không đúng thời gian của các hợp đồng thuê đất theo quy định, dẫn đến chậm nộp tiền vào ngân sách nhà nước; cho Công ty cổ phần Bia rượu nước giải khát Sài Gòn thuê đất nhưng để đất trống 24 ha và không có biện pháp xử lý gây lãng phí; sử dụng 1.943 triệu đồng nguồn duy tu trả cho việc xây dựng Văn phòng làm việc cơ quan Đảng, Đoàn thể tại Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi là không đúng quy định của Bộ Tài chính; phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi từ 215,7ha xuống 208 ha làm giảm 7,7 ha về quy mô, diện tích, ranh giới của Khu công nghiệp Tây Bắc Củ Chi so với diện tích được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; không lấy ý kiến nhân dân trước khi phê duyệt điều chỉnh quy hoạch; không ban hành quy định quản lý quy hoạch điều chỉnh, dẫn đến không đảm bảo đúng quy trình, định hướng, sự công khai đối với người dân, đảm bảo việc xây dựng khu công nghiệp được thống nhất; lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, cấp phép xây dựng mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa tại các khu đất B3, B2, B1, A2, A1, C1, D, C2 là 70% (vượt Quy chuẩn xây dựng quy định tối đa là 60%), dẫn đến một số khu chức năng không đảm bảo theo quy định ảnh hưởng đến việc đảm bảo diện tích đất xây dựng hạ tầng, cây xanh, môi trường; không trồng 4,5 ha cây xanh tại khu công viên; không thực hiện đầu tư công trình vận chuyển - xử lý chất thải nguy hại tập trung theo quy định.

- *Tại Khu công nghiệp Tân Tạo hiện hữu*: Công ty cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (ITACO) ký Hợp đồng cho thuê lại đất với một số Ngân hàng (Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam (Vietinbank) - Chi nhánh Tây Sài Gòn, Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam - BIDV, Công ty Cho thuê Tài chính II Nam Sài Gòn) không đúng theo quy hoạch được duyệt; Ban Quản lý KCN đồng ý điều chỉnh quy hoạch không đúng thẩm quyền với tổng diện tích 95.774 m² tại các khu đất đã được quy hoạch để xây dựng với mục đích khác (như: nhà máy xử lý nước thải, bãi rác công nghiệp, bể nước

ngầm...); thuê đất để xây dựng công trình công nghiệp nhưng cho thuê lại hoặc đầu tư xây dựng công trình không đúng mục đích được quy hoạch, thu lợi bất hợp pháp 98.112,341 triệu đồng và 233.819 USD; ITACO tự ý chia tách một số khu đất đã quy hoạch để xây dựng không đúng mục đích hoặc cho các doanh nghiệp khác thuê lại (tại các khu đất đã quy hoạch: trồng cây xanh, kho tàng, bến bãi...) với tổng diện tích 10.446 m², thu lợi bất hợp pháp 9.559,6 triệu đồng, gây lãng phí, thất thoát tài nguyên và tài sản của Nhà nước; Ban Quản lý KCN cấp phép xây dựng vượt so với quy hoạch: Công ty cổ phần S.P.M vượt 02 tầng, Công ty cổ phần Khai thác và Phát triển Kho vận Tân Tạo vượt 02 tầng, Công ty TNHH Việt Nam Paiho vượt 04 tầng; chưa đầu tư thiết bị đo lưu lượng nước thải đầu vào ở các nhà máy xử lý nước thải tập trung; máy ép bùn từ hệ thống xử lý nước thải không bảo đảm; sổ nhật ký vận hành nhà máy xử lý nước thải không ghi đầy đủ nội dung theo quy định; chưa có biển báo, có sàn công tác diện tích tối thiểu là một (01) m² và có lối đi để thuận lợi cho việc kiểm tra, kiểm soát nguồn thải, chưa có kế hoạch phòng ngừa sự cố môi trường dẫn đến việc quản lý môi trường chưa đảm bảo theo yêu cầu.

