

Số: 78 /TB-TTTP-P3

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 7 năm 2020

## THÔNG BÁO KẾT LUẬN THANH TRA

**Việc chấp hành quy định pháp luật trong thực hiện Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè do Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng làm chủ đầu tư**

Thực hiện Quyết định số 5983/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt Kế hoạch công tác thanh tra năm 2019 của Thanh tra thành phố, Chánh Thanh tra thành phố có Quyết định số 138/QĐ-TTTP-P3 ngày 08 tháng 5 năm 2019 tiến hành thanh tra việc chấp hành pháp luật trong thực hiện Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè và Quyết định số 194/QĐ-TTTP-P3 ngày 12 tháng 7 năm 2019 về gia hạn thời gian thanh tra thêm 15 ngày.

Ngày 12 tháng 12 năm 2019, Chánh Thanh tra thành phố có Kết luận thanh tra số 33/KL-TTTP-P3 đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Nguyễn Thành Phong chấp thuận, thống nhất chỉ đạo xử lý tại Thông báo số 252/TB-VP ngày 10 tháng 4 năm 2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố.

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 tháng 9 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thanh tra, Chánh Thanh tra thành phố thông báo kết luận thanh tra như sau:

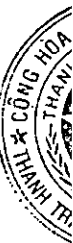
### I. NỘI DUNG THANH TRA VÀ THỜI KỲ THANH TRA:

- Nội dung thanh tra: thanh tra việc chấp hành quy định pháp luật trong thực hiện Dự án Khu dân cư Nhơn Đức, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè do Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (gọi tắt là Công ty Vạn Phát Hưng) làm chủ đầu tư.

- Thời kỳ thanh tra: theo thời gian thực hiện dự án, các vụ việc phát sinh có liên quan đến nội dung thanh tra ngoài thời gian trên nếu xét thấy cần thiết vẫn tiến hành thanh tra để kết luận theo quy định của pháp luật.

### II. KẾT LUẬN THANH TRA:

Dự án Khu dân cư Nhơn Đức do Công ty Vạn Phát Hưng được giao làm chủ đầu tư với quy mô 9,33 ha tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè theo Quyết định số 3615/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố, đến nay đã hết thời gian được chấp thuận đầu tư nhưng vẫn chưa hoàn thành bàn giao đưa công trình vào sử dụng, quyết toán đầu tư. Quá trình thực hiện Dự án, đã phát sinh một số sai phạm, thiếu sót thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong việc chấp hành các quy định của pháp



luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở, quản lý, sử dụng tài sản công, kinh doanh bất động sản, thuế cần phải xem xét xử lý, chấn chỉnh để nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý Nhà nước đối với dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố, cụ thể như sau:

- Công ty Vạn Phát Hưng, chủ đầu tư Dự án vi phạm trên nhiều lĩnh vực đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, bao gồm: nhận chuyển nhượng đất lúa trước khi được chấp thuận địa điểm đầu tư; đầu tư xây dựng công trình trên đất khi chưa được cơ quan có thẩm quyền giao đất trên thực địa; thi công xây dựng các công trình hạ tầng, móng cọc nhà (có diện tích xây dựng được quy hoạch trên 500m<sup>2</sup>) không có Giấy phép xây dựng; bán 370 nền đất có móng cọc tại Dự án khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép; bàn giao nhà ở để đưa vào sử dụng khi chưa được cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu; chuyển nhượng 16 nền đất có diện tích chuyển nhượng nhiều hơn diện tích thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chưa thực hiện đầu tư xây dựng trường tiểu học phục vụ cộng đồng dân cư, chưa đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, các khu công viên cây xanh, vườn hoa nhóm ở để lập hồ sơ hoàn công và bàn giao cho cơ quan chuyên ngành để quản lý, kê khai với chính quyền địa phương, chưa báo cáo tình hình thực hiện Dự án, chưa hoàn thành thủ tục về quyền sử dụng đất của Dự án.

Đến nay, Dự án chưa hoàn thành theo thời hạn được chấp thuận đầu tư trong khi các cơ quan có thẩm quyền chậm xử lý hoặc chưa xử lý các vi phạm của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

Trách nhiệm chính và trực tiếp thuộc về đại diện theo pháp luật của Công ty Vạn Phát Hưng. Trách nhiệm trong giám sát, kiểm tra, quản lý Nhà nước thực hiện Dự án theo phân cấp thuộc về lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, lãnh đạo Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè, lãnh đạo Thanh tra Sở Xây dựng và lãnh đạo các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính được phân công tại thời kỳ có liên quan.

- Về nghĩa vụ nộp thuế, Công ty Vạn Phát Hưng, chủ đầu tư Dự án chậm kê khai hoặc không kê khai nộp thuế, không thực hiện quản lý, sử dụng hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ đúng quy định đối với một số trường hợp sau:

+ Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ dân từ tháng 7 năm 2006 đến tháng 11 năm 2010 nhưng mãi đến năm 2011 mới thực hiện kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ là vi phạm về thủ tục kê khai nộp thuế và chậm nộp tiền thuế theo quy định của pháp luật về thuế. Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính của đơn vị, Chi cục Thuế huyện Nhà Bè không phát hiện để tiến hành xử phạt Công ty về hành vi chậm nộp thuế thu nhập cá nhân, không thu tiền chậm nộp là chưa thực hiện đúng, đủ nhiệm vụ thu ngân sách Nhà nước.

