

Số: 05 /CV-HUD4
V/v: Công bố thông tin về Kết luận
của Thanh tra tỉnh Thanh Hóa

Thanh Hóa, ngày 08 tháng 01 năm 2024

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội
- Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC)

1. Tên Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4

(Mã chứng khoán: HU4)

2. Trụ sở chính: Số 662 đường Bà Triệu, Phường Điện Biên,
TP. Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hóa

3. Điện thoại: 02373.851.903

4. Fax: 02373.710.245

5. Người thực hiện công bố thông tin:

- Họ và tên: **Hoàng Đình Thắng**

- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 02 Từ Đạo Hạnh, phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam.

- Chỗ ở hiện tại: Số 02 Từ Đạo Hạnh, phường Đông Thọ, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam.

- Chức vụ: Chủ tịch HĐQT Công ty - Người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4

- Điện thoại: Di động: 0905 331 888 Cơ quan: 02373.851.903

6. Loại thông tin công bố:

24h 72h Yêu cầu Bất thường Định kỳ

7. Nội dung công bố thông tin:

Ngày 05/01/2024 Công ty HUD4 nhận được văn bản số 3193/KL-TTTH, ngày 23/12/2023 của Thanh tra tỉnh Thanh Hóa về việc Kết luận Thanh tra tổng thể, toàn diện dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thuộc MBQH 3168/QĐ-UBND ngày 09/9/2010 của UBND tỉnh Thanh Hóa như sau:

Thực hiện quy định tại Điều 11 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 công bố thông tin theo quy định.



8. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 vào ngày 08/01/2024 tại đường dẫn www.hud4.vn

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

* **Đính kèm:** Văn bản số 3193/KL-TTTH ngày 23/12/2023 của Thanh tra tỉnh Thanh Hóa.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Tổng công ty (để báo cáo);
- Tổ đại diện vốn HUD tại HUD4;
- HĐQT, BKS, BGĐ Cty;
- Các phòng, ban, đơn vị trực thuộc;
- Lưu HĐQT, VP Cty.



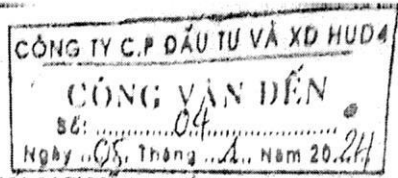
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Người đại diện theo pháp luật



**Chủ tịch HĐQT Công ty
Hoàng Đình Thắng**





UBND TỈNH THANH HÓA
THANH TRA TỈNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3193 /KL-TTTH

Thanh Hóa, ngày 23 tháng 12 năm 2023

KẾT LUẬN

Thanh tra tổng thể, toàn diện dự án Khu đô thị sinh thái 2 bên bờ sông Đơ, thuộc MBQH 3168/QĐ-UBND ngày 09/9/2010 của UBND tỉnh Thanh Hóa

Thực hiện nhiệm vụ Chủ tịch UBND tỉnh giao tại văn bản số 4137/UBND-KSTTHCNC ngày 29/3/2022; Chánh Thanh tra tỉnh đã ban hành Quyết định số 870/QĐ-TTTH ngày 20/4/2022 về việc “Thanh tra tổng thể, toàn diện dự án Khu đô thị sinh thái 2 bên bờ sông Đơ, thuộc MBQH 3168/QĐ-UBND ngày 09/9/2010 của UBND tỉnh Thanh Hóa”.

Xét Báo cáo kết quả của Đoàn thanh tra và báo cáo giải trình của đối tượng thanh tra, ý kiến thẩm định dự thảo kết luận thanh tra của Tổ thẩm định, giải trình của Đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra tỉnh kết luận:

Phần thứ nhất

KHÁI QUÁT CHUNG VỀ DỰ ÁN

I. Thông tin chung về dự án

Dự án khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư theo Quyết định số 4602/2010/QĐ-UBND ngày 23/12/2010. UBND thị xã Sầm Sơn (nay là thành phố Sầm Sơn) được giao là bên mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án tại Quyết định số 597/QĐ-UBND ngày 01/3/2011.

Trên cơ sở kết quả đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, ngày 13/4/2012, Chủ tịch UBND thị xã Sầm Sơn có Quyết định số 522/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án, cụ thể:

1. Tên dự án: KĐT sinh thái hai bên bờ sông Đơ.
2. Tên chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng HUD4.
3. Hình thức đầu tư: Dự án đầu tư có sử dụng đất. Đầu tư xây dựng mới, đồng bộ KĐT theo mặt bằng Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
4. Mục tiêu của dự án:
 - Đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh các công trình thuộc MBQH chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 KĐT sinh thái hai bên bờ sông Đơ đã được phê duyệt, bao gồm:
 - + Các công trình hạ tầng kỹ thuật: San nền, giao thông, thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, cấp nước, công viên TDTT, cây xanh...
 - + Các công trình hạ tầng xã hội: Nhà văn hóa, trường học.
 - + Xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà liền kề, nhà biệt thự, công trình thương mại, chung cư cao tầng.

5. Quy mô dự án: 68,68 ha.
6. Địa điểm xây dựng: Hai bên bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn.
7. Tiến độ thực hiện dự án: Thời gian thực hiện dự án từ tháng 4/2012 – tháng 4/2023 (sau khi được gia hạn).

II. Kết luận của Kiểm toán Nhà nước về dự án

Dự án đã được Kiểm toán nhà nước khu vực XI kiểm toán năm 2020. Tại Thông báo kết quả kiểm toán số 484/TB-KVXI ngày 20/10/2020 của Kiểm toán nhà nước đã kết luận:

- Khi lập hồ sơ yêu cầu, đề xuất, ký hợp đồng với nhà đầu tư “không tính chi phí xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê làm giá trị tổng mức đầu tư thực hiện dự án giám ảnh hưởng đến việc xác định năng lực tài chính và kỹ thuật của nhà đầu tư”.

- Tại Dự án khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ, hồ sơ yêu cầu, hồ sơ đề xuất và hợp đồng thực hiện dự án quy định nhà đầu tư có trách nhiệm phải thực hiện đầu tư xây dựng đối với phần đất trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê ... và nhà đầu tư đã lập dự toán, thiết kế để thực hiện, tuy nhiên UBND thành phố Sầm Sơn chưa nêu giá trị thực hiện trong hồ sơ mời thầu.

- Việc đề xuất, xây dựng và phê duyệt phương án giá đất để lựa chọn nhà đầu tư chưa đúng với điểm 2 Mục III Thông tư 03/2009/TT-BKH ngày 16/4/2009.

Phần thứ hai

KẾT QUẢ THANH TRA

I. Về quy hoạch của dự án và việc thực hiện lựa chọn nhà đầu tư

1. Việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch

- Ngày 11/11/2008, UBND tỉnh có Văn bản số 5431/UBND-TH về việc chấp thuận chủ trương cho phép Công ty CP Đầu tư xây dựng HUD4 lập Quy hoạch khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ.

- Ngày 20/01/2009, Chủ tịch UBND tỉnh có Quyết định số 227/QĐ-UBND về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ thuộc địa phận thị xã Sầm Sơn và huyện Quảng Xương.

- Ngày 06/5/2010, Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 có Tờ trình số 06/TTr-QH-HUD4 và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1248/SXD-QH ngày 11/6/2010 về việc xin phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ thuộc địa phận thị xã Sầm Sơn và huyện Quảng Xương.

- Ngày 09/9/2010, Chủ tịch UBND tỉnh có Quyết định số 3168/QĐ-UBND phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái dọc hai bên bờ sông Đơ thuộc thị xã Sầm Sơn và huyện Quảng Xương.

- Chủ tịch UBND tỉnh có 03 lần phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 tại các quyết định, gồm: Quyết định số 2680/QĐ-UBND ngày 20/8/2014, Quyết định số 4172/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 và Quyết định số 4346/QĐ-UBND ngày 24/10/2019.

Như vậy: UBND thị xã Sầm Sơn đã chấp hành đầy đủ các quy định của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Luật Xây dựng năm 2014 trong quá trình lập, thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch cũng như điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500.

2. Việc phê duyệt dự án đầu tư có sử dụng đất

- Căn cứ kế hoạch sử dụng đất của thị xã Sầm Sơn và quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt, căn cứ Nghị quyết số 172/2010/NQ-HĐND ngày 08/12/2010 của Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XV, kỳ họp thứ 18 về việc thông qua Danh mục dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án năm 2011 của tỉnh Thanh Hóa; ngày 23/12/2010, UBND tỉnh có Quyết định số 4602/QĐ-UBND phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư năm 2011 (trong đó có dự án Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ thuộc địa bàn thị xã Sầm Sơn và huyện Quảng Xương).

- Ngày 01/3/2011, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 597/QĐ-UBND về việc phê duyệt đơn vị được giao làm bên mời thầu các dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án năm 2011 của tỉnh Thanh Hóa. Theo đó, UBND thị xã Sầm Sơn được giao làm bên mời thầu “Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ thuộc địa bàn thị xã Sầm Sơn và huyện Quảng Xương”.

Như vậy: Việc lập, phê duyệt dự án đầu tư có sử dụng đất thực hiện theo đúng quy định.

3. Việc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

3.1. Việc phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư

- Ngày 19/7/2011, Chủ tịch UBND thị xã Sầm Sơn ban hành Quyết định số 1838/QĐ-UBND về việc chỉ định thầu đơn vị tư vấn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ, cụ thể: Chỉ định Công ty cổ phần đấu giá Thanh Hóa là đơn vị tư vấn đấu thầu.

- Ngày 03/8/2011, UBND thị xã Sầm Sơn có Tờ trình số 736/TT-UBND về việc xin phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất dự án Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ thuộc địa bàn thị xã Sầm Sơn và huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

- Ngày 16/8/2011, sở Kế hoạch và Đầu tư có Báo cáo thẩm định số 1624/SHKĐT-TĐ về kết quả thẩm định Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất dự án Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ.

- Ngày 23/8/2011, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2760/QĐ-UBND về việc phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất dự án Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ.

- Ngày 28/10/2011, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3563/QĐ-UBND về việc phê duyệt tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ.

Như vậy, việc lập, thẩm định và phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư theo đúng quy định của Thông tư 03/2009/TT-BKHĐT.

3.2. Việc lập hồ sơ mời thầu (hồ sơ yêu cầu):

- Ngày 16/11/2011, Chủ tịch UBND thị xã Sầm Sơn ban hành Quyết định số 2572/QĐ-UBND về việc phê duyệt HSMT lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ thuộc địa bàn Thị xã Sầm Sơn và huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá.

