

Số: 09 /KL-TT

Vĩnh Long, ngày 24 tháng 10 năm 2025

KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc thanh tra chuyên đề các công trình, dự án có khó khăn, vướng mắc, chậm tiến độ, tồn đọng kéo dài, hiệu quả thấp, nguy cơ gây thất thoát, lãng phí tại tỉnh Vĩnh Long
(Dự án Khu dân cư thuộc Trung tâm Chính trị - Hành chính và Dịch vụ thương mại, dân cư tỉnh Trà Vinh)

Thực hiện Quyết định thanh tra số 95/QĐ-TT ngày 31/7/2025 của Chánh Thanh tra tỉnh Vĩnh Long về việc thanh tra chuyên đề các công trình, dự án có khó khăn, vướng mắc, chậm tiến độ, tồn đọng kéo dài, hiệu quả thấp, nguy cơ gây thất thoát, lãng phí tại tỉnh Vĩnh Long, từ ngày 11/8/2025 đến ngày 15/9/2025, Đoàn thanh tra theo Quyết định thanh tra số 95/QĐ-TT ngày 31/7/2025 đã tiến hành thanh tra tại Công ty Cổ phần đầu tư phát triển bất động sản TNR Holdings Việt Nam và các cơ quan có liên quan.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 01/BC-ĐTT ngày 22/9/2025 của Trưởng đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra tỉnh kết luận thanh tra như sau:

1. Khái quát chung

- Dự án Khu dân cư thuộc Trung tâm Chính trị - Hành chính và Dịch vụ thương mại, dân cư tỉnh Trà Vinh (sau đây viết tắt là Dự án) do Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần đầu tư phát triển bất động sản TNR Holdings Việt Nam (sau đây viết tắt là Công ty); mã số doanh nghiệp 0107462896; địa chỉ tầng 26, tòa Tháp A (tòa nhà TNR) 54A, Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thực hiện; tổng mức đầu tư khoảng 960,3 tỷ đồng.

- Diện tích khu đất thực hiện Dự án là 92.599,5m², tọa lạc tại Phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (nay là phường Nguyệt Hóa, tỉnh Vĩnh Long).

- Nội dung đầu tư chính gồm: hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (hệ thống đường, cấp điện, cấp nước, hệ thống cống thoát nước mưa, nước thải, cây xanh, chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy, trạm xử lý nước thải, nhà văn hóa, trường mầm non); hạng mục Nhà ở (329 căn nhà ở liên kế và biệt thự).

- Hiện tại Công ty đã đầu tư xong hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạng mục Nhà văn hóa; hoàn thành 326/329 căn nhà (đang xây dựng 03 căn), Công ty đã ký hợp đồng bán 165 căn; riêng hạng mục Trường mầm non đã được Sở Xây dựng thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở và đang hoàn thiện hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự kiến hoàn thành trong năm 2025.

2. Kết quả kiểm tra, xác minh

2.1. Về chủ trương đầu tư

Ngày 14/9/2018, Sở Xây dựng tỉnh Trà Vinh trình UBND tỉnh Trà Vinh xin chủ trương tổ chức đấu giá khu đất đối diện Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Trà Vinh để đầu tư dự án khu dân cư (tại Tờ trình số 158/TTr-SXD).

Ngày 18/9/2018, UBND tỉnh Trà Vinh giao Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đấu giá khu đất diện tích 94.847m², tọa lạc tại Phường 7, thành phố Trà Vinh để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê khu đất (tại Công văn số 3463/UBND-NN).

Ngày 17/10/2018, Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc xin ý kiến về giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án Khu dân cư Phường 7, thành phố Trà Vinh (tại Công văn số 168-CV/BCSD).

Ngày 19/10/2018, Ban Thường vụ Tỉnh ủy Trà Vinh thống nhất về mặt chủ trương, đồng thời giao UBND tỉnh xác định giá đúng theo quy định pháp luật (tại Thông báo số 324-TB/TU).

2.2. Việc đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai để thực hiện Dự án

- Ngày 21/11/2018, UBND tỉnh Trà Vinh ban hành Quyết định số 2322/QĐ-UBND về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

- Ngày 07/5/2019, UBND tỉnh Trà Vinh ban hành Quyết định số 770/QĐ-UBND về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, khu đất diện tích 92.599,5m², tọa lạc tại phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Theo đó, Công ty trúng đấu giá quyền sử dụng đất với giá 201.379.000.000 đồng để thực hiện Dự án (trong đó: nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất diện tích là 37.039,8m² số tiền phải nộp là 80.551.600.000 đồng, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê diện tích là 55.559,7m² số tiền thuê đất phải nộp một lần cho cả thời gian thuê là 120.827.400.000 đồng).

