

Số: /KL - TTr

Quảng Bình, ngày tháng năm 2023

## KẾT LUẬN THANH TRA

**Việc thực hiện các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai; việc thực hiện nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước tại các Dự án: Khu dân cư phía Nam tổ dân phố Mỹ Hoà, phường Quảng Phúc và Khu nhà ở thương mại tại phường Quảng Phong, thị xã Ba Đồn**

Thực hiện Quyết định số 563/QĐ-TTr ngày 09/6/2023 của Chánh Thanh tra tỉnh thanh tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai; việc thực hiện nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước tại các Dự án: Khu dân cư phía Nam tổ dân phố Mỹ Hoà, phường Quảng Phúc và Khu nhà ở thương mại tại phường Quảng Phong, thị xã Ba Đồn, từ ngày 16/6/2023 đến ngày 17/8/2023 Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại Nhà đầu tư, Doanh nghiệp dự án, các cơ quan, đơn vị có liên quan và tiến hành kiểm tra, xác minh trực tiếp các nội dung thanh tra.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 01/BC-ĐTT ngày 06/10/2023 của Trưởng đoàn thanh tra; Báo cáo kết quả thẩm định dự thảo Kết luận thanh tra ngày 12/10/2023 của Phòng Thanh tra phòng, chống tham nhũng và giám sát, kiểm tra, xử lý sau thanh tra. Chánh Thanh tra tỉnh kết luận như sau:

### I. KHÁI QUÁT CHUNG

Dự án Khu dân cư phía Nam tổ dân phố Mỹ Hoà, phường Quảng Phúc và Dự án Khu nhà ở thương mại tại phường Quảng Phong, thị xã Ba Đồn là 02 dự án được đầu tư trên địa bàn thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình với mục tiêu xây dựng khu nhà ở và đầu tư hệ thống kỹ thuật hoàn chỉnh, đồng bộ, hình thành khu dân cư mới khang trang, hiện đại, đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân, góp phần hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật đô thị cho phường Quảng Phúc, phường Quảng Phong và thị xã Ba Đồn. Cụ thể:

- Dự án Khu dân cư phía Nam tổ dân phố Mỹ Hoà, phường Quảng Phúc, thị xã Ba Đồn:

- + Tên dự án: Khu dân cư phía Nam tổ dân phố Mỹ Hoà.
- + Địa điểm xây dựng: Phường Quảng Phúc, thị xã Ba Đồn.
- + Diện tích khu đất theo quy hoạch: 99.546 m<sup>2</sup>.
- + Tổng mức đầu tư dự án: 232.000 triệu đồng.
- + Chủ đầu tư: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Xuân Quang.

- Dự án Khu nhà ở thương mại tại phường Quảng Phong, thị xã Ba Đồn:

- + Tên dự án: Khu nhà ở thương mại tại phường Quảng Phong.
- + Địa điểm xây dựng: Phường Quảng Phong, thị xã Ba Đồn.

- + Diện tích khu đất theo quy hoạch: 96.000 m<sup>2</sup>.
- + Tổng mức đầu tư dự án: 360.046 triệu đồng.
- + Nhà đầu tư: Liên danh Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Xuân Quang và Hợp tác xã Đầu tư xây dựng quản lý và khai thác chợ Hải An.

## **II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH**

### **1. Dự án Khu dân cư phía Nam tổ dân phố Mỹ Hoà, phường Quảng Phúc, thị xã Ba Đồn**

#### ***1.1. Việc tuân thủ các quy định của pháp luật về chủ trương, điều chỉnh chủ trương đầu tư, lựa chọn Nhà đầu tư đối với dự án:***

Dự án Khu dân cư phía Nam tổ dân phố Mỹ Hoà, phường Quảng Phúc, thị xã Ba Đồn (sau đây gọi tắt là dự án phường Quảng Phúc) do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Xuân Quang làm Chủ đầu tư, trong quá trình thực hiện đã tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư theo Luật Đầu tư 2014, công tác quy hoạch theo Luật Quy hoạch năm 2009, sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, cụ thể:

- Phê duyệt, đăng tải Danh mục dự án đầu tư tại Quyết định số 1441/QĐ-UBND ngày 28/4/2017 của UBND tỉnh;

- Công văn số 1333/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phường Quảng Phúc (đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại)<sup>1</sup>;

- Công văn số 908/UBND-TH ngày 27/5/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án phường Quảng Phúc (đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại)<sup>2</sup>;

- Quyết định số 2789/QĐ-UBND ngày 10/8/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chấp thuận đầu tư dự án phường Quảng Phúc (đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại).

Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư trên cơ sở đầu tư Khu nhà ở thương mại thông qua hình thức Nhà nước thanh toán quỹ đất cho dự án BT, đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch, phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở và đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư của dự án; không tổ chức lựa chọn nhà đầu tư nên không thực hiện ký kết hợp đồng; công tác quản lý, theo dõi dự án thực hiện theo chủ trương đầu tư được duyệt và Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) số 09/2018/HĐ-BT ký ngày 07/3/2018 giữa Sở Xây dựng và Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Xuân Quang về việc thực hiện dự án Chợ Thủy sản - Cầu tàu phường Quảng Phúc.

#### ***1.2. Công tác bồi thường GPMB, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Nhà đầu tư:***

<sup>1</sup> Kèm theo Tờ trình số 3045/TTr-SXD ngày 08/8/2018 và Báo cáo số 01/BC-TCG ngày 30/7/2018 về việc đánh giá năng lực của Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Xuân Quang.

<sup>2</sup> Theo đề nghị của Nhà đầu tư tại Tờ trình số 63/TTr-NĐT ngày 11/5/2020 và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1658/TTr-SXD ngày 26/5/2020.

Khu đất thực hiện dự án phù hợp với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) tỉnh Quảng Bình đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 45/NQ-CP ngày 09/5/2018; HĐND tỉnh thông qua kế hoạch thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình tại Nghị quyết số 87/NQ-HĐND ngày 12/12/2019; UBND tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thị xã Ba Đồn tại Quyết định số 5232/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1405/QĐ-UBND ngày 27/4/2017.

- Tổng diện tích đất đã thu hồi GPMB thực hiện dự án<sup>3</sup>: 93.272,9m<sup>2</sup> (trong phạm vi quy hoạch: 92.804,1 m<sup>2</sup>, ngoài phạm vi quy hoạch do chung thừa: 468,8 m<sup>2</sup>), trong đó: Đất chuyên trồng lúa nước: 84.953,2 m<sup>2</sup>, đất chợ và sinh hoạt cộng đồng: 8.319,7 m<sup>2</sup>.

- Tổng diện tích đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng theo xác nhận của Trung tâm phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường tại 03 văn bản<sup>4</sup> là 123.773,60 m<sup>2</sup>. Tổng số tiền đã bồi thường, hỗ trợ do GPMB xây dựng dự án và kinh phí tư vấn lập bản đồ, định giá đất, tổ chức thực hiện bồi thường<sup>5</sup>: 18.883.382.420 đồng.

