

Số: 4405/TB-TTCTP

Hà Nội, ngày 20 tháng 4 năm 2026

THÔNG BÁO

Kết luận thanh tra việc chấp hành quy định pháp luật trong công tác quản lý sử dụng đất đai và quy hoạch xây dựng, cấp phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội

Ngày 26/02/2026, Thanh tra Chính phủ ban hành Kết luận thanh tra số 66/KL-TTCTP việc chấp hành quy định pháp luật trong công tác quản lý sử dụng đất đai và quy hoạch xây dựng, cấp phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Căn cứ quy định tại Điều 37 của Luật Thanh tra năm 2025, Thanh tra Chính phủ thông báo Kết luận thanh tra như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Hà Nội là Thủ đô, thành phố trực thuộc trung ương, có vị trí trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục quan trọng của cả nước; phía Bắc giáp với tỉnh Thái Nguyên, phía Nam giáp với tỉnh Ninh Bình, phía Đông giáp với các tỉnh: Bắc Ninh và Hưng Yên, phía Tây giáp với tỉnh Phú Thọ; có 126 xã, phường (gồm 51 phường và 75 xã); diện tích tự nhiên 334.470,02 ha, dân số trên 8,4 triệu người, mật độ trung bình 2.511 người/km²...

Trong thời gian qua, Thành phố Hà Nội đã quan tâm đến công tác quản lý nhà nước về đất đai, đặc biệt về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, kiểm soát, quản lý sử dụng quỹ đất; quản lý tài chính về đất đai và giá đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất... góp phần phát huy hiệu quả nguồn lực đất đai, phục vụ quá trình phát triển đô thị Hà Nội một cách bền vững. Công tác quản lý trật tự xây dựng được kiểm tra, kiểm soát, kịp thời phát hiện, xử lý các vi phạm trật tự xây dựng, ý thức chấp hành pháp luật của người dân và doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng đô thị từng bước được nâng cao; nhiều vi phạm tồn đọng đã được rà soát, phân loại, xác định về thẩm quyền, trách nhiệm xử lý, giải quyết. Công tác quy hoạch được chỉ đạo quyết liệt, quản lý quy hoạch có chuyển biến rõ rệt, hoàn thành cơ bản các quy hoạch sau khi Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, với khối lượng lớn các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, các quy hoạch ngành, thiết kế đô thị và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt, chất lượng quy hoạch từng bước được nâng cao.

II. KẾT LUẬN

Giai đoạn 2011-2022, Thành ủy, HĐND, UBND thành phố Hà Nội đã quan tâm, ban hành nhiều văn bản chỉ đạo, điều hành, quy định cụ thể hóa các quy định

của pháp luật, tiến hành kiểm tra, đôn đốc nhằm nâng cao hiệu quả các mặt công tác: quản lý đất đai, quy hoạch xây dựng, cấp phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng, triển khai thực hiện Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 23/9/2019 và Nghị quyết số 116/NQ-CP ngày 06/12/2019 của Chính phủ; kịp thời giải quyết các khó khăn, vướng mắc để đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện được nhiều dự án trên địa bàn, qua đó tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội, tăng nguồn thu ngân sách của Thành phố, chuyển dịch cơ cấu kinh tế, đảm bảo an sinh xã hội, cải thiện đời sống nhân dân, góp phần vào sự phát triển chung của Thủ đô. Tuy nhiên, qua thanh tra cho thấy vẫn còn một số hạn chế, thiếu sót, vi phạm như sau:

1. Đối với công tác quản lý nhà nước

1.1. Việc tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết 73/NQ-CP và 116/NQ-CP của Chính phủ

UBND thành phố Hà Nội chưa xây dựng kế hoạch thực hiện Nghị quyết số 73/NQ-CP và Nghị quyết số 116/NQ-CP của Chính phủ; chưa rà soát việc phê duyệt phương án sử dụng đất của các doanh nghiệp thuộc đối tượng phải cổ phần hóa và các doanh nghiệp đã cổ phần hóa nhưng chưa được phê duyệt phương án sử dụng đất; chưa rà soát việc sử dụng đất của các doanh nghiệp sau cổ phần hóa có thay đổi mục đích sử dụng đất so với phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt; việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các doanh nghiệp sau cổ phần hóa vẫn còn hạn chế, thiếu sót, nhất là việc chậm hoàn thiện các thủ tục về giao đất, thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chưa định kỳ sơ kết, đánh giá tình hình thực hiện các nghị quyết để tổng hợp kết quả gửi về các Bộ, ngành liên quan; chưa bố trí tối thiểu từ 10% nguồn thu ngân sách từ đất đai để đầu tư xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai và phát triển đô thị.

