

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:

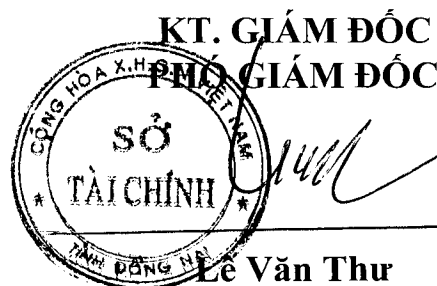
Ngày 08/12/2017, Kiểm toán Nhà nước có Công văn số 611/KTNN-TH về việc gửi báo cáo kiểm toán; Công văn số 612/TB-KTNN về việc thông báo kết quả kiểm toán về việc quản lý và sử dụng đất khu đô thị và các dự án được giao, thuê đất giai đoạn 2014 – 2016 (Văn bản và hồ sơ đính kèm). Sở Tài chính triển khai 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).



**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	ĐẾN
Chuyển: 12/12/17	

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 429.584m²; Dự án Khu dân cư, thương mại, dịch vụ Phước Tân, diện tích 917.108m²).

+ Đơn vị tư vấn tính giá đất theo phương pháp thẳng 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/m² giảm xuống 2,2 triệu đồng/m²).

+ 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 595.305 đồng/m²; 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=462,8m²) 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 (26.081.759,4m², 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 462,8m² 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

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

V/v gửi Báo cáo kiểm toán

Kính gửi:

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

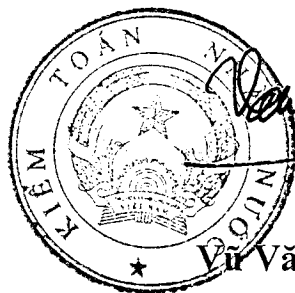
Thực hiện Quyết định số 430/QĐ-KTNN ngày 30/3/2017 của Tổng Kiểm toán nhà nước về việc kiểm toán việc quản lý và sử dụng đất khu đô thị và các dự án được giao đất giai đoạn 2014-2016, Đoàn Kiểm toán nhà nước thuộc Kiểm toán nhà nước khu vực XIII đã tiến hành kiểm toán từ ngày 04/4/2017 đến ngày 02/6/2017;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

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.SDD 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 1/500¹ 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

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

năng, cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị, chủ đầu tư dự án lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan theo quy định tại Điều 20 và Điều 21 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009.

+ Quyết định số 3777/QĐ-UBND ngày 20/12/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai cho phép đầu tư với diện tích khu đất 91,7255 ha; tuy nhiên Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 số 278/QĐ-UBND ngày 27/01/2014 tăng diện tích khu đất lên 92,8522 ha; Quyết định phê duyệt số 3508/QĐ-UBND ngày 03/11/2014 tăng diện tích khu đất lên 93,3616 ha. Việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500 có diện tích lần lượt vượt diện tích trong quyết định cho phép đầu tư không đúng quy định tại Điều 23 và Điều 43 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009, trách nhiệm chính thuộc về cơ quan chuyên môn tham mưu cho UBND tỉnh là Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai.

+ Hồ sơ quy hoạch tỷ lệ 1/500 chưa thể hiện mốc ranh hành lang bảo vệ theo Thông tư số 23/2011/TT-BGTVT ngày 31/3/2011 của Bộ Giao thông vận tải quy định về quản lý đường thủy nội địa.

(2) Tỷ lệ đất dành cho cây xanh, giáo dục thấp hơn theo quy định của quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng, cụ thể:

- Tại Dự án Khu dân cư Khu phố Bình Dương:

+ Đất cây xanh chỉ đạt 0,57m²/người (quy định tối thiểu 2m²/người).

+ Đất công trình giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở không có (quy định tối thiểu phải đạt 2,7 m²/người).

+ Khu công viên, cây xanh trong quy hoạch 1/500 được duyệt, khi thực hiện đơn vị đã chuyển thành đất văn hóa theo Hợp đồng thuê đất số 91/HĐTD ngày 14/8/2014 giữa UBND tỉnh Đồng Nai với Công ty An Hưng Phát, Chủ đầu tư Dự án.

- Tại dự án Khu dân cư - Tái định cư xã Hiệp Hòa: Trong mặt bằng tổng thể 1/500 được duyệt không bố trí đất công viên, cây xanh, đất công trình giáo dục.

II. VỀ GIAO ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Việc chấp hành các quy định về quy hoạch sử dụng đất

- Việc ra quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất của tỉnh Đồng Nai thực hiện theo quy định theo Điều 26 Luật Đất đai năm 2003, cụ thể: Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của tỉnh Đồng Nai đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 69/NQ-CP ngày 30/10/2012. Đến ngày 29/01/2013, UBND tỉnh đã phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) của 11/11 huyện, thành, thị.

- Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất: Tỉnh Đồng Nai đã thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013, tại thời điểm kiểm toán, hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch 5 năm kỳ cuối (2016 - 2020) tỉnh Đồng Nai đã hoàn thiện và đang trình Chính phủ phê duyệt theo quy định.

- Trước ngày 01/7/2014 (ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành), việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất áp dụng căn cứ theo quy định của Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ.

- Từ ngày 01/7/2014 đến ngày 31/12/2016, hàng năm, UBND tỉnh trình HĐND tỉnh thông qua danh mục các công trình, dự án cần thu hồi đất; các dự án có

sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng và phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện để làm cơ sở cho việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn².

Qua kiểm toán các dự án được giao đất, cho thuê đất giai đoạn 2014-2016, việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cơ bản được thực hiện theo quy định. Các dự án giao đất, cho thuê đất đều có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện. UBND tỉnh, UBND huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo thẩm quyền được quy định tại Điều 59 Luật Đất đai 2013.

Tuy nhiên, đối với việc cho thuê đất trong giai đoạn 2014 - 2016 vẫn còn 437 hợp đồng thuê đất đến hạn điều chỉnh giá ổn định 5 năm nhưng chưa điều chỉnh giá làm ảnh hưởng đến thu ngân sách nhà nước.

2. Việc chấp hành các quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Qua kiểm toán 31 dự án và chọn mẫu một số hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường cho thấy: Cơ bản việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 5 Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, cụ thể:

- Đối với các trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện sau khi đã ký Hợp đồng thuê đất với nhà nước.

- Trường thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện sau khi có xác nhận về việc đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với nhà nước³.

III. CHẤP HÀNH PHÁP LUẬT VỀ TÍNH TIỀN SDD, TIỀN THUÊ ĐẤT

1. Việc xác định giá đất, đơn giá thuê đất của cơ quan có thẩm quyền

1.1. Việc xây dựng bảng giá đất của tỉnh

Hàng năm⁴, UBND tỉnh xây dựng và ban hành Bảng giá đất để phục vụ cho việc thực hiện các nhiệm vụ theo quy định. Ngày 22/12/2014, tại Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND, UBND tỉnh đã ban hành Quy định về các loại giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2014-2019. Bảng giá đất được xây dựng trên cơ sở khung giá đất của Chính phủ và các hướng dẫn nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất của cơ quan chức năng.

Tuy nhiên, trong bảng giá đất của UBND tỉnh ban hành còn tồn tại:

- Giá đất đường Nguyễn Khuyến (đoạn từ đường Trần Văn Xá đến ngã tư Phú Thọ), giá đất vị trí 1 từ năm 2011 đến năm 2015 không thay đổi (3trđ/m²) mặc dù hạ tầng đã thay đổi (làm đường nhựa) và đổi diện qua ngã tư đường (có đường nhựa) giá là 5 trđ/m² (đường Bùi Trọng Nghĩa).

- Do việc xác định giá theo phân vị trí khoảng cách (cát lóp)⁵ đối với những mảnh đất có 2 mặt tiền trở lên xác định theo một hướng là chỉ căn cứ vào đường có

²Nghị quyết số 144/NQ-HĐND ngày 11/12/2014, Nghị quyết số 166/NQ-HĐND ngày 16/7/2015, Nghị quyết số 183/NQ-HĐND ngày 11/12/2015, Nghị quyết số 21/NQ-HĐND ngày 14/7/2016 của HĐND tỉnh Đồng Nai.

³Thông báo nộp thuế của cơ quan thuế; biên lai nộp tiền vào kho bạc nhà nước; xác nhận của cơ quan thuế đã thực hiện nghĩa vụ tài chính.

⁴Từ năm 2011 đến năm 2014.

⁵Theo Điều 7 Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh: Đối với đất phi nông nghiệp ở TP Biên Hòa và các phường thuộc thị xã Long Khánh: Từ lộ giới đến hết mét thứ 25: tính bằng 100% giá đất vị trí 1 của đường đó,từ saumét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất: tính bằng 30% giá đất vị trí 1 của đường đó....

giá cao hơn để tính cắt lớp vào mà không tính đến yếu tố giá đất tính theo mặt đường còn lại nên có hiện tượng sau khi tính cắt lớp thì giá đất các vị trí 2,3,4 (xác định theo vị trí đường giá cao) cũng có thể chính là vị trí 1 của đường còn lại nhưng giá thấp hơn rất nhiều so với giá nếu xác định theo vị trí đường còn lại, gây mất công bằng và thất thu NSNN. Ví dụ tại Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom:

Dự án có vị trí tiếp giáp với 4 mặt đường: Đường Lê Lợi, đường Ngô Quyền, đường An Dương Vương và đường Lý Nam Đế. Dự án được chia là 3 khu, trong đó Khu I và Khu II tiếp giáp với 4 mặt đường, cụ thể: Khu I tiếp giáp với đường Lê Lợi, Lý Nam Đế, Ngô Quyền và Hai Bà Trưng; Khu II tiếp giáp với đường An Dương Vương, Ngô Quyền, Hai Bà Trưng và Lê Lợi.

Theo quy định tại Điều 7 và Điều 9 Quyết định số 74/2013/QĐ-UBND ngày 16/12/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định về tiêu thức và việc phân vùng, phân loại, phân vị trí đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; giá đất năm 2014 của tỉnh Đồng Nai ban hành theo Quyết định số 75/2013/QĐ-UBND ngày 20/12/2013:

(1) Địa phương đã xác định:

Đối với Khu I: Cắt lớp tám theo đường Lê Lợi, theo 04 vị trí, cụ thể: Vị trí 1⁶ đơn giá 1.827.540 đồng/m², vị trí 2 đơn giá 1.279.278 đồng/m², vị trí 3 đơn giá 913.770 đồng/m², vị trí 4 đơn giá 548.262 đồng/m². Tuy nhiên, vị trí 4 tính theo đường Lê Lợi cũng chính là đất mặt tiền đường Ngô Quyền (đối diện đường Lê Lợi), có đơn giá là 1.800.000 đồng/m², cao hơn cả vị trí 2 nếu tính theo đường Lê Lợi.

Đối với Khu II: Cắt lớp tám theo đường An Dương Vương, theo 04 vị trí, cụ thể: Vị trí 1 đơn giá 2.000.000 đồng/m², vị trí 2 đơn giá 1.400.000 đồng/m², vị trí 3 đơn giá 1.000.000 đồng/m², vị trí 4 đơn giá 600.000 đồng/m². Tuy nhiên, vị trí 4 tính theo đường An Dương Vương cũng chính là đất mặt tiền đường Hai Bà Trưng (đối diện đường An Dương Vương), có đơn giá là 1.350.000 đồng/m², cao hơn cả vị trí 3 nếu tính theo đường An Dương Vương.

(2) Kiểm toán nhà nước xác định lại theo phương pháp cắt lớp:

Đối với Khu I: Tiến hành cắt lớp từ cả 2 đường (cả đường Lê Lợi và Ngô Quyền vào trong khu đất cho đến vị trí có giá đất tương đương nhau thì dừng lại, phần diện tích còn lại được áp theo cùng một đơn giá).

Đối với Khu II: Tiến hành cắt lớp từ cả 2 đường (cả đường An Dương Vương và đường Hai Bà Trưng vào trong khu đất cho đến vị trí có giá đất tương đương nhau thì dừng lại, phần diện tích còn lại được áp theo cùng một đơn giá).

Bảng tính tiền sử dụng đất phải nộp của Khu I và Khu II sau khi xác định lại:

Vị trí	Báo cáo (tính theo lộ giới đường Lê Lợi)				Kiểm toán (tính theo lộ giới đường Ngô Quyền)				Chênh lệch
	Diện tích	Vị trí đất	Giá đất định giá	Giá trị	Diện tích	Vị trí đất	Đơn giá UBND tỉnh	Giá trị	
Đất ở tại khu vực I	11.458,9	4	548.262	6.282.479.432	11.458,9	1	1.800.000	19.450.926.000	13.168.446.568
Lô 6: 3.608,9	5.240,6	4	548.262	2.873.221.837	5.240,6	1	1.800.000	9.433.080.000	6.559.858.163

⁶Vị trí 1: Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 40; Vị trí 2: Từ sau mét thứ 40 đến hết mét thứ 100; Vị trí 3: Từ sau mét thứ 100 đến hết mét thứ 150; Vị trí 4: Từ sau mét thứ 150 đến hết chiều sâu thửa đất.

m ² ; 1.631,7 m ²									
Lô 7: 4.042,2 m ² ;	4.042,2	4	548.262	2.216.184.656	4.042,2	1	1.800.000	7.275.960.000	5.059.775.344
Lô 7: 237,3 m ² ;	237,3	4	548.262	130.102.573	237,3	2	1.260.000	298.998.000	168.895.427
Lô 6: 1938,8 m ² ;	1.938,8	4	548.262	1.062.970.366	1.938,8	2	1.260.000	2.442.888.000	1.379.917.634
Vị trí	Báo cáo (tính theo lộ giới đường An Dương Vương)				Kiểm toán (tính theo lộ giới đường Hai Bà Trưng)				
	Diện tích	Vị trí đất	Giá đất định giá	Giá trị	Diện tích	Vị trí đất	Đơn giá UBND tỉnh	Giá trị	
Đất ở tại khu vực II	14.374,1		600.000	8.624.454.000	14.374,1		1.350.000	19.405.021.500	10.780.567.500
Lô 13: 5.371,69 m ² ; 5.542,93 m ²	10.914,6	4	600.000	6.548.772.000	10.914,6	1	1.350.000	14.734.737.000	8.185.965.000
Lô 14: 1.592,78 m ²	1.592,8	4	600.000	955.668.000	1.592,8	1	1.350.000	2.150.253.000	1.194.585.000
Lô 18: 938,17 m ² ; 928,52 m ²	1.866,69	4	600.000	1.120.014.000	1.866,69	1	1.350.000	2.520.031.500	1.400.017.500
Tổng cộng (I+II)	25.833,0			14.906.933.432	25.833,0			38.855.947.500	23.949.014.068

Như vậy, nếu theo phương pháp cắt lớp của Kiểm toán nhà nước xác định vừa đảm bảo tính công bằng, vừa làm tăng số tiền sử dụng đất phải nộp 23.949trđ, cao gấp 2,6 lần so với phương pháp hiện tại tỉnh Đồng Nai đang áp dụng.

1.2. Việc tổ chức xác định giá đất cụ thể của các dự án

a. Giai đoạn Sở Tài chính chủ trì xác định giá đất

Theo Luật Đất đai năm 2003, Sở Tài chính là đơn vị chủ trì xác định giá đất và tham mưu cho UBND tỉnh. Theo Luật đất đai năm 2013, Lãnh đạo Sở Tài chính là thường trực Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh. Các đơn vị cùng tham gia với Sở Tài chính để xác định giá đất bao gồm: Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế, Sở Xây dựng và một số đơn vị có liên quan đến dự án giao đất, cho thuê đất.

Kết quả chọn mẫu kiểm toán hồ sơ xác định giá đất tại Sở Tài chính và các dự án được kiểm toán cho thấy: Cơ bản Sở Tài chính và các cơ quan có thẩm quyền đã tuân thủ các quy định quy trình, trình tự, thủ tục, phương pháp xác định giá đất của Nhà nước về xác định giá đất. Tuy nhiên, qua kết quả kiểm toán 31 dự án cho thấy Sở Tài chính và các cơ quan có thẩm quyền khi xác định giá đất còn có một số sai sót, tồn tại chính:

- 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 về giá đất là không phù hợp với quy định tại Khoản 5 Điều 28 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ (giao đất đợt 1 tại Dự án Khu dân cư Long Hưng, diện tích 429.584m²; giao đất lần 1, Dự án Khu dân cư, thương mại, dịch vụ Phước Tân, diện tích 917.108m²).

- Đơn vị tư vấn tính giá đất theo phương pháp thặng dư (là phương pháp xác định giá đất của Dự án) nhưng sai sót trong tính toán, sử dụng cơ sở dữ liệu không phù hợp khi tính chi phí phát triển như chi phí đường Hương Lộ 2, đường Long Hưng- Phước Tân (đi qua dự án, được cấp giấy chứng nhận đầu tư riêng) tính vào các dự án

nhưng các số liệu chưa phù hợp với số liệu trong giấy chứng nhận đầu tư các con đường này; chi phí xây dựng hạ tầng diện tích tái định cư, nhà ở xã hội trong khi không tính vào Doanh thu phát triển các khoản thu từ diện tích này (dự án Khu dân cư Long Hưng; Dự án Khu dân cư, thương mại, dịch vụ Phước Tân), chi phí xây cầu (946 tỷ đồng, dự án Đồng Nai Waterfront), kè (109 tỷ đồng, dự án Đồng Nai Waterfront) không có trong bản vẽ Quy hoạch chi tiết 1/500, tính không phù hợp phương án vay trả... dẫn đến xác định giá đất giảm 2.172.581 triệu đồng (gồm: Dự án Aquacity 353.703 triệu đồng; dự án Khu dân cư Long Hưng 268.400 triệu đồng; dự án Khu dân cư, thương mại, dịch vụ Phước Tân 50.652 triệu đồng; dự án Đồng Nai Waterfront 1.499.100 triệu đồng; Dự án Khu dân cư Hiệp Phước 726 triệu đồng), chi tiết dẫn đến giá đất tính toán có sự chênh lệch tại phụ lục 11/BCKT-QL.SĐĐ). 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 (sử dụng phương pháp thặng dư làm phương pháp đối chiếu giá đất trong chứng thư thẩm định giá), qua kiểm toán 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 cho thấy đơn vị tư vấn thẩm định giá tính toán, sử dụng cơ sở dữ liệu không phù hợp khi tính chi phí phát triển để tính giá đất theo phương pháp thặng dư, cụ thể: Tính cả chi phí khu tái định cư mà nhà nước sẽ trả lại tiền đầu tư hạ tầng 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 của đơn vị tư vấn đối với phương pháp thặng dư 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 quyết định trình UBND tỉnh 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 BĐS trầm lắng, khu vực trũng... 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 2.300.000 đ/m², giá UBND tỉnh đã phê duyệt, giảm xuống 2.200.000 đồng/m²).

