

Số: 1399 /TB-TTCP

Hà nội, ngày 14 tháng 8 năm 2020

THÔNG BÁO

Kết luận thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại dự án Khu đô thị quốc tế Đa Phước, thành phố Đà Nẵng

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ tại Văn bản số 2796/VPCP-NN ngày 13/9/2017 của Văn phòng Chính phủ, Tổng Thanh tra Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2906/QĐ-TTCP ngày 20/11/2017 về thanh tra toàn diện Dự án Khu đô thị quốc tế Đa Phước thành phố Đà Nẵng. Ngày 20/7/2020 Tổng Thanh tra Chính phủ ban hành Kết luận thanh tra số 1202/KL-TTCP về thanh tra toàn diện Dự án Khu đô thị quốc tế Đa Phước, thành phố Đà Nẵng. Ngày 28/7/2020 Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ có ý kiến chỉ đạo đồng ý với Kết luận thanh tra số 1202/KL-TTCP ngày 20/7/2020 của Tổng Thanh tra Chính phủ.

Căn cứ Điều 39 Luật Thanh tra năm 2010 về công khai kết luận thanh tra, Thanh tra Chính phủ thông báo Kết luận thanh tra Dự án Khu đô thị quốc tế Đa Phước, thành phố Đà Nẵng như sau:

A. NỘI DUNG THANH TRA

Thanh tra việc chấp hành chính sách pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại Dự án Khu đô thị quốc tế Đa Phước, TP. Đà Nẵng.

B. KẾT QUẢ THANH TRA

UBND TP Đà Nẵng có chủ trương triển khai dự án lấn biển Khu phức hợp đô thị - sân golf Đa Phước từ trước năm 2005. Ngày 06/6/2005 Chủ tịch UBND TP Đà Nẵng ban hành Quyết định số 4649/QĐ-UBND phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu đô thị - sân golf Đa Phước thuộc quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, tổng diện tích dự án khoảng 162,6 ha, dự định giao cho hai 02 nhà đầu tư để thực hiện, gồm: Công ty TNHH Bình Minh 45 ha, Công ty First key Agents Limited (Singapore) khoảng 117 ha nhưng hai công ty không thực hiện.

Ngày 16/11/2006, UBND thành phố Đà Nẵng và Công ty Daewon Company, LTD - Hàn Quốc đã ký Thỏa thuận nguyên tắc về các điều kiện nguyên tắc hợp tác phát triển dự án, theo đó, UBND TP Đà Nẵng thỏa thuận giao cho Công ty Daewon Company, LTD triển khai thực hiện dự án. Trong quá trình thực hiện, UBND TP Đà Nẵng 06 lần phê duyệt điều chỉnh về quy hoạch chi tiết dự án: lần 1 tại Quyết định số 7950/QĐ-UBND ngày 16/11/2006, dự án có quy mô 204 ha; lần 2 tại Quyết định số 3673/QĐ-UBND ngày 18/5/2007, quy mô điều chỉnh 235,86 ha; lần 3 tại Quyết định số 1789/QĐ-UBND ngày 09/3/2011, quy mô điều chỉnh 235,58 ha; lần 4 tại Quyết định số 5923/QĐ-UBND ngày 18/8/2014, quy mô điều chỉnh 235,34 ha; lần 5 tại Quyết định số 8054/QĐ-

UBND ngày 22/11/2016, quy mô 175,99 ha (không gồm phần diện tích Khu dân cư 29 ha và phần đất do thành phố quản lý); lần 6 (điều chỉnh cục bộ) tại Quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 03/4/2017 (trong đó có nội dung: Công ty TNHH The Sunrise Bay có trách nhiệm thực hiện các bước xây dựng cơ bản tiếp theo đúng quy định).

Qua các lần phê duyệt điều chỉnh, tổng diện tích dự án theo quy hoạch chi tiết 1/500 xây dựng khoảng 240 ha, trong đó: diện tích cho Công ty TNHH Daewon Cantavil thuê 181,53 ha thực hiện Dự án Khu đô thị quốc tế Đa Phước; chủ đầu tư chịu trách nhiệm san lấp, xây dựng cơ sở hạ tầng, bàn giao cho UBND thành phố Đà Nẵng quản lý khoảng 64 ha, bao gồm: 29 ha được UBND thành phố Đà Nẵng giao đất cho Công ty CP Xây dựng 79 để góp vốn liên doanh với Công ty TNHH Daewon Cantavil xây dựng nhà để bán; khoảng 25 ha xây dựng khu trung tâm văn hóa của thành phố và 10 ha xây dựng công viên phần mềm.

