

Số: **354** /TB-TTCP

*Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2019*

**THÔNG BÁO KẾT LUẬN THANH TRA**  
**Việc chuyển đổi nhà, đất công có vị trí đặc địa**  
**sang mục đích khác trên địa bàn thành phố Đà Nẵng**

Ngày 08/01/2019, Tổng Thanh tra Chính phủ ban hành Kết luận thanh tra số 34/KL-TTCP về chuyển đổi nhà, đất công có vị trí đặc địa sang mục đích khác trên địa bàn thành phố Đà Nẵng; ngày 01/02/2019, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 1053/VPCP-V.I thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Trương Hòa Bình về Kết luận thanh tra.

Căn cứ Điều 39 Luật Thanh tra số 56/2010/QH12 quy định về công khai kết luận thanh tra; Điều 46 Nghị định số 86/2011/NĐ-CP ngày 22/9/2011 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thanh tra; Tổng Thanh tra Chính phủ thông báo Kết luận thanh tra như sau:

**PHẦN I: NỘI DUNG THANH TRA**

Thanh tra việc chuyển đổi nhà, đất công có vị trí đặc địa sang mục đích khác trên địa bàn thành phố Đà Nẵng từ 01/01/2010 đến 31/12/2016.

**PHẦN II: KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH**

**I. Việc chuyển đổi các cơ sở nhà đất công sang mục đích khác**

**1. Đối với các cơ sở nhà đất công do thành phố quản lý**

Theo Báo cáo số 347/BC-UBND ngày 16/8/2017, số 369/BC-UBND ngày 29/8/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng, trong giai đoạn từ năm 2010 đến 2016, trên địa bàn thành phố Đà Nẵng đã triển khai thực hiện việc chuyển đổi đối với 52 cơ sở nhà đất thuộc thành phố quản lý sang mục đích khác. Trong đó: Bán lại cho bên đang thuê 31 cơ sở; bán đấu giá 08 cơ sở; bán trực tiếp 08 cơ sở; cho thuê, giao đất 50 năm và hoán đổi 05 cơ sở. Kiểm tra việc chuyển đổi 52 cơ sở nhà đất, kết quả cụ thể như sau:

**1.1. Đối với 31 cơ sở nhà đất bán lại cho bên thuê**

Có tổng diện tích nhà là 3.537,70m<sup>2</sup>, diện tích đất là 26.472,3m<sup>2</sup>; tổng số tiền ngân sách nhà nước thu được là 424.319.990.270 đồng.

Trong 31 cơ sở nhà đất bán lại cho bên đang thuê có: 02 đơn vị được mua 05 cơ sở nhà đất (Công ty Cổ phần Lương thực Đà Nẵng, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đà Nẵng); 01 đơn vị được mua 03 cơ sở nhà đất (Công ty

Cổ phần Công nghệ phẩm Đà Nẵng); 02 đơn vị được mua 02 cơ sở nhà đất (Công ty TNHH Minh Hưng Phát, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhất Gia Phúc).

Kiểm tra 31 cơ sở nhà đất bán lại cho bên thuê phát hiện có 04 cơ sở nhà đất theo quy định phải tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, song UBND thành phố lại ký hợp đồng cho thuê và ngay sau đó làm thủ tục bán lại cho bên thuê (Công ty TNHH Minh Hưng Phát đối với cơ sở nhà đất số 47 Nguyễn Thái Học và số 02 Hải Phòng; Công ty Cổ phần Đầu tư Nhất Gia Phúc đối với cơ sở nhà, đất số 39 Pasteur và số 73 Nguyễn Thái Học). 04 cơ sở nhà đất này nằm trong 10 cơ sở nhà đất Thanh tra Chính phủ đã chuyển hồ sơ, kết quả xác minh ban đầu để Cơ quan Cảnh sát Điều tra, Bộ Công an tiếp tục xác minh, làm rõ.

Qua kiểm tra cho thấy việc UBND thành phố bán 04 cơ sở nhà đất cho bên đang thuê không thông qua hình thức đấu giá là vi phạm Điều 58 Luật Đất đai năm 2003, Điều 61 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Điều 7 Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước.

### **1.2. Đối với 08 cơ sở nhà đất bán trực tiếp**

Trong 08 cơ sở nhà đất bán trực tiếp, có 04 cơ sở nhà đất do các cơ quan, đơn vị sử dụng không đúng mục đích, không còn nhu cầu sử dụng, UBND thành phố có quyết định bán cho các đơn vị chưa có trụ sở làm việc theo quy định tại Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008 sửa đổi bổ sung Quyết định số 09/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ về sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước; còn lại 04 cơ sở là các khu tập thể xuống cấp, UBND thành phố có quyết định bán cho các đơn vị có khả năng đầu tư cải tạo, xây dựng mới chung cư để bố trí tái định cư và một phần kinh doanh thu hồi vốn. Tổng diện tích nhà 2.103,57m<sup>2</sup>, diện tích đất 3.145,9m<sup>2</sup>; tổng số tiền ngân sách thu được 135.394.164.367 đồng.

Kiểm tra 04 cơ sở là các khu tập thể xuống cấp, phát hiện có 02 cơ sở được UBND thành phố bán trực tiếp để sử dụng với mục đích thương mại dịch vụ không phù hợp với mục tiêu ban đầu như đã nêu trên (số 124 Bạch Đằng và số 10 Trần Quý Cáp) nhưng không thông qua đấu giá là vi phạm quy định của Luật Đất đai năm 2003 và Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ.

### **1.3. Đối với các cơ sở nhà đất bán đấu giá**

Từ năm 2010 đến 2016, thành phố Đà Nẵng đã tổ chức bán đấu giá 08 cơ sở nhà đất; các cơ sở này trước đây đã bố trí cho các doanh nghiệp, cơ quan, đơn vị sử dụng, nhưng do dôi thừa hoặc sử dụng không đúng mục đích, thành phố thu hồi và cho phép tổ chức bán đấu giá (diện tích nhà 4.745,40m<sup>2</sup>, diện tích đất 1.919,60m<sup>2</sup>) với tổng số tiền thu về ngân sách (sau đấu giá) là 123.375.690.000 đồng.