1.2. Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

- UBND Thành phố đã ban hành 06 văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn về đăng ký, cấp GCN có nội dung chưa rõ ràng, trùng lặp, còn một số tồn tại, thiếu sót, chưa phù hợp với quy định của pháp luật đất đai và pháp luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Tuy nhiên, các văn bản trên đã hết hiệu lực thi hành sau khi UBND Thành phố ban hành Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Việc cấp giấy CNQSD đất cho hộ gia đình, cá nhân tại các dự án khu đô thị, nhà ở đạt tỷ lệ thấp, nguyên nhân chủ yếu là do các chủ đầu tư có vi phạm pháp luật về đất đai, xây dựng trong quá trình triển khai thực hiện dự án, nên sau khi chuyển nhượng cho khách hàng, việc cấp giấy chứng nhận gặp khó khăn, vướng mắc.

- Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các quận Nam Từ Liêm, Hà Đông, huyện Gia Lâm, Phúc Thọ thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất còn một số nội dung chưa phù hợp với quy định của pháp luật đất đai.

- Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho người mua nhà tại 05 dự án khi các vi phạm¹ của chủ đầu tư chưa được cơ quan chức năng có thẩm quyền xử lý dứt điểm vi phạm theo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 327/TB-VPCP ngày 22/8/2013 của Văn phòng Chính phủ và vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013.

1.3. Về quy hoạch, quản lý, sử dụng quỹ đất 20% làm nhà ở xã hội

Thành phố Hà Nội, nơi tập trung nhiều người lao động thu nhập thấp, có nhu cầu cao về nhà ở xã hội nhưng việc quy hoạch và quản lý, sử dụng quỹ đất 20% làm nhà ở xã hội vẫn còn hạn chế, không đạt mục tiêu, yêu cầu về phát triển nhà ở xã hội; một số còn thiếu sót, vi phạm pháp luật về nhà ở, cụ thể:

- Về quy hoạch: trong giai đoạn từ 2011-2022, có 08 dự án khu đô thị, nhà ở có quy mô 10 ha trở lên, UBND Thành phố khi phê duyệt quy hoạch đã không dành quỹ đất 20% để phát triển nhà ở xã hội; 04 dự án được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận cho phép nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% và phải bố trí đủ quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội ở địa điểm khác nhưng đến thời điểm thanh tra, UBND Thành phố chưa thực hiện; 03 dự án có quy mô từ 10 ha trở lên bố trí không đủ quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.

Tại Dự án Khu nhà ở sinh thái Xuân Phương: UBND thành phố Hà Nội bố trí 6.890 m² đất thuộc các ô đất BT6 và BT11 có chức năng sử dụng đất là Nhà biệt thự sinh thái để phát triển nhà ở xã hội là thiếu khả thi, không phù hợp nhu cầu của đối tượng thu nhập thấp; tại dự án nhà ở thương mại xây dựng nhà ở phục vụ cho cán bộ cấp Thứ trưởng và tương đương hiện đang được chức công tác tại các cơ quan của Quốc hội: UBND Thành phố chấp thuận đầu tư phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Xuân Phương nhưng đến năm 2014, UBND Thành phố điều chỉnh quy hoạch chi tiết, đã đưa dự án vào quỹ đất 20% để phát triển nhà ở xã hội là không đúng mục tiêu đầu tư dự án, quy hoạch chi tiết đã được chấp thuận, phê duyệt trước đó.

