

Số: 201/TB-TTr

Điện Biên, ngày 22 tháng 4 năm 2021

THÔNG BÁO

Kết luận thanh tra việc chấp hành pháp luật trong quản lý, thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Tân Thanh, phường Tân Thanh, phường Him Lam, Thành phố Điện Biên Phủ

Căn cứ Điều 39, Luật Thanh tra ngày 15/11/2010;

Căn cứ Điều 46, Nghị định số 86/2011/NĐ-CP ngày 22/9/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thanh tra;

Ngày 14/4/2021, Thanh tra tỉnh Điện Biên đã ban hành kết luận thanh tra số 189/KL-TTr về chấp hành pháp luật trong quản lý, thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Tân Thanh, phường Tân Thanh, phường Him Lam, Thành phố Điện Biên Phủ (gọi tắt là Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Tân Thanh). Thanh tra tỉnh thông báo kết luận thanh tra như sau:

1. Những mặt làm được

- Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Tân Thanh, được triển khai cơ bản phù hợp với định hướng quy hoạch xây dựng của Thành phố Điện Biên Phủ, phù hợp chương trình, kế hoạch phát triển về nhà ở và kế hoạch sử dụng đất giai đoạn đến năm 2020 trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ đã được duyệt; bước đầu có tác động tích cực đến phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn, tạo việc làm, góp phần xây dựng cơ sở hạ tầng trên địa bàn Thành phố Điện Biên Phủ và đóng góp một phần cho ngân sách của tỉnh.

- Dự án được sự quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo của Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh từ chủ trương đầu tư, ban hành cơ chế chính sách cho dự án, giải phóng mặt bằng và giải quyết, tháo gỡ những vướng mắc khó khăn trong quá trình tổ chức thực hiện.

- Quá trình thực hiện, Chủ đầu tư đã chủ động phối hợp với các cơ quan chức năng, chính quyền các cấp có liên quan đến dự án để hoàn thiện các thủ tục đầu tư dự án, bố trí nguồn lực kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng, tổ chức thi công và đã thực hiện hoàn thành cơ bản khối lượng xây dựng phần hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

- Chủ đầu tư đã chủ động đề xuất nộp tiền sử dụng đất theo phương án tạm tính của dự án và chấp hành thông báo của cơ quan thuế địa phương, thực hiện nộp một phần tiền sử dụng đất vào NSNN theo quyết định chấp thuận dự án của UBND tỉnh.

2. Những tồn tại, hạn chế, sai phạm.

- Quy hoạch chi tiết điều chỉnh, bổ sung được UBND Thành phố Điện Biên Phủ phê duyệt vượt quy mô, diện tích sử dụng đất được cấp phép quy hoạch và chấp thuận đầu tư nhưng chưa được UBND tỉnh cấp phép theo quy định của Luật

Quy hoạch đô thị năm 2009 và Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ.

- Công tác lập, thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án chưa tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật; một số nội dung thẩm định, đánh giá về điều kiện năng lực của Chủ đầu tư, tổng mức đầu tư, nguồn vốn và cơ cấu nguồn vốn đầu tư, xác định tiền thu sử dụng đất chưa chặt chẽ, thiếu căn cứ; chưa lấy ý kiến thẩm định tổng mức đầu tư dự án trước khi trình phê duyệt điều chỉnh.

- Dự án được triển khai đăng ký đầu tư, cấp giấy phép xây dựng và đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư nhưng chưa được cấp phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng 2014; chứng nhận đăng ký đầu tư với quy mô, mục tiêu và tổng vốn đầu tư của dự án không phù hợp với các nội dung đã được chấp thuận đầu tư.

- Dự án đã được UBND tỉnh thu hồi, giao đất để Chủ đầu tư triển khai thực hiện với diện tích 41.218,1 m²/49.120m² thuộc quy mô dự án; quá trình thẩm định tham mưu giao đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, thực hiện công tác bồi thường GPMB và tái định cư và quản lý, sử dụng đất được giao thuộc phạm vi dự án được chấp thuận chưa chặt chẽ, kịp thời và đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về đất đai cũng như cơ chế thực hiện dự án như:

+ Chưa đánh giá, thẩm định đầy đủ về điều kiện, năng lực của Chủ đầu tư khi được nhà nước giao đất theo quy định.

