

Số: ~~1041~~/TB-TTTP

Hà Nội, ngày 26 tháng 6 năm 2019

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 tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, 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-TTTP ngày 05 tháng 6 năm 2017 về việc thanh tra công tác quản lý nhà nước và thực hiện pháp luật trong quy hoạch, quản lý xây dựng, đất đai đối với Khu đô thị mới Thủ Thiêm (viết tắt là KĐTMT Thủ Thiêm) tại Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Thành phố).

Ngày 03/4/2019, tại Trụ sở Chính phủ, Lãnh đạo Thanh tra Chính phủ đã báo cáo Dự thảo Kết luận thanh tra với Thường trực Chính phủ và ngày 16/4/2019, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 68/TB-VPCP thông báo ý kiến kết luận của Thường trực Chính phủ về Dự thảo Kết luận thanh tra của Thanh tra Chính phủ liên quan đến KĐTMT Thủ Thiêm.

Ngày 26/6/2019, Tổng Thanh tra Chính phủ đã ban hành Văn bản số 1037/KL-TTTP 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 đối với KĐTMT Thủ Thiêm, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 39 Luật Thanh tra năm 2010 và Văn bản số 5651/VPCP-V.I ngày 26/6/2019 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 1037/KL-TTTP ngày 26/6/2019, 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 đối với KĐTMT Thủ Thiêm, tại Thành phố Hồ Chí Minh.

KĐTMT Thủ Thiêm được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch năm 1996 với quy mô 930 ha (trong đó: Khu đô thị mới 770 ha, Khu tái định cư 160 ha), dân số Khu đô thị mới khoảng 200.000 người, Khu tái định cư khoảng 45.000 người, tọa lạc bên bờ Đông sông Sài Gòn đối diện với Quận 1, là một trung tâm mới, hiện đại và mở rộng của Thành phố với các chức năng chính gồm: Trung tâm tài chính, thương mại, văn hóa, nghỉ ngơi, giải trí và dịch vụ cao cấp không chỉ của Thành phố mà của cả nước, khu vực và quốc tế. KĐTMT Thủ Thiêm được quy hoạch là một khu đô thị bền vững, kết hợp chặt chẽ với các điều kiện cảnh quan tự nhiên; đồng thời, tạo ra nhiều không gian mở, các tiện ích, công trình công cộng phục vụ cho cuộc sống cư dân và người lao động. Theo quy hoạch 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt, khu trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm thuộc địa bàn các phường An Khánh, An Lợi Đông, Thủ Thiêm và một phần của các phường Bình An, Bình Khánh.

Khu trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm được chia làm 5 khu vực chính gồm: Khu vực “Lõi Trung tâm” chính, Khu dân cư phía Bắc, Khu dân cư dọc Đại lộ Mai Chí Thọ, Khu dân cư phía Đông và Khu Châu thổ phía Nam.

Tại thời điểm thanh tra, UBND Thành phố đã chỉ định một số nhà đầu tư để đầu tư xây dựng các dự án theo hình thức BT trong KĐTMT Thủ Thiêm như: (i) Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh (sau đây viết tắt là Công ty cổ phần Đại Quang Minh) làm chủ đầu tư các dự án (gồm: 04 tuyến đường chính, Cầu Thủ Thiêm 2); (ii) Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là CII) làm chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc, hoàn thiện đường trục Bắc – Nam đoạn từ chân Cầu Thủ Thiêm 1 đến đường Mai Chí Thọ....

II. ƯU ĐIỂM, KHUYẾT ĐIỂM, VI PHẠM QUA THANH TRA

1. Những kết quả chủ yếu đã đạt được

KĐTM Thủ Thiêm được quy hoạch là một khu đô thị bền vững, kết hợp chặt chẽ với các điều kiện cảnh quan tự nhiên; Tổng dân số cư trú thường xuyên khoảng 200.000 người, số người làm việc thường xuyên trên 217.000 người.

Đến thời điểm thanh tra, KĐTM Thủ Thiêm đã giải phóng mặt bằng trên 99%; công tác đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư cơ bản được thực hiện theo quy định với mức giá tương đồng hoặc có nơi cao hơn so với các dự án khác trên địa bàn Thành phố trong cùng thời điểm; ký hợp đồng với một số nhà đầu tư dự án chủ yếu theo hình thức BT như: 04 tuyến đường chính; Cầu Thủ Thiêm 2; Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc, hoàn thiện đường trục Bắc – Nam đoạn từ chân Cầu Thủ Thiêm 1 đến đường Mai Chí Thọ...