Kết quả kiểm tra các cơ sở nhà đất được bán đấu giá theo quy định thấy: số tiền thu được chênh lệch tăng cao so với giá khởi điểm, tăng nguồn thu cho ngân

sách (như nhà số 87 Trần Phú, giá khởi điểm 3.232.069.000 đồng, giá trúng đấu giá 9.000.000.000 đồng; nhà số 86 Trần Phú, giá khởi điểm 2.466.994.300 đồng, giá trúng đấu giá 5.051.000.000 đồng; nhà số 435 Lê Duẩn, giá khởi điểm 26.033.465.000 đồng, giá trúng đấu giá 31.000.000.000 đồng; nhà số 93 Nguyễn Thị Minh Khai, giá khởi điểm là 18.506.766.090 đồng, giá trúng đấu giá là 21.697.100.000 đồng).

#### **1.4. Đối với các cơ sở nhà đất cho thuê, giao đất 50 năm và hoán đổi**

Từ năm 2010 đến 2016, thành phố Đà Nẵng đã cho thuê, giao đất 50 năm và hoán đổi đối với 05 cơ sở nhà đất (trong đó có 01 cơ sở giao đất 50 năm, 02 cơ sở cho thuê 50 năm, 02 cơ sở hoán đổi) với tổng diện tích nhà là 7.368,40m<sup>2</sup>, diện tích đất là 5.548,90m<sup>2</sup>; tổng số tiền thu ngân sách là 84.685.720.242 đồng.

Kiểm tra 05 cơ sở nhà đất nêu trên thấy việc UBND thành phố Đà Nẵng cho thuê đất 50 năm đối với cơ sở nhà đất số 16 Bạch Đằng (diện tích đất là 1.799,3m<sup>2</sup>) sau khi đã được UBND thành phố phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá (tại Quyết định số 3789/QĐ-UBND ngày 12/6/2014), với tổng giá trị là 83.324.361.455 đồng (trong đó: giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất 4.208.420.725 đồng; giá trị đất 79.115.940.720 đồng) và Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản đã thông báo bán đấu giá trên các phương tiện thông tin là chưa đủ cơ sở pháp lý, cụ thể:

Tại Văn bản số 285/UBND-QLĐTh ngày 12/12/2014 của UBND thành phố cho Công ty Cổ phần xây dựng Bắc Nam 79 thuê đất thời hạn 50 năm thu tiền một lần và ngày 12/10/2015 có Quyết định số 238/QĐ-UBND phê duyệt giá bán nhà, vật kiến trúc và giá thu tiền thuê đất thuộc sở hữu nhà nước tại 16 Bạch Đằng cho Công ty Cổ phần xây dựng Bắc Nam 79, với tổng giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất và giá cho thuê đất là 45.388.359.000 đồng (trong đó: giá bán nhà, vật kiến trúc trên đất là 4.208.420.725 đồng; giá thuê đất một lần cho cả thời gian thuê 50 năm là 41.179.938.549 đồng).

Việc UBND thành phố phê duyệt giá thuê đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng Bắc Nam 79 thấp hơn nhiều so với giá khởi điểm để đấu giá đã được thành phố phê duyệt là không phù hợp quy định của Luật Đất đai (tiền thuê đất phải nộp được xác định bằng 70% giá đất ở đã được UBND thành phố phê duyệt). Cơ sở nhà đất 16 Bạch Đằng này nằm trong 10 cơ sở nhà đất Thanh tra Chính phủ đã chuyển hồ sơ, kết quả xác minh ban đầu để Cơ quan Cảnh sát Điều tra, Bộ Công an tiếp tục xác minh, làm rõ.

#### **1.5. Việc xác định giá chuyển quyền sử dụng đất**

Theo quy định tại Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 6/12/2007 của Bộ Tài chính về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất phải áp dụng một trong bốn phương pháp (so sánh trực tiếp, thu nhập, chiết trừ và thặng dư), nhưng khi thực hiện việc xác định giá chuyển quyền sử dụng đất, UBND thành phố không thực hiện theo các quy định tại Thông tư số 145/2007/TT-BTC mà lại giao các Sở, ngành chức năng tham mưu xác định giá trên cơ sở bảng giá đất của

UBND thành phố ban hành hàng năm nhân với hệ số sinh lợi để trình lãnh đạo UBND thành phố quyết định tại các cuộc họp giao ban.

Qua kiểm tra 52 cơ sở nhà đất cho thấy việc xác định giá chuyển quyền sử dụng đất tại một số cơ sở nhà đất có các sai phạm như sau:

- Tại cơ sở nhà đất số 34 Bạch Đằng (có diện tích 1.421,7m<sup>2</sup>), UBND thành phố xác định giá trị tiền sử dụng đất thấp hơn nhiều so với cơ sở nhà đất có vị trí, diện tích tương tự, cụ thể: Tại cơ sở nhà đất số 05 Trần Phú hoán đổi cho ông Nguyễn Hữu Đức, giá trị quyền sử dụng đất được UBND thành phố phê duyệt là 51.381.118,53 đồng/m<sup>2</sup>. Trong khi đó tại cơ sở nhà đất số 34 Bạch Đằng có vị trí tương tự cơ sở nhà đất số 05 Trần Phú (thậm chí đắc địa hơn), nhưng tại Quyết định số 9173/QĐ-UBND ngày 06/11/2008, UBND thành phố xác định giá trị tiền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Cung ứng Tàu biển là 18.345.600 đồng/m<sup>2</sup>, làm giảm số tiền sử dụng đất phải nộp là 46.966.596.000 đồng. Mặt khác, do việc xác định lại số nhà chuyển từ số 34 Bạch Đằng sang thành số 2A Lý Tự Trọng (theo Quyết định số 2252/QĐ-UBND ngày 05/4/2010 của UBND thành phố) đã làm thất thu ngân sách Nhà nước 8.471.057.280 đồng.

- Tại cơ sở nhà đất số 48 Nguyễn Du: Việc xác định giá thu tiền sử dụng đất không có cơ sở, làm giảm số tiền sử dụng đất phải nộp 11.946.110.400 đồng, cụ thể: theo chứng thư thẩm định giá số 150/38/TĐG-CT ngày 03/10/2012 của Công ty TNHH Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng thì giá đất SXKD phi nông nghiệp thời hạn sử dụng 50 năm tại 48 Nguyễn Du là 15.558.000 đồng/m<sup>2</sup>, nhưng tại Quyết định số 3117/QĐ-UBND ngày 10/5/2013, UBND thành phố lại xác định là 7.745.920 đồng/m<sup>2</sup>.