- Trong giai đoạn từ 2011 đến trước ngày 13/8/2019, Thành phố chưa theo dõi riêng việc quản lý, sử dụng số tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% phát triển nhà ở xã hội; chưa có hướng dẫn, quản lý, đôn đốc các chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ nộp số tiền tương đương với giá trị quỹ đất 20% bổ sung vào ngân sách địa phương dành để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; chưa tổng hợp số thu các đơn vị đã nộp vào ngân sách Nhà nước; chưa tách riêng khoản thu tương đương với giá trị quỹ đất 20% khi xác định nghĩa vụ tài chính của các chủ đầu tư khi được giao đất thực hiện dự án (việc thu nộp không hạch toán riêng mà tính chung vào khoản thu tiền sử dụng đất); đến ngày 13/8/2019, UBND Thành phố mới ban hành Văn bản số 3447/UBND-KT để thực hiện việc thu, nộp, quản lý và sử

¹ Một số chủ đầu tư chưa hoàn thiện thủ tục pháp lý về đất đai, chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính hoặc các vi phạm về trật tự xây dựng chưa được xử lý.

dụng khoản thu bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo quy định; UBND Thành phố chưa bố trí nguồn vốn để đầu tư phát triển NOXH trên địa bàn thành phố trên cơ sở số tiền thu được.

- UBND Thành phố chưa đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước đối với 10 dự án đã được bố trí quỹ đất (để đáp ứng nhu cầu về NOXH của người dân trên địa bàn thành phố), trong khi nguồn thu tương đương với giá trị quỹ đất 20% từ các dự án đã thu được là rất lớn, gây lãng phí đất đai.

1.4. Về công tác quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng; việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng

- Công tác ban hành văn bản hướng dẫn, cụ thể hóa quy định của pháp luật trong lĩnh vực quy hoạch thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố còn một số văn bản chậm ban hành, chưa kịp thời đáp ứng yêu cầu của công tác quản lý và thực hiện quy hoạch; nội dung, hướng dẫn chi tiết, trình tự thực hiện tại một số văn bản, quyết định của UBND Thành phố còn chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

- Việc lập, thẩm định, trình phê duyệt kế hoạch, danh mục dự án lập các đồ án quy hoạch phục vụ công tác quản lý nhà nước, cũng như việc bố trí nguồn vốn ngân sách để lập các đồ án quy hoạch trong kỳ còn thiếu kiểm tra, giám sát; chưa thực hiện tốt công tác tổng kết, đánh giá về chất lượng, hiệu quả để kịp thời đôn đốc, điều chỉnh tiến độ, kế hoạch thực hiện. Công tác phối hợp giữa các sở ngành, quận huyện (trước đây), các chủ đầu tư được giao chủ trì lập các đồ án quy hoạch còn chưa thường xuyên, kịp thời dẫn đến việc giải ngân, thanh quyết toán đối với các đồ án quy hoạch còn chậm theo quy định.

- Việc phát triển đô thị theo đồ án QHC 1259: tốc độ đô thị hoá thấp²; quy mô dân số vượt ngưỡng dự báo³; việc quản lý, kiểm soát dân số tại khu vực đô thị trung tâm và giãn dân nội đô còn gặp nhiều khó khăn.

- Công tác lập quy hoạch chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển đô thị. Tiến độ, kết quả thực hiện một số đồ án, nhiệm vụ liên quan đến công tác quy hoạch còn chậm, ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư dự án trọng điểm, hạ tầng đô thị, phát triển đô thị. Nhiều quy hoạch chưa coi trọng việc tính toán các chỉ tiêu dự báo, tính liên kết, chưa theo kịp tình hình phát triển kinh tế - xã hội nên thiếu tính khả thi. Chất lượng quy hoạch còn bộc lộ một số mặt hạn chế, phải điều chỉnh quy hoạch nhiều lần. Công tác quản lý, tổ chức thực hiện quy hoạch chưa được phân công, phân cấp trách nhiệm rõ ràng, nhất là đối với cấp huyện.

- Việc lập một số đồ án QHPK còn chậm; chưa triển khai việc cắm mốc giới ngoài thực địa đối với 42 QHPK theo quy định. Nội dung, biểu mẫu tại các đồ án QHPK đô thị được duyệt còn thiếu thống nhất, dẫn đến thiếu cơ sở để đối chiếu và kiểm soát phát triển nhất là chỉ tiêu về dân số, gây khó khăn, bất cập trong công tác quản lý⁴.

