

## **THÔNG BÁO KẾT LUẬN**

### **Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai, quy hoạch, đầu tư và xây dựng, môi trường, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn**

Ngày 13/11/2019, Chánh Thanh tra tỉnh đã ban hành Kết luận thanh tra số 13/KL-TTT về việc Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai, quy hoạch, đầu tư và xây dựng, môi trường, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn và được Chủ tịch UBND tỉnh xử lý Kết luận thanh tra tại Công văn số 6410/UBND-NC ngày 22/11/2019.

Căn cứ Điều 39 Luật Thanh tra ngày 01/7/2010 quy định về công khai kết luận thanh tra; Điều 46 Nghị định số 86/2011/NĐ-CP của Chính phủ về hướng dẫn thực hiện Luật Thanh tra, Chánh Thanh tra tỉnh thông báo kết luận thanh tra như sau:

#### **I. NỘI DUNG THANH TRA**

Thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai, quy hoạch, đầu tư và xây dựng, môi trường, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn

#### **II. KẾT LUẬN THANH TRA**

##### **1. Về những kết quả đạt được**

Tổng Công ty xây dựng công trình giao thông 5 - Cienco 5 (gọi tắt là Nhà đầu tư) đã có nhiều cố gắng trong triển khai thực hiện Dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn; trong quá trình triển khai thực hiện Dự án có nhiều thuận lợi được chính quyền địa phương hỗ trợ, tạo điều kiện, tháo gỡ vướng mắc trong thực hiện dự án. Nhà đầu tư đã đầu tư xây dựng trên diện tích 14,54 ha; tổng mức đầu tư khoảng 200 tỷ đồng; mục tiêu đầu tư khu dân cư và cơ sở hạ tầng đô thị để góp phần từng bước xây dựng thị trấn Châu Ổ đáp ứng các tiêu chuẩn trở thành đô thị loại IV vào năm 2020. Chủ đầu tư đầu tư toàn bộ cơ sở hạ tầng và các tiện ích công cộng theo đúng quy hoạch chi tiết đã được UBND huyện phê duyệt. Chủ đầu tư tổ chức huy động vốn từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân theo đúng quy định hiện hành của pháp luật. Nhà đầu tư cơ bản thực hiện xây dựng hoàn thành các hạng mục theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 được phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh.

##### **2. Những tồn tại, hạn chế, vi phạm, khuyết điểm:**

###### **2.1. Đối với Nhà đầu tư:**

- **Việc lựa chọn nhà đầu tư và chấp thuận đầu tư Dự án:** Hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư do Nhà đầu tư nộp không đầy đủ theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP; hồ sơ đề nghị bổ sung chấp thuận đầu tư chưa đúng quy định tại khoản 3, Điều 6 Thông tư số 16/2010/TT-BXD.

- **Về triển khai Dự án của Nhà đầu tư:** Đến tháng 9/2019, Nhà đầu tư chưa tổ chức nghiệm thu toàn bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định của pháp luật về xây dựng; chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận phù hợp về chất lượng công trình; chưa bàn giao hồ sơ dự án và tài liệu về nghiệm thu; chưa bàn giao các hạng mục công trình hạ tầng cho UBND huyện Bình Sơn để đưa vào quản lý, sử dụng; chưa báo cáo cho Sở Xây dựng về kết quả của Dự án để theo dõi theo quy định tại Điều 10 và Điều 11 Nghị định 71/2010/NĐ-CP (nay là Điều 16 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015); Nhà đầu tư mới chỉ tạm bàn giao 07 hạng mục đợt 1 tại Biên bản bàn giao ngày 09/8/2017 cho UBND Bình Sơn quản lý<sup>1</sup>.

- **Về công tác lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư:** Công tác giải phóng mặt bằng thực hiện chưa hiệu quả dẫn đến phải điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng chi tiết và làm chậm trễ tiến độ thực hiện dự án đầu tư; chưa có phương án đầu tư xây dựng hiệu quả đối với phần đất dịch vụ thương mại 11.891,80m<sup>2</sup> theo quy hoạch được duyệt.

- **Việc chấp hành pháp luật về môi trường:** Không tổ chức thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư và thi công xây dựng dự án; quan trắc môi trường theo yêu cầu của quyết định phê duyệt báo cáo DTM theo quy định tại khoản 6, Điều 10 Thông tư 27/2015/TT-BTNMT ngày 29/5/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 29/2011/NĐ-CP ngày 18/4/2011 của Chính phủ; không lập kế hoạch quản lý môi trường và niêm yết công khai tại trụ sở UBND cấp xã theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ.