+ Tổ chức bồi thường và bàn giao một phần mặt bằng thi công dự án khi chưa phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng, chuyển đổi mục đích sử dụng rừng và phương án trồng rừng thay thế; quá trình bàn giao đất trên thực địa chưa thiết lập đầy đủ các biên bản bàn giao, biên bản giao đất tổng thể với Chủ đầu tư theo quy định; phương án bồi thường, GPMB còn có những tồn tại, vướng mắc song chưa kịp thời rà soát, xử lý dứt điểm.

+ Công tác quản lý, sử dụng đất được giao chưa chặt chẽ, thiếu kiểm tra giám sát để Chủ đầu tư tự ý hoán đổi, sử dụng sai mục đích và thi công ngoài phạm vi dự án và diện tích đất được giao nhưng chưa kịp thời phát hiện, xử lý theo quy định.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở và tổng mức đầu tư của dự án được lập còn nhiều tồn tại, thiếu sót như: không lập hồ sơ quản lý chất lượng đối với công tác khảo sát; thiếu thiết kế cơ sở đối với công trình nhà ở, công cộng và dịch vụ thương mại; chủ trì thiết kế chưa có các văn bằng chứng chỉ hành nghề theo quy định. Quá trình thẩm định thiết kế cơ sở chưa lấy ý kiến thẩm định đầy đủ của cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định. Thẩm định tổng mức đầu tư phần đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại một số nội dung tính toán không phù hợp, chấp thuận chi phí thiếu cơ sở, căn cứ và áp dụng sai định mức, đơn giá của nhà nước làm sai tăng tổng mức đầu tư phần hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Quá trình tổ chức thực hiện dự án chưa đảm bảo tiến độ được phê duyệt, Chủ đầu tư chưa tuân thủ đầy đủ, nghiêm túc các quy định về quản lý dự án, quản lý chất lượng đầu tư, bảo vệ môi trường. Việc khắc phục các tồn tại, khuyết điểm qua kết quả kiểm tra của các cơ quan chức năng của tỉnh, kiểm toán nhà nước còn

chậm, chưa triệt để. Trong quá trình thi công không thiết lập hồ sơ hồ sơ quản lý chất lượng, không thực hiện giám sát thi công, giám sát tác giả theo quy định của Luật xây dựng, không thực hiện giám sát đổ thải đất, giám sát an toàn môi trường theo quy định và quyết định được phê duyệt.

- Tổ chức huy động vốn của các tổ chức, cá nhân để đầu tư cho dự án khi chưa đảm bảo điều kiện theo quy định; ký kết một số nội dung về hợp tác kinh doanh khai thác, hợp tác đầu tư dự án không đúng quy định; sử dụng diện tích đất được giao thực hiện dự án tham gia góp vốn và đảm bảo thế chấp trái với mục đích giao đất của UBND tỉnh; thiếu kiểm tra giám sát việc thực hiện nội dung ủy quyền để bên được ủy quyền ký kết các hợp đồng hợp tác đầu tư huy động vốn trái quy định của pháp luật.

- Công tác kiểm tra, giám sát đánh giá việc tổ chức thực hiện dự án đối với một số nội dung của UBND Thành phố Điện Biên Phủ, các Sở ngành theo chức năng, nhiệm vụ được giao chưa đầy đủ, thường xuyên nên chưa phát hiện, chấn chỉnh và xử lý kịp thời các vi phạm, một số nội dung đã được kiểm tra và phát hiện vi phạm nhưng chưa xử lý kiên quyết.

3. Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế.