² Tính đến tháng 4/2019 mới đạt 49,2%, trong khi yêu cầu đến năm 2020 phải đạt từ 58 - 60%.

³ Tính đến tháng 4/2019 đã đạt hơn 8 triệu người, trong khi yêu cầu đến 2020 là từ 7,3 - 7,9 triệu người.

⁴ Theo Thuyết minh tổng hợp kèm theo đồ án QHPK đô thị H2-3 thể hiện, dân số hiện trạng tại thời điểm lập quy hoạch (năm 2012) đã là 259.219 người, nhưng dân số được phân bổ theo QHC 1259 đến năm 2050

Một số quy hoạch phân khu chậm triển khai, phê duyệt là một trong những nguyên nhân gây khó khăn, vướng mắc trong công tác quản lý, đầu tư xây dựng theo đồ án quy hoạch đô thị, đồng thời chưa đảm bảo mục tiêu kịp thời làm cơ sở pháp lý để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị theo quy định, gây ảnh hưởng tới công tác quản lý và triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại các phân khu đô thị.

- Việc quản lý xây dựng, phát triển đô thị theo quy hoạch được duyệt đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất còn một số tồn tại, bất cập, như: còn tình trạng giới thiệu hoặc chấp thuận địa điểm tại vị trí không phù hợp với quy hoạch được duyệt; chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng chưa đảm bảo nguyên tắc tuân thủ quy hoạch được duyệt; quy mô dân số tại một số ô quy hoạch đã vượt so với chỉ tiêu khống chế. Còn nhiều khu vực xảy ra tình trạng, các dự án nhà ở được chấp thuận và triển khai với các chỉ tiêu đáp ứng về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật được cân đối theo đồ án quy hoạch được duyệt, nhưng trên thực tế các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chưa được đầu tư xây dựng, dẫn đến tình trạng quá tải dân số, thiếu trường học, hạ tầng giao thông, tình trạng ùn tắc giao thông ngày càng phổ biến, nghiêm trọng tại một số khu vực.

- Việc điều chỉnh quy hoạch đô thị: UBND Thành phố và cơ quan chức năng không định kỳ tiến hành rà soát các quy hoạch đô thị và chậm phê duyệt các quy hoạch phân khu dẫn đến việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chưa tuân thủ điều kiện, trình tự theo quy định; chậm xác định lại tiền sử dụng đất đối với một số dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất. Nội dung điều chỉnh cục bộ từ đất sử dụng cho mục đích công cộng, cơ quan, cây xanh... thành đất để xây dựng nhà ở hoặc công trình hỗn hợp có nhà ở tại một số khu vực có hiện trạng tỷ lệ mật độ dân số đã rất cao, là khu vực không còn quỹ đất để phát triển nhằm đáp ứng các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy chuẩn để bù đắp các chức năng phục vụ chung cho cộng đồng dân cư sinh sống tại khu vực.

1.5. Về công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng tại các dự án, công trình nhà ở có vi phạm

1.5.1. Về công tác cấp giấy phép xây dựng:

Tại thời điểm thanh tra, UBND Thành phố chưa ban hành quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng khu vực⁵; một số công trình nhà ở được cấp

là 258.000 người. Số liệu nêu trên cho thấy, quy mô dân số hiện trạng tại thời điểm lập quy hoạch đã vượt, cao hơn dân số phân bổ của QHC 1259, định hướng tới năm 2050. Như vậy, về nguyên tắc, các dự án ĐTXD nhà ở trong khu vực sẽ không được tiếp tục chấp thuận trong ranh giới thuộc QHPK H2-3 do chỉ tiêu về dân số đã không còn đảm bảo cân đối đủ nhu cầu, đáp ứng của hệ thống HTXH - HTKT.

