

UBND TỈNH ĐỒNG NAI  
**SỞ TÀI CHÍNH**

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

Số: 864 /STC-GCS

Đồng Nai, ngày 12 tháng 02 năm 2018

V/v triển khai thực hiện kết quả  
kiểm toán quản lý, sử dụng đất khu  
đô thị và các dự án được giao, thuê  
đất giai đoạn 2014 – 2016  
và các năm trước đó

Kính gửi:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Xây dựng;
- Cục Thuế;
- UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa;
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 319/UBND-KT ngày 11/01/2018 về việc triển khai kết quả kiểm toán quản lý, sử dụng đất khu đô thị và các dự án được giao, thuê đất giai đoạn 2014 – 2016 và các năm trước đó.

Sở Tài chính có ý kiến như sau:

Ngày 08/12/2017, Kiểm toán Nhà nước có Công văn số 611/KTNN-TH về việc gửi báo cáo kiểm toán; Công văn số 612/TB-KTNN về việc thông báo kết quả kiểm toán về việc quản lý và sử dụng đất khu đô thị và các dự án được giao, thuê đất giai đoạn 2014 – 2016 (Văn bản và hồ sơ đính kèm). Sở Tài chính triển khai đến các Sở, ngành và địa phương căn cứ các kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước nghiêm túc thực hiện và khắc phục các tồn tại có liên quan đến trách nhiệm của đơn vị mình. Kết quả thực hiện báo cáo về Sở Tài chính trước ngày 25/3/2018 để tổng hợp tham mưu UBND tỉnh báo cáo Kiểm toán Nhà nước.

Quá trình thực hiện có khó khăn, vướng mắc đề nghị các tổ chức hợp các đơn vị có liên để thống nhất xử lý.

Sở Tài chính có ý kiến đề các Sở, ngành và địa phương thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Ban Giám đốc;
- Lưu: VT, GCS, PhucPN, (20).

**KT. GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
  
**Lê Văn Thư**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 319 /UBND-KT

Đồng Nai, ngày 11 tháng 01 năm 2018

V/v triển khai kết quả kiểm toán  
quản lý và sử dụng đất khu đô thị và  
các dự án được giao, thuê đất giai  
đoạn 2014-2016 của tỉnh

SỞ TÀI CHÍNH ĐỒNG NAI

**ĐẾN**

Số: 305 V.B

Ngày: 15/01/18

Kính gửi:

- Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Nội vụ, Tài nguyên và Môi trường;
- Cục thuế; Trung tâm phát triển quỹ đất;

Thực hiện nội dung Thông báo số 612/TB-KTNN ngày 08/12/2017 của Kiểm toán Nhà nước về thông báo kết quả kiểm toán việc quản lý và sử dụng đất khu đô thị và các dự án được giao, thuê đất giai đoạn 2014-2016 của tỉnh Đồng Nai (gửi đính kèm); Chủ tịch UBND tỉnh đề nghị các đơn vị triển khai thực hiện như sau:

1. Giao các Sở, ngành: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Cục thuế, Nội vụ, Trung tâm phát triển quỹ đất (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường), các đơn vị được kiểm toán các dự án được giao, thuê đất giai đoạn 2014-2016 và các đơn vị, địa phương liên quan căn cứ các kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước nghiêm túc triển khai thực hiện và khắc phục các tồn tại đã nêu theo nội dung Thông báo số 612/TB-KTNN ngày 08/12/2017 của Kiểm toán Nhà nước về thông báo kết quả kiểm toán việc quản lý và sử dụng đất khu đô thị và các dự án được giao, thuê đất giai đoạn 2014-2016 của tỉnh Đồng Nai; báo cáo kết quả thực hiện về Sở Tài chính để tổng hợp trước ngày 25/3/2018.

2. Giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan triển khai các nội dung kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước tại Thông báo số 612/TB-KTNN nêu trên, tổng hợp tham mưu UBND tỉnh báo cáo Kiểm toán nhà nước.

3. Sở Nội vụ rà soát các quy định, tham mưu UBND tỉnh xử lý trách nhiệm các cá nhân liên quan đến các sai phạm phát hiện trong quá trình kiểm toán theo mục 1.3 Thông báo số 612/TB-KTNN.

Đề nghị các đơn vị nghiêm túc triển khai thực hiện đầy đủ các kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước và báo cáo kết quả thực hiện về Sở Tài chính tổng hợp tham mưu UBND tỉnh báo cáo Kiểm toán nhà nước trước ngày 30/3/2018./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở Y tế;
- UBND các huyện, thị, thành;
- Chánh -Phó VP UBND tỉnh;
- Lưu VT, KT;
- mphuong.kt

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Quốc Hùng

Số: 612/TB - KTNN

Hà Nội, ngày 08 tháng 12 năm 2017

**THÔNG BÁO KẾT QUẢ KIỂM TOÁN****Việc quản lý và sử dụng đất khu đô thị và các dự án được giao, thuê đất  
giai đoạn 2014-2016 của tỉnh Đồng Nai**

UBND TỈNH ĐỒNG NAI	
Số: 67504	
Chuyển: .....	

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Thực hiện Quyết định số 430/QĐ-KTNN ngày 30/3/2017 của Tổng Kiểm toán nhà nước về việc kiểm toán Việc quản lý và sử dụng đất khu đô thị và các dự án được giao, thuê đất giai đoạn 2014-2016 của tỉnh Đồng Nai, Đoàn Kiểm toán nhà nước (KTNN) thuộc KTNN khu vực XIII đã tiến hành kiểm toán tại tỉnh Đồng Nai từ ngày 04/4/2017 đến ngày 02/6/2017. Báo cáo kiểm toán đã được hoàn thành và gửi đến UBND tỉnh Đồng Nai và các cơ quan liên quan theo quy định.

Sau đây là kết quả kiểm toán và kiến nghị chủ yếu từ cuộc kiểm toán:

**I. KẾT LUẬN KIỂM TOÁN****1. Những mặt làm được**

Trong quá trình thực hiện, địa phương và các chủ đầu tư đã thực hiện cơ bản các quy định như: Duyệt đầu tư các dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng tổng thể của địa phương được duyệt; thực hiện các bước trong trình tự thủ tục đầu tư, quản lý dự án cơ bản phù hợp quy định... Đầu tư các dự án đã tạo điều kiện bổ sung quỹ nhà, đất cho việc an sinh xã hội; tạo điều kiện nâng cấp cơ sở hạ tầng đô thị và khu dân cư; góp phần tạo bộ mặt hiện đại trong kiến trúc cho địa phương.

**2. Những hạn chế, thiếu sót cần khắc phục**

(1) Một số dự án thực hiện chưa đầy đủ các khâu trong công tác quy hoạch; tỷ lệ đất dành cho cây xanh, giáo dục thấp hơn theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng.

(2) 437 hợp đồng thuê đất giai đoạn 2014-2016 đã đến hạn điều chỉnh giá nhưng chưa điều chỉnh giá làm ảnh hưởng đến thu NSNN.

(3) Giá đất Đường Nguyễn Khuyến (đoạn từ đường Trần Văn Xá đến ngã tư Phú Thọ) và Đường Bùi Trọng Nghĩa (đối diện qua ngã tư đường) tại vị trí 1 từ năm 2011 đến năm 2015 không thay đổi mặc dù hạ tầng đã thay đổi (đã làm đường nhựa); việc xác định giá theo vị trí khoảng cách (cắt lớp) đối với những mảnh đất có 2 mặt tiền trở lên xác định theo 1 hướng (đường có giá cao hơn tính

cắt lớp mà không tính đến yếu tố giá đất tính theo mặt đường còn lại nên sau khi tính cắt lớp thì giá đất các vị trí 2, 3 và 4 cũng có thể chính là vị trí 1 của đường còn lại nhưng giá thấp hơn rất nhiều) gây thất thu NSNN.

(4) Việc xác định giá đất cụ thể tại các dự án:

- Giai đoạn Sở Tài chính chủ trì xác định giá đất:

+ Sở Tài chính, Hội đồng thẩm định giá xác định đơn giá tính thu tiền sử dụng đất của dự án bằng với bảng giá đất của UBND Tỉnh ban hành và áp dụng năm 2009 không thông qua thẩm định đề xuất của tổ chức tư vấn không phù hợp với quy định (Dự án Khu dân cư Long Hưng, diện tích 429.584m<sup>2</sup>; Dự án Khu dân cư, thương mại, dịch vụ Phước Tân, diện tích 917.108m<sup>2</sup>).

+ Đơn vị tư vấn tính giá đất theo phương pháp thặng dư nhưng sai sót trong tính toán, sử dụng cơ sở dữ liệu không phù hợp khi tính chi phí phát triển (chi phí đường Hương Lộ 2, đường Long Hưng - Phước Tân đi qua dự án, được cấp giấy chứng nhận đầu tư riêng nhưng được tính vào các dự án); chi phí xây dựng hạ tầng diện tích tái định cư, nhà ở xã hội không tính vào doanh thu phát triển (Khu dân cư Long Hưng; Khu dân cư, thương mại, dịch vụ Phước Tân); chi phí xây Cầu 946 tỷ đồng và Kè 109 tỷ đồng (Đồng Nai Waterfront) không có trong bản vẽ Quy hoạch chi tiết 1/500... dẫn đến xác định giá đất giảm 2.172.581 triệu đồng (Aquacity; Khu dân cư Long Hưng; Khu dân cư, thương mại, dịch vụ Phước Tân; Đồng Nai Waterfront; Khu dân cư Hiệp Phước). Sở Tài chính và Hội đồng thẩm định khi thẩm định giá đất không nêu các sai sót này mà vẫn chấp thuận theo cách tính toán giá của đơn vị tư vấn.

+ Đơn vị tư vấn tính giá đất theo phương pháp so sánh (Khu dân cư An Thuận; Khu dân cư - Tái định cư Hiệp Hòa; Khu dân cư A1-C1, xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất; Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom), sử dụng cơ sở dữ liệu không phù hợp khi tính chi phí phát triển để tính giá đất (tính chi phí Khu tái định cư mà nhà nước trả tiền vào chi phí phát triển; tính toán chi phí quản lý dự án trùng lặp; tính chi phí đầu tư chưa phù hợp với quy hoạch được duyệt; tính chi phí lãi vay chưa trừ doanh thu bán hàng...). Khi thẩm định giá đất Sở Tài chính và Hội đồng thẩm định căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn nhưng không nêu được các sai sót mà vẫn chấp thuận theo cách tính toán giá của đơn vị tư vấn.

+ Tại một số dự án, Hội đồng thẩm định giá đã giảm giá so với giá đề xuất trong Chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn (Hội đồng thẩm định trình phê duyệt giá bằng giá tại Bảng giá đất của UBND Tỉnh) nhưng không có lý do thuyết phục mà chỉ nêu chung chung như: Do thị trường trầm lắng, khu vực trung... mặc dù các yếu tố này đã được đơn vị tư vấn loại trừ trong tính toán (Dự án Khu dân cư Long Hưng) và trên thực tế đã chuyển nhượng gần hết sản

phẩm giai đoạn 1 (giá đất giai đoạn 2 của Dự án Khu dân cư A1- C1, xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất: Giảm giá từ 2,3 triệu đồng/m<sup>2</sup> giảm xuống 2,2 triệu đồng/m<sup>2</sup>).

+ Đơn vị tư vấn xác định giá theo phương pháp so sánh (Dự án Khu dân cư và nhà vườn Sen Việt), trong đó có một số điểm không đầy đủ cơ sở: Theo Bảng biểu IV.2 tại Quyết định số 725/QĐ-BXD ngày 9/8/2012 của Bộ Xây dựng quy định suất đầu tư khu đô thị quy mô từ 100-200 ha là 6.350 triệu đồng/ha, đã bao gồm các công tác khác như san nền với mức độ của các công trình xây dựng mới, có tính chất phổ biến; trong Chứng thư thẩm định giá, đơn vị tư vấn lập phương án giá đất, Hội đồng hợp thẩm định giá đất thống nhất tính toán lấy chi san lấp thực tế 571.333 triệu đồng căn cứ thuyết minh quy hoạch 1/500 là 595.305đồng/m<sup>2</sup>; chi phí san lấp 571.333 triệu đồng là san lấp nền đến cao trình theo thiết kế của khu đô thị. Như vậy, theo Chứng thư thẩm định giá và Hội đồng hợp thẩm định chưa xác định được phần chênh lệch chi phí san lấp mặt bằng thực tế và chi phí san nền trong suất đầu tư. Mặt khác, Chứng thư không nêu rõ cao độ thực tế của tài sản so sánh để tính sự cần thiết phải bổ sung chi phí san lấp tài sản cần định giá đến cao độ tương đương là bao nhiêu cho đảm bảo tính tương đồng khi so sánh (hiện nay Đoàn KTTN, đơn vị tư vấn và Sở Tài chính chưa có cơ sở xác định chính xác số tiền chênh lệch trên).

- Giai đoạn Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xác định giá đất: Qua kết quả kiểm tra, đối chiếu hồ sơ xác định số khấu trừ vào tiền sử dụng đất (Dự án Khu dân cư xã Phước Thái, huyện Long Thành), nhận thấy: Cục Thuế xác định giá đất (11/2016) theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với khu đất của dự án (khi chuyển mục đích từ đất rừng sản xuất sang đất ở) là chưa phù hợp, do khi Cục Thuế tính thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân, giá đất thực tế giao dịch của khu đất đã thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 03/10/2015, giá trị chuyển nhượng khu đất là 71.000 triệu đồng nhưng Cục Thuế đã căn cứ hồ sơ của Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển sang để xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh với tiền 17.967 triệu đồng.

(5) Việc xác định diện tích tính tiền sử dụng đất: Theo trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính, diện tích khu vực giữa 2 tòa nhà chung cư và khu thương mại dịch vụ ( $232,2+230,6=462,8\text{m}^2$ ) là phần diện tích khối bê tông (đã được đào làm 2 tầng hầm) gắn kết liên thông giữa 3 tòa nhà đã được giao đất nhưng chưa tính tiền sử dụng đất. Do đó, diện tích này phải xác định là đất ở được giao cùng với đất xây dựng Tòa nhà (Khu thương mại và nhà ở cao tầng theo quy hoạch tại phường Thống Nhất).

(6) Việc xác định nghĩa vụ tài chính: Hiện nay, giữa địa phương và Bộ

Tài chính chưa xử lý, điều chỉnh giá thuê đất đối với 19 hợp đồng thuê đất của 11 công ty đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đã ký với Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 01/1/2006 còn vướng mắc khi điều chỉnh giá và Địa phương chưa điều chỉnh đơn giá, tính và thông báo thu tiền thuê đất đối với các trường hợp trên (26.081.759,4m<sup>2</sup>, thời hạn thuê đến 30/12/2053).

(7) Việc ra quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: 02 dự án miễn tiền sử dụng đất công trình công cộng có mục đích kinh doanh (xã hội hóa) thuộc lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục, thể thao chưa đủ điều kiện miễn giảm quy định. Mặt khác, dự án chưa đáp ứng các yêu cầu về thời điểm được thực hiện miễn tiền sử dụng đất (Khu dân cư và nhà vườn Sen Việt; Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch); Cục Thuế miễn tiền thuê đất chưa đủ điều kiện 1.145 triệu đồng đối với Dự án Trường Cao đẳng Lê Quý Đôn.

(8) Gia hạn tiền sử dụng đất giai đoạn 2014-2016 chưa phù hợp với quy định theo Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 02/01/2014 của Chính phủ, số tiền là 8.435 triệu đồng, thời gian gia hạn là 24 tháng (Công ty Cổ phần Diệu Thương 5.627 triệu đồng; Công ty Cổ phần Sánh Sinh Phúc 2.808 triệu đồng).

(9) Về khấu trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Cục Thuế thông báo cho Sở Tài chính thực hiện ghi thu - ghi chi chi phí đền bù giải phóng mặt bằng thừa 02 dự án (23.254 triệu đồng); chưa thông báo cho Sở Tài chính thực hiện ghi thu - ghi chi 05 dự án mặc dù đã thông báo khấu trừ cho Chủ đầu tư (39.329 triệu đồng); Dự án Khu dân cư khu phố Bình Dương và các hộ dân chi trả chi phí xây dựng hạ tầng tái định cư 101.000 triệu đồng, trong khi dự toán chi phí xây dựng hạ tầng khu tái định cư khoảng hơn 60.000 triệu đồng nên không có cơ sở để khấu trừ chi phí xây dựng (đã được khấu trừ 16.074 triệu đồng).

(10) Công tác đôn đốc thu nộp, quản lý nợ thuế: 37/151 dự án thuê đất nợ tiền thuê đất với số tiền 34.728 triệu đồng, trong đó một số đơn vị có nợ tiền thuê đất lớn, thời gian chậm nộp kéo dài; Cục Thuế chưa thực hiện quản lý nợ tiền thuê đất theo Quy trình quản lý nợ thuế, chưa đôn đốc thu hồi nợ tiền thuê đất, chưa lập và ban hành thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp.

(11) Việc ký hợp đồng thuê đất, điều chỉnh giá thuê đất: 437 hợp đồng thuê đất đến hạn điều chỉnh giá nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường chưa ký lại hợp đồng (Nếu căn cứ vào giá hợp đồng cuối cùng thì số tiền thuê hàng năm của 437 hợp đồng là 77.153 triệu đồng, trong đó có 12 hợp đồng điều chỉnh giá trong thời gian trước ngày 01/7/2014); việc chậm điều chỉnh lại giá thuê đất đã ảnh hưởng đến việc thu tiền thuê đất vào NSNN.

(12) Tình hình nộp các khoản thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất:

- Một số đơn vị ý thức chấp hành chưa tốt dẫn đến số nợ về nghĩa vụ tài

chính lớn (190.991 triệu đồng); một số trường hợp tính, tổ chức thu chưa kịp thời, đầy đủ và thực hiện miễn giảm, khấu trừ tiền sử dụng đất, thuê đất phải nộp chưa đúng quy định làm giảm số phải nộp NSNN.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ của một số dự án được khấu trừ tiền sử dụng đất, thuê đất bao gồm cả diện tích giao không thu tiền sử dụng đất (Phương án đền bù được duyệt trước thời điểm 1/10/2009 và sau thời điểm 01/7/2014) không đúng quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Điểm b, Khoản 4, Điều 30, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ).

- Theo báo cáo của Cục Thuế: Trước năm 2008, Địa phương thực hiện theo Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ và đã thực hiện khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất phải nộp đối với cả diện tích thu tiền sử dụng đất và diện tích không thu tiền sử dụng đất; đến đầu năm 2009, KTNN khu vực IV khi kiểm toán đã loại trừ khoản khấu trừ vào tiền sử dụng đất tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích không thu tiền sử dụng đất của 22 dự án với số tiền 150.800 triệu đồng; thực hiện kiến nghị của KTNN, đến nay Cục Thuế đã thu hồi vào NSNN được số tiền khoảng 115.000 triệu đồng của 20 dự án, còn lại 02 dự án với số tiền khoảng 35.800 triệu đồng chưa thu hồi được; từ cuối năm 2011 đến nay, địa phương thực hiện theo Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ, Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính và Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ nên thực hiện khấu trừ vào tiền sử dụng đất khoản tiền đền bù, giải phóng mặt bằng của cả diện tích giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Theo KTNN, việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại Khoản 1, Điều 2, Thông tư số 93/2011/TT-BTC (cho phép khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cả diện tích thu tiền sử dụng đất và diện tích giao không thu tiền sử dụng đất) là không phù hợp Điểm a, Khoản 1, Điều 3, Nghị định số 197/2004/NĐ-CP (có hiệu lực đến 01/7/2014), không phù hợp với Khoản 2, Điều 15, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ. Tương tự, việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại Điều 2, Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 (cho phép khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cả diện tích thu tiền sử dụng đất và diện tích giao không thu tiền sử dụng đất trong một dự án sử dụng đất hỗn hợp) là chưa phù hợp với Điểm b, Khoản 4, Điều 30, Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do vậy, tỉnh Đồng Nai khi thực hiện đã khấu trừ vào tiền sử dụng đất tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của cả diện tích giao không thu tiền sử dụng đất, làm giảm số thu NSNN, trách nhiệm đối với việc hướng dẫn không phù hợp như trên thuộc về Bộ Tài chính.

(13) Việc tuân thủ pháp luật khi triển khai thực hiện dự án: Tiến độ thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng hầu hết các dự án còn chậm; nhiều dự án chậm tiến độ so với phê duyệt của các cơ quan chức năng nhưng chưa xử lý; một số dự án đã được giao đất nhưng chậm triển khai đã trên 5 năm; Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch và Dự án Khu dân cư A-C1 theo quy hoạch tại xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất do chậm trễ trong việc thực hiện đền bù đã phải phê duyệt tăng giá trị đền bù; cấp Giấy phép tạm không phù hợp với quy hoạch và mục đích sử dụng đất (Khu dân cư khu phố Bình Dương); một số Chủ đầu tư đã bán đất nền khi chưa đủ điều kiện (Khu dân cư Long Hưng; Khu dân cư dịch vụ Giang Điền - Khu A; Khu dân cư A1-C1 theo quy hoạch tại xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất); chưa có Báo cáo giải trình với cơ quan phê duyệt, chưa lập báo cáo đánh giá tác động môi trường bổ sung theo quy định tại Khoản 4, Điều 19, Luật Bảo vệ môi trường năm 2005 và Khoản 1, Điều 13, Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09/8/2006 của Chính phủ (Dự án Đồng Nai Waterfront).

(14) Công tác tiếp nhận và xử lý hồ sơ khai thuế:

- Năm 2016, UBND tỉnh ban hành 56 quyết định liên quan đến cho thuê đất trả tiền một lần và giao đất có thu tiền sử dụng đất gửi đến cơ quan thuế nhưng đến thời điểm kiểm toán (ngày 29/5/2017), Sở Tài nguyên và Môi trường mới chuyển được 15 hồ sơ địa chính sang Cục Thuế, còn 41 hồ sơ chưa được các cơ quan chức năng chuyển hồ sơ sang nên Cục Thuế chưa có cơ sở tính và ra thông báo số thu tiền thuê đất phải nộp NSNN; một số dự án, Sở Tài nguyên và Môi trường chậm chuyển hồ sơ theo quy định sang cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; trách nhiệm đối với tồn tại này thuộc về Sở Tài nguyên và Môi trường.

- 121 dự án giao đất của giai đoạn 2014-2016 do Cục Thuế cung cấp, có 117 hồ sơ Cục Thuế ra thông báo nộp tiền sử dụng đất trên 10 ngày, chậm so với Điều 14, Nghị định số 45/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về trình tự xác định thu nộp tiền sử dụng đất.

## **II. KIẾN NGHỊ**

**1. Đối với UBND tỉnh Đồng Nai**, thực hiện và chỉ đạo các đơn vị được kiểm toán thực hiện các kiến nghị sau:

1.1. Về xử lý tài chính và xử lý tài chính khác:

- Nộp NSNN số tiền 139.034.612.156 đồng do Đoàn Kiểm toán nhà nước xác định tăng thêm (tăng diện tích tính tiền sử dụng đất 321.146.934 đồng; miễn giảm chưa đủ điều kiện 1.144.615.262 đồng; giảm trừ tiền ứng trước đầu tư hạ tầng tái định cư vào tiền sử dụng đất khi chưa đủ điều kiện quyết toán hạ tầng



16.074.115.400 đồng; đơn vị chưa tính, kê khai, nộp NSNN 108.422.053.560 đồng; tăng thuế GTGT 12.461.705.262 đồng và thuế TNDN tại các dự án 610.975.500 đồng.

- Giảm thanh toán chi phí hạ tầng tái định cư 929.251.290 đồng

- Xử lý theo thẩm quyền và báo cáo Thủ tướng Chính phủ hoặc Bộ Tài chính xử lý các khoản sau:

+ Tổ chức rà soát và chịu trách nhiệm trước pháp luật trong việc xác định giá đất tính thu tiền sử dụng đất có sự chênh lệch giữa hai phương pháp mà KTNN tạm xác định là 2.174.126.690.542 đồng. ✓

+ Báo cáo Thủ tướng Chính phủ hoặc Bộ Tài chính xử lý đối với số tiền khấu trừ chi phí giải phóng mặt bằng của phần diện tích đất không thu tiền sử dụng đất là 660.413.019.520 đồng; nếu không được chấp nhận, đề nghị UBND Tỉnh có trách nhiệm thu hồi nộp NSNN số tiền trên.

- Chỉ đạo Cục Thuế phối hợp với Sở Tài chính điều chỉnh, bổ sung số ghi thu, ghi chi tiền sử dụng đất theo kết quả kiểm toán tổng hợp tại Sở Tài chính.

1.2. Kiến nghị chấn chỉnh trong công tác quản lý, sử dụng đất đai:

(1) Thực hiện điều chỉnh tiền thuê đất theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 và Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ đối với các Công ty kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp và tổ chức thu kịp thời vào NSNN; khẩn trương thực hiện Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ đối với doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm nhưng đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01/7/2004.

(2) Ban hành quyết định hủy bỏ quyết định miễn tiền sử dụng đất, thuê đất chưa đủ điều kiện được miễn của Dự án Khu dân cư và nhà vườn Sen Việt, Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An và Dự án Trường Cao đẳng Lê Quý Đôn; đồng thời, chỉ đạo các cơ quan chức năng theo dõi, kiểm tra việc thực hiện xây dựng các công trình giáo dục, y tế đối với các diện tích quy hoạch để thực hiện các dự án xã hội hóa tại Dự án Khu dân cư và nhà vườn Sen Việt, Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An; nếu thực hiện không đúng quy hoạch thì kịp thời tính và thu tiền sử dụng đất vào NSNN; đối với Dự án Trường Cao đẳng Lê Quý Đôn, đề nghị Cục Thuế kịp thời thông báo Chủ đầu tư nộp số tiền 1.144.615.500 đồng vào NSNN.

(3) Thực hiện các thủ tục để điều chỉnh quy hoạch Dự án Khu dân cư Khu phố Bình Dương và Dự án Khu dân cư - Tái định cư xã Hiệp Hòa đảm bảo diện tích đất cây xanh, đất xây dựng công trình giáo dục theo quy định; đồng thời chỉ

đạo Sở Xây dựng rà soát lại các dự án để điều chỉnh lại quy hoạch nếu diện tích đất dành cho công ích chưa đảm bảo theo quy định; chấm dứt việc cho thuê đất công viên, cây xanh để làm công trình văn hóa theo Hợp đồng số 91/HĐTĐ ngày 14/8/2014 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai với Công ty An Hưng Phát; thực hiện trồng cây xanh và xây dựng công viên, xây dựng các công trình theo quy hoạch đã phê duyệt.

(4) Chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường và các ngành liên quan khẩn trương chuyển 41 hồ sơ theo quyết định liên quan đến cho thuê đất trả tiền một lần và giao đất có thu tiền sử dụng đất năm 2016 chưa được các cơ quan chức năng chuyển hồ sơ để Cục Thuế có cơ sở tính và ra thông báo số thu tiền thuê đất phải nộp NSNN nhằm huy động kịp thời số thu vào NSNN.

(5) Chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường: Tham mưu quyết định tính tiền sử dụng đất bổ sung đối với diện tích đất 462,8m<sup>2</sup> phần diện tích khối bê tông (đã được đào làm 02 tầng hầm) gắn kết liên thông giữa 03 tòa nhà đã được giao đất nhưng chưa tính tiền sử dụng đất (Dự án Khu thương mại và nhà ở cao tầng theo quy hoạch tại phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa).

(6) Chỉ đạo Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và các ngành chức năng phối hợp thực hiện nghiêm túc Quyết định số 01/2014/QĐ-UBND ngày 09/01/2014 và Quyết định số 04/2016/QĐ-UBND ngày 01/02/2016 của UBND Tỉnh; ký kết hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước và thu tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với các tổ chức; thực hiện điều chỉnh giá thuê đất và truy thu tiền thuê đất đối với các hợp đồng đến hạn điều chỉnh giá theo đúng quy định.

(7) Chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế và các đơn vị có liên quan theo chức năng và nhiệm vụ:

- Khắc phục các tồn tại đã nêu trong Biên bản kiểm toán tại Cục Thuế, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và 31 dự án kiểm toán làm ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính như: Xác định sai đơn giá, diện tích tính tiền sử dụng đất, thuê đất; khấu trừ, miễn, gia hạn tiền sử dụng đất, thuê đất chưa đúng quy định; bồi thường, hỗ trợ sai quy định; chưa kê khai thuế GTGT, thuế TNDN kịp thời.

- Xác định lại giá thu tiền sử dụng đất các Dự án Khu dân cư An Thuận, Khu dân cư - Tái định cư Hiệp Hòa, Khu dân cư A1-C1, xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom và Khu dân cư và nhà vườn Sen Việt.

- Thu tiền bổ sung đối với các dự án chậm tiến độ theo quy định; chỉ đạo Cục Thuế, Kho bạc Nhà nước thực hiện phạt chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với số chậm nộp theo quy định.

(8) Chỉ đạo các cơ quan chức năng:

- Làm rõ nguyên nhân và xử lý theo quy định đối với việc tăng giá trị đền bù tại Dự án Khu dân cư A1-C1 theo quy hoạch tại xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh huyện Thống Nhất và Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch.

- Thực hiện thu hồi các dự án:

+ Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch do đã chậm quá 55 tháng so với quyết định điều chỉnh lần cuối, thuộc trường hợp “thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai” theo quy định tại Điểm i, Khoản 1, Điều 64, Luật số 64/2013/QH13.

+ Các dự án chậm triển khai hơn 24 tháng theo quy định.

+ Kiểm tra, rà soát thu hồi các dự án khác theo quy định của pháp luật nếu chậm tiến độ quá 24 tháng.

(9) Tổ chức thanh, kiểm tra việc thực hiện dự án của các dự án trên địa bàn toàn tỉnh để chấn chỉnh các tồn tại trong quản lý, thực hiện các dự án; đi sâu kiểm tra các điều kiện chuyển nhượng sản phẩm theo quy định; xử lý nghiêm các vi phạm để đảm bảo tính nghiêm minh của pháp luật.

1.3. Xử lý trách nhiệm cá nhân liên quan đến các sai phạm phát hiện trong quá trình kiểm toán:

Đề nghị UBND Tỉnh tổ chức kiểm điểm, xử lý theo quy định đối với tập thể và cá nhân liên quan để xảy ra các sai phạm, cụ thể:

(1) Hội đồng thẩm định giá, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế và UBND tỉnh trong việc thẩm định, tham mưu và quyết định đơn giá đất để tính tiền sử dụng đất, thuê đất thấp, chưa sát với thực tế làm giảm nghĩa vụ nộp ngân sách đối với nhà nước; chưa tính đúng diện tích đất phải thu tiền sử dụng đất, thuê đất tại một số dự án làm giảm số phải nộp NSNN.

(2) Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và các liên quan thực hiện chưa nghiêm túc Quyết định số 01/2014/QĐ-UBND ngày 09/01/2014 của UBND Tỉnh về việc ban hành quy chế phối hợp thẩm định hồ sơ, xác định tiền thuê đất, thuê mặt nước; ký kết hợp đồng thuê đất, thuê mặt nước và thu tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với các tổ chức được nhà nước cho thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 04/2016/QĐ-UBND ngày 01/02/2016 của UBND Tỉnh quy định về trình tự, thủ tục và trách nhiệm phối hợp xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, ảnh hưởng đến việc huy động kịp thời số thu tiền sử dụng đất, thuê đất vào NSNN.

(3) Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế không thực hiện kịp thời các thủ tục để thu tiền thuê đất theo quy định tại Khoản 8, Điều 15, Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015 và Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ.

(4) Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai, Giám đốc Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan trong việc phê duyệt quy hoạch, tham mưu phê duyệt quy hoạch và quy hoạch điều chỉnh không đúng quy định (tỷ lệ đất dành cho cây xanh, đất dành cho công trình giáo dục thấp hơn quy định; phê duyệt quy hoạch ảnh hưởng đến lợi ích công cộng xung quanh).

**2. Ý kiến tư vấn về giải pháp hoàn thiện công tác quản lý và sử dụng đất đai:** Đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai chỉ đạo các cơ quan chức năng tham mưu sửa đổi Điểm 2, Điều 12, Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai đối với việc cắt lớp để tính giá đất các thửa đất có 02 mặt đường trở lên nhằm đảm bảo tính công bằng và tránh thất thu NSNN.

Đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai thực hiện và chỉ đạo các đơn vị thực hiện nghiêm túc, kịp thời, đầy đủ các kiến nghị của KTNN và báo cáo kết quả thực hiện về KTNN khu vực XIII theo địa chỉ số 209, đường Lê Hồng Phong, Phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trước ngày 31/03/2018. ✓

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Tổng Kiểm toán nhà nước;
- Phó Tổng KTNN Vũ Văn Hòa;
- KTNN khu vực XIII;
- Vụ Pháp chế;
- Vụ CĐ&KSCLKT;
- Vụ Tổng hợp;
- Văn phòng KTNN;
- Lưu: VT.

**KT. TỔNG KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC  
PHÓ TỔNG KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC**



**★ Vũ Văn Hòa**

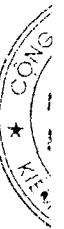
**KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC**

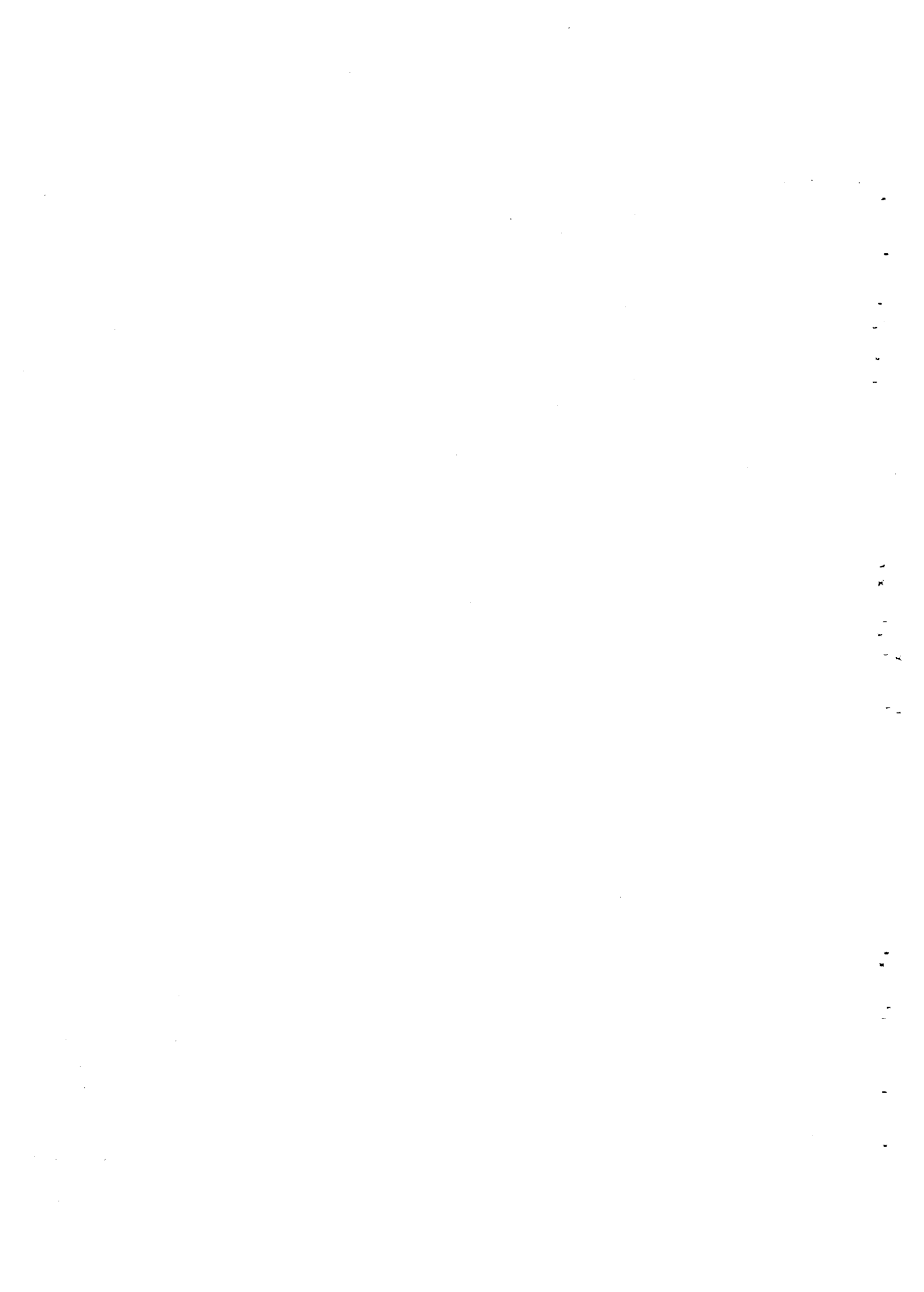
**BẢN PHÁT HÀNH**

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN  
VIỆC QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT KHU ĐÔ THỊ VÀ CÁC DỰ ÁN ĐƯỢC  
GIAO ĐẤT, THUÊ ĐẤT GIAI ĐOẠN 2014-2016  
CỦA TỈNH ĐỒNG NAI**

*(Kèm theo Công văn số 611/KTNN-TH ngày 08/12/2017 của Kiểm toán nhà nước)*

**Vũng Tàu, tháng 12 năm 2017**





Số: **611** /KTNN - TH  
V/v gửi Báo cáo kiểm toán

Hà Nội, ngày **08** tháng **12** năm **2017**

Kính gửi:

- Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

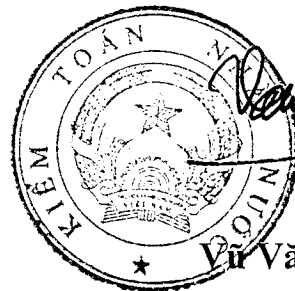
Thực hiện Quyết định số 430/QĐ-KTNN ngày 30/3/2017 của Tổng Kiểm toán nhà nước về việc kiểm toán việc quản lý và sử dụng đất khu đô thị và các dự án được giao đất giai đoạn 2014-2016, Đoàn Kiểm toán nhà nước thuộc Kiểm toán nhà nước khu vực XIII đã tiến hành kiểm toán từ ngày 04/4/2017 đến ngày 02/6/2017; đến nay Báo cáo kiểm toán đã hoàn thành.

Kiểm toán nhà nước trân trọng gửi tới Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai Báo cáo kiểm toán kèm theo Công văn này./.

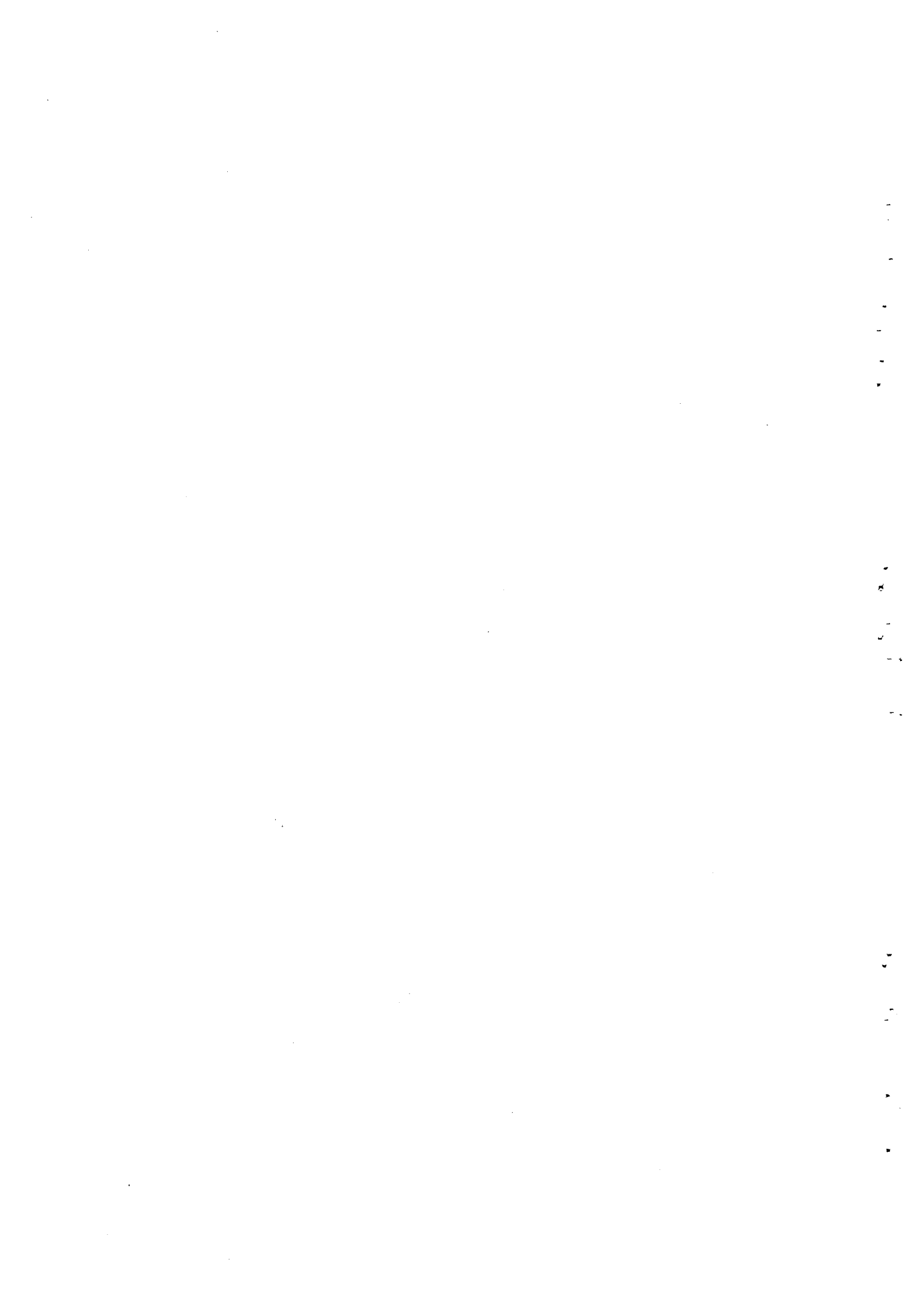
**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Trưởng đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh Đồng Nai;
- Giám đốc Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai;
- Chủ nhiệm Ủy ban TC-NS của Quốc hội;
- Bộ trưởng Bộ Tài chính;
- Tổng Kiểm toán nhà nước;
- Phó Tổng KTNN Vũ Văn Họa;
- KTNN Khu vực XIII;
- Các đơn vị: Vụ Pháp chế; Vụ Chế độ & Kiểm soát chất lượng kiểm toán; Vụ Tổng hợp;
- Lưu: Văn thư.

**KT. TỔNG KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC  
PHÓ TỔNG KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC**



**Vũ Văn Họa**





Vũng Tàu, ngày 18 tháng 12 năm 2017

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN**  
**VIỆC QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT KHU ĐÔ THỊ VÀ CÁC DỰ ÁN**  
**ĐƯỢC GIAO, THUÊ ĐẤT GIAI ĐOẠN 2014-2016 CỦA TỈNH ĐỒNG NAI**

Thực hiện Quyết định số 430/QĐ-KTNN ngày 30/3/2017 của Tổng Kiểm toán nhà nước về việc kiểm toán Việc quản lý và sử dụng đất khu đô thị và các dự án được giao, thuê đất giai đoạn 2014-2016 của tỉnh Đồng Nai, Đoàn Kiểm toán nhà nước (KTNN) thuộc KTNN khu vực XIII đã tiến hành kiểm toán tại tỉnh Đồng Nai từ ngày 04/4/2017 đến ngày 02/6/2017.

**1. Nội dung kiểm toán**

Kiểm toán việc chấp hành pháp luật, chính sách, chế độ quản lý tài chính, kế toán và chế độ đầu tư xây dựng của Nhà nước trong quản lý và sử dụng đất khu đô thị và các dự án được giao đất, thuê đất.

**2. Phạm vi và giới hạn kiểm toán**

**2.1. Phạm vi kiểm toán**

Việc quản lý và sử dụng đất khu đô thị và các dự án được giao đất, thuê đất giai đoạn 2014-2016 và các thời kỳ trước, sau có liên quan của các đơn vị, dự án được kiểm toán tại tỉnh Đồng Nai (*Chi tiết các đơn vị, dự án được kiểm toán tại Phụ lục số 01/BCKT-QL.SDĐ đính kèm*).

**2.2. Giới hạn kiểm toán**

- Đối với chi phí đền bù giải phóng mặt bằng: Chỉ thực hiện đối chiếu số liệu chi phí đền bù giải phóng mặt bằng được khấu trừ vào tiền sử dụng đất của chủ đầu tư với giá trị nhà đầu tư quyết toán và chỉ thực hiện đối chiếu một số đơn giá áp dụng đền bù (đối với phần được nhà nước tính khấu trừ vào tiền sử dụng đất, thuê đất) tại một số dự án (Đoàn nêu cụ thể tại các Biên bản kiểm toán); không thực hiện các nội dung khác liên quan đến đền bù giải phóng mặt bằng ngoài hai nội dung trên.

- Đối với các công trình xây dựng được kiểm toán: Chỉ kiểm toán chi tiết chi phí đầu tư đối với các dự án hạ tầng được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp hoặc làm cơ sở để xác định tiền sử dụng đất đối với các dự án tính giá đất theo phương pháp thặng dư.

- Không đo đạc kiểm tra thực tế diện tích đất được giao cho các dự án.

- Tại các đơn vị được kiểm toán, Đoàn kiểm toán căn cứ hồ sơ, tài liệu do đơn vị cung cấp để thực hiện. Giới hạn kiểm toán chi tiết được xác định cụ thể tại các Biên bản kiểm toán của Tổ kiểm toán.

**3. Căn cứ kiểm toán**

- Luật Kiểm toán nhà nước, Luật Đất đai, các luật và văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

- Hệ thống Chuẩn mực kiểm toán, Quy trình kiểm toán, Quy chế Tổ chức và hoạt động Đoàn kiểm toán của Kiểm toán nhà nước;

- Hệ thống hồ sơ pháp lý của các dự án được kiểm toán;

Báo cáo kiểm toán được lập trên cơ sở các bằng chứng kiểm toán, Biên bản kiểm toán tại các đơn vị, dự án được kiểm toán của Tổ kiểm toán và các tài liệu có liên quan. Báo cáo kiểm toán gồm những nội dung sau:

## *PHẦN THỨ NHẤT*

### **KHÁI QUÁT VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI**

#### **PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỒNG NAI**

Đồng Nai là tỉnh thuộc khu vực Đông Nam bộ có diện tích tự nhiên 590.724 ha, gồm 10 nhóm đất chính, trong đó đất nông nghiệp 468.576 ha, chiếm 79,32%; đất phi nông nghiệp 121.250 ha, chiếm 20,53% và đất chưa sử dụng còn 898 ha, chiếm 0,15% diện tích tự nhiên (theo số liệu thống kê đất đai tỉnh Đồng Nai năm 2015).

Tỉnh Đồng Nai có 11 đơn vị hành chính cấp huyện (01 thành phố, 01 thị xã và 09 huyện) và 171 đơn vị hành chính cấp xã (29 phường, 06 thị trấn và 136 xã).

Giai đoạn 2014-2016, tình hình quản lý và sử dụng đất đô thị và các dự án được giao, thuê đất của tỉnh Đồng Nai như sau:

- Theo báo cáo của Sở Xây dựng, quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020: Từ năm 2012 – 2016, trên địa bàn toàn tỉnh có 38 dự án khu đô thị, khu dân cư được chấp thuận đầu tư (hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư) và 30 dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Theo báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường: Có 422 danh mục dự án được giao đất, thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai với tổng diện tích giao đất là 671,87 ha, thuê đất là 10.861,21 ha.

- Theo báo cáo của Cục Thuế (đến 31/12/2016):

+ Về giao đất: Tổng số có 123 danh mục dự án phát triển khu đô thị được giao đất trên địa bàn tỉnh; số thu tiền sử dụng đất 2.172.926 triệu đồng (trđ), số còn phải nộp 156.263 trđ.

+ Về thuê đất: Tổng số có 151 danh mục dự án phát triển khu đô thị được thuê đất trên địa bàn tỉnh; số tiền thuê đất 830.791 trđ, số còn phải nộp 180.985 trđ.

Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2011-2015) của tỉnh Đồng Nai được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 69/NQ-CP ngày 30/10/2012. Trong hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, tỉnh Đồng Nai đã cân đối và phân bổ quỹ đất cho mục đích phát triển đô thị trên cơ sở quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và định hướng phát triển đô thị, các khu dân cư phục vụ cho nhu cầu của địa phương. Căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất và định hướng phát triển các khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh được cấp có thẩm quyền phê duyệt, UBND tỉnh Đồng Nai đã giao đất, cho thuê đất cho các Chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

Tỉnh Đồng Nai nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, là đầu mối giao thông quan trọng kết nối các tỉnh Nam Trung bộ, Tây Nguyên với thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh Nam bộ, là tỉnh có tốc độ đô thị hóa và công nghiệp hóa cao của cả nước. Do vậy, việc quản lý và sử dụng đất đô thị và các dự án được giao, thuê đất của tỉnh Đồng Nai có ý nghĩa quan trọng đối với việc phát triển kinh tế xã hội của tỉnh cũng như của khu vực và cả nước. Tỉnh Đồng Nai cũng là tỉnh tập trung nhiều

khu công nghiệp, nhiều dự án lớn của cấp quốc gia như Cảng hàng không quốc tế Long Thành (5.000 ha), Tổng kho Trung chuyển Miền Đông (1.400 ha)...

## PHẦN THỨ HAI

### KẾT QUẢ KIỂM TOÁN

#### A. VIỆC TUÂN THỦ PHÁP LUẬT TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI KHU ĐÔ THỊ

##### I. CÔNG TÁC QUY HOẠCH VÀ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH KHU ĐÔ THỊ

##### 1. Việc tham mưu cho UBND tỉnh trong việc lập quy hoạch về Kiến trúc, xây dựng

Sở Xây dựng là cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh Đồng Nai, có chức năng tham mưu, tổ chức thẩm định các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh để UBND tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, cho phép đầu tư hoặc UBND tỉnh xem xét, cho phép đầu tư theo thẩm quyền; tổ chức thẩm định các dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở trên địa bàn tỉnh để UBND tỉnh xem xét, chấp thuận đầu tư. Đối với mỗi dự án đều được Sở Xây dựng lấy ý kiến của các cơ quan chuyên môn, tổng hợp góp ý, trình UBND tỉnh theo quy định.

Từ năm 2014-2016, UBND tỉnh Đồng Nai đã phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Đồng Nai đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050; phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch, thị trấn Long Thành, thành phố Biên Hòa đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050.

##### 2. Việc thẩm định quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch về kiến trúc, xây dựng đối với các dự án đầu tư làm cơ sở trình cấp có thẩm quyền phê duyệt

Công tác thẩm định quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch kiến trúc, tổng thể mặt bằng các dự án làm cơ sở trình cấp có thẩm quyền phê duyệt về cơ bản được thực hiện đúng quy trình. Tuy nhiên, qua kiểm toán các dự án còn một số nội dung tồn tại sau:

(1) Một số dự án thực hiện chưa đầy đủ các khâu trong công tác quy hoạch:

- Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa theo Quy hoạch 1/500 được duyệt cơ bản tuân thủ theo quy hoạch 1/2000 phường Thống Nhất, tuy nhiên:

+ Dự án có thực hiện lập Nhiệm vụ quy hoạch nhưng chưa phê duyệt để làm căn cứ thực hiện quy hoạch theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ.

+ Không thực hiện khảo sát địa hình theo quy định tại Điều 3 Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ.

- Dự án Khu dân cư và tái định cư Tân Biên 2, phường Tân Biên, TP. Biên Hòa phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500<sup>1</sup> nhưng không lập nhiệm vụ quy hoạch trình phê duyệt để làm căn cứ thực hiện quy hoạch theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005; không thực hiện khảo sát địa hình theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005;

- Dự án Khu dân cư, Thương mại, Dịch vụ tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa:

+ Hồ sơ quy hoạch từ tỷ lệ 1/5000 đến tỷ lệ 1/500 không được cơ quan chức

<sup>1</sup>Quyết định số 10671/QĐ-UBND ngày 18/12/2006 của UBND tỉnh Đồng Nai.