- Diện tích UBND tỉnh chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho nhà đầu tư<sup>6</sup>: Giao đất: 98.839,1 m<sup>2</sup>; Chuyển mục đích sử dụng đất: 88.721,2 m<sup>2</sup> (đất chuyên trồng lúa nước: 78.799,1 m<sup>2</sup>, đất chợ, giao thông, thủy lợi: 9.922,1 m<sup>2</sup>).

- Diện tích sử dụng đất của dự án tại Quyết định số 2789/QĐ-UBND ngày 10/8/2020 của UBND tỉnh là 99.546 m<sup>2</sup>; phần diện tích đất không giao cho nhà đầu tư 706,9 m<sup>2</sup> (99.546,00 - 98.839,10), lý do: Theo quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 1405/QĐ-UBND ngày 27/4/2017 của UBND tỉnh, diện tích quy hoạch chi tiết đất ở là 62.986 m<sup>2</sup>, được phân lô cho 389 lô. Tuy nhiên, do phần đất ở tại các lô quy hoạch có ký hiệu A1-1, A1-2, A1-3, A1-4, A1-5 (05 lô), diện tích 815 m<sup>2</sup>, không GPMB được (do nằm trong khuôn viên Trường tiểu học số 1 Quảng Phúc) nên không giao nhà đầu tư (diện tích đất ở nhà đầu tư được giao: 62.171 m<sup>2</sup>, được phân 384 lô) và giao tăng diện tích đất giao thông của Dự án 108,1 m<sup>2</sup>.

Qua kiểm tra việc GPMB thấy rằng: Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Ba Đồn đã thực hiện trình tự, thủ tục giải phóng mặt bằng cơ bản đúng quy định.

<sup>3</sup> Quyết định 1298/QĐ-UBND ngày 10/7/2018, diện tích: 78.086,6 m<sup>2</sup>, Quyết định 959/QĐ-UBND ngày 14/5/2020 với diện tích: 8.319,7 m<sup>2</sup>, Quyết định 1380/QĐ-UBND ngày 01/7/2020 với diện tích: 6.866,6 m<sup>2</sup>, về việc phê duyệt thu hồi đất để GPMB xây dựng dự án phường Quảng Phúc của UBND thị xã Ba Đồn.

<sup>4</sup> Công văn số 191/PTQĐ ngày 05/9/2019, diện tích: 106.939,60m<sup>2</sup>; số 88/PTQĐ-GPMB ngày 08/5/2020, diện tích: 8.319,7m<sup>2</sup>; số 137/PTQĐ-GPMB ngày 06/7/2020, diện tích: 8.514,3m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Quyết định 1299/QĐ-UBND ngày ngày 10/7/2018, Quyết định 1379/QĐ-UBND ngày 01/7/2020 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ do GPMB xây dựng dự án phường Quảng Phúc của UBND thị xã Ba Đồn, số tiền: 18.409.735.420 đồng và các quyết định về kinh phí tư vấn lập bản đồ, định giá đất, tổ chức thực hiện bồi thường, số tiền: 473.647.000 đồng.

<sup>6</sup> Quyết định số 1818/QĐ-UBND ngày 03/06/2020 (đợt 1), Quyết định số 4010/QĐ-UBND ngày 23/10/2020 điều chỉnh Quyết định số 1818/QĐ-UBND ngày 03/06/2020 (đợt 1) với diện tích: 79.277,1 m<sup>2</sup>, Quyết định số 2459/QĐ-UBND ngày 15/07/2020 (đợt 2) với diện tích: 19.562 m<sup>2</sup>, của UBND tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Xuân Quang.

Tuy nhiên, đối với phần diện tích 10.311,0 m<sup>2</sup>, gồm: 5.685,3 m<sup>2</sup> (84.953,2 m<sup>2</sup> - 468,8 m<sup>2</sup> - 78.799,1 m<sup>2</sup>) đất chuyên trồng lúa nước (chưa chuyển mục đích sử dụng đất) và 238,1 m<sup>2</sup> đất chợ, 4.387,6 m<sup>2</sup> đất sinh hoạt cộng đồng đã thu hồi để giải phóng mặt bằng, không giao cho Nhà đầu tư nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường chưa tham mưu UBND tỉnh giao đất để UBND phường Quảng Phúc quản lý theo đúng quy định.

**1.3. Việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở:**

Trên cơ sở đề nghị của Sở Xây dựng, UBND tỉnh và ý kiến thống nhất về nguyên tắc của Hội đồng nhân dân tỉnh, UBND tỉnh có văn bản xin ý kiến<sup>7</sup> và được Bộ Xây dựng trả lời tại Công văn số 4563/BXD-PTĐT ngày 18/9/2020 về việc chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc dự án phường Quảng Phúc; ngày 22/9/2020, Chủ tịch UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 3438/QĐ-UBND về việc phê duyệt khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở thuộc dự án với tổng diện tích đất ở là 62.171m<sup>2</sup> (384 lô đất liền kề). Việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Thông tư Liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ về việc hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

**1.4. Việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước; Tổng doanh thu, chi phí phát triển dự án:**

**a) Việc xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất của Nhà đầu tư:**

Dự án phường Quảng Phúc được UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước khi thực hiện dự án tại Quyết định số 3796/QĐ-UBND ngày 12/10/2020, với giá trị:

- Tổng doanh thu phát triển dự án: 950.173.118.436 đồng;
- Tổng chi phí phát triển dự án: 909.225.432.162 đồng;
- Giá trị khu đất thực hiện dự án: 40.947.686.274 đồng.

---

<sup>7</sup> - Công văn số 2503/SXD-QLN ngày 28/7/2020 của Sở Xây dựng gửi UBND tỉnh về việc xin ý kiến về khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc dự án.

- Công văn số 1306/UBND-TH ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh gửi Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh về việc lấy ý kiến về khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc dự án.

- Công văn số 112/HĐND-VP ngày 11/8/2020 của HĐND tỉnh thống nhất về nguyên tắc việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc dự án.

- Công văn số 1436/UBND-TH ngày 14/8/2020 của UBND tỉnh gửi Bộ Xây dựng về việc xin ý kiến đối với khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc dự án.