+ Công ty không kê khai nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ đối với khoản tiền chênh lệch tăng 6.673.110.000 đồng mà các hộ dân chuyển

nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án nhận được sau khi hủy Hợp đồng cũ và ký lại Hợp đồng mới (năm 2012, năm 2015) là vi phạm pháp luật về thuế.

+ Nhiều trường hợp Công ty xuất hóa đơn bán nền đất không trùng với ngày lập các phiếu thu hoặc một hóa đơn giá trị gia tăng xuất cho nhiều phiếu thu là không đúng theo quy định tại Khoản 1, Điều 15 Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2010 của Chính phủ quy định về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ và điểm a, Khoản 2, Điều 16 Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31 tháng 3 năm 2014 của Bộ Tài chính quy định về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ.

Trách nhiệm chính và trực tiếp thuộc về đại diện theo pháp luật của Công ty Vạn Phát Hưng. Trách nhiệm trong giám sát, kiểm tra, quản lý Nhà nước về thuế theo phân cấp thuộc về lãnh đạo Chi cục Thuế huyện Nhà Bè, Chi cục Thuế quận 7 và lãnh đạo Cục Thuế thành phố được phân công tại thời kỳ có liên quan.

- Trong việc xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của Công ty Vạn Phát Hưng tại Dự án, Ủy ban nhân dân xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè tự xác định diện tích đất Nhà nước trực tiếp quản lý trong Dự án (đất biên, rạch, đất giao thông nội đồng) không dựa trên kết quả áp ranh, đo vẽ của đơn vị tư vấn độc lập có chức năng dẫn đến số liệu thiếu thống nhất, chưa đảm bảo cơ sở pháp lý để tính tiền sử dụng đất chủ đầu tư phải nộp. Đến nay, các bên có liên quan vẫn chưa thể xác định chính xác diện tích đất Nhà nước trực tiếp quản lý tại Dự án (đất biên, rạch, đất giao thông nội đồng nằm rải rác, xen kẽ trong Dự án).

Trách nhiệm thuộc về lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè và lãnh đạo Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè được phân công tại thời kỳ có liên quan.

- Sở Xây dựng tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận đầu tư Dự án Khu dân cư Nhơn Đức tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè do Công ty Vạn Phát Hưng làm chủ đầu tư; Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố cho Công ty Vạn Phát Hưng tiếp tục đầu tư, cho chuyển mục đích sử dụng đất tại Dự án nhưng không báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố xử lý các vướng mắc về đất biên, rạch, đất giao thông nội đồng (khoảng từ 8.175,3m<sup>2</sup> đến 12.659,84m<sup>2</sup>) do Nhà nước trực tiếp quản lý nằm xen kẽ, rải rác trong phạm vi Dự án là chưa thực hiện đầy đủ nhiệm vụ được giao, chưa đúng về diện tích đất Công ty đã thỏa thuận bồi thường trên thực tế, cần nghiêm túc kiểm điểm rút kinh nghiệm.

### III. XỬ LÝ VÀ KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ:

Từ những kết luận nêu trên, Chánh Thanh tra thành phố kiến nghị và đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố thống nhất, kết luận chỉ đạo với những nội dung sau:

*1. Yêu cầu đại diện theo pháp luật của Công ty Vạn Phát Hưng thực hiện ngay các việc sau:* lu

- Chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, thuế và các quy định pháp luật khác có liên quan đến việc thực hiện Dự án nhà ở do Công ty làm chủ đầu tư đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận đầu tư.

- Khẩn trương đề xuất bằng văn bản cho cơ quan đăng ký đầu tư về việc giãn tiến độ thực hiện Dự án, trong đó cần có kế hoạch cụ thể, cam kết về tiến độ, khả năng tài chính để tiếp tục xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, cấp nước, thoát nước, chiếu sáng,...), hạ tầng xã hội, xây dựng và đẩy nhanh tiến độ xây dựng nhà ở, trường học tại Dự án theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Thực hiện đúng và đầy đủ trách nhiệm của chủ đầu tư đã được nêu tại các Quyết định về giao đất, chấp thuận đầu tư của Ủy ban nhân dân thành phố; chấp hành nghiêm túc việc báo cáo tiến độ thực hiện Dự án cho Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè theo quy định; chịu trách nhiệm khắc phục ngay các vi phạm về đất đai, xây dựng, nhà ở,... thuộc trách nhiệm chủ đầu tư đã nêu tại Kết luận thanh tra theo quy định.

- Nghiêm túc thực hiện nghĩa vụ tài chính đất đai, về tiền sử dụng đất, các khoản thuế, phí, lệ phí,... tại Dự án đúng quy định của pháp luật theo các thông báo, quyết định có liên quan của cơ quan có thẩm quyền.

## ***2. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường:***

- Xác định nguyên nhân, trách nhiệm trong việc Công ty Vạn Phát Hưng chậm nộp tiền sử dụng đất tại Dự án 9,33 ha, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè và xin ý kiến Hội đồng Thẩm định giá đất thành phố để trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định về số tiền tương đương tiền chậm nộp tiền sử dụng đất của Công ty Vạn Phát Hưng tại Dự án theo đúng quy định tại điểm d, Khoản 1, Điều 5 Nghị định số 45/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Kiểm tra, xử lý các vi phạm về đất đai của Công ty đã được nêu tại Kết luận thanh tra theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý trước khi tiếp tục giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty theo đúng quy định.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè và các cơ quan có liên quan xác định lại chính xác phần diện tích đất Nhà nước trực tiếp quản lý tại Dự án (đất biên, rạch, đất giao thông nội đồng nằm rải rác, xen kẹt), từ đó đề xuất việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan của chủ đầu tư tại Dự án theo đúng quy định.

## ***3. Giao Giám đốc Sở Xây dựng:***

- Chỉ đạo xử lý theo thẩm quyền đối với các hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản của Công ty Vạn Phát Hưng đã nêu tại Kết luận thanh tra.

*14*

- Tăng cường quản lý, giám sát, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản trong quá trình thực hiện Dự án của Công ty Vạn Phát Hưng.

#### **4. Giao Cục trưởng Cục Thuế thành phố:**

- Kiểm tra việc Công ty Vạn Phát Hưng phân bổ giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng bao gồm chi phí thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ dân là 52.022.381.881 đồng (Công ty chưa cung cấp tài liệu chi tiết để chứng minh), nhưng trên thực tế chi phí này đã được tính khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp để kết luận, xử lý vi phạm (nếu có) theo đúng quy định của pháp luật, tránh thất thu cho ngân sách Nhà nước.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính kiểm tra số tiền 658.789.495.000 đồng mà Công ty Vạn Phát Hưng đã nhận từ Trường Đại học Sư phạm Thể dục thể thao và Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường về khoản hoàn trả liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi một phần đất tại Dự án để xác định thuế giá trị gia tăng chủ đầu tư phải nộp theo đúng quy định, đảm bảo thu đúng, thu đủ vào ngân sách Nhà nước.

- Chỉ đạo Chi cục trưởng các Chi cục Thuế quận 7 và huyện Nhà Bè xử lý các vi phạm pháp luật về thuế của Công ty Vạn Phát Hưng được nêu tại Kết luận thanh tra theo quy định.

#### **5. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè:**

- Nghiêm túc chấn chỉnh công tác quản lý Nhà nước về đất đai, xây dựng và quy hoạch tại Dự án; tăng cường kiểm tra, giám sát chặt chẽ việc thực hiện Dự án của Công ty Vạn Phát Hưng đảm bảo đúng quy hoạch được duyệt.

- Định kỳ kiểm tra tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội của Dự án, báo cáo Sở Xây dựng và Sở quản lý chuyên ngành theo định kỳ 06 tháng/ lần và khi kết thúc Dự án theo đúng quy định tại Khoản 3, Điều 3 Quyết định số 3615/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị có liên quan để khẩn trương rà soát, xác định diện tích đất do Nhà nước trực tiếp quản lý tại Dự án (đất biên, rạch, đất giao thông nội đồng nằm rải rác, xen kẽ) để làm cơ sở xác định lại nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác mà chủ đầu tư phải thực hiện.

- Chỉ đạo Ủy ban nhân dân xã Nhơn Đức và các cơ quan chuyên môn trực thuộc huyện tăng cường phối hợp với Thanh tra Sở Xây dựng để kiểm tra, xử lý nghiêm các công trình xây dựng không phép, sai phép trong Dự án.

Các đơn vị báo cáo kết quả thực hiện các việc nêu trên cho Ủy ban nhân dân thành phố và Thanh tra thành phố trong thời gian 60 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố. *JG*



**6. Giao Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Cục trưởng Cục Thuế thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè:**

Tổ chức kiểm điểm trách nhiệm của các tập thể, cá nhân thuộc quyền quản lý có thiếu sót, sai phạm nêu tại Kết luận thanh tra và báo cáo kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân thành phố và Thanh tra thành phố trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố.

**7. Giao Chánh Thanh tra thành phố:**

Theo dõi, giám sát, đôn đốc, xử lý sau thanh tra; tổng hợp kết quả thực hiện của các cơ quan có liên quan; báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân thành phố theo quy định. /.

**Nơi nhận:**

- Chánh TTTP (để b/c);
- Phó Chánh TTTP Trần Đình Trữ (để b/c);
- Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông;
- Lưu: VT, P3, P8, ĐTT, Đg (soát) 5b. *gcl*

**KT. CHÁNH THANH TRA  
PHÓ CHÁNH THANH TRA**



**Trần Đình Trữ**