- Tại cơ sở nhà đất số 57 Lê Duẩn, Công ty CP Công nghệ phẩm Đà Nẵng không thực hiện việc thanh toán tiền sử dụng đất theo đúng hợp đồng, nhưng vẫn được giảm 10% tiền sử dụng đất, cụ thể: tại Quyết định số 8235/QĐ-UBND ngày 26/10/2010, UBND thành phố cho phép bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất tại 57 Lê Duẩn, với giá trị chuyển quyền sử dụng đất 62 tỷ đồng (nếu thanh toán tiền trong vòng 30 ngày sẽ được giảm 10%), nhưng đến ngày 17/5/2011 (quá thời hạn 30 ngày) Công ty mới nộp đủ số tiền sử dụng đất nhưng vẫn được giảm 10% tiền sử dụng đất phải nộp.

- Tại cơ sở nhà đất số 124 Bạch Đằng bán trực tiếp cho Công ty TNHH TMDV Thái Khanh, việc xác định giá thu tiền sử dụng đất cùng một thời điểm của các cơ quan chức năng có sự chênh lệch khá lớn, cụ thể: theo Tờ trình số 849/TTr-SXD ngày 20/8/2012 của Sở Xây dựng giá trị tiền sử dụng đất là 5.853.120.000 đồng; theo Báo cáo số 202/BC-HĐTĐGD ngày 26/10/2012 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố giá trị tiền sử dụng đất là 3.511.872.000 đồng; theo Quyết định số 10471/QĐ-UBND ngày 15/12/2012 của UBND thành phố phê duyệt được xác định là 2.926.560.000 đồng.

- Tại cơ sở nhà đất số 121 Phan Châu Trinh bán lại cho bên đang thuê (Công ty Cổ phần Công nghệ phẩm Đà Nẵng), việc xác định giá không có cơ sở,

không đúng quy định, làm giảm số tiền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước 2.818.368.000 đồng, cụ thể: Sở Xây dựng xác định giá trị đất là 6.341.328.000 đồng (Tờ trình số 545/TTr-SXD ngày 13/6/2012) và giá đất là 5.065.083.000 đồng (Tờ trình số 735/TTr-SXD ngày 23/7/2012); Hội đồng thẩm định giá đất thành phố trình giá đất là 3.522.960.000 đồng (Báo cáo số 202/BC-HĐTĐGD ngày 26/10/2012); UBND thành phố phê duyệt giá đất là 3.522.960.000 đồng (Quyết định số 10473/QĐ-UBND ngày 15/12/2012).

Tổng hợp kết quả kiểm tra việc xác định giá thu tiền sử dụng đất của 52 cơ sở nhà đất phát hiện số tiền sai phạm 156.326.175.210 đồng, cụ thể như sau:

- Có 14 cơ sở nhà đất được giảm hệ số sinh lợi không có căn cứ cơ sở, sai quy định, với tổng số tiền 83.864.362.560 đồng, Thanh tra Chính phủ kiến nghị UBND thành phố phải xác định lại giá thu tiền sử dụng đất theo đúng quy định;

- Có 31 cơ sở nhà đất được giảm 10% tiền sử dụng đất không đúng quy định, với tổng số tiền là 52.044.644.970 đồng;

- Có 01 cơ sở nhà đất giảm so với Chứng thư thẩm định giá không có căn cứ cơ sở, với số tiền 11.946.110.400 đồng (số 48 Nguyễn Du);

- Có 01 cơ sở nhà đất giảm do đổi lại số nhà không đúng quy định, với số tiền 8.471.057.280 đồng (số 34 Bạch Đằng).

### **1.6. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

Trong số 52 cơ sở nhà đất của các tổ chức, cá nhân sau khi UBND thành phố bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất, có 44 cơ sở nhà đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó: có 33 cơ sở nhà đất được cấp với mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị, 03 cơ sở được cấp với mục đích đất ở + sản xuất kinh doanh, 04 cơ sở được cấp với mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ, 02 cơ sở được cấp với mục đích sản xuất kinh doanh và 02 cơ sở được cấp với mục đích là đất sản xuất phi nông nghiệp - cơ sở giáo dục đào tạo.

Ngoài ra, có 05 cơ sở nhà đất được UBND thành phố cho phép chuyển tên khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo Văn bản số 1283/UBND-QLĐTTh ngày 02/3/2010) mà không thực hiện nghĩa vụ về thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ là vi phạm các quy định tại Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007 và Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ; có 23 cơ sở nhà đất sau khi được UBND thành phố chuyển quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho người khác, trong đó có một số cơ sở nhà đất liên quan đến ông Phan Văn Anh Vũ.

## **2. Kết quả sắp xếp cơ sở nhà đất theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg**

### **2.1. Đối với các cơ sở nhà đất thuộc địa phương quản lý**

Theo báo cáo của UBND thành phố Đà Nẵng, tính đến thời điểm 31/12/2009, trên địa bàn thành phố có 1.017 cơ sở nhà đất của các cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp, doanh nghiệp thuộc địa phương quản lý đã được kiểm

tra và đề xuất phương án sắp xếp, xử lý lại (không bao gồm 52 cơ sở nhà đất được kiểm tra kỳ này), với diện tích đất 3.509.426m<sup>2</sup>, diện tích nhà 962.705m<sup>2</sup>, trong đó: bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 cơ sở (diện tích đất 938m<sup>2</sup>, diện tích nhà 1.065m<sup>2</sup>, số tiền thu được nộp ngân sách Nhà nước 52.925 triệu đồng); thu hồi 03 cơ sở do các đơn vị đã được bố trí đất xây dựng trụ sở mới (diện tích đất 1.160m<sup>2</sup>, diện tích nhà 2.650m<sup>2</sup>); giữ lại tiếp tục sử dụng 1.015 cơ sở.