Tại thời điểm thanh tra, Khu phức hợp đô thị - sân golf Đa Phước triển khai 02 dự án:

- Dự án Khu đô thị quốc tế Đa Phước diện tích 181 ha (gọi tắt là Dự án 181 ha): Từ năm 2006 đến trước năm 2015, tổ chức thực hiện dự án là Công ty TNHH Daewon Cantavil, vốn điều lệ là 666,142 tỷ đồng; năm 2015 Công ty tăng vốn điều lệ lên 672,7 tỷ đồng, số vốn tăng thêm 6,7 tỷ đồng do Công ty CP xây dựng 79 góp. Ngày 20/5/2016, Công ty đăng ký lại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (số 0400533034), đổi thành Công ty TNHH hai thành viên (Công ty TNHH Daewon góp 666,142 tỷ đồng chiếm 99%, Công ty CP xây dựng 79 góp 6,7 tỷ đồng chiếm 1%). Ngày 03/10/2016, Công ty TNHH Daewon chuyển nhượng 99% vốn góp của mình tại Công ty TNHH Daewon Cantavil cho Công ty CP Nova Bắc Nam 79. Sau chuyển nhượng ngày 03/10/2016 Công ty đăng ký lại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Công ty Cổ phần Nova Bắc Nam 79 góp 666,142 tỷ đồng, tương đương 99% vốn điều lệ, Công ty CP Xây dựng Bắc Nam 79 góp 6,7 tỷ đồng, tương đương 1%); Công ty TNHH Daewon Cantavil đổi tên là Công ty TNHH The Sunrise Bay.

- Dự án Khu nhà phố và biệt thự bờ biển Thanh Bình được xây dựng trên diện tích 29 ha (gọi tắt là Dự án 29 ha) do Công ty TNHH Phát triển nhà Đa Phước thực hiện.

UBND TP Đà Nẵng triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị Quốc tế Đa Phước, góp phần phát triển kinh tế, xã hội của địa phương. Tuy nhiên, việc triển khai, thực hiện dự án, UBND TP Đà Nẵng, các Sở ngành chức năng, chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân có liên quan có những khuyết điểm, vi phạm:

1. Đối với Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, các sở, ban, ngành thành phố

Việc UBND TP Đà Nẵng (Bên A) ký Bản Thỏa thuận nguyên tắc ngày 16/11/2006 với Công ty TNHH Daewon Cantavil (Bên B), có một số nội dung không đúng quy định của pháp luật: xác định tiền thuê đất và mặt nước (Dự án 181 ha chỉ phải nộp 10 triệu USD trong 50 năm cho 145 ha đất) không có cơ sở, không bị điều chỉnh trong suốt thời gian hoạt động của dự án... trong

trường hợp Bên B bán biệt thự, nhà liên kê hoặc căn hộ chung cư cho các đối tượng được phép mua, bên B không phải trả thêm các khoản chi phí liên quan đến việc sử dụng đất cho bên A là vi phạm quy định Luật Đất đai 2003 và Khoản 2 Điều 81 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; Thỏa thuận về việc giao 29 ha đất cho Công ty của Việt Nam với giá 300.000 đồng/m² để góp vốn liên doanh, không qua đấu giá là vi phạm Điều 56, Khoản 1, Điều 58 Luật Đất đai năm 2003 và Khoản 1 Điều 61 Nghị định 181/2004-NĐ-CP.