- Dự án được đầu tư xây dựng trong thời gian dài, chịu sự điều chỉnh của nhiều quy định pháp luật liên quan đến đầu tư, xây dựng, quản lý kinh doanh bất động sản, nhà ở, đất đai, quá trình triển khai dự án, một số quy định của nhà nước có sự thay đổi, điều chỉnh, trong khi các quy định chi tiết hướng dẫn thi hành chưa được ban hành kịp thời, thống nhất; mặt khác đây là một trong những dự án nhà ở thương mại đầu tiên được triển khai trên địa bàn tỉnh nên còn nhiều lúng túng trong công tác quản lý.

- Công tác bồi thường, GPMB, tái định cư dự án còn vướng mắc về trình tự, thủ tục và chưa tạo được sự đồng thuận, ủng hộ của một số hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng của dự án do đó việc giải phóng, bàn giao mặt bằng triển khai dự án gặp nhiều khó khăn và kéo dài.

- Chủ đầu tư chấp hành chưa nghiêm túc các quy định của pháp luật và chủ trương đầu tư cũng như chỉ đạo của UBND tỉnh liên quan đến dự án nhất là về trình tự, thủ tục, quản lý đầu tư dự án, huy động vốn đầu tư; chưa nghiêm túc tiếp thu, chấn chỉnh và khắc phục kịp thời những tồn tại, hạn chế theo kiến nghị của các cơ quan chức năng sau kết luận kiểm tra, kiểm toán.

- Công tác phối hợp tham mưu, tổ chức thực hiện các nhiệm vụ được UBND tỉnh giao theo chức năng, nhiệm vụ và lĩnh vực quản lý nhà nước của UBND Thành phố Điện Biên Phủ, của một số Sở ngành tỉnh còn chưa chặt chẽ, quyết liệt, một số nội dung chưa được xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện theo quy định của pháp luật, còn có biểu hiện buông lỏng quản lý và né tránh, đùn đẩy trách nhiệm.

4. Trách nhiệm của những tồn tại, hạn chế.

Những tồn tại, hạn chế nêu trên thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư dự án trong quá trình triển khai thực hiện dự án và trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân và người đứng đầu một số Sở ngành liên quan và UBND Thành phố Điện Biên Phủ trong công tác tham mưu, thẩm định, kiểm tra, giám sát và xử lý những tồn

tại, vướng mắc của dự án theo chức năng nhiệm vụ được giao và lĩnh vực quản lý theo quy định của pháp luật. Cụ thể:

- Sở Tài nguyên và Môi trường: Chịu trách nhiệm chính đối với những tồn tại, hạn chế trong chủ trì thẩm định, tham mưu trình UBND tỉnh về cơ chế thực hiện dự án, chấp thuận đầu tư, thu hồi, giao đất cho dự án, xây dựng đơn giá đất sau điều chỉnh; về công tác quản lý, kiểm tra giám sát xử lý các vi phạm liên quan đến quản lý sử dụng đất và bảo vệ môi trường của Chủ đầu tư dự án.

- Sở Tài chính chịu trách nhiệm đối với những tồn tại, hạn chế trong tham gia thẩm định xác định giá đất để đánh giá hiệu quả đầu tư của dự án trước khi trình UBND tỉnh chấp thuận đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm chính đối với những tồn tại, hạn chế trong việc chủ trì thẩm định, tham mưu trình UBND tỉnh quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, trong việc thẩm định cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; công tác kiểm tra, giám sát xử lý các vi phạm trong hoạt động đầu tư.

- Sở Xây dựng chịu trách nhiệm chính đối với những tồn tại, hạn chế trong thỏa thuận điều chỉnh quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng dự án; công tác quản lý nhà nước về hoạt động xây dựng, kinh doanh bất động sản và xử lý các kiến nghị sau kiểm tra về chất lượng dự án; công tác thẩm định về thiết kế cơ sở, tổng mức điều chỉnh phân hệ thống hạ tầng và cấp phép xây dựng của dự án; trong tham gia thẩm định các nội dung thuộc lĩnh vực quản lý trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt cơ chế chính sách, chấp thuận đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án.