- **Việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân:** Nhà đầu tư chuyển nhượng lô nền từ tháng 9/2016 khi chưa được UBND tỉnh cho phép và cũng chưa đủ điều kiện<sup>2</sup>, vì đến ngày 09/8/2017 Nhà đầu tư mới lập Biên bản bàn giao một số công trình hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đợt 1) cho UBND huyện Bình Sơn là chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng đồng bộ gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai là chưa đúng quy định tại Khoản 3 Điều 12 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; điểm a khoản 1 điều 194 Luật Đất đai năm 2013, Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai.

<sup>1</sup> Hệ thống thoát nước mưa, nước thải và trạm bơm nước thải; hệ thống công kỹ thuật, công ngầm, hồ kỹ thuật; đất đã san nền (công viên cây xanh, nhà trẻ, Nhà sinh hoạt tổ dân phố); 15 lô đất tái định cư 1.615,2m<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai

- **Việc thực hiện nghĩa vụ về chuyển mục đích sử dụng đất từ đất chuyên trồng lúa nước sang đất phi nông nghiệp để thực hiện Dự án:** Riêng đối với phần diện tích đất chuyên trồng lúa nước được giao trước ngày 01/7/2015 là 80.968m<sup>2</sup>, Nhà đầu tư chưa thực hiện phương án sử dụng lớp đất mặt thuộc tầng canh tác được cấp có thẩm quyền phê duyệt, để cải tạo các vùng đất trồng lúa kém chất lượng, đất trồng trọt khác tại địa phương; hoặc nộp kinh phí để tổ chức thực hiện phương án nêu trên tại địa phương khác; chưa có phương án thực hiện khai hoang, phục hóa, cải tạo đất lúa khác thành đất chuyên trồng lúa nước được cấp có thẩm quyền phê duyệt, để bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất tại địa phương; hoặc nộp kinh phí để tổ chức thực hiện phương án nêu trên tại địa phương khác theo Thông tư số 205/2012/TT-BTC ngày 23/11/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện chính sách hỗ trợ để bảo vệ và phát triển đất trồng lúa theo Nghị định số 42/2012/NĐ-CP ngày 11/5/2012 của Chính phủ.

- **Về thực hiện nộp tiền sử dụng đất:** Chậm trễ trong việc thực hiện nộp tiền sử dụng đất là thực hiện chưa đúng theo quy định tại điểm a, b khoản 4 Điều 14 Nghị định 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ và theo Thông báo số 1232 TB/CCT ngày 06/5/2016 của Chi cục Thuế huyện Bình Sơn. Nội dung này đã được Kiểm toán nhà nước kiến nghị xử lý tại Biên bản kiểm toán ngày 17/4/2019.

- **Việc kê khai và nộp thuế TNDN vãng lai từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất:** Từ năm 2016 đến tháng 12/2018, Nhà đầu tư không kê khai thuế TNDN vãng lai tại Chi cục Thuế huyện Bình Sơn mà kê khai và quyết toán thuế tại trụ sở chính của Nhà đầu tư là chưa đúng theo quy định tại điểm d khoản 5 Điều 12 Thông tư 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý Thuế và quy định sửa đổi bổ sung tại điểm d khoản 4 Điều 16 Thông tư 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính, dẫn đến thất thu ngân sách của tỉnh Quảng Ngãi số tiền 1,174 tỷ đồng. Nội dung này đã được Kiểm toán nhà nước kiến nghị xử lý tại Biên bản kiểm toán ngày 17/4/2019

## **2.2. Đối với UBND huyện Bình Sơn:**

- Hồ sơ đề nghị chấp thuận đầu tư không đầy đủ theo quy định, không chủ trì thẩm tra, lấy ý kiến của các cơ quan liên quan, Chủ tịch UBND huyện Bình Sơn ký quyết định chấp thuận đầu tư lần đầu và điều chỉnh (*Quyết định số 780/QĐ-UBND, 1426/QĐ-UBND*) có sự nhầm lẫn giữa thẩm quyền chung với thẩm quyền riêng theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 7 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP; mặt khác Văn bản chấp thuận đầu tư đã ban hành cũng không đúng mẫu theo quy định tại Thông tư số 16/2010/TT-BXD.

- Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 có sự nhầm lẫn giữa thẩm quyền chung và thẩm quyền riêng nên chưa đúng quy định tại Khoản 3, Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị, không lấy ý kiến thống nhất của sở Xây dựng bằng văn bản trước khi phê duyệt đồ án là chưa đúng quy định tại khoản 4, Điều 31 Nghị định 37/2010/NĐ-CP; công bố công khai quy hoạch đô thị bằng hình thức bản

vẽ tại khu vực được lập quy hoạch là chưa thực hiện đầy đủ theo quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị

- Chưa tham mưu kịp thời cho UBND tỉnh xem xét, xử lý việc Nhà đầu tư thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền khi chưa đủ điều kiện về hạ tầng và chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định;

- Chậm trễ trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng làm chậm trễ tiến độ thực hiện Dự án;

- Chưa kịp thời tham mưu trình UBND tỉnh giao phần diện tích điều chỉnh ngoài quy hoạch 6.665,6m<sup>2</sup>; chưa kịp thời chỉ đạo UBND thị trấn Châu Ổ lập phương án quản lý, sử dụng diện tích 3.207,69 m<sup>2</sup> đã được UBND tỉnh giao.

### **2.3. Đối với Chi cục Thuế huyện Bình Sơn:**

- Không kịp thời ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất và xử lý việc chậm nộp tiền sử dụng đất của Nhà đầu tư;

- Không kịp thời theo dõi, quản lý, đôn đốc thu nộp vào ngân sách nhà nước các khoản thuế vãng lai của các doanh nghiệp có trụ sở chính ngoài tỉnh theo quy định làm thất thu cho ngân sách tỉnh.

**2.4. Đối với Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn** chưa kịp thời phát hiện tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo xử lý Nhà đầu tư nộp kinh phí bằng tiền để tổ chức phát triển đất lúa đối với phần diện tích đất chuyên trồng lúa nước được giao trước ngày 01/7/2015 là 80.968m<sup>2</sup> theo Nghị định số 42/2012/NĐ-CP ngày 11/5/2012 của Chính phủ.

**2.5. Sở Tài nguyên và Môi trường** chậm trễ trong việc lập, tham mưu Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể của Dự án; khi tham mưu cho UBND tỉnh giao đất cho Nhà đầu tư không yêu cầu xây dựng phương án sử dụng lớp đất mặt và bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang phi nông nghiệp theo quyết định số 871/QĐ-UBND ngày 18/6/2014 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

**2.6. Sở Xây dựng** không hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện trình tự, thủ tục về quy hoạch chi tiết 1/500 của Dự án dẫn đến UBND huyện không lấy ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng trước khi phê duyệt.

## **III. XỬ LÝ VÀ KIẾN NGHỊ**

Căn cứ Luật Thanh tra năm 2010; các quy định của pháp luật có liên quan; xét tính chất và mức độ sai phạm, Chánh Thanh tra tỉnh xử lý và kiến nghị xử lý như sau:

### **1. Yêu cầu Nhà đầu tư nghiêm túc khẩn trương thực hiện các nội dung sau:**

- Chủ động phối hợp với UBND huyện và các cơ quan liên quan của huyện triển khai thực hiện hoàn thành việc giải phóng mặt bằng và triển khai thi công hạng mục Nút giao QL1A trước ngày 31/12/2019.

- Tổ chức nghiệm thu toàn bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và bàn giao các hạng mục công trình của dự án theo quyết định chấp thuận đầu tư cho UBND huyện Bình Sơn quản lý theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Có giải pháp để đảm bảo phát huy hiệu quả sử dụng khu đất dịch vụ, thương mại 11.891,80 m<sup>2</sup> theo quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt.

- Chủ trì phối hợp với UBND huyện và các cơ quan liên quan của huyện Bình Sơn rà soát, xác định tính chính xác chi phí bồi thường đối với phần diện tích đất ngoài quy hoạch để loại trừ (*trong đó lưu ý giảm trừ đối với số tiền bồi thường, hỗ trợ 629.346.190 đã được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp, tương ứng với diện tích đất 3.207,69 m<sup>2</sup> đã điều chỉnh ra khỏi quy hoạch Dự án*) gửi Sở Tài chính để xác định chính xác số tiền chi phí bồi thường được khấu trừ vào tiền sử dụng đất theo quy định.

- Trên cơ sở Thông báo số tiền phải nộp vào quỹ bảo vệ, phát triển đất trồng lúa của Sở Tài chính, Nhà đầu tư có trách nhiệm nộp kịp thời vào ngân sách Nhà nước đối với phần diện tích đất trồng lúa nước 80.968m<sup>2</sup> được giao trước ngày 01/7/2015 theo quy định của Nghị định số 42/2012/NĐ-CP ngày 11/5/2012 của Chính phủ.

## **2. Chủ tịch UBND huyện Bình Sơn:**

(1) Tổ chức kiểm điểm trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có liên quan đến khuyết điểm, vi phạm nêu trên để xử lý theo thẩm quyền và báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh những trường hợp vượt thẩm quyền.

(2) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện, Trung tâm Phát triển Quỹ đất, UBND thị trấn Châu Ổ phối hợp với Nhà đầu tư triển khai thực hiện hoàn thành việc giải phóng mặt bằng và triển khai thi công hạng mục Nút giao QL1A; kiểm tra, tiếp nhận toàn bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hồ sơ dự án và tài liệu về nghiệm thu theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

(3) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện, UBND thị trấn Châu Ổ kiểm tra, rà soát lập thủ tục trình UBND tỉnh giao phần diện tích 6.665,6m<sup>2</sup> cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất theo quy định của Luật Đất đai; chỉ đạo Trung tâm Phát triển Quỹ đất lập phương án quản lý, sử dụng hiệu quả.

(4) Chỉ đạo Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện phối hợp với Nhà đầu tư thực hiện rà soát, xác định tính chính xác chi phí bồi thường đối với phần diện tích đất ngoài quy hoạch để loại trừ (*trong đó lưu ý giảm trừ đối với số tiền bồi thường, hỗ trợ 629.346.190 đã được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp, tương ứng với diện tích đất 3.207,69 m<sup>2</sup> đã điều chỉnh ra khỏi quy hoạch Dự án*) gửi Sở Tài chính để xác định chính xác số tiền chi phí bồi thường được khấu trừ vào tiền sử dụng đất theo quy định.

## **4. Cục thuế tỉnh:**

- Tổ chức kiểm điểm trách nhiệm của Chi cục Thuế huyện Bình Sơn trong việc chậm ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất.

- Xem xét xử lý truy thu tiền chậm nộp đối với khoản tiền sử dụng đất.

- Chỉ đạo Chi cục Thuế huyện Bình Sơn rà soát, thực hiện quản lý, đôn đốc thu nộp các khoản thuế vãng lai của các doanh nghiệp ngoại tỉnh có liên quan đến dự án này.

**5. Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn:** Tham mưu UBND tỉnh phê duyệt đơn giá nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa nước, chuyển thông tin cho Sở Tài chính để ra thông báo cho nhà đầu tư nộp tiền kịp thời vào ngân sách nhà nước theo quy định, hoàn thành trong năm 2019.

**6. Sở Tài chính:** Trên cơ sở hồ sơ của Nhà đầu tư, có trách nhiệm xác định toàn bộ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng làm cơ sở khấu trừ tiền sử dụng đất phải nộp của dự án để chuyển thông tin cho cơ quan Thuế thực hiện ra thông báo cho nhà đầu tư nộp tiền kịp thời vào ngân sách nhà nước theo quy định. Đồng thời, trên cơ sở thông tin của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường, ra thông báo cho Nhà đầu tư nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định.

#### **7. Sở Tài nguyên và Môi trường:**

- Rút kinh nghiệm về các hạn chế, sai sót nêu tại Kết luận thanh tra. Phối hợp với UBND huyện Bình Sơn tham mưu UBND tỉnh quyết định giao 6.665,6m<sup>2</sup> đã được UBND huyện thu hồi cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Bình Sơn lập phương án sử dụng.

- Chuyển thông tin cho Sở Tài chính để ra Thông báo cho Nhà đầu tư nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa nước theo quy định.

**8. Sở Xây dựng:** Rút kinh nghiệm trong việc không hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện quy hoạch chi tiết 1/500 của Dự án này. Tổ chức thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng theo quy định tại Điều 32, Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ đối với Dự án này.

**9. Các kiến nghị của Chánh Thanh tra tỉnh đã được Chủ tịch UBND tỉnh xem xét chỉ đạo thực hiện tại Công văn số 6410/UBND-NC ngày 22/11/2019.**

Trên đây là Thông báo kết luận thanh tra việc chấp hành pháp luật về đất đai, quy hoạch, đầu tư và xây dựng, môi trường, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn./.

#### **Nơi nhận:**

- Lãnh đạo Thanh tra tỉnh;
- Văn phòng (để đăng tải trên cổng TTĐT.TTT);
- Phòng NV2, NV5 – Thanh tra tỉnh;
- Lưu: VT, Đoàn thanh tra.

**CHÁNH THANH TRA**

**Trà Thanh Danh**