- Ngày 28/6/2011, UBND thị xã Sầm Sơn có văn bản gửi Báo Đầu thầu - Bộ Kế hoạch và Đầu tư công bố danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất trên báo Đầu thầu tại các số 128 ngày 29/6/2011, số 129 ngày 30/6/2011, số 130 ngày 01/7/2011.

- Ngày 02/8/2011, UBND thị xã Sầm Sơn có Văn bản số 733/UBND-TB gửi Báo Đầu thầu - Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc công bố danh sách nhà đầu tư quan tâm đăng ký tham gia dự án có sử dụng đất Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ thuộc địa bàn thị xã Sầm Sơn và huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá trên các số 221 ngày 07/11/2011, số 222 ngày 08/11/2011, số 223 ngày 09/11/2011.

- Ngày 03/11/2011, UBND thị xã Sầm Sơn có Văn bản số 1061/UBND-TB gửi Báo Đầu thầu - Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc Thông báo mời thầu nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ thuộc địa bàn thị xã Sầm Sơn và huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá, thời gian phát hành HSMT từ ngày 15/11/2011 đến ngày 15/12/2011.

- Ngày 17/12/2011, Tổ giúp việc cho bên mời thầu có Biên bản số 04/BB-GNHS về việc tiếp nhận hồ sơ dự thầu tham gia đấu thầu dự án: Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ thuộc địa bàn Thị xã Sầm Sơn và huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá, cụ thể chỉ có 01 nhà đầu tư là Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng HUD 4 nộp hồ sơ dự thầu.

Qua kiểm tra cho thấy:

- Việc UBND Thị xã Sầm Sơn lập hồ sơ mời thầu: Mời nhà đầu tư diện tích đất xây dựng nhà ở, đất dịch vụ, đất thương mại, đất chung cư cao tầng nhưng chỉ tính giá trị xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (642,787 tỷ đồng), không tính toán để đưa giá trị xây dựng nhà xây thô, các công trình dịch vụ, thương mại, chung cư cao tầng vào giá trị sàn làm ảnh hưởng đánh giá năng lực nhà đầu tư khi lựa chọn nhà đầu tư là không đúng quy định tại tiết c điểm 2.3 khoản 2 Mục III-Thông tư 03/2009/TT-BKHĐT "*M1 là giá trị công trình dự kiến do Bên mời thầu xác định đối với từng dự án cụ thể bảo đảm phát huy khả năng, hiệu quả sử dụng tối đa khu đất, quỹ đất về mặt diện tích đất, hệ số sử dụng đất và quy hoạch không gian sử dụng đất căn cứ vào quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt*" (Nội dung này đã được Kiểm toán Nhà nước kết luận tại Thông báo kết quả kiểm toán số 484/TB-KVXI ngày 20/10/2020).

- Thông tư 03/2009/TT-BKH ngày 16/4/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư: không quy định đấu thầu, đấu giá tiền SD đất. Do đó giá sàn để lựa chọn nhà đầu tư quy định tại tiết c điểm 2.3 khoản 2 mục III phần thứ ba của Thông tư không có tiền sử dụng đất phải nộp. Mặt khác, Quyết định 3563/QĐ-UBND ngày 28/10/2011 của UBND tỉnh chỉ quy định: "*tiền sử dụng đất*

133.927.184.000 đồng là mức tối thiểu được sử dụng để lập hồ sơ mời thầu, lựa chọn nhà đầu tư”; “Giá trị quyền sử dụng đất theo phương án nêu trên để lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và có giá trị trong thời gian 03 tháng kể từ ngày Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt để thực hiện”. Do đó, việc UBND Thị xã Sầm Sơn đưa giá trị tiền SD đất vào hồ sơ mời thầu là không đúng quy định;

Tuy nhiên, tại khoản 2 Mục I phần thứ năm Thông tư 03/2009/TT-BKH ngày 16/4/2009 có quy định: “2. ... Trường hợp Bên mời thầu đưa ra những nguyên tắc xét chọn nhà đầu tư (bao gồm cả công thức tính hiệu quả kinh tế) khác với hướng dẫn tại Thông tư này nhưng bảo đảm lựa chọn được nhà đầu tư mang lại hiệu quả cao nhất cho Nhà nước thì Bên mời thầu được áp dụng các nguyên tắc đó; trong trường hợp này, Bên mời thầu cần gửi hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu về Bộ Kế hoạch và Đầu tư để theo dõi và quản lý”. Đối chiếu quy định này với việc làm nêu trên của UBND thị xã Sầm Sơn, cho thấy: việc UBND thị xã Sầm Sơn đưa tiền SD đất vào nguyên tắc lựa chọn nhà đầu tư là phù hợp với quy định này; nhưng việc làm này lại không đáp ứng điều kiện là phải “mang lại hiệu quả cao nhất cho Nhà nước” và phải “gửi hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu về Bộ Kế hoạch và Đầu tư để theo dõi và quản lý”, (tiền SD đất được đưa ra trong hồ sơ mời thầu là 133.927.184.000 đồng, là giá tối thiểu và có giá trị trong thời gian 03 tháng. Tiền sử dụng đất sau khi lựa chọn nhà đầu tư và thể hiện trên Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án số 01/HĐ-ĐTDA ngày 14/4/2012 cũng là 133.927.184.000 đồng. UBND thị xã Sầm Sơn không gửi hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu về Bộ Kế hoạch và Đầu tư). Do đó, trong trường hợp này, UBND thị xã Sầm Sơn không đủ điều kiện để được áp dụng quy định này.

3.3. Hồ sơ dự thầu và kết quả lựa chọn nhà đầu tư

a) Hồ sơ dự thầu:

Mặc dù hồ sơ mời thầu UBND thành phố Sầm Sơn mời nhà đầu tư diện tích đất xây dựng nhà ở, đất dịch vụ, đất thương mại, đất chung cư cao tầng nhưng không tính toán để đưa giá trị xây dựng nhà xây thô, các công trình dịch vụ, thương mại, chung cư cao tầng vào giá trị M1 (như đã nêu tại điểm 3.2). Tuy nhiên trong hồ sơ dự thầu, Công ty HUD4 vẫn tính toán giá trị xây dựng nhà xây thô, các công trình dịch vụ, thương mại, chung cư cao tầng (1.744.935.600.000 đồng) và đưa vào giá trị dự thầu là đúng theo quy định điểm d khoản 5 phần V của Thông tư 03/2009/TT-BKHĐT: “Nhà đầu tư được đề nghị lựa chọn khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây: ... d) Có tổng mức đầu tư (A) không thấp hơn giá sàn được duyệt trong hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu và có hiệu quả đầu tư (B) lớn nhất; trường hợp không có nhà đầu tư nào đề xuất hỗ trợ ngân sách thì nhà đầu tư có tổng mức đầu tư (A) không thấp hơn giá sàn và lớn nhất sẽ được kiến nghị lựa chọn”.

b) Kết quả lựa chọn nhà đầu tư:

Ngày 20/01/2012, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 312/QĐ-UBND về việc ủy quyền phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất Khu đô thị sinh thái hai bên bờ Sông Đơ thuộc địa bàn thị xã Sầm Sơn và huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, cụ thể: Ủy quyền cho Chủ

tịch UBND thị xã Sầm Sơn thẩm định và phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất “Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ” thuộc địa bàn thị xã Sầm Sơn và huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

- Ngày 02/02/2012, Tổ giúp việc của UBND thị xã có Báo cáo thẩm định số 01/BC-TĐ về việc thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ thuộc địa bàn Thị xã Sầm Sơn và huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá.

- Ngày 13/4/2012, Chủ tịch UBND thị xã Sầm Sơn có Quyết định số 522/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ, thuộc địa bàn Thị xã Sầm Sơn và huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá, cụ thể: Tên nhà đầu tư được chọn thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất: Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD 4 (tại khoản 6 Điều 1 của Quyết định này, UBND thị xã Sầm Sơn đã phê duyệt “tiền sử dụng đất tối thiểu phải nộp NSNN: 133.927.184.000 đồng”).

3.4. Việc đàm phán và ký kết hợp đồng

- Ngày 13/4/2012, Chủ tịch UBND thị xã Sầm Sơn ban hành Quyết định số 524/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả đàm phán hợp đồng thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ.

- Ngày 14/4/2012, UBND thị xã Sầm Sơn ký hợp đồng số 01/HĐ-ĐTDA với công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD 4 với những nội dung chính như sau:

Tổng mức đầu tư dự án: 803.778.123.000 đồng, trong đó:

+ Giá trị xây dựng công trình (M_1): 642.786.985.000 đồng;

+ Giá trị bồi thường GPMB (M_2): 160.991.138.000 đồng;

Thời gian thực hiện dự án là 35 tháng, Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.

- Ngày 06/4/2016, UBND thị xã Sầm Sơn ký kết phụ lục hợp đồng số 01 với Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4 thực hiện gia hạn hợp đồng 24 tháng, thời gian giải phóng mặt bằng đến ngày 30/12/2016.

- Ngày 10/7/2017, UBND thị xã Sầm Sơn ký kết phụ lục hợp đồng số 02 với Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4 thực hiện gia hạn hợp đồng đến tháng 4/2019.

- Ngày 18/6/2019, UBND thị xã Sầm Sơn ký kết phụ lục hợp đồng số 03A với Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4 thực hiện gia hạn hợp đồng đến tháng 4/2021, thời gian hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và bàn giao mặt bằng còn lại của dự án cho nhà đầu tư trước ngày 31/12/2019.

- Ngày 18/5/2021, UBND thị xã Sầm Sơn ký kết phụ lục hợp đồng số 04 với Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4 thực hiện gia hạn hợp đồng đến tháng 4/2023, thời gian hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và bàn giao mặt bằng còn lại của dự án cho nhà đầu tư trước ngày 31/12/2021.

Qua kiểm tra cho thấy:

+ Việc quy định trong Hợp đồng số 01/HĐ-ĐTDA ngày 14/4/2012 với nội dung: Bên B (Công ty HUD4) nộp tiền đầy đủ, kịp thời tiền GPMB cho UBND TP Sầm Sơn theo tiến độ GPMB là chưa đúng quy định tại tiết c điểm 2.3 khoản 2 Mục III-Thông tư 03/2009/TT-BKHĐT: "...sau khi được lựa chọn phải chuyển toàn bộ giá trị này cho Hội đồng đền bù, giải tỏa của địa phương để tiến hành đền bù, giải tỏa khu đất, quỹ đất thuộc dự án; trường hợp giá trị đền bù, giải tỏa thực tế thấp hơn mức M_2 thì phần chênh lệch sẽ được nộp vào ngân sách nhà nước; trường hợp cao hơn mức M_2 thì nhà đầu tư phải bù phần thiếu hụt".