- UBND Thành phố Điện Biên Phủ chịu trách nhiệm chính trong công tác thẩm định và phê duyệt quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch chi tiết mặt bằng dự án, quản lý quy hoạch khu dân cư; công tác thu hồi đất của các hộ gia đình, cá nhân, phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB và tái định cư thuộc diện tích đất đầu tư dự án; công tác kiểm tra, xử lý các vi phạm liên quan đến trật tự đô thị, vệ sinh môi trường; trong tham gia thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt cơ chế chính sách, chấp thuận đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm trực tiếp và toàn diện về những tồn tại, hạn chế liên quan đến trình tự, thủ tục đầu tư dự án, công tác quản lý dự án, thi công, giám sát quản lý chất lượng, nghiệm thu, thanh quyết toán khối lượng thực hiện; công tác huy động vốn và kinh doanh bất động sản của dự án; công tác quản lý sử dụng đất được giao và thực hiện kế hoạch bảo vệ môi trường của dự án.

Các tổ chức, cá nhân thuộc các Sở ngành, UBND Thành phố Điện Biên Phủ theo chức năng, nhiệm vụ được giao thẩm định, tham mưu các nội dung chịu trách nhiệm trực tiếp liên quan đến từng tồn tại, hạn chế thuộc Sở ngành, UBND Thành phố Điện Biên Phủ nêu trên.

5. Kiến nghị xử lý.

5.1. Qua xem xét quá trình triển khai dự án và những tồn tại, hạn chế, sai phạm qua thanh tra, nguyên nhân khách quan, nguyên nhân chủ quan, Thanh tra tỉnh kiến nghị UBND tỉnh.

- Chỉ đạo Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và công nghệ môi trường tỉnh Điện Biên, Sở xây dựng, Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, UBND Thành phố Điện Biên Phủ nghiêm túc tiếp thu và kịp thời chấn chỉnh, khắc phục những tồn tại, hạn chế trong quá trình tham mưu, quản lý và tổ chức thực hiện dự án; tập trung triển khai một số yêu cầu nhiệm vụ cụ thể sau:

+ Sở Xây dựng: Chủ trì, phối hợp với các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, UBND Thành phố Điện Biên Phủ và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và công nghệ môi trường tỉnh Điện Biên (đơn vị Chủ đầu tư dự án) rà soát, đánh giá lại toàn bộ hiện trạng đầu tư phân hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Chủ đầu tư để xử lý các vi phạm và hướng dẫn thực hiện các thủ tục đầu tư, quản lý kinh doanh bất động sản của dự án đảm bảo theo quy định; đồng thời rà soát thiết kế, tổng mức đầu tư dự án và tính toán xác định cụ thể chi phí đầu tư của từng hạng mục, nội dung đầu tư được đối trừ từ tiền thu sử dụng đất thuộc phạm vi diện tích đất đã giao thực hiện dự án nhưng tối đa không vượt quá chi phí được UBND tỉnh chấp thuận tại Quyết định số 634/QĐ-UBND ngày 10/5/2016, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định. Hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục về nghiệm thu, bàn giao các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cho các đơn vị quản lý vận hành theo quy định và cơ chế của dự án.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường: Rà soát hiện trạng việc quản lý, sử dụng diện tích đất đã giao thực hiện dự án để xử lý các vi phạm, tham mưu trình UBND tỉnh xem xét điều chỉnh phạm vi sử dụng đất, giao đất của dự án, trong đó xác định rõ diện tích đất, mục đích sử dụng đất, thời hạn, thời điểm giao đất, cho thuê đất thuộc phạm vi dự án. Xây dựng phương án và các thủ tục, hồ sơ xác định giá đất của dự án trình UBND tỉnh xem xét, quyết định. Tham mưu UBND tỉnh phương án sử dụng đối với diện tích khu đất trụ sở và cụm kho vật chứng Thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên

+ UBND Thành phố Điện Biên Phủ: Rà soát phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, bàn giao mốc giới diện tích đất được giao thực hiện dự án đã GPMB để quản lý. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát và xử lý dứt điểm phương án bồi thường, GPMB và xây dựng phương án sử dụng đất đối với khu đất trụ sở và cụm kho vật chứng Thi hành án dân sự tỉnh Điện Biên.