- Ngày 06/9/2019, Cục Thuế tỉnh Trà Vinh có Công văn số 1960/CT-KK về việc thông báo Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất).

- Qua kiểm tra việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả như sau:

+ Theo chủ trương của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; UBND tỉnh thì mục đích của việc đấu giá quyền sử dụng đất là để giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở thương mại.

+ Trước khi lập Phương án đấu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường nắm được mục đích việc đấu giá quyền sử dụng đất là để giao đất cho nhà đầu tư thực hiện xây dựng khu nhà ở thương mại. Tuy nhiên, khi tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất, Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Sở không đưa nội dung 20% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội là chưa phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở năm 2014¹, khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ² về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

¹ Tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 và loại 3 thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ

2.3. Việc lập, thẩm định và phê duyệt Quy hoạch chi tiết Dự án, tỷ lệ 1/500

- Ngày 20/5/2025, Sở Xây dựng tỉnh Trà Vinh ban hành Công văn số 563/QHKT&PTĐT về việc cho ý kiến đối với Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Dự án, tỷ lệ 1/500.

- Ngày 03/6/2019, UBND thành phố Trà Vinh ban hành Quyết định số 2019/QĐ-UBND về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Dự án, tỷ lệ 1/500.

- Ngày 09/7/2019, UBND thành phố Trà Vinh ban hành Quyết định số 2379/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Dự án, tỷ lệ 1/500.

- Qua kiểm tra việc lập, thẩm định và phê duyệt Quy hoạch chi tiết Dự án, tỷ lệ 1/500 kết quả như sau:

+ Công ty khi lập Quy hoạch chi tiết Dự án, tỷ lệ 1/500 không dành 20% tổng diện tích đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội là chưa thực hiện đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

+ Sở Xây dựng tỉnh Trà Vinh với vai trò là cơ quan chuyên ngành đóng góp ý kiến nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết Dự án, tỷ lệ 1/500 (trong Quy hoạch không có dành 20% quỹ đất ở để xây dựng nhà ở xã hội) đã thống nhất với nội dung của Quy hoạch chi tiết Dự án, tỷ lệ 1/500 là chưa thực hiện tốt chức năng nhiệm vụ được giao.

+ UBND thành phố Trà Vinh phê duyệt Quy hoạch chi tiết Dự án tỷ lệ 1/500 không có nội dung dành 20% tổng diện tích đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội là chưa thực hiện đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 16, khoản 1 Điều 56 Luật Nhà ở năm 2014³; khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

2.4. Việc triển khai thực hiện Dự án của Công ty

- Ngày 20/10/2019, Công ty ban hành Quyết định số 547/2019/QĐ-TNR/DA6 về phê duyệt Dự án. Ngày 01/12/2021, Công ty ban hành Quyết định số 534/2021/QĐ-TNR/DA8 về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 547/2019/QĐ-TNR/DA6 (điều chỉnh hình thức quản lý dự án: thuê tổ chức tư vấn quản lý dự án, thời gian thực hiện dự án: 2019-2025).

- Qua kiểm tra việc triển khai thực hiện Dự án, kết quả Sở Xây dựng cấp phép xây dựng hạng mục Hạ tầng kỹ thuật khi chưa phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án là không đúng trình tự thủ tục quy định tại điểm d khoản 2 Điều 25 Luật Bảo vệ môi trường năm 2014⁴.

² Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị, không phân biệt quy mô diện tích đất (bao gồm cả dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) và hình thức xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT) tại các đô thị từ loại 3 trở lên và khu vực quy hoạch là đô thị từ loại 3 trở lên phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội

³ Khi phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu nghiên cứu đào tạo, Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm xác định rõ diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội.

⁴ Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường là căn cứ để cấp có thẩm quyền thực hiện các việc sau: d) Cấp, điều chỉnh giấy phép xây dựng đối với dự án có hạng mục xây dựng công trình thuộc đối tượng phải có giấy phép xây dựng”.