## **2.2. Đối với các cơ sở nhà, đất của các đơn vị thuộc Trung ương quản lý đóng trên địa bàn thành phố**

Tính đến thời điểm 31/12/2016, tổng số các cơ sở nhà đất, UBND thành phố Đà Nẵng đã thực hiện kiểm tra, đề xuất phương án sắp xếp, xử lý lại là 350 cơ sở (trong đó có 219 cơ sở nhà đất đã có ý kiến xử lý của Bộ Tài chính, 131 cơ sở nhà, đất chưa có ý kiến xử lý của Bộ Tài chính), với tổng diện tích đất 2.366.034m<sup>2</sup>, tổng diện tích nhà 909.252m<sup>2</sup>, trong đó:

- Bàn giao cho địa phương quản lý 14 cơ sở nhà đất, với tổng diện tích đất 96.064m<sup>2</sup>, diện tích nhà 15.923m<sup>2</sup>, gồm: 01 cơ sở nhà đất của Cảng Đà Nẵng thuộc Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam, 03 cơ sở nhà đất của các Chi cục thuế, 01 cơ sở nhà đất thuộc Kho bạc thành phố quản lý, 05 cơ sở nhà đất của Công an thành phố, 02 cơ sở nhà đất của Tòa án nhân dân, 01 cơ sở nhà đất của Bộ Giao thông Vận tải, 01 cơ sở nhà đất của Tập đoàn Bưu chính viễn thông.

- Chuyển mục đích sử dụng 01 cơ sở nhà đất của Học viện Tài chính - Bộ Tài chính sang Công ty Mua bán nợ và Tài sản tồn đọng của doanh nghiệp (diện tích đất 570m<sup>2</sup>, diện tích nhà 1.035m<sup>2</sup>) với số tiền thu được là 13.279.000.000 đồng, được nộp vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc Nhà nước Đà Nẵng do Bộ Tài chính làm chủ tài khoản theo Quyết định số 1113/QĐ-BTC ngày 20/5/2009 của Bộ Tài chính.

- Giữ lại tiếp tục sử dụng 322 cơ sở nhà đất với tổng diện tích đất 2.122.563m<sup>2</sup>, diện tích nhà 852.048m<sup>2</sup>, trong đó Bộ Tài chính đã có ý kiến xử lý 200 cơ sở, chưa có ý kiến xử lý 122 cơ sở.

- Tiếp tục làm việc với các cơ quan có liên quan để xử lý theo quy định 13 cơ sở nhà đất với tổng diện tích đất 145.927m<sup>2</sup>, tổng diện tích nhà 39.270m<sup>2</sup> (tại thời điểm kiểm tra, đất còn để trống, chưa xây dựng nên UBND thành phố chỉ ghi nhận hiện trạng, chưa đề xuất phương án xử lý), gồm: Công ty TNHH Dược phẩm TW 1 và Trường Đại học Kỹ thuật Y Dược thuộc Bộ Y tế, Cảng Đà Nẵng thuộc Tổng Công ty Hàng hải Việt Nam, Bảo hiểm xã hội, Ban Quản lý dự án 1 - Bộ Giao thông Vận tải.

**2.3. Kết quả kiểm tra việc sắp xếp cơ sở nhà đất theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ thấy:** UBND thành phố cho phép bán 52 cơ sở nhà đất khi chưa có phương án sắp xếp, xử lý là không đúng theo quy định tại Điều 7 Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước và

Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg và Thông tư hướng dẫn số 83/2007/TT-BTC ngày 16/7/2007 của Bộ Tài chính.

## **II. Việc chuyển đổi quỹ đất công có vị trí đặc địa sang mục đích khác**

Theo Báo cáo số 347/BC-UBND ngày 16/8/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng, từ năm 2010 đến tháng 4/2017, đối với quỹ đất công, thành phố đã chuyển quyền sử dụng, giao/cho thuê 169 thửa đất với tổng diện tích 3.578.783m<sup>2</sup>, trong đó: giao/cho thuê thông qua hình thức đấu giá là 52 thửa đất, diện tích 353.752,3m<sup>2</sup>; số tiền sử dụng đất đã nộp vào ngân sách là hơn 4.566 tỷ đồng/5.144 tỷ đồng phải nộp (đạt tỷ lệ 89%).

Năm 2012, Thanh tra Chính phủ đã thanh tra và có kết luận về những sai phạm của UBND thành phố Đà Nẵng trong việc chấp hành pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai của thành phố. Sau đó, một số cơ quan Trung ương như: Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư cũng tiến hành thanh tra về quản lý đất đai, đầu tư xây dựng, nhiều sai phạm đã được chỉ ra và UBND thành phố Đà Nẵng triển khai khắc phục.

Tuy nhiên, qua thanh tra việc chuyển đổi quỹ đất công đối với 12 dự án (chưa được các bộ, ngành thanh tra) có vị trí ven biển, ven sông Hàn và trực giao thông chính của thành phố Đà Nẵng vẫn còn những sai phạm sau:

### **1. Việc chấp hành quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng đô thị đối với các thửa đất được giao/cho thuê**

Trong 12 dự án được thanh tra có 02 dự án tại thời điểm quyết định giao/cho thuê đất chưa có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt (Khu du lịch Bãi Trẹm và Lô đất L09 thuộc dự án Khu biệt thự Suối Đá). Sau đó, đã được cập nhật và khoanh định trên bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2010 của thành phố Đà Nẵng, được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 11/2006/NQ-CP ngày 26/5/2006.

Một số lô đất hình thành khi đầu tư xây dựng mới các tuyến đường (các lô đất thuộc dự án Xây dựng đường Nguyễn Văn Linh, đoạn qua quận Hải Châu; Lô A1.2, Lô A2.2 thuộc dự án Vệt thương mại du lịch tuyến ven biển Sơn Trà - Điện Ngọc, đoạn từ Lê Văn Thứ đến Nguyễn Phan Vinh, Lô A1.2, Lô A2.2 thuộc dự án Vệt khai thác quỹ đất mở rộng đường Lê Văn Hiến và Trần Đại Nghĩa), được quy hoạch để xây dựng công trình công cộng, thương mại dịch vụ, khi tổ chức bán đấu giá hoặc giao đất cho tổ chức, cá nhân, UBND thành phố và các cơ quan chức năng đã chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở nhưng chưa có quyết định điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất là không phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và vi phạm Điều 31, Điều 36, Điều 37 Luật Đất đai năm 2003.