- *Việc UBND TP Đà Nẵng giao Viện Quy hoạch xây dựng Đà Nẵng bàn giao mốc giới dự án, bàn giao đất cho Công ty TNHH Daewon Cantavil để triển khai dự án Khu đô thị Quốc tế Đa Phước mà không có sự tham gia của các đơn vị chức năng tài nguyên môi trường và chính quyền địa phương là không đúng quy định tại Khoản 3 Điều 125 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.*

- *Việc cấp Giấy chứng nhận đầu tư: UBND thành phố Đà Nẵng không giao cho Sở Kế hoạch và Đầu tư và các sở, ngành có liên quan mà lại giao Trung tâm Xúc tiến đầu tư làm đầu mối tiếp nhận hồ sơ, thẩm tra dự án đầu tư (dự án 181 ha và dự án 29 ha), vi phạm quy định Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 và Nghị định số 171/2004/NĐ-CP ngày 29/9/2004; cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu cũng như các lần điều chỉnh cho Công ty TNHH Daewon Cantavil thực hiện Dự án 181 ha và cấp cho Công ty TNHH MTV nhà Đa Phước thực hiện Dự án 29 ha nhưng không lấy ý kiến thẩm tra của Bộ, ngành có liên quan là không đúng quy định của Luật Đầu tư số 59/2005/QH-11 năm 2005¹, vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều 50, điểm đ Khoản 2 Điều 52 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP² ngày 22/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.*

UBND thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận đầu tư có nội dung: Công ty Daewon Company chỉ phải nộp tiền thuê đất và mặt nước là 10 triệu USD... và sẽ không bị điều chỉnh trong suốt thời gian hoạt động của dự án; Trong trường hợp Bên B bán biệt thự, nhà liên kê hoặc căn hộ chung cư cho các đối tượng được phép mua, bên B không phải trả thêm các khoản chi phí liên quan đến việc sử dụng đất cho bên A... Doanh nghiệp được miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu... ” là vi phạm quy định tại Điều 27, 28 Luật Đầu tư số 59/2005/QH-11 năm 2005; Điều 22 Nghị định 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 quy định chi tiết hướng dẫn và thi hành Luật Đầu tư; vi phạm Khoản 2 Điều 81 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP về thi hành Luật Đất đai năm 2003. *Vo*

¹ Khoản 1 Điều 29 quy định lĩnh vực đầu tư có điều kiện bao gồm: ...đ) Dịch vụ giải trí; e) Kinh doanh bất động sản...”

Điều 47 quy định về thẩm tra dự án đầu tư: « 1. Đối với dự án đầu tư trong nước, dự án có vốn đầu tư nước ngoài có quy mô vốn đầu tư từ ba trăm tỷ đồng Việt Nam trở lên và dự án thuộc Danh mục dự án đầu tư có điều kiện thì phải thực hiện thủ tục thẩm tra để được cấp Giấy chứng nhận đầu tư ».

² Khoản 1 Điều 50: “1. Các Bộ quản lý ngành thẩm tra việc đáp ứng điều kiện đầu tư, quy hoạch đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện quy định tại Điều 29 của Luật Đầu tư, Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định này và Điều 82 của Luật Đầu tư.”

Điểm đ Khoản 2 Điều 52 “Trường hợp nội dung điều chỉnh liên quan đến lĩnh vực đầu tư có điều kiện thì cơ quan cấp Giấy chứng nhận đầu tư lấy ý kiến thẩm tra của Bộ, ngành có liên quan trước khi cấp mới hoặc điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư”.

Dự án 181 ha và 29 ha thay đổi nhà đầu tư nhưng đến thời điểm thanh tra, chủ đầu tư chưa làm thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, vi phạm Khoản 1 Điều 33 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015.

- *Việc thẩm định, phê duyệt, Quy hoạch chi tiết 1/500- Tổng mặt bằng chi tiết dự án*

+ UBND TP Đà Nẵng ban hành các quyết định điều chỉnh quy hoạch, trong đó các quyết định: Quyết định số 5923/QĐ-UBND ngày 18/8/2014 (lần 4 đã bỏ diện tích sân golf 76,32 ha thay bằng sân tập golf 7,05 ha); Quyết định số 8054/QĐ-UBND ngày 22/11/2016 và số 1792/QĐ-UBND ngày 03/4/2017 (cắt bỏ hoàn toàn sân golf đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt) là không đúng với Quyết định số 1946/QĐ-TTg ngày 26/11/2009, Quyết định số 795/QĐ-TTg ngày 26/5/2014 v/v phê duyệt Quy hoạch sân golf Việt Nam đến năm 2020 và Quyết định số 2357/QĐ-TTg ngày 04/12/2013 của Thủ tướng Chính phủ về quy hoạch sân golf.