Trong những năm qua, đứng trước nhiều khó khăn, biến động khó lường về kinh tế, xã hội trong và ngoài nước, nhất là thị trường bất động sản có thời gian bị khủng hoảng; hơn nữa đây là Khu đô thị với quy mô rất lớn, số lượng và phạm vi các hộ dân bị ảnh hưởng rộng lớn; nhưng với sự nỗ lực, cố gắng của các cấp, các ngành và UBND Thành phố trong việc kêu gọi, thu hút nhà đầu tư để triển khai thực hiện, KĐTM Thủ Thiêm đã dần hình thành một khu đô mới thị hiện đại.

2. Những khuyết điểm, vi phạm

Trong quá trình thực hiện đầu tư, xây dựng KĐTM Thủ Thiêm, UBND Thành phố và các sở, ngành liên quan đã có những khuyết điểm, vi phạm chủ yếu sau:

2.1. Việc chấp hành pháp luật trong quy hoạch, quản lý sử dụng đất đai

- Về quy hoạch và công tác bồi thường, thu hồi đất, hỗ trợ, bố trí tái định cư đã được kết luận tại Thông báo số 1483/TB-TTCP ngày 04/9/2018 của Thanh tra Chính phủ. Ngoài ra, Thanh tra Chính phủ còn phát hiện một số khuyết điểm, vi phạm sau:

- UBND Thành phố ban hành Điều lệ quản lý xây dựng KĐTM Thủ Thiêm chưa đầy đủ, kịp thời; không thực hiện việc lập các dự án theo thứ tự ưu tiên và

trình duyệt theo quy định theo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, chỉ lập, trình, duyệt dự án khi đã có nhà đầu tư tham gia mà không theo thứ tự ưu tiên, dẫn đến, việc đầu tư xây dựng các dự án thiếu đồng bộ, khó quản lý, có nơi buông lỏng quản lý việc đầu tư xây dựng, chậm triển khai đầu tư xây dựng...

- Các cơ quan chức năng liên quan của Thành phố đã đề xuất và được Thường trực Thành ủy, UBND Thành phố phê duyệt chi phí đầu tư bình quân cho 1m² đất thương mại – dịch vụ - nhà ở là 26 triệu đồng/m², chênh lệch giảm khoảng 50% so với đơn giá đã được các sở, ngành đề xuất ban đầu với lý do loại bớt một số chi phí cho các hạng mục công trình đã được phê duyệt quy hoạch có tổng giá trị là 17.042 tỷ đồng (gồm: Quảng trường trung tâm, công viên bờ sông Sài Gòn, Khu lâm viên sinh thái phía Nam, 06 trường công lập và 05 cây cầu nối từ Trung tâm Thành phố qua KĐTMT Thủ Thiêm) là không đầy đủ và không đúng quy định. Ngoài ra, khi đề xuất phương án giá trên, các sở, ngành và UBND Thành phố đã không tính lãi đối với khoản tiền được tạm ứng từ ngân sách nhà nước, dẫn đến, tổng mức đầu tư đã xác định và phê duyệt là không đúng quy định. Việc UBND Thành phố và các sở, ngành lấy giá 26 triệu đồng/m² làm giá tối thiểu để xác định giá trị quyền sử dụng đất theo phương pháp thặng dư hoặc tự thỏa thuận khi giao đất cho nhà đầu tư tại các dự án trong KĐTMT Thủ Thiêm là không đầy đủ, thiếu chính xác và không đúng quy định.

- Toàn bộ quỹ đất trong KĐTMT Thủ Thiêm là 221,68 ha được tạo ra bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, nhưng UBND Thành phố đã sử dụng chủ yếu để thanh toán đối ứng cho các dự án BT được chỉ định nhà đầu tư, nhất là các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho chính KĐTMT Thủ Thiêm, không thông qua hình thức đấu thầu dự án hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất là vi phạm các quy định về đấu thầu và quản lý sử dụng đất đai.