- *Tại Khu công nghiệp Tân Tạo mở rộng*: cho 93 nhà đầu tư thuê lại đất đã thu về tổng số tiền 1.041.953,2 triệu đồng và 5.804.010,5 USD trong giai đoạn trước ngày 01/7/2014 nhưng đến nay chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước, gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước; cho 05 nhà đầu tư thuê lại đất (Công ty Cổ phần Dược DANAPHA, Công ty TNHH Dây sợi Rồng Á Châu, Công ty TNHH S.T.D & S, Công ty TNHH MTV SX và TM Mỹ phẩm Đăng Dương, Công ty TNHH Sản xuất TM XNK Tạ Minh Quang) trong giai đoạn từ 01/7/2014 đến thời điểm tháng 9/2017 với hình thức thu tiền một lần là 142.599.804.560 đồng, vi phạm quy định chỉ được cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; chưa lập và trình đề án tổng thể về phát triển các công trình kết cấu hạ tầng; chưa báo cáo về nhu cầu phát triển các công trình kết cấu hạ tầng ngoài Khu công nghiệp mở rộng; UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh quy hoạch giảm từ 27,09 ha xuống 21,12 ha, cụ thể: đất kho bãi từ 2,8345 ha xuống 1,24 ha (giảm 1,5945 ha), đất cây xanh, kênh rạch từ 21,3337 ha xuống còn 17,66 ha (giảm 3,6737 ha), đất xây dựng công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật từ 2,9276 ha xuống còn 2,22 ha (giảm 0,7076 ha); phê duyệt bổ sung 10,55 ha làm trung tâm đào tạo dạy nghề, phê duyệt tách 7.332,3 m² đất quy hoạch khu công nghiệp để phục vụ dự án kinh doanh bãi đậu xe khi chưa có ý kiến của Bộ Xây dựng là vi phạm quy định tại Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ.

- *Tại Khu công nghiệp Vĩnh Lộc huyện Bình Chánh*: Xây dựng Trụ sở làm việc Đảng - Công đoàn - Đoàn thanh niên tại Khu công nghiệp Vĩnh Lộc vào đất quy hoạch cây xanh; không ban hành điều lệ quản lý xây dựng tại Khu công nghiệp Vĩnh Lộc dẫn đến quản lý xây dựng lỏng lẻo, thực hiện thiếu đồng bộ; UBND Thành phố Hồ Chí Minh chuyển đổi phần đất cây xanh cách ly, đất giao thông, đất trung tâm công cộng, đất khu xử lý kỹ thuật thành đất nhà máy, xí nghiệp; dùng một phần đất kho tàng theo quy hoạch được duyệt cho Công ty thuốc lá Bến Thành thuê xây dựng nhà máy sản xuất; Công ty cổ phần Hoàng

Quỳnh xây dựng nhà máy sản xuất bia diện tích 1,5 ha, nhưng không có giấy phép xây dựng, xây dựng vượt ra ngoài ranh đất, lấn vào phần đất giao thông của Khu công nghiệp; cấp phép xây dựng Khu xử lý nước thải vào đất cây xanh của Khu công nghiệp.

- *Tại Khu công nghiệp Tân Bình:* UBND Thành phố phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 không phù hợp với quy hoạch được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; không tiến hành phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết, không lấy ý kiến nhân dân và UBND phường sở tại, không lập điều lệ quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng và phê duyệt diện tích cây xanh là 7,43 ha chiếm 7,01% là không đúng quy định về tỷ lệ cây xanh chiếm 10%; Công ty Tanimex xây dựng sân bóng đá mini, sân tennis, hồ bơi, nhà hàng dịch vụ trên quy hoạch diện tích cây xanh; UBND Thành phố phê duyệt mật độ không đúng quy chuẩn xây dựng số QCXĐ:2008.