2.5. Về tiến độ thực hiện Dự án

Tiến độ thực hiện dự án là từ năm 2019-2025 (theo Quyết định số 534/2021/QĐ-TNR/DA8 ngày 01/12/2021 của Công ty về việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 547/2019/QĐ-TNR/DA6 ngày 20/10/2019 về phê duyệt Dự án). Dự án đã được nghiệm thu hoàn thành các hạng mục: công trình hạ tầng kỹ thuật (hệ thống đường, cấp điện, cấp nước, hệ thống công thoát nước mưa, nước thải, cây xanh, chiếu sáng, phòng cháy chữa cháy, trạm xử lý nước thải); nhà văn hóa; 326/329 căn nhà (03 căn nhà ở đang hoàn thiện xây dựng), còn lại hạng mục Trường mầm non đang được lập và hoàn thiện hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công. Theo số liệu báo cáo của Công ty, đến ngày 18/8/2025, đã ký hợp đồng mua bán nhà ở với số lượng 165/329 căn.

2.6. Việc thanh tra, kiểm tra Dự án và việc thực hiện kết luận thanh

Dự án chưa được các cơ quan có thẩm quyền thanh tra, kiểm tra, kiểm toán.

2.7. Khó khăn, vướng mắc liên quan đến Dự án

- Dự án Khu dân cư thuộc Trung tâm Chính trị - Hành chính và Dịch vụ thương mại, dân cư tỉnh Trà Vinh là dự án không phải thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ⁵. Phương án đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 không thể hiện nội dung quy định về nghĩa vụ dành 20% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ⁶. Trong khi chủ đầu tư đã nộp 100% tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất (bao gồm thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất) cho toàn bộ diện tích đất trúng đấu giá và cũng là toàn bộ diện tích đất của dự án.

- Hiện nay vấn đề này, ý kiến giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tài chính và Cục Thuế vẫn chưa thống nhất quan điểm về nội dung Công ty TNR đã thực hiện hay chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với 20% quỹ đất dành cho nhà ở xã hội. Cụ thể:

+ Sở Nông nghiệp và Môi trường và Sở Xây dựng: chưa đủ cơ sở để khẳng định Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với 20% quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ hay phải tiếp tục thực hiện.

+ Sở Tài chính: Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với 20% quỹ đất ở để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ vì đã nộp toàn bộ số tiền trúng

⁵ Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư theo quy định tương ứng tại văn bản quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư và quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật có liên quan mà không phải thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư.

⁶ Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội quy định tại Khoản 1 Điều này, hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời điểm chuyển giao để sử dụng làm nhà ở xã hội, hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

đầu giá cho toàn bộ diện tích đất của Dự án theo Phương án đầu giá quyền sử dụng đất.

+ Thuê Vĩnh Long: nếu xác định Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với việc dành quỹ đất 20% nhà ở xã hội theo quy định thì phải có căn cứ pháp lý chứng minh cụ thể trong tổng số tiền trúng đầu giá đã bao gồm cả 20% diện tích đất dành cho nhà ở xã hội. Trường hợp không có căn cứ pháp lý chứng minh cụ thể trong tổng số tiền trúng đầu giá đã bao gồm cả 20% diện tích đất dành cho nhà ở xã hội thì Công ty phải thực hiện nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước.

+ Công ty khẳng định việc nộp tiền trúng đầu giá quyền sử dụng đất như trên là đã bao gồm nghĩa vụ tài chính đối với 20% quỹ đất dành cho nhà ở xã hội của Dự án.

+ Đồng thời, UBND tỉnh Trà Vinh cũng đã có 03 văn bản⁷ xin ý kiến Bộ Xây dựng về nội dung vướng mắc nêu trên, nhưng đến nay Bộ Xây dựng vẫn chưa có văn bản phản hồi.

Do đó, chưa đủ cơ sở để khẳng định Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với 20% quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ hay phải tiếp tục thực hiện.

Nguyên nhân: Quy định về thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với quỹ đất 20% khi chủ đầu tư không dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội tại dự án nhà ở thương mại trong trường hợp chủ đầu tư đã nộp toàn bộ số tiền sử dụng đất cho cả diện tích đất của dự án chưa được pháp luật quy định cụ thể.

(chi tiết kèm theo Phụ lục trình tự thực hiện Dự án)

3. Kết luận

3.1. Những kết quả đạt được

Việc đầu tư Dự án tạo lập một khu dân cư, đáp ứng nhu cầu về sinh hoạt văn hóa xã hội; phát huy tối đa vị trí và tiềm năng phát triển của khu đất, tạo ra được một quỹ nhà ở có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật, chất lượng cao và mỹ quan tốt nhằm phục vụ các đối tượng có nhu cầu về nhà ở. Từ đó góp phần phát triển kinh tế xã hội tại địa bàn thành phố Trà Vinh nói riêng, tỉnh Trà Vinh nói chung.

