

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 3 năm 2023

Số: 18 /TB-TTTP-P7

THÔNG BÁO KẾT LUẬN THANH TRA
Về thanh tra toàn diện Khu đất số 04 đường Phạm Phú Thứ,
Phường 11, quận Tân Bình.

Thực hiện Quyết định thanh tra số 44/QĐ-TTTP-P7 ngày 14 tháng 3 năm 2022 của Chánh Thanh tra Thành phố về thanh tra toàn diện Khu đất số 04 đường Phạm Phú Thứ, Phường 11, quận Tân Bình.

Ngày 14 tháng 10 năm 2022, Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Kết luận thanh tra số 11/KL-TTTP-P7 và được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận, thống nhất chỉ đạo xử lý tại Thông báo số 125/TB-VP ngày 01 tháng 3 năm 2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

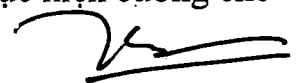
Căn cứ Điều 39 Luật Thanh tra số 56/2010/QH12 ngày 15 tháng 11 năm 2010; Điều 46 Nghị định số 86/2011/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thanh tra, Chánh Thanh tra Thành phố Thông báo Kết luận thanh tra như sau:

I. NỘI DUNG THANH TRA

Thanh tra toàn diện Khu đất số 04 đường Phạm Phú Thứ, Phường 11, quận Tân Bình.

II. KẾT LUẬN THANH TRA

Khu đất số 04 đường Phạm Phú Thứ, Phường 11, quận Tân Bình, diện tích 12.496 m² vị trí khu đất thuộc địa bộ số 240, lô họa đồ số 1, Tờ bản đồ thứ 1, xã Phú Thọ Hòa, (trước đây là đường Lạc Long Quân, xã Phú Thọ Hòa, quận Tân Bình), nguyên gốc sở hữu của Hội đồng quản trị địa phận Công giáo Sài Gòn (cũ), sau năm 1975 Nhà nước tiếp quản và bố trí sử dụng, sau nhiều lần chuyển đổi đơn vị được giao bố trí sử dụng đến năm 2002, Công ty Cổ phần Nam Tiến được nhà nước cho thuê đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm và quản lý, sử dụng đến nay. Công ty Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Nam Tiến được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương cho chuyển mục đích sử dụng đất sang xây dựng chung cư cao tầng, văn phòng cho thuê hơn 17 năm (từ tháng 5 năm 2005) nhưng đến nay Công ty chưa thực hiện hoàn tất các thủ tục pháp lý. Trong quá trình quản lý, sử dụng, Công ty đã sử dụng không đúng mục đích thuê, không thực hiện nộp tiền thuê đất theo quy định, không nghiêm túc chấp hành các văn bản thực hiện cưỡng chế



nộp tiền thuê đất của cơ quan thuế, sử dụng đất thuê của nhà nước để hợp tác thực hiện dự án.

Qua thanh tra nhận thấy việc quản lý, sử dụng; việc giao thuê đất, việc chấp thuận chủ trương đầu tư, việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Nam Tiến chuyển mục đích sử dụng đất sang xây dựng chung cư cao tầng, văn phòng cho thuê; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai với ngân sách Nhà nước tại khu đất còn tồn tại những hạn chế, thiếu sót như sau:

1. Việc chấp thuận chủ trương cho chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án

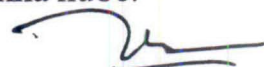
Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 3817/TNMT-QLSDD ngày 11 tháng 6 năm 2015 tham mưu, đề xuất trình và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 3105/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2015 “*chấp thuận cho Công ty Cổ phần Nam Tiến thuê đất ngắn hạn hàng năm và trả tiền thuê đất hàng năm. Công ty có trách nhiệm lập phương án chuyển mục đích sử dụng đất cho phù hợp quy hoạch đã được phê duyệt; liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất cho phù hợp quy hoạch đã được duyệt*” (Quy hoạch đã được phê duyệt của khu đất này là xây dựng chung cư cao tầng và văn phòng cho thuê). Tuy nhiên đến nay các thủ tục pháp lý chưa được thực hiện theo đúng quy định pháp luật.

2. Việc quản lý, sử dụng đất thuê của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc Nam Tiến

Việc Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc Nam Tiến (*trước đây là Công ty Cổ phần Nam Tiến*) không trực tiếp sử dụng đất thuê của nhà nước (trả tiền thuê đất hàng năm) mà cho các đơn vị, cá nhân thuê lại toàn bộ diện tích để kinh doanh, làm kho, bãi giữ xe ô tô... là thực hiện không đúng theo Quyết định số 3105/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng thuê đất số 9210/HĐ-TNMT-QLSDD ngày 23 tháng 11 năm 2015 mà Công ty đã ký với Sở Tài nguyên và Môi trường. Cần phải xem xét xử lý theo đúng quy định pháp luật.

3. Việc thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất, tiền sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính về đất đai khác với ngân sách Nhà nước

Công ty Cổ phần xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Nam Tiến chưa nộp tiền thuê đất và tiền chậm nộp tính đến ngày 30 tháng 4 năm 2022 là 29.159.840.757 đồng, Cục thuế Thành phố đã có 08 văn bản thực hiện cưỡng chế, Chi cục thuế quận Tân Bình đã có 06 văn bản thực hiện cưỡng chế thu tiền thuê đất và Sở Kế hoạch và Đầu tư cũng đã có văn bản thực hiện cưỡng chế thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nhưng đến thời điểm thanh tra Cổ phần xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Nam Tiến vẫn chưa nghiêm túc chấp hành việc nộp tiền thuê đất, thuế đất, tiền chậm nộp theo đúng quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách và vi phạm quy định tại Khoản 7 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013. Cần xem xét, xử lý theo quy định pháp luật và áp dụng các biện pháp cần thiết để không làm ảnh hưởng nguồn thu ngân sách nhà nước.



4. Việc hợp tác thành lập pháp nhân mới để thực hiện dự án

Việc Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc Nam Tiến không lập phương án chuyên mục đích sử dụng đất của khu đất số 04 Phạm Phú Thứ, Phường 11, quận Tân Bình cho phù hợp quy hoạch đã được phê duyệt mà sử dụng khu đất để hợp tác cùng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bưu chính Viễn thông, Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Bình thành lập pháp nhân mới Công ty Cổ phần PPT Land (trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bưu chính Viễn thông góp 33% vốn điều lệ, Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc Nam Tiến góp 47% vốn điều lệ và Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Bình góp 20% vốn điều lệ) để thực hiện Dự án Khu căn hộ và Thương mại dịch vụ cao tầng tại 03 khu đất số 2504/1A & số 2504/1A đường Lạc Long Quân và số 04 Phạm Phú Thứ, Phường 11, quận Tân Bình là thực hiện chưa đúng chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tại Văn bản số 2877/UB-ĐT ngày 18 tháng 5 năm 2005 “*chấp thuận chủ trương cho Công ty Cổ phần Nam Tiến chuyển mục đích sử dụng đất sang xây dựng chung cư cao tầng, văn phòng cho thuê đối với khu đất tại Phường 11, quận Tân Bình*” và chưa đúng Hợp đồng thuê đất số 9210/HĐ-TNMT-QLSDD ngày 23 tháng 11 năm 2015 ký với Sở Tài nguyên và Môi trường.

Tuy nhiên, ngày 07 tháng 6 năm 2018, Công ty Cổ phần PPT Land có Văn bản số 08/2018/CV-PPT Land xin rút hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư Dự án Khu căn hộ và Thương mại - Dịch vụ cao tầng tại 03 khu đất, số 2504/1A & 2504/1A Lạc Long Quân và khu đất số 04 Phạm Phú Thứ, Phường 11, quận Tân Bình.

III. CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Trên cơ sở kết luận thanh tra số 11/KL-TTTP-P7 ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 3 năm 2023, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Thông báo số 125/TB-VP về kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Phan Văn Mãi về Kết luận thanh tra toàn diện Khu đất số 4 đường Phạm Phú Thứ, phường 11, quận Tân Bình, nội dung như sau:

1. Cơ bản thống nhất nội dung Kết luận thanh tra số 11/KL-TTTP-P7 ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Thanh tra Thành phố về thanh tra toàn diện Khu đất số 4 đường Phạm Phú Thứ, phường 11, quận Tân Bình.

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

2.1. Phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Cục Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Chi cục Thuế quận Tân Bình căn cứ quy định tại Khoản 13, Điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai tham mưu, trình Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi toàn bộ diện tích khu đất số 4 đường Phạm Phú Thứ, Phường 11, quận Tân Bình giao Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố quản lý; thực hiện việc chấm dứt hợp đồng thuê đất theo đúng quy định; rà soát, xem xét, xử lý hoặc báo cáo đề xuất xử lý theo thẩm



quyền số tiền thu lợi bất chính và các biện pháp xử lý khác theo quy định pháp luật đối với việc Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Nam Tiến cho thuê lại nhà, đất không đúng quy định

2.2. Sau khi thu hồi khu đất nêu trên, chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện chủ trương giao lại khu đất này để Ủy ban nhân dân quận Tân Bình quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật.

2.3. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tiến hành thanh tra làm rõ việc quản lý, sử dụng đối với khu đất có diện tích 5.434,5m² tại số 2504/1A Lạc Long Quân, Phường 11, quận Tân Bình do Công ty Cổ phần Vật tư Xuất nhập khẩu Tân Bình đang quản lý, sử dụng và khu đất có diện tích khoảng 8.742,5 m² tại 2504/1A Lạc Long Quân, Phường 11, quận Tân Bình do Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Bưu chính - Viễn thông (Saicom) đang quản lý, sử dụng và các khu đất công khác trên địa bàn quận Tân Bình đang sử dụng không đúng mục đích; báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo xử lý theo quy định.

3. Giao Cục trưởng Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh: Chủ trì, phối hợp với Công an Thành phố Hồ Chí Minh, Sở Tài chính và các cơ quan liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố áp dụng các biện pháp cần thiết để thu hồi đúng, đủ tiền thuê đất, thuế đất, tiền chậm nộp và nghĩa vụ tài chính về đất đai khác liên quan đến khu đất số 4 đường Phạm Phú Thứ, Phường 11, quận Tân Bình của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Nam Tiến nộp Ngân sách nhà nước; trường hợp Công ty Cổ phần Nam Tiến không thực hiện nộp tiền đầy đủ theo Thông báo của cơ quan thuế thì báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xử lý nghiêm theo quy định pháp luật.

4. Giao Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư: Phối hợp Cục Thuế Thành phố, Chi cục Thuế quận Tân Bình và các đơn vị có liên quan tiến hành kiểm tra, rà soát thu hồi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Nam Tiến theo kiến nghị của Cục Thuế Thành phố tại Văn bản số 10849/CT-QLN ngày 02 tháng 11 năm 2017 và Văn bản số 2573/CTTPHCM-QLN ngày 29 tháng 3 năm 2022.

5. Giao Giám đốc Sở Tài chính: Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện chủ trương giao lại khu đất này để Ủy ban nhân dân quận Tân Bình quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật.

6. Đối với Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Nam Tiến:

6.1 Yêu cầu Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Nam Tiến nghiêm túc thực hiện nộp đúng, đủ tiền thuê đất, thuế đất, tiền chậm nộp và các nghĩa vụ tài chính về đất đai khác liên quan đến khu đất số 4 đường Phạm Phú Thứ, Phường 11, quận Tân Bình vào Ngân sách nhà nước theo đúng quy định pháp luật và đúng thông báo của Cục Thuế Thành phố và Chi cục Thuế quận Tân Bình.



6.2 Chấp hành nghiêm túc các biện pháp xử lý cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc sử dụng đất không đúng mục đích, không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

7. Đề nghị các cơ quan, đơn vị thực hiện các kết luận chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản chỉ đạo và báo cáo kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân Thành phố và Thanh tra Thành phố.

8. Giao Chánh Thanh tra Thành phố: Theo dõi, đôn đốc các đơn vị nghiêm túc thực hiện ý kiến chỉ đạo nêu trên của Ủy ban nhân dân Thành phố; xử lý sau thanh tra, tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện cho Ủy ban nhân dân Thành phố theo đúng quy định.

Nơi nhận:

- Chánh Thanh tra Thành phố (để báo cáo)
- Các Phó Chánh Thanh tra Thành phố (để báo cáo)
- Sở Thông tin và Truyền thông (để đăng tải công khai)
- Lưu: VT, P7, Hồ sơ ĐTT (8b) B. Ngân.

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



Phạm Văn Nghị