- *Tại Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng:* Việc sử dụng lô đất ký hiệu cụm 1 diện tích 5,25 ha và lô đất ký hiệu cụm 2 diện tích 2,31 ha theo quy hoạch được duyệt là đất công nghiệp nhưng lại xây dựng kho bãi cho thuê; lô đất ký hiệu cụm 3 diện tích 2,3 ha theo quy hoạch được duyệt là đất công trình đầu mối kỹ thuật nhưng lại xây dựng kho bãi cho thuê; lô đất ký hiệu cụm 4 diện tích 2,3 ha theo quy hoạch được duyệt là đất trung tâm điều hành, dịch vụ công cộng nhưng lại xây dựng cây xăng, gara ô tô, kho xưởng cho thuê...; một phần đất cây xanh hiện tại xây dựng sân tennis, nhà điều hành cho thuê, dẫn đến việc sử dụng đất chưa đúng mục đích, phá vỡ quy hoạch, ảnh hưởng đến môi trường.

Trách nhiệm để xảy ra những tồn tại, khuyết điểm, sai phạm tại các KCN nêu trên thuộc trách nhiệm của các chủ đầu tư KCN, các sở ngành của Thành phố (Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng...), Ủy ban nhân dân các Quận, huyện có KCN, Ban Quản lý KCN Thành phố và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1.2. Đối với Khu đô thị

- *UBND Thành phố, các quận sở tại và các sở, ngành liên quan:* chưa thực hiện đầy đủ, chưa xem xét kỹ trong việc đánh giá năng lực của nhà đầu tư về kinh nghiệm, kỹ thuật, tài chính để đảm bảo nhà đầu tư có đủ năng lực thực hiện dự án theo quy định; phê duyệt, điều chỉnh một số chỉ tiêu trong quy hoạch 1/2000, 1/500 không đúng quy chuẩn xây dựng về tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng; cấp giấy phép xây dựng không đúng quy hoạch được duyệt; theo đó, chưa tính đúng, tính đủ và thu tiền sử dụng đất kịp thời theo quy định cho Nhà nước (như tại các dự án: Khu dân cư Phước Long B; Khu đô thị Sài Gòn Bình An; Khu dân cư Tầm nhìn; Khu dân cư Lacasa, Quận 7...).

- *Chủ đầu tư các dự án:* tự thực hiện đền bù trước khi có văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư và quyết định giao đất của UBND Thành phố, vi phạm quy định của Luật đất đai; khởi công công trình khi chưa được chấp thuận đầu tư, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính; tự ý thi công xây dựng nhiều hạng mục công trình không đúng quy hoạch và Giấy phép xây dựng được cấp...

- *Về Dự án Khu dân cư Lacasa*: UBND Thành phố không thực hiện việc đánh giá năng lực của Nhà đầu tư theo quy định, chưa thực hiện việc kiểm tra, tính toán và truy thu tiền sử dụng đất do việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng 1/500 làm tăng công năng của dự án; UBND Quận 7 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 không đúng với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000; Sở Xây dựng thành phố cấp Giấy phép xây dựng tầng hầm không đúng với Quy hoạch được phê duyệt; Công ty Vạn Phát Hưng tự thực hiện đền bù trước khi có văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư; không lập dự án trình cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư trước khi triển khai thực hiện dự án; khởi công thi công khi chưa được chấp thuận đầu tư, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính...

- *Về Dự án Khu đô thị Sài Gòn Bình An*: UBND Thành phố có quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết khi chưa có văn bản chấp thuận độ cao tỉnh không, không phê duyệt diện tích sàn dành cho đậu xe cho khối nhà ở, nhà ở kết hợp chung cư kết hợp thương mại dịch vụ, để Công ty SDI chậm thực hiện việc ký quỹ; chậm xử lý các tồn tại của dự án như đã nêu trong kết quả thanh tra, dẫn đến, chậm tính để thu tiền sử dụng đất theo quy định và chậm tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng...

