ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **THANH TRA THÀNH PHỐ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 74 /TB-TTTP-P7	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 6 năm 2023*

THÔNG BÁO KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc thực hiện dự án Chung cư Nguyễn Kim – Khu B, Quận 10 và dự án Cao ốc văn phòng tại số 257 đường Điện Biên Phủ, Phường 6, Quận 3 do Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – Trách nhiệm hữu hạn một thành viên làm chủ đầu tư.

Thực hiện Quyết định thanh tra số 217/QĐ-TTTP-P7 ngày 26 tháng 10 năm 2020 của Chánh Thanh tra Thành phố về thanh tra việc thực hiện dự án Chung cư Nguyễn Kim - Khu B, Quận 10 và dự án Cao ốc văn phòng tại số 257 đường Điện Biên Phủ, Phường 6, Quận 3 do Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – Trách nhiệm hữu hạn một thành viên làm chủ đầu tư.

Ngày 06 tháng 4 năm 2021, Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Kết luận thanh tra số 03/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 352/TB-VP ngày 06 tháng 5 năm 2021 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 việc thực hiện dự án Chung cư Nguyễn Kim – Khu B, Quận 10 và dự án Cao ốc văn phòng tại số 257 đường Điện Biên Phủ, Phường 6, Quận 3 do Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – Trách nhiệm hữu hạn một thành viên làm chủ đầu tư.

II. KẾT LUẬN THANH TRA

Dự án Chung cư Nguyễn Kim – Khu B, Quận 10 là dự án xây dựng mới chủ yếu để phục vụ tái định cư cho các lô K, L, M, N, O chung cư Nguyễn Kim cũ, thực hiện theo chủ trương triển khai việc cải tạo, xây dựng lại các chung cư cũ đang bị hư hỏng hoặc xuống cấp nghiêm trọng cần được cải tạo, xây dựng lại theo Nghị Quyết 34/2007/NQ-CP ngày 03 tháng 7 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ, nên được miễn tiền sử dụng đất và Dự án Cao ốc văn phòng tại số 257 đường Điện Biên Phủ, Phường 6, Quận 3 là dự án đầu tư xây dựng trên đất thuê của nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm, cả 02 dự án đều do Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – Trách nhiệm hữu hạn một thành viên 100% vốn nhà nước làm chủ đầu tư. Trong quá trình chủ trương và triển khai thực hiện dự án, Tổng công

ty đã có những cố gắng để thực hiện dự án để đưa vào khai thác sử dụng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Tổng Công ty còn tồn tại, hạn chế, thiếu sót như sau:

1. Việc thực hiện dự án Chung cư Nguyễn Kim – Khu B

- *Về công tác tổ chức đấu thầu, lựa chọn nhà thầu:* việc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – Trách nhiệm hữu hạn một thành viên thực hiện hình thức chỉ định thầu đối với 03 gói thầu: Gói thầu thi công xây dựng phần móng, hầm và sàn tầng trệt với giá trị 147,7 tỷ đồng; Gói thầu lập thiết kế bản vẽ thi công và dự toán với giá trị 9,8 tỷ đồng và Gói thầu tư vấn giám sát với giá trị 5,2 tỷ đồng là thực hiện chưa đúng quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 40, Nghị định số 85/2009/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ[1].

- *Về công tác thẩm định, phê duyệt tổng dự toán công trình*: Báo cáo thẩm định cho Gói thầu tư vấn lập thiết kế bản vẽ thi công, tổng dự toán, tư vấn giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị còn thiếu một số nội dung tóm tắt quá trình đấu thầu, tổng hợp kết quả thẩm định và chậm thực hiện đăng tải thông tin kết quả lựa chọn nhà thầu.

- *Về công tác quản lý chất lượng*: Nhật ký thi công các gói thầu xây lắp chưa được chủ đầu tư xác nhận đầy đủ, chưa đánh số trang; thiếu kết quả thí nghiệm độ chặt lớp cát đắp đầu cọc khoan nhồi, thiếu thủ tục nghiệm thu hệ thống cách nhiệt chống cháy cho ống tôn gió; chưa có biên bản kiểm tra nhân lực, kiểm tra máy móc, thiết bị phục vụ khảo sát xây dựng của nhà thầu khi đưa vào công trường, nhật ký thi công không có đánh số trang và xác nhận của chủ đầu tư;

- *Về công tác quản lý tiến độ*: Dự án khởi công chậm so với kế hoạch khoảng 02 năm, các gói thầu thi công công trình đều chậm tiến độ so với hợp đồng thi công và Dự án chậm tiến độ hoàn thành so với kế hoạch 03 năm.

- *Về tiền sử dụng đất và đề xuất được bán căn hộ thương mại:* Ngày 02 tháng 12 năm 2020, Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn có Văn bản số 1465/BC-TCT gửi Ủy ban nhân dân thành phố đề nghị xem xét và giải quyết đối với phần quỹ nhà còn lại sau khi hoàn tất bố trí tái định cư (222 căn), trường hợp Quận 10 và các quận, huyện khác không có nhu cầu tái định cư thì cho Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn được bán kinh doanh quỹ nhà còn lại trong năm 2021. Liên quan đến nội dung này, ngày 23 tháng 01 năm 2021, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo số 50/TB-VP về truyền đạt kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh Nguyễn Thành Phong chỉ đạo: *"giao Sở Xây dựng rà soát nhu cầu tái định cư của các dự án trên địa bàn quận 10 và các*

[1] điểm a, khoản 1, Điều 40, Nghị định số 85/2009/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ: "*Các trường hợp được chỉ định thầu và điều kiện áp dụng: 1. Gói thầu có giá trong hạn mức được chỉ định thầu theo quy định tại khoản 4 Điều 2 của Luật sửa đổi bao gồm: a) Gói thầu dịch vụ* ***tư vấn có giá gói thầu không quá 3 tỷ đồng****, gói thầu mua sắm hàng hóa có giá gói thầu không quá 2 tỷ đồng,* ***gói thầu xây lắp****, gói thầu lựa chọn tổng thầu xây dựng (trừ gói thầu lựa chọn tổng thầu thiết kế) có giá gói thầu* ***không quá 5 tỷ*** *đồng thuộc dự án đầu tư phát triển quy định tại khoản 1 Điều 1 của Luật Đấu thầu, dự án cải tạo sửa chữa lớn của doanh nghiệp nhà nước quy định tại khoản 3 Điều 1 của Luật Đấu thầu*".

quận, huyện khác, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết phù hợp và pháp lý của dự án".

- *Về công tác nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng:* ngày 31 tháng 01 năm 2019, Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ đã có Công văn số 268/PCCC&CNCH-P4 nghiệm thu về Phòng cháy chữa cháy công trình chung cư Nguyễn Kim – Khu B; ngày 13 tháng 3 năm 2019, Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng đã có Công văn số 46/GĐ-GD9.HT thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng chung cư Nguyễn Kim – Khu B.

- Các nội dung khác liên quan đến dự án đã được Kiểm toán Nhà nước và Thanh tra Bộ xây dựng kiểm tra, thanh tra kết luận, căn cứ theo quy định pháp luật Thanh tra Thành phố không kiểm tra lại.

Trách nhiệm các hạn chế, thiếu sót nêu trên thuộc Hội đồng thành viên, Chủ tịch Hội đồng thành viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc phụ trách, Kiểm soát viên, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – Trách nhiệm hữu hạn một thành viên và các tổ chức, cá nhân có liên quan thời kỳ phát sinh vụ việc.

2. Việc thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu cao ốc văn phòng tại số 257 Điện Biên Phủ, Quận 3

- *Về tiến độ thực hiện dự án:* Dự án Cao ốc văn phòng 257 Điện Biên Phủ, Quận 3 đã được Hội đồng quản trị (nay là Hội đồng thành viên) Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn và được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng dự án từ năm 2006, nhưng đến nay (năm 2021) đã 16 năm chưa hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng. Tất cả các gói thầu thi công đều chậm tiến độ, đến thời điểm thanh tra (tháng 01 năm 2021), vẫn còn đang thực hiện các gói thầu hoàn thiện trong và ngoài công trình như đã nêu tại phần kết quả thanh tra.

- *Về huy động vốn góp thực hiện dự án trên đất:*

+ Khu đất số 257 đường Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3 là đất thuê của nhà nước trả tiền thuê hàng năm, nhưng Tổng Công ty kêu gọi đầu tư, góp vốn hợp tác thực hiện dự án trên đất thuê của nhà nước, nhưng chưa xin ý kiến chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố trước khi thực hiện.

+ Do khu đất nêu trên nhà nước cho thuê trả tiền thuê hàng năm, nên giá trị thương quyền của khu đất thuộc về nhà nước. Do đó, yêu cầu Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn nộp lại giá trị thương quyền của khu đất số 257 đường Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3 (nay là phường Võ Thị Sáu, Quận 3) vào Ngân sách nhà nước[2].

---

[2] Giá trị vốn góp bằng giá trị thương quyền khu đất 257 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3 được Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn và Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Nguyễn Kim thống nhất xác định là **45 tỷ đồng**, căn cứ vào Chứng thư thẩm định số 09/TĐG-CT/VINAP ngày 08 tháng 5 năm 2014 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn đầu tư Việt Nam (giá chứng thư thẩm định là 42,429 tỷ đồng).

- *Về tỷ lệ vốn góp và phân chia lợi nhuận:* Hiện nay tiến độ thực hiện dự án đã vào giai đoạn cuối (các gói thầu đã đạt từ 93% đến 98%), số tiền huy động từ Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nguyễn Kim là 168.972.172.738 đồng; Tổng mức đầu tư thực tế vào dự án giảm so với tổng mức đầu tư ước tính ban đầu (300 tỷ đồng). Do đó, cần phải rà soát, đối chiếu số tiền đầu tư thực tế mà mỗi bên đã góp vào dự án sau khi quyết toán hoàn thành công trình, để xem xét lại tỷ lệ góp vốn và tỷ lệ phân chia lợi nhuận giữa Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên và Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Nguyễn Kim nhằm đảm bảo lợi ích của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

- *Về đơn giá cho thuê đất:* Hợp đồng thuê đất số 2884/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 18 tháng 5 năm 2010 và Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 4795/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 09 tháng 7 năm 2016 của khu đất số 257 Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3 đã hết thời hạn ổn định của chu kỳ đơn giá thuê đất 05 năm từ ngày 02 tháng 3 năm 2019;

Ngày 05 tháng 3 năm 2021, Cục thuế Thành phố có Văn bản số 10/CTTPHCM-QLĐ gửi Thanh tra Thành phố cho biết Cục thuế Thành phố đã có Thông báo số 13245/TB-CT ngày 15 tháng 6 năm 2020 xác định lại đơn giá thuê đất của chu kỳ ổn định 05 năm tiếp theo tính từ ngày 03 tháng 3 năm 2019 đến ngày 02 tháng 3 năm 2024 và thông báo cho Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn nộp ngân sách nhà nước.

- Các nội dung khác liên quan đến dự án đã được Thanh tra Sở Kế hoạch và Đầu tư kiểm tra, kết luận, căn cứ theo quy định pháp luật Thanh tra Thành phố không kiểm tra lại.

Trách nhiệm đối với các hạn chế, thiếu sót thuộc Hội đồng thành viên, Chủ tịch Hội đồng thành viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc phụ trách, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – Trách nhiệm hữu hạn một thành viên và các tổ chức, cá nhân có liên quan thời kỳ phát sinh vụ việc.

III. XỬ LÝ VÀ KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Trên cơ sở kết luận thanh tra số 03/KL-TTTP-P7 ngày 06 tháng 4 năm 2021 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 5 năm 2021, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Thông báo số 352/TB-VP về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Ngô Minh Châu về kết luận thanh tra việc thực hiện dự án Chung cư Nguyễn Kim - Khu B, Quận 10 và dự án Cao ốc văn phòng tại số 257 đường Điện Biên Phủ, Phường 6, Quận 3 do Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – Trách nhiệm hữu hạn một thành viên làm chủ đầu tư, nội dung như sau:

1. Thống nhất cơ bản nội dung Kết luận thanh tra số 03/KL-TTTP-P7 ngày 06 tháng 4 năm 2021 của Thanh tra Thành phố.

2. Giao Chủ tịch Hội đồng thành viên và Tổng giám đốc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một thành viên:

2.1. Khẩn trương, nghiêm túc chấp hành các quy định pháp luật liên quan đến công tác đầu tư xây dựng dự án; tăng cường công tác kiểm tra, rà soát trình tự, thủ tục lập dự án *(khảo sát, thiết kế, lập dự toán)* trước khi phê duyệt để đảm bảo đúng, đầy đủ và tiết kiệm chi phí đầu tư, tránh lãng phí; nghiêm túc thực hiện tổ chức lựa chọn nhà thầu theo đúng quy định của Luật Đấu thầu năm 2013, chấm dứt việc chỉ định thầu không đúng quy định; đảm bảo tính công khai, minh bạch trong công tác lựa chọn nhà thầu.

2.2. Khẩn trương xây dựng phương án đẩy nhanh tiến độ thi công hoàn thành và đưa vào khai thác, sử dụng dự án Cao ốc văn phòng số 257 đường Điện Biên Phủ, Quận 3 và dự án Chung cư Nguyễn Kim - Khu B, Quận 10, tránh lãng phí tài sản Nhà nước, lãng phí đất đai.

2.3. Yêu cầu Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một thành viên nộp lại giá trị thương quyền của Khu đất số 257 đường Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3 (nay là phường Võ Thị Sáu, Quận 3) vào ngân sách Nhà nước sau khi dự án được được đưa vào khai thác, sử dụng và có nguồn thu.

2.4. Sau khi quyết toán hoàn thành công trình, tiến hành kiểm tra, rà soát, xác định tổng chi phí thực tế đã đầu tư vào dự án Cao ốc văn phòng số 257 Điện Biên Phủ, Quận 3, số tiền thực tế mà các bên đã góp vào để triển khai xây dựng công trình, qua đó đối chiếu với Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 20/HĐHTKD/2014 ngày 23 tháng 7 năm 2014 để xác định lại giá trị vốn góp và tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một thành viên; xem xét lại tỷ lệ phân chia lợi nhuận giữa Tổng Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim nhằm đảm bảo lợi ích của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một thành viên.

2.5. Tổ chức kiểm điểm đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến các hạn chế, thiếu sót theo Kết luận thanh tra; qua kiểm điểm, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà có biện pháp xử lý phù hợp quy định.

3. Giao Giám đốc Sở Xây dựng khẩn trương thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 50/TB-VP ngày 13 tháng 01 năm 2021 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, lưu ý thẩm quyền, cơ sở pháp lý chuyển mục đích từ quỹ nhà phục vụ tái định cư sang bán thương mại, dịch vụ tại dự án Chung cư Nguyễn Kim - Khu B, nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có); báo cáo, đề xuất biện pháp xử lý trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

4. Giao Giám đốc Sở Tài chính hướng dẫn Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một thành viên nộp ngân sách Nhà nước giá trị thương quyền của khu đất số 257 đường Điện Biên Phủ, Phường 7, Quận 3 (nay là phường Võ Thị Sáu, Quận 3) mà Tổng Công ty đã sử dụng để góp vốn thực hiện dự án với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim.

5. Giao Giám đốc Sở Nội vụ tổ chức kiểm điểm đối với các tổ chức, cá nhân thuộc diện Thành phố quản lý có liên quan đến các hạn chế, thiếu sót theo Kết luận thanh tra; qua kiểm điểm, tùy theo tính chất, mức độ sai phạm mà có biện pháp xử lý trách nhiệm phù hợp quy định. Giao Thanh tra Thành phố và

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một thành viên phối hợp chặt chẽ với Sở Nội vụ trong quá trình tổ chức kiểm điểm.

6. 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) BN.

KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
THANH TRA VIỆT NAM
THANH TRA THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Phạm Văn Nghì