+ UBND TP. Đà Nẵng phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 cho Dự án 181 ha và Dự án 29 ha khi chưa đầy đủ hồ sơ quy hoạch tỷ lệ 1/2000 khu vực lập dự án, quy hoạch chi tiết 1/500 không đủ thành phần nội dung, là vi phạm quy định tại Điều 23, Điều 24, Điều 26 Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 quy định về căn cứ để lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị; Khoản 2, Điều 7 Quy chế khu đô thị mới ban hành kèm theo Nghị định 02/2006/NĐ-CP về lập quy hoạch chi tiết 1/2000, 1/500; Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 32 Luật Xây dựng số 16/2003 về công bố quy hoạch xây dựng.

+ UBND TP. Đà Nẵng phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 và các lần điều chỉnh của Dự án 181 ha không lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân liên quan theo nhiệm vụ được giao là không đúng quy định tại Khoản 1, Điều 32 Luật Xây dựng năm 2003; phê duyệt quy hoạch Dự án 29 ha về chiều dài các ô đất xây dựng nhà liền kề không đúng quy định tại Mục 2.8.9 của quy chuẩn Xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD.

- *Về đánh giá tác động môi trường:* đến thời điểm thanh tra, Dự án 29 ha, chủ đầu tư không lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; mặt khác dự án thuộc trường hợp phải cấp Giấy phép xây dựng nhưng vẫn chưa được cấp; Dự án 181 ha được điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 nhiều lần, trong đó có những lần điều chỉnh đã làm thay đổi về mục tiêu, cơ cấu sử dụng đất, có tác động đến môi trường nhưng Công ty TNHH Daewon Cantavil không lập báo cáo đánh giá tác động môi trường bổ sung, UBND TP Đà Nẵng không yêu cầu chủ đầu tư lập báo cáo đánh giá tác động môi trường bổ sung là không đúng quy định Luật Bảo vệ môi trường năm 2005, Luật Bảo vệ môi trường năm 2014.

- *Việc xác định nghĩa vụ tài chính trong việc cho thuê đất, giao đất:* UBND thành phố xác định giá đất để giao đất, cho thuê đất đối với Dự án 29 ha và Dự án 181 ha không có cơ sở, không giao cho các cơ quan có chức năng tham mưu, không thực hiện quy trình về xác định giá đất theo quy định, đã căn cứ vào Bản Thỏa thuận nguyên tắc năm 2006, trong đó có nội dung không đúng quy định pháp luật để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, vi phạm Điều 58 Luật Đất đai năm 2003, Điều 61 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004

về thi hành Luật Đất đai, Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

+ Tại Dự án 181 ha: Việc UBND TP Đà Nẵng ban hành Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 28/3/2008 về việc thu hồi đất, cho Công ty TNHH Daewon Cantavil thuê 181,53 ha đất, thời hạn 50 năm, trong đó (Điều 2) xác định Công ty TNHH Daewon Cantavil nộp tiền thuê đất, các khoản thuế, phí theo Bản thỏa thuận nguyên tắc ngày 16/11/2006 (Điều 3: "*Tiền thuê đất và mặt nước đối với diện tích khoảng 145 ha nộp ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai trong thời hạn 50 năm sẽ là 10 triệu đô la Mỹ.. không bị điều chỉnh trong suốt thời gian hoạt động của dự án*") là vi phạm Điều 56 Luật Đất đai 2003 và Khoản 1 Điều 4 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ. Đến thời điểm thanh tra chưa tính các chi phí san lấp do chủ đầu tư thực hiện, Công ty TNHH Daewon Cantavil đã nộp Ngân sách Nhà nước số tiền 10.000.000 USD và nộp 6.962.069 USD tiền chậm nộp (tính trên tiền thuê đất phải nộp của 62,5 ha đã trừ 10 ha bàn giao cho Thành phố và không bao gồm chi phí san lấp do Công ty Daewon Cantavil đã thực hiện).

UBND TP Đà Nẵng 06 lần phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng 1/500, dẫn đến thay đổi về cơ cấu, mục đích sử dụng đất, mục tiêu đầu tư, trong đó có những lần làm phát sinh nghĩa vụ tài chính về đất đai (trừ các lần phê duyệt điều chỉnh, cắt bỏ diện tích sân golf chuyển thành nhà phố, biệt thự,... không đúng thẩm quyền) nhưng UBND TP Đà Nẵng chưa xác định bổ sung chênh lệch giữa tiền sử dụng đất và tiền thuê đất nộp ngân sách Nhà nước, không đúng quy định tại Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP về thu tiền thuê đất.