- *Về Dự án Khu dân cư Tâm Nhìn*: UBND Thành phố phê duyệt dự án khu dân cư khi dự án không có trong kế hoạch sử dụng đất, chuyển đất nông nghiệp sang đất ở khi dự án không có tên trong danh mục các dự án có nhu cầu sử dụng đất; Ủy ban nhân dân Quận Bình Tân phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500 không đúng với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

- *Về Dự án Khu nhà ở Phước Long B*: UBND Thành phố phê duyệt dự án khu nhà ở khi dự án không có trong kế hoạch sử dụng đất; Công ty cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam xác định giá đất của dự án, theo đó việc phê duyệt giá đất của UBND Thành phố không đúng với chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt.

Trách nhiệm để xảy ra những tồn tại, khuyết điểm, sai phạm đối với Khu đô thị thuộc trách nhiệm của các chủ đầu tư dự án, các sở, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân Quận Bình Tân, Quận 7 và Ủy ban nhân Thành phố.

2.2. Việc chuyển đổi nhà, đất công có vị trí đặc địa sang mục đích khác

Qua kiểm tra, xác minh và rà soát một số dự án đã phát hiện những khuyết điểm và vi phạm chủ yếu sau:

2.2.1. Việc lựa chọn nhà đầu tư:

Các sở, ngành liên quan đã tham mưu, UBND Thành phố quyết định chỉ định chủ đầu tư, phê duyệt dự án, chuyển mục đích sử dụng nhà, đất tại một số vị trí được thanh tra thuộc đối tượng phải đấu thầu dự án và đấu giá quyền sử dụng đất không đúng các quy định của pháp luật về quản lý đất đai và quản lý tài sản tại một số dự án như Phần B - Kết quả thanh tra đã nêu.

2.2.2. Việc thực hiện nghĩa vụ với ngân sách nhà nước:

Đơn vị Tư vấn xác định giá, Hội đồng Thẩm định giá đất và UBND Thành phố đã tính toán, thẩm định và phê duyệt tiền sử dụng đất, trong đó, qua thanh tra đã phát hiện một số khuyết điểm, vi phạm chủ yếu như: (i) sử dụng thông tin về giá các vị trí đất làm tài sản so sánh nhưng hầu hết chưa có giao dịch chuyển nhượng thành công trên thị trường, vi phạm quy định về xác định giá đất tại một số vị trí đất; (ii) lập, thẩm định và phê duyệt giá khi chưa có quyết định giao đất; (iii) tính thiếu doanh thu đối với diện tích bãi giữ xe; (iv) phê duyệt suất đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật không đúng quy định; (v) áp dụng đơn giá cho thuê thấp nhất thay đơn giá cho thuê bình quân; (vi) một số dự án đầu tư được điều chỉnh quy hoạch 1/500 sau khi đã xác định tiền sử dụng đất, trong đó, nhiều chỉ tiêu quy hoạch cơ bản được thay đổi, làm tăng giá trị đất, nhưng UBND Thành phố không xác định lại giá trị quyền sử dụng đất theo quy định, nguy cơ gây thất thu ngân sách nhà nước, cơ quan chức năng Thành phố cần rà soát, xác định và thu hồi; (vii) một số dự án chậm nộp tiền sử dụng đất chưa được xử lý phạt chậm nộp tiền sử dụng đất theo quy định như Phần B- Kết quả thanh tra đã nêu.

Đề nghị UBND Thành phố chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành liên quan để rà soát, xử lý theo thẩm quyền và quy định của pháp luật đối với các vi phạm đã được nêu trong kết luận thanh tra.

2.2.3. Việc thực hiện đầu tư xây dựng dự án

Trong quá trình thực hiện đầu tư, xây dựng, Chủ đầu tư các dự án được giao nhà, đất đã có những khuyết điểm, vi phạm chủ yếu sau đây:

- Một số chủ đầu tư đang thuê nhà, đất trả tiền hàng năm nhưng không sử dụng đúng mục đích mà tự ý góp vốn bằng quyền sử dụng đất để hợp tác kinh doanh, cho thuê lại nhà, đất, ký hợp đồng chuyển nhượng không đúng quy định nhưng vẫn được UBND Thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định giao đất.