Như vậy, UBND Thành phố đã sử dụng đơn giá bằng chi phí đầu tư bình quân là 26 triệu đồng/m² không đầy đủ, thiếu chính xác, không đúng quy định làm giá tối thiểu để tính tiền sử dụng đất thanh toán đối ứng cho các dự án BT, nhất là các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho chính KĐTMT Thủ Thiêm

đã được chỉ định nhà đầu tư, hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá đất theo quy định. Từ đó, các nhà đầu tư được hưởng lợi do chênh lệch giá đất lớn (chênh lệch địa tô) từ việc được đầu tư hạ tầng kỹ thuật chính theo hình thức hợp đồng BT.

Nguyên nhân và trách nhiệm chính đã để xảy ra các khuyết điểm, vi phạm trên là do lãnh đạo UBND Thành phố không thực hiện đầy đủ chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ như “không lập các dự án theo thứ tự ưu tiên để trình duyệt theo quy định; theo đó, giao đất, cho thuê đất trước khi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính KĐTMT Thủ Thiêm, chỉ định nhà đầu tư không đúng quy định...; trách nhiệm liên quan thuộc các sở, ngành như: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Ban Quản lý KĐTMT Thủ Thiêm...

2.2. Việc chấp hành pháp luật trong quản lý đầu tư xây dựng

2.2.1. Đối với các dự án BT hạ tầng

- Tại dự án BT 04 tuyến đường chính:

+ UBND Thành phố chấp thuận chủ trương chỉ định giao cho Công ty cổ phần Đại Quang Minh là Nhà đầu tư Dự án BT khi chưa yêu cầu Nhà đầu tư lập hồ sơ đề xuất và đánh giá các tiêu chuẩn về kinh nghiệm (thiết kế, xây dựng, vận hành, quản lý dự án), chưa đánh giá năng lực tài chính của nhà đầu tư (vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn, năng lực quản lý kinh doanh), không đăng trên Báo Đấu thầu 03 số liên tiếp... là chưa thực hiện đúng quy định về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

+ UBND Thành phố đã phê duyệt dự án, phê duyệt tổng mức đầu tư là 12.182.175 triệu đồng cho dự án 04 tuyến đường chính trong KĐTMT Thủ Thiêm khi chưa làm rõ ý kiến của các sở, ngành liên quan là không đúng quy định; qua thanh tra phát hiện một số khoản phê duyệt không đúng quy định với tổng giá trị **1.519.731 triệu đồng**.

+ Công ty cổ phần Đại Quang Minh đang hạch toán chi phí, trong đó, có **25.422 triệu đồng** không đủ điều kiện để quyết toán trong chi phí cho Dự án.

+ UBND Thành phố chấp thuận cho chỉ định bổ sung 02 dự án vào hợp đồng BT 04 tuyến đường chính (gồm: Quảng trường trung tâm, công viên bờ sông và Khu lâm viên sinh thái thuộc vùng châu thổ phía Nam, trong đó có hạng mục kè bờ dọc sông Sài Gòn đoạn bao quanh KĐTMT Thủ Thiêm), đồng thời, giao, phê duyệt tiền sử dụng đất 07 lô đất và ký hợp đồng BT bổ sung giá trị 1.999.760 triệu đồng khi chưa có dự án được phê duyệt là không đúng quy định về quản lý đầu tư (hiện nay, theo báo cáo của UBND Thành phố, đã hủy bỏ chủ trương giao 07 lô đất trên và sẽ thực hiện tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định).

+ Quá trình đầu tư, xây dựng, Công ty cổ phần Đại Quang Minh không thực hiện thông báo ngày khởi công tới cơ quan cấp phép xây dựng, tiến hành thi công công trình khi chưa có giấy phép xây dựng tại nhiều hạng mục công trình; hầu hết các dự án thành phần chưa thực hiện đúng tiến độ được duyệt... nhưng các cơ quan chức năng của Thành phố chưa kiểm tra, xử lý kịp thời.

- Tại Dự án BT Cầu Thủ Thiêm 2:

+ UBND Thành phố trình và được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận cho chỉ định Nhà đầu tư, theo đó, UBND Thành phố đã có chủ trương chọn Vinaconex làm chủ đầu tư thực hiện dự án, nhưng sau đó, giao cho Công ty cổ phần Đại Quang Minh, đồng thời, thay đổi quy mô cầu từ 04 thành 06 làn xe nhưng không báo cáo Thủ tướng Chính phủ là không thực hiện đúng quy định; lựa chọn Nhà đầu tư là Công ty cổ phần Đại Quang Minh khi chưa có Báo cáo nghiên cứu khả thi được duyệt, chưa xem xét kỹ đến các điều kiện về năng lực, kinh nghiệm.