Tuy nhiên, do đơn vị tư vấn lập quy hoạch dự báo trong giai đoạn ngắn hạn (đến năm 2020) tại khu vực dân số có thể phát triển lên tới khoảng 422.910 người mà không có thuyết minh, dẫn chiếu, căn cứ pháp lý, cơ sở khoa học tính toán; tức khu vực có thể tiếp tục tiếp nhận thêm quy mô dân số tối đa là 163.691. Dẫn tới hệ quả, tại thời điểm lập (2012) đến khi được phê duyệt (2015), tại QHPK H2-3 vẫn được tiếp tục cập nhật, chấp thuận 58 dự án nhà ở với tổng quy mô dân số là 152.153 người.

⁵ Đến ngày 31/12/2024, UBND thành phố Hà Nội mới ban hành Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội.

giấy phép xây dựng chưa phù hợp với quy hoạch, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc hoặc quy chuẩn xây dựng (về chiều cao, tầng cao công trình, mật độ xây dựng); một số giấy phép xây dựng không ghi rõ chiều cao tầng 1, không quy định cụ thể về cốt xây dựng không chế tuyệt đối, dẫn đến chiều cao tầng 1 và cốt xây dựng của các công trình được cấp phép không thống nhất, thiếu đồng bộ, ảnh hưởng đến kiến trúc, cảnh quan đô thị; hồ sơ cấp giấy phép xây dựng của một số công trình nhà ở thiếu bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức thiết kế, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế xây dựng, bản sao chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế...; một số giấy phép không ghi nhận công trình, hạng mục công trình đã khởi công theo mẫu giấy phép; các giấy phép xây dựng được cấp từ năm 2021 đến thời điểm thanh tra không được cơ quan cấp phép công khai trên trang thông tin điện tử; việc cấp điều chỉnh giấy phép chủ yếu được thực hiện sau khi công trình đã xây dựng sai phép.

Những tồn tại trong cấp giấy phép xây dựng, ngoài nguyên nhân chủ quan thuộc cơ quan cấp phép, còn có nguyên nhân khách quan là do quy định của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng thiếu đồng bộ, như: mẫu giấy phép xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành (tại các Thông tư) không quy định đầy đủ các nội dung chủ yếu của giấy phép xây dựng được quy định tại Điều 90 Luật Xây dựng 2014; pháp luật về cấp giấy phép xây dựng chưa quy định cụ thể cơ quan cấp phép phải xem xét, đối chiếu các chỉ tiêu xây dựng thuộc các cấp độ quy hoạch đã được phê duyệt, dẫn đến khi cấp giấy phép xây dựng, cơ quan cấp phép chỉ căn cứ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc được chấp thuận và thiết kế cơ sở được thẩm định, nhưng các chỉ tiêu xây dựng tại các văn bản nêu trên không phù hợp với quy hoạch phân khu, giấy phép quy hoạch, quy chế quản lý quy hoạch.

1.5.2. Về công tác quản lý trật tự xây dựng:

- Cơ quan có thẩm quyền chậm ban hành văn bản quy phạm pháp luật, quy chế phối hợp trong công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn.

- Một số công trình, dự án thi công không đúng giấy phép xây dựng, không phù hợp với quy hoạch chi tiết, thiết kế đã được thẩm định, nhưng chậm phát hiện, xử lý theo quy định; thậm chí có một số công trình, dự án không có giấy phép xây dựng, hoặc có vi phạm nhưng đến thời điểm thanh tra chưa được phát hiện và xử lý. Ngoài ra, việc xử lý vi phạm trật tự xây dựng của cơ quan chức năng đối với nhiều công trình, dự án nhà ở chưa cương quyết, thiếu triệt để ngay từ khi phát hiện, không áp dụng hình thức buộc tháo dỡ công trình hoặc phần công trình vi phạm theo quy định; có một số công trình, dự án có vi phạm, nhưng việc xử lý vi phạm chưa phù hợp quy định của pháp luật.

Các tồn tại, thiếu sót nêu trên dẫn đến việc xử lý và khắc phục hậu quả vi phạm trật tự xây dựng tại một số công trình, dự án gặp rất nhiều khó khăn, do liên quan đến kết cấu kỹ thuật của công trình, hoặc chủ đầu tư đã bán và người dân đã vào ở ổn định tại các căn hộ của công trình vi phạm; một số công trình đã được cơ quan chức năng xử phạt và chủ đầu tư đã nộp số tiền thu lợi bất hợp pháp theo quy định tại khoản 9 Điều 13 Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày

10/10/2013 của Chính phủ, nhưng đến nay vẫn chưa được xử lý dứt điểm (do vướng mắc trong việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng).