+ Sở Tài chính: Phối hợp chặt chẽ với Sở Tài nguyên và Môi trường trong xây dựng phương án và các thủ tục, hồ sơ xác định giá đất của dự án, phối hợp với Hội đồng thẩm định giá đất trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất của dự án. Chủ trì thẩm định phương án tài chính của dự án, xác định nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với nhà nước báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định. Hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục quyết toán đầu tư dự án và chi phí đầu tư được đối trừ từ tiền thu sử dụng đất.

+ Sở Kế hoạch và Đầu tư: Chủ trì, phối hợp với các Sở ngành liên quan rà soát, hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục và tổ chức thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định (trường hợp phải điều chỉnh chủ trương đầu tư).

+ Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và công nghệ môi trường tỉnh Điện Biên khẩn trương hoàn thiện các thủ tục liên quan đến dự án, phối hợp chặt chẽ và kịp

thời với các cơ quan chức năng, địa phương trong quá trình rà soát, đánh giá hiện trạng, thẩm định điều chỉnh dự án, tổ chức triển khai thực hiện và nghiệm thu, quyết toán dự án đưa công trình vào khai thác sử dụng. Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với ngân sách nhà nước và tổ chức rà soát các hợp đồng, hợp tác kinh doanh và ủy quyền với các đối tác để thương thảo, xử lý dứt điểm việc góp vốn, huy động vốn trong quá trình tổ chức thực hiện dự án.

- Chỉ đạo các Sở ngành tỉnh có liên quan và UBND Thành phố Điện Biên Phủ nghiêm túc kiểm điểm làm rõ trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân liên quan đến các tồn tại, hạn chế qua thanh tra. Giao Sở Nội vụ giám sát việc tổ chức thực hiện và chủ trì tham mưu đề xuất xử lý trách nhiệm các tổ chức, cá nhân thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh theo quy định.

5.2. Kiến nghị đối với Chủ đầu tư, các Sở ngành tỉnh và UBND Thành phố Điện Biên Phủ.

- Nghiêm túc tiếp thu và khẩn trương khắc phục những tồn tại, hạn chế liên quan đến trách nhiệm của cơ quan, đơn vị, địa phương được nêu trong kết luận thanh tra. Tổ chức triển khai thực hiện nghiêm túc, kịp thời các nhiệm vụ được UBND tỉnh giao nhằm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, tạo điều kiện để Chủ đầu tư thực hiện hoàn tất các nội dung sớm kết thúc đầu tư, đưa dự án vào sử dụng theo mục tiêu được UBND tỉnh chấp thuận.

- Tổ chức kiểm điểm làm rõ trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân liên quan đến các tồn tại, hạn chế qua thanh tra để có biện pháp chấn chỉnh, xử lý kịp thời đối với các tập thể, cá nhân theo thẩm quyền.

- Tăng cường công tác phối hợp, nâng cao trách nhiệm trong giải quyết những vướng mắc, tồn tại của dự án theo chỉ đạo của UBND tỉnh.

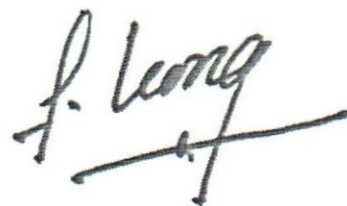
- Chủ đầu tư tăng cường công tác quản lý dự án, quản lý đầu tư và chất lượng công trình đầu tư, thực hiện nghiêm túc các quy định về quản lý sử dụng đất, bảo vệ môi trường của dự án, kinh doanh bất động sản được hình thành từ dự án, thực hiện đầy đủ, kịp thời các nghĩa vụ với NSNN theo quy định.

Trên đây là kết luận thanh tra về việc chấp hành pháp luật trong quản lý, thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Tân Thanh do Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và công nghệ môi trường tỉnh Điện Biên làm Chủ đầu tư, Thanh tra tỉnh thông báo và công khai theo quy định./.

Nơi nhận:

- Văn phòng (TTĐT),
- Lưu VT, HSTTr.

CHÁNH THANH TRA



Phan Văn Thống