## **2. Việc giao/cho thuê, chuyển quyền sử dụng đất**

Trong 12 dự án được kiểm tra có 04 dự án được giao theo hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không tuân thủ trình tự, thủ tục theo các quy định của pháp luật về quản lý đất đai (Khu du lịch Bãi Trẹm, Khu du lịch Bãi Bụt, Khu dân cư kho thiết bị phụ tùng An Đồn và Lô đất L09 thuộc dự án Khu Biệt thự Suối Đá) là vi phạm Khoản 4 Điều 5 Luật Đất đai năm 2003; có 02 dự án đầu tư có sử dụng đất và 05 lô đất được giao/cho thuê không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất là vi phạm Điều 58 Luật Đất đai năm 2003, Điều 61 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 và Luật Đất đai 2013 (dự án DHC-Marina Bến du thuyền và Câu lạc bộ thể thao dưới nước; dự án Bất động sản và Bến du thuyền Đà Nẵng; Lô đất A1.1 thuộc dự án Vệt thương mại du lịch tuyến ven biển Sơn Trà- Điện Ngọc, đoạn từ Lê Văn Thứ đến Nguyễn Phan Vinh; Lô A1-1, A1-2, A1-3 thuộc dự án Vệt khai thác quỹ đất mở rộng đường Lê Văn Hiến và Trần Đại Nghĩa; Lô L09 thuộc dự án Khu biệt thự Suối Đá).

Ngoài ra, còn có một số lô đất, sau khi có quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá (Lô A4 thuộc dự án Xây dựng đường Nguyễn Văn Linh, đoạn qua quận Hải Châu; Lô A1.2, A2.2, A2.3 thuộc dự án Vệt thương mại du lịch tuyến ven biển Sơn Trà- Điện Ngọc, đoạn từ Lê Văn Thứ đến Nguyễn Phan Vinh), UBND thành phố cho phép chuyển tên người sử dụng đất theo quy định tại Văn bản số 1283/UBND-QLĐT ngày 02/3/2010 của UBND thành phố (thực chất là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nhưng không thông qua hoạt động chuyển nhượng theo quy định của pháp luật) là vi phạm quy định tại Điều 13, 14 Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ; không thực hiện nghĩa vụ về thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ là vi phạm các quy định tại Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007, Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/6/2011 của Chính phủ.

## **3. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất**

Qua kiểm tra cho thấy, tổ chức được giao thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đã không thực hiện đầy đủ hoặc chưa đúng các nội dung, điều kiện theo quy định về đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại Luật Đất đai và Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ như: Không có phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt; thông báo mời đấu giá nêu không đúng mục đích sử dụng đất đã được phê duyệt (mục đích sử dụng đất đã được phê duyệt là “thương mại dịch vụ” hoặc “công trình công cộng” nhưng được thông báo là “đất ở lâu dài”), nội dung thông báo chưa đầy đủ thông tin về quy hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng chi tiết; không kiểm tra hiện trạng mặt bằng dẫn đến tổ chức đấu giá khi thửa đất chưa được giải phóng mặt bằng; không có số liệu đo đạc kỹ thuật thửa đất dẫn đến sai lệch diện tích giữa phê duyệt và bàn giao thực tế; thủ tục



đấu giá không có quy định, điều kiện về vốn hoặc khả năng tài chính để thực hiện phương án đầu tư theo quy định (các lô đất thuộc dự án Vệt thương mại du lịch tuyến ven biển Sơn Trà - Điện Ngọc đoạn từ Lê Văn Thứ đến Nguyễn Phan Vinh và dự án Xây dựng đường Nguyễn Văn Linh đoạn qua quận Hải Châu).

#### **4. Việc xác định giá đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai**

##### **4.1. Xác định giá đất và thu tiền sử dụng đất**

UBND thành phố có Văn bản số 1283/UBND-QLĐTh ngày 02/3/2010, trong đó có quy định việc xác định giá đất để giao đất (thông qua đấu giá và không đấu giá) đối với các thửa đất có quy hoạch đất công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, du lịch được xác định theo giá đất ở đô thị (trên cơ sở bảng giá đất của UBND thành phố ban hành hàng năm nhân với hệ số sinh lợi và hệ số vị trí đất), trình lãnh đạo UBND thành phố quyết định tại các cuộc họp giao ban giữa Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố.

Kiểm tra việc xác định giá và thu tiền sử dụng đất đối với một số dự án có các vi phạm sau:

- Trong phương án xác định giá đất, việc khảo sát giá bất động sản trên thị trường có nội dung chưa đầy đủ theo quy định, như: thông tin các thửa đất so sánh chưa đầy đủ (dự án Khu đô thị Capital Square 2; dự án khu công viên biệt thự sinh thái và văn phòng tháp tầng; dự án Khu dân cư Nhà máy cao su Đà Nẵng), áp dụng hệ số điều chỉnh giảm giá do quy mô, diện tích đất lớn là chưa đúng quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; áp dụng hệ số phân vệt không đúng quy định tại Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 20/12/2014 của UBND thành phố (Dự án khu đô thị Capital Square 2 áp dụng hệ số phân vệt giảm 0,1 so với quy định).

- UBND thành phố quyết định giá thu tiền sử dụng đất thấp hơn giá do Hội đồng thẩm định giá đất trình nhưng không có căn cứ, cơ sở là không thực hiện đúng quy định của Luật Đất đai, Nghị định số 188/2004/NĐ-CP, Nghị định số 198/2004/NĐ-CP của Chính phủ (dự án Khu du lịch Bãi Trẹm: Phần diện tích đất thu tiền năm 2003 được Sở Tài chính tham mưu giá giao đất 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup> và giá thuê đất là 3.570 đồng/m<sup>2</sup>/năm. UBND thành phố phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất là 1.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá cho thuê đất là 2.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm, làm giảm tiền sử dụng đất phải nộp là 4.480.000.000 đồng và 1.570 đồng/m<sup>2</sup>/năm đối với diện tích đất cho thuê; phần diện tích đất thu tiền năm 2006, Sở Tài chính tham mưu giá thu tiền sử dụng đất là 1.300.000 đồng/m<sup>2</sup> và giá thuê đất là 3.250 đồng/m<sup>2</sup>/năm, UBND thành phố phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất là 1.100.000 đồng/m<sup>2</sup>).

- Xác định chi phí bán hàng, môi giới không phù hợp tại dự án Khu dân cư An Đồn, UBND thành phố đã xác định chi phí quản lý, quảng cáo, môi giới là 9% doanh thu, cao hơn nhiều so với các dự án khác, cần phải được kiểm tra, rà soát xác định lại cho phù hợp, bình đẳng với các dự án khác, không để thất thoát ngân sách nhà nước.