Ngày 19/01/2021, Sở Xây dựng có Tờ trình số 157/TTr-SXD về việc chấp thuận giá trị dự án Chợ Thủy sản - Cầu tàu phường Quảng Phúc (Dự án BT) và xác định nghĩa vụ thanh toán của Nhà đầu tư và đã được UBND tỉnh đồng ý tại Công văn số 218/VPUBND-XDCB ngày 20/01/2021 với số tiền còn lại Nhà đầu tư phải nộp Ngân sách Nhà nước là 2.457.163.122 đồng. Ngày 25/02/2021 và ngày 09/3/2021, Nhà đầu tư đã nộp đầy đủ số tiền trên vào ngân sách nhà nước (bao gồm: 2.401.633.122 đồng nộp ngân sách nhà nước và 55.500.000 đồng vào tài khoản tạm thu của Sở Tài chính tỉnh Quảng Bình), theo đúng Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 258/TB-CTQBI ngày 27/01/2021 của Cục thuế tỉnh Quảng Bình. Ngoài ra, theo Thông báo số 3892/TB-STC và số 2249/TB-STC của Sở Tài chính, Chủ đầu tư đã nộp đầy đủ số tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa là 1.930.578.000 đồng (trong đó, có 1.700.000.000 đồng đã được xác định vào Tổng chi phí phát triển dự án). Cụ thể việc xác định nghĩa vụ tài chính còn lại phải thanh toán của Nhà đầu tư:

<b>TT</b>	<b>Danh mục các khoản cân đối</b>	<b>Số tiền (đồng)</b>	<b>Ghi chú</b>
<b>I</b>	<b>Giá trị các khoản Nhà đầu tư phải nộp</b>	<b>44.097.732.638</b>	
1	Giá trị quỹ đất thanh toán theo Quyết định số 3796/QĐ-UBND ngày 12/10/2020 của UBND tỉnh	40.947.686.274	
2	Chi phí dự phòng hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo Quyết định số 3796/QĐ-UBND ngày 12/10/2020 của UBND tỉnh, Nhà đầu tư không có nhu cầu sử dụng	3.056.746.364	Trường hợp Nhà đầu tư không được sử dụng khoản chi phí dự phòng thì hoàn trả NSNN
3	Giá trị đề xuất nộp NSNN theo Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 của UBND tỉnh	93.300.000	
<b>II</b>	<b>Giá trị đề nghị bù trừ, thanh toán dự án BT</b>	<b>41.640.569.516</b>	
1	Chi phí bồi thường GPMB dự án	18.883.382.420	
2	Quyết toán dự án hoàn thành theo Quyết định số 5009/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh	22.757.187.096	Dự án: Chợ Thủy sản - Cầu tàu phường Quảng Phúc (dự án BT)
<b>III</b>	<b>Số tiền còn lại Nhà đầu tư phải nộp (I-II)</b>	<b>2.457.163.122</b>	

- Trong quá trình thực hiện dự án, UBND tỉnh có Quyết định số 3438/QĐ-UBND ngày 22/9/2020 về việc phê duyệt khu vực được chuyển quyền sử dụng

đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc dự án phường Quảng Phúc nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường chưa thực hiện việc xác định lại giá đất (do không đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại) và tham mưu UBND tỉnh ban hành quyết định điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 3796/QĐ-UBND ngày 12/10/2020 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp NSNN khi thực hiện dự án; Sở Xây dựng chưa tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh Quyết định số 2789/QĐ-UBND ngày 10/8/2020 của UBND tỉnh về việc Chấp thuận đầu tư Dự án phường Quảng Phúc.

*b) Kiểm tra hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế điều chỉnh bước lập báo cáo nghiên cứu khả thi (Lập Tổng mức đầu tư):*

Hồ sơ thiết kế cơ sở Dự án phường Quảng Phúc (đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại) - Giai đoạn 1 do Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Phong An lập, Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 3346/SXD-PTĐT&HTKT ngày 29/8/2018, Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Xuân Quang (Nhà đầu tư) phê duyệt dự án đầu tư xây dựng tại Quyết định số 135/QĐ-XQ-KHKT ngày 30/8/2018 với giá trị tổng mức đầu tư: 224.000.000.000 đồng, trong đó Chi phí đầu tư (Phần hạ tầng kỹ thuật) chưa bao gồm chi phí bồi thường GPMB: 54.722.000.000 đồng.

Dự án Chợ Thủy sản - Cầu tàu phường Quảng Phúc (dự án BT) được Nhà đầu tư (Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Xuân Quang) thực hiện từ tháng 3/2018, hoàn thành năm 2020. Theo Hợp đồng ký kết giữa Nhà đầu tư và Cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Sở Xây dựng) để thực hiện dự án, UBND tỉnh sẽ giao đất cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án khác đồng thời với dự án BT. Theo đó, nhà đầu tư đã huy động nguồn lực, ứng trước kinh phí để giải phóng mặt bằng quỹ đất thanh toán, với tổng số tiền gần 19 tỷ đồng (giải ngân năm 2018). Cùng với nguồn vốn đầu tư Dự án BT (22,8 tỷ đồng). Tuy nhiên, do Chính phủ yêu cầu tạm dừng việc xem xét, quyết định sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư kể từ ngày 01/01/2018, quỹ đất thanh toán Dự án BT đến tháng 7 năm 2020 mới giao được cho Nhà đầu tư. Đến năm 2020, dự án có sự điều chỉnh diện tích quỹ đất thanh toán cho Nhà đầu tư thực hiện dự án Chợ Thủy sản - Cầu tàu phường Quảng Phúc, thị xã Ba Đồn, việc điều chỉnh đã được đồng ý của Thường trực Tỉnh uỷ tại Thông báo số 2349-TB/TU ngày 08/5/2020; trên cơ sở đó UBND tỉnh đã ban hành Công văn số 908/UBND-TH ngày 27/5/2020 điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án phường Quảng Phúc (đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại).

Hồ sơ điều chỉnh, bổ sung thiết kế cơ sở và Tổng mức đầu tư xây dựng dự án phường Quảng Phúc (đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại) - Giai đoạn 1, do Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Phong An lập, Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 1978/SXD-PTĐT&HTKT ngày 18/6/2020 và số 2068/SXD-PTĐT&HTKT ngày 26/6/2020, Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Xuân Quang (Nhà đầu tư) phê duyệt điều chỉnh, bổ sung dự án đầu tư xây dựng tại Quyết định số 15/QĐ-XQ-KHKT ngày 26/6/2020 với giá trị tổng mức đầu tư:

232.000.000.000 đồng, trong đó Chi phí đầu tư (Phần hạ tầng kỹ thuật), đã bao gồm chi phí bồi thường GPMB: 89.335.392.000 đồng, cụ thể:

TT	Nội dung chi phí	Giá trị trước thuế (đồng)	Thuế GTGT (đồng)	Giá trị sau thuế (đồng)
1	Chi phí GPMB (tạm tính)			18.724.550.000
2	Chi phí xây dựng	54.049.852.000	5.404.985.000	59.454.837.000
3	Chi phí thiết bị	819.231.756	81.923.176	901.155.000
4	Chi phí quản lý dự án	1.117.683.000		1.117.683.000
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	2.775.135.000	277.514.000	2.995.228.000
6	Chi phí khác	2.740.656.000	40.483.000	2.779.517.000
7	Chi phí dự phòng			3.362.421.000
	<b>Cộng</b>			<b>89.335.392.000</b>

Kết quả kiểm tra giữa dự toán thiết kế điều chỉnh bước lập báo cáo nghiên cứu khả thi với dự toán chi phí xây dựng bước thiết kế bản vẽ thi công và các chi phí khác có liên quan đến dự án có sự chênh lệch làm tăng chi phí phát triển dự án (không tính giá trị tổng doanh thu từ bán nhà và tổng chi phí xây dựng nhà ở do dự án đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở tại Quyết định số 3438/QĐ-UBND ngày 22/9/2020) với số tiền 2.380.772.909 đồng, cụ thể:

- Giảm chi phí xây dựng phần giao thông hạng mục: Vĩa hè do dự toán thiết kế điều chỉnh bước lập báo cáo nghiên cứu khả thi, Tập III: Tổng mức đầu tư, với giá trị 4.691.516.743 đồng (giá trị trước thuế); thực tế theo Hồ sơ thiết kế điều chỉnh bước thiết kế bản vẽ thi công, Tập III: Dự toán chi phí xây dựng, chỉ thực hiện với giá trị 2.501.288.682 đồng (giá trị trước thuế), chênh lệch: 2.174.638.889 đồng (giá trị trước thuế);

- Giảm chi phí quản lý dự án do giảm chi phí xây dựng: 2.174.638.889 đồng x 2,037% = 44.297.394 đồng;

- Giảm chi phí đầu tư xây dựng (Giám sát thi công xây dựng) do giảm chi phí xây dựng: 2.174.638.889 đồng x 1,942% = 42.231.487 đồng.

- Giảm lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn, theo tỷ lệ giảm của Chi phí xây dựng: 119.605.139 đồng.

(Chi tiết có Phụ lục 1 kèm theo)

#### **1.5. Công tác nghiệm thu, thanh, quyết toán hoàn thành dự án:**

- Công tác nghiệm thu Phòng cháy chữa cháy: Công trình Khu dân cư phía Nam tổ dân phố Mỹ Hoà, phường Quảng Phúc, thị xã Ba Đồn được Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Quảng Bình nghiệm thu theo Biên bản kiểm tra về phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ ngày 29/10/2021.

- Kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành: Công trình được Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo Thông báo số 391/TB-SXD ngày 04/3/2022 về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình Khu dân cư phía Nam tổ dân phố Mỹ Hoà, phường Quảng Phúc, thị xã Ba Đồn (phần hạ tầng kỹ thuật).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để bàn giao đưa vào sử dụng gói thầu xây lắp, thiết bị thuộc dự án - Giai đoạn 1 ngày 01/11/2021.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để bàn giao đưa vào sử dụng dự án - Giai đoạn 1 ngày 15/3/2022.

- Ngày 12/5/2022, Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Xuân Quang có Công văn số 69/NĐT-HTKT gửi UBND tỉnh, Sở Xây dựng về việc chuyển giao các công trình Hạ tầng kỹ thuật của dự án - Giai đoạn 1; Sở Xây dựng đã báo cáo UBND tỉnh (Công văn số 1405/SXD-QLN ngày 22/6/2022) và được UBND tỉnh đồng ý chủ trương tại Công văn số 2311/VPUBND-KT ngày 24/6/2022 về việc bàn giao quản lý, vận hành, khai thác hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án. Ngày 28/7/2022, Sở Xây dựng đã tổ chức bàn giao quản lý, vận hành, khai thác sử dụng công trình thuộc dự án với các hạng mục: Đường giao thông, thoát nước mưa, nước thải, vỉa hè, cây xanh, hệ thống điện chiếu sáng đường phố và hệ thống công viên, bàn giao cho UBND thị xã Ba Đồn; Hạng mục cấp nước, bàn giao cho UBND phường Quảng Phúc. Riêng Công trình đường dây trung thế, trạm biến áp, hệ thống điện hạ thế, chưa bàn giao cho đơn vị quản lý, sử dụng (Điện lực Quảng Bình).

- Phần Hạ tầng kỹ thuật của Dự án đã nghiệm thu hoàn thành công trình và bàn giao đưa vào sử dụng từ tháng 3/2022; bàn giao quản lý, vận hành, khai thác sử dụng công trình từ tháng 7/2022. Tuy nhiên, đến nay chưa quyết toán được dự án.

## **2. Dự án Khu nhà ở thương mại tại phường Quảng Phong, thị xã Ba Đồn**

### ***2.1. Việc tuân thủ các quy định của pháp luật về chủ trương, điều chỉnh chủ trương đầu tư, lựa chọn Nhà đầu tư đối với dự án:***

Dự án Khu nhà ở thương mại tại phường Quảng Phong, thị xã Ba Đồn (sau đây gọi tắt là dự án phường Quảng Phong) do Liên danh Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Xuân Quang và Hợp tác xã Đầu tư xây dựng quản lý và khai thác chợ Hải An làm Nhà đầu tư và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng đất Quảng Phong làm đại diện Nhà đầu tư, trong quá trình thực hiện đã tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư theo Luật Đầu tư 2014, công tác quy hoạch theo Luật Quy hoạch năm 2009, sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2013, việc lựa chọn nhà thầu theo Luật Đấu thầu năm 2013 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, cụ thể:

- Thông báo số 399-TB/TU ngày 16/02/2017 của Văn phòng Tỉnh ủy thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương kêu gọi đầu tư các dự án khu nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh; Công văn số 264-CV/TU ngày

15/3/2017 của Thường trực Tỉnh ủy về việc thay thế Danh mục các dự án kèm theo Thông báo số 399-TB/TU ngày 16/02/2017 của Thường trực Tỉnh ủy;

- Công văn số 628/UBND ngày 18/4/2017 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở thương mại tại phường Quảng Phong, thị xã Ba Đồn;

- Quyết định số 2299/QĐ-UBND ngày 28/6/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại tại phường Quảng Phong, thị xã Ba Đồn, tỷ lệ 1/500;

- Phê duyệt, đăng tải Danh mục dự án đầu tư tại Quyết định số 685/QĐ-UBND ngày 28/4/2017 của UBND tỉnh; Hồ sơ mời sơ tuyển được phê duyệt tại Quyết định số 2648/QĐ-UBND ngày 26/7/2017 của UBND tỉnh; đăng tải Thông báo mời sơ tuyển trên trang thông tin điện tử đấu thầu ngày 31/8/2017 và Báo VietNamNews số 9262 ngày 31/7/2017;

- Quyết định số 3271/QĐ-UBND ngày 19/9/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phường Quảng Phong;

- Quyết định số 4098/QĐ-UBND ngày 13/11/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phường Quảng Phong;

- Quyết định số 4566/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Hồ sơ yêu cầu lựa chọn Nhà đầu tư dự án phường Quảng Phong<sup>8</sup>;

- Quyết định số 598/QĐ-UBND ngày 27/02/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phường Quảng Phong<sup>9</sup>;

- Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2018/HĐ-ĐAĐT ký ngày 22/3/2018 giữa Sở Xây dựng (Bên mời thầu) với Liên danh Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Xuân Quang và Hợp tác xã Đầu tư Xây dựng Quản lý và Khai thác chợ Hải An (Nhà đầu tư) và Công ty TNHH đầu tư và xây dựng đất Quảng Phong (Doanh nghiệp dự án), thực hiện đầu tư Dự án phường Quảng Phong;

- Phụ lục Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 01/2019/PLHĐ-ĐAĐT đã ký ngày 06/5/2019 giữa Sở Xây dựng (Bên mời thầu) với Liên danh Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Xuân Quang và Hợp tác xã Đầu tư Xây dựng Quản lý và Khai thác chợ Hải An (Nhà đầu tư) và Công ty TNHH đầu tư và xây dựng đất Quảng Phong (Doanh nghiệp dự án) về thực hiện dự án phường Quảng Phong.

Ngày 24/3/2020, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 846/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Quyết định số 1038/QĐ-UBND ngày 22/3/2019 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 4396/QĐ-UBND ngày 17/12/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp

<sup>8</sup> Căn cứ Tờ trình số 4635/TTr-SXD ngày 07/12/2017 của Sở Xây dựng về việc trình thẩm định, phê duyệt Hồ sơ yêu cầu và Báo cáo thẩm định số 3753/KHĐT-TĐ ngày 14/12/2017 của Sở KH và ĐT.

<sup>9</sup> Căn cứ Tờ trình số 375/TTr-SXD ngày 29/01/2018 của Sở Xây dựng về việc trình thẩm định, phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư và Báo cáo thẩm định số 355/KHĐT-TĐ ngày 06/02/2018 của Sở KH và ĐT.

ngân sách nhà nước khi thực hiện dự án phường Quảng Phong, bổ sung khoản chi phí quảng cáo bán hàng số tiền 1.111.870.000 đồng vào Tổng chi phí phát triển dự án để tính tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, nhưng Sở Xây dựng, Nhà đầu tư, Doanh nghiệp dự án chưa ký phụ lục hợp đồng.

## **2.2. Công tác bồi thường GPMB, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Nhà đầu tư:**

Khu đất thực hiện dự án phù hợp với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) tỉnh Quảng Bình đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 45/NQ-CP ngày 09/5/2018; HĐND tỉnh thông qua kế hoạch thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất năm 2018 trên địa bàn tỉnh Quảng Bình tại Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 08/12/2017; UBND tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thị xã Ba Đồn tại Quyết định số 4778/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 và điều chỉnh diện tích, loại đất trong kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của thị xã Ba Đồn tại Quyết định số 2765/QĐ-UBND ngày 21/8/2018; phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2299/QĐ-UBND ngày 28/6/2017, điều chỉnh tại Quyết định số 1868/QĐ-UBND ngày 06/6/2018.

- Tổng diện tích đã thu hồi đất để GPMB xây dựng dự án<sup>10</sup>: 99.732 m<sup>2</sup> (Đất chuyên trồng lúa nước - LUC), trong đó: diện tích trong phạm vi quy hoạch: 82.904,3 m<sup>2</sup>, diện tích ngoài phạm vi quy hoạch: 16.827,7 m<sup>2</sup>.

- Tổng số tiền đã bồi thường, hỗ trợ do GPMB xây dựng dự án và kinh phí tư vấn lập bản đồ, thực hiện bồi thường<sup>11</sup>: 22.001.150.344 đồng.

- Tổng diện tích UBND tỉnh chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho nhà đầu tư<sup>12</sup>: 84.642,6 m<sup>2</sup>, (trong đó: diện tích đất chuyên trồng lúa nước: 73.535,5 m<sup>2</sup>, đất giao thông, thủy lợi, nghĩa trang: 11.107,1 m<sup>2</sup>).

- Diện tích đất Dự án khu nhà ở thương mại theo Quyết định số 3071/QĐ-UBND ngày 14/09/2018 về việc chấp thuận đầu tư dự án phường Quảng Phong, diện tích sử dụng đất của dự án là 92.279 m<sup>2</sup>; phần diện tích đất không giao cho nhà đầu tư 7.636,4 m<sup>2</sup> (92.279 m<sup>2</sup> - 84.642,6 m<sup>2</sup>), lý do: Theo giải trình của Nhà

<sup>10</sup> Quyết định 1446/QĐ-UBND ngày 15/6/2018 (giai đoạn 1), Quyết định 1291/QĐ-UBND ngày 10/7/2018 điều chỉnh Quyết định 1446/QĐ-UBND, diện tích: 92.600,3 m<sup>2</sup>, Quyết định 1318/QĐ-UBND ngày 16/7/2018 (giai đoạn 1), diện tích: 337,4 m<sup>2</sup>, Quyết định 2458/QĐ-UBND ngày 17/12/2018, diện tích: 6.794,3 m<sup>2</sup> (giai đoạn 2) về việc phê duyệt thu hồi đất để GPMB xây dựng dự án phường Quảng Phong của UBND thị xã Ba Đồn.

<sup>11</sup> Quyết định 1447/QĐ-UBND ngày 15/6/2018, Quyết định 1290/QĐ-UBND ngày 10/7/2018, Quyết định 1319/QĐ-UBND ngày 16/7/2018, Quyết định 2457/QĐ-UBND ngày 17/12/2018 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ do GPMB xây dựng dự án phường Quảng Phong của UBND thị xã Ba Đồn với Tổng số tiền: 21.320.389.344 đồng và các quyết định về kinh phí tư vấn lập bản đồ, định giá đất, tổ chức thực hiện bồi thường: 680.761.000 đồng.

<sup>12</sup> Quyết định số 2817/QĐ-UBND ngày 24/08/2018 của UBND tỉnh về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Liên danh Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Xuân Quang và Hợp tác xã Đầu tư, Xây dựng, Quản lý và Khai thác chợ An Hải để thực hiện Dự án (giai đoạn 1) với diện tích: 84.642,6 m<sup>2</sup>.

đầu tư, diện tích đất này gồm đất chuyên trồng lúa nước 3.824,8 m<sup>2</sup>, đất giao thông thuỷ lợi: 3.811,6 m<sup>2</sup>, không giao cho nhà đầu tư do nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ kết cấu đường bộ thuộc tuyến đường Quốc lộ 12A.

Qua kiểm tra công tác bồi thường, hỗ trợ do GPMB, thu hồi đất để thực hiện dự án nhận thấy:

- Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Ba Đồn đã thực hiện trình tự, thủ tục giải phóng mặt bằng cơ bản đúng quy định. Tuy nhiên, Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Ba Đồn đã tham mưu thu hồi đất GPMB và bồi thường hỗ trợ diện tích ngoài phạm vi quy hoạch với tổng diện tích 16.827,7 m<sup>2</sup>. Theo giải trình của Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Ba Đồn do tình hình thực địa và kiến nghị của người dân đề nghị thu hồi đất ngoài phạm vi quy hoạch do ảnh hưởng của dự án không thể canh tác được, đã được chính quyền địa phương xác nhận và cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Diện tích 26.196,5 m<sup>2</sup> (99.732 m<sup>2</sup> - 73.535,5 m<sup>2</sup>) đất chuyên trồng lúa nước đã thu hồi để giải phóng mặt bằng (chưa chuyên mục đích sử dụng đất), không giao cho Nhà đầu tư nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường chưa tham mưu UBND tỉnh giao đất để UBND phường Quảng Phong quản lý theo đúng quy định.

### ***2.3. Việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở:***

Trên cơ sở đề nghị của UBND tỉnh và ý kiến thống nhất chủ trương của Hội đồng nhân dân tỉnh, UBND tỉnh có văn bản xin ý kiến<sup>13</sup> và được Bộ Xây dựng trả lời tại Công văn số 2620/BXD-PTĐT ngày 19/10/2018 về việc cho ý kiến khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc dự án phường Quảng Phong; ngày 25/12/2018, Chủ tịch UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 4529/QĐ-UBND về việc phê duyệt khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở thuộc dự án với tổng diện tích đất ở là 50.322 m<sup>2</sup> (304 lô đất ở liền kề). Việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Thông tư Liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ về việc hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

### ***2.4. Việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước; Tổng doanh thu, chi phí phát triển dự án:***

<sup>13</sup> Công văn số 1580/UBND-XDCB ngày 21/9/2018 của UBND tỉnh gửi Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh về việc xin ý kiến khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc dự án. Công văn số 110/HĐND-VP ngày 02/10/2018 của HĐND tỉnh thống nhất chủ trương thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc dự án. Công văn số 1657/UBND-XDCB ngày 03/10/2018 của UBND tỉnh gửi Bộ Xây dựng về việc xin ý kiến khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc dự án.

a) Việc xác định giá trị quyền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách Nhà nước:

Dự án phường Quảng Phong được UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước khi thực hiện dự án tại Quyết định số 4396/QĐ-UBND ngày 17/12/2018; điều chỉnh lần 1 tại Quyết định số 1038/QĐ-UBND ngày 22/3/2019; điều chỉnh lần cuối tại Quyết định số 846/QĐ-UBND ngày 24/3/2020, với giá trị:

- Tổng doanh thu phát triển dự án: 111.187.000.000 đồng;
- Tổng chi phí phát triển dự án: 59.174.226.826 đồng;
- Giá trị quyền sử dụng đất Nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước: 52.012.773.174 đồng.

Đến thời điểm thanh tra, Nhà đầu tư đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với số tiền 54.926.262.924 đồng, cụ thể:

- Số tiền đền bù GPMB được khấu trừ (Theo xác nhận của Sở Tài chính tại văn bản số 1169/STC-GCS ngày 18/4/2019): 22.001.150.344 đồng;
- Giá trị QSD đất Nhà đầu tư đã nộp ngân sách Nhà nước: 31.123.492.830 đồng;
- Tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa Nhà đầu tư đã nộp ngân sách nhà nước: 1.801.619.750 đồng.

b) Kiểm tra việc xác định tổng doanh thu, chi phí phát triển dự án

Hồ sơ thiết kế, dự toán Tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật tối thiểu dự án do Viện Quy hoạch Xây dựng Quảng Bình lập, Sở Xây dựng thẩm định tại Báo cáo số 3666/BC-SXD ngày 10/10/2017 với giá trị tổng mức đầu tư hạ tầng tối thiểu:

TT	Nội dung chi phí	Giá trị trước thuế (đồng)	Thuế GTGT (đồng)	Giá trị sau thuế (đồng)
1	Chi phí xây dựng	43.582.442.000	4.358.244.000	47.940.686.000
2	Chi phí thiết bị (phần điện)	1.406.490.909	140.649.091	1.547.140.000
3	Chi phí quản lý dự án	960.963.607		960.964.000
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	4.052.089.000	381.491.000	4.433.579.000
5	Chi phí khác	2.695.049.000	241.207.000	2.936.256.000
6	Chi phí dự phòng			2.890.931.000
	Cộng			<b>60.709.556.000</b>
	Tổng dự toán (làm tròn)			<b>60.710.000.000</b>

Qua thanh tra việc xác định các chi phí phát triển dự án, Đoàn thanh tra tính giảm Chi phí dự phòng, số tiền 1.686.905.522 đồng (2.890.931.000 đồng - 1.204.025.478 đồng), lý do:

- Theo Quyết định số 1038/QĐ-UBND ngày 22/3/2019 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 4396/QĐ-UBND ngày 17/12/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước khi thực hiện dự án phường Quảng Phong, có nêu: “*Đối với kinh phí dự phòng hạ tầng kỹ thuật (2.890.931.000 đồng), trường hợp nhà đầu tư không được UBND tỉnh cho phép sử dụng hoặc cho phép sử dụng nhưng còn kết dư thì nhà đầu tư nộp lại vào ngân sách nhà nước theo đúng quy định*” và Điều 7, Hợp đồng số 05/2018/HĐ-ĐAĐT ngày 22/3/2018 ký kết bởi Bên mời thầu (Sở Xây dựng) với Nhà đầu tư và Doanh nghiệp dự án để thực hiện đầu tư dự án phường Quảng Phong: “*Việc sử dụng kinh phí dự phòng do UBND tỉnh quyết định trên cơ sở đề xuất hợp lý của nhà đầu tư và thẩm định của Sở Xây dựng. Trường hợp kinh phí dự phòng không sử dụng hoặc sử dụng nhưng còn kết dư thì nhà đầu tư phải nộp vào ngân sách nhà nước*”.

- Trong quá trình thực hiện thi công phần Hạ tầng kỹ thuật có bổ sung, điều chỉnh một số hạng mục công việc (Thiết kế vượt nổi mặt đường đoạn tiếp giáp trước nghĩa trang liệt sỹ diện tích 156,5m<sup>2</sup>; Thiết kế rãnh thoát nước giáp hàng rào khu nghĩa trang liệt sỹ với chiều dài 31m; Bổ sung xây dựng kênh tưới với tổng chiều dài 936,07m). Trên cơ sở Văn bản số 2216/VPUBND-XDCB ngày 20/6/2019 của Văn phòng UBND tỉnh về việc điều chỉnh, bổ sung một số hạng mục thuộc dự án; Biên bản làm việc để xử lý các nội dung bổ sung, điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật ngày 15/9/2020; Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Phong An lập, điều chỉnh, bổ sung thiết kế BVTC, được Sở Xây dựng thẩm định điều chỉnh, bổ sung thiết kế BVTC và dự toán tại văn bản số 3444/SXD-PTĐT&HTKT ngày 12/10/2020; trình UBND tỉnh phê duyệt tại Tờ trình số 3480/TTr-SXD ngày 14/10/2020 và được chấp thuận kinh phí xây dựng các hạng mục phát sinh thuộc dự án tại Công văn số 3639/VPUBND-XDCB ngày 15/10/2020 của Văn phòng UBND tỉnh (Nguồn kinh phí: Sử dụng nguồn kinh phí dự phòng của Dự án), giá trị dự toán được chấp thuận: 1.388.084.478 đồng (bao gồm: Chi phí trước thuế 1.204.025.478 đồng, Thuế giá trị gia tăng 117.960.000 đồng, dự phòng 66.099.000 đồng).

Như vậy, Nhà đầu tư còn phải nộp vào ngân sách nhà nước số tiền: 1.686.905.522 đồng; tuy nhiên, do đến năm 2019 Nhà đầu tư đã nộp số tiền 31.123.492.830đồng/30.011.622.830 đồng, vượt so với số tiền cần nộp là 1.111.870.000 đồng; do đó, số tiền cần phải thu hồi là: (1.686.905.522 đồng - 1.111.870.000 đồng) = 575.035.522 đồng.

*(Chi tiết có Phụ lục 2 kèm theo)*

## **2.5. Công tác nghiệm thu, thanh, quyết toán hoàn thành dự án:**

- Công tác nghiệm thu Phòng cháy chữa cháy: Công trình Khu nhà ở thương mại tại phường Quảng Phong, thị xã Ba Đồn được Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Quảng Bình nghiệm thu theo Văn bản số 341/NT-PCCC

ngày 25/7/2019 và Biên bản kiểm tra về phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ ngày 24/7/2019.

- Kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành: Công trình được Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo Văn bản số 2795/SXD-QLXD ngày 14/8/2019 về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình Khu nhà ở thương mại tại phường Quảng Phong, thị xã Ba Đồn (phần hạ tầng kỹ thuật).

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng gói thầu xây lắp, thiết bị phần hạ tầng kỹ thuật ngày 20/8/2019.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình và bàn giao đưa vào sử dụng phần hạ tầng kỹ thuật ngày 27/9/2019.

- Ngày 26/3/2020 Liên danh Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Xuân Quang và Hợp tác xã Đầu tư, Xây dựng, Quản lý và Khai thác chợ Hải An có Công văn số 40/NĐT-HTKT gửi Sở Xây dựng về việc bàn giao quản lý, vận hành phần hạ tầng kỹ thuật; Sở Xây dựng đã báo cáo UBND tỉnh tại Công văn số 1075/SXD-QLN ngày 03/4/2020; UBND tỉnh đồng ý chủ trương tại Công văn số 1177/VPUBND-XDCB ngày 07/4/2020 về việc quản lý, vận hành, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án. Ngày 08/5/2020, Sở Xây dựng đã tổ chức bàn giao quản lý, vận hành, khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án với các hạng mục: Các tuyến đường giao thông, công trình thoát nước mưa, thoát nước thải, vỉa hè, cây xanh và hệ thống điện chiếu sáng đường phố, bàn giao cho UBND thị xã Ba Đồn; Công trình cấp nước, bàn giao cho Công ty Cổ phần cấp nước Quảng Bình; Công trình đường dây trung thế, trạm biến áp, hệ thống điện hạ thế, bàn giao cho Công ty điện lực Quảng Bình quản lý vận hành để cấp điện cho các hộ dân trong dự án, chưa bàn giao tài sản cho ngành điện quản lý sử dụng.

- Phần Hạ tầng kỹ thuật của Dự án đã nghiệm thu hoàn thành công trình và bàn giao đưa vào sử dụng từ tháng 9/2019; bàn giao quản lý, vận hành, khai thác sử dụng công trình từ tháng 5/2020. Tuy nhiên, đến nay chưa quyết toán được dự án.

### **III. KẾT LUẬN**

#### **1. Ưu điểm**

Nhà đầu tư đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng mục tiêu của dự án. Quá trình thực hiện đã cơ bản tuân thủ các quy định của pháp luật trên các mặt:

- Trình tự, thủ tục lập, phê duyệt chủ trương, điều chỉnh chủ trương đầu tư được thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Thông tư số 19/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở. Việc lựa chọn Nhà đầu tư dự án phù hợp với quy định tại Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ quy định chi tiết

thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn Nhà đầu tư và Quyết định số 30/2017/QĐ-UBND ngày 11/8/2017 của UBND tỉnh quy định lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở thương mại, khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

- Công tác lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại 02 khu đất thực hiện dự án được Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch theo đúng quy định của Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị và các văn bản hướng dẫn thi hành; các khu đất lập quy hoạch đều phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của tỉnh, thị xã Ba Đồn. Công tác bồi thường, Giải phóng mặt bằng, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất được thực hiện đảm bảo các quy định của pháp luật, của tỉnh về GPMB, thu hồi, chuyển mục đích và giao đất.

- Sau khi có quyết định giao đất của UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành lựa chọn đơn vị tư vấn có đủ năng lực xác định giá đất, kiểm tra phương án, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh và trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể, cơ bản đảm bảo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

- Nhà đầu tư đã thực hiện nộp đủ, đúng thời hạn nghĩa vụ tài chính đối với các khoản: Tiền sử dụng đất; tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa; Lệ phí trước bạ... Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 384/384 thửa đất ở, diện tích 62.171,0m<sup>2</sup> tại Dự án phường Quảng Phúc và 304/304 thửa đất ở, diện tích 50.322,0m<sup>2</sup> tại dự án phường Quảng Phong cho Nhà đầu tư theo quy định.

- Công tác đầu tư, xây dựng được Nhà đầu tư thực hiện cơ bản theo đúng Giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng cấp; phù hợp với hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công; tổ chức nghiệm thu, bàn giao quản lý vận hành cho các đơn vị sử dụng theo đúng quy định.

## **2. Khuyết điểm**

- Quá trình thực hiện dự án chưa điều chỉnh giá trị chênh lệch giữa dự toán thiết kế điều chỉnh bước lập báo cáo nghiên cứu khả thi với dự toán chi phí xây dựng bước thiết kế bản vẽ thi công, các chi phí khác có liên quan đến Dự án phường Quảng Phúc và kinh phí dự phòng hạ tầng kỹ thuật do sử dụng nhưng còn kết dư tại Dự án phường Quảng Phong dẫn đến phải thu hồi số tiền 2.955.808.431 đồng của Nhà đầu tư.

Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư của 02 dự án trên.

- Ngày 24/3/2020, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 846/QĐ-UBND điều chỉnh, bổ sung khoản chi phí quảng cáo bán hàng vào tổng chi phí phát triển dự án phường Quảng Phong, để tính tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước nhưng Sở Xây dựng, Nhà đầu tư, Doanh nghiệp dự án chưa ký phụ

lục hợp đồng là thực hiện chưa đúng quy định về điều chỉnh hợp đồng tại Hợp đồng số 05/2018/HĐ-DAĐT “*Hợp đồng sẽ được hai bên thảo thuận, thống nhất báo cáo người có thẩm quyền xem xét cho phép điều chỉnh trong các trường hợp sau. Nội dung điều chỉnh hợp đồng: Số tiền nộp ngân sách nhà nước của nhà đầu tư*”, do đó, chưa đầy đủ cơ sở để quyết toán, thanh lý hợp đồng phần chi phí phát triển dự án đối với khoản mục chi phí quảng cáo, bán hàng, số tiền 1.111.870.000 đồng.

Trách nhiệm thuộc về Sở Xây dựng, Liên danh Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Xuân Quang và Hợp tác xã Đầu tư Xây dựng Quản lý và Khai thác chợ Hải An (Nhà đầu tư) và Công ty TNHH đầu tư và xây dựng đất Quảng Phong (Doanh nghiệp dự án).

- Qua kiểm tra công tác thu hồi đất, GPMB để thực hiện 02 dự án, thấy rằng: Đối với 36.507,5 m<sup>2</sup> đất nằm ngoài dự án đã thu hồi, GPMB (trong đó: Tại phường Quảng Phúc là 10.311,0 m<sup>2</sup>, phường Quảng Phong là 26.196,5 m<sup>2</sup>), nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường chưa tham mưu UBND tỉnh giao đất để UBND phường Quảng Phúc, phường Quảng Phong quản lý theo đúng quy định. Trách nhiệm thuộc về Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Trong quá trình thực hiện dự án, UBND tỉnh có Quyết định số 3438/QĐ-UBND ngày 22/9/2020 về việc phê duyệt khu vực được chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở thuộc dự án phường Quảng Phúc nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường chưa thực hiện việc xác định lại giá đất (do không đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại) và tham mưu UBND tỉnh ban hành quyết định điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 3796/QĐ-UBND ngày 12/10/2020 về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp NSNN khi thực hiện Dự án (đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại); Sở Xây dựng chưa tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh Quyết định số 2789/QĐ-UBND ngày 10/8/2020 của UBND tỉnh về việc Chấp thuận đầu tư Dự án phường Quảng Phúc.

- Hiện nay, phần hạ tầng kỹ thuật của 02 dự án đã được bàn giao cho địa phương, các đơn vị tiếp nhận để quản lý, vận hành. Tuy nhiên, đối với các hạng mục công trình điện (Đường dây trung thế, trạm biến áp, hệ thống điện hạ thế) Nhà đầu tư vẫn phải quản lý, vận hành chờ quyết định của cơ quan có thẩm quyền điều chuyển tài sản cho EVN quản lý. Lý do chậm: Do vướng mắc các quy định tại Quyết định số 41/2017/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ quy định trình tự, thủ tục điều chuyển công trình điện được đầu tư bằng nguồn vốn Nhà nước sang Tập đoàn Điện lực Việt Nam quản lý. Dẫn đến, cả 02 dự án đến nay chưa thể quyết toán được.

#### **IV. CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ THEO THẨM QUYỀN ĐÃ ÁP DỤNG**

Trong quá trình thanh tra, căn cứ quy định tại Điều 42, Nghị định số 86/2011/NĐ-CP ngày 22/9/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thanh tra năm 2010 (nay là Điều 46, Nghị định số

43/2023/NĐ-CP ngày 30/6/2023 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thanh tra năm 2022); khoản 1, Điều 24, Thông tư số 06/2021/TT-TTCT ngày 01/10/2021 của Thanh tra Chính phủ và Biên bản kiểm tra, xác minh việc thực hiện các quy định của pháp luật tại 02 dự án ngày 24/8/2023 giữa Đoàn Thanh tra, Sở Xây dựng, Nhà đầu tư và các đơn vị có liên quan. Ngày 08/9/2023, Chánh thanh tra tỉnh ban hành Quyết định số 848/QĐ-TT về việc thu hồi số tiền 2.955.808.431 đồng phát hiện qua thanh tra; đến ngày 18/9/2023 Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Xuân Quang (Nhà đầu tư) đã nộp đầy đủ số tiền trên vào tài khoản tạm giữ của Thanh tra tỉnh<sup>14</sup>.

## **V. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ**

### **1. Xử lý về kinh tế**

- Thu hồi số tiền 2.955.808.431 đồng của Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Xuân Quang (Nhà đầu tư). Ngày 18/9/2023, Nhà đầu tư đã thực hiện nộp đầy đủ số tiền trên, hoàn thành nghĩa vụ của đối tượng thanh tra theo quy định của Luật Thanh tra.

- Sở Xây dựng, Nhà đầu tư, Doanh nghiệp dự án ký phụ lục điều chỉnh hợp đồng phân chi phí quảng cáo, bán hàng để có cơ sở thanh, quyết toán đối với phần chi phí này.

### **2. Xử lý về hành chính**

Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Nhà đầu tư của 02 dự án cần rút kinh nghiệm đối với các tập thể, cá nhân có liên quan; đồng thời, khắc phục ngay những khuyết điểm đã nêu tại Mục III - Kết luận.

### **3. Kiến nghị khác**

#### *3.1. Đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo, giao:*

Sở Xây dựng chủ trì cùng với Nhà đầu tư, phối hợp với các sở, ngành, địa phương có liên quan làm việc cụ thể với Tập đoàn Điện lực Việt Nam, các Cơ quan điện lực tỉnh Quảng Bình để giải quyết dứt điểm việc điều chuyển công trình điện đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền quản lý. Quyết toán hoàn thành dự án theo đúng quy định.

#### *3.2. Đề nghị các sở, ngành, đơn vị có liên quan thực hiện các nội dung sau:*

- Sở Xây dựng kiểm tra, tính toán Tổng chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật và chi phí dự phòng hạng mục hạ tầng kỹ thuật của Dự án phường Quảng Phúc để Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu việc xác định giá đất theo đúng chỉ đạo của UBND tỉnh (tại Công văn số 1313/VPUBND-KT ngày 05/4/2023 của Văn phòng UBND tỉnh).

- Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp UBND thị xã Ba Đồn, UBND phường Quảng Phúc, phường Quảng Phong kiểm tra, rà soát lại toàn bộ diện tích đất đã thu hồi, GPMB nhưng không giao cho Nhà đầu tư để tham mưu UBND tỉnh giao đất cho địa phương quản lý theo đúng quy định của Luật Đất đai.

<sup>14</sup> Ủy nhiệm chi ngày 18/9/2023, nộp cho dự án phường Quảng Phong số tiền: 575.035.522 đồng; Ủy nhiệm chi ngày 18/9/2023, nộp cho dự án phường Quảng Phúc số tiền: 2.380.772.909 đồng.

- Sở Xây dựng phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ các quy định của pháp luật, xem xét xác định nguồn kinh phí bảo vệ, phát triển đất trồng lúa mà Nhà đầu tư dự án phường Quảng Phong đã nộp với số tiền 1.801.619.750 đồng, trả lời cụ thể cho Nhà đầu tư về việc phần kinh phí này có được lập dự toán bổ sung vào Tổng chi phí phát triển dự án và được khấu trừ khi xác định giá trị quyền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách Nhà nước (Tại dự án phường Quảng Phúc đã được tính chi phí này vào Tổng chi phí phát triển dự án).

- Yêu cầu Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Xuân Quang niêm yết kết luận thanh tra tại trụ sở làm việc của Công ty theo đúng quy định tại điểm c, khoản 2, Điều 49, Nghị định số 36/2023/NĐ-CP ngày 30/6/2023 của Chính phủ và Luật Thanh tra năm 2022 (Thời gian niêm yết ít nhất là 15 ngày liên tục).

Trên đây là Kết luận thanh tra về việc thực hiện các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai; việc thực hiện nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước tại các Dự án: Khu dân cư phía Nam tổ dân phố Mỹ Hoà, phường Quảng Phúc và Khu nhà ở thương mại tại phường Quảng Phong, thị xã Ba Đồn. Yêu cầu các đơn vị, tổ chức, cá nhân thực hiện nghiêm túc Kết luận này, báo cáo kết quả về Thanh tra tỉnh trước ngày 20/11/2023./.

**Nơi nhận:**

- Thanh tra Chính phủ (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Lãnh đạo Thanh tra tỉnh;
- Các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường;
- UBND thị xã Ba Đồn;
- Các Nhà đầu tư;
- Phòng TT PCTN và GSKT, XLSTT;
- Trang thông tin điện tử cơ quan Thanh tra tỉnh;
- Lưu: HS Đoàn thanh tra; VT.

**CHÁNH THANH TRA**

**Lê Công Hữu**