Đến thời điểm thanh tra, UBND TP Đà Nẵng chưa có quyết định chính thức về việc xác định nghĩa vụ tài chính đất đai đối với dự án 181 ha. Tuy nhiên, phương án xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai nêu tại Văn bản số 4565/UBND-STNMT ngày 15/6/2018 của UBND TP Đà Nẵng là không có cơ sở, căn cứ pháp lý vì: UBND TP Đà Nẵng phê duyệt quy hoạch 1/500 điều chỉnh, cắt bỏ sân golf chuyển thành nhà phố, biệt thự,... không đúng thẩm quyền, chưa được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận.

+ Tại Dự án 29 ha: Khu đất 29 ha được Công ty TNHH Daewon Cantavil san lấp, UBND TP Đà Nẵng ban hành Quyết định số 5870/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 thu hồi 29 ha đất giao cho Công ty CP Xây dựng 79 để góp vốn liên doanh với Công ty TNHH Daewon Cantavil Hàn Quốc với giá 300.000 đồng/m² (Công ty đã nộp NSNN 87 tỷ đồng), không xác định thời hạn giao đất là vi phạm Khoản 3 Điều 67 Luật Đất đai năm 2003; không thực hiện đấu giá là vi phạm Khoản 1, Điều 58 Luật Đất đai 2003 và Điều 61 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; tính theo đơn giá đất năm 2011 khu vực dự án là 4.017.000 đồng/m² (Quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 17/12/2010 của UBND TP Đà Nẵng về Bảng giá đất 2011) thì Công ty cổ phần Xây dựng 79 đã hưởng lợi thấp nhất 570,826 tỷ đồng (Thanh tra Chính phủ kết luận tại Văn bản số 2852/KL-TTCP ngày 02/11/2012).

Theo đơn giá đất năm 2011 do UBND TP Đà Nẵng xác định (tại Văn bản số 16/UBND-STC ngày 03/01/2018) thì đơn giá bình quân khu vực dự án 29 ha là 5.165.186 đồng/m², tổng số tiền sử dụng đất tính cho toàn bộ dự án tại thời

điểm giao đất năm 2011 là 1.497,904 tỷ đồng, trong khi Công ty CP Xây dựng 79 chỉ phải nộp 87 tỷ đồng, thấp hơn so với quy định là 1.410,904 tỷ đồng.

2. Đối với chủ đầu tư thực hiện dự án và các tổ chức, cá nhân có liên quan

- Việc thực hiện Bản Thỏa thuận nguyên tắc ngày 16/11/2006: Công ty TNHH Daewon Cantavil đã tăng vốn điều lệ, thay đổi thành viên góp vốn, chuyển nhượng vốn của mình khi chưa có ý kiến của UBND TP Đà Nẵng là chưa thực hiện đúng cam kết tại Điều 6, Điều 7 Bản Thỏa thuận nguyên tắc ngày 16/11/2006.

- Việc chấp hành các quy định về đầu tư, xây dựng, môi trường: Dự án 181 ha được điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 nhiều lần trong đó có những lần điều chỉnh có tác động đến môi trường nhưng chủ đầu tư không lập báo cáo đánh giá tác động môi trường bổ sung là vi phạm quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2005 và Luật Bảo vệ môi trường năm 2014; Chủ đầu tư dự án 29 ha thi công xây dựng công trình khi chưa được cấp Giấy phép xây dựng, chưa có báo cáo đánh giá tác động môi trường được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt là vi phạm Luật Xây dựng và Luật Bảo vệ môi trường.

- Trong quá trình triển khai, thực hiện dự án 181 ha chủ đầu tư (Công ty TNHH Daewon Cantavil và nhà đầu tư nhận chuyển nhượng vốn của Công ty TNHH Daewon Cantavil) không thực hiện đúng tiến độ thời gian hoàn thành xây dựng dự án theo Quyết định và Giấy chứng nhận đầu tư, vi phạm quy định Luật Đầu tư năm 2014: Khoản 3, Điều 46 về giãn tiến độ, Khoản 1, Điều 41 về thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư và Luật Đất đai năm 2013: Điều i, Khoản 1, Điều 64 về thu hồi đất do vi phạm pháp luật về sử dụng đất đai; phải được rà soát để thu hồi đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

- Việc chuyển nhượng vốn liên quan đến 02 dự án

Tại Dự án 181 ha: Phan Văn Anh Vũ và Lê Văn Sáu là một người, do đó Hợp đồng (không số) ngày 29/6/2015 ký giữa Công ty CP Xây dựng Bắc Nam 79 (đại diện pháp luật là Phan Văn Anh Vũ) với Lê Văn Sáu không đủ điều kiện để xác lập giao dịch giữa các bên theo quy định tại Khoản 5 Điều 144 Bộ Luật dân sự năm 2005.

Mặc dù có sự thay đổi về thông tin liên quan đến nhà đầu tư, tổ chức kinh tế thực hiện dự án nhưng chủ đầu tư chưa thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Khoản 1 Điều 33 Nghị định 181/205/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ.

Đến thời điểm thanh tra, theo Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 28/3/2008 của UBND TP. Đà Nẵng thì đơn vị được thuê đất để thực hiện Dự án 181 ha là Công ty TNHH Daewon Cantavil (đến thời điểm thanh tra chưa có quyết định thay đổi hoặc bổ sung về đơn vị thuê đất); theo Hợp đồng thuê đất số 36 ngày 02/11/2016 thì Sở TN-MT TP Đà Nẵng ký với bên thuê đất là Công ty TNHH Daewon Cantavil; theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 9824874778 cấp ngày 06/6/2016 thì 02 nhà đầu tư Dự án Khu đô thị quốc tế Đa Phước là: nhà đầu tư thứ nhất là Công ty TNHH Daewon, nhà đầu tư thứ hai là Công ty CP Xây dựng 79 và tổ chức kinh tế thực hiện dự án là Công ty TNHH Daewon Cantavil.

Tại Dự án 29 ha: Phan Văn Anh Vũ (Chủ tịch HĐQT, đại diện pháp luật của Công ty CP Xây dựng 79) ký Hợp đồng chuyển nhượng 100% vốn (chuyển nhượng dự án) tại Công ty TNHH phát triển nhà Đa Phước cho ông Võ Ngọc Châu; tại thời điểm chuyển nhượng, ông Võ Ngọc Châu là thành viên HĐQT, Phó tổng Giám đốc Công ty, sau khi chuyển nhượng ông Châu là Chủ tịch của Công ty TNHH MTV phát triển nhà Đa Phước; theo quy định của pháp luật Công ty CP Xây dựng 79 phải nộp thuế TNDN số tiền 573,369 tỷ đồng, thực tế Công ty CP Xây dựng 79 chỉ khai thuế TNDN bằng 0 (không đồng) có dấu hiệu vi phạm pháp luật về thuế.

Đối với những vi phạm tại dự án 29 ha và Dự án 181 ha Thanh tra Chính phủ đã chuyển thông tin, tài liệu đến Bộ Công an để xem xét xử lý theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, khi kê khai quyết toán thuế TNDN năm 2016, Công ty TNHH phát triển nhà Đa Phước chưa tạm nộp thuế TNDN đối với khoản doanh thu từ tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ hợp đồng, số tiền là 592,2 triệu đồng cần phải được UBND TP Đà Nẵng rà soát, xử lý theo quy định của pháp luật.

- Liên quan đến việc thành lập, hoạt động góp vốn, chuyển nhượng vốn góp, hoạt động kinh doanh của các tổ chức kinh tế, chủ đầu tư thực hiện dự án 29 ha và 181 ha, Thanh tra Chính phủ yêu cầu UBND TP. Đà Nẵng trong quá trình thực hiện Kết luận thanh tra, theo thẩm quyền, phối hợp với các cơ quan chức năng kiểm tra, nếu phát hiện vi phạm pháp luật thì phải chuyển cơ quan chức năng điều tra, xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Nguyên nhân, trách nhiệm

3.1. Nguyên nhân

Lãnh đạo UBND thành phố Đà Nẵng, các Sở, ban ngành, và các cán bộ, công chức có liên quan chưa thực hiện đầy đủ trách nhiệm, đúng thẩm quyền, buông lỏng quản lý, có trường hợp vi phạm quy định pháp luật trong quá trình thực hiện nhiệm vụ được giao.

Đối với chủ đầu tư các dự án, cá nhân có liên quan trong việc đầu tư thực hiện dự án đã chấp hành không đầy đủ, vi phạm quy định của pháp luật.

3.2. Trách nhiệm

Trách nhiệm đối với các vi phạm trên thuộc UBND TP Đà Nẵng, các đơn vị, cá nhân trong việc tổ chức thực hiện nhiệm vụ được giao, được phân công phụ trách các lĩnh vực có các khuyết điểm vi phạm được nêu tại kết luận thanh tra.

Chủ đầu tư các dự án, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm về các vi phạm trong quá trình đầu tư, thực hiện dự án được nêu tại kết luận thanh tra.

4. Kiến nghị

Thanh tra Chính phủ kiến nghị Thủ tướng Chính phủ:

- Chỉ đạo UBND thành phố Đà Nẵng:

+ Chấn chỉnh, xử lý theo thẩm quyền đối với những vi phạm, khuyết điểm đã được nêu tại Kết luận thanh tra: Rà soát các quyết định hành chính do UBND TP Đà Nẵng ban hành chưa đúng cần bổ sung, sửa đổi; các quyết định ban hành trái thẩm quyền phải huỷ bỏ; tổ chức rà soát, yêu cầu các chủ đầu tư khi thực hiện dự án phải đảm bảo thực hiện đúng quy định của pháp luật về đầu tư xây

dụng, đất đai, môi trường, tài chính và các quy định pháp luật có liên quan; rà soát việc thực hiện Bản Thỏa thuận nguyên tắc ngày 16/11/2016 ký giữa UBND TP Đà Nẵng và Công ty Daewon Company, Ltd - Hàn Quốc để xử lý, đảm bảo theo đúng quy định pháp luật Việt Nam và pháp luật quốc tế, tránh xảy ra khiếu kiện sau này.

+ Theo thẩm quyền, UBND TP Đà Nẵng kiểm điểm, tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm đối với tổ chức, cá nhân có vi phạm, khuyết điểm nêu tại Kết luận thanh tra.

+ Kiểm tra, rà soát, xác định đầy đủ nghĩa vụ thuế, tài chính phải nộp của các tổ chức, cá nhân có liên quan để thu hồi về NSNN đối với các khoản nghĩa vụ tài chính có liên quan đến dự án 29 ha và dự án 181 ha.

+ Thực hiện các thủ tục, quy trình thu hồi Dự án 181 ha đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật; UBND TP. Đà Nẵng cần lưu ý tạo điều kiện để sớm triển khai việc khai thác, sử dụng quỹ đất này theo đúng quy định, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của thành phố, tránh xảy ra khiếu kiện sau này.

- Chỉ đạo các bộ: Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan chức năng có liên quan phối hợp hướng dẫn UBND TP. Đà Nẵng trong việc thực hiện Kết luận thanh tra đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

C. Ý KIẾN CHỈ ĐẠO CỦA PHÓ THỦ TƯỚNG THƯỜNG TRỰC CHÍNH PHỦ ĐỐI VỚI KẾT LUẬN THANH TRA

Ngày 28/7/2020, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 2017/VPCP-V.I thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Trương Hoà Bình đối với Kết luận thanh tra, trong đó có nội dung: Đồng ý với Kết luận thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai tại dự án Khu đô thị quốc tế Đa Phước, thành phố Đà Nẵng tại Văn bản số 1202/KL-TTTP ngày 20 tháng 7 năm 2020 của Thanh tra Chính phủ. Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thực hiện các nội dung kiến nghị của Thanh tra Chính phủ nêu tại Kết luận thanh tra./.

Nơi nhận: *(Handwritten signature)*

- Tổng Thanh tra Chính phủ (để b/c);
- Phó Tổng TTCP Bùi Ngọc Lam;
- Vụ GSTĐXLSTT, Vụ KHTH- TTCP;
- Trung tâm thông tin (để đăng tải)
- Lưu: VT, Vụ II, HS ĐTTra.

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



(Handwritten signature)
Bùi Ngọc Lam