- Tính thiếu diện tích phải thu tiền sử dụng đất so với kết quả đấu giá đã được công nhận (thiếu 70m<sup>2</sup> của thửa A2.2 với số tiền 840.000.000 đồng và 135m<sup>2</sup> của thửa A2.3 với số tiền 1.350.000.000 đồng, thuộc dự án Vệt thương mại du lịch tuyến ven biển Sơn Trà - Điện Ngọc, đoạn từ Lê Văn Thứ đến Nguyễn Phan Vinh).

- Chưa kịp thời xác định bổ sung tiền sử dụng đất đối với diện tích đất tăng thêm do điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết (dự án Bất động sản và Bến du thuyền Đà Nẵng tăng thêm 1.047m<sup>2</sup> đất ở) và Dự án Khu công viên, biệt thự sinh thái và văn phòng thấp tầng tại phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà (tăng thêm 700m<sup>2</sup> đất ở và thương mại dịch vụ).

- Chậm ký hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước để thu tiền thuê đất, thuê mặt nước tại dự án DHC-MARINA Bến du thuyền và Câu lạc bộ thể thao dưới nước (dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng mới ký hợp đồng thuê đất).

- Điều chỉnh hệ số ngã ba, ngã tư của Lô A7 thuộc dự án Xây dựng đường Nguyễn Văn Linh đoạn qua địa bàn quận Hải Châu từ 1,4 xuống còn 1,3 không đúng quy định của UBND thành phố, làm giảm tiền sử dụng đất với số tiền là 6.584.760.000 đồng.

- Không xác định lại giá để giao đất đối với những lô đất đấu giá không thành, tự phê duyệt giảm giá 10% (theo Văn bản số 7512/UBND-KTTH ngày 19/9/2012 của UBND thành phố) là không đủ căn cứ, cơ sở, không đúng quy định của Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012, dẫn đến giảm tiền sử dụng đất đối với Lô A7 thuộc dự án Xây dựng đường Nguyễn Văn Linh (đoạn qua địa bàn quận Hải Châu) là 8.562.153.000 đồng.

- Xác định sai thời điểm tính giá đất để thu tiền sử dụng đất, làm giảm tiền sử dụng đất phải nộp là 20.160.000.000 đồng và 1.370 đồng/m<sup>2</sup>/năm đối với diện tích đất thuê (dự án Khu du lịch Bãi Bụt giao đất năm 2004, tính giá đất theo phương án giá năm 2001).

- Không tính phạt chậm nộp tiền sử dụng đất với số tiền chậm nộp của dự án Khu du lịch Bãi Bụt là vi phạm Thông tư số 70/2006/TT-BTC ngày 02/8/2006, Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 và các quy định của Luật Quản lý thuế.

- UBND thành phố chỉ đạo Sở Tài chính xác định giá thu tiền sử dụng đất lô đất L09 thuộc dự án Khu biệt thự Suối Đá không có căn cứ, cơ sở, không phù hợp các quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 188/2004/NĐ-CP của Chính phủ (UBND thành phố chỉ đạo mức giá 1.500.000 đồng đến 2.500.000 đồng tại Thông báo số 99/TB-VPUB ngày 25/4/2006).

#### **4.2. Giảm tiền sử dụng đất**

- Năm 2012, Thanh tra Chính phủ đã thanh tra và kết luận việc UBND thành phố Đà Nẵng giảm 10% tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân khi nộp

đủ tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước trong vòng 60 ngày là vi phạm quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 và Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính, yêu cầu UBND thành phố Đà Nẵng kiểm tra, rà soát tất cả các trường hợp vi phạm để xử lý thu hồi. Tuy nhiên, qua kiểm tra 12 dự án thấy UBND thành phố chưa thực hiện truy thu số tiền được giảm sai quy định là 11.794.405.120 đồng.

- UBND thành phố hỗ trợ lãi suất (tương đương 10% tiền sử dụng đất phải nộp) cho người sử dụng đất khi nộp tiền trước thời hạn vào ngân sách nhà nước theo tinh thần Quyết định số 13/2006/QĐ-TTg ngày 16/01/2006 của Thủ tướng Chính phủ là không phù hợp (theo Quyết định của Thủ tướng, thành phố Đà Nẵng được thực hiện cơ chế hỗ trợ một phần lãi suất cho các tổ chức khi các tổ chức vay vốn để đầu tư vào các dự án khu công nghiệp, các dịch vụ môi trường, vệ sinh công cộng, thoát nước... trong phạm vi và khả năng của ngân sách Thành phố và theo quy định của pháp luật), làm giảm số tiền sử dụng đất phải nộp là 22.242.133.000 đồng.

### **4.3. Gia hạn thời gian nộp tiền sử dụng đất**

Việc UBND thành phố chấp thuận cho nhiều lô đất được gia hạn nộp tiền sử dụng đất với nhiều lý do khác nhau như: do khó khăn về tài chính, do vướng mắc về giải phóng mặt bằng, do sai lệch về diện tích phải đo đạc lại...(Lô A1, A5, A6, A21 thuộc dự án Xây dựng đường Nguyễn Văn Linh, đoạn qua quận Hải Châu, Lô A1-1, A1-2, A1-3 thuộc dự án Vệt khai thác quỹ đất mở rộng đường Lê Văn Hiến và Trần Đại Nghĩa) là vi phạm các quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 và quy định của Luật Quản lý thuế.

### **5. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

UBND thành phố có Văn bản số 2747/UBND-QLĐT ngày 25/4/2012 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất sản xuất kinh doanh, được xác định thời hạn sử dụng là ổn định lâu dài, xây dựng theo quy hoạch. Vì vậy, nhiều thửa đất được kiểm tra, cơ quan chức năng của thành phố Đà Nẵng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thời hạn lâu dài cho đất sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ (Lô A1.2, A1.3, A2.2 thuộc dự án Vệt khai thác quỹ đất mở rộng đường Lê Văn Hiến và Trần Đại Nghĩa; Lô A1.3, A1.4 thuộc dự án Vệt thương mại du lịch tuyến ven biển Sơn Trà - Điện Ngọc, đoạn từ Lê Văn Thứ đến Nguyễn Phan Vinh; Lô A7, A24 thuộc dự án Xây dựng đường Nguyễn Văn Linh, đoạn qua quận Hải Châu) là vi phạm Điều 67 Luật Đất đai 2003.