+ UBND Thành phố phê duyệt Dự án với tổng mức đầu tư là 4.260.116 triệu đồng, qua thanh tra phát hiện một số khoản chi phí không đúng quy định với tổng giá trị **252.891,830 triệu đồng**.

- Đối với dự án BT Hạ tầng Khu dân cư phía Bắc:

UBND Thành phố đã kiến nghị Thủ tướng Chính phủ và được chấp thuận cho thực hiện theo hình thức BT nhưng không đăng tải nội dung của dự án lên Trang thông tin điện tử của Thành phố và Báo Đấu thầu; phê duyệt tổng mức

đầu tư, trong đó, có một số khoản chi phí không đúng quy định với tổng giá trị **411.884,912 triệu đồng**; đề ra biện pháp thi công không phù hợp, phải thay đổi, dẫn đến, chi phí thực tế phải giảm so với tổng mức đầu tư là **118.410 triệu đồng**.

2.2.2. Đối với các dự án đối ứng với dự án BT

- UBND Thành phố đã chấp thuận sử dụng quỹ đất sạch trong KĐTMT Thủ Thiêm để cân đối, thanh toán cho các dự án BT (04 tuyến đường chính, cầu Thủ Thiêm 2, Hạ tầng khu dân cư phía Bắc...) nhưng không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (thực chất là chỉ định nhà đầu tư) là không đúng quy định của Luật Đất đai và Luật Đấu thầu. Trong đó, tính tiền sử dụng đất đối ứng để thanh toán cho các dự án BT nêu trên bằng chi phí đầu tư bình quân **26 triệu đồng/m²** là không đầy đủ, thiếu chính xác và không đúng quy định, cần phải xem xét, xác định lại để truy thu, tránh thiệt hại cho nhà nước.

- UBND Thành phố chấp thuận ký và thanh lý Hợp đồng số 09/HĐ-BQL-KH ngày 28/12/2011 (giao đất có thu tiền sử dụng đất), sau đó, chỉ định nhà đầu tư dự án BT 04 tuyến đường chính, cho phép sử dụng giá trị tiền sử dụng đất trên để thanh toán đối ứng là không đúng quy định; theo đó, phê duyệt lại giá trị quyền sử dụng đất khu II làm giảm so với giá trị đã được xác định, phê duyệt tại Hợp đồng số 09/HĐ-BQL-KH **2.479.181 triệu đồng** là thiếu cơ sở pháp lý.

- Việc UBND Thành phố ký Hợp đồng BT với Công ty cổ phần Đại Quang Minh, trong đó, xác định giá trị quyền sử dụng đất các khu đất đối ứng để thanh toán Hợp đồng BT là 12.490.687 triệu đồng khi chưa có chứng thư thẩm định giá, chưa có quyết định phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất của UBND Thành phố là không đúng quy định của Luật Giá năm 2012 và Luật Đất đai năm 2013. Dẫn đến, chênh lệch giảm tiền sử dụng đất **3.901 tỷ đồng** so với giá trị đã được UBND Thành phố thẩm định, phê duyệt trước đó, nguy cơ thiệt hại ngân sách Nhà nước.

Mặc dù, việc xác định giá trị quyền sử dụng đất để thanh toán đối ứng cho dự án BT 04 tuyến đường chính chưa đúng quy định, nhưng UBND Thành phố

đã tính tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp là 4.225.530 triệu đồng, đã nộp 2.376.000 triệu đồng, số còn lại đến nay chưa nộp là **1.800.529 triệu đồng**, cần xem xét tính lãi chậm trả và thu hồi về ngân sách nhà nước theo quy định.

- Việc UBND Thành phố đề nghị để được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận bổ sung dự án mới vào hợp đồng BT đã ký với các chủ đầu tư khi chưa có dự án đầu tư được phê duyệt, chưa tính toán, thẩm định, phê duyệt tiền sử dụng đất là không đúng quy định.

Trách nhiệm để xảy ra các khuyết điểm, vi phạm trong việc phê duyệt Tổng mức đầu tư, chỉ định nhà đầu tư các dự án BT, ký kết hợp đồng và giao đất thanh toán đối ứng các hợp đồng BT, giảm tiền sử dụng đất thiếu căn cứ như nêu trên thuộc lãnh đạo UBND Thành phố và lãnh đạo các sở, ngành tham mưu như: Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Ban Quản lý KĐTMT Thủ Thiêm.