- Sau khi được giao đất, một số chủ đầu tư không triển khai thực hiện dự án, để đất trống trong thời gian dài nhưng UBND Thành phố không có biện pháp xử lý kiên quyết, kịp thời; phê duyệt điều chỉnh quy hoạch không đúng quy định, cấp giấy phép xây dựng khi chưa được giao đất tại một số dự án ...

3. Nguyên nhân, trách nhiệm dẫn đến các khuyết điểm, vi phạm nêu trên

3.1. Về nguyên nhân khách quan:

Những nguyên nhân khách quan chủ yếu đó là: có nhiều diễn biến phức tạp, khó lường của nền kinh tế thị trường trong và ngoài nước; cơ chế quản lý về quy hoạch, sử dụng đất đai, đầu tư, xây dựng, môi trường còn nhiều bất cập chưa được điều chỉnh kịp thời, ảnh hưởng không nhỏ đến công tác quản lý và sự phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố Hồ Chí Minh trong thời gian qua.

3.2. Về nguyên nhân chủ quan và trách nhiệm:

- Nguyên nhân và trách nhiệm trước hết thuộc lãnh đạo các sở, ngành, UBND Thành phố và các cá nhân liên quan chưa chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật về quản lý quy hoạch, sử dụng đất đai, đầu tư, xây dựng, cụ thể như: việc thực hiện chỉ định nhà đầu tư thực hiện các dự án không đúng quy định; xác định giá trị tiền sử dụng đất không đúng quy định; quản lý đầu tư, xây dựng thiếu chặt chẽ, có nơi bị buông lỏng, tình trạng vi phạm quy hoạch, giấy phép xây dựng còn diễn ra nhưng chưa được kiểm tra và xử lý kịp thời... Hậu quả là, nhiều dự án không hoặc kém hiệu quả, chậm tiến độ...

- Đối với các bộ, ngành liên quan chưa thường xuyên kiểm tra, hướng dẫn và xử lý kịp thời những tồn tại, bất cập về cơ chế quản lý trong công tác quy hoạch, sử dụng đất đai, đầu tư, xây dựng.

III. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Từ kết quả thanh tra, Tổng Thanh tra Chính phủ kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo một số nội dung sau đây:

1. Đối với các bộ, ngành

- *Giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Bộ Tài chính thực hiện:*

+ Rà soát và xử lý để có hướng dẫn thực hiện đảm bảo sự thống nhất trong việc xác định, phê duyệt giá trị tiền sử dụng đất đối với các dự án về việc cho khấu trừ 10% VAT trong giá trị ước tính tổng doanh thu thuần chưa phù hợp với các quy định về thuế Giá trị gia tăng, làm giảm tương ứng giá trị tiền sử dụng đất phải nộp cho ngân sách Nhà nước,

+ Phối hợp với UBND Thành phố kiểm tra, rà soát các dự án đã được Thanh tra Chính phủ nêu tại Phần B - Kết quả Thanh tra để có biện pháp xử lý kịp thời, phù hợp quy định của pháp luật đối với các vi phạm, không làm thất thoát tài sản của Nhà nước.

- *Giao Bộ Tài chính chủ trì:* Kiểm tra, rà soát để có biện pháp xử lý phù hợp, đúng quy định của pháp luật, tránh thất thoát tài sản của nhà nước đối với 02 dự án (gồm: Dự án tại số 187A, 187H, 193, 203 Trần Hưng Đạo, phường Cô Giang, Quận 1 do Tập đoàn Vạn Thịnh phát làm chủ đầu tư và Dự án số 39 - 39B Bến Vân Đồn, phường 12, Quận 4 do Công ty Nova Phúc Nguyên làm chủ đầu tư). Trong đó có nội dung liên quan đến việc chuyển nhượng vốn góp và phương án xử lý, sắp xếp nhà đất trước đó. Trong quá trình kiểm tra, nếu phát hiện dấu hiệu hình sự, gây thất thoát tài sản nhà nước thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

- *Giao Bộ Quốc phòng và Bộ Công an:* Phối hợp với UBND Thành phố rà soát, xử lý phù hợp theo thẩm quyền đối với vi phạm tại các dự án có sử dụng đất an ninh, quốc phòng theo kiến nghị của Thanh tra Chính phủ và Nghị quyết số 132/QH14 ngày 17/01/2020 của Quốc hội.