1.5.3. Về một số nội dung khác có liên quan:

Việc Vụ Khoa học công nghệ và môi trường - Bộ Xây dựng hướng dẫn địa phương xác định số tầng cao của công trình chưa phù hợp quy định của pháp luật; một số cấp giấy phép quy hoạch có một số chỉ tiêu chưa phù hợp quy hoạch phân khu; chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, thẩm định thiết kế cơ sở có một số chỉ tiêu không phù hợp với quy hoạch; UBND thành phố Hà Nội quyết định chủ trương đầu tư khi dự án chưa có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, chưa phù hợp với quy hoạch đô thị và không thống nhất trong việc xác định quy mô dân số của một số dự án (đã nêu cụ thể tại phần kết quả kiểm tra, xác minh), là nguyên nhân dẫn đến gia tăng dân số, gây áp lực lên hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật tại khu vực thực hiện dự án và khu vực lân cận. Ngoài ra, việc cho phép một số dự án điều chỉnh tăng tầng cao, tăng diện tích sàn xây dựng sau khi chủ đầu tư đã xây dựng không đúng giấy phép cũng là nguyên nhân dẫn đến một số chủ đầu tư thiếu nghiêm túc trong việc chấp hành các quy định của pháp luật về xây dựng khi thực hiện dự án.

2. Đối với 23 dự án thanh tra trực tiếp

Qua thanh tra một số nội dung tại 23 dự án khu đô thị, nhà ở theo Kế hoạch tiến hành thanh tra được phê duyệt cho thấy còn một số hạn chế, thiếu sót, vi phạm như sau:

- Thiếu sót, vi phạm về quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất như: điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết chưa đảm bảo căn cứ, điều kiện; thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, dự án chưa có trong kế hoạch phát triển nhà ở; cấp giấy phép quy hoạch chưa phù hợp với quy hoạch phân khu; chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc không phù hợp với quy hoạch, xác định diện tích sàn công cộng chưa đảm bảo diện tích tối thiểu; giao đất thực hiện dự án không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, sau đó mới điều chỉnh, cập nhật bổ sung: có 09/23 dự án⁶.

- UBND thành phố Hà Nội lựa chọn chủ đầu tư đối với 02 dự án⁷ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 32 Luật Đầu tư 2014 (*dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất*) và điểm e khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai 2013 (*chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở*) nhưng chưa phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở 2014 (*thuộc trường hợp phải đấu thầu dự án có sử dụng đất*).

⁶ (1) Dự án Tháp D25* Cầu Giấy (2) Dự án nhà ở cao tầng E2 - Chelsea Residences; (3) Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ Artemis; (4) Dự án Khu hỗn hợp 120 Định Công; (5) Dự án Tổ hợp thương mại, văn phòng và nhà ở cao tầng, tại số 1, phố Giáp Nhị; (6) Dự án Khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng số 83 phố Hào Nam; (7) Dự án tổ hợp Dịch vụ thương mại văn hóa thể thao, nhà ở và văn phòng cho thuê tại ô đất 493 Trương Định; (8) Dự án Khu đô thị mới Đại Kim; (9) Dự án Khu thương mại dịch vụ, công cộng, nhà ở chung cư cao tầng, cây xanh, bãi đỗ xe và nhà trẻ - Panorama Hà Nội.

⁷ (1) Dự án Khu hỗn hợp 120 Định Công; (2) Dự án Khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng số 83 phố Hào Nam.

- Thiếu sót, vi phạm trong việc lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở không qua đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư⁸, không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất⁹, quyết định chủ trương đầu tư không đúng thẩm quyền¹⁰.