3.2. Tồn tại, hạn chế, nguyên nhân trách nhiệm

3.2.1. Việc thực hiện đầu giá quyền sử dụng đất

Trước khi lập Phương án đầu giá quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường nắm được mục đích việc đầu giá quyền sử dụng đất là để giao đất cho nhà đầu tư thực hiện xây dựng khu nhà ở thương mại. Tuy nhiên, khi tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định phê duyệt Phương án đầu giá quyền sử dụng đất; Quyết định công nhận kết quả trúng đầu giá quyền sử dụng đất như đã nêu trên không có nội dung

⁷ Công văn số 3731/UBND-NN ngày 29/7/2024 của UBND tỉnh về khó khăn vướng mắc trong việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với 20% quỹ đất nhà ở xã hội của dự án nhà ở thương mại; Công văn số 5040/UBND-NN ngày 04/10/2024 của UBND tỉnh về việc sớm có văn bản xử lý khó khăn vướng mắc trong việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với 20% quỹ đất nhà ở xã hội của dự án nhà ở thương mại; Công văn số 2078/UBND-NN ngày 17/4/2025 của UBND tỉnh về việc sớm có văn bản xử lý khó khăn vướng mắc trong việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với 20% quỹ đất nhà ở xã hội của dự án nhà ở thương mại (lần 3).

dành 20% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP. Trách nhiệm này thuộc về Lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường (ông Trương Văn Hòn, Phó Giám đốc Sở, nay đã nghỉ hưu - ký Tờ trình số 122/TTr-STNMT ngày 21/3/2019; số 219/TT-STNMT ngày 06/6/2019) và bộ phận tham mưu.

3.2.2. Việc lập, thẩm định và phê duyệt Quy hoạch chi tiết Dự án, tỷ lệ 1/500

- Đối với Công ty: Công ty khi lập và trình thẩm định Quy hoạch chi tiết Dự án tỷ lệ 1/500 không dành 20% tổng diện tích đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội là chưa thực hiện đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Trách nhiệm thuộc về Công ty.

- Đối với Sở Xây dựng tỉnh Trà Vinh: Với vai trò là cơ quan chuyên ngành đóng góp ý kiến nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết Dự án, tỷ lệ 1/500 (trong Quy hoạch không có dành 20% quỹ đất ở để xây dựng nhà ở xã hội) đã thống nhất với nội dung của Quy hoạch là chưa thực hiện tốt chức năng nhiệm vụ được giao. Trách nhiệm thuộc về ông Lê Minh Tân - nguyên Giám đốc Sở Xây dựng (nay đã nghỉ hưu) và bộ phận tham mưu.

- Đối với UBND thành phố Trà Vinh: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết Dự án, tỷ lệ 1/500 không có nội dung dành 20% tổng diện tích đất ở để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 16, khoản 1 Điều 56 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Trách nhiệm thuộc về tập thể Lãnh đạo UBND thành phố Trà Vinh (bà Tăng Thị Đẹp, Phó Chủ tịch UBND thành phố - hiện là Phó Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Long ký Quyết định số 2379/QĐ-UBND) và bộ phận tham mưu.

3.2.3. Việc triển khai thực hiện Dự án

Sở Xây dựng cấp phép xây dựng hạng mục Hạ tầng kỹ thuật khi chưa phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án là không đúng trình tự thủ tục quy định tại điểm d khoản 2 Điều 25 Luật Bảo vệ môi trường năm 2014. Trách nhiệm thuộc về ông Lê Minh Tân, nguyên Giám đốc Sở Xây dựng (đã nghỉ hưu) và bộ phận tham mưu.

3.2.4. Khó khăn, vướng mắc liên quan đến Dự án

Dự án Khu dân cư thuộc Trung tâm Chính trị - Hành chính và Dịch vụ thương mại, dân cư tỉnh Trà Vinh là dự án không phải thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính Phủ⁸. Phương án đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 không thể hiện nội dung quy định về nghĩa vụ dành 20% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ⁹. Trong khi chủ đầu tư đã nộp 100% tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất

⁸ Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc trúng đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư theo quy định tương ứng tại văn bản quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư và quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật có liên quan mà không phải thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư.

⁹ Trường hợp dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha thì chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức hoặc dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã

(bao gồm thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất) cho toàn bộ diện tích đất trúng đấu giá và cũng là toàn bộ diện tích đất của dự án.