Ngoài ra, đối với dự án khu du lịch Bãi Bụt, theo quy hoạch được phê duyệt là khu du lịch nghỉ dưỡng tại khu vực bán đảo Sơn Trà nhưng cơ quan chức năng của thành phố đã cấp 10 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tổng diện tích là 21.000 m<sup>2</sup>) với mục đích đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài cho Công ty TNHH Hải Duy là trái quy định của Luật Đất đai năm 2003 (Điều 31 và Điều 67).

## **PHẦN III: KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ**

### **1. Kết luận**

Thực hiện chủ trương của UBND thành phố về khai thác quỹ đất và bán nhà công sản trên địa bàn thành phố, trong thời gian từ 01/01/2010 đến 31/12/2016 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng đã triển khai thực hiện việc chuyển đổi đối với 52 cơ sở nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước sang mục đích khác và chuyển quyền sử dụng, giao/cho thuê 169 thửa đất tạo nguồn thu cho ngân sách thành phố, đáp ứng được một phần nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của thành phố. Tuy nhiên, quá trình thực hiện còn một số tồn tại, hạn chế, vi phạm như sau:

1.1. UBND thành phố cho phép bán 52 cơ sở nhà đất công sản khi chưa có phương án sắp xếp, xử lý là không đúng theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 52/2009/NĐ-CP ngày 3/6/2009 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản nhà nước, Điều 7 Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước, Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg và Thông tư hướng dẫn số 83/2007/TT-BTC ngày 16/7/2007 của Bộ Tài chính. Trách nhiệm thuộc UBND thành phố, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Công ty Quản lý nhà và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

1.2. UBND thành phố cho thuê 04 cơ sở nhà đất, sau đó bán lại cho bên thuê và bán trực tiếp 02 cơ sở nhà đất sử dụng làm mục đích thương mại dịch vụ và một số lô đất không thông qua đấu giá là vi phạm quy định tại Điều 58 Luật Đất đai năm 2003, Điều 61 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, Điều 20 Nghị định số 52/2009/NĐ-CP ngày 3/6/2009 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản nhà nước, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản. Trách nhiệm thuộc UBND thành phố, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Công ty Quản lý nhà và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

1.3. Trong 52 cơ sở nhà đất được bán, chuyển sang mục đích sử dụng khác, có 08 cơ sở nhà đất bên thuê được mua không thông qua hình thức đấu giá liên quan đến ông Phan Văn Anh Vũ. Ngoài ra, còn có 02 cơ sở nhà đất bán cho Công ty CP Công nghệ phẩm là đơn vị đang thuê, sau đó đơn vị này cũng bán lại cho đối tượng khác. Qua kiểm tra thấy có dấu hiệu vi phạm pháp luật, Thanh tra Chính phủ đã chuyển hồ sơ, tài liệu và kết quả xác minh ban đầu sang Bộ Công an để tiếp tục được điều tra, xác minh làm rõ theo quy định của pháp luật.

1.4. Việc xác định giá thu tiền sử dụng đất khi chuyển đổi quỹ đất công, các cơ sở nhà đất sang mục đích khác chưa sát với giá thị trường, chưa thực hiện đúng các phương pháp xác định giá theo quy định tại Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày

30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; ngoài ra còn tính thiếu diện tích; xác định sai thời điểm tính thu tiền sử dụng đất; hệ số ngã ba, ngã tư; chi phí lãi suất,... làm thất thu ngân sách số tiền 53.831.927.680 đồng. Trách nhiệm thuộc về UBND thành phố, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.

1.5. Việc UBND thành phố cho phép giảm 10% tiền sử dụng đất là vi phạm quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ, đã được Thanh tra Chính phủ kết luận, Thủ tướng Chính phủ có ý kiến chỉ đạo, yêu cầu UBND thành phố Đà Nẵng kiểm tra, rà soát tất cả các trường hợp vi phạm để xử lý thu hồi. Qua kiểm tra 52 cơ sở nhà đất và 12 dự án thấy UBND thành phố chưa thực hiện truy thu số tiền giảm sai quy định là 63.839.050.090 đồng (trong đó: 52 cơ sở nhà đất là 52.044.644.970đ; 05 lô đất công là 11.794.405.120đ). UBND thành phố quyết định giảm 10% tiền sử dụng đất để hỗ trợ lãi suất cho người sử dụng đất là không phù hợp quy định của Thủ tướng Chính phủ tại Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 13/2006/QĐ-TTg ngày 16/01/2006, làm thất thu ngân sách số tiền sử dụng đất phải nộp 22.242.133.000 đồng. Trách nhiệm thuộc UBND thành phố, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Công ty Quản lý nhà và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

1.6. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và các cơ sở nhà đất chưa phù hợp các quy định của Luật Đất đai và Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ về Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất (tổ chức đấu giá không có phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; thông báo sai mục đích sử dụng đất đã được phê duyệt; chưa xác định chính xác diện tích thửa đất; việc xác định, thẩm định và phê duyệt giá đất để đấu giá không phù hợp; cho phép chuyển đổi tên người sử dụng đất sau khi trúng đấu giá...). Trách nhiệm thuộc về UBND thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Hội đồng thẩm định giá, các tổ chức, cá nhân có liên quan.

1.7. UBND thành phố cho phép gia hạn, quy định thời hạn nộp tiền vượt quá thời gian quy định cho các đối tượng sử dụng đất sau khi phê duyệt kết quả trúng đấu giá; không phạt chậm nộp đối với số tiền sử dụng đất nộp chậm quá thời gian đã được gia hạn là không đúng thẩm quyền, không tuân thủ các quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 và quy định của Luật Quản lý thuế. Trách nhiệm thuộc về UBND thành phố, Văn phòng UBND thành phố, các tổ chức được giao quản lý quỹ đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

## **2. Kiến nghị**

Tổng Thanh tra Chính phủ kiến nghị Thủ tướng Chính phủ:

2.1. Kiểm điểm trách nhiệm và có hình thức xử lý theo quy định đối với Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng và các tổ chức, cá nhân liên quan (thời kỳ 2010 - 2016) theo phân cấp cán bộ, đã để xảy ra các vi phạm, khuyết điểm trong việc chuyển đổi quỹ đất công và các cơ sở nhà đất được nêu trong kết luận thanh tra.

2.2. Chỉ đạo Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng thực hiện một số nội dung sau:

2.2.1. Tiếp tục thực hiện nghiêm ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 298/TB-VPCP ngày 15/8/2018 của Văn phòng Chính phủ truyền đạt ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Thường trực Trương Hòa Bình, Văn bản số 1930/VPCP-V.I ngày 19/11/2012 của Văn phòng Chính phủ và Kết luận số 2852/KL-TTCT ngày 02/11/2012 của Thanh tra Chính phủ về việc thu hồi số tiền giảm 10% tiền sử dụng đất không đúng quy định; điều chỉnh đối với các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp sai cho các đối tượng.

Thu hồi, điều chỉnh các văn bản của UBND thành phố về việc hỗ trợ lãi suất bằng 10% tiền sử dụng đất; Văn bản số 7512/UBND-KTTH ngày 19/9/2012 về việc giảm 10% giá đấu giá đất để giao đất khi đấu giá không thành; Văn bản số 2747/UBND-QLĐT ngày 25/4/2012 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sản xuất, kinh doanh với thời hạn sử dụng lâu dài; Văn bản số 1283/UBND-QLĐT ngày 02/3/2010 về việc cho phép chuyển tên người sử dụng đất không thông qua hoạt động chuyển nhượng và hướng dẫn ghi nội dung mục đích sử dụng đất trái quy định trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2.2. Chấn chỉnh công tác xác định, thẩm định và phê duyệt giá chuyển quyền sử dụng đất; việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; chuyển mục đích sử dụng đất; việc gia hạn, miễn giảm tiền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

2.2.3. Xác định lại giá thu tiền sử dụng đất đối với Dự án khu đô thị Capital Square 2; Lô A7 thuộc dự án Xây dựng đường Nguyễn Văn Linh; cơ sở nhà đất số 34 Bạch Đằng (không xác định giá theo địa chỉ số 2A Lý Tự Trọng); nhà đất số 16 Bạch Đằng và 13 cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước được giám hệ số sinh lợi không có căn cứ, cơ sở và chi phí bán hàng 9% tại dự án Khu dân cư An Đồn (cao hơn các dự án khác), chịu trách nhiệm về xác định lại tỷ lệ chi phí bán hàng cho dự án này. Thu bổ sung tiền sử dụng đất đối với 02 dự án được điều chỉnh quy hoạch làm tăng diện tích (dự án Khu công viên, biệt thự sinh thái và văn phòng thấp tầng; dự án Bất động sản và Bến du thuyền Đà Nẵng).

Việc xác định lại giá thu tiền sử dụng đất lô đất L09 thuộc dự án Khu biệt thự Suối Đá; tiền thuê đất đối với dự án Khu du lịch Bãi Trẹm và Khu du lịch Bãi Bụt cũng như các sai phạm khác sẽ được xem xét, xử lý tổng thể khi có Kết luận thanh tra toàn diện việc chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai, bảo vệ và phát triển rừng, bảo vệ môi trường đối với các dự án đầu tư xây dựng trên Bán đảo Sơn Trà theo chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Trương Hòa Bình tại Văn bản số 2796/VPCP-NN ngày 13/9/2017 của Văn phòng Chính phủ.

2.2.4. Xử lý về kinh tế, tài chính

Thu nộp về ngân sách số tiền **139.913.111.770 đồng**, bao gồm:

- Số tiền 10% hỗ trợ lãi suất không đúng quy định: **22.242.133.000 đồng**.

- Xác định sai địa chỉ cơ sở nhà đất 34 Bạch Đằng **8.471.057.280 đồng**.
- Số tiền giảm 10% sai quy định là **63.839.050.090 đồng**; số tiền giảm so với chứng thư thẩm định giá tại nhà 48 Nguyễn Du **11.946.110.400 đồng**.
- Số tiền thu thiếu (do xác định thiếu diện tích) của Lô đất A2.2 và A2.3 thuộc dự án Vệt thương mại du lịch tuyến ven biển Sơn Trà - Điện Ngọc, đoạn từ Lê Văn Thứ đến Nguyễn Phan Vinh: **2.190.000.000 đồng**.
- Phê duyệt giá sai thời điểm, áp dụng hệ số ngã ba, ngã tư sai quy định, giảm giá không có căn cứ cơ sở số tiền **31.224.760.000 đồng**.

2.2.5. Chỉ đạo cơ quan thuế thu nộp ngân sách thành phố tiền sử dụng đất đối với các tổ chức, cá nhân còn nợ đọng; xử lý việc chậm nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định; kiểm tra, rà soát các trường hợp được chuyển tên khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định nghĩa vụ ngân sách nhà nước các tổ chức, cá nhân thực hiện.

2.2.6. Chỉ đạo các cơ quan chức năng, các cấp chính quyền địa phương tăng cường kiểm tra, rà soát, đôn đốc các chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng đối với các dự án, phương án đầu tư được giao/cho thuê đất theo đúng tiến độ, cam kết đầu tư; kiên quyết xử lý các trường hợp vi phạm quy định pháp luật, không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với ngân sách nhà nước, chậm hoặc không triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

2.3. Chỉ đạo Bộ Công an khẩn trương điều tra, xác minh và có kết luận điều tra đối với 10 cơ sở nhà đất đã được Thanh tra Chính phủ chuyển hồ sơ, tài liệu theo Văn bản số 229/TTCP-C.II ngày 03/10/2018 của Thanh tra Chính phủ; báo cáo Thủ tướng Chính phủ kết quả thực hiện.

Trên đây là Thông báo Kết luận thanh tra việc chuyển đổi nhà, đất công có vị trí đặc địa sang mục đích khác trên địa bàn thành phố Đà Nẵng./.

Nơi nhận: *(khu)*

- Tổng Thanh tra Chính phủ (để b/c);
- Phó Tổng TTCP Bùi Ngọc Lam, Trần Văn Minh;
- Trung tâm TT (để đăng Công TTĐT);
- Vụ GS,TD&XLSTT,
- Vụ KH-TH;
- Cục II;
- Lưu: VT, Hsơ ĐTT.

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



**Bùi Ngọc Lam**