2. Đối với UBND Thành phố Hồ Chí Minh

- Chỉ đạo các sở liên quan (như: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư...; Cục thuế) và các đơn vị trực thuộc UBND Thành phố rà soát, tổng hợp những hạn chế, tồn tại, bất cập của các cơ chế, chính sách, quy trình và quy định của UBND Thành phố trong việc xác định giá cho thuê, giao nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước, xác định nghĩa vụ nộp tiền thuê đất, ký hợp đồng thuê đất đối với đất giao cho doanh nghiệp nhà nước quản lý, sử dụng, thực hiện dự án... kiến nghị cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung quy định để kịp thời tháo gỡ những vướng mắc, tồn tại trong quá trình thực hiện quản lý đất đai và đầu tư xây dựng...

- UBND Thành phố chủ trì phối hợp với Bộ Quốc phòng, Ngân hàng Nhà nước... rà soát, xử lý các khuyết điểm, vi phạm qua thanh tra đã phát hiện đối với các khu công nghiệp, đô thị và việc chuyển đổi mục đích sử dụng một số khu đất công có vị trí đặc địa sang mục đích khác được nêu trong Kết luận thanh tra, tránh thất thoát tài sản của Nhà nước.

3. Về xử lý trách nhiệm

Thanh tra Chính phủ kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo một số nội dung chủ yếu sau đây:

- *Đối với UBND Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện:*

+ Chỉ đạo và tổ chức kiểm điểm, xác định trách nhiệm và xử lý theo thẩm quyền đối với các tập thể, cá nhân có liên quan đến các khuyết điểm, vi phạm (tại các khu công nghiệp, đô thị và một số vị trí đất công được thanh tra) đã nêu trong Phần Kết quả thanh tra và Kết luận thanh tra. Trường hợp vượt thẩm quyền hoặc có dấu hiệu hình sự thì báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định.

+ Kiểm điểm, xử lý trách nhiệm đối với các cá nhân, tổ chức liên quan đến các vi phạm trong việc chỉ định các nhà đầu tư dự án không qua đấu giá được phát hiện qua thanh tra. Trong quá trình thực hiện, nếu phát hiện dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự thì chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để xử lý theo quy định của pháp luật.

+ Phối hợp với Bộ Quốc phòng và Bộ Công an để xem xét, xử lý theo thẩm quyền các kết luận, kiến nghị của Thanh tra Chính phủ và Nghị quyết số 132/QH14 ngày 17/11/2020 của Quốc hội đối với các dự án có liên quan đến các vị trí đất thuộc lĩnh vực an ninh, quốc phòng.

4. Về xử lý kinh tế (chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo):

Tổng số tiền và nhà, đất qua thanh tra phát hiện cần kiến nghị xử lý là: **2.054,23 tỷ đồng; 6.037.829,5 USD và 463.964,24 m² đất.** Trong đó:

- Thu hồi về ngân sách Nhà nước: **17,629 tỷ đồng;**

- UBND Thành phố chủ trì xem xét, xử lý theo thẩm quyền hoặc đề xuất xử lý theo quy định của pháp luật đối với: **2.036,601 tỷ đồng, 6.037.829,5 USD và 463.964,24 m² đất.**

5. Kiến nghị xử lý khác

Đề nghị UBND Thành phố sớm chỉ đạo, tổ chức thực hiện một số nội dung khác có liên quan đến các vi phạm đã nêu trong Phần B - Kết quả thanh tra và Phần C - Kết luận thanh tra, cụ thể là:

- Đối với Khu công nghiệp:

UBND Thành phố có biện pháp giải quyết, xử lý đối với đơn vị, cá nhân, doanh nghiệp có vi phạm, truy thu tiền sử dụng đất, thu hồi các khoản thu không hợp pháp từ việc vi phạm pháp luật; yêu cầu chủ đầu tư sớm khắc phục triệt để các vi phạm, nhất là vi phạm liên quan đến việc sử dụng đất không đúng mục đích, xây dựng công trình không đúng quy hoạch, không có giấy phép xây dựng, chưa trồng cây trên đất trồng cây xanh theo đúng quy định của pháp luật; kiểm tra việc quản lý, sử dụng 17,7ha đất tái định cư, đảm bảo không gây thất thoát, thiệt hại tài sản của nhà nước...

- Đối với Khu đô thị:

+ Xử lý khắc phục hậu quả, thu hồi triệt để về kinh tế, thu hồi các khoản thu không hợp pháp từ việc vi phạm pháp luật và xử lý nghiêm về trách nhiệm theo quy định của pháp luật liên quan đến các vi phạm trong việc: quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng (như: khởi công xây dựng khi chưa đủ điều kiện theo quy định, chậm thực hiện nghĩa vụ với ngân sách nhà nước...) đã được nêu trong Kết luận thanh tra.

+ Kiến nghị UBND Thành phố kiểm tra, rà soát việc xác định giá đất, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính và nộp tiền sử dụng đất của chủ đầu tư, việc điều chỉnh quy hoạch không đúng quy định, khởi công công trình khi chưa được chấp thuận đầu tư, chưa có giấy phép xây dựng, chưa thực hiện nghĩa vụ với nhà nước tại từng dự án Khu đô thị như: Dự án khu đô thị Lacasa do Công ty Vạn Phát Hưng làm chủ đầu tư; Dự án khu nhà ở phường Phước Long B do Công ty cổ phần Đầu tư địa ốc Nova làm chủ đầu tư...

- Đối với các vị trí đất công:

+ UBND Thành phố chỉ đạo, thực hiện rà soát, xem xét đề xử lý theo quy định đối với các địa chỉ nhà, đất được chuyển mục đích sử dụng có vi phạm pháp luật về đất đai, quy hoạch, đầu tư xây dựng; trong đó, cần phối hợp với các bộ, ngành có liên quan để xem xét, xử lý đối với một số dự án theo thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật (như các dự án tại: 14-16-18 Nguyễn Huệ; 117-119-121 Nguyễn Huệ và 16 Tôn Thất Thiệp).

+ Giao cho Thanh tra Thành phố thanh tra việc thực hiện quản lý, sử dụng đối với 53 cơ sở nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước đã và đang giao cho các doanh

nghiệp thuộc UBND Thành phố Hồ Chí Minh quản lý. Báo cáo kết quả cho Thủ tướng Chính phủ trong Quý III năm 2021.

- Rà soát các loại quy hoạch (Phân khu, 1/2000 và 1/500) để xem xét, xử lý kịp thời theo thẩm quyền và quy định của pháp luật đối với các vi phạm tại các khu công nghiệp, khu đô thị và các vị trí đất công trên địa bàn Thành phố. Trong đó, cần sớm có văn bản báo cáo Thủ tướng Chính phủ xin ý kiến chỉ đạo về việc xin rút quy hoạch đối với 03 KCN (Bàu Đưng, Phước Hiệp và Xuân Thới Thượng).

Nơi nhận: *Ưu*

- Tổng Thanh tra Chính phủ (để b/c);
- Các đ/c Phó Tổng TTCP;
- TTâm T.tin - TTCP (để đăng trên cổng TTĐT);
- Lưu: VT, Vụ I, HS Đoàn thanh tra.

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



Đặng Công Huân