

Số: 83 /TB-TTTP-P3

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 7 năm 2020

THÔNG BÁO KẾT LUẬN THANH TRA

**Việc chấp hành quy định pháp luật trong thực hiện Dự án nhà ở tái định cư
kết hợp kinh doanh tại phân khu số 11B đường Nguyễn Hữu Thọ,
xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại –
Sản xuất - Xây dựng Đông Mê Kông 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 về thanh tra việc chấp hành quy định pháp luật trong thực hiện Dự án nhà ở tái định cư kết hợp kinh doanh tại phân khu số 11B đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè và Quyết định số 194/QĐ-TTTP-P3 ngày 12 tháng 7 năm 2019 về gia hạn thời hạn thanh tra thêm 15 ngày.

Ngày 12 tháng 12 năm 2019, Chánh Thanh tra thành phố có Kết luận thanh tra số 34/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 533/TB-VP ngày 01 tháng 7 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 nhà ở tái định cư kết hợp kinh doanh tại phân khu số 11B đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại - Sản xuất - Xây dựng Đông Mê Kông (gọi tắt là Công ty Đông Mê Kông) 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 nhà ở tái định cư kết hợp kinh doanh tại phân khu số 11B đường Nguyễn Hữu Thọ, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè do Công ty Đông Mê Kông được giao làm chủ đầu tư, qua thanh tra đã phát hiện nhiều sai phạm, thiếu sót từ khi chuẩn bị đầu tư đến thực hiện đầu tư dự án, thể hiện sự thiếu trách nhiệm của

chủ đầu tư và sự thiếu kiểm tra, kiểm soát chặt chẽ của 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, 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. Cụ thể như sau:

- Công ty Đông Mê Kông, chủ đầu tư dự án vi phạm trên nhiều lĩnh vực đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, bao gồm: chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, chưa hoàn thành thủ tục về quyền sử dụng đất, chưa kê khai với chính quyền địa phương về việc triển khai dự án, chưa báo cáo định kỳ 03 tháng/lần về tình hình thực hiện dự án, chưa xây dựng và bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, tự ý sử dụng đất tại Phân khu 11B để đầu tư xây dựng công trình trên đất khi chưa được cơ quan có thẩm quyền giao đất trên thực địa, xây dựng công trình ngoài phạm vi cho phép, sử dụng nhà thầu thi công xây dựng không có chứng chỉ năng lực hoạt động, bán 298 căn hộ tại dự án khi chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Đến nay, dự án đã trễ hạn hơn 24 tháng so với thời hạn được chấp thuận đầu tư nhưng vẫn chưa hoàn thành bàn giao đưa công trình vào sử dụng, chưa quyết toán đầu tư nên chưa có căn hộ để bàn giao cho thành phố phục vụ mục tiêu tái định cư cho người dân.

Trách nhiệm chính và trực tiếp thuộc về đại diện theo pháp luật Công ty Đông Mê Kông. 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 Phước Kiên, 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 được phân công tại thời kỳ có liên quan.

- Về nghĩa vụ nộp thuế, Công ty Đông Mê Kông hợp tác cùng Công ty Cổ phần Kinh doanh Quốc tế Anpha (Công ty Anpha) bán 298 căn hộ tại dự án nhưng chưa kê khai doanh thu, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp từ việc bán căn hộ; Công ty Anpha chỉ xuất hóa đơn và kê khai doanh thu từ hoạt động môi giới và kinh doanh bất động sản với Công ty Đông Mê Kông với số tiền là 24.639.000.000 đồng, không kê khai phần doanh thu còn lại là 23.645.720.000 đồng là có dấu hiệu vi phạm pháp luật về thuế.

Trách nhiệm thuộc về đại diện theo pháp luật của Công ty Đông Mê Kông, Công ty Anpha tại thời kỳ có liên quan.

- Chi cục thuế quận Bình Thạnh là đơn vị quản lý thuế đối với Công ty Đông Mê Kông, Công ty Anpha và Đoàn kiểm tra thuế theo Quyết định số 3168/QĐ-CT ngày 13 tháng 01 năm 2017 của Cục Thuế Thành phố đã kiểm tra thuế của Công ty Đông Mê Kông năm 2016 nhưng không phát hiện Công ty Đông Mê Kông có doanh thu từ việc bán căn hộ nhưng chưa kê khai doanh thu, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp là chưa thực hiện đầy đủ trách nhiệm được giao, cần nghiêm túc kiểm điểm rút kinh nghiệm.

- Công ty Đông Mê Kông thế chấp phần đất diện tích 22.931,2 m² thuộc Phân khu 11B cho Ngân hàng VPBank khi 11B chưa được cơ quan có thẩm

quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa thực hiện đúng Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

Trách nhiệm thuộc về đại diện pháp luật Công ty Đông Mê Kông và Ngân hàng VPBank thời kỳ có liên quan.

- Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 79/GPXD ngày 07 tháng 6 năm 2016 khi Công ty Đông Mê Kông chưa duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình phân khu 11B1 thuộc khu dân cư Đông Mê Kông, chưa được cơ quan có thẩm quyền bàn giao đất trên thực địa, chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư Đông Mê Kông và sau đó tiếp tục cấp Giấy phép xây dựng số 158/GPXD ngày 20 tháng 9 năm 2016 khi Công ty Đông Mê Kông chưa thực hiện các nội dung ghi tại Giấy phép xây dựng số 79/GPXD nêu trên, có hành vi vi phạm điều kiện khởi công xây dựng công trình, là chưa đúng quy định tại Khoản 1, 3 Điều 91, Khoản 2 Điều 95 và Khoản 1 Điều 107 Luật Xây dựng năm 2014 và Văn bản số 6462/UBND-ĐTMT ngày 14 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Trách nhiệm thuộc về lãnh đạo Sở Xây dựng được phân công tại thời kỳ có liên quan.

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 Đông Mê Kông thực hiện ngay các việc sau:

- 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 do Công ty làm chủ đầu tư đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận đầu tư.

- Khẩn trương, nghiêm túc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với phần đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất theo đúng Quyết định số 5681/QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố và các khoản thuế, phí, lệ phí khác tại dự án đúng quy định của pháp luật theo các thông báo, quyết định có liên quan của cơ quan có thẩm quyền, cụ thể trong khi chờ kết luận về việc xác định lại giá trị quyền sử dụng đất của các cơ quan có thẩm quyền, Công ty phải tiếp tục đóng số tiền 50,1 tỷ (*Năm mươi tỷ, một trăm triệu*) đồng theo Thông báo số 9404/TB-CT ngày 07 tháng 6 năm 2018 của Cục Thuế thành phố và Quyết định thu hồi tiền số 273/QĐ-TTTP-P3 ngày 19 tháng 9 năm 2019 của Thanh tra thành phố trong tháng 6 năm 2020. Trường hợp Công ty tiếp tục chậm trễ, chây ỳ trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Ủy ban nhân dân thành phố giao Sở Tài nguyên Môi trường xem xét, đề xuất thu hồi Dự án để xử lý theo quy định.

- Khẩn trương hoàn tất gia hạn đầu tư dự án và lập thủ tục đề nghị xin gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng và theo đúng quy định của pháp luật, trong đó phải nêu rõ các cam kết về tiến độ, khả năng tài chính để tiếp tục xây dựng hoàn chỉnh các hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội; phải tiếp tục thi công công trình trong tháng 6 và tháng 7 năm 2020, hoàn thành và bàn giao 320 căn hộ tái định cư tại các Block A, B, C, D của Dự án cho Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè trong quý 4 năm 2021, theo đúng quy hoạch và thời gian đã nêu tại Văn bản số 07-T5/2020/ĐMK-KHĐT ngày 27 tháng 5 năm 2020 của Công ty Đông Mê Kông.

- 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 Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè theo quy định. Khẩn trương khắc phục ngay các vi phạm về đất đai, xây dựng, nhà ở... thuộc trách nhiệm chủ đầu tư đã nêu trong phần Kết luận thanh tra theo quy định;

- Chịu trách nhiệm giải quyết các khiếu nại, kiến nghị của khách hàng mua căn hộ tại Dự án theo quy định của pháp luật.

- Nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các hộ dân có đất bị thu hồi tại Dự án quỹ đất dự trữ, đủ điều kiện được hỗ trợ mua căn hộ, Công ty phải cam kết và chịu trách nhiệm chi trả khoản tiền tương đương phí tạm cư để hỗ trợ cho các hộ dân trong trường hợp bàn giao căn hộ trễ hạn so với thời gian cam kết. Khoản hỗ trợ này sẽ được tính bắt đầu từ thời điểm cam kết bàn giao căn hộ vào cuối quý 4 năm 2021 đến thời điểm bàn giao căn hộ thực tế.

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ và Xây dựng An Đức (là Công ty con của Công ty Đông Mê Kông) thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật về thuế.

- Thực hiện nghiêm túc các nội dung khác đã cam kết tại Văn bản số 07-T5/2020/ĐMK-KHĐT ngày 27 tháng 5 năm 2020 của Công ty Đông Mê Kông.

2. 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 Đông Mê Kông đã nêu tại phần Kết luận thanh tra. Đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện của Công ty Đông Mê Kông đối với các quyết định xử lý của cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

- Xem xét, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết việc xin gia hạn đầu tư Dự án của Công ty Đông Mê Kông theo đúng quy định của pháp luật.

- 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 Đông Mê Kông.

3. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Trên cơ sở hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính liên quan đến Văn bản số 2337/STNMT-KTĐ ngày 30 tháng 3 năm 2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường về một số nội dung liên quan đến công tác xác định giá

trị quyền sử dụng đất của dự án, việc áp dụng khoản lãi chậm nộp đối với tiền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường khẩn trương chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xác định thời điểm và giá trị quyền sử dụng đất của Dự án; việc áp dụng lãi chậm nộp đối với tiền sử dụng đất (nếu có) gửi Hội đồng thẩm định giá đất thành phố thẩm định và trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định; không để kéo dài làm ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách của thành phố.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra vị trí, ranh giới phân đất mà Công ty Đông Mê Kông đang đầu tư xây dựng công trình và thực hiện Dự án để xử lý theo quy định.

- Kiểm tra, xử lý các hành vi phạm pháp luật về đất đai của Công ty Đông Mê Kông nêu tại phần Kết luận thanh tra theo quy định. Đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện của Công ty Đông Mê Kông đối với các quyết định xử lý của cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

- Hướng dẫn, xem xét, đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết việc gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng của Công ty Đông Mê Kông theo đúng quy định của pháp luật.

4. Giao Cục trưởng Cục thuế Thành phố:

Kiểm tra việc bán các căn hộ tại Dự án nhưng chưa kê khai doanh thu, thuế giá trị gia tăng, thu nhập doanh nghiệp liên quan đến các công ty Đông Mê Kông, Anpha vi phạm pháp luật về thuế để xử lý theo quy định của pháp luật, trường hợp có dấu hiệu tội phạm trốn thuế thì chuyển cơ quan cảnh sát điều tra xử lý.

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

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế Thành phố theo dõi, giám sát chặt chẽ việc chấp hành pháp luật trong việc thực hiện Dự án; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính, thuế... tại Dự án và việc thực hiện các nội dung đã cam kết tại Văn bản số 07-T5/2020/D9MK-KHĐT ngày 27 tháng 5 năm 2020 của Chủ đầu tư để tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố xử lý theo quy định.

- Định kỳ kiểm tra tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng tại Dự án của chủ đầu tư, báo cáo các Sở quản lý chuyên ngành theo định kỳ đúng quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Công ty Đông Mê Kông về phương án tiếp nhận, sử dụng và việc triển khai bàn giao căn hộ tái định cư cho hộ dân để báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

6. Giao Giám đốc các Sở: Xây dựng, 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.

7. Đề nghị Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh):

Kiểm tra việc thế chấp phân đất diện tích 22.931,2 m² thuộc Phân khu 11B liên quan đến Hợp đồng tín dụng số 268/2016/HDTD/CMB ngày 23 tháng 12 năm 2016 giữa VPBank và Công ty Đông Mê Kông để xử lý theo quy định của pháp luật.

Thời gian thực hiện và báo cáo kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân thành phố và Thanh tra thành phố là 30 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo số 533/TB-VP ngày 01 tháng 7 năm 2020 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố.

8. Giao Chánh Thanh tra Thành phố

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục Thuế thành phố xử lý nợ ngân sách nhà nước đối với số tiền 49,9 tỷ đồng mà Công ty Đông Mê Kông đã tạm nộp vào tài khoản tạm giữ của Thanh tra thành phố, đồng thời đơn đốc Công ty Đông Mê Kông tiếp tục nộp số tiền còn lại theo Quyết định số 273/QĐ-TTTP-P3 ngày 19 tháng 9 năm 2019 của Chánh Thanh tra thành phố.

- Theo dõi, đơn đốc, kiểm tra việc thực hiện Kết luận thanh tra; xử lý sau thanh tra theo quy định; tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân thành phố./.

Nơi nhận:

- Chánh Thanh tra TP (để b/c);
- Phó Chánh TTTP phụ trách Trần Đình Trữ;
- Giám đốc Sở Thông tin truyền thông;
- Lưu: VT, P3, P8, ĐTT (Hạ)

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



Trần Đình Trữ