+ Tại Điều 8 của hợp đồng số 01/HĐ-ĐTDA quy định "tiền sử dụng đất phải nộp NSNN: 133.927.184.000 đồng" là không đúng với quy định tại khoản 6 Điều 1-Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 13/4/2012 của UBND thị xã Sầm Sơn và không đúng với quy định tại Thông tư 03/2009/TT-BKHĐT (như đã nêu tại điểm 3.2 khoản 3).

II. Về việc chuyển mục đích sử dụng đất và công tác BT, GPMB

1. Việc chuyển mục đích sử dụng đất

Ngày 24/12/2019, Sở Tài chính có Thông báo số 5942/TB-STC-QLCSGC gửi Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4 về việc nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa. Theo đó, diện tích đất chuyên trồng lúa nước xin chuyển mục đích phải nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa là 369.825,6 m²; tổng số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa phải nộp là 9.615.465.600 đồng (Công ty HUD4 đã nộp đủ vào ngân sách nhà nước).

Như vậy: Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án là phù hợp với chỉ tiêu sử dụng đất trồng lúa được phép chuyển mục đích theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của tỉnh Thanh Hóa được Chính phủ xét duyệt tại Nghị Quyết số 74/NQ-CP ngày 12/11/2012.

2. Về công tác bồi thường, GPMB

2.1. Về tiến độ GPMB

- Ngày 14/6/2011, UBND thị xã Sầm Sơn có Quyết định số 1523/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án tổng thể bồi thường GPMB thực hiện dự án KĐT sinh thái hai bên bờ sông Đơ.

- Kết quả công tác thu hồi bồi thường GPMB về đất khi thực hiện dự án KĐT sinh thái hai bên bờ sông Đơ như sau:

+ Diện tích đất thực hiện dự án theo quy hoạch được duyệt là 686.818 m²;

+ Đến thời điểm thanh tra (tháng 5/2022), đã thực hiện thu hồi, bàn giao 04 đợt cho chủ đầu tư với tổng diện tích đất là 621.337 m²/686.818 m² (đạt tỉ lệ 91%).

Diện tích đất còn lại là 65.481 m², bao gồm: Đất hiện trạng 35.403 m²; đất chưa thu hồi GPMB 30.078 m² (trong đó: Đất lúa 7.527,9 m²; đất nuôi trồng thủy sản 178,8 m²; đất giao thông 5.669,6 m²; đất ở nông thôn 158,7 m²; đất sông 15.668,5 m²; đất thủy lợi 874,8 m²).

Qua kiểm tra cho thấy: UBND TP Sầm Sơn chưa hoàn thành công tác GPMB để bàn giao đất cho nhà đầu tư; chậm tiến độ GPMB 05 tháng so với quy định tại Phụ lục hợp đồng số 04 ngày 18/5/2021.

2.2. Về kinh phí bồi thường GPMB

- Tại Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 13/4/2012 UBND Thị xã Sầm Sơn về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư, tổng giá trị BTGPMB nhà đầu tư phải nộp cho UBND Thị xã Sầm Sơn để thực hiện việc GPMB là 160.991.138.000 đồng.

- Tổng số tiền chi phí BTGPMB đã được UBND TP Sầm Sơn phê duyệt tại các phương án BTGPMB (đến thời điểm tháng 5/2022) là 146.043.444.372 đồng (bồi thường về đất 46.601.160.076 đồng; bồi thường tài sản vật kiến trúc 19.370.849.201 đồng; bồi thường cây cối hoa màu 3.566.845.600 đồng; hỗ trợ 63.712.959.394 đồng).

- Số tiền GPMB Công ty HUD4 đã chuyển cho UBND TP Sầm Sơn (đến ngày 02/8/2022) là 158.362.275.739 đồng (ngoài ra, theo báo cáo của HUD4: công ty cũng đã chuyển cho UBND TP Sầm Sơn số tiền 2.628.862.261 đồng và đang đối chiếu để quyết toán tiền GPMB).

- Số tiền GPMB Công ty HUD4 đã chuyển cho UBND TP Sầm Sơn và UBND TP Sầm Sơn đã chi trả cho công tác GPMB (đến tháng 5/2022) là 135.014.051.907 đồng (bồi thường về đất 43.333.423.166 đồng; bồi thường tài sản vật kiến trúc 18.310.754.514 đồng; bồi thường cây cối hoa màu 3.354.345.010 đồng; hỗ trợ 58.482.988.606 đồng).

III. Việc giao đất, xác định và nộp tiền sử dụng đất

1. Việc giao đất, xác định và nộp tiền sử dụng đất đợt 1 (phân kỳ 1)

1.1. Việc giao đất đợt 1 (phân kỳ 1)

- Ngày 08/9/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 1006/TTr-STNMT báo cáo UBND tỉnh về việc giao đất đợt 1 (phân kỳ 1) cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4.

- Ngày 14/9/2017, UBND tỉnh có Quyết định số 3467/QĐ-UBND về việc giao đất đợt 1 cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4 với tổng diện tích 138.000m² (Đất ở: 40.493 m², gồm: Đất ở liền kề 31.001 m²; đất ở biệt thự 9.792 m²). Ngày 30/3/2018, UBND tỉnh có Quyết định số 1093/QĐ-UBND về việc đính chính nội dung Quyết định số 3467/QĐ-UBND, theo đó điều chỉnh diện tích đất ở liền kề từ 31.001 m² (tại Quyết định số 3467/QĐ-UBND) thành 30.701 m². Việc điều chỉnh cơ cấu loại đất nêu trên không làm thay đổi tổng diện tích giao cho HUD4 tại Quyết định số 3467/QĐ-UBND.

Qua kiểm tra việc giao đất đợt 1 cho thấy:

- UBND tỉnh đã căn cứ Tờ trình số 1006/TTr-STNMT ngày 08/9/2017 của sở Tài nguyên và Môi trường để ban hành Quyết định số 3467/QĐ-UBND ngày 14/9/2017. Tại Quyết định này, UBND tỉnh không quy định việc xác định tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Tại Tờ trình số 1006/TTr-STNMT ngày 8/9/2017, sở Tài nguyên và Môi trường không tham mưu cho UBND tỉnh xác định tiền sử dụng đất đối với diện tích đất giao đợt 1 trên cơ sở viện dẫn các căn cứ:

*) Căn cứ Biên bản (ngày 05/7/2017) giữa UBND thị xã Sầm Sơn và Công ty HUD4 “về việc xác nhận phần diện tích đủ điều kiện bàn giao cho chủ

đầu tư và tiền sử dụng đất đã nộp NSNN (đợt 1)", sở Tài nguyên - Môi trường đã xác định "đến nay, Công ty CP đầu tư và Xây dựng HUD4 đã thực hiện nghĩa vụ tài chính và nộp tiền sử dụng đất với số tiền 22.737.823.000 đồng tương ứng với diện tích đất ở phải nộp tiền là 40.493 m²";

*) Căn cứ vào nội dung Công văn số 10227/BTC-QLCS ngày 02/6/2017 của Bộ Tài chính: "Trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất theo quy định tại Thông tư 03/2009/TT-BKH ngày 16/4/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư mà hồ sơ yêu cầu hoặc hồ sơ mời thầu có quy định việc đấu thầu giá đất và tiền sử dụng đất phải nộp và giá đất tính thu tiền sử dụng đất trúng đấu thầu được cấp có thẩm quyền phê duyệt không thấp hơn giá đất do UBND tỉnh quy định thì giá đất trúng thầu là giá đất để tính tiền sử dụng đất phải nộp của dự án".

Qua kiểm tra cho thấy: Việc tham mưu của sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1006/TTr-STNMT ngày 08/9/2017 là không đúng với quy định của pháp luật và các tài liệu có liên quan, cụ thể:

+ Tại quyết định số 3563/QĐ-UBND 28/10/2011, UBND tỉnh phê duyệt tiền SDD tối thiểu nộp ngân sách nhà nước là 133.927.184.000 đồng. Tiền sử dụng đất được phê duyệt tại quyết định này là cơ sở để lựa chọn nhà đầu tư và có giá trị trong thời gian 03 tháng. Hồ sơ yêu cầu (của bên mời thầu) và hồ sơ đề xuất (của bên dự thầu) thể hiện giá sàn để đấu thầu dự án không bao gồm tiền sử dụng đất (chỉ bao gồm giá trị đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật và tổng tiền GPMB). Như vậy, số tiền sử dụng đất này không phải là giá để đấu giá, đấu thầu tiền sử dụng đất và không phải là tiền sử dụng đất được xác định tại thời điểm có quyết định giao đất. Tại khoản 6 Điều 1 của Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 13/4/2012 của Chủ tịch UBND thị xã Sầm Sơn về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ, thuộc địa bàn Thị xã Sầm Sơn và huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá đã phê duyệt "tiền sử dụng đất tối thiểu phải nộp NSNN 133.927.184.000 đồng".

+ Dự án Khu đô thị sinh thái 2 bên bờ Sông Đơ là dự án do UBND tỉnh Quyết định đầu tư. Việc xác định tiền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh (theo quy định tại tiết a điểm 1.1 khoản 1 Điều 3 Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày ngày 16/6/2014 hướng dẫn thực hiện Nghị định 45/2014/NĐ-CP); việc Thông báo tiền sử dụng đất và xác nhận đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất thuộc thẩm quyền của Cục thuế tỉnh theo quy định tại Điều 12 Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ tài chính và BTNMT.

Như vậy, việc sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ Biên bản ngày 05/7/2017 giữa UBND thị xã Sầm Sơn và Công ty HUD4 để xác định diện tích đất giao đợt 1 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính là không đảm bảo cơ sở pháp lý, dẫn đến việc tham mưu cho UBND tỉnh không xác định tiền sử dụng đất (đợt 1) là không đúng quy định pháp luật.

- Thời điểm Công ty HUD4 bắt đầu nộp tiền cho UBND TP Sầm Sơn theo các văn bản (không đúng thẩm quyền) của UBND TP Sầm Sơn là từ năm 2016

(sau ngày 01/7/2014, ngày Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành); Thời điểm giao đất đợt 1 cho nhà đầu tư tháng 9/2017, do đó phải áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật đất đai 2013: “3. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất”. Theo đó, diện tích đất ở 40.493m² được UBND tỉnh giao tại thời điểm tháng 9/2017 cho Công ty HUD4 phải được xác định tiền sử dụng đất tại thời điểm tháng 9/2017. Vì vậy, việc sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu cho UBND tỉnh không xác định tiền sử dụng đất đối với diện tích đất giao đợt 1 là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật đất đai năm 2013.

1.2. Việc xác định và nộp tiền sử dụng đất đợt 1 (phân kỳ 1):

a) Việc xác định tiền sử dụng đất đợt 1:

- Ngày 15/6/2018, sở TN&MT có Tờ trình số 679/TTr-STNMT gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh về việc đề nghị thẩm định “*phương án giá cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp bổ sung ngân sách nhà nước do điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị sinh thái 2 bên bờ Sông Đơ (phân kỳ 1)*”.

- Ngày 07/9/2018, Hội đồng thẩm định giá đất đã họp và có Thông báo số 3646/HĐTĐGD về kết quả thẩm định định “*phương án giá cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp bổ sung ngân sách nhà nước do điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị Sinh thái 2 bên bờ Sông Đơ (phân kỳ 1)*”. Tại văn bản này Hội đồng đã đề nghị sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, tính toán lại một số chỉ tiêu, nội dung chưa phù hợp.

- Ngày 02/10/2018, sở TN&MT tiếp tục có Tờ trình số 1206/TTr-STNMT gửi Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh về việc đề nghị thẩm định “*phương án giá cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp bổ sung ngân sách nhà nước do điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị Sinh thái 2 bên bờ Sông Đơ (phân kỳ 1)*”. Tại Tờ trình này, sở TN&MT đã căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư 76/2014/TT-BTC và khoản 3 Điều 108 Luật đất đai 2013 để xác định “*Tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp bổ sung ngân sách nhà nước đối với diện tích đất được giao phân kỳ 1 là: 122.742.541.869 đồng - 120.989.994.167 đồng = 1.752.547.702 đồng*”.

- Ngày 11/10/2018, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thanh Hóa có Biên bản họp Hội đồng thẩm định “*phương án giá cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp bổ sung ngân sách nhà nước do điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án Khu đô thị Sinh thái 2 bên bờ Sông Đơ (phân kỳ 1)*”. Tại biên bản này Hội đồng đã căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư 76/2014/TT-BTC và khoản 3 Điều 108 Luật đất đai 2013 để xác định “*Tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp bổ sung ngân sách nhà nước đối với diện tích đất được giao phân kỳ 1 là: 122.742.541.869 đồng - 120.989.994.167 đồng = 1.752.547.702 đồng*”.

- Ngày 12/10/2018, Hội đồng có Thông báo số 4256/HĐTĐGD về “*kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp bổ sung ngân sách nhà nước do điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án (phân kỳ 1)*”. Tại Thông báo này đã căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư 76/2014/TT-BTC và khoản 3 Điều 108 Luật đất đai 2013 để xác định “*Tiền sử*

dụng đất nhà đầu tư phải nộp bổ sung ngân sách nhà nước đối với diện tích đất được giao phân kỳ 1 là 1.752.548.000 đồng”.

- Ngày 16/10/2018, căn cứ Thông báo số 4256/HĐTĐGD của Hội đồng thẩm định giá đất, sở Tài nguyên & Môi trường có Tờ trình số 1274/TTr-STNMT đề nghị UBND tỉnh phê duyệt “phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp bổ sung ngân sách nhà nước do điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án (phân kỳ 1)”. Tại Tờ trình này, sở Tài nguyên và Môi trường đã căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư 76/2014/TT-BTC và khoản 3 Điều 108 Luật đất đai 2013 để xác định “Tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp bổ sung ngân sách nhà nước đối với diện tích đất được giao phân kỳ 1 là: $122.742.541.869$ đồng - $120.989.994.167$ đồng = $1.752.547.702$ đồng”.

- Ngày 24/10/2018, UBND tỉnh có Quyết định số 4172/QĐ-UBND về việc “phê duyệt phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp bổ sung NSNN do điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án KĐT sinh thái hai bên bờ sông Đơ (phân kỳ 1)”. Tại Quyết định này đã nêu: “2. Giá trị quyền sử dụng đất”:

“- Giá trị quyền sử dụng đất diện tích giao phân kỳ 1 trước khi điều chỉnh quy hoạch: $120.989.994.167$ đồng”.

“- Giá trị quyền sử dụng đất diện tích giao phân kỳ 1 sau khi điều chỉnh quy hoạch: $122.742.541.869$ đồng”.

“- Tiền sử dụng đất chênh lệch nhà đầu tư phải nộp bổ sung NSNN đối với diện tích đất được giao phân kỳ 1 (làm tròn): $1.752.548.000$ đồng”.

Qua kiểm tra việc xác định tiền sử dụng đất đợt 1 (phân kỳ 1) cho thấy:

- Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án KĐT sinh thái hai bên bờ Sông Đơ đã được UBND tỉnh phê duyệt lần cuối tại Quyết định số 4172/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 (trước khi có quyết định giao đất đợt 1 tại Quyết định số 3467/QĐ-UBND ngày 14/9/2017), do đó việc giao đất đợt 1 là lần đầu tiên UBND tỉnh giao đất, diện tích đất giao cho nhà đầu tư là diện tích theo quy hoạch đã điều chỉnh.

- Mặt khác, trước thời điểm xác định tiền SD đất “nộp bổ sung”, UBND tỉnh chưa xác định tiền sử dụng đất (tại thời điểm có quyết định giao đất) lần nào. Vì vậy, Cục Thuế tỉnh cũng chưa có cơ sở ban hành Thông báo tiền SD đất phải nộp và do đó chưa xác định Công ty HUD4 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất giao đợt 1 (40.493 m²).

Vì vậy, việc xác định tiền sử dụng đất trong trường hợp này không được thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Thông tư 76/2014/TT-BTC (“1. Trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình”); Trường hợp này phải áp dụng quy định tại điểm c khoản 1 điều 20 - Nghị định 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ và khoản 3 Điều 108 Luật đất đai 2013 để tính tiền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất giao đợt 1 là 40.493 m² = $122.742.541.869$ đồng (số tiền này đã thể hiện trong tờ trình của sở TN&MT, Biên bản thẩm định, Thông báo kết quả

thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh và Quyết định số 4172/QĐ-UBND ngày 24/10/2018 của UBND tỉnh).

+ Về số tiền 120.989.994.167 đồng “*Giá trị quyền sử dụng đất diện tích giao phân kỳ 1 trước khi điều chỉnh quy hoạch*” nêu trong Tờ trình 1206/TTr-STNMT của sở TN&MT, Biên bản họp và Thông báo 4256/HĐTĐGD ngày 12/10/2018 của Hội đồng thẩm định giá đất; Tờ trình số 1274/TTr-STNMT của sở TN&MT và Quyết định số 4172/QĐ- UBND ngày 24/10/2018 của UBND tỉnh. Qua kiểm tra cho thấy: Trước thời điểm tháng 9/2018, chưa được UBND tỉnh xác định và quyết định phê duyệt, Cục Thuế chưa có Thông báo thu tiền SD đất phải nộp ngân sách nhà nước để Công ty HUD4 thực hiện (NSNN chưa theo dõi số tiền này).

Do đó, việc sở TN&MT xây dựng, trình phương án giá đất và Hội đồng thẩm định giá đất và Thông báo kết quả thẩm định, sở TN&MT trình UBND tỉnh phê duyệt “*tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung NSNN do điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án KĐT sinh thái hai bên bờ sông Đơ: 1.752.548.000 đồng*” (tại Quyết định số 4172/QĐ- UBND ngày 24/10/2018) trong khi chưa có Quyết định phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất diện tích giao phân kỳ 1 trước khi điều chỉnh quy hoạch, số tiền 120.989.994.167 đồng là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư 76/2014/TT-BTC và khoản 3 Điều 108 Luật đất đai 2013.

Việc làm như trên của sở TN&MT và Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh đã dẫn đến việc bỏ sót, xác định thiếu số tiền SD đất Nhà đầu tư phải nộp NSNN cho phân kỳ 1 là 120.989.994.167 đồng. Đến thời điểm thanh tra, không có cơ quan có thẩm quyền nào theo dõi số tiền phải thu về ngân sách nhà nước 120.989.994.167 đồng.

Kết quả làm việc với UBND TP Sầm Sơn, Chi cục thuế Sầm Sơn, Kho bạc Sầm Sơn và Cục thuế tỉnh, xác định: Trong giai đoạn 2016-2017, khi UBND tỉnh chưa xác định tiền SD đất, chưa có Thông báo tiền SD đất phải nộp của Cục thuế, nhưng UBND TP Sầm Sơn đã có các văn bản yêu cầu Công ty HUD4 nộp tiền SD (đất đợt 1) vào tài khoản tạm giữ của phòng Tài chính với số tiền Công ty đã nộp là 22.734.284.298 đồng, sau khi thu được số tiền này, UBND TP Sầm Sơn đã nộp vào NSNN.

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật đất đai 2013 và Điều 20 Nghị định 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ: Số tiền SD đất được xác định tại thời điểm có quyết định giao đất đợt 1 tháng 9/2017 đối với diện tích đất 40.493 m² (sau khi trừ số tiền Công ty HUD4 đã tạm nộp cho UBND TP Sầm Sơn - đã nộp vào NSNN) còn phải thu, nộp về NSNN là 98.255.709.869 đồng (120.989.994.167 đồng - 22.734.284.298 đồng).

Chánh thanh tra tỉnh đã ban hành Quyết định số 1171/QĐ-TTTH ngày 27/5/2022: “*Thu tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung theo quy định của pháp luật đối với diện tích đất được giao đợt 1 - phân kỳ 1, tại dự án Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4 với số tiền là 98.255.709.869 đồng*”. Công ty HUD4 đã nộp đủ 98.255.709.869 đồng vào Kho bạc tỉnh.

b) Việc nộp tiền sử dụng đất đợt 1:

- Ngày 05/11/2018, Cục thuế tỉnh có Thông báo số 715/TB-CT về nộp bổ sung tiền sử dụng đất với số tiền 1.752.548.000 đồng.

- Công ty HUD4 đã nộp 1.752.548.000 đồng vào tài khoản tạm giữ của phòng Tài chính Sầm Sơn; UBND TP Sầm Sơn đã chuyển nộp đủ vào NSNN.

- Tiền sử dụng đất công ty đã nộp cho UBND TP Sầm Sơn (Đã chuyển nộp vào NSNN): 22.734.284.298 đồng.

2. Việc giao đất, xác định và nộp tiền sử dụng đất đợt 2

2.1. Việc giao đất đợt 2

Ngày 27/12/2019, sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 1358/TTr-STNMT báo cáo UBND tỉnh về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4.

Ngày 31/12/2019, UBND tỉnh có Quyết định số 5566/QĐ-UBND (điều chỉnh bổ sung tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 14/2/2020) về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4 với tổng diện tích 468.833m² (Đất ở: 156.635,3 m² gồm: đất ở liền kề 42.262,4 m²; đất ở biệt thự 114.372,9 m²).

Qua kiểm tra cho thấy: Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu cho UBND tỉnh giao đất theo đúng trình tự, thủ tục; tại các quyết định giao đất này đều quy định phải xác định tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.2. Việc xác định và nộp tiền sử dụng đất đợt 2

a) Việc xác định tiền sử dụng đất:

- Ngày 12/8/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 có Văn bản số 158/HUD về việc đề nghị giao đất dự án KĐT sinh thái 2 bên bờ sông Đơ.

- Ngày 22/8/2019, Chủ tịch UBND tỉnh có văn bản số 10958/UBND-NN giao sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp UBND thành phố Sầm Sơn và các đơn vị có liên quan xem xét đề nghị của công ty HUD 4; căn cứ các quy định của pháp luật và thực tế, có ý kiến đề xuất, báo cáo UBND tỉnh.

- Ngày 09/9/2019, sở TN&MT đã tổ chức hội nghị xem xét đề nghị của Công ty HUD4. Căn cứ ý kiến tại hội nghị, ngày 10/9/2019, sở TN&MT có Báo cáo số 5310/STNMT-QLĐĐ gửi UBND tỉnh, tại nội dung về tiền sử dụng đất sở TN&MT có ý kiến: "*Tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước để đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3563/QĐ-UBND ngày 28/10/2012 và được thể hiện trong Hợp đồng thực hiện dự án số 01/HĐ-ĐTĐA ngày 14/4/2012 (tiền sử dụng 01 m² đất ở nộp bình quân là 561.525 đồng); tổng số tiền nộp ngân sách là 133.927.184.000 đồng.*

Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định tại Thông tư số 03/2009/TT-BKH ngày 16/4/2009 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, trong đó đã xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước. Tuy nhiên, đến nay thời điểm giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định của Luật đất đai năm 2013; theo quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013 thì thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất,

cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất; do đó, việc xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước tại thời điểm lựa chọn nhà đầu tư đến nay không còn phù hợp”.

Trên cơ sở đó, sở Tài nguyên và Môi trường đã kiến nghị UBND tỉnh “tiền sử dụng đất của dự án được xác định tại thời điểm UBND tỉnh quyết định giao đất theo quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013”.

- Ngày 30/9/2019, sở Tư pháp có Văn bản số 1639/STP-XDVB. Tại văn bản này, sở Tư pháp đã có ý kiến “Dự án Khu đô thị sinh thái hai bên bờ sông Đơ là dự án thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất. Dự án này đã được xác định cụ thể tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp. Do vậy, đối với dự án này đã được xác định cụ thể về tiền sử dụng đất không làm thay đổi tổng số tiền mà nhà đầu tư phải nộp. Vì vậy, việc xác định thời điểm UBND tỉnh quyết định giao đất theo quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013 là không cần thiết”.

- Sau khi nhận được các văn bản nêu trên của sở TN&MT và ý kiến của sở Tư pháp và các ngành (sở Tài chính, sở KH&ĐT), ngày 18/10/2019 Chủ tịch UBND tỉnh có Văn bản số 14168/UBND-NN giao sở Tài nguyên và Môi trường tiếp thu ý kiến sở Tư pháp để hoàn chỉnh báo cáo đề xuất UBND tỉnh.

- Ngày 21/11/2019, sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 7210/STNMT-QLĐĐ gửi Chủ tịch UBND tỉnh về việc thực hiện dự án có sử dụng đất KĐT sinh thái hai bên bờ sông Đơ. Tại văn bản này, sau khi phân tích ý kiến của các ngành, sở TN&MT đã viện dẫn các quy định của pháp luật liên quan đến việc xác định tiền SD đất, “đối chiếu với hồ sơ mời thầu, hồ sơ đề xuất tài chính, báo cáo đánh giá hồ sơ dự thầu trong hồ sơ không có nội dung cụ thể về việc đấu thầu giá đất để xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi đấu thầu; nhà đầu tư bỏ thầu nội dung “chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng” không thuộc trường hợp vận dụng theo trả lời tại Công văn số 10227/BTC-QLCS ngày 02/8/2017 của Bộ tài chính nêu trên. Do đó, tiền sử dụng đất phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và khoản 1 Điều 2 Nghị định 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ; theo đó tiền sử dụng đất (dự án Khu đô thị sinh thái hai bên bờ Sông Đơ) được xác định tại thời điểm nhà nước quyết định giao đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 (Điều 4 Nghị định 198/2004/NĐ-CP) và tại khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013 là đúng quy định pháp luật”.

- Ngày 04/12/2019, UBND tỉnh có Văn bản số 16650/UBND-NN giao sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính và Kiểm toán Nhà nước về việc nộp tiền sử dụng đất đối với 02 dự án (trong đó có dự án KĐT sinh thái hai bên bờ sông Đơ).

Ngày 12/12/2019, sở TN&MT có Văn bản số 7817/STNMT-QLĐĐ xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính về việc nộp tiền sử dụng đất và tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa của dự án thông qua hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất. Tuy nhiên, các bộ không có ý kiến trả lời.

- Ngày 27/12/2019, sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 1358/TTr-STNMT về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4. Tại tờ trình này, sở Tài nguyên và Môi trường đã đề nghị UBND tỉnh "xác định tiền sử dụng đất phải nộp tại thời điểm quyết định giao đất theo quy định".

Ngày 31/12/2019, UBND tỉnh có Quyết định số 5566/QĐ-UBND (điều chỉnh bổ sung tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 14/2/2020) về việc giao đất đợt 2 cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4. Tại Quyết định này, UBND tỉnh đã giao sở TN&MT "xác định giá đất cụ thể theo quy định".

- Ngày 19/02/2020, sở TN&MT có Tờ trình số 150/TTr-STNMT về việc đề nghị thẩm định phương án giá cụ thể (đợt 2). Tại tờ trình này, sở TN&MT đã xác định giá đất cụ thể tại thời điểm có Quyết định giao đất đợt 2 (tháng 12/2019).

- Ngày 24/02/2020, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thanh Hóa có Biên bản họp Hội đồng thẩm định phương án giá đất và Thông báo số 761/HĐTĐGD ngày 26/2/2020 về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước của dự án KĐT sinh thái hai bên bờ sông Đơ (đợt 2). Tại 02 văn bản này đã xác định: "việc xây dựng phương án giá đất (của sở TN&MT) theo đúng các nguyên tắc định giá đất, phù hợp với mục đích sử dụng đất, thời hạn thuê đất"; "Giá trị quyền sử dụng đất (đợt 2) là 359.824.345.000 đồng".

- Xét đề nghị tại Tờ trình số 180/TTr-STNMT ngày 28/02/2020 của sở TN&MT, ngày 28/02/2020 UBND tỉnh có Quyết định số 744/QĐ-UBND "phê duyệt phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp NSNN của dự án KĐT sinh thái hai bên bờ sông Đơ (đợt 2)". Tại Quyết định này, UBND tỉnh đã phê duyệt giá trị QSD đất đối với diện tích 156.635,3 m² đất để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở là 362.768.304.000 đồng.

Qua kiểm tra cho thấy:

- Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án KĐT sinh thái hai bên bờ sông Đơ (đợt 2) theo quy định tại Thông tư số 03/2009/TT-BKH. Tuy nhiên, việc triển khai, thực hiện dự án kéo dài qua 02 giai đoạn (Luật đất đai 2003 và 2013); phải áp dụng các văn bản quy phạm pháp luật ở nhiều lĩnh vực (Luật đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật nhà ở, Luật đất đai), từ đó dẫn đến việc hiểu và áp dụng văn bản để xác định tiền sử dụng đất của các Sở, ngành có liên quan cũng khác nhau, văn bản hướng dẫn của các cơ quan Trung ương không rõ ràng, thiếu thông tin, cơ sở áp dụng. Từ đó dẫn đến việc xác định tiền sử dụng đất gặp nhiều vướng mắc, khó khăn.

- Việc xác định tiền SD đất (đợt 2) nêu trên của sở TN&MT, Hội đồng thẩm định giá đất và của UBND tỉnh là đúng quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật đất đai 2013.

Tuy nhiên, sau khi xác định tiền SD đất (đợt 2) như đã nêu trên, sở TN&MT lại không chủ động rà soát để báo cáo UBND tỉnh xác định lại tiền SD đất đối với diện tích đất đã giao đợt 1. Từ đó đã dẫn đến việc không khắc phục

kịp thời việc bỏ sót, tính thiếu tiền sử dụng đất (đã nêu tại điểm 1.2); chưa đề nghị UBND thành phố Sầm Sơn đàm phán với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 (Nhà đầu tư) đề thương thảo, ký điều chỉnh bổ sung Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án số 01/HĐ-ĐTDA ngày 14/4/2012 về tiền sử dụng đất nộp NSNN theo quy định.

b) Việc nộp tiền sử dụng đất:

- Ngày 22/5/2020, Cục thuế tỉnh có Thông báo số 563/TB-CT về việc nộp bổ sung tiền sử dụng đất, cụ thể:

+ Diện tích phải nộp tiền SDD: 156.635,3 m² (gồm: Đất nhà ở liền kề 42.262,4 m²; đất nhà ở biệt thự 114.372,9 m²);

+ Tổng số tiền SDD phải nộp: 362.768.304.000 đồng;

+ Tiền GPMB ứng trước được trừ vào tiền SDD: 160.991.138.000 đồng (là số tiền tạm trừ để xác định nghĩa vụ nộp NSNN theo Công văn số 1882/UBND-TCKH ngày 20/5/2020 của UBND thành phố Sầm Sơn. Khi có văn bản xác định của sở Tài chính, Cục thuế thực hiện điều chỉnh thông báo nghĩa vụ tài chính cho đơn vị theo quy định);

+ Tiền SDD còn phải nộp NSNN: 201.777.166.000 đồng.

Ngày 29/10/2020, Chi cục thuế thành phố Sầm Sơn - Quảng Xương xác nhận (tại Văn bản số 240/CV-HUD4 về đề nghị xác nhận số thuế đã nộp NSNN của Công ty HUD4) Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4 đã nộp đủ số tiền sử dụng đất là 203.395.344.475 đồng (bao gồm cả tiền phạt chậm nộp).

3. Việc giao đất, xác định và nộp tiền sử dụng đất đợt 3

3.1. Việc giao đất đợt 3

Ngày 02/4/2021, sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 216/TTr-STNMT báo cáo UBND tỉnh về việc giao đất (đợt 3) cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4.

Ngày 20/4/2021, UBND tỉnh có Quyết định số 1310/QĐ-UBND về việc giao đất (đợt 3) cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4 với tổng diện tích 5.788,1m² (Đất ở: 4.325,9 m²).

Qua kiểm tra cho thấy:

Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu cho UBND tỉnh giao đất theo đúng trình tự, thủ tục; tại các quyết định giao đất này đều quy định phải xác định tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3.2. Việc xác định và nộp tiền sử dụng đất đợt 3

a) Việc xác định tiền sử dụng đất:

- Ngày 12/7/2021, sở TN&MT có Tờ trình số 563/TTr-STNMT về việc đề nghị thẩm định phương án giá cụ thể (đợt 3).

Ngày 28/7/2021, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Thanh Hóa có Biên bản họp thẩm định phương án giá đất và Thông báo số 761/HĐTĐGD ngày 03/8/2021 về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá trị tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước của dự án KĐT sinh thái hai bên bờ sông Đơ, cụ thể: Giá đất cụ thể tính trên một mét vuông đất ở là: 6.971.844 đồng; tổng giá trị quyền sử dụng đất là 30.159.500.000 đồng.

- Ngày 31/8/2021, UBND tỉnh có Quyết định số 3383/QĐ-UBND về phê duyệt phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp NSNN dự án KĐT sinh thái hai bên bờ sông Đơ (đợt 3). Tại Quyết định này đã quy định Giá đất cụ thể tính trên một mét vuông đất ở là: 6.971.844 đồng (không bao gồm chi phí GPMB).

b) Việc nộp tiền sử dụng đất:

- Ngày 22/9/2021, Cục thuế tỉnh có thông báo số 5515/TB-CT về việc nộp tiền sử dụng đất. Cụ thể:

+ Diện tích phải nộp tiền SDD: 4.325,9 m²;

+ Giá đất tính tiền SDD: 6.971.844 đồng/m²;

+ Tổng số tiền SDD phải nộp: 30.159.500.000 đồng.

- Công ty HUD4 đã nộp tiền SDD vào tài khoản thu NSNN của Chi cục thuế khu vực Sầm Sơn - Quảng Xương với tổng số tiền: 15.080.000.000 đồng.

Số tiền sử dụng đất phải nộp còn lại (15.079.500.000 đồng) Công ty chưa nộp là do: Diện tích giao đất đợt 4 không có đất ở để tính tiền SD đất, chỉ có đất xây dựng các hạng mục công trình kỹ thuật và hạ tầng xã hội (không có doanh thu phát triển). Vì vậy, UBND tỉnh đã có Văn bản số 19933/UBND-KTTC ngày 16/12/2021: giao cho sở TN&MT "*xây dựng phương án xác định chi phí phát triển đối với diện tích giao đất đợt 4... để khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp đợt 3...*".

Qua kiểm tra cho thấy: Việc xác định tiền sử dụng đất phải nộp (đối với diện tích đất giao đợt 3) đã được xác định đúng trình tự, thủ tục và đúng quy định tại khoản 3 Điều 108 Luật đất đai 2013.

4. Việc giao đất, xác định tiền sử dụng đất đợt 4

- Ngày 25/9/2021, sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 874/TTr-STN&MT báo cáo UBND tỉnh về việc giao đất (đợt 4) cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4.

- Ngày 01/10/2021, UBND tỉnh có Quyết định số 3833/QĐ-UBND về việc giao đất (đợt 3) cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4 với tổng diện tích 8.715,7m² (đất cây xanh: 7.497,8 m²; đất giao thông: 1.217,9 m²).

Do diện tích đất giao đợt 4 không có đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính nên không phải thực hiện việc xác định tiền SD đất.

IV. Việc thực hiện đầu tư xây dựng

1. Việc lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; lập và phê duyệt thiết kế phòng cháy, chữa cháy

- Ngày 24/4/2013, Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1319/QĐ-UBND về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) dự án: Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ tại thị xã Sầm Sơn và huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

- Giai đoạn I của dự án được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy tại chứng nhận số 106/TD-PCCC-P3 ngày 12/5/2015 của Phòng cảnh sát PCCC tỉnh Thanh Hóa.

- Giai đoạn II của dự án được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy tại chứng nhận số 1250/TĐ-PCCC-P3 ngày 21/11/2017 của Phòng cảnh sát PCCC tỉnh Thanh Hóa.

Như vậy, công tác phòng cháy, chữa cháy được chủ đầu tư thực hiện đúng quy định.

2. Việc đầu tư xây dựng

Theo Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 13/4/2012 của UBND thị xã Sầm Sơn và hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 01/HĐ-ĐTĐA ký ngày 14/4/2012, Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ ISTKT, xây dựng phần thô các công trình nhà ở thấp tầng theo quy hoạch (kể cả điều chỉnh) được phê duyệt, giá trị xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trong hợp đồng số 01/HĐ-ĐTĐA là 642.786.980.000 đồng.

2.1. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

Việc thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật được công ty CP đầu tư và xây dựng HUD4 chia thành 02 giai đoạn, 4 phân kỳ đầu tư với giá trị tổng mức đầu tư (điều chỉnh lần 3) là: 1.159.549.659.000 đồng, trong đó chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (không bao gồm tiền sử dụng đất và chi phí GPMB) là: 718.202.315.903 đồng (tăng 12% so với chi phí đầu tư hạ tầng được phê duyệt tại Quyết định số 522/QĐ-UBND ngày 13/4/2012 của UBND thị xã Sầm Sơn), cụ thể tại các phân kỳ:

- Phân kỳ 1: Chủ đầu tư phê duyệt thiết kế BVTC và dự toán hạng mục san nền, đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước tại Quyết định số 45C/QĐ-HUD4 ngày 6/3/2014 và Quyết định số 233A/QĐ-HUD4 ngày 05/9/2014, phê duyệt thiết kế BVTC và dự toán hạng mục cấp điện, điện chiếu sáng tại Quyết định số 122A/QĐ-HUD4 ngày 30/6/2015 (đã được Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa tham gia ý kiến tại văn bản số 2070/SXD-HĐXD ngày 31/7/2012).

- Phân kỳ 2, 3, 4: Công ty CP đầu tư và xây dựng HUD4 phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công điều chỉnh các hạng mục, gồm:

+ Hạng mục san nền, đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải tại Quyết định số 122C/QĐ-HUD4 ngày 20/5/2020 (đã bao gồm chi phí nâng cấp mức độ hoàn thiện hạng mục lát hè từ lát gạch Block tự chèn trên nền đệm cát sang lát gạch Tezzazo trên nền bê tông), được phòng Quản lý đô thị TP Sầm Sơn thẩm định tại văn bản số 256/QLĐT-TĐ ngày 19/5/2020.

+ Hạng mục cấp điện và điện chiếu sáng tại Quyết định số 86A/QĐ-HUD4 ngày 09/4/2020, được sở Công thương tỉnh Thanh Hóa thẩm định tại văn bản số 630/SCT-QLĐN ngày 23/2/2020.

+ Hạng mục cấp nước tại Quyết định số 86B/QĐ-HUD4 ngày 09/4/2020, được phòng Quản lý đô thị TP Sầm Sơn thẩm định tại văn bản số 163/QLĐT-TĐ ngày 06/4/2020.

2.2. Công trình nhà ở thấp tầng trong dự án:

Theo quy hoạch được phê duyệt Công ty CP đầu tư và xây dựng HUD4 đã thực hiện thi công theo từng phân kỳ, cụ thể:

- Phân kỳ 1:

+ HĐQT Công ty HUD4 phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 08/QĐ-HUD4 ngày 13/12/2015 với tổng mức đầu tư phần xây thô là 52.296.790.000 đồng (theo văn bản thẩm định số 6593/SXD-QLN ngày 11/12/2015 của sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa):

- Công ty HUD4 phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán tại Quyết định số 273A/QĐ-HUD4 ngày 19/12/2015 (theo văn bản thẩm định số 6698/SXD-QLN ngày 15/12/2015 của sở Xây dựng Thanh Hóa).

- Phân kỳ 2: Bao gồm 03 dự án nhà ở thấp tầng thành phần. HĐQT Công ty HUD4 phê duyệt dự án đầu tư tại các Quyết định:

+ Quyết định số 36/QĐ-HĐQT ngày 13/4/2020 (lô BT07A, BT09, BT13, LK09A) với tổng mức đầu tư phần xây thô là 43.017.964.692 đồng (theo văn bản thẩm định số 08/QLĐT-TĐ ngày 06/1/2020 của Phòng QLĐT UBND Tp Sầm Sơn).

+ Quyết định số 37/QĐ-HĐQT ngày 13/4/2020 (lô LK09B, LK11, LK12, BT15) với tổng mức đầu tư phần xây thô là 44.524.941.760 đồng (theo văn bản thẩm định số 07/QLĐT-TĐ ngày 06/1/2020 của Phòng QLĐT UBND Tp Sầm Sơn).

+ Quyết định số 38/QĐ-HĐQT ngày 24/4/2020 (lô BT10) với tổng mức đầu tư phần xây thô là 9.571.85.7835 đồng (theo văn bản thẩm định số 379/QLĐT-TĐ ngày 24/5/2019 của Phòng QLĐT UBND Tp Sầm Sơn).

Công ty HUD4 phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán các hạng mục gồm:

+ Lô BT10 tại Quyết định số 273A/QĐ-HUD4 ngày 19/12/2015 (theo văn bản thẩm định số 6698/SXD-QLN ngày 15/12/2015 của Sở Xây dựng).

+ Lô BT07A, BT09BT13, LK09A tại Quyết định số 158A/QĐ-HUD4 ngày 15/7/2020 (theo văn bản thẩm định số 304/QLĐT-TĐ ngày 09/6/2020 của phòng QLĐT UBND Tp Sầm Sơn).

+ Lô LK09B, LK11, L02, BT15 tại Quyết định số 159A/QĐ-HUD4 ngày 15/7/2020 (theo văn bản thẩm định số 305/QLĐT-TĐ ngày 09/6/2020 của phòng QLĐT UBND TP Sầm Sơn).

Tổng mức đầu tư toàn bộ phần xây thô phân kỳ 2 là 97.114.764.287 đồng.

- Phân kỳ 3:

+ HĐQT Công ty HUD4 phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 32B/QĐ-HĐQT ngày 13/4/2020 với tổng mức đầu tư phần xây thô là 40.624.828.669 đồng (theo theo văn bản thẩm định số 784/QLĐT-TĐ ngày 29/10/2019 của phòng QLĐT UBND TP Sầm Sơn).

+ Công ty HUD4 phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán tại Quyết định số 89B/QĐ-HUD4 ngày 16/4/2020 (theo văn bản thẩm định số 847/QLĐT-TĐ ngày 25/11/2019 của phòng QLĐT UBND TP Sầm Sơn).

- Phân kỳ 4:

+ HĐQT Công ty HUD4 phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 35/QĐ-

HĐQT ngày 24/4/2020 với tổng mức đầu tư phần xây thô là 39.048.005.002 đồng (theo văn bản thẩm định số 09/QLĐT-TĐ ngày 06/1/2020 của phòng QLĐT UBND TP Sầm Sơn).

+ Công ty HUD4 phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán tại Quyết định số 229B/QĐ-HUD4 ngày 09/10/2020 (theo văn bản thẩm định số 233/QLĐT-TĐ ngày 07/5/2020 của phòng QLĐT UBND TP Sầm Sơn).

Tổng mức đầu tư các hạng mục nhà ở thấp tầng trong dự án là: 229.084.387.958 đồng. Đối với các công trình nhà ở thấp tầng phân kỳ 1, phân kỳ 3 và lô BT10 thuộc phân kỳ 2 do Công ty HUD4 tự thực hiện, còn lại HUD4 tổ chức đấu thầu rộng rãi trong nước để lựa chọn nhà thầu.

Theo báo cáo của Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4 đến tháng 8/2021, Chủ đầu tư đã hoàn thành đầu tư các hạng mục HTKT trong dự án và các công trình nhà ở thấp tầng thuộc phân kỳ 1, phân kỳ 2, phân kỳ 3. Đã hoàn thành quyết toán các gói thầu thuộc phân kỳ 1, phân kỳ 3, hiện đang thực hiện quyết toán các gói thầu thuộc phân kỳ 2, chủ đầu tư đã ký hợp đồng kiểm toán số 136/2020/HĐKT ngày 22/12/2020 với Công ty TNHH Kiểm toán Thăng Long để thực hiện kiểm toán các gói thầu nêu trên theo quy định.

Hiện nay, Công ty HUD4 đang tiếp tục đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thấp tầng thuộc phân kỳ 4 và một số công trình công cộng còn lại theo quy hoạch (công viên cây xanh, cầu, v.v...) theo đúng tiến độ dự án.

3. Việc chuyển quyền sử dụng đất khi đã đầu tư hạ tầng

- Ngày 12/01/2016, Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa có Quyết định số 128/QĐ-UBND về việc quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thị xã Sầm Sơn (phân kỳ 1).

- Ngày 28/01/2019, Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa có Quyết định số 414/QĐ-UBND về việc quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, TP Sầm Sơn (phân kỳ 3 và 4).

- Ngày 03/12/2019, Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa có Quyết định số 5115/QĐ-UBND quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, TP Sầm Sơn (phân kỳ 2).

4. Việc kiểm tra trật tự xây dựng theo MBQH đã được phê duyệt

Ngày 01/6/2022, Đoàn Thanh tra phối hợp với nhà đầu tư Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4 tiến hành kiểm tra về trật tự xây dựng của dự án. Đoàn Thanh tra chỉ kiểm tra số lượng công trình được đầu tư so với MBQH, kiểm tra các vị trí công trình yêu cầu phải thực hiện xây thô trước khi chuyển nhượng, những phần việc đã hoàn thành so với MBQH đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cụ thể như sau:

4.1. Việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật:

+ Phân kỳ 1: nhà đầu tư đã hoàn thành các hạng mục san nền, đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, hạng mục cấp điện, điện chiếu sáng và cấp nước.

+ Phân kỳ 2 và 3 đầu tư hoàn thành các hạng mục: San nền, đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện và điện chiếu sáng, Hiện tại đang triển khai đầu tư xây dựng hạng mục: Công viên cây xanh, khối lượng công việc đạt 95%.

+ Phân kỳ 4 đầu tư hoàn thành các hạng mục: San nền, đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải. Hiện tại đang triển khai đầu tư xây dựng hạng mục: lát vỉa hè, cấp nước, cấp điện, điện chiếu sáng và công viên cây xanh, khối lượng công việc đạt 80%.

- Nhà đầu tư đã đầu tư xây dựng xong Cầu số 01 theo tổng MBQH đã được phê duyệt.

- Qua kiểm tra việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo tổng MBQH được phê duyệt còn lại 2 hạng mục: Cầu số 2 và trạm xử lý nước thải chưa triển khai đầu tư.

4.2. Việc thực hiện xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng

* Phân kỳ 1: Đã hoàn thành việc xây thô 66/68 lô

- Khu đất LK02: có 22 lô hoàn thành việc xây nhà thô (chiều cao 03 tầng).

- Khu đất KL04: có 21 lô hoàn thành việc xây nhà thô (chiều cao 03 tầng).

- Khu đất KL08: có 21 lô hoàn thành việc xây nhà thô (chiều cao 03 tầng).

- Khu đất BT08A: có 01/02 lô hoàn thành việc xây nhà thô

- Khu đất BT07B: có 01/02 lô hoàn thành việc xây nhà thô

* Phân kỳ 2: Đã hoàn thành việc xây thô 96/99 lô

- Khu đất BT10: có 07 lô hoàn thành việc xây nhà thô

- Khu đất BT07A: có 04 lô hoàn thành việc xây nhà thô

- Khu đất BT09: có 02 lô hoàn thành việc xây nhà thô

- Khu đất BT13: có 07 lô hoàn thành việc xây nhà thô

- Khu đất BT15: có 03/05 lô hoàn thành việc xây nhà thô

- Khu đất KL09A: có 32 lô hoàn thành việc xây nhà thô (chiều cao 03 tầng).

- Khu đất KL09B: có 01 lô chưa hoàn thành việc xây nhà thô

- Khu đất KL11: có 07 lô hoàn thành việc xây nhà thô (chiều cao 03 tầng).

- Khu đất KL12: có 34 lô hoàn thành việc xây nhà thô (chiều cao 03 tầng).

* Phân kỳ 3: Đã hoàn thành việc xây thô 43/43 lô

- Khu đất BT20: có 06 lô hoàn thành việc xây nhà thô

- Khu đất KL01B: có 15 lô hoàn thành việc xây nhà thô (chiều cao 03 tầng).

- Khu đất KL02: có 22 lô hoàn thành việc xây nhà thô (chiều cao 03 tầng).

* Phân kỳ 4: Đã hoàn thành việc xây thô 32/32 lô

- Khu đất BT01: có 15 lô hoàn thành việc xây nhà thô

- Khu đất BT01A: có 06 lô hoàn thành việc xây nhà thô

- Khu đất BT03: có 02 lô hoàn thành việc xây nhà thô
- Khu đất KL13: có 07 lô hoàn thành việc xây nhà thô (chiều cao 03 tầng).

Qua kiểm tra cho thấy: Công ty HUD đã chấp hành việc xây thô các lô đất liền kề và biệt thự theo quy hoạch trước khi chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất.

Phần thứ 3

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. KẾT LUẬN

1. Ưu điểm

- Việc tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án cơ bản thực hiện các bước theo quy trình lựa chọn nhà đầu tư tại Thông tư 03/2009/TT-BKH ngày 16/04/2009 như: dự án nằm trong danh mục dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư; công bố danh mục dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư trên Báo Đấu thầu; lập, thẩm định, phê duyệt và công khai kết quả lựa chọn nhà đầu tư; đàm phán, ký hợp đồng thực hiện dự án.

- Việc lập, thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch cũng như điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 thực hiện đúng quy định của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Luật Xây dựng năm 2014.

- Nhà đầu tư đã cơ bản chấp hành các điều khoản đã ký kết hợp đồng với UBND Thành phố Sầm sơn; thực hiện việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo đúng quy hoạch được duyệt đảm bảo tiến độ theo quy định; nộp đầy đủ tiền sử dụng đất, tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa theo đúng các Thông báo của cơ quan Thuế và sở Tài chính.

- Tiền sử dụng đất phải nộp đối với diện tích đất giao đợt 2, đợt 3 đã được xác định tại thời điểm có Quyết định giao đất; Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất; được UBND tỉnh phê duyệt và Cục thuế thông báo tiền sử dụng đất phải nộp theo đúng quy định.

- Sau khi có quyết định của Chánh thanh tra tỉnh, Công ty HUD4 đã thực hiện nghiêm túc và nộp đầy đủ tiền sử dụng đất phải nộp bổ sung của phân kỳ 1 (lần 1) theo đúng quyết định.

2. Khuyết điểm, vi phạm và trách nhiệm của các đơn vị, cá nhân có liên quan

2.1. Việc quy định trong hợp đồng với nội dung: Bên B (Công ty HUD4) nộp tiền đầy đủ, kịp thời tiền GPMB cho UBND TP Sầm sơn theo tiến độ GPMB là không đúng quy định tại tiết c điểm 2.3 khoản 2 Mục III-Thông tư 03/2009/TT-BKHĐT ngày 16/4/2009. Từ đó dẫn đến việc Công ty HUD4 nộp tiền GPMB chậm so với quy định nêu trên.

Trách nhiệm thuộc về Chủ tịch UBND TP Sầm Sơn (giai đoạn 2011-2012) và Công ty HUD4.

2.2. Việc hồ sơ mời thầu mời nhà đầu tư đất xây dựng nhà ở, đất dịch vụ, đất thương mại, đất chung cư cao tầng nhưng UBND TP Sầm Sơn chỉ tính giá trị xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, không tính toán giá trị xây dựng nhà xây thô, các công trình dịch vụ, thương mại, chung cư cao tầng vào giá sàn làm ảnh hưởng đến việc đánh giá năng lực của Nhà đầu tư khi lựa chọn nhà đầu tư.

Trách nhiệm thuộc về Bên mời thầu (UBND thị xã Sầm Sơn) trách nhiệm trực tiếp thuộc về Trường phòng Tài chính - Kế hoạch và Chủ tịch UBND TP Sầm Sơn (giai đoạn 2011-2012).

2.3. UBND thị xã Sầm Sơn và Công ty HUD4 khi lập biên bản "*xác nhận phần diện tích đủ điều kiện bàn giao cho chủ đầu tư và tiền sử dụng đất đã nộp NSNN (đợt 1)*" nhưng lại ghi nội dung "*Sau khi điều chỉnh quy hoạch dự án, tổng diện tích đất kinh doanh (đợt 1) là 40.493 m², tương đương số tiền phải nộp ngân sách là: 40.493 m² x 561.525 đồng = 22.737.823.000 đồng*" "*Số tiền sử dụng đất Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng HUD4 đã nộp NSNN đến ngày 05/7/2017 là: 22.737.823.000 đồng (Hai mươi tỷ, bảy trăm ba mươi bảy triệu đồng, tám trăm ba mươi hai nghìn đồng)*". Việc ghi vào biên bản nội dung nêu trên là không đúng trách nhiệm và thẩm quyền theo quy định tại tiết a điểm 1.1 khoản 1 Điều 3 Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày ngày 16/6/2014.

Trách nhiệm thuộc về Trường phòng Tài chính - Kế hoạch, Chủ tịch UBND TP Sầm Sơn (giai đoạn năm 2017) và Công ty HUD4.

2.4. Việc yêu cầu Công ty HUD4 nộp tiền sử dụng đất phân kỳ 1 vào tài khoản tạm giữ của Phòng Tài chính-UBND TP Sầm Sơn khi không được UBND tỉnh ủy quyền và chưa có Thông báo tiền sử dụng đất của cơ quan Thuế là không đúng quy định (số tiền 22.734.284.298 đồng UBND TP Sầm Sơn đã nộp vào NSNN).

Trách nhiệm thuộc về Trường phòng Tài chính - Kế hoạch và Chủ tịch UBND TP Sầm Sơn (giai đoạn 2016-2017).

2.5. Việc tham mưu cho UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất đợt 1 (Quyết định số 3467/QĐ-UBND ngày 14/9/2017) cho nhà đầu tư nhưng không quy định việc xác định nghĩa vụ tài chính tại thời điểm giao đất là không đúng quy định tại Điều 20 Nghị định 45/2014/NĐ-CP và khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013 về căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Trách nhiệm thuộc về sở Tài nguyên và Môi trường, trách nhiệm trực tiếp thuộc về Trường Phòng Quản lý đất đai và Phó giám đốc sở Tài nguyên và Môi trường (thời kỳ 2016-2020).

2.6. Việc xây dựng và trình phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất "*phải nộp bổ sung đợt 1 (phân kỳ 1) do thay đổi quy hoạch chi tiết dự án*" không đúng quy định, dẫn đến việc bỏ sót, xác định thiếu số tiền SD đất nhà đầu tư phải nộp NSNN cho phân kỳ 1 (như đã nêu tại tiết a điểm 1.2 khoản 1 Mục III Phần thứ 2); chưa đề nghị UBND thành phố Sầm Sơn và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 (Nhà đầu tư) đề thương thảo, ký điều chỉnh bổ sung Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án số 01/HĐ-ĐTDA ngày 14/4/2012 về điều chỉnh tiền sử dụng đất nộp NSNN theo quy định.

Trách nhiệm thuộc về sở Tài nguyên và Môi trường, trách nhiệm trực tiếp thuộc về Trường phòng TCKH và Giám đốc sở Tài nguyên và Môi trường (thời kỳ 2017-2020).

2.7. Việc thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất “*phải nộp bổ sung đợt 1 (phân kỳ 1) do thay đổi quy hoạch chi tiết dự án*” không đúng quy định, dẫn đến việc bỏ sót, xác định thiếu số tiền SD đất nhà đầu tư phải nộp NSNN cho phân kỳ 1 (như đã nêu tại tiết a điểm 1.2 khoản 1 Mục III Phần thứ 2), trách nhiệm thuộc về:

+ Tô giúp việc theo Quyết định số 1139/QĐ-HĐTĐGD ngày 13/4/2017 và Quyết định số 1186/QĐ-HĐTĐGD ngày 05/4/2018 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất: Chịu trách nhiệm trong việc thẩm tra phương án giá đất theo tờ trình số 1206/TTr-STNMT của sở TN&MT.

+ Các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh (năm 2018) cùng chịu trách nhiệm về các sai phạm như đã nêu tại tiết a điểm 1.2 khoản 1 Mục III Phần thứ 2.

2.8. Trách nhiệm trong việc thẩm định hồ sơ, cấp Giấy chứng nhận QSD đất (đợt 1) khi nhà đầu tư (Công ty HUD4) chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính, vi phạm khoản 3 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 thuộc sở Tài nguyên và Môi trường, trách nhiệm trực tiếp thuộc Trường phòng Quản lý đất đai và Giám đốc Sở (thời kỳ 2017-2020).

3. Nguyên nhân của các khuyết điểm, sai phạm

3.1. Nguyên nhân khách quan:

Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án KĐT sinh thái hai bên bờ sông Đơ theo quy định tại Thông tư số 03/2009/TT-BKH: Kể từ khi phê duyệt dự án (2010), lựa chọn Nhà đầu tư (2012) cho đến quá trình triển khai, thực hiện dự án kéo dài (từ năm 2012 đến nay) qua 02 giai đoạn (luật Đất đai 2003 và 2013); phải áp dụng các văn bản quy phạm pháp luật ở nhiều lĩnh vực (luật Đầu tư, luật Đầu thầu, luật Nhà ở, luật Đất đai); Các văn bản điều chỉnh ở các lĩnh vực này lại có những điểm thiếu cụ thể và đồng bộ với nhau. Từ đó dẫn đến việc hiểu và áp dụng quy định trong việc giao đất, xác định tiền sử dụng đất của Sở, ngành có liên quan của tỉnh cũng khác nhau, văn bản hướng dẫn của các cơ quan Trung ương không rõ ràng, thiếu thông tin, cơ sở áp dụng; Dẫn đến việc xác định tiền sử dụng đất gặp nhiều vướng mắc, khó khăn.

3.2. Nguyên nhân chủ quan:

- Một số cán bộ (có liên quan đến các khuyết điểm, sai phạm nêu trên): chưa nghiên cứu đầy đủ, chưa hiểu đúng các quy định của pháp luật có liên quan đến nội dung công việc được giao. Từ đó dẫn đến việc áp dụng, viện dẫn các căn cứ thiếu chính xác, không phù hợp (như đã nêu tại khoản 2 Mục I).

- Các Phòng có liên quan của sở TN&MT (phòng Quản lý đất đai, phòng Tài chính-Kế hoạch) thiếu sự phối hợp trong quá trình tham mưu việc giao đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất, từ đó dẫn đến khi xác định tiền SD đất đợt 2 tại thời điểm có Quyết định giao đất theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 108

Luật đất đai năm 2013, nhưng không chủ động rà soát đề tham mưu cho Giám đốc Sở đề nghị UBND tỉnh xác định lại tiền SD đất đã giao đợt 1.

II. KIẾN NGHỊ

1. UBND thành phố Sầm Sơn

- Tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm đối với các tập thể, cá nhân có liên quan đến khuyết điểm, vi phạm đã được chỉ ra trong văn bản này.

- Đơn đốc Chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án trong xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và xây dựng nhà thô theo đúng tiến độ đã được UBND tỉnh quy định.

- Thực hiện hoàn tất việc GPMB và quyết toán kinh phí GPMB đối với diện tích đất thực hiện dự án; rà soát đối chiếu số tiền bồi thường GPMB chủ đầu tư đã nộp theo đúng quy định.

- Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện Kết luận thanh tra về Thanh tra tỉnh trước ngày 31/3/2024 để theo dõi, xử lý sau thanh tra.

2. Sở Tài chính

- Tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm đối với các tập thể, cá nhân thuộc thẩm quyền quản lý (các cán bộ là thành viên Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất) có liên quan đến khuyết điểm, vi phạm đã được chỉ ra trong văn bản này.

- Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện Kết luận thanh tra về Thanh tra tỉnh trước ngày 31/3/2024 để theo dõi, xử lý sau thanh tra.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm đối với các tập thể, cá nhân thuộc thẩm quyền quản lý (bao gồm cả các cán bộ là thành viên Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất) có liên quan đến khuyết điểm, vi phạm đã được chỉ ra trong văn bản này.

- Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện Kết luận thanh tra về Thanh tra tỉnh trước ngày 31/3/2024 để theo dõi, xử lý sau thanh tra.

4. Sở Xây dựng và Cục Thuế tỉnh

- Tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm đối với các tập thể, cá nhân thuộc thẩm quyền quản lý (các cán bộ là thành viên Tổ giúp việc của Hội đồng thẩm định giá đất theo Quyết định số 1139/QĐ-HĐTĐGD ngày 13/4/2017 và Quyết định số 1186/QĐ-HĐTĐGD ngày 05/4/2018 của Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất; Chịu trách nhiệm trong việc thẩm tra phương án giá đất theo tờ trình số 1206/TTr-STNMT của sở TN&MT).

- Tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện Kết luận thanh tra về Thanh tra tỉnh trước ngày 31/3/2024 để theo dõi, xử lý sau thanh tra.

5. Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4

- Phối hợp UBND thành phố Sầm Sơn và các Sở ngành có liên thực hiện công tác GPMB, quyết toán kinh phí GPMB và tiền sử dụng đất cho toàn bộ dự án theo đúng quy định.

- Phối hợp với các đơn vị thực hiện các nội dung kiến nghị có liên quan đã được chỉ ra tại văn bản này.

6. Kiến nghị Chủ tịch UBND tỉnh

Thanh tra tỉnh kiến nghị Chủ tịch UBND tỉnh:

6.1. Giao cho sở Nội vụ chủ trì, tham mưu cho Chủ tịch UBND tỉnh tổ chức kiểm điểm, xử lý trách nhiệm đối với các tập thể, cá nhân (thuộc thẩm quyền quản lý của UBND tỉnh) có các vi phạm, khuyết điểm đã nêu ra tại văn bản này.

6.2. Chỉ đạo sở TN&MT chủ trì phối hợp sở Tài chính, sở KH&ĐT, sở Xây dựng, Cục thuế tỉnh, UBND TP Sầm Sơn tham mưu cho UBND tỉnh xem xét đề nghị của Công ty HUD4 về việc giao đất dịch vụ, đất thương mại và đất chung cư cao tầng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

6.3. Chỉ đạo UBND TP Sầm Sơn và Công ty HUD4: Căn cứ nội dung văn bản kết luận này và các quy định của pháp luật có liên quan để rà soát, ký phụ lục hợp đồng theo đúng quy định pháp.

6.4. Chỉ đạo các tổ chức, đơn vị có liên quan:

+ Chỉ đạo kiểm điểm, xử lý trách nhiệm công chức, viên chức thuộc thẩm quyền quản lý đối với các khuyết điểm, vi phạm đã được chỉ ra tại văn bản này.

+ Thực hiện nghiêm túc và đầy đủ các kết luận, kiến nghị của Thanh tra tỉnh đã chỉ ra tại văn bản Kết luận thanh tra./.

Nơi nhận:

- Ban TVTU (để b/c theo CV 552);
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Ban Nội chính Tỉnh ủy (để ph/h);
- UBKT TU (để ph/h);
- Lãnh đạo Thanh tra tỉnh;
- Các Sở: TN&MT, Xây dựng, Tài chính, KH&ĐT, Cục thuế;
- UBND TP Sầm Sơn;
- Công ty CP ĐT&XD HUD4;
- Phòng TTGQKNTC4;
- Phòng XLSTT;
- Lưu: VT, ĐTTr.

CHÁNH THANH TRA



Mai Sỹ Diễn