- Thiếu sót, vi phạm trong việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: chưa ký hợp đồng thuê đất, phê duyệt đơn giá thuê đất; chưa ký phụ lục hợp đồng để xác định lại đơn giá thuê đất sau thời gian chu kỳ ổn định đơn giá; xác định cơ cấu đất sử dụng chưa chính xác; sai lệch diện tích trong quyết định giao đất với quy hoạch chi tiết, giấy chứng nhận đầu tư; chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Chủ đầu tư và hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng; bàn giao mốc giới trên thực địa khi dự án đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng...: có 08/23 dự án¹¹.

- Hạn chế, thiếu sót, vi phạm trong việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án như: áp dụng chưa đúng phương pháp xác định giá đất; phân tích, lựa chọn tài sản so sánh chưa tuân thủ nguyên tắc ưu tiên, chưa phù hợp quy định; sử dụng phiếu thu thập thông tin tài sản chưa đúng mẫu của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT; không đảm bảo trình tự các bước theo quy trình thẩm định giá; xác định doanh thu phát triển giá định của bất động sản khi tính tiền sử dụng đất trên cơ sở lấy đơn giá chuyển nhượng các căn hộ chung cư tương tự, trong đó giá chuyển quyền sử dụng đất bao gồm cả thuế VAT 10% là không đúng quy định, do giá chuyển quyền sử dụng đất thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT; xác định một số khoản doanh thu, chi phí chưa đảm bảo cơ sở; thời điểm xác định giá đất chưa theo quy định; không tính đến xu hướng và mức độ biến động của giá cho thuê khi xác định doanh thu; không thu lại giá trị hạ tầng kỹ thuật mà Nhà nước đã đầu tư về ngân sách Nhà nước; đưa chi phí dự phòng và khoản chi phí kiểm định chất lượng, chứng nhận phù hợp chất lượng công trình, quan trắc lún nghiêng, đánh giá tác động môi trường... tính bằng 1% chi phí xây dựng là chưa đủ cơ sở; chưa xác định lại tiền sử dụng đất đối với các dự án có điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng làm thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch; đơn giá xây dựng công trình chưa phù hợp với suất vốn đầu tư xây dựng công trình; chưa xác định bổ sung tiền sử dụng đất khi diện tích căn hộ thực tế chủ đầu tư chuyển nhượng tăng, hoặc diện tích sàn xây dựng thực tế thấp hơn phương án tính tiền sử dụng đất...: có 21/23 dự án.

- Đến thời điểm thanh tra, có 02/23 dự án¹² Chủ đầu tư còn nợ tiền sử dụng đất; 05/23 dự án¹³ chậm tiến độ theo quy định so với tiến độ được phê duyệt.

⁸ Dự án Làng Việt kiều Châu Âu.

⁹ (1) Dự án Tháp D25* Cầu Giấy; (2) Dự án Tòa nhà hỗn hợp Dài PTTH Hà Nội; (3) Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở cao cấp Hồ Gươm Plaza.

¹⁰ Dự án Tổ hợp thương mại, văn phòng và nhà ở cao tầng tại số 01 Giáp Nhị.

¹¹ (1) Dự án nhà ở cao tầng E2 - Chelsea Residences; (2) Dự án Khu đô thị mới Hạ Đình; (3) Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp và nhà ở cao tầng tại xã Tứ Hiệp; (4) Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở cao cấp Hồ Gươm Plaza; (5) Dự án Tòa nhà hỗn hợp Dài PTTH Hà Nội; (6) Dự án Khu đô thị Văn Khê mở rộng; (7) Dự án Tổ hợp TMDV và căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại phường La Khê và Dương Nội, quận Hà Đông; (8) Khu nhà ở Phú Mỹ.

¹² (1) Dự án Khu nhà ở thấp tầng Nam Thanh; (2) Dự án Khu đô thị Văn Khê mở rộng.

- Thiếu sót, vi phạm trong việc cấp phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng đối với 12/23 dự án¹⁴, như: cấp giấy phép xây dựng chưa đảm bảo theo quy hoạch; Chủ đầu tư thi công xây dựng nhưng không có giấy phép hoặc xây dựng không đúng quy hoạch (trường hợp miễn giấy phép xây dựng), thi công tăng số lượng căn hộ tại dự án khi chưa được cơ quan có thẩm quyền, phê duyệt điều chỉnh thiết kế; sử dụng không đúng công năng của một số hạng mục công trình, bàn giao và cho người dân ở tại các căn hộ khi công trình, dự án nhà ở chưa được nghiệm thu đưa vào sử dụng, chưa được nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy.

- Cơ quan chức năng không thẩm định năng lực tài chính của Chủ đầu tư hoặc thẩm định không đúng quy định, không yêu cầu chủ đầu tư thực hiện ký quỹ bảo thực hiện dự án đối với 02/23 dự án¹⁵.

- Khi giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan chức năng không yêu cầu Chủ đầu tư trúng đấu giá (tổ chức được nhà nước giao đất, cho thuê đất) phải nộp tiền để bảo vệ, phát triển đất trồng lúa là không đúng quy định đối với 01/23 dự án¹⁶.

- Tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp Đài PTTH Hà Nội: Đài phát thanh và truyền hình Hà Nội đã tự ý chuyển đổi mục tiêu Dự án từ xây dựng công trình Trường quay tổng hợp sang chức năng hỗn hợp, nhà ở và tự phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án “Tòa nhà hỗn hợp” là không đúng về thẩm quyền, mục tiêu đầu tư; ký Biên bản thỏa thuận về việc hợp tác đầu tư xây dựng với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Phú Thịnh để sử dụng tài sản nhà nước (cơ sở nhà đất thuộc sở hữu nhà nước) không đúng mục đích; cơ quan chức năng xác định chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ trong tổng chi phí phát triển của dự án không đúng quy định, chưa xác định tiền sử dụng đất đối với diện tích sàn xây dựng phần nằm ngoài chỉ giới xây dựng công trình nhà ở tại các tầng 2,3,4,5 (đường dốc xe lên và bể bơi).

- Tại Dự án Khu đô thị Văn Khê mở rộng (Usilk City): Dự án được UBND tỉnh Hà Tây giao Công ty Cổ phần Sông Đà Thăng Long làm chủ đầu tư khi không đảm bảo năng lực tài chính theo quy định; mặt khác chủ đầu tư đã ký

¹³ (1) Dự án Khu đô thị mới Thanh Lâm - Đại Thịnh 2; (2) Dự án Khu đô thị mới Hạ Đình; (3) Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp và nhà ở cao tầng tại xã Tứ Hiệp; (4) Dự án Khu đô thị Văn Khê mở rộng; (5) Dự án Khu nhà ở Phú Mỹ.

¹⁴ (1) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại các ô đất từ TT14 đến TT19, Khu đấu giá thị trấn Trâu Quỳ; (2) Dự án Tháp D25* Cầu Giấy; (3) Dự án Khu nhà ở thấp tầng Nam Thanh; (4) Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ Artemis; (5) Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp và nhà ở cao tầng tại xã Tứ Hiệp; (6) Dự án tổ hợp Dịch vụ thương mại văn hóa thể thao, nhà ở và văn phòng cho thuê tại ô đất 493 Trương Định; (7) Dự án Khu đô thị mới Đại Kim; (8) Dự án Khu thương mại dịch vụ, công cộng, nhà ở chung cư cao tầng, cây xanh, bãi đỗ xe và nhà trẻ - Panorama Hà Nội; (9) Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở cao cấp Hồ Gươm Plaza; (10) Dự án Tổ hợp TMDV và căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại phường La Khê và Dương Nội; (11) Dự án Khu đô thị Văn Khê mở rộng; (12) Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp và nhà ở thấp tầng tại khu đô thị An Hưng, quận Hà Đông.

¹⁵ (1) Dự án Tổ hợp thương mại, văn phòng và nhà ở cao tầng, tại số 1, phố Giáp Nhị; (2) Dự án Khu đô thị Văn Khê mở rộng.

¹⁶ Dự án xây dựng nhà ở thấp tầng để bán, xây dựng công trình thương mại, dịch vụ, bãi đỗ xe tại khu đấu giá TQ5 (1), thị trấn Trâu Quỳ.

các Hợp đồng chuyển nhượng, bán nhà, vay vốn, phát hành trái phiếu... thu về tổng số tiền 8.456 tỷ đồng nhưng đã sử dụng 5.302 tