

Số: /TT-GS

Hậu Giang, ngày tháng năm 2019

V/v trích tóm tắt Kết luận thanh tra số 654/KL-TT ngày 12/9/2019 tại Dự án Khu thương mại - dân cư và tái định cư phường IV - xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, do Công ty Cổ phần Liên Minh làm Chủ đầu tư

Thực hiện Quyết định số 46/QĐ-TT ngày 13/6/2019 của Chánh Thanh tra tỉnh Hậu Giang, về việc thanh tra toàn diện Dự án Khu thương mại - dân cư và tái định cư phường IV - xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, do Công ty Cổ phần Liên Minh làm Chủ đầu tư (gọi tắt là Dự án).

Chánh Thanh tra tỉnh Hậu Giang kết luận như sau:

### **1. Đối với Công ty Cổ phần Liên Minh:**

Công ty được UBND tỉnh Hậu Giang chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án tại Công văn số 1213/UB ngày 15/6/2004, quy hoạch đất tại Quyết định số 903/QĐ-UB ngày 06/7/2004, thu hồi đất tại Quyết định số 2179/QĐ-UB ngày 29/12/2004, giao đất tại Quyết định số 1787/QĐ-UBND, Quyết định điều chỉnh số 476/QĐ-UBND diện tích 225.206m<sup>2</sup> và Quyết định số 2102/QĐ-UB ngày 22/12/2011. Tính đến thời điểm được thanh tra, Dự án đã kéo dài 15 năm nhưng chưa hoàn thành. Dự án chậm tiến độ kéo dài, gây lãng phí tài nguyên đất, gây bức xúc trong xã hội và ảnh hưởng rất lớn đối với công tác quy hoạch phát triển đô thị của thành phố Vị Thanh nói riêng và tỉnh Hậu Giang nói chung. Việc chấp hành pháp luật về đầu tư chưa nghiêm, dẫn đến hàng loạt các hạn chế và có cả vi phạm của chủ đầu tư như sau:

#### ***- Về giải phóng mặt bằng, nhận và quản lý đất:***

Từ kết quả kiểm tra, xác minh nêu trên, nhận thấy Công ty tham gia tích cực, cơ bản giải phóng mặt bằng 117/117 hộ toàn bộ Dự án; nhận và quản lý đất tương đối tốt. Tuy nhiên, chưa làm thủ xin giao đất, nghĩa vụ tài chính đối với diện tích trên 10ha; chưa bố trí 18 nền và 39 nền đã bố trí tái định cư nhưng chưa cấp giấy CN QSD đất cho người dân, do chưa hoàn thành cơ sở hạ tầng.

#### ***- Thực hiện nghĩa vụ tài chính:***

Công ty đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất ở 113.864,39m<sup>2</sup>, đã được cấp 1.006 giấy CN QSD đất. Còn lại, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính: Đất công trình dịch vụ đa năng 8.299,8m<sup>2</sup>; đất công trình dịch vụ nghỉ ngơi và giải trí 5.955m<sup>2</sup> và phần đất chợ 10.852,6m<sup>2</sup>.

Ngoài ra, qua thanh tra, Đoàn thanh tra phát hiện còn 109.092,4m<sup>2</sup> đất đã giải phóng mặt bằng xong, nhưng Công ty chưa làm thủ tục xin giao đất và chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Công ty hiện còn nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ và các khoản chậm nộp như sau:

- + Tiền sử dụng đất: 4.803.637.000 đồng.
- + Tiền chậm nộp tính đến ngày 31/12/2014: 1.783.590.418 đồng.
- + Tiền lệ phí trước bạ: 24.018.185 đồng.
- + Tiền chậm nộp lệ phí trước bạ tính đến ngày 31/12/2014: 8.917.952 đồng.

**- Về tiến độ thực hiện dự án:**

Công ty triển khai Dự án từ năm 2004 đến năm 2014, nhưng chưa hoàn thành cơ sở hạ tầng; đã nhiều lần cam kết đẩy nhanh tiến độ nhưng vẫn không thực hiện. Điển hình như năm 2015, Giám đốc Sở TN&MT ban hành Kết luận thanh tra số 06/KL-TT, kiến nghị 06 nội dung. Khi xem xét, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc tại Dự án, ngày 14/7/2017, UBND tỉnh đã ban hành Công văn số 1197/UBND - KT, chấp thuận theo văn bản yêu cầu được gia hạn, phân kỳ chia ra làm 5 giai đoạn để thực hiện đến ngày 31/12/2019 hoàn thành Dự án, nhưng đến thời điểm được thanh tra (tháng 6/2019), Công ty mới thực hiện được như sau:

+ Giai đoạn 1 (5ha): Ước tính đã hoàn thành được 80% khối lượng công việc (san lấp mặt bằng đạt 100%; đường giao thông đạt 90%; vỉa hè, gờ bó vỉa đạt 90%; hệ thống cấp nước - PCCC 95%, còn lắp đặt trụ cứu hỏa, đầu nối hệ thống nước; hệ thống thoát nước mưa và nước thải đã hoàn thành; hệ thống cấp điện, chiếu sáng đã cắm xong trụ điện, đạt khoản 30% khối lượng công việc).

+ Giai đoạn 2 (9,8ha): Đã thực hiện san lấp đạt khoảng 60%, đang dọn dẹp mặt bằng và đào khuôn đường.

+ Giai đoạn 3 (4,2ha): Chưa thực hiện.

+ Giai đoạn 4 (8,3ha): Đã thực hiện san lấp mặt bằng đạt khoảng 60% khối lượng, đang dọn dẹp mặt bằng và đào khuôn đường.

+ Giai đoạn 5 (2,9ha): Đã thực hiện san lấp mặt bằng đạt khoảng 100% khối lượng, đang dọn dẹp mặt bằng và đào khuôn đường (kiểm tra thực tế ngày 28/8/2019).

**- Việc kinh doanh, huy động vốn và thế chấp giấy CN QSD đất:**

+ Công ty đã hợp đồng mua, bán và giao khách hàng giữ là 57 giấy CN QSD đất, Công ty LinkHouse môi giới, Công ty Liên Minh ký hợp đồng năm 2017. Hợp đồng mua, bán và góp vốn không được giao giấy CN QSD đất, Đoàn thanh tra làm việc Công ty không cung cấp, Đoàn thanh tra xác minh phát hiện có 34 trường hợp (năm 2006 đến ngày 30/6/2014 là 22 trường hợp; từ ngày 30/6/2014 đến nay là 12 trường hợp), qua năm tình hình được biết còn nhiều trường hợp tương tự. Một số giấy CN QSD đất, Công ty sử dụng để huy động vốn 2 lần (7 trường hợp); đất chưa

thực hiện nghĩa vụ tài chính, tức là đất Nhà nước (2 trường hợp). Công ty tiến hành hợp đồng hợp tác đầu tư, mua bán, rao bán trên website của Công ty và tiếp thị rầm rộ, vấn đề này không báo cáo cơ quan chức năng.

+ Công ty đã thế chấp 509 giấy CN QSD đất tại các tổ chức ngân hàng, trong đó có 79 giấy thế chấp tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Trường Sơn mất khả năng thanh toán để ngân hàng xử lý đấu giá thu hồi nợ. Hiện người trúng đấu giá không được sang tên vì chưa đủ điều kiện theo luật định.

**- Đầu tư, kinh doanh chợ:**

+ Công ty thi công xây dựng chợ năm 2011 và khai thác từ năm 2012 đến nay, nhưng chưa được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở là trái với quy định tại Khoản 6, Điều 1, Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2016 của Chính phủ.

+ Xây dựng Chợ trên phần đất chưa thực hiện vụ tài chính.

+ Doanh thu hàng tháng từ việc khai thác chợ được chuyển về Công ty. Công ty chưa thực hiện nghĩa vụ thuế vãng lai tại địa phương là chưa phù hợp quy định tại Điều 11, Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 được sửa đổi, bổ sung tại điểm e, khoản 1, Điều 2, Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính và Công ty chưa cung cấp được hồ sơ thực hiện nghĩa vụ thuế tại thành phố Hồ Chí Minh.

**- Việc thực hiện kết luận, cam kết thực hiện dự án, hợp tác, báo cáo:**

+ Việc chấp hành các quyết định, kết luận của UBND tỉnh và các cơ quan chức năng, có thực hiện nhưng chưa nghiêm, cụ thể: Thông báo số 146/TB-VP.UBND ngày 23/8/2016 của Văn phòng UBND tỉnh, về việc kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Văn Tuấn tại buổi làm việc về tiến độ thực hiện dự án; Công văn số 1197/UBND-KT ngày 14/7/2017 của UBND tỉnh về việc thống nhất chủ trương gia hạn tiến độ thực hiện dự án làm 5 giai đoạn và Kết luận thanh tra số 06/KL-STNMT ngày 10/12/2015 của Giám đốc Sở TN&MT...

+ Hợp tác và báo cáo với các cơ quan chức năng chưa tốt trong giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư, thực hiện nghĩa vụ tài chính, giải quyết khiếu nại người dân, hợp đồng góp vốn đầu tư và mua bán nền,...

+ Chưa thực hiện đúng các cam kết của Công ty với UBND tỉnh và các ngành chức năng.

**2. Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường:**

Đã tham mưu cho UBND tỉnh thực hiện tốt công tác quy hoạch, thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, giao đất, cấp giấy CN QSD đất cho nhà đầu tư, tổ chức thanh, kiểm tra trong quá trình thực hiện Dự án của Công ty. Tuy nhiên, căn cứ trách nhiệm được phân công, phân cấp trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường, các Quyết định số 903, 2197, 1787, 1073 và 2102 của UBND tỉnh về việc giao trách nhiệm quản lý quy hoạch, thu hồi, giao đất và quá trình thực hiện Dự án, Đoàn nhận thấy còn hạn chế, thiếu sót:

- Thiếu chỉ đạo các đơn vị chuyên môn kiểm tra, nắm tình hình, phát hiện, nhắc nhở, xử lý việc Công ty khai thác, sử dụng đất của Dự án sai quy định như: Hợp tác đầu tư, mua bán nền nhưng chưa đủ điều kiện mua bán theo quy định, thủ tục xin giao đất, thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính.

- Công tác xác nhận thế chấp giấy CN QSD đất chưa tốt, đã ký xác nhận điều kiện đảm bảo cho Công ty thế chấp giấy CN QSD đất tại các ngân hàng, mà chưa xem xét việc Công ty đã ký hợp đồng góp vốn QSD đất phát sinh trước đó.

### **3. Đối với Sở Kế hoạch và Đầu tư:**

Làm tốt công tác tham mưu UBND tỉnh ban hành quyết định chủ trương quy hoạch và đầu tư đối với Dự án; tham gia công tác quản lý, gia hạn trong quá trình thực hiện Dự án. Tuy nhiên, còn hạn chế, thiếu sót: Việc tham mưu UBND tỉnh ban hành Văn bản số 1197/UBND-KT ngày 14/07/2017, chấp thuận cho Công ty gia hạn Dự án thêm 27 tháng là chưa phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đầu tư năm 2014. Đồng thời, chưa nêu rõ thời gian cụ thể và nội dung về nộp khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án theo quy định.

### **4. Đối với Sở Xây dựng:**

Làm tốt công tác tham mưu UBND và trách nhiệm quản lý Nhà nước lĩnh vực xây dựng từ chủ trương, chỉ đạo và quá trình thực hiện Dự án. Tuy nhiên, căn cứ trách nhiệm được phân công, phân cấp trong lĩnh vực xây dựng; các quyết định nêu trên và quá trình thực hiện Dự án, Đoàn nhận thấy còn hạn chế thiếu sót:

- Sở có tham gia góp ý thiết kế Chợ Vị Tân. Tuy nhiên, Sở không phát hiện chợ được xây dựng trên phần đất chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính. Theo quy định tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 112/2006/NĐ-CP, Dự án Chợ Vị Tân thuộc nhóm đối tượng công trình mà Sở Xây dựng phải thẩm định thiết kế cơ sở, nhưng Sở chưa thực hiện. Sở thiếu kiểm tra, nhắc nhở chủ đầu tư là chưa phù hợp theo quy định tại khoản 6, Điều 11 Luật Xây dựng năm 2003 và khoản 4, Điều 10 Nghị định 180/2007/NĐ-CP. Trên thực tế, Chợ Vị Tân đã xây dựng trên địa bàn quản lý của Sở từ năm 2011, đưa vào khai thác từ năm 2012, nhưng đến thời điểm được thanh tra, Sở chưa báo cáo được việc quản lý xây dựng đối với Chợ Vị Tân là chưa chấp hành theo Điều 5, Quyết định số 2102/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của UBND tỉnh Hậu Giang.

- Từ năm 2006 đến nay, Công ty thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư, mua, bán nhiều nền, được rao bán trên website của Công ty và tiếp thị rầm rộ, vấn đề này Sở không nắm, kể cả Sở Xây dựng là thành viên của Tổ công tác thu hồi các dự án vốn doanh nghiệp chậm tiến độ trên địa bàn tỉnh Hậu Giang (theo Quyết định số 1151/QĐ-UBND ngày 31/7/2018 của UBND tỉnh).