Hiện nay vấn đề này, ý kiến giữa Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tài chính và Cục Thuế vẫn chưa thống nhất quan điểm về nội dung Công ty TNR đã thực hiện hay chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với 20% quỹ đất dành cho nhà ở xã hội. Riêng đối với Công ty thì khẳng định việc nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất như trên là đã bao gồm nghĩa vụ tài chính đối với 20% quỹ đất dành cho nhà ở xã hội của Dự án. Đồng thời, UBND tỉnh Trà Vinh cũng đã có 03 văn bản¹⁰ xin ý kiến Bộ Xây dựng về nội dung vướng mắc nêu trên, nhưng đến nay Bộ Xây dựng vẫn chưa có văn bản phản hồi.

Do đó, chưa đủ cơ sở để khẳng định Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với 20% quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ hay phải tiếp tục thực hiện.

4. Các biện pháp xử lý theo thẩm quyền đã áp dụng: Không có.

5. Kiến nghị các biện pháp xử lý

5.1. Kiến nghị xử lý về kinh tế: Không có.

5.2. Kiến nghị xử lý về hành chính

5.2.1. Kiến nghị Chủ tịch UBND tỉnh Vĩnh Long

Chỉ đạo Giám đốc Sở Nội vụ tỉnh Vĩnh Long tham mưu UBND tỉnh tổ chức họp rút kinh nghiệm đối với tập thể Lãnh đạo UBND thành phố Trà Vinh, Lãnh đạo Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường (giai đoạn xảy ra hạn chế) đối với hạn chế trong công tác tham mưu, thực hiện nhiệm vụ chuyên môn đã kết luận ở phần trên.

5.2.2. Kiến nghị Giám đốc Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Vĩnh Long

Tổ chức họp rút kinh nghiệm bộ phận tham mưu (giai đoạn xảy ra hạn chế) khắc phục ngay các hạn chế, chấn chỉnh công tác tham mưu, đảm bảo thực hiện đúng quy định của pháp luật.

5.3. Đề xuất cấp có thẩm quyền xem xét, xử lý, giải quyết, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc

Đề giải quyết khó khăn của Dự án, Thanh tra tỉnh kiến nghị UBND tỉnh báo cáo kiến nghị Thanh tra Chính phủ đề nghị Bộ Xây dựng có văn bản hướng dẫn cụ thể khó khăn, vướng mắc việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với 20% quỹ đất ở để xây dựng

hội quy định tại Khoản 1 Điều này, hoặc chuyển giao quỹ nhà ở tương đương với giá trị quỹ đất 20% tính theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước tại thời điểm chuyển giao để sử dụng làm nhà ở xã hội, hoặc nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo giá đất mà chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước nhằm bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn.

¹⁰ Công văn số 3731/UBND-NN ngày 29/7/2024 của UBND tỉnh về khó khăn vướng mắc trong việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với 20% quỹ đất nhà ở xã hội của dự án nhà ở thương mại; Công văn số 5040/UBND-NN ngày 04/10/2024 của UBND tỉnh về việc sớm có văn bản xử lý khó khăn vướng mắc trong việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với 20% quỹ đất nhà ở xã hội của dự án nhà ở thương mại; Công văn số 2078/UBND-NN ngày 17/4/2025 của UBND tỉnh về việc sớm có văn bản xử lý khó khăn vướng mắc trong việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với 20% quỹ đất nhà ở xã hội của dự án nhà ở thương mại (lần 3).

nhà ở xã hội trong Dự án nhà ở thương mại của Công ty. Trên cơ sở ý kiến hướng dẫn của Bộ Xây dựng, UBND tỉnh chỉ đạo các cơ quan liên quan thực hiện theo đúng quy định.

6. Những hạn chế, vướng mắc, bất cập của chính sách, pháp luật có liên quan và kiến nghị khắc phục

Trên đây là kết luận thanh tra về việc thanh tra chuyên đề các công trình, dự án có khó khăn, vướng mắc, chậm tiến độ, tồn đọng kéo dài, hiệu quả thấp, nguy cơ gây thất thoát, lãng phí tại tỉnh Vĩnh Long đối với Dự án Khu dân cư thuộc Trung tâm Chính trị - Hành chính và Dịch vụ thương mại, dân cư tỉnh Trà Vinh./.

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ (báo cáo);
- UBKT Tỉnh ủy (báo cáo);
- Ban Nội chính Tỉnh ủy (báo cáo);
- UBND tỉnh Vĩnh Long;
- Ban Lãnh đạo Thanh tra tỉnh;
- Công ty CP ĐTPT BĐS TNR Holdings Việt Nam;
- Sở NN&MT tỉnh Vĩnh Long;
- Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Long;
- Sở Tài chính tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu: VT, ĐTT.

CHÁNH THANH TRA

Lê Đồng Khởi