2.2.3. Đối với các dự án giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Các dự án Khu phức hợp Tháp quan sát và Khu phức hợp Sóng Việt được UBND Thành phố chỉ định nhà đầu tư nhưng không thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; UBND Thành phố đã tính và đã thu tiền sử dụng đất của chủ đầu tư, trong đó, có việc xác định tiền sử dụng đất tại một số lô đất với đơn giá 26 triệu đồng/m² (bằng chi phí đầu tư bình quân) là không đúng quy định, cần phải được xem xét, xác định lại giá đất để truy thu, tránh thiệt hại cho ngân sách nhà nước.

- UBND Thành phố đã chấp thuận chủ trương chỉ định 02 nhà đầu tư là Tập đoàn Lotte và Vingroup tại 02 dự án (Khu phức hợp thông minh, diện tích 5,012 ha và Khu phức hợp thể thao – giải trí, diện tích 20,047 ha) là chưa thực hiện đúng quy định của Luật Đấu thầu và Luật Đất đai. Tuy nhiên, đến nay chưa tính và thu tiền sử dụng đất của các chủ đầu tư.

Trách nhiệm liên quan đến các khuyết điểm, vi phạm trong việc giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án để lựa chọn nhà đầu tư và xác định tiền sử dụng đất phải nộp của các dự án như nêu trên thuộc trách

nhiệm của lãnh đạo UBND Thành phố và các sở, ngành tham mưu như: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Ban Quản lý KĐTMT Thủ Thiêm.

2.2.4. Đối với khu tái định cư 38,4 ha thuộc KĐTMT Thủ Thiêm

Tại thời điểm thanh tra, các dự án thuộc Khu tái định cư 38,4 ha đã được Thanh tra Bộ Xây dựng và Kiểm toán Nhà nước thực hiện kiểm tra và có kết luận. Tuy nhiên, thực hiện hiện ý kiến chỉ đạo của Thường trực Chính phủ tại Thông báo số 68/TB-VPCP ngày 16/4/2019, Thanh tra Chính phủ đã đề nghị UBND Thành phố báo cáo và cung cấp hồ sơ bổ sung. Bước đầu cho thấy: trong 04 dự án đầu tư xây dựng khu tái định cư, trong đó: (i) có 03 dự án được các nhà đầu tư xây dựng hoàn thành, bàn giao và thanh toán với UBND Thành phố để bố trí tái định cư. Hiện nay, do chưa bố trí tái định cư nên UBND Thành phố tiếp tục cho đấu giá để chuyển sang nhà ở thương mại; (ii) còn lại 01 dự án 1.330 căn hộ đã được nhà đầu tư thay đổi thiết kế từ nhà ở tái định cư sang nhà ở thương mại, chuyển nhượng cho người sử dụng **1.122/1.228** căn hộ, đồng thời, UBND Thành phố đã thanh lý hợp đồng đầu tư xây dựng khu tái định cư khi chưa có ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất là không đúng quy định tại điểm i, khoản 2, Điều 118, Luật Đất đai năm 2013.

2.3. Việc quản lý, sử dụng nguồn vốn đầu tư

Việc UBND Thành phố đã phê duyệt và điều chỉnh Dự án bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư trị giá **38.679.446 triệu đồng** là không đúng thẩm quyền quy định tại Nghị quyết số 66/2006/NQ-QH11 ngày 29/6/2006 của Quốc hội và Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ; tạm ứng, quản lý, sử dụng nguồn vốn ngân sách chưa đúng với quy định tại Nghị định số 124/NĐ-CP ngày 18/5/2004; không hoàn trả tạm ứng hàng năm theo Luật Ngân sách với tổng giá trị **26.315.905 triệu đồng**, theo đó, không tính lãi trên khoản tạm ứng từ ngân sách vào chi phí đầu tư bình quân khoảng **10.503.765 triệu đồng** (tạm tính đến thời điểm 30/9/2018). Dẫn đến, việc UBND Thành phố lấy chi phí đầu tư bình quân làm mức giá tối thiểu để tính tiền sử dụng đất các lô đất

thương mại – dịch vụ - nhà ở đã giao cho chủ đầu tư các dự án trong KĐTMT Thủ Thiêm là thiếu cơ sở pháp lý, chưa chính xác, có khả năng gây thiệt hại lớn cho ngân sách nhà nước, cần giao cho cơ quan chức năng kiểm tra, làm rõ, nếu có vi phạm, thất thoát thì phải xử lý nghiêm theo đúng quy định của pháp luật.

Theo báo cáo của UBND Thành phố về đánh giá tổng quan cân đối vốn khi đầu tư KĐTMT Thủ Thiêm và kết quả thanh tra: tổng chi phí phải trả là: **83.335.879 triệu đồng** (gồm: 72.832.879 triệu đồng (chi phí đầu tư) + 10.503.000 triệu đồng (lãi tiền tạm ứng từ ngân sách)); Tổng thu dự kiến đến thời điểm hiện nay là **74.601.480 triệu đồng** (trong đó, bao gồm giá trị 55 lô đất còn lại tạm tính theo giá thẩm định tại thời điểm năm 2016). Như vậy, việc đầu tư KĐTMT Thủ Thiêm còn mất cân đối vốn khoảng **8.734.399 triệu đồng**.

Trách nhiệm liên quan đến các khuyết điểm, vi phạm nêu trên thuộc lãnh đạo UBND Thành phố và các sở, ngành như: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Ban Quản lý KĐTMT Thủ Thiêm.

3. Nguyên nhân, trách nhiệm chủ yếu dẫn đến khuyết điểm, vi phạm

3.1. Nguyên nhân khách quan:

Những nguyên nhân có ảnh hưởng đáng kể đó là: những khó khăn, biến động khó lường về kinh tế, xã hội trong và ngoài nước; nhất là thị trường bất động sản có nhiều diễn biến xấu bất thường, thay đổi liên tục, có lúc có chiều hướng đi xuống, khó thu hút các nhà đầu tư; cơ chế thực hiện quản lý đầu tư KĐTMT Thủ Thiêm cũng như cơ chế thanh toán bằng quỹ đất sạch cho các dự án BT không rõ ràng, có nhiều hạn chế, khó thực hiện.

3.2. Nguyên nhân chủ quan:

Đây là nguyên nhân chính dẫn đến các thiếu sót, vi phạm, chủ yếu là do: việc nhận thức, chấp hành các chủ trương của Thủ tướng Chính phủ và hướng dẫn của các bộ, ngành cũng như các quy định của pháp luật chưa đúng, chưa đầy đủ, có lúc chưa nghiêm trong công tác quản lý, chỉ đạo, điều hành của UBND Thành phố và các sở, ngành tham mưu; sự phối hợp giữa các sở, ngành của Thành phố còn chậm trễ, chưa xác định rõ trách nhiệm, nghĩa vụ; một số nơi còn

thể hiện sự thiếu trách nhiệm, buông lỏng trong quản lý đầu tư và xây dựng, nhiều vi phạm chưa được kiểm tra, xử lý kịp thời. Hậu quả là đã để xảy ra nhiều khuyết điểm, vi phạm, gây lãng phí, nguy cơ gây thất thoát tiền của nhà nước với giá trị lớn; xét tổng thể đến thời điểm thanh tra, việc đầu tư KĐTM Thủ Thiêm là chưa có hiệu quả, mất cân đối về tài chính.

II. Kiến nghị

Căn cứ kết quả thanh tra, Tổng Thanh tra Chính phủ kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo các Bộ và UBND Thành phố thực hiện một số nội dung sau:

1. Về cơ chế chính sách và chấn chỉnh quản lý

1.1. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Bộ Tài chính:

- Tham mưu cho Chính phủ hoặc ban hành các văn bản thuộc thẩm quyền, hoàn thiện các quy định về việc xác định chi phí lãi vay trong phương pháp thặng dư để tính tiền sử dụng đất cho phù hợp, chính xác và khách quan.

- Xem xét hướng dẫn phương pháp phân bổ chi phí dự phòng cho khối lượng phát sinh trong tổng mức đầu tư vào chi phí được tính trong phương pháp thặng dư để tính giá trị quyền sử dụng đất, đảm bảo hài hòa giữa lợi ích nhà nước và doanh nghiệp. Vì chi phí đó là khoản dự phòng khối lượng phát sinh do không lường trước được trong quá trình thực hiện, có thể sử dụng hết hoặc một phần chi phí này.

1.2. Đối với Bộ Tài chính: sớm ban hành văn bản hướng dẫn cụ thể về việc sử dụng quỹ đất sạch báo cáo Thủ tướng Chính phủ để thực hiện việc thanh toán cho các dự án BT nói chung và KĐTM Thủ Thiêm nói riêng.

1.3. Đối với Bộ Xây dựng:

- Xem xét, bổ sung hoặc điều chỉnh quy chuẩn xây dựng, đảm bảo đáp ứng kịp thời cho hoạt động xây dựng ngày càng phát triển; xem xét, xử lý việc xây dựng của Công ty cổ phần Đại Quang Minh không đảm bảo đúng theo quy chuẩn xây dựng mà Thanh tra Bộ Xây dựng đã kết luận.

- Xem xét theo thẩm quyền hoặc báo cáo Thủ tướng Chính phủ quy định rõ thời gian trực tiếp kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng theo Điều 32 Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ để tránh việc cán bộ kiểm tra kéo dài thời gian trực tiếp kiểm tra, gây lãng phí cho doanh nghiệp khi đưa công trình vào khai thác sử dụng.

1.4. Đối với UBND Thành phố Hồ Chí Minh:

UBND Thành phố cần xem xét và kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý đối với khoản thuế VAT trong các hợp đồng BT như tại dự án BT 04 tuyến đường chính...

2. Về xử lý kinh tế

2.1. Kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo thực hiện xử lý một số nội dung về kinh tế chủ yếu sau đây:

- UBND Thành phố thực hiện thu hồi và hoàn trả ngay khoản tiền đã tạm ứng từ ngân sách Nhà nước không đúng quy định đã đầu tư cho KĐTMT Thủ Thiêm đến thời điểm 30/9/2018 là **26.315.905 triệu đồng**; sớm có giải pháp huy động các nguồn vốn hợp pháp để trả nợ các khoản vay ngân hàng đã đầu tư cho KĐTMT Thủ Thiêm là **4.286.225 triệu đồng**.

- UBND Thành phố nghiên cứu các phương án khai thác quỹ đất còn lại trong KĐTMT Thủ Thiêm, tính lại tiền sử dụng đất của các dự án đã giao cho nhà đầu tư; đảm bảo không thất thoát tài sản nhà nước và khắc phục tình trạng mất cân đối khi đầu tư xây dựng KĐTMT Thủ Thiêm như Kết luận đã nêu trên.

- UBND Thành phố thu hồi về ngân sách nhà nước khoản tiền sử dụng đất dự kiến thanh toán cho các dự án BT bổ sung đối với Công ty Đại Quang Minh là **1.800.529 triệu đồng** và lãi suất chậm nộp từ khi phát sinh đến nay.

- Giao cho Bộ Tài chính chủ trì phối hợp với các bộ (Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư), UBND Thành phố và Thanh tra Chính phủ thực hiện xác định đúng chi phí đầu tư bình quân đối với diện tích đất sạch mà nhà nước đã dùng tiền ngân sách để đền bù, giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng

KĐTM Thủ Thiêm, trên cơ sở đó, làm mức giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và lựa chọn nhà đầu tư dự án theo quy định. Trong đó: (i) kiểm tra, làm rõ và báo cáo Thủ tướng Chính phủ đối với khoản lãi trên số tiền tạm ứng từ ngân sách nhà nước khoảng **10.503 tỷ đồng**; (ii) xem xét, kiến nghị xử lý đối với khoản chênh lệch do xác định, trình và phê duyệt chi phí đầu tư bình quân **17.042.000 triệu đồng**. Các công việc nêu trên đề nghị hoàn thành trước ngày 30/9/2019 để báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

- Kiến nghị để giao cho Kiểm toán Nhà nước thực hiện kiểm toán, xác định lại tổng mức đầu tư và giá trị tiền sử dụng đất theo giá thị trường và quy định của pháp luật, nhằm tránh thất thoát tiền của Nhà nước, khắc phục tình trạng mất cân đối vốn như hiện nay đối với các dự án BT đang thực hiện trong KĐTM Thủ Thiêm; trong quá trình Kiểm toán, đề nghị xem xét, sử dụng các kết quả qua thanh tra đã phát hiện như: (i) khoản chênh lệch giảm giữa các quyết định phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất để thanh toán cho dự án BT 04 tuyến đường chính thiếu căn cứ và chưa đúng quy định **3.901.705 triệu đồng**; (ii) các khoản do phê duyệt tổng mức đầu tư của các dự án BT tăng sai khoảng **1.734.025,50 triệu đồng**; (iii) loại khỏi chi phí khi quyết toán Dự án 04 tuyến đường chính **25.422 triệu đồng** là khoản chi phí không đủ điều kiện quyết toán vào dự án...

2.2. Đối với các dự án thuộc Khu tái định cư 38,4 ha

UBND Thành phố sớm báo cáo và cung cấp tài liệu, hồ sơ bổ sung theo Thông báo số 68/TB-VPCP ngày 16/4/2019 của Văn phòng Chính phủ để Thanh tra Chính phủ có kết luận bổ sung trong kết quả kiểm tra, rà soát các dự án thuộc Khu tái định cư KĐTM Thủ Thiêm để báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

2.3. UBND Thành phố chủ trì thành lập Tổ công tác do 01 đồng chí Lãnh đạo UBND Thành phố làm Tổ trưởng để phối hợp với các bộ, ngành liên quan và Thanh tra Chính phủ thực hiện và xử lý các nội dung chủ yếu sau:

- Rà soát việc thay đổi quy hoạch chi tiết tại các dự án đã và đang đầu tư xây dựng, trong đó, tập trung rà soát các dự án như: Khu dân cư phía Nam đường Mai Chí Thọ...; Rà soát các dự án đã có quyết định giao đất để xem xét,

xử lý, tính toán lại giá trị quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, tránh thất thoát tiền của Nhà nước.

- Kiểm tra, rà soát các dự án đã có chủ trương và ký hợp đồng thực hiện dự án có sử dụng đất với các nhà đầu tư nhưng chưa giao đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo đúng quy định; sớm tiến hành tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án lựa chọn nhà đầu tư đối với 55 lô đất còn lại, trong đó, có bao gồm các lô đất đã được UBND Thành phố có thông báo dừng chủ trương thanh toán cho các dự án BT trong và ngoài KĐTMT Thủ Thiêm như: Bệnh viện Chấn thương chỉnh hình, Cầu Thủ Thiêm 4, kè bờ sông Sài Gòn...

- Rà soát các dự án BT, dự án đối ứng và dự án giao đất có thu tiền sử dụng đất không đúng quy định của Luật Đất đai để xác định lại giá đất theo giá thị trường và theo quy định của pháp luật, tránh thất thoát tài sản nhà nước.

- Chỉ đạo và tạo điều kiện thuận lợi để các nhà đầu tư tiếp tục thực hiện dự án, nhằm sớm hoàn thành việc đầu tư xây dựng KĐTMT Thủ Thiêm theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

3. Về xử lý trách nhiệm

- Giao UBND Thành phố chỉ đạo kiểm điểm, xử lý trách nhiệm đối với các tổ chức, cá nhân thuộc thẩm quyền như: Ban Quản lý KĐTMT Thủ Thiêm; các sở Giao thông vận tải, Tài Chính, Tài nguyên và Môi trường, Quy hoạch – Kiến Trúc, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Viện Nghiên cứu Phát triển Thành phố; các đơn vị Tư vấn, các nhà đầu tư dự án, v.v đã có khuyết điểm, vi phạm đã nêu trong Phần Kết quả và Kết luận thanh tra.

- Thanh tra Chính phủ chuyển Kết luận thanh tra đến Ủy ban Kiểm tra Trung ương để xem xét, xử lý theo thẩm quyền đối với các tổ chức, cá nhân thuộc diện Bộ Chính trị và Ban Bí thư quản lý có liên quan đến khuyết điểm, vi phạm được nêu trong Kết luận thanh tra này.

- Trong quá trình xử lý về trách nhiệm và kinh tế sau thanh tra, nếu không khắc phục được hoặc khắc phục không triệt để các vi phạm về kinh tế gây thiệt hại tài sản nhà nước trước ngày 31/12/2019 thì chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

Kết quả thực hiện Kết luận thanh tra báo cáo Thủ tướng Chính phủ đồng thời gửi Thanh tra Chính phủ để thực hiện việc xử lý sau thanh tra theo quy định./.

Nơi nhận: *(Handwritten signature)*

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

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



Đặng Công Huân