- Đơn vị tư vấn xác định giá theo phương pháp so sánh trong xác định giá 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 100-200ha là 6.350 trđ/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 họp thẩm định giá đất thống nhất tính toán lấy chi san lấp thực tế 571.333 trđ căn cứ thuyết minh quy hoạch 1/500 là 595.305 đồng/m²; chi phí san lấp 571.333 trđ là san lấp nền đến cao trình theo thiết kế của Khu đô thị. Như vậy, theo chứng thư thẩm định giá do đơn vị tư vấn lập và Hội đồng họp thẩm định giá đất chưa xác định được phần chênh lệch chi phí san lấp mặt bằng thực tế và chi phí san nền trong suất đầu tư của Bộ Xây dựng; 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. Tuy nhiên, hiện nay Đoàn KTNN, đơn vị tư vấn và Sở Tài chính chưa có cơ sở xác định chính xác số tiền chênh lệch trên.

b. Giai đoạn Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xác định giá đất

- Việc thực hiện quy định về xác định giá đất: Sở Tài nguyên và Môi trường đã kịp thời tổ chức định giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi thu hồi đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại các dự án đầu tư. Căn cứ Luật Đất đai năm 2013, nghị định của Chính phủ, thông tư hướng dẫn của các Bộ, ngành, Sở Tài nguyên và Môi trường đã trình UBND tỉnh ban hành Quyết định số 04/2016/QĐ-UBND ngày 01/02/2016, ban hành Quy định về trình tự, thủ tục định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh nhằm quy định cụ thể thời gian, trình tự thủ tục và trách nhiệm phối hợp của từng cơ quan, đơn vị có liên quan trong quá trình tổ chức thực hiện, qua đó đảm bảo rút ngắn được thời gian tổ chức thực hiện việc xác định giá đất cụ thể và tiến độ triển khai của các dự án đầu tư theo đúng kế hoạch trên địa bàn tỉnh.

- Sự phù hợp của giá đất xác định trình UBND tỉnh phê duyệt:

Hiện nay, tỉnh Đồng Nai đang áp dụng các phương pháp tính giá đất theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, trong đó chủ yếu là áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

Việc điều tra thu thập thông tin để áp dụng trong các phương pháp định giá đất được các đơn vị tư vấn lấy từ thông tin về giá đất đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá các thửa đất trên sàn giao dịch bất động sản trên thị trường. Ngoài ra, trong trường hợp tại khu vực định giá không đủ thông tin, thì việc thu thập thông tin được tiến hành tại khu vực lân cận của khu vực có thửa đất cần định giá để làm cơ sở so sánh, điều chỉnh các tiêu chí khác biệt về giá của các thửa đất cần định giá. Giá đất cụ thể được xác định cao hơn giá đất quy định tại Bảng giá đất.

Từ ngày 01/7/2014 đến 31/12/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện lập và trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt 485 phương án xác định giá đất trên tổng diện tích 61.826.770m², trong đó có 383 phương án xác định giá đất phục vụ cho công tác bồi thường giải phóng mặt bằng với diện tích 33.308.597m² và 102 phương án xác định giá đất phục vụ cho công tác tính thu tiền sử dụng đất, thuê đất, đấu giá đất với diện tích 28.518.174m².

Nhìn chung, về trình tự thủ tục, Sở Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng các phương án giá đất theo quy định của Chính phủ và các Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường. Việc xây dựng các phương án giá đất đối với khu đất có giá trị từ 20 tỷ đồng trở lên (tính theo giá đất tại Bảng giá đất) được thực hiện trên cơ sở rà soát thẩm định kết quả do các tổ chức tư vấn về giá đất lập để trình UBND tỉnh phê duyệt thông qua Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh.

Tuy nhiên, khi kiểm toán tại Sở Tài chính, 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, Chủ đầu tư là Công ty TNHH Công nghiệp Bất động sản và xây dựng Song Phương, Đoàn KTNN nhận thấy việc tháng 11/2016 Cục Thuế xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với khu đất của dự án (*khichuyển 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 71.000trđ⁷, nhưng Cục Thuế đã căn cứ hồ sơ của Sở Tài nguyên và Môi trường chuyển sang⁸ để xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh, tiền sử dụng đất là 17.967trđ.

c. Về đấu giá quyền sử dụng đất:

Nhìn chung, trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, số lượng dự án thực hiện đấu giá đất còn hạn chế, do chủ yếu đất chưa được giải phóng mặt bằng, cụ thể theo báo cáo: Giai đoạn 2014-2016, tỉnh tổ chức đấu giá được 18 khu đất, diện tích là 47,95 ha và số tiền trúng đấu giá là 525.548 trđ. Qua kiểm toán chọn mẫu, cơ bản cho thấy việc tổ chức đấu giá theo đúng quy định.

Tuy vậy, công tác niêm yết khi đấu giá còn tồn tại: Niêm yết không đủ 30 ngày khi đấu giá khu đất ở khu dân cư phía nam Thị trấn Trảng Bom; không niêm yết công khai tại khu đất bán đấu giá đối với khu đất ở khu dân cư phía nam Thị trấn Trảng Bom và khu đất Thương mại, dịch vụ Khu chợ Long Thành.

d. Việc ban hành quyết định về giá thu tiền sử dụng đất

Cơ bản UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành các quyết định về giá thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho các dự án được giao đất, thuê đất đúng theo quy định của pháp luật về thể thức, nội dung và thẩm quyền.

Tuy nhiên, các cơ quan tham mưu cho UBND tỉnh khi xem xét, thẩm tra xác định giá còn chậm, thời gian thẩm tra trình phê duyệt kéo dài dẫn đến Quyết định phê duyệt giá của UBND tỉnh nhiều trường hợp còn chậm so thời điểm đã giao đất cho chủ đầu tư dự án. Tại một số dự án, Sở Tài chính dùng biên bản họp xác định giá đất làm cơ sở để Cục Thuế tổ chức thu tiền sử dụng đất và Sở Tài nguyên và Môi trường sử dụng làm cơ sở tính giá thuê đất để ký Hợp đồng thuê đất, không có văn bản tham mưu cho UBND tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá là sai quy định về thể thức tại Điểm 2 Mục III Phần B Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính⁹; khi ban hành một số quyết định phê duyệt đơn giá thu tiền thuê đất, UBND tỉnh không xin ý kiến thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh trước khi quyết định là sai quy định tại điểm b Khoản 2 Mục II Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính¹⁰.

2. Việc xác định diện tích tính tiền sử dụng đất:

Kết quả kiểm toán Dự án Khu thương mại và nhà ở cao tầng theo quy hoạch tại phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa do Công ty Cổ phần Vật liệu thế giới nhà làm chủ đầu tư cho thấy:

⁷Hồ sơ do Sở Tài chính cung cấp. Như vậy, theo KTNH thì mảnh đất đã có giá thực tế giao dịch trên thị trường nên việc sử dụng các phương pháp khác để xác định lại giá là không phù hợp. Theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT thì khi khảo sát các thông tin về các thửa đất làm tài sản so sánh là các mảnh đất có giao dịch trong khoảng thời gian không quá hai năm, ở đây tính từ thời điểm công chứng mua bán đến lúc làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất là 13 tháng.

⁸Theo giải thích của Phòng quản lý các khoản thu về đất của Cục thuế Đồng Nai.

⁹Dự án Waterfront Đồng Nai, dự án KDC Aquacity, dự án KDC Long Hưng.

¹⁰Quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 25/6/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt đơn giá thu tiền thuê đất để sản xuất kinh doanh tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa của Công ty TNHH thành phố Waterfront; Quyết định số 1922/QĐ-UBND ngày 25/6/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt bổ sung đơn giá thu tiền thuê đất để sản xuất kinh doanh tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa của Công ty TNHH thành phố Waterfront (đợt 1); Quyết định số 2488/QĐ-UBND ngày 12/8/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh Quyết định số 1922/QĐ-UBND ngày 25/6/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt bổ sung đơn giá thu tiền thuê đất để sản xuất kinh doanh tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa của Công ty TNHH thành phố Waterfront (đợt 1)

Theo trích lục và biên vẽ khu đất bản đồ địa chính số 8469/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp, 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.

3. Công tác quản lý thu của cơ quan Thuế

3.1. Công tác tiếp nhận và xử lý hồ sơ khai thuế

Năm 2017, UBND tỉnh Đồng Nai mới thực hiện chế độ một cửa. Căn cứ vào quy trình luân chuyển hồ sơ do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 01/2014/QĐ-UBND ngày 09/01/2014 về 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 quy định về trình tự, thủ tục và trách nhiệm phối hợp xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Nhìn chung, các cơ quan chức năng thực hiện việc tổ chức tiếp nhận hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện còn tồn tại như:

- 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. 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. Trách nhiệm đối với tồn tại này thuộc về Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Qua kiểm toán chọn mẫu 31 dự án, có 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 như: Dự án Khu thương mại và nhà ở cao tầng theo quy hoạch phường Thống nhất, TP. Biên Hòa (đã có Quyết định giá đất của tỉnh từ 16/8/2016 nhưng đến thời điểm kiểm toán chưa chuyển); Dự án Khu đô thị Dịch vụ, Thương mại cao cấp Phước Hưng; Dự án khu dân cư An Thuận; Dự án theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, ... Sự chậm trễ trên cho thấy các cơ quan chức năng thực hiện chưa đúng Quyết định số 01/2014/QĐ-UBND và Quyết định số 04/2016/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai, ảnh hưởng lớn đến việc huy động kịp thời số thu tiền thuê đất, sử dụng đất phải nộp vào NSNN. Trách nhiệm đối với tồn tại này thuộc về Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Việc thông báo với chủ đầu tư về số thu tiền thuê đất phải nộp NSNN:

- + Đối với giao đất: Qua thống kê 121 dự án giao đất của các dự án 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.

Qua thực hiện kiểm toán 31 dự án cho thấy hầu hết các dự án Cục Thuế phát hành thông báo nộp tiền sử dụng đất trên 10 ngày, chậm so với Điều 14 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 và Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, trong đó có 02 dự án chậm ra thông báo dài ngày

như: Dự án Khu dân cư nhà vườn Sen Việt (Phiếu chuyển thông tin địa chính 356/PC-VPDK ngày 02/8/2012, ngày ra thông báo nộp tiền sử dụng đất (điều chỉnh lần 3 sau khi có các ý kiến của UBND huyện Nhơn Trạch, Chủ đầu tư về một số đề nghị khấu trừ tiền bồi thường, miễn giảm đất giáo dục, y tế...) theo thông báo số 161/TB.CT.KK&KTT ngày 8/3/2016, chậm 34 ngày); dự án Thanh Bình PLAZA (Phiếu chuyển thông tin địa chính 810/PC-VPDK ngày 02/8/2009, thông báo nộp tiền sử dụng đất số 290/TB.CT.QLCKTTĐ ngày 06/7/2011 (lần 2, do sau thông báo lần 1 thì Chủ đầu tư đề nghị khấu trừ tiền bồi thường vào tiền sử dụng đất), chậm 31 ngày). Nguyên nhân chậm trễ theo giải thích của cơ quan thuế là do thời gian đền bù, giải phóng mặt bằng chậm trễ, chưa đủ thủ tục khấu trừ tiền sử dụng đất; tuy vậy, thể hiện trong công tác phối hợp để xác định nghĩa vụ tài chính một số dự án của các cơ quan chức năng còn chưa nhịp nhàng.

3.2. Việc xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp NSNN

- Về điều chỉnh tiền thuê đất theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ (Nghị định 142/2005/NĐ-CP) đối với công ty kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp (KCN):

Theo Công văn số 5941/UBND-KT ngày 25/7/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai gửi Bộ Tài chính về kiến nghị điều chỉnh tiền thuê đất theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP đối với công ty kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp (KCN), hiện nay trên địa bàn tỉnh Đồng Nai còn tồn tại 19 hợp đồng thuê đất của 11 công ty đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN đã ký với Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 01/1/2006 còn vướng mắc khi điều chỉnh giá theo Nghị định 142/2005/NĐ-CP, trong đó: Tổng diện tích thuê đất 26.081.759,4m²; tổng diện tích khai thác 19.139.361,03m²; Diện tích cho thuê lại 16.695.691,22m²; diện tích chưa cho thuê lại 2.433.858,81m².

Ngày 19/2/2014, Bộ Tài chính có Công văn số 2108/BTC-QLCS trả lời việc điều chỉnh tiền thuê đất theo Nghị định 142/2005/NĐ-CP. Theo đó, đối với trường hợp ngay từ đầu có một trong ba loại giấy tờ (Giấy phép đầu tư, quyết định cho thuê hoặc hợp đồng thuê đất) không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất, đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản kèm theo từng hồ sơ gửi Bộ Tài chính xem xét, xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý đối với từng trường hợp cụ thể theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 1817/TTg-KCN nêu trên. Hiện nay giữa địa phương và Bộ Tài chính chưa xử lý, điều chỉnh giá thuê đất đối với diện tích đất trên.

Địa phương chưa thực hiện điều chỉnh đơn giá, tính và thông báo thu tiền thuê đất theo Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ (Nghị định 135/NĐ-CP) về sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước¹¹ đối với 19 hợp đồng thuê đất của 11

¹¹Tiết a, mục 8, Khoản 4 Điều 3 của Nghị định quy định: “Đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 mà cả ba loại giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư), Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng thuê đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp (ký kết) không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất theo các quy định về đơn giá thuê đất của Bộ Tài chính tại Quyết định số 210A-TCT/VP ngày 01 tháng 4 năm 1990, Quyết định số 1417/TCT/TCĐN ngày 30 tháng 12 năm 1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24 tháng 02 năm 1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995 (sau đây gọi chung là nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất) thì việc nộp tiền thuê đất được thực hiện như sau: Từ ngày 01/01/2006 đến ngày 31/12/2015 nộp tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá thuê đất đã được xác định theo đúng quy định hoặc đã tạm tính theo chính sách và giá đất tại thời điểm ban hành thông báo tạm nộp tiền thuê đất và thực hiện quyết toán số tiền thuê đất

công ty đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN với tổng diện tích 26.081.759,4m², thời hạn thuê đến 30/12/2053. Qua chọn mẫu 02 hồ sơ tính tiền thuê đất theo quy định tại tiết a, mục 8 Khoản 4 Điều 3 của Nghị định 135/NĐ-CP:

(1) Tại Hợp đồng thuê đất số 12/HĐTD ngày 12/01/2004 của Công ty Cổ phần SONADEZI Long Thành so sánh giá thuê đất tại Hợp đồng thuê đất số 12/HĐTD đã ký có sự chênh lệch như sau: Diện tích đất thuê: 4.815.632m², giá thuê đất theo hợp đồng 160 đồng/m², số tiền thuê 10.766trđ. Tiền thuê đất tạm tính theo Nghị định số 135/2016/NĐ-CP là 110.333trđ, chênh lệch 99.567trđ(*số tiền trên chưa loại trừ tiền miễn, giảm, ưu đãi tiền thuê đất đối với Khu công nghiệp và khấu trừ tiền bồi thường giải phóng mặt bằng không được khấu trừ*).

(2) Tại Hợp đồng thuê đất số 681/HĐTD ngày 6/10/2003 của Công ty Cổ phần VINATEX Tân Tạo (Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) so sánh giá thuê đất tại hợp đồng thuê đất số 681/HĐTD đã ký có sự chênh lệch như sau: Diện tích đất thuê: 1.690.716m², giá thuê đất theo hợp đồng 1.267 đồng/m² (tương đương 0,06 USD/m²), số tiền thuê 10.766 trđ. Tiền thuê đất tạm tính theo Nghị định 135/2016/NĐ-CP (chưa tính trừ các khoản miễn, giảm ưu đãi tiền thuê đất đối với KCN và khấu trừ tiền bồi thường giải phóng mặt bằng) số tiền là 27.836.261.947 đồng, chênh lệch 17.070 trđ.

Theo báo cáo của Cục Thuế, năm 2013, Sở Tài chính đã có văn bản rà soát điều chỉnh giá thuê đất thời điểm từ ngày 01/01/2006 theo quy định tại Nghị định 142/2005/NĐ-CP của 19 hợp đồng thuê đất nêu trên gửi Sở Tài nguyên và Môi trường. Sở Tài nguyên và Môi trường đã soạn thảo Phụ lục hợp đồng điều chỉnh giá, thông báo cho doanh nghiệp đến ký Phụ lục để điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP. Tuy nhiên, 11 doanh nghiệp có 19 hợp đồng thuê đất có vướng mắc trong việc điều chỉnh giá thuê đất nói trên không đồng ý ký Phụ lục hợp đồng điều chỉnh giá vì theo các doanh nghiệp, đơn giá thuê đất điều chỉnh theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP quá cao, tăng từ 8-31 lần so với đơn giá thuê đất trước ngày 01/01/2006. Do đó, cơ quan thuế không có đủ cơ sở để tính điều chỉnh giá thuê đất của 11 doanh nghiệp có 19 hợp đồng thuê đất nói trên.

- Kết quả kiểm toán việc xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp NSNN tại 31 dự án và kiểm toán tổng hợp tại Cục Thuế, Sở Tài chính tăng 139.034.612.156 đồng (chưa tính những phát hiện sai sót về tính giá đất các dự án, KTNN đề nghị UBND tỉnh xác định lại giá đất các dự án này để yêu cầu các chủ đầu tư nộp theo quy định).

(Chi tiết phụ lục số 04/BCKT-QL.SDD)

3.3. Việc ra quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

Giai đoạn 2014-2016, tổng hợp số liệu thu miễn giảm, khấu trừ các khoản thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất của các dự án gồm:

- Về giao đất: Số được khấu trừ 1.084.827.419.947 đồng; số được miễn giảm 231.262.276.499 đồng;

- Về thuê đất: Số được khấu trừ 149.566.693.827 đồng, số được miễn giảm 145.706.662.490 đồng.

theo số đã xác định hoặc đã tạm nộp. Trường hợp đang tạm nộp tiền thuê đất theo chính sách và giá đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 hoặc chưa xác định lại đơn giá thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì phải điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định pháp luật từng thời kỳ để truy thu số tiền thuê đất phải nộp”.

Cục Thuế, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai và các đơn vị khác có liên quan đã phối hợp theo thẩm quyền quy định, thực hiện xác định việc miễn, giảm tiền, khấu trừ, gia hạn tiền sử dụng đất cơ bản theo quy định. Tuy nhiên, quakiểm toán 31 dự án có 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 tại Điều 4 và Điều 12 Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004, Quyết định số 1466/QĐ-TTg ngày 10/10/2008 của Thủ tướng Chính phủ để được hưởng các chính sách khuyến khích phát triển xã hội hóa quy định tại Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/5/2008 của Chính phủ. Mặt khác, dự án chưa đáp ứng các yêu cầu về thời điểm được thực hiện miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại Công văn số 8055/BTC-TCT ngày 21/6/2010 của Bộ Tài chính do chưa hoàn thành giai đoạn đầu tư, đưa dự án đi vào hoạt động. Cụ thể: Dự án Khu dân cư và nhà vườn Sen Việt (Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Sen Việt - Công thương) miễn sử dụng đất phải nộp 19.320 triệu đồng; Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch (Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đệ Tam) miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích đất sản xuất kinh doanh 47.491,1m² (gồm: Đất giáo dục 11.518m², đất y tế 35.973,1m²), số tiền miễn là 23.746 trđ.

Ngoài ra, qua kiểm toán tổng hợp tại Cục Thuế, chọn mẫu 03 hồ sơ miễn, giảm, khấu trừ tiền thuê đất của Công ty TNHH Vĩnh Hưng Đồng Nai (MST: 3600458943); Trường Mầm non Tư thực Bé Ngoan; Công ty Cổ phần Anh Vinh (MST: 3600977106) nhận thấy hồ sơ, trình tự thủ tục miễn giảm cơ bản thực hiện theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và các văn bản hiện hành. Tuy nhiên, còn sai sót tại Công ty Cổ phần Anh Vinh (Chủ đầu tư dự án Trường cao đẳng Lê Quý Đôn): Căn cứ biên bản kiểm tra của Đoàn kiểm tra liên ngành ngày 31/5/2016 kết luận dự án Trường Cao đẳng Lê Quý Đôn chưa đạt tối thiểu 300 sinh viên, không đảm bảo về số lượng học viên trong năm học 2015-2016, chưa đủ cơ sở xem xét miễn giảm tiền thuê đất theo Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/5/2008 của Thủ tướng Chính phủ. Đoàn kiểm tra báo cáo UBND tỉnh xử lý đối với diện tích đất sử dụng 5.262,6m² từ ngày 28/2/2011 đến ngày 31/12/2015, số tiền thuê đất được miễn 1.145 trđ. Đoàn kiểm toán xác định trường hợp này chưa đủ điều kiện để xét miễn tiền thuê đất (Quyết định số 41/QĐ-CT ngày 5/3/2015 của Cục Thuế) theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Chương 2 Quyết định số 61/2013/QĐ-UBND ngày 30/9/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai.

3.4. Về gia hạn tiền sử dụng đất giai đoạn 2014-2016

Cục Thuế tham mưu cho UBND tỉnh Đồng Nai theo trình tự, thủ tục gia hạn tiền sử dụng đất của 14 doanh nghiệp là Chủ đầu tư của các dự án theo Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 02/01/2014 của Chính phủ và Thông tư số 48/2014/TT-BTC ngày 22/4/2014 của Bộ Tài chính, với tổng số tiền gia hạn là 361.884 trđ.

Qua kiểm toán chọn mẫu 06 bộ hồ sơ, có 02 hồ sơ còn tồn tại: Mặc dù Cục Thuế Đồng Nai tham mưu cho UBND tỉnh Đồng Nai thực hiện gia hạn đúng đối tượng theo Thông tư 48/2014/TT-BTC; tuy nhiên, trước khi UBND ra quyết định gia hạn phải thông qua Hội đồng nhân dân nhưng doanh nghiệp chậm nộp hồ sơ nên đến tháng 6/2016 UBND tỉnh Đồng Nai mới ra quyết định gia hạn; do vậy, thời điểm gia hạn chưa phù hợp với quy định theo Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày

02/01/2014 của Chính phủ, số tiền là 8.435trđ, thời gian gia hạn là 24 tháng (Công ty Cổ phần Diệu Thương: 5.627 trđ, Công ty Cổ phần Sánh Sinh Phúc: 2.808 trđ).

3.5. Về khấu trừ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Nhìn chung, Cục Thuế phối hợp với các ngành chức năng xác định, thông báo khấu trừ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, tiền ứng trước 15% đầu tư hạ tầng tái định cư cho Chủ đầu tư thực hiện và thông báo cho Sở Tài chính thực hiện ghi thu – ghi chi vào NSNN theo quy định. Tuy nhiên, qua thực hiện kiểm toán 31 dự án và kiểm tra tình hình ghi thu – ghi chi tại Sở Tài chính, Đoàn kiểm toán xác định 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, số tiền là 23.254 trđ¹²; đồng thời 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, số tiền là 39.329 trđ¹³.

Đối với Dự án Khu dân cư khu phố Bình Dương: Do Chủ đầu tư đã được UBND thành phố Biên Hòa, Cảng Đồng Nai và các hộ dân chi trả chi phí xây dựng hạ tầng tái định cư 101.000 trđ, trong khi dự toán chi phí xây dựng hạ tầng khu tái định cư theo tính toán của Đoàn KTTN¹⁴ chỉ mới khoảng hơn 60.000 trđ, vì vậy không có cơ sở để khấu trừ chi phí xây dựng hạ tầng khu tái định cư vào tiền sử dụng đất, thuê đất phải nộp (Dự án đã được địa phương khấu trừ 16.074 trđ vào tiền sử dụng đất phải nộp, do vậy KTTN đề nghị Chủ đầu tư phải nộp số này vào NSNN).

(Chi tiết các dự án ghi thu – ghi chi tại Phụ lục số 09, 10/BCKT-QL.SDD)

Đối với việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng: Các cơ quan chức năng xác định số được khấu trừ bao gồm diện tích Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất chưa đúng quy định tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004; Khoản 2 Điều 15 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 và điểm b Khoản 4 Điều 30 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ số tiền 660.413 triệu đồng (gồm: Dự án Aquacity 88.335 triệu đồng; dự án Khu dân cư và nhà vườn Sen Việt 136.521 triệu đồng; dự án Dự án Khu đô thị thương mại cao cấp Phước Hưng 85.841 triệu đồng; dự án Dự án Khu dân cư Long Hưng 71.907 triệu đồng; dự án Khu dân cư phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa 62.931 triệu đồng; dự án Khu dân cư khu phố Bình Dương 45.746 triệu đồng; dự án Dự án khu dân cư - tái định cư tại xã Hiệp Hồ 5.523 triệu đồng; dự án Khu dân cư Waterfront 99.467 triệu đồng; dự án Khu nhà ở Thương mại tại phường Trảng Dài, TP Biên Hòa 12.242 triệu đồng; dự án Khu dân cư A1-C1 theo quy hoạch tại xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh huyện Thống Nhất 13.449 triệu đồng; dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch 4.603 triệu đồng; dự án Khu dân cư An Thuận 22.069 triệu đồng; dự án Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai 10.180 triệu đồng; dự án Dự án Khu dân cư xã Phước Thái, huyện Long Thành 1.599 triệu đồng).

(Chi tiết tại Phụ lục số 11/BCKT-QL.SDD)

¹²Khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch: 4.599.088.975 đồng và Khu dân cư An Thuận: 18.654.466.100 đồng.

¹³Khu dân cư Hiệp Phước: 5.640.679.050 đồng; Khu dân cư Lộc An: 386.453.400 đồng; Khu dân cư phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa: 158.774.800 đồng; Khu đô thị mới Phước An: 7.426.130.062 đồng; Khu nhà ở Thương mại tại phường Trảng Dài, TP Biên Hòa: 25.717.788.000 đồng.

¹⁴Do đơn giá đầu tư xây dựng hạ tầng tính toán giảm (đơn giá chưa có VAT do Công ty xây dựng và TP Biên Hòa tạm phê duyệt là 2.987.000 đ/m², KTTN xác định lại là 1.580.300 đ/m². Diện tích khu tái định cư là 38.000 m².

3.6. Công tác đơn đốc thu nộp, quản lý nợ thuế

- UBND tỉnh và các sở, ngành chậm thực hiện Nghị định 142/2005/NĐ-CP và Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ (Nghị định 135/2016/NĐ-CP) đối với một số doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp (KCN), cụ thể:

Hiện nay có 14 doanh nghiệp trên địa bàn có kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN, 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 theo quy định tại Nghị định 135/2016/NĐ-CP¹⁵, diện tích đất thuê 43.254.310m², diện tích đất thuê lại thu tiền một lần 7.574.909m² nhưng địa phương chưa xác định vị trí, chưa xác định đơn giá thuê đất chính thức, chưa tính toán số tiền doanh nghiệp kinh doanh kết cấu hạ tầng phải nộp một lần; hiện nay doanh nghiệp đang kê khai nộp hàng năm.

Ngày 24/4/2017, Cục Thuế tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 3568/CT-QLCKTTĐ gửi UBND tỉnh Đồng Nai để thống nhất chỉ đạo thực hiện. Ngày 05/5/2017, UBND tỉnh Đồng Nai có Văn bản số 4141/UBND-KT về việc thực hiện Nghị định 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ, trong đó giao cho Cục Thuế chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban quản lý các khu công nghiệp xử lý. Ngày 18/05/2017, Cục Thuế có công văn số 4037, 4308, 4309/CT-QLCKTTĐ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và Ban quản lý các khu công nghiệp phối hợp kê khai nộp tiền sử dụng đất đối với nhà đầu tư thứ cấp thuê đất, thu tiền một lần. Tại thời điểm kiểm toán ngày 29/5/2017, địa phương vẫn chưa thực hiện, chưa xác định được số tiền trên để Cục Thuế ra thông báo nộp vào NSNN theo quy định.

- Việc đơn đốc thu nộp tiền giao đất và thuê đất, quản lý nợ tiền thuê đất.

Nhìn chung, Cục Thuế có quan tâm đến công tác đơn đốc thu nộp tiền giao đất, thuê đất, quản lý nợ tiền thuê đất. So với thời điểm cuối năm 2016, tại thời điểm kiểm toán số nợ về thu sử dụng đất giảm từ 156.263trđ xuống còn 87.415trđ. Tuy nhiên, còn 37/151 dự án thuê đất nợ tiền thuê đất với số tiền 34.728trđ, trong đó một số đơn vị có nợ tiền thuê đất lớn, thời gian chậm nộp kéo dài¹⁶, Cục Thuế chưa thực hiện quản lý nợ tiền thuê đất theo Quy trình quản lý nợ thuế ban hành theo Quyết định số 1401/QĐ-TCT ngày 28/7/2015 của Tổng cục Thuế, chưa đơn đốc thu hồi nợ tiền thuê đất, chưa lập và ban hành thông báo tiền thuế nợ, tiền phạt và tiền chậm nộp theo mẫu số 07/QLN và theo quy định của Nghị định, Luật Quản lý thuế.

4. Việc ký hợp đồng thuê đất, điều chỉnh giá thuê đất

Trong giai đoạn từ năm 2014 - 2016, sau khi được UBND tỉnh ký Quyết định cho thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ký 355 hợp đồng thuê đất với tổng diện tích 10.890,42ha. Trong đó, năm 2014 là 112 hợp đồng với diện tích 5.545,98ha; năm 2015 là 126 hợp đồng với diện tích 4.218,72ha; năm 2016 là 114 hợp đồng với diện tích 109,65ha.

¹⁵Đối 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 phải thực hiện kê khai, thu nộp trước ngày 31/12/2016.

¹⁶Cụ thể: Công ty CP tập Đoàn Tân Mai: Tổng số nợ tiền thuê đất 8.996.412.672 đồng (chiếm 25,9%); Công ty CP DFB Hanco Việt Nam 7.655.390.613 đồng (chiếm 22,0%); Công ty CP Công trình GT Đồng Nai: 4.164.734.200 đồng (chiếm 12,0%); Công ty TNHH TMSX Toàn Xuân Hưng 2.738.184.570 đồng (chiếm 7,9%).

Qua kiểm toán cho thấy cơ bản Sở Tài nguyên và Môi trường đã thực hiện ký hợp đồng thuê đất để từ đó các cơ quan liên quan xác định nghĩa vụ tài chính. Tuy nhiên, còn 437 hợp đồng thuê đất đến hạn điều chỉnh giá ổn định 05 năm nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường chưa ký lại hợp đồng, phụ lục hợp đồng, điều chỉnh giá. Nếu căn cứ vào giá hợp đồng cuối cùng thì số tiền thuê hàng năm của 437 hợp đồng là 77.153.725.411 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.

Nguyên nhân chính: Việc xác định đơn giá thuê đất, ký phụ lục hợp đồng thuê đất của các trường hợp đến kỳ điều chỉnh giá theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP gặp nhiều khó khăn như vị trí khu đất thuê kèm theo quyết định cho thuê đất có nhiều trường hợp không còn phù hợp với hiện trạng hiện nay doanh nghiệp đang sử dụng (vị trí, loại đường, diện tích); sau khi có đơn giá thuê đất trong một số trường hợp cũng chưa thể ký được phụ lục hợp đồng do phải thực hiện cất lớp bản đồ để xác định diện tích từng phân lớp cụ thể; đơn giá thuê đất điều chỉnh quá cao nên các doanh nghiệp sử dụng đất không đồng ý ký phụ lục điều chỉnh giá (phần lớn các doanh nghiệp đã ký Phụ lục Hợp đồng là các doanh nghiệp được hưởng nguyên tắc điều chỉnh giá tăng 15% so với đơn giá của chu kỳ trước đó).

5. Công tác kiểm tra, giám sát của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

Trong giai đoạn 2014 - 2016, Sở Tài nguyên Môi trường đã chủ trì phối hợp với các ngành chức năng và chính quyền địa phương tiến hành kiểm tra tình hình sử dụng đất đối với 84 dự án xây dựng nhà ở, với tổng diện tích 4.597,36 ha, trong đó có 05 dự án không triển khai do không thực hiện được công tác bồi thường hoặc tỉnh đã thu hồi chủ trương đầu tư.

Trong quá trình kiểm tra, rà soát đã phát hiện 08 dự án nhà ở chậm triển khai, kể từ khi được giao đất, cho thuê đất, đã chuyển Thanh tra Sở xử lý và tham mưu UBND tỉnh thu hồi 01 dự án (dự án Khu dân cư xã Hoà An, thành phố Biên Hoà); các dự án còn lại Thanh tra Sở đang tiếp tục xử lý.

Việc chậm triển khai trong đó có nguyên nhân khó khăn của nền kinh tế trong thời gian qua, thị trường bất động sản đóng băng, kéo dài trong nhiều năm, nhiều nhà đầu tư gặp khó khăn về nguồn vốn thực hiện dự án; một số dự án phải mất thời gian do điều chỉnh mục tiêu đầu tư, điều chỉnh quy hoạch xây dựng nên triển khai dự án chậm so với tiến độ đầu tư được phê duyệt hoặc dự án đang khó khăn về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Qua rà soát của Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường còn nhiều dự án triển khai chậm tiến độ.

Theo báo cáo tại Sở Xây dựng, hầu hết các dự án xây dựng khu đô thị chưa được kiểm tra, thanh tra theo quyết định riêng, chủ yếu thực hiện kiểm tra, thanh tra lồng ghép theo địa bàn huyện, thị, thành căn cứ Kế hoạch thanh tra được phê duyệt hàng năm.

Qua kiểm toán 31 Dự án, nhìn chung công tác thanh tra, kiểm tra của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng đối với các dự án được kiểm toán còn hạn chế, cụ thể: Trong 31 dự án thì chỉ có Biên bản thanh tra đối với 03 dự án (Khu dân cư A1-C1 xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh huyện Thống Nhất; Khu dân cư, dịch vụ Giang Điền (khu A), Khu dân cư tại thị trấn Trảng Bom).

IV. VIỆC TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT TRONG VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính với NSNN khi được giao đất

Giai đoạn 2014-2016, tình hình nộp ngân sách các khoản thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất của các dự án như sau:

- Về giao đất: Tổng số có 121 danh mục dự án phát triển khu đô thị được giao đất trên địa bàn tỉnh; số thu tiền sử dụng đất 2.162.692trđ, trong đó: Số được khấu trừ 1.084.827trđ; số được miễn giảm 231.262trđ; số phải nộp 846.602 triệu đồng; số đã nộp 690.339trđ; số còn phải nộp 156.263trđ (gồm 06/121 đối tượng).

- Về thuê đất: Tổng số có 151 danh mục dự án được thuê đất; số tiền thuê đất 830.791trđ, trong đó: Số được miễn giảm 145.707 trđ; số được khấu trừ 149.567 trđ; số phải nộp 535.518trđ; số đã nộp 500.790trđ; số còn phải nộp 34.728trđ (bao gồm 37/151 đối tượng).

Nhìn chung, chính quyền địa phương, ngành thuế và các ngành chức năng liên quan xác định đây là nguồn thu lớn cho NSNN nên đã quan tâm chỉ đạo và tổ chức thực hiện việc quản lý thuế, ra thông báo, thực hiện khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp NSNN thực tế theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và tổ chức thu theo quy định. Các cá nhân, tổ chức được giao đất, thuê đất có ý thức trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính. Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan (Còn tranh chấp điều chỉnh về diện tích đất, giá tính tiền thuê và giao đất có thu tiền sử dụng đất, một số tổ chức cá nhân có khó khăn về tài chính), một số đơn vị ý thức chấp hành chưa tốt dẫn đến số nợ về nghĩa vụ tài chính lớn (190.991trđ¹⁷); 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 về đất được khấu trừ vào tiền SDD:

Sở Tài chính và các ngành chức năng xác định và thực hiện khấu trừ chi phí đền bù giải phóng mặt bằng theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, qua thực hiện kiểm toán 31 dự án, Đoàn kiểm toán xác định có 08/31 dự án khấu trừ tiền sử dụng đất, thuê đất phải nộp cả diện tích giao không thu tiền sử dụng đất đối với các 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 197/2004/NĐ-CP cũng như điểm b Khoản 4 Điều 30 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, giảm số tiền được khấu trừ 269.645trđ. Nguyên nhân: Các cơ quan chức năng xác định số được khấu trừ bao gồm diện tích Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất chưa đúng quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 và điểm b Khoản 4 Điều 30 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; theo đó, tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất được tính vào vốn đầu tư của dự án.

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 tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất phải nộp

¹⁷Trong đó: Thu tiền sử dụng đất: 156.263.176.939 đồng gồm 06/114 đối tượng, tiền thuê đất 34.728.005.006 đồng, gồm 37/151 đối tượng.

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 150.800trđ; thực hiện kiến nghị của KTNN, đến nay Cục Thuế đã thu hồi vào NSNN được số tiền khoảng 115.000 trđ của 20 dự án, còn lại 02 dự án với số tiền khoảng 35.800trđ 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, 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 Bộ Tài chính hướng dẫn việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng 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 197/2004/NĐ-CP¹⁸ (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 phủ¹⁹. Tương tự, Bộ Tài chính hướng dẫn việc khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng 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 phủ²⁰. 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 tiền sử dụng đất vào ngân sách, trách nhiệm đối với việc hướng dẫn không phù hợp như trên thuộc về Bộ Tài chính.

- Việc nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế: Đến thời điểm kiểm toán, phần lớn các Chủ đầu tư nộp tiền theo thông báo, tuy vậy còn một số Chủ đầu tư còn chậm nộp (Công ty Bất động sản Dân Xuân-Dự án Khu chợ và khu dân cư xã Hiệp Phước: nợ 46.000 trđ/54.000trđ phải nộp; Công ty TNHH Cường Hưng- Dự án Khu dân cư, thương mại, dịch vụ Phước Tân: nợ 31.003 trđ/47.100 trđ phải nộp; Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Nhơn Thành- Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An:Nợ 21.414 trđ/44.036 trđ phải nộp,...).

2. Việc tuân thủ pháp luật khi triển khai thực hiện dự án

2.1. Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

-Tiến độ thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng hầu hết các dự án được kiểm toán trên địa bàn tỉnh Đồng Nai còn chậm, chưa đáp ứng được yêu

¹⁸Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất thì tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Nghị định này được tính vào vốn đầu tư của dự án;

¹⁹Tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã phê duyệt được tính vào vốn đầu tư của dự án.

²⁰Trường hợp người được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào vốn đầu tư của dự án.

cầu về tiến độ bàn giao mặt bằng các dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai quy định. Một số nguyên nhân chính:

- + Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải thực hiện qua nhiều công đoạn với nhiều cơ quan tham gia giải quyết;

- + Nhiều chính sách áp dụng để bồi thường, hỗ trợ trong giai đoạn chuyển tiếp của Luật Đất đai có thay đổi dẫn đến lợi ích của các đối tượng sử dụng bị thu hồi đất trong cùng dự án nhưng bị thu hồi đất tại 02 thời điểm áp dụng luật là khác nhau;

- + Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là lĩnh vực nhạy cảm, phức tạp nên trên thực tế còn xảy ra tình trạng né tránh, đùn đẩy, sợ trách nhiệm ở một số ngành, địa phương khi gặp phải những vấn đề vướng mắc trong quá trình thực hiện các dự án nên dẫn đến việc thực hiện còn kéo dài, chờ ý kiến của cơ quan cấp trên. Việc phối hợp của một số cơ quan, đơn vị ở cấp huyện, cấp xã còn chưa đồng bộ và nhất quán. Việc gắn quyền lợi, trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tham gia công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chưa cụ thể, rõ ràng (việc phân bổ, sử dụng kinh phí phục vụ cho công tác tổ chức thực hiện bồi thường) nên còn chưa phát huy được hiệu quả, trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức thực hiện công tác bồi thường.

- + Về việc ban hành thông báo thu hồi đất: Còn kéo dài thời gian do phải ban hành thông báo thu hồi đất đến từng đối tượng bị thu hồi đất (theo quy định tại Biểu mẫu số 07 kèm theo Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường). Bên cạnh đó, Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn không hạn chế quyền của đối tượng bị thu hồi đất khi đã được ban hành thông báo thu hồi đất, gây khó khăn trong công tác kiểm đếm, xác nhận nguồn gốc đất do từ thời điểm ban hành thông báo thu hồi đất đến khi có quyết định thu hồi đất đã phát sinh nhiều biến động về đất đai (tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất)...

- Tại dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch và dự án Khu dân cư A1-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 tiền đền bù, cụ thể:

- + Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân: Phương án bồi thường được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2107/QĐ-UBND ngày 03/7/2008 là 17.887 trđ. Do chậm trễ trong việc thực hiện nên ngày 10/10/2013 UBND huyện Nhơn Trạch phê duyệt lại phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với giá trị 48.774 trđ. Đến năm 2016, theo báo cáo của Chủ đầu tư là đền bù chưa xong nên đang trình UBND và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai điều chỉnh giá trị đền bù.

- + Dự án Khu dân cư A1-C1 theo quy hoạch tại xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh huyện Thống Nhất: Ngày 09/10/2012, UBND huyện Thống Nhất ban hành Quyết định số 4249/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ dự án Khu dân cư A1 – C1 theo quy hoạch tại xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh huyện Thống Nhất với tổng số tiền thực hiện bồi thường 7.906trđ và giao Chủ đầu tư là Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín có trách nhiệm chuyển kinh phí tổ chức thực hiện và kinh phí bồi thường cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thống Nhất theo quy định. Tuy nhiên, việc Chủ đầu tư chậm chuyển kinh phí bồi thường cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thống Nhất dẫn đến ngày 04/11/2013 UBND huyện Thống Nhất ban hành Quyết định số 3600/QĐ-UBND về việc Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ (bổ sung) dự án Khu dân cư A1 – C1 theo quy hoạch tại xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh huyện Thống Nhất, số tiền thực hiện bồi

thường bổ sung 688trđ; ngày 11/11/2013, UBND huyện Thống Nhất ban hành Quyết định số 3672/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ (bổ sung) dự án Khu dân cư A1-C1 theo quy hoạch tại xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh huyện Thống Nhất, số tiền thực hiện bồi thường bổ sung 66.628trđ. Việc Chủ đầu tư chậm chuyển kinh phí tổ chức thực hiện và kinh phí bồi thường cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thống Nhất theo quy định dẫn đến việc phải bổ sung làm tăng kinh phí bồi thường 67.316trđ do căn cứ theo Quyết định số 54/2013/QĐ-UBND ngày 29/8/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành giá bồi thường, hỗ trợ vườn cây cao su của Công ty TNHH Một thành viên Tổng Công ty Cao su Đồng Nai khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư một số dự án rất lớn so với tiền thuê đất, tiền sử dụng đất phải nộp của dự án, như: Dự án Khu Đô thị, thương mại dịch vụ cao cấp Phước Hưng (diện tích 295ha), tiền sử dụng đất là 232.000 trđ, trong khi tiền đền bù là 242.000 trđ; Dự án Khu dân cư nhà vườn Sen Việt (diện tích 212ha), tiền sử dụng đất là 307.000trđ nhưng tiền đền bù là 290.000trđ.

2.2. Sự tuân thủ quy định về tiến độ thực hiện dự án

Nhiều dự án được kiểm toán thực hiện chậm tiến độ so với phê duyệt của các cơ quan chức năng nhưng chưa xử lý, điển hình như:

- Trong 31 Dự án được kiểm toán chi tiết:

+ Khu đô thị Aquacity hiện tại đang san lấp mặt bằng và làm hệ thống hạ tầng giai đoạn 1, trong khi theo Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai tiến độ thực hiện quy định đến năm 2017 đã phải làm hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2 và xây dựng nhà mẫu giai đoạn 1.

+ Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Phước Hưng tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa hiện nay mới thực hiện xong phần đền bù giải phóng mặt bằng, đang bắt đầu thực hiện san lấp mặt bằng, tiến độ rất chậm so với Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai (đến năm 2016 đã phải xây dựng hệ thống biệt thự ở lõi trung tâm dự án).

+ Dự án phát triển nhà ở Khu thương mại và nhà ở cao tầng theo quy hoạch tại phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa hiện nay cơ bản đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và đã được giao đất đợt 1 tháng 10/2015, diện tích 20.144,3m²; đã được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500, đã có chấp nhận chủ trương đầu tư của UBND TP.Biên Hòa, đang lập thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công để tiến hành xin phép xây dựng. Thực trạng dự án triển khai tiến độ chậm so với Văn bản số 3318/UBND-ĐT ngày 11/05/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định đến năm 2018 hoàn chỉnh toàn bộ công trình nhưng thực tế hiện nay mới đang san lấp mặt bằng.

+ Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Thọ và xã Phước An, huyện Nhơn Trạch được giao đất sạch vào ngày 24/7/2015 nhưng đến nay sau 22 tháng vẫn chưa triển khai thực hiện theo như cam kết trong giấy phép đầu tư, vi phạm Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2013 và Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội về quy định thời hạn thực hiện dự án.

+ Dự án Khu dân cư Hiệp Phước: Theo Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 471210000159 ngày 1/9/2008 và Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần 1 ngày 03/4/2009, tiến độ thực hiện dự án là 03 năm, từ 2008 – 2010. Tuy nhiên, do chậm giải phóng mặt bằng nên hiện nay đang triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

+ Dự án Khu nhà ở Khu phố 2 phường Bửu Long: Dự án được UBND tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 47121000189 ngày 31/12/2008, tiến độ thực hiện dự án được duyệt là 3 năm, từ 2009 – 2011 và giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh ngày 27/4/2012 tiến độ thực hiện dự án là 5 năm, từ 2009 – 2014. Đến thời điểm kiểm toán, dự án vẫn chưa hoàn thành bàn giao toàn bộ, chậm so với tiến độ được duyệt.

+ Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch: Việc lập thủ tục đầu tư của dự án được điều chỉnh gia hạn thời gian thực hiện nhiều lần (Văn bản số 5159/UBND-CNN ngày 06/7/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương và thỏa thuận địa điểm đầu tư theo quy hoạch 1/5.000, hiệu lực văn bản là 12 tháng và được gia hạn thêm 12 tháng tại Văn bản số 6568/UBND-CNN ngày 13/8/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai); chủ trương đầu tư và thỏa thuận địa điểm theo quy hoạch 1/500 được duyệt tại Văn bản số 900/UBND-CNN tỉnh Đồng Nai ngày 04/02/2010 có hiệu lực 12 tháng được gia hạn 02 lần có hiệu lực đến 04/02/2013²¹. Đến thời điểm kiểm toán, dự án chưa hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và chưa được UBND tỉnh Đồng Nai gia hạn kể từ ngày 04/13/2013; so với gia hạn lần cuối đến nay đã chậm 55 tháng.

- Ngoài ra, khi kiểm toán tổng hợp tại Sở Tài nguyên và Môi trường phát hiện một số dự án đã được giao đất nhưng chậm triển khai đã trên 5 năm (*chi tiết tại Phụ lục số 13/BCKT-QL.SDD*). Nguyên nhân chính theo giải thích của Sở Tài nguyên và Môi trường là một số dự án do chủ đầu tư khó khăn về tài chính, một số do vướng đền bù giải phóng mặt bằng,... KTNN đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai xem xét thu hồi những dự án đã được giao đất nói trên.

2.3. Tuân thủ về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch và các quy định về kiến trúc, xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt

Về việc tuân thủ quy hoạch sử dụng đất, qua kiểm toán 31 dự án cho thấy các dự án đã được giao đất, cho thuê đất cơ bản tuân thủ theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã duyệt, tuy nhiên còn một số tồn tại như đã nêu tại điểm 2 mục I phần A.

Việc cấp giấy phép xây dựng cơ bản được thực hiện đúng quy định về trình tự, thủ tục, thời gian xử lý hồ sơ. Tuy nhiên, tại Dự án Khu dân cư khu phố Bình Dương, việc cấp giấy phép tạm số 09/GPXDT-SXD ngày 02/4/2016 cho Công ty An Hưng Phát xây dựng nhà kho tạm là không phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 91; không đáp ứng điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo Điểm a Khoản 1 Điều 94 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 quy định “thuộc khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

2.4. Việc chấp hành các quy định trong bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản hình thành từ dự án

Trong 31 Dự án được kiểm toán một số dự án đã có sản phẩm bán ra thị trường, nhìn chung các Dự án thực hiện theo trình tự quy định. Tuy vậy, còn một số Chủ đầu tư đã bán đất nền khi chưa đủ điều kiện:

²¹Tại các Văn bản số 2465/UBND-CNN ngày 09/4/2011; số 3169/UBND-CNN ngày 08/5/2012.

- Dự án Khu dân cư Long Hưng: Chủ đầu tư đã ký hợp đồng bán sản phẩm khi Sở Tài nguyên và Môi trường chưa tổ chức kiểm tra hiện trạng hạ tầng;

- Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền- Khu A: Đơn vị ký hợp đồng nguyên tắc bán sản phẩm với khách hàng khi chưa hoàn thiện hạ tầng (đã bị Thanh tra Sở Xây dựng xử phạt).

- Dự án Khu dân cư A1-C1 theo quy hoạch tại xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh huyện Thống Nhất: Chuyển nhượng 45 nền đất theo quy định phải xây nhà mới được chuyển nhượng.

2.5. Việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về môi trường liên quan đến triển khai, thực hiện dự án trong phạm vi, nhiệm vụ được giao

Nhìn chung, các Chủ đầu tư dự án chấp hành quy định về bảo vệ môi trường, đã lập và UBND tỉnh đã phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với các dự án theo quy định tại các Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09/8/2006, Nghị định số 29/2011/NĐ-CP ngày 18/4/2011, Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ.

Tuy vậy còn tồn tại trong thực hiện dự án Đồng Nai Waterfront: Báo cáo đánh giá tác động môi trường lập tháng 3/2009 dựa trên căn cứ Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 (đã được phê duyệt). Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quyết định số 1424/QĐ-UBND ngày 21/5/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai. Theo Quy hoạch 1/500 được UBND tỉnh duyệt ngày 27/01/2014 theo Quyết định số 309/QĐ-UBND, cơ cấu sử dụng đất thay đổi so với quy hoạch 1/2000. Tuy nhiên, đơn vị 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.

B. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT, CHÍNH SÁCH CỦA QUỐC HỘI, CHÍNH PHỦ

Thực hiện theo Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 02/01/2014 của Chính phủ về giải pháp điều hành kinh tế xã hội năm 2014, UBND tỉnh Đồng Nai gia hạn theo trình tự, thủ tục tiền sử dụng đất của 14 doanh nghiệp là chủ đầu tư của các dự án, với tổng số tiền gia hạn là 361.884 trđ. Qua kết quả kiểm toán còn 02/06 hồ sơ Cục Thuế Đồng Nai tham mưu cho UBND tỉnh Đồng Nai thực hiện gia hạn thời gian nộp tiền sử dụng đất tuy đúng đối tượng theo Thông tư số 48/2014/TT-BTC ngày 22/4/2014 của Bộ Tài chính nhưng do doanh nghiệp nộp hồ sơ chậm, việc gia hạn phải thông qua Hội đồng nhân dân tỉnh nên đến tháng 6/2015 UBND tỉnh mới ra quyết định gia hạn, do vậy, thời điểm gia hạn chưa phù hợp với quy định của Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 02/01/2014 của Chính phủ, với tổng số tiền là 8.435trđ²².

C. TÍNH HIỆU LỰC, HIỆU QUẢ TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI, PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

1. Tính hiệu lực

Trong quá trình thực hiện, địa phương và các chủ đầu tư đã thực hiện cơ bản theo quy định như:

²²Công ty Cổ phần Diệu Thương: 5.627.261.840 đồng, Công ty Cổ phần Sánh Sinh Phúc: 2.807.813.267 đồng.

- Duyệt đầu tư các dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng tổng thể của địa phương đã được duyệt;

- Thực hiện các bước trong trình tự thủ tục đầu tư, quản lý dự án cơ bản phù hợp quy định....

Tuy nhiên, quá trình thực hiện còn một số tồn tại trong công tác quy hoạch, công tác đền bù giải phóng mặt bằng, xác định giá đất, nợ tiền sử dụng đất ... như đã nêu ở trên, làm giảm hiệu lực của công tác quản lý, sử dụng đất cũng như hiệu lực pháp luật của các văn bản nhà nước.

2. Tính hiệu quả: 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,...

Tuy vậy, việc chậm trễ trong đầu tư các dự án nên mục tiêu đầu tư nhiều dự án chưa đạt được; đất đai tại một số dự án đang bỏ không; chi phí bồi thường lớn so với tiền sử dụng đất, thuê đất thu được,... đã làm giảm tính hiệu quả các dự án đầu tư.

PHẦN THỨ BA

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

(1) Nộp NSNN số tiền 139.034.612.156 đồng do Đoàn Kiểm toán nhà nước xác định tăng thêm, trong đó:

- Do KTNN xác định tăng diện tích tính tiền sử dụng đất: 321.146.934 đồng;
- Do xác định việc miễn giảm chưa đủ điều kiện: 1.144.615.262 đồng;
- Do 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;
- Do đơn vị chưa tính, kê khai, nộp NSNN: 108.422.053.560 đồng;
- Do KTNN xác định tăng thuế GTGT tại các dự án: 12.461.705.262 đồng;
- Do KTNN xác định tăng thuế TNDN tại các dự án: 610.975.500 đồng.

(2) Giảm thanh toán chi phí hạ tầng tái định cư: 929.251.290 đồng

(Chi tiết tại phụ lục số 04, 08 và 09/BCKT-QL.SĐĐ)

(3) Xử lý theo thẩm quyền và báo cáo Thủ tướng Chính phủ hoặc Bộ Tài chính xử lý các khoản sau *(Chi tiết tại phụ lục số 11/BCKT-QL.SĐĐ)*:

- 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.

(4) 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 theo quy định *(Chi tiết tại Phụ lục số 09 và 10/BCKT-QL.SĐĐ)*.

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

(1) UBND tỉnh thực hiện điều chỉnh tiền thuê đất theo Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 và theo Tiết a, mục 8 Khoản 4 Điều 3 của Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước đối với các công ty kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp và tổ chức thu kịp thời vào NSNN.

(2) UBND tỉnh 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.

(3) UBND tỉnh ban hành quyết định hủy bỏ quyết định miễn tiền sử dụng đất, thuê đất chưa đủ điều kiện được miễn như đã nêu tại điểm 3.3 “Việc ra quyết định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất” của Dự án Khu dân cư và nhà vườn Sen Việt (Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Sen Việt - Công thương), Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An (Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đề Tam) và Dự án Trường Cao đẳng Lê Quý Đôn (chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Anh Vinh). 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.

(4) UBND tỉnh 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. Đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai chấm dứt việc cho thuê đất công viên, cây xanh để làm công trình văn hóa theo Hợp đồng số 91/HĐTD 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.

(5) 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.

(6) Đối với dự án Khu thương mại và nhà ở cao tầng theo quy hoạch tại phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa do Công ty Cổ phần Vật liệu thế giới nhà làm chủ đầu tư:

- Chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường: Tham mưu cho UBND tỉnh quyết định tính tiền sử dụng đất bổ sung đối với diện tích đất 462,8m² phần diện tích khối bộ 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.

- Chỉ đạo Sở Tài chính chủ trì xác định và tham mưu cho UBND tỉnh quyết định tính tiền sử dụng đất bổ sung đối với diện tích đất 462,8m² 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.

(7) 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 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 quy định trình tự, thủ tục và trách nhiệm phối hợp xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. 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. Chấn chỉnh việc Sở Tài chính dùng biên bản họp xác định giá đất làm cơ sở để Cục Thuế tổ chức thu tiền sử dụng đất và Sở Tài nguyên và Môi trường sử dụng làm cơ sở tính giá thuê đất để ký Hợp đồng thuê đất mà không có văn bản tham mưu cho UBND tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá theo quy định về thể thức tại Điểm 2 Mục III Phần B Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính; UBND tỉnh khi ban hành một số quyết định phê duyệt đơn giá thu tiền thuê đất không xin ý kiến thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh trước khi quyết định theo quy định tại điểm b Khoản 2 Mục II Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính.

(8) 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. Đề nghị 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 theo phát hiện của Kiểm toán nhà nước đối với những sai sót khi tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư; Khu dân cư và nhà vườn Sen Việt khi tính theo phương pháp so sánh. Thu tiền bổ sung đối với các dự án chậm tiến độ theo quy định tại điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013. Chỉ đạo Cục Thuế, Kho bạc Nhà nước tỉnh thực hiện phạt chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với số chậm nộp theo quy định.

(9) 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 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:

- + 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 Đất đai số 64/2013/QH13.

+ Các dự án chậm triển khai hơn 24 tháng theo quy định (*chi tiết tại Phụ lục số 13/BCKT-QL.SDD*)

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

(10) 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 và đảm bảo quyền lợi cho người mua.

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 (*Chi tiết tại Phụ lục số 08/BCKT-QL.SDD: Thuyết minh kết quả kiểm toán thu ngân sách nhà nước năm 2017*).

(2) Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và các ngành chức năng theo chức năng, nhiệm vụ 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 được bổ sung tại 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 của 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 cho ngân sách.

3. Đối với các cơ quan quản lý Nhà nước liên quan: Đề nghị Bộ Xây dựng khi công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị nên công bố độ dày của lớp san nền cơ cấu trong chi phí tính suất đầu tư làm cơ sở cho tính toán chi phí bồi đắp (ngoài những phần đã tính trong suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng công bố) đối với các địa hình đặc thù.

4. Đối với Bộ Tài chính: Chấn chỉnh rút kinh nghiệm trong việc hướng dẫn khấu tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng không phù hợp với quy định của Chính phủ làm giảm thu NSNN (Khoản 1, Điều 2, Thông tư số 93/2011/TT-BTC không phù hợp với quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 3, Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Khoản 2, Điều 15, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP).

Đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai chỉ đạo các đơn vị được kiểm toán thực hiện nghiêm túc, kịp thời các kết luận, kiến nghị của Kiểm toán nhà nước (tại Báo cáo kiểm toán này và Thông báo kết quả kiểm toán tại các đơn vị được kiểm toán chi tiết) và báo cáo kết quả thực hiện về Kiểm toán nhà nước khu vực XIII (Địa chỉ: Số 209, đường Lê Hồng Phong, TP Vũng Tàu) trước ngày 31/03/2018.

Báo cáo kiểm toán này gồm 28 trang, từ trang 01 đến trang 28 và các Phụ lục số 01, 01a, 01b, 01c, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12/BCKT- QL.SĐĐ là bộ phận không tách rời của Báo cáo kiểm toán./.

KT. TRƯỞNG ĐOÀN KTN
PHÓ TRƯỞNG ĐOÀN



Nguyễn Hữu Sơn

Số hiệu thẻ KTVNN: B0351

KIỂM TOÁN TRƯỞNG



Hoàng Bổng

DANH SÁCH CÁC ĐƠN VỊ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

I. KIỂM TOÁN TỔNG HỢP TẠI CÁC CƠ QUAN QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC

1. Sở Tài nguyên và Môi trường
2. Sở Tài chính
3. Cục Thuế
4. Sở Xây dựng
5. Trung tâm Phát triển quỹ đất (Thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường)

II CÁC DỰ ÁN ĐƯỢC KIỂM TOÁN

- 1 Dự án Khu dân cư và nhà vườn Sen Việt
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty cổ phần đầu tư Sen Việt- Công thương)
- 2 Dự án Xây dựng Khu dân cư Phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2)
- 3 Dự án Khu dân cư Lộc An
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty cổ phần phát triển đô thị công nghiệp số 2)
- 4 Dự án Khu dân cư Long Hưng
(Chủ đầu tư được giao đất: Liên hiệp HTX dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai)
- 5 Dự án Aquacity
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty cổ phần thành phố AQUA)
- 6 Dự án Đồng Nai Waterfront
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty TNHH thành phố Waterfront)
- 7 Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty cổ phần địa ốc Long Kim Phát)
- 8 Dự án Khu dân cư-Thương mại- Dịch vụ Phước Tân
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty TNHH Cường Hưng)
- 9 Dự án Khu dân cư An Thuận
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty cổ phần Đình Thuận)
- 10 Dự án Khu nhà ở Thương mại tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty TNHH Phú Gia)
- 11 Dự án Khu dân cư Khu phố Bình Dương
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty Cổ phần phát triển An Hưng Phát)
- 12 Dự án Khu dân cư Long Thọ và Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
(Chủ đầu tư được giao đất: Tổng Công ty xây dựng Hà Nội)
- 13 Dự án Khu dân cư A1-C1 tại xã Xuân Thạnh và xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín)
- 14 Dự án Khu dân cư Hiệp Phước
(Chủ đầu tư được giao đất: Tổng công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng (DIC))
- 15 Dự án Khu dân cư phường Bửu Long

- (Chủ đầu tư được giao đất: Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai)
- 16 Dự án Khu đô thị mới Phước An
(Chủ đầu tư được giao đất: Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD))
- 17 Dự án Thanh Bình PLAZA
(Chủ đầu tư được giao đất: Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD))
- 18 Dự án Khu thương mại và nhà ở cao tầng theo quy hoạch tại phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng thế giới nhà)
- 19 Dự án Khu dân cư- tái định cư tại xã Hiệp Hòa
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty TNHH Phúc Hiếu)
- 20 Dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư Thạnh Phú
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty cổ phần Miền Đông)
- 21 Dự án Khu chợ và dân cư tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty Cổ phần bất động sản Dân Xuân)
- 22 Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền- Khu A
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty Cổ phần Đầu tư LGD)
- 23 Dự án Khu dân cư Long Tân
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty TNHH đầu tư và phát triển Thế kỷ)
- 24 Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng Nhơn Thành)
- 25 Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty cổ phần Đệ Tam)
- 26 Dự án Khu dân cư thị trấn Trảng Bom
(Chủ đầu tư được giao đất: Doanh nghiệp tư nhân An Phú Hưng)
- 27 Dự án Khu dân cư phường Tam Hiệp
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty TNHH Đồng Nai Long Châu)
- 28 Dự án Khu dân cư Thanh Nhựt
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước)
- 29 Dự án Khu đô thị thương mại dịch vụ cao cấp Phước Hưng
(Chủ đầu tư được giao đất: HTX dịch vụ nông nghiệp và xây dựng Long Hưng)
- 30 Dự án Trung tâm thương mại Tân Mai
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty Sinh Thái thuộc tập đoàn VINGROUP)
- 31 Dự án Khu dân cư phường Tân Biên
(Chủ đầu tư được giao đất: Công ty cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa)

DANH MỤC CÔNG VĂN GỬI KHO BẠC NHÀ NƯỚC

TT	Công văn gửi KBNN		Tên đơn vị ban hành công văn	Tên kho bạc giao dịch	Đơn vị được kiểm toán thực hiện kiến nghị
	Số và ký hiệu	Ngày			
1	2	3	4	5	6
1	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Công ty cổ phần thành phố AQUA
2	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Công ty CP đầu tư Sen Việt- Công thương
3	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	HTX dịch vụ nông nghiệp và xây dựng Long Hưng
4	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Công ty cổ phần vật liệu xây dựng thế giới nhà
5	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Liên hiệp HTX dịch vụ tổng hợp Đồng Nai
6	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Công ty TNHH Cường Hưng
7	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Tổng công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng (DIC)
8	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai
9	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp số 2
10	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Công ty cổ phần Tổng công ty Tín nghĩa
11	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Công ty cổ phần phát triển An Hưng phát
12	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Công ty TNHH Phúc Hiếu
13	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)
14	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Công ty TNHH thành phố Water front
15	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Công ty TNHH Phú Gia
16	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín
17	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Công ty cổ phần Đệ Tam

TT	Công văn gửi KBNN		Tên đơn vị ban hành công văn	Tên kho bạc giao dịch	Đơn vị được kiểm toán thực hiện kiến nghị
	Số và ký hiệu	Ngày			
1	2	3	4	5	6
18	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Công ty CP Đình Thuận
19	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Công ty CP địa ốc Long Kim Phát
20	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Công ty cổ phần và đầu tư XD Nhơn Thành
21	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Công ty Cổ phần Anh Vinh
22	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Công ty TNHH Nhật Tường
23	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Công ty TNHH Công nghiệp BĐS và xây dựng Song Phương
24	391/KVXIII-TH	15/12/2017	Kiểm toán nhà nước khu vực XIII	KBNN Đồng Nai	Công ty Cổ phần Diệu Thương

**TỔNG HỢP KẾT QUẢ KIỂM TOÁN GIÁ ĐẤT TẠI 31 DỰ ÁN ĐƯỢC KIỂM TOÁN
THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 430/QĐ-KTNN NGÀY 30/3/2017 CỦA KTNN**

ĐVT: Đồng

STT	TÊN DỰ ÁN	Chủ đầu tư	Số báo cáo	Số kiểm toán	Chênh lệch
	TỔNG CỘNG		944,683,174,048	944,683,174,048	-
1	Dự án Aquacity	Công ty cổ phần thành phố AQUA			-
2	Dự án Khu dân cư và nhà vườn Sen Việt	Công ty cổ phần đầu tư Sen Việt- Công thương		-	-
3	Dự án Khu đô thị thương mại cao cấp Phước Hưng	HTX dịch vụ nông nghiệp và xây dựng Long Hưng			-
4	Dự án Khu thương mại và nhà ở cao tầng theo quy hoạch phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Công ty cổ phần vật liệu xây dựng thế giới nhà		-	-
5	Dự án Khu dân cư Long Thọ và Phước An	Tổng Công ty xây dựng Hà Nội		-	-
6	Dự án Khu dân cư Long Hưng	Liên hiệp HTX dịch vụ tổng hợp Đồng Nai	52,551,248,278	52,551,248,278	-
7	Dự án Khu dân cư ,Thương mại, Dịch vụ Phước Tân.	Công ty TNHH Cường Hưng	43,352,412,150	43,352,412,150	-
8	Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	Tổng công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng (DIC)	20,466,337,352	20,466,337,352	-
9	Khu dân cư phường Bửu Long	Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	200,997,300,000	200,997,300,000	-
10	Dự án Trung tâm thương mại phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa	Công ty Sinh Thái thuộc tập đoàn VINGROUP	66,266,106,600	66,266,106,600	-
11	Dự án Khu dân cư Lộc An	Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp số 2	75,423,730,900	75,423,730,900	-
12	Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa	Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp số 2	22,236,451,200	22,236,451,200	-
13	Dự án Khu dân cư phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa	Công ty cổ phần Tổng công ty Tín nghĩa	41,903,797,036	41,903,797,036	-
14	Dự án Khu dân cư khu phố Bình Dương	Công ty cổ phần phát triển An Hưng phát	28,512,448,390	28,512,448,390	-
15	Dự án khu dân cư- tái định cư tại xã Hiệp Hòa	Công ty TNHH Phúc Hiếu	60,404,205,954	60,404,205,954	-
16	Dự án Khu đô thị mới Phước An	Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)	12,985,181,800	12,985,181,800	-
17	Dự án Thanh Bình PLAZA	Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)		-	-
18	Dự án Đồng Nai Waterfront	Công ty TNHH thành phố Water front	3,216,112,000	3,216,112,000	-
19	Khu nhà ở Thương mại tại phường Trảng Dài, TP Biên Hòa	Công ty TNHH Phú Gia		-	-
20	Dự án Khu dân cư A1-C1 xã Xuân Thạnh và Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất	Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín	23,799,248,550	23,799,248,550	-
21	Dự án Khu dân cư thị trấn Trảng Bom	Doanh nghiệp tư nhân An Phú Hưng		-	-
22	Dự án Khu dân cư Long Tân	Công ty TNHH đầu tư và phát triển thế kỷ	14,494,967,175	14,494,967,175	-

STT	TÊN DỰ ÁN	Chủ đầu tư	Số báo cáo	Số kiểm toán	Chênh lệch
23	Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch	Công ty cổ phần Đệ Tam		-	-
24	Dự án Khu dân cư phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa	Công ty TNHH Đồng Nai Long Châu	17,605,052,838	17,605,052,838	-
25	Dự án Khu dân cư An Thuận	Công ty CP Đình Thuận	153,422,951,136	153,422,951,136	-
26	Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom	Công ty CP địa ốc Long Kim Phát			-
27	Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền -Khu A	Công ty CP đầu tư LGD	21,414,606,375	21,414,606,375	-
28	Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Công ty cổ phần và đầu tư XD Nhơn Thành	51,025,350,890	51,025,350,890	-
29	Dự án Khu chợ và khu dân cư tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Công ty cổ phần bất động sản Dân Xuân		-	-
30	Dự án Khu dân cư Thanh Nhựt	Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước	34,605,665,424	34,605,665,424	-
31	Dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư Thạnh Phú	Công ty cổ phần Miền Đông	-	-	-

HƯỚNG DẪN GHI CHÉP CHỨNG TỪ THỰC HIỆN KIẾN NGHỊ KIỂM TOÁN CỦA KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC

1. Đối với kiến nghị tăng thu về thuế, phí, thu khác và các khoản chi sai,... nộp tại kho bạc nhà nước: Các chứng từ nộp tiền vào kho bạc nhà nước nơi đơn vị được kiểm toán giao dịch (giấy nộp tiền, ủy nhiệm chi, giấy nộp trả kinh phí, lệnh chuyển có,...) ngoài việc ghi rõ nội dung và số tiền cụ thể theo quy định, còn phải ghi rõ: *“Nộp tiền thực hiện theo kiến nghị của KTNN niên độ ngân sách năm (và Công văn số ngày .../... /... của Kiểm toán nhà nước/KV... gửi kho bạc nhà nước nếu có) đồng thời đánh dấu vào ô KTNN trên giấy nộp tiền vào NSNN”*. Đối với trường hợp kiến nghị cơ quan thuế xử phạt, truy thu thuế đối với các đơn vị: Quyết định xử phạt, truy thu của cơ quan quản lý thuế ghi rõ nội dung *“xử phạt, truy thu theo kiến nghị của KTNN niên độ ngân sách năm”*; Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước ghi rõ: *“Nộp tiền xử phạt, truy thu theo kiến nghị của KTNN niên độ ngân sách năm”*.

2. Đối với kiến nghị thông qua phương thức bù trừ: Văn bản xác nhận của cơ quan thuế ghi rõ *“nội dung và số tiền bù trừ theo kiến nghị của KTNN”*; Tờ khai thuế GTGT thuyết minh rõ *“nội dung số thuế GTGT còn được khấu trừ theo kiến nghị của KTNN”*; Tờ khai thuế TNDN thuyết minh rõ *“số thuế TNDN tăng thêm do thực hiện giảm lỗ theo kiến nghị của KTNN”*.

TỔNG HỢP KẾT QUẢ KIỂM TOÁN THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, THUÊ ĐẤT TẠI TỈNH ĐỒNG NAI

(Áp dụng cho trường hợp dự án giao đất thu tiền sử dụng đất)

TT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Số báo cáo	Số kiểm toán	Chênh lệch	Trong đó				
						Sai về diện tích đất tính thu tiền SDD	Sai về giá đất	Sai số được miễn, giảm	Khấu trừ GPMB, tái định cư	Chưa tính, kê khai, nộp NSNN
(a)	(b)	(c)	(1)	(2)	(3=2-1)	(3a)	(3b)	(3c)	(3d)	(3e)
	Tổng Cộng		944,683,174,048	1,070,649,880,604	125,966,706,556	325,922,096	0	1,144,615,500	16,074,115,400	108,422,053,560
I	31 DỰ ÁN THEO QĐ KIỂM TOÁN		944,683,174,048	1,068,079,134,104	123,395,960,056	325,922,096	0	0	16,074,115,400	106,995,922,560
1	Dự án Aquacity	Công ty cổ phần thành phố AQUA		0	0					
2	Dự án Khu dân cư và nhà vườn Sen Việt	Công ty CP đầu tư Sen Việt- Công thương		0	0		0			
3	Dự án Khu đô thị thương mại cao cấp Phước Hưng	HTX dịch vụ nông nghiệp và xây dựng Long Hưng		0	0		0			
4	Dự án Khu thương mại và nhà ở cao tầng theo quy hoạch phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Công ty cổ phần vật liệu xây dựng thế giới nhà		93,351,599,280	93,351,599,280		0			93,351,599,280
5	Dự án Khu dân cư Long Thọ và Phước An	Tổng Công ty xây dựng Hà Nội		0	0		0			
6	Dự án Khu dân cư Long Hưng	Liên hiệp HTX dịch vụ tổng hợp Đồng Nai		0	0		0			
7	Dự án Khu dân cư - Thương mại- Dịch vụ Phước Tân.	Công ty TNHH Cường Hưng	52,551,248,278	52,694,079,028	142,830,750	142,830,750	0			0
8	Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	Tổng công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng (DIC)	43,352,412,150	43,352,412,150	0					
9	Khu dân cư phường Bửu Long	Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	20,466,337,352	20,466,337,352	0		0			
10	Dự án Trung tâm thương mại phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa	Công ty Sinh Thái thuộc tập đoàn VINGROUP	200,997,300,000	200,997,300,000	0		0			
11	Dự án Khu dân cư Lộc An	Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp số 2	66,266,106,600	66,266,106,600	0		0			

TT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Số báo cáo	Số kiểm toán	Chênh lệch	Trong đó				
						Sai về diện tích đất tính thu tiền SDD	Sai về giá đất	Sai số được miễn, giảm	Khấu trừ GPMB, tái định cư	Chưa tính, kê khai, nộp NSNN
(a)	(b)	(c)	(1)	(2)	(3=2-1)	(3a)	(3b)	(3c)	(3d)	(3e)
12	Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa	Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp số 2	75,423,730,900	75,423,730,900	0		0			
13	Dự án Khu dân cư phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa	Công ty cổ phần Tổng công ty Tín nghĩa	22,236,451,200	22,236,451,200	0		0			
14	Dự án Khu dân cư khu phố Bình Dương	Công ty cổ phần phát triển An Hưng phát	41,903,797,036	57,977,912,436	16,074,115,400		0		16,074,115,400	
15	Dự án khu dân cư-tái định cư tại xã Hiệp Hòa	Công ty TNHH Phúc Hiểu	28,512,448,390	28,512,448,390	0		0			
16	Dự án Khu đô thị mới Phước An	Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)	60,404,205,954	60,404,205,954	0		0			
17	Dự án Thanh Bình PLAZA	Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)	12,985,181,800	12,985,181,800	0		0			
18	Dự án Đồng Nai Waterfront	Công ty TNHH thành phố Water front		0	0	0				
19	Khu nhà ở Thương mại tại phường Trảng Dài, TP Biên Hòa	Công ty TNHH Phú Gia	3,216,112,000	3,216,112,000	0		0			
20	Dự án Khu dân cư A1-C1 xã Xuân Thanh và Bàu Hầm 2, huyện Thống Nhất	Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín		0	0		0			
21	Dự án Khu dân cư thị trấn Trảng Bom	Doanh nghiệp tư nhân An Phú Hưng	23,799,248,550	23,799,248,550	0		0			
22	Dự án Khu dân cư Long Tân	Công ty TNHH đầu tư và phát triển thể kỷ		0	0		0			
23	Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch	Công ty cổ phần Đệ Tam	14,494,967,175	14,494,967,175	0		0			
24	Dự án Khu dân cư phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa	Công ty TNHH Đồng Nai Long Châu		0	0		0			
25	Dự án Khu dân cư An Thuận	Công ty CP Đình Thuận	17,605,052,838	31,249,376,118	13,644,323,280	0	0			13,644,323,280
26	Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom	Công ty CP địa ốc Long Kim Phát	153,422.951,136	153,606,042,482	183.091,346	183,091,346	0			

TT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Số báo cáo	Số kiểm toán	Chênh lệch	Trong đó				
						Sai về diện tích đất tính thu tiền SDD	Sai về giá đất	Sai số được miễn, giảm	Khấu trừ GPMB, tái định cư	Chưa tính, kê khai, nộp NSNN
(a)	(b)	(c)	(1)	(2)	(3=2-1)	(3a)	(3b)	(3c)	(3d)	(3e)
27	Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền - Khu A	Công ty CP đầu tư LGD		0	0		0			
28	Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Công ty cổ phần và đầu tư XD Nhơn Thành	21,414,606,375	21,414,606,375	0		0			
29	Dự án Khu chợ và khu dân cư tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Công ty cổ phần bất động sản Dân Xuân	51,025,350,890	51,025,350,890	0		0			
30	Dự án Khu dân cư Thanh Nhựt	Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước		0	0		0			
31	Dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư Thanh Phú	Công ty cổ phần Miền Đông	34,605,665,424	34,605,665,424	0		0			
II	Kiểm toán tổng hợp tại Cục Thuế		0	2,570,746,500	2,570,746,500	0	0	1,144,615,500	0	1,426,131,000
1	Trường Cao đẳng Lê Quý Đôn	Công ty Cổ phần Anh Vinh		1,144,615,500	1,144,615,500			1,144,615,500		
2	Khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước, huyện Long Thành	Công ty TNHH Nhật Tường		1,426,131,000	1,426,131,000					1,426,131,000
					0	0	0	0	0	0

TỔNG HỢP KẾT QUẢ KIỂM TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NSNN

Đơn vị tính: Đồng

TT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Số báo cáo	Số kiểm toán	Chênh lệch	Trong đó							
						Sai về diện tích đất tính thu tiền SĐĐ	Sai về giá đất	Sai số được miễn, giảm	Khấu trừ KPHT (15%)	Không khấu trừ đối với diện tích không thu tiền SĐĐ	Chưa tính, kê khai, nộp NSNN	Thuế GTGT	Thuế TNDN
(a)	(b)	(c)	(1)	(2)	(3=2-1)	(3a)	(3b)	(3c)	(3d)	(3e)	(3g)	(3h)	(3i)
	TỔNG CỘNG		944,683,174,048	1,083,717,786,204	139,034,612,156	321,146,934	0	1,144,615,500	16,074,115,400	0	108,422,053,560	12,461,705,262	610,975,500
I	31 Dự án theo quyết định Kiểm toán		944,683,174,048	1,081,147,039,704	136,463,865,656	321,146,934	0	0	16,074,115,400	0	106,995,922,560	12,461,705,262	610,975,500
1	Dự án Aquacity	Công ty cổ phần thành phố AQUA	0	0	0	0		0				0	0
2	Dự án Khu dân cư và nhà vườn Sen Việt	Công ty CP đầu tư Sen Việt- Công thương	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0
3	Dự án Khu đô thị thương mại cao cấp Phước Hưng	HTX dịch vụ nông nghiệp và xây dựng Long Hưng	0	0	0	0	0	0			0	0	0
4	Dự án Khu thương mại và nhà ở cao tầng theo quy hoạch phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Công ty cổ phần vật liệu xây dựng thế giới nhà	0	93,351,599,280	93,351,599,280	0	0	0	0	0	93,351,599,280	0	0
5	Dự án Khu dân cư Long Thọ và Phước An	Tổng Công ty xây dựng Hà Nội	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Dự án Khu dân cư Long Hưng	Liên hiệp HTX dịch vụ tổng hợp Đồng Nai	0	11,419,833,709	11,419,833,709	0	0	0			0	11,419,833,709	0
7	Dự án Khu dân cư - Thương mại- Dịch vụ Phước Tân.	Công ty TNHH Cường Hưng	52,551,248,278	52,689,303,866	138,055,588	138,055,588	0	0	0	0	0	0	0
8	Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	Tổng công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng (DIC)	43,352,412,150	43,352,412,150	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Khu dân cư phường Bửu Long	Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	20,466,337,352	20,466,337,352	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Dự án Trung tâm thương mại phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa	Công ty Sinh Thái thuộc tập đoàn VINGROUP	200,997,300,000	200,997,300,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Dự án Khu dân cư Lộc An	Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp số 2	66,266,106,600	66,266,106,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa	Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp số 2	75,423,730,900	75,423,730,900	0	0	0	0	0		0	0	0

TT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Số báo cáo	Số kiểm toán	Chênh lệch	Trong đó *							
						Sai về diện tích đất tính thu tiền SDD	Sai về giá đất	Sai số được miễn, giảm	Khấu trừ KPHT (15%)	Không khấu trừ đối với diện tích không thu tiền SDD	Chưa tính, kê khai, nộp NSNN	Thuế GTGT	Thuế TNDN
(a)	(b)	(c)	(1)	(2)	(3=2-1)	(3a)	(3b)	(3c)	(3d)	(3e)	(3g)	(3h)	(3i)
13	Dự án Khu dân cư phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa	Công ty cổ phần Tổng công ty Tín nghĩa	22,236,451,200	22,794,006,244	557,555,044	0	0	0	0	0	0	557,555,044	0
14	Dự án Khu dân cư khu phố Bình Dương	Công ty cổ phần phát triển An Hưng phát	41,903,797,036	57,977,912,436	16,074,115,400	0	0	0	16,074,115,400		0	0	0
15	Dự án khu dân cư- tái định cư tại xã Hiệp Hòa	Công ty TNHH Phúc Hiếu	28,512,448,390	28,996,764,899	484,316,509	0	0	0	0		0	484,316,509	0
16	Dự án Khu đô thị mới Phước An	Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)	60,404,205,954	60,404,205,954	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	Dự án Thanh Bình PLAZA	Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)	12,985,181,800	13,096,159,491	110,977,691	0	0	0	0	0	0	0	110,977,691
18	Dự án Đồng Nai Waterfront	Công ty TNHH thành phố Water front	0	0	0	0							
19	Khu nhà ở Thương mại tại phường Trảng Dài, TP Biên Hòa	Công ty TNHH Phú Gia	3,216,112,000	3,216,112,000	0	0	0	0	0		0	0	0
20	Dự án Khu dân cư A1-C1 xã Xuân Thạnh và Bầu Hàm 2, huyện Thống Nhất	Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tin	0	499,997,809	499,997,809	0	0	0	0		0	0	499,997,809
21	Dự án Khu dân cư Trảng Bom	Doanh nghiệp tư nhân An Phú Hưng	23,799,248,550	23,799,248,550	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22	Dự án Khu dân cư Long Tân	Công ty TNHH đầu tư và phát triển thế kỷ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23	Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch	Công ty cổ phần Đệ Tam	14,494,967,175	14,494,967,175	0	0	0	0	0		0	0	0
24	Dự án Khu dân cư phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa	Công ty TNHH Đồng Nai Long Châu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	Dự án Khu dân cư An Thuận	Công ty CP Đình Thuận	17,605,052,838	31,249,376,118	13,644,323,280	0	0	0	0	0	13,644,323,280	0	0
26	Dự án Khu nhà ở theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom	Công ty CP địa ốc Long Kim Phát	153,422,951,136	153,606,042,482	183,091,346	183,091,346	0	0	0	0	0	0	0
27	Dự án Khu dân cư dịch vụ Giang Điền - Khu A	Công ty CP đầu tư LGD	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28	Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Công ty cổ phần và đầu tư XD Nhơn Thành	21,414,606,375	21,414,606,375	0	0	0	0	0		0	0	0

TT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Số báo cáo	Số kiểm toán	Chênh lệch	Trong đó							
						Sai về diện tích đất tính thu tiền SDD	Sai về giá đất	Sai số được miễn, giảm	Khấu trừ KPHT (15%)	Không khấu trừ đối với diện tích không thu tiền SDD	Chưa tính, kê khai, nộp NSNN	Thuế GTGT	Thuế TNDN
(a)	(b)	(c)	(1)	(2)	(3=2-1)	(3a)	(3b)	(3c)	(3d)	(3e)	(3g)	(3h)	(3i)
29	Dự án Khu chợ và khu dân cư tại xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Công ty cổ phần bất động sản Dân Xuân	51,025,350,890	51,025,350,890	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30	Dự án Khu dân cư Thanh Nhựt	Công ty TNHH MTV Thăng Long Hiệp Phước	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
31	Dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư Thanh Phú	Công ty cổ phần Miền Đông	34,605,665,424	34,605,665,424	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II	Kiểm toán tổng hợp tại Cục thuế		0	2,570,746,500	2,570,746,500	0	0	1,144,615,500	0	0	1,426,131,000	0	0
1	Trường Cao đẳng Lê Quý Đôn	Công ty Cổ phần Anh Vinh	0	1,144,615,500	1,144,615,500			1,144,615,500					
2	Khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước, huyện Long Thành	Công ty TNHH Nhật Tường	0	1,426,131,000	1,426,131,000						1,426,131,000		

BẢNG TỔNG HỢP KIẾN NGHỊ TĂNG THU NSNN CÁC KHOẢN THUẾ TỪ VIỆC THỰC HIỆN DỰ ÁN TẠI TỈNH ĐỒNG NAI

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu	Số báo cáo	Số kiểm toán	Chênh lệch
(a)	(b)	(1)	(2)	(3)
	TỔNG CỘNG	9,149,771,384	22,222,452,146	13,072,680,762
1	Thuế GTGT	1,418,306,266	13,880,011,528	12,461,705,262
2	Thuế TNDN	7,731,465,118	8,342,440,618	610,975,500

Nguyên nhân chênh lệch:**I Thuế GTGT**

- 1 Dự án Khu dân cư Long Hưng: Chưa kê khai thuế GTGT đầu ra số tiền thu được theo tiến độ thực hiện dự án, tiến độ trong hợp đồng theo Điều 8 Thông tư 219/2013/TT-BTC, số tiền: 11.419.833.709 đồng
- 2 Dự án Khu dân cư phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa: Công ty xác định giá trị quyền sử dụng đất khi hạch toán kế toán và ghi hóa đơn cho khách hàng mua nhà của dự án chưa phù hợp với quy định tại Khoản Điều 7, Thông tư 06/2012/TT-BTC và Khoản 10, Điều 7, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày ,9 của Bộ Tài chính. Kiểm toán viên xác định lại giá trị quyền sử dụng đất và điều chỉnh tăng 31/12/2013 .Thuế GTGT 557.555.044 đồng
- 3 Dự án khu dân cư - tái định cư tại xã Hiệp Hòa: **Thuế GTGT tăng 484.316.509 đồng** do Công ty chưa kê khai, nộp thuế GTGT đối với khoản thu về chi phí xây dựng hạ tầng khu tái định cư từ Trung tâm Phát triển quỹ đất TP Biên Hòa và người dân nhận đất tái định cư đã thanh toán cho Công ty

II Thuế TNDN

- 1 Dự án Thanh Bình PLAZA: Đến hết năm 2016, Tổng Công ty đã thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng 30 căn hộ, số tiền thu được là 12.291.323.182 đồng, thuế VAT đã kê khai là 1.193.554.111 đồng, chưa tạm nộp 1% thuế TNDN tương ứng với doanh thu theo tiến độ số tiền 110.977.691 đồng
- 2 Dự án Khu dân cư A1-C1 theo quy hoạch tại xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh huyện Thống Nhất: Công ty chưa thực hiện kê khai thuế tạm nộp 1% TNDN đối với số tiền đã thu của khách hàng góp vốn theo quy định tại Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính; KTNN xác định 1% tạm nộp thuế TNDN: 499.997.809 đồng.

TỔNG HỢP KIẾN NGHỊ TĂNG THU NSNN TẠI TỈNH ĐỒNG NAI

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu	Số tiền	Ghi chú
A	B	1	2
	Tổng cộng	139,034,612,156	
1	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	125,961,931,394	
2	Thuế GTGT	12,461,705,262	
3	Thuế TNDN	610,975,500	
		-	

**BẢNG TỔNG HỢP KIẾN NGHỊ TĂNG THU NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC NĂM 2017
VIỆC QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI TẠI TỈNH ĐỒNG NAI**

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu Đơn vị	Mã số thuế	Tổng số	Các khoản thuế		Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
				GTGT	TNDN	
(a)	(b)	(c)	(1)=(2)+3)+(4)+(5)	(2)	(3)	(4)
I	31 DỰ ÁN THEO QĐ KIỂM TOÁN		136,463,865,656	12,461,705,262	610,975,500	123,391,184,894
1	Công ty cổ phần thành phố AQUA	3600994616	-			-
2	Công ty CP đầu tư Sen Việt- Công thương	3602091320	-			-
3	HTX dịch vụ nông nghiệp và xây dựng Long Hưng	3603196608	-			-
4	Công ty cổ phần vật liệu xây dựng thế giới nhà	3601164495	93,351,599,280			93,351,599,280
5	Tổng Công ty xây dựng Hà Nội	0100106338	-			-
6	Liên hiệp HTX dịch vụ nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai	3600758658	11,419,833,709	11,419,833,709		-
7	Công ty TNHH Cường Hưng	3600876933	138,055,588			138,055,588
8	Tổng công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng (DIC)	3600692809	-			-
9	Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	3600322445	-			-
10	Công ty Sinh Thái thuộc tập đoàn VINGROUP	0900222333	-			-
11	Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp số 2	3600259560	-			-
12	Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp số 2	3600259560	-			-
13	Công ty cổ phần Tổng công ty Tín nghĩa	3600283394	557,555,044	557,555,044		-
14	Công ty cổ phần phát triển An Hưng phát	3602244418	16,074,115,400			16,074,115,400
15	Công ty TNHH Phúc Hiếu	3600663501	484,316,509	484,316,509		-
16	Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)	0100106144	-			-
17	Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)	0100106144	110,977,691		110,977,691	-
18	Công ty TNHH thành phố Water front	3600994581	-			-
19	Công ty TNHH Phú Gia	3600489998	-			-
20	Công ty TNHH Phú Việt Tín	3601727885	499,997,809		499,997,809	-
21	Doanh nghiệp tư nhân An Phú Hưng	3600648408	-			-
22	Công ty TNHH đầu tư và phát triển thế kỷ	0302035577	-			-
23	Công ty cổ phần Đệ Tam	0303118498	-			-
24	Công ty TNHH Đồng Nai Long Châu	3600353228	-			-

TT	Chỉ tiêu Đơn vị	Mã số thuế	Tổng số	Các khoản thuế		Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
				GTGT	TNDN	
25	Công ty CP Đình Thuận	3600609656	13,644,323,280			13,644,323,280
26	Công ty CP địa ốc Long Kim Phát	3602545493	183,091,346			183,091,346
27	Công ty CP đầu tư LGD	3602368420	-			-
28	Công ty cổ phần và đầu tư XD Nhơn Thành	3600582482	-			-
29	Công ty cổ phần bất động sản Dân Xuân	0304200152	-			-
30	Công ty TNHH thương mại dịch vụ xây dựng kinh doanh nhà Thanh Nhựt	0301853026	-			-
31	Công ty cổ phần Miền Đồng	3600944862	-			
II	Tăng tiền sử dụng đất của 2 dự án Kiểm toán tổng hợp tại Cục thuế		2,570,746,500	-	-	2,570,746,500
1	Công ty Cổ phần Anh Vinh (Dự án Trường Cao đẳng Lê Quý Đôn)	3600977106	1,144,615,500			1,144,615,500
2	Công ty TNHH Nhật Tường (Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước, huyện Long Thành)	3600582997	1,426,131,000			1,426,131,000
	Tổng cộng		139,034,612,156	12,461,705,262	610,975,500	125,961,931,394

THUYẾT MINH KẾT QUẢ KIỂM TOÁN THU NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC NĂM 2017
VIỆC QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI TẠI TỈNH ĐỒNG NAI

Đơn vị tính: Đồng

STT	Đơn vị/ chỉ tiêu	Mã số thuế	Số tiền	Thuyết minh nguyên nhân	
	TỔNG CỘNG		139,034,612,156		
I	Thuế GTGT		12,461,705,262		
1	Liên hiệp HTX dịch vụ nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai	3600758658	11,419,833,709	Dự án Khu dân cư Long Hưng: chưa kê khai thuế GTGT đầu ra số tiền thu được theo -tiến độ thực hiện dự án, tiến độ trong hợp đồng theo Điều 8 Thông tư 219/2013/TT-BTC	
2	Công ty cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa	3600283394	557,555,044	Dự án Khu dân cư phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa: Công ty xác định giá trị quyền sử dụng đất khi hạch toán kế toán và ghi hóa đơn cho khách hàng mua nhà của dự án chưa phù hợp với quy định tại Khoản 9, Điều 7, Thông tư 06/2012/TT-BTC và Khoản 10, Điều 7, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính	
3	Công ty TNHH Phúc Hiếu	3600663501	484,316,509	Dự án khu dân cư- tái định cư tại xã Hiệp Hòa: Công ty chưa kê khai, nộp thuế GTGT đối với khoản thu về chi phí xây dựng hạ tầng khu tái định cư từ Trung tâm Phát triển quỹ đất TP Biên Hòa và người dân nhận đất tái định cư đã thanh toán cho Công ty	
II	Thuế TNDN		610,975,500		
1	Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)	0100106144	110,977,691	Dự án Thanh Bình PLAZA: Đến hết năm 2016, Tổng Công ty đã thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng 30 căn hộ, số tiền thu được là 12.291.323.182 đồng, thuế VAT đã kê khai là 1.193.554.111 đồng, chưa tạm nộp 1% thuế TNDN tương ứng với doanh thu theo tiến độ	
2	Công ty TNHH đầu tư Phú Việt Tín	3601727885	499,997,809	Dự án Khu dân cư A1-C1 tại xã Xuân Thạnh và xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất : Công ty chưa thực hiện kê khai thuế tạm nộp 1% TNDN đối với số tiền đã thu của khách hàng theo quy định tại Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính	
III	Thuế nhà đất		125,961,931,394		
1	KT chi tiết 31 dự án		123,391,184,894		

STT	Đơn vị/ chỉ tiêu	Mã số thuế	Số tiền	Thuyết minh nguyên nhân	
1.1	Công ty cổ phần thành phố AQUA	3600994616	-	Dự án Aquacity	
1.2	HTX dịch vụ nông nghiệp và xây dựng Long Hưng	3603196608	-	Dự án Khu đô thị thương mại dịch vụ cao cấp Phước Hưng	
1.3	Công ty cổ phần vật liệu xây dựng thế giới nhà	3601164495	93,351,599,280	Dự án Khu thương mại và nhà ở cao tầng theo quy hoạch tại phường Thống Nhất: Đến thời điểm kiểm toán đơn vị chưa kê khai, Cục thuế chưa tính và thu nộp số tiền sử dụng đất theo quy định	
1.4	Liên hiệp HTX dịch vụ Nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai	3600758658	-	Dự án Khu dân cư Long Hưng	
1.5	Công ty TNHH Cường Hưng	3600876933	138,055,588	Dự án Khu dân cư, thương mại dịch vụ Phước Tân: Tăng tiền thuê đất phải nộp 142.830.750 đồng do đơn vị kê khai diện tích không đầy đủ, với diện tích 76.176,4 m2.	138,055,588
1.6	Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp số 2	3600259560	-		
1.7	Công ty cổ phần phát triển An Hưng phát	3602244418	16,074,115,400	Dự án Khu dân cư Khu phố Bình Dương: Giảm khấu trừ vào tiền sử dụng đất 16.074.115.400 đồng : Do đơn giá đầu tư xây dựng hạ tầng giảm (đơn giá chưa có VAT do Công ty xây dựng và TP Biên Hòa tạm phê duyệt là 2.987.000 đ/m2, KTNN xác định là 1.580.300 đ/m2). Công ty đã được UBND thành phố Biên Hòa, Cảng Đồng Nai và các hộ dân chi trả phí xây dựng hạ tầng Khu tái định cư 101 tỷ đồng (UBND thành phố Biên Hòa 55,3 tỷ đồng, Cảng Đồng Nai 27 tỷ đồng và các hộ dân 19 tỷ đồng), vượt quá số tiền chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng Khu tái định cư nên không được khấu trừ.	
1.8	Công ty TNHH thành phố Water front	3600994581	-	Dự án Đồng Nai Waterfront	
1.9	Công ty cổ phần Đệ Tam	0303118498	-		

STT	Đơn vị/ chỉ tiêu	Mã số thuế	Số tiền	Thuyết minh nguyên nhân	
1.10	Công ty CP Đình Thuận	3600609656	13,644,323,280	Dự án Khu dân cư An Thuận	
				Phần diện tích đất kinh doanh thương mại chưa tính tiền thuê đất, Tổ kiểm toán xác định tiền thuê đất phải nộp một lần vào NSNN đối với diện tích đất dùng cho mục đích kinh doanh thương mại 35.421,4m2 số tiền 13.644.323.280 đồng	13,644,323,280
1.11.	Công ty CP địa ốc Long Kim Phát	3602545493	183,091,346	Dự án Khu nhà ở theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom:	
				Cơ quan thẩm định giá xác định giá đất theo phương pháp so sánh đã xác định thiếu diện tích của Lô 6, Lô 7 khu I là 451 m2; Lô 17 của Khu 2 là 402,25 m2 so với Bản đồ quy hoạch phân lô tỷ lệ 1/500. Tổ kiểm toán đã thực hiện lại phương pháp tính làm tăng tiền sử dụng đất phải nộp là 183.091.346 đồng	183,091,346
1.12	Công ty cổ phần và đầu tư XD Nhơn Thành	3600582482	-		
1.13	Tổng công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng (DIC)				
2	Tăng tiền sử dụng đất của 2 dự án Kiểm toán tổng hợp tại Cục thuế		2,570,746,500		
2.1	Công ty Cổ phần Anh Vinh	3600977106	1,144,615,500	Dự án Trường Cao đẳng Lê Quý Đôn: Không miễn tiền thuê đất số tiền 1.144.615.500 đồng đối với dự án Trường Cao đẳng Lê Quý Đôn do Công ty Cổ phần Anh Vinh làm Chủ đầu tư do tại thời điểm ra quyết định miễn giảm số 41/QĐ-CT ngày 5/3/2015 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai do chưa đáp ứng các điều kiện miễn giảm xã hội hóa giáo dục	
2.2	Công ty TNHH Nhật Tường	3600582997	1,426,131,000	Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước huyện Long Thành: Tăng tiền sử dụng đất do điều chỉnh diện tích đất phải nộp tiền sử dụng đất: Căn cứ phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 209/PC-VPĐK ngày 12/10/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai đối với diện tích đất ở tăng thêm Công ty TNHH Nhật Tường (Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước, huyện Long Thành) theo Quyết định số 1648/QĐ-UBND ngày 22/6/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai	

**BẢNG TỔNG HỢP KIẾN NGHỊ THU HỒI VÀ GIẢM CHI NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC
VIỆC QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI TẠI TỈNH ĐỒNG NAI GIAI ĐOẠN 2014 - 2016**

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu Đơn vị	Tổng số	Giảm dự toán, giảm thanh toán		Ghi thu - ghi chi NSNN	
			Thường xuyên	XDCB	Sai về khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ về đất	Tăng/giảm ghi thu - ghi chi do sai sót của cơ quan thuế
	Tổng cộng	17,005,521,527	-	929,251,290	-	16,076,270,237
I	Giảm số ghi thu, ghi chi (khấu trừ vào tiền SDD)	16,076,270,237	-	-	-	16,076,270,237
1	Dự án Khu đô thị thương mại cao cấp Phước Hưng	-				
2	Dự án Khu dân cư Long Hưng	-				
3	Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	5,640,679,050				5,640,679,050
4	Dự án Khu dân cư Lộc An	386,453,400				386,453,400
5	Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa	-				
6	Dự án Khu dân cư phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa	158,774,800				158,774,800
7	Dự án Khu dân cư khu phố Bình Dương	-				
8	Dự án Khu đô thị mới Phước An	7,426,130,062				7,426,130,062
9	Dự án Khu nhà ở Thương mại tại phường Trảng Dài, TP Biên Hòa	25,717,788,000				25,717,788,000
10	Dự án khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch (CTCP Đệ Tam)	(4,599,088,975)				(4,599,088,975)
11	Dự án khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch (CTCP và đầu tư XD Nhơn Thành	-				
12	Dự án Khu dân cư An Thuận	(18,654,466,100)				(18,654,466,100)
II	Số ghi thu, ghi chi (khấu trừ vào tiền thuê đất)	-	-	-	-	-

TT	Chỉ tiêu Đơn vị	Tổng số	Giảm dự toán, giảm thanh toán		Ghi thu - ghi chi NSNN	
			Thường xuyên	XDCB	Sai về khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ về đất	Tăng/giảm ghi thu - ghi chi do sai sót của cơ quan thuế
1	Dự án Khu dân cư Aquacity	-				
2	Dự án Khu dân cư Waterfront	-				
III	Giảm chi NSNN số thanh toán chi phí hạ tầng tái định cư	929,251,290	-	929,251,290	-	-
1	Dự án Khu dân cư phường Bửu Long	929,251,290		929,251,290		

**THUYẾT MINH KIẾN NGHỊ THU HỒI VÀ GIẢM CHI NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC
VIỆC QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI TẠI TỈNH ĐỒNG NAI GIAI ĐOẠN 2014-2016**

Đơn vị tính: Đồng

STT	Đơn vị/ chỉ tiêu	Số tiền	Thuyết minh nguyên nhân	Ghi chú
	Tổng cộng	17,005,521,527		
I.	Giảm thanh toán (XDCB)	929,251,290		
1	Dự án Khu dân cư phường Bửu Long	929,251,290	Giảm số tiền NSNN thanh toán chi phí hạ tầng tái định cư của dự án 929.251.290 đồng. (- Điều chỉnh tăng diện tích đất ở của dự án 266,8 m ² theo Quyết định 3027/QĐ-UBND về điều chỉnh quy hoạch; - Điều chỉnh giảm chi phí dự phòng của các hạng mục hạ tầng đã thi công hoàn thiện 4.343.000.000 đồng; - Suất đầu tư hạ tầng sau thuế giảm 100.900 đồng/m ² và chi phí đầu tư hạ tầng của diện tích 7.768,1 m ² đất tái định cư giảm 929.251.290 đồng do: + Điều chỉnh giảm chi phí dự phòng và điều chỉnh tăng diện tích đất ở của dự án để phân bổ chi phí 783.801.290 đồng; + Giảm trừ chi phí hạ tầng khu tái định cư 145.450.000 đ.	
II	Kiến nghị khác	16,076,270,237		
1	Giảm số ghi thu, ghi chi khấu trừ vào tiền sử dụng đất	-		
1.2	Dự án Khu đô thị thương mại cao cấp Phước Hưng		Giảm trừ số khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ vào tiền sử dụng đất, thuê đất của các dự án do các cơ quan xác định số được khấu trừ bao gồm diện tích Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất chưa đúng quy định tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004; Khoản 2 Điều 15 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 và điểm b Khoản 4 Điều 30 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ,	
1.3	Dự án Khu dân cư Long Hưng			
1.4	Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa			
1.5	Dự án Khu dân cư khu phố Bình Dương			
1.6	Dự án khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch (CTCP Đệ Tam)			
1.7	Dự án khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch (CTCP và đầu tư XD Nhơn Thành			

STT	Đơn vị/ chỉ tiêu	Số tiền	Thuyết minh nguyên nhân	Ghi chú
1.8	Dự án Khu dân cư An Thuận		theo đó tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với diện tích Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất được tính vào vốn đầu tư của dự án. Đồng thời, Đoàn loại trừ số khấu trừ 15% phí hạ tầng ứng trước do chưa có hồ sơ quyết toán các công trình hạ tầng theo quy định về điều kiện chi NSNN (Chi tiết tình hình được nêu tại các BBKT của các Tổ kiểm toán tại từng dự án cụ thể).	
2	Giảm số ghi thu, ghi chi khấu trừ vào tiền thuê đất	-		
2.1	Dự án Khu dân cư Aquacity			
2.2	Dự án Khu dân cư Waterfront			
3	Tăng số ghi thu, ghi chi NSNN thiếu	39,329,825,312		
3.1	Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	5,640,679,050	Cục Thuế 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	
3.2	Dự án Khu dân cư Lộc An	386,453,400		
3.3	Dự án Khu dân cư phường Tân Biên, thành phố Biên Hòa	158,774,800		
3.4	Dự án Khu đô thị mới Phước An	7,426,130,062		
3.5	Dự án Khu nhà ở Thương mại tại phường Trảng Dài, TP Biên Hòa	25,717,788,000		
4	Giảm số ghi thu, ghi chi NSNN thừa	(23,253,555,075)		
4.1	Dự án khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch (CTCP Đệ Tam)	(4,599,088,975)	Cục Thuế thông báo cho Sở Tài chính thực hiện ghi thu - ghi chi thừa 02 dự án (ghi trùng dự án Khu dân cư An Thuận; chưa giảm ghi thu- ghi chi do phê duyệt lại phương án bồi thường dự án KDC xã Phước An, huyện Nhơn Trạch)	
4.2	Dự án Khu dân cư An Thuận	(18,654,466,100)		

**TỔNG HỢP KIẾN NGHỊ KHÁC
VIỆC QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI TẠI TỈNH ĐỒNG NAI**

Đơn vị tính: Đồng

STT	Đơn vị/ chỉ tiêu	Số tiền	Thuyết minh nguyên nhân	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	Tổng cộng	2,832,994,890,266		
I	Xác định lại giá đất thu tiền sử dụng đất	2,172,581,870,746		
1	Công ty cổ phần thành phố AQUA: Đối với Dự án Aquacity	353,703,144,910	Giá đất tính theo phương pháp thặng dư nên tăng tiền sử dụng đất do giảm chi phí phát triển, trong đó do các nguyên nhân: Do đơn vị tư vấn tính cả chi phí đầu tư xây dựng đường Hương lộ 2 và Đường Long Hưng- Phước Tân, tính cả diện tích kè, cầu không có trong phê duyệt quy hoạch 1/500, tính chưa chính xác một số chi phí theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt. Từ đó dẫn đến thay đổi giá đất và thay đổi tiền sử dụng đất phải nộp đối với các diện tích như sau:	Kiến nghị UBND tỉnh Đồng Nai xác định lại giá đất thu tiền sử dụng đất 432.150m2 Dự án AQUacity trên cơ sở phát hiện của KTNV. Yêu cầu cơ quan chức năng kiểm tra, phê duyệt và hoàn thiện hồ sơ xây dựng Đường Phước Tân- Long Hưng và Đường Hương Lộ 2 để quyết toán và tính vào chi phí phát triển của Dự án theo quy định khi xác định lại giá đất.

STT	Đơn vị/ chỉ tiêu	Số tiền	Thuyết minh nguyên nhân	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
			Tăng tiền sử dụng đất phải nộp đối với 432.150,2 m2 đất ở giao đợt 2 số tiền 302.639.544.910 đồng (Sở Tài chính, Cục thuế xác định là: 89.935.844.100 đồng; KTNN xác định lại là: 392.575.389.010 đồng). Nguyên nhân KTNN tính tăng là do giảm chi phí phát triển khi xác định giá đất theo Phương pháp thặng dư, trong đó: + Giảm chi phí đầu tư xây dựng Đường Hương lộ 2 và 3 cầu trên đường Hương Lộ 2: 665.619 triệu đồng trong Tổng mức đầu tư hạ tầng của dự án là 2.857.850 triệu đồng. + Tương ứng giảm chi phí phát triển tương ứng 788.285 triệu đồng (giảm từ 4.079.317 triệu đồng xuống 3.291.032 triệu đồng do giảm lãi tiền vay...). + Đơn giá đất ở bình quân toàn dự án tăng 573.817 đồng (từ 162.974 đồng/m2 lên 736.791 đồng/m2) đối với 1.373.756 m2 đất ở toàn dự án. (Cụ thể: giá đất ở tại vị trí 1 là 1.907.368 đồng/m2; Vị trí 2: 1.335.158 đồng/m2; Vị trí 3: 953.684 đồng/m2; Vị trí 4: 572.210 đồng/m2). + Nếu phân bổ cho 432.150,2 m2 đất ở giao đợt 2 thì số tiền sử dụng đất KTNN tính lại: 392.575.389.010 đồng.	302,639,544,910
			Các cơ quan chức năng áp dụng đơn giá thuê đất là 180.000 đ/m2 đối với đất thuộc vị trí 5 đất ở khu dân cư nông thôn (đất mặt tiền đường đất $\geq 2m$ và $< 4m$), Đoàn kiểm toán xác định đường Hương lộ 2 là đường cấp phối có chiều rộng 4-6m, do đó vị trí diện tích đất ở 851.060m2 là vị trí 4 đất ở khu dân cư nông thôn theo quy định tại điểm d Điều 4 Chương 2 Quyết định số 92/2008/QĐ-UBND tỉnh Đồng Nai, giá đất vị trí 4 đất ở khu dân cư nông thôn là 240.000 đồng/m2	51,063,600,000

STT	Đơn vị/ chỉ tiêu	Số tiền	Thuyết minh nguyên nhân	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2	Liên hiệp HTX dịch vụ nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai: Đối với dự án Khu dân cư Long Hưng	268,399,822,406	Tăng tiền sử dụng đất 426.516 m2 phải nộp số tiền: 268.399.822.406 đồng do giảm chi phí hạ tầng (tính theo suất đầu tư của Bộ Xây dựng) trong chi phí phát triển dùng để tính tiền sử dụng đất theo phương pháp thặng dư, gồm: (1) Do Điều chỉnh giảm diện tích đầu tư hạ tầng đối với diện tích đất tái định cư theo chứng thư thẩm định 244.519,182 m2 và diện tích hạ tầng xã hội phục vụ tái định cư 263.545,707 m2 làm giảm chi phí phát triển: 111.178.239.748 đồng; (2) Điều chỉnh giảm diện tích đầu tư hạ tầng đối với diện tích mặt sông 30.000 m2 theo quy hoạch 1/500 làm giảm chi phí phát triển: 6.738.075.136 đồng; (3) Điều chỉnh giảm giá trị đầu tư đoạn đường Hương lộ 2 do là dự án riêng được giao đất riêng nhưng kết cấu chi phí đầu tư vào hạ tầng của dự án làm giảm chi phí phát triển: 23.583.262.977 đồng; (4) Điều chỉnh giảm lãi vay Ngân hàng do giảm số vay vì (1) (2) (3) trên và tính tiền trả theo kỳ thu tiền bán sản phẩm làm giảm chi phí phát triển: 126.900.244.545 đồng;	Kiến nghị UBND tỉnh Đồng nai xác định lại giá đất thu tiền sử dụng đất 426.516 m2 Dự án Khu dân cư Long Hưng trên cơ sở phát hiện của KTNN. Yêu cầu cơ quan chức năng kiểm tra, phê duyệt và hoàn thiện hồ sơ xây dựng Đường Phước Tân-Long Hưng và Đường Hương Lộ 2 để quyết toán và tính vào chi phí phát triển của Dự án theo quy định khi xác định lại giá đất.
3	Công ty TNHH Cường Hưng: Đối với dự án Khu dân cư, thương mại, dịch vụ Phước Tân	50,652,119,000	Tăng tiền sử dụng đất phải nộp số tiền: 50.652.119.000 đồng do giảm chi phí hạ tầng trong chi phí phát triển dùng để tính tiền sử dụng đất theo phương pháp thặng dư, gồm: (1) Giảm giá trị đầu tư hạ tầng theo thẩm định dự toán của sở Xây dựng và giảm do tư vấn tính cả chi phí đầu tư hạ tầng khu nhà ở xã hội: 10.892.109.800 đồng; (2) Giảm giá trị đầu tư đoạn đường Long Hưng – Phước Tân do là dự án riêng được giao đất riêng nhưng tư vấn tính kết cấu chi phí đầu tư vào hạ tầng của dự án 241.098.968.471 đồng, phân bổ vào diện tích đất ở: 216.562.190.067 đồng, giảm tương ứng với diện tích sử dụng đất phải nộp kỳ này là: 36.027.747.800 đồng; (3) Điều chỉnh giảm lãi vay Ngân hàng theo kỳ thu tiền bán sản phẩm làm tăng tiền sử dụng đất phải nộp: 837.854.600 đồng;	Kiến nghị UBND tỉnh Đồng nai xác định lại giá đất thu tiền sử dụng đất Dự án Khu dân cư, thương mại, dịch vụ Phước Tân trên cơ sở phát hiện của KTNN. Yêu cầu cơ quan chức năng kiểm tra, phê duyệt và hoàn thiện hồ sơ xây dựng Đường Long Hưng- Phước Tân để quyết toán và tính vào chi phí phát triển của Dự án theo quy định khi xác định lại giá đất.

STT	Đơn vị/ chỉ tiêu	Số tiền	Thuyết minh nguyên nhân	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
4	Công ty TNHH thành phố Water front: Đối với Dự án Đồng Nai Waterfront	1,499,100,386,083	Giá đất tính theo phương pháp thặng dư nên tăng tiền sử dụng đất do giảm chi phí phát triển, trong đó do các nguyên nhân: Do đơn vị tư vấn tính cả chi phí đầu tư xây dựng đường Hương lộ 2 và Đường Long Hưng- Phước Tân, tính cả diện tích kè, cầu không có trong phê duyệt quy hoạch 1/500, tính chưa chính xác một số chi phí theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt. Từ đó dẫn đến thay đổi giá đất và thay đổi tiền sử dụng đất phải nộp đối với các diện tích như sau:	Kiến nghị UBND tỉnh Đồng Nai xác định lại giá đất thu tiền sử dụng đất Dự án Đồng Nai Waterfront trên cơ sở phát hiện của KTNN. Yêu cầu cơ quan chức năng kiểm tra, phê duyệt và hoàn thiện hồ sơ xây dựng Đường Phước Tân- Long Hưng và Đường Hương Lộ 2 để quyết toán và tính vào chi phí phát triển của Dự án theo quy định khi xác định lại giá đất.
			Các cơ quan chức năng áp dụng đơn giá thuê đất là 180.000 đ/m ² đối với đất thuộc vị trí 5 đất ở khu dân cư nông thôn (đất mặt tiền đường đất $\geq 2m$ và $< 4m$), Đoàn kiểm toán xác định đường Hương lộ 2 là đường cấp phối có chiều rộng 4-6m, do đó vị trí diện tích đất ở 851.060m ² là vị trí 4 đất ở khu dân cư nông thôn theo quy định tại điểm d Điều 4 Chương 2 Quyết định số 92/2008/QĐ-UBND tỉnh Đồng Nai, giá đất vị trí 4 đất ở khu dân cư nông thôn là 240.000 đồng/m ²	45,505,800,000
			Tăng tiền sử dụng đất đối với diện tích 64.202,4m² bổ sung đợt 1 do: KTNN xác định lại diện tích, chi phí ước tính và doanh thu phát triển do đơn vị tư vấn tính toán theo phương pháp thặng dư, dẫn đến tăng đơn giá bình quân tiền sử dụng đất ở toàn dự án 1.895.654 đồng (Đơn giá bình quân tư vấn xác định và tính áp dụng: 170.234đ/m ² ; đơn giá bình quân KTNN xác định: 2.044.927 đ/m ²). Từ đó xác định lại đơn giá đất ở theo vị trí: - Vị trí 1: Giá tính áp dụng: 483.000đ/m ² ; giá KTNN xác định lại: 5.799.000đ/m ² ; - Vị trí 2: Giá tính áp dụng: 338.100đ/m ² ; giá KTNN xác định lại: 4.059.300đ/m ² ; - Vị trí 3: Giá tính áp dụng: 241.500đ/m ² ; giá KTNN xác định lại: 2.899.500đ/m ² ; - Vị trí 4: Giá tính áp dụng: 144.900đ/m ² ; giá KTNN xác định lại: 1.739.700đ/m ² .	104,854,272,480

STT	Đơn vị/ chỉ tiêu	Số tiền	Thuyết minh nguyên nhân	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
			Tăng tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở 530.941,2m² giao đợt 2 do: KTNN xác định lại diện tích, chi phí ước tính và doanh thu phát triển do đơn vị tư vấn tính toán theo phương pháp thẳng dư, dẫn đến tăng đơn giá bình quân tiền sử dụng đất ở toàn dự án 1.895.654 đồng (Đơn giá bình quân tư vấn xác định và tính áp dụng: 170.234đ/m²; đơn giá bình quân KTNN xác định: 2.044.927 đ/m²). Từ đó xác định lại đơn giá đất ở theo vị trí: - Vị trí 1: Giá tính áp dụng: 483.000đ/m²; giá KTNN xác định lại: 5.799.000đ/m²; - Vị trí 2: Giá tính áp dụng: 338.100đ/m²; giá KTNN xác định lại: 4.059.300đ/m²; - Vị trí 3: Giá tính áp dụng: 241.500đ/m²; giá KTNN xác định lại: 2.899.500đ/m²; - Vị trí 4: Giá tính áp dụng: 144.900đ/m²; giá KTNN xác định lại: 1.739.700đ/m².	1,169,462,321,400
			Tăng tiền thuê đất trả tiền 1 lần đối với diện tích 157.555,6m² bổ sung đợt 1 do: KTNN xác định lại diện tích, chi phí ước tính và doanh thu phát triển do đơn vị tư vấn tính toán theo phương pháp thẳng dư, dẫn đến tăng đơn giá bình quân tiền sử dụng đất ở toàn dự án 1.895.654 đồng (Đơn giá bình quân tư vấn xác định và tính áp dụng: 170.234đ/m²; đơn giá bình quân KTNN xác định: 2.044.927 đ/m²). Từ đó xác định lại đơn giá đất ở vị trí 1: Giá tính áp dụng: 483.000đ/m²; giá KTNN xác định lại: 5.799.000đ/m². Đơn giá thuê đất trả tiền 1 lần: Giá tính áp dụng: 241.500đ/m²; giá KTNN xác định lại: 1.022.463đ/m².	84,655,056,431
			Tăng tiền thuê đất trả tiền 1 lần đối với diện tích 176.107,3m² đợt 2 do: KTNN xác định lại diện tích, chi phí ước tính và doanh thu phát triển do đơn vị tư vấn tính toán theo phương pháp thẳng dư, dẫn đến tăng đơn giá bình quân tiền sử dụng đất ở toàn dự án 1.895.654 đồng (Đơn giá bình quân tư vấn xác định và tính áp dụng: 170.234đ/m²; đơn giá bình quân KTNN xác định: 2.044.927 đ/m²). Từ đó xác định lại đơn giá đất ở vị trí 1: Giá tính áp dụng: 483.000đ/m²; giá KTNN xác định lại: 5.799.000đ/m². Đơn giá thuê đất trả tiền 1 lần: Giá tính áp dụng: 241.500đ/m²; giá KTNN xác định lại: 1.022.463đ/m².	94,622,935,772

STT	Đơn vị/ chỉ tiêu	Số tiền	Thuyết minh nguyên nhân	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
5	Tổng công ty cổ phần đầu tư phát triển xây dựng (DIC): Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	726,398,347	Tăng tiền sử dụng đất phải nộp 726.398.347 đồng do điều chỉnh giảm khoản lãi của lãi vay năm 2014 trong tổng chi phí hạ tầng dùng tính tiền sử dụng đất theo phương pháp thặng dư (là phương pháp Hội đồng thẩm định giá dùng làm phương pháp xác định giá đất)	Kiến nghị UBND tỉnh xác định lại giá tính tiền sử dụng đất
II	Khấu trừ đối với diện tích không thu tiền SDD	660,413,019,520		
1	Công ty cổ phần thành phố AQUA: Đối với Dự án Aquacity	88,335,132,441	Không áp dụng khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất đối với 1.252.417 m2 đất Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (đất đường giao thông, cây xanh, mặt nước) trong tổng diện tích đất đã giao: 2.891.088 m2	
2	Công ty CP đầu tư Sen Việt- Công thương: Đối với Dự án Khu dân cư và nhà vườn Sen Việt	136,521,208,477	Không áp dụng khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất đối với 1.161.302 m2 đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật (XD HTKT) Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong tổng diện tích 2.117.824 m2 đất được giao (=248.968.093.500 * 1.161.305/2.117.824 =136.521.208.477 đồng)	
3	HTX dịch vụ nông nghiệp và xây dựng Long Hưng: Đối với Dự án Khu đô thị thương mại cao cấp Phước Hưng	85,841,355,391	Không áp dụng khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất đối với 1.261.639,5 m2 đất Nhà nước giao đất không tính tiền sử dụng đất trong tổng diện tích đất được giao là 2.838.616,3m2	
4	Liên hiệp HTX dịch vụ tổng hợp Đồng Nai: Đối với Dự án Khu dân cư Long Hưng	71,907,408,870	Không áp dụng khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất đối và diện tích khu tái định cư (xác định diện tích không được khấu trừ tiền sử dụng đất như sau: Diện tích 657.111,6 m2, đơn giá bình quân 109.429,5 m2)	
5	Công ty Cổ phần phát triển khu công nghiệp số 2: Đối với Dự án Khu dân cư phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa	62,930,441,102	Không áp dụng khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất đối với phần diện tích Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất	

STT	Đơn vị/ chỉ tiêu	Số tiền	Thuyết minh nguyên nhân	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
6	Công ty cổ phần phát triển An Hưng phát: Đối với Dự án Khu dân cư khu phố Bình Dương	45,745,600,444	Không áp dụng khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất đối với phần diện tích Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất	
7	Công ty TNHH Phúc Hiếu: Đối với Dự án khu dân cư - tái định cư tại xã Hiệp Hòa	5,523,137,530	Không áp dụng khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất đối với phần diện tích giao đất không thu tiền sử dụng đất	
8	Công ty TNHH thành phố Water front: Đối với Dự án Khu dân cư Waterfront	99,466,841,949	Không áp dụng khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất đối với 1.313.386 m2 đất Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất	
9	Công ty TNHH Phú Gia: Đối với Khu nhà ở Thương mại tại phường Trảng Dài, TP Biên Hòa	12,241,698,718	Không áp dụng khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất đối với diện tích 16.564,7m2 Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích đất cây xanh, đất giao thông. Ngoài ra, diện tích đất bồi thường, hỗ trợ thực tế được khấu trừ vào số thu sử dụng đất cao hơn diện tích được giao theo Quyết định giao đất số 2899/QĐ-UBND ngày 12/9/2013 là 61,1 m2;	
10	Công ty TNHH Phú Việt Tín: Đối với Khu dân cư A1-C1 theo quy hoạch tại xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh huyện Thống Nhất	13,449,136,366	Không áp dụng khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất đối với diện tích đất Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất	
11	Công ty cổ phần Đệ Tam: Đối với Dự án khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch	4,603,345,167	Không áp dụng khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất đối với diện tích đất Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất	

STT	Đơn vị/ chỉ tiêu	Số tiền	Thuyết minh nguyên nhân	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
12	Công ty CP Đình Thuận: Đối với Dự án Khu dân cư An Thuận	22,068,792,683	Không áp dụng khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất đối với 201.344 m2 đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (trong tổng diện tích đất đã giao: 481.574,80 m2	
13	Công ty cổ phần và đầu tư XD Nhơn Thành: Đối với Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	10,179,726,666	Không áp dụng khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất đối với 80.292,2m2 đất Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (đất đường giao thông, cây xanh, mặt nước) trong tổng diện tích đất đã giao: 178.432,2 m2.	
Kiểm toán tổng hợp tại Sở Tài chính				
14	Công ty TNHH Công nghiệp Bất động sản và xây dựng Song Phương: Đối với Dự án Khu dân cư xã Phước Thái, huyện Long Thành	1,599,193,716	Không áp dụng khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng vào tiền sử dụng đất đối với đất Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất	

**DANH SÁCH CÁC DỰ ÁN ĐÃ CÓ QUYẾT ĐỊNH GIAO ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT
NHƯNG CHẠM TRIỂN KHAI ĐỀ NGHỊ THU HỒI**

TT	Tên Chủ đầu tư	Tên dự án	Xã, phường, thị trấn	Huyện, thị xã thành phố	Diện tích (ha)	Thời gian chạm	GHI CHÚ
1	Công ty TNHH Bảo Giang	Dự án Khu nhà ở công nhân và Khu dân cư tại xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom	Bắc Sơn	Trảng Bom	10.90	7 năm	Tính từ ngày có quyết định giao đất (ngày 11/11/2010)
2	Công ty Xuất nhập khẩu INTIMEX.	Dự án Khu trung tâm thương mại nhà liền kề cao cấp tại xã Xuân Trung, thị xã Long Khánh	Xuân Trung	Thị xã Long Khánh	2.01	11 năm	Tính từ ngày cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (15/3/2006)
3	Công ty TNHH Hyosung	Dự án Nhà ở công nhân và chuyên gia tại xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch	Long Thọ	Nhơn Trạch	0.48	7 năm	Tính từ ngày ký hợp đồng thuê đất (19/10/2009)
4	Công ty Cổ phần Codona thế kỷ 21	Dự án Khu du lịch tại huyện Trảng Bom	Bắc Sơn, Bình Minh	Trảng Bom	94.40	13 năm	Tính từ ngày cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (12/11/2004)
5	Công ty TNHH Vạn Phúc	Dự án Khu dân cư tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch	Phú Hội	Nhơn Trạch	9.20	6 năm	Tính từ ngày xác nhận hoàn thành công tác bồi thường (10/9/2010)
6	Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nhật Quang	Dự án Khu du lịch sinh thái và khu đô thị mới xã Đại Phước huyện Nhơn Trạch	Đại Phước	Nhơn Trạch	204.00	6 năm	Tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa (19/01/2010)
7	Công ty TNHH XNK Gỗ Vinh Hưng	Dự án Khu dân cư tại phường Tân Hoà, thành phố Biên Hòa	Tân Hòa	Biên Hòa	3.02	5 năm	Chạm so với tiến độ đầu tư trong giấy chứng nhận đầu tư
8	Công ty Cổ phần địa ốc Đồng Nai	Dự án Khu dân cư tại phường Long Bình, thành phố Biên Hòa	Long Bình	Biên Hòa	13.10	13 năm	UBND tỉnh Đồng Nai đang chỉ đạo xử lý theo kiến nghị của Thanh tra CP tại Công văn số 200/TTCP-CIII ngày 08/02/2017