### **5. Đối với Sở Tài chính và Cục thuế tỉnh:**

Các đơn vị có theo dõi và tham mưu cho UBND tỉnh trong công tác quản lý Nhà nước về lĩnh vực định giá, thu tiền sử dụng đất đối với Dự án đúng quy định.

### **6. Đối với UBND thành phố Vị Thanh:**

UBND thành phố đã làm tốt công tác ban hành các văn bản, tham gia cùng các ngành thực hiện chủ trương UBND tỉnh về quy hoạch, thu hồi, giải phóng mặt bằng, giao đất, giải quyết khiếu nại của người dân và báo cáo kịp thời tình hình có liên quan, xin ý kiến chỉ đạo cấp trên đối với các vấn đề có liên quan đến Dự án. Tuy nhiên, căn cứ trách nhiệm được phân công phân cấp các lĩnh vực, Quyết định nêu trên và quá trình thực hiện Dự án, Đoàn nhận thấy còn hạn chế thiếu sót:

- UBND thành phố tiếp nhận hồ sơ thiết kế Chợ Vị Tân, gửi cho Sở Xây dựng góp ý, UBND thành phố đã biết Dự án được xây dựng trên phần đất chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, nhưng không nhắc nhở chủ đầu tư, không báo cáo kịp thời cho Sở Xây dựng, Sở TN&MT biết để có biện pháp xử lý đối với nhà đầu tư là chưa chấp hành theo Điều 6, Quyết định số 2102/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của UBND tỉnh Hậu Giang về việc giao đất cho Công ty xây dựng Chợ Vị Tân.

- UBND thành phố chưa làm tốt công tác quản lý đối với Chợ Vị Tân. Từ khi xây dựng năm 2011, đưa vào khai thác năm 2012, nhưng UBND thành phố không kiểm tra, nhắc nhở và quản lý đối với hoạt động của Chợ Vị Tân.

- Từ năm 2006 đến nay, Công ty thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư, mua bán nhiều nền, được rao bán trên website Công ty và tiếp thị rầm rộ, nhưng UBND thành phố thiếu chỉ đạo công tác nắm tình hình, kiểm tra, phát hiện, nhắc nhở đối với Công ty và báo cáo Sở Xây dựng và Sở TN&MT biết để có biện pháp xử lý theo luật định.

## **KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ**

### **1. Đối với Công ty Cổ phần Liên Minh:**

- Hạn chót đến cuối quý IV/2019, phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất đã được giao gồm: Chợ Vị Tân (10.852,6m<sup>2</sup>), công trình dịch vụ đa năng (8.299,8m<sup>2</sup>) và đất công trình dịch vụ nghỉ ngơi và giải trí (5.955m<sup>2</sup>).

- Hạn chót đến hết tháng 11/2019, phải thực hiện xong thủ tục xin giao đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất còn lại (109.097m<sup>2</sup>).

- Đẩy nhanh tiến độ triển khai Dự án, đảm bảo hoàn thành Dự án theo đúng tiến độ tại Công văn số 1197/UBND-KT ngày 14/7/2017 của UBND tỉnh và cam kết của Công ty với Đoàn thanh tra.

- Dừng ngay các hoạt động huy động vốn, mua bán nền của Dự án.

- Khắc phục ngay những hạn chế, thiếu sót và sai phạm được nêu ở phần kết quả kiểm tra, xác minh và nhận xét, kết luận.

- Thực hiện nghiêm kết luận thanh tra của Chánh Thanh tra tỉnh.

### **2. Đối với UBND thành phố Vị Thanh:**

- Kiểm điểm trách nhiệm đối với các đơn vị trực thuộc chưa thực hiện tốt công tác tham mưu, dẫn đến sai sót trong công tác quản lý Nhà nước của UBND thành phố như đã nêu ở phần kết quả kiểm tra, xác minh và nhận xét, kết luận.

- Chỉ đạo các đơn vị trực thuộc tiến hành trình tự thủ tục và đề xuất hướng xử lý đối với các sai phạm của Công ty nêu ở phần kết quả kiểm tra, xác minh và nhận xét, kết luận. Đồng thời, hỗ trợ Công ty trong quá trình triển khai Dự án để đảm bảo thực hiện theo đúng tiến độ Công ty đã cam kết.

### **3. Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường:**

- Kiểm điểm trách nhiệm đối với các đơn vị trực thuộc Sở chưa thực hiện tốt công tác tham mưu, dẫn đến sai sót trong công tác quản lý Nhà nước của Sở như đã nêu ở phần kết quả kiểm tra, xác minh và nhận xét, kết luận.

- Chỉ đạo các đơn vị trực thuộc tiến hành trình tự thủ tục và đề xuất hướng xử lý đối với các sai phạm của Công ty nêu ở phần kết quả kiểm tra, xác minh và nhận xét, kết luận. Đồng thời, hỗ trợ Công ty trong quá trình triển khai Dự án để đảm bảo thực hiện theo đúng tiến độ Công ty đã cam kết.

### **4. Đối với Sở Xây dựng:**

- Kiểm điểm trách nhiệm đối với một số đơn vị trực thuộc Sở chưa thực hiện tốt công tác tham mưu dẫn đến sai sót trong công tác quản lý Nhà nước của Sở như đã nêu ở phần kết quả kiểm tra, xác minh và nhận xét, kết luận.

- Có văn bản yêu cầu Công ty hoàn chỉnh các hồ sơ thiết kế, thi công các hạng mục công trình của Dự án, đồng thời nhanh chóng thẩm định các hồ sơ thiết kế thi công theo đúng quy định của pháp luật.

- Chỉ đạo các đơn vị trực thuộc tiến hành trình tự thủ tục và đề xuất hướng xử lý đối với các sai phạm của Công ty nêu ở phần kết quả kiểm tra, xác minh và nhận xét, kết luận. Đồng thời, hỗ trợ Công ty trong quá trình triển khai Dự án để đảm bảo thực hiện theo đúng tiến độ Công ty đã cam kết.

### **5. Đối với Sở Kế hoạch và Đầu tư:**

Kiểm điểm trách nhiệm đối với một số đơn vị trực thuộc chưa thực hiện tốt công tác tham mưu, dẫn đến sai sót trong công tác quản lý Nhà nước của Sở như đã nêu ở phần kết quả kiểm tra, xác minh và nhận xét, kết luận.

### **6. Đối với Sở Tài chính:**

Phối hợp với Sở TN&MT và Cục Thuế tỉnh hỗ trợ Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích còn lại mà Công ty chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính.

### **7. Đối với Cục Thuế tỉnh:**

- Phối hợp Sở TN&MT và các cơ quan có liên quan, hỗ trợ Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất còn lại mà Công ty chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính.

- Thành lập Đoàn thanh tra, kiểm tra chuyên ngành để xác định nghĩa vụ thuế của Công ty đối với Dự án.

## **8. Đối với UBND tỉnh Hậu Giang:**

- Chỉ đạo các cơ quan theo thẩm quyền được phân công, phân cấp tiến hành trình tự thủ tục và đề xuất hướng xử lý đối với các sai phạm của Công ty như đã nêu ở phần kết quả kiểm tra, xác minh và nhận xét, kết luận. Đồng thời, tổ chức kiểm tra và báo cáo kết quả tiến độ Công ty triển khai Dự án theo đúng tiến độ tại Công văn số 1197/UBND-KT ngày 14/7/2017 của UBND tỉnh và cam kết của Công ty với Đoàn thanh tra.

- Chỉ đạo các cơ quan chức năng hướng dẫn, tạo điều kiện để Công ty làm thủ tục xin giao đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính, cấp giấy CN QSD đất...

- Chỉ đạo kiểm điểm rút kinh nghiệm đối với Ban Giám đốc Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư và tập thể lãnh đạo UBND thành phố Vị Thanh đối với các hạn chế, thiếu sót trong công tác quản lý Nhà nước tại Dự án này như đã nêu ở phần kết quả kiểm tra, xác minh và nhận xét, kết luận.

- Có văn bản chỉ đạo Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Cục Thuế, UBND thành phố Vị Thanh và yêu cầu Công ty Cổ phần Liên Minh thực hiện nghiêm kết luận thanh tra của Chánh Thanh tra tỉnh đối với những kiến nghị xử lý nêu trên theo quy định tại Điều 40 Luật Thanh tra.

Trên đây là trích tóm tắt Kết luận thanh tra số 654/KL-TT ngày 12/9/2019 tại Dự án Khu thương mại - dân cư và tái định cư phường IV - xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang do Công ty Cổ phần Liên Minh làm Chủ đầu tư./.

### ***Nơi nhận:***

- Cục III, Thanh tra Chính phủ;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- UBND tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Sở: Tài nguyên và Môi trường;  
Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND thành phố Vị Thanh;
- Công ty Cổ phần Liên Minh;
- Thành viên Đoàn thanh tra;
- Phòng GS,KT&XLSTT;
- Lưu: VT, HS ĐTT.

**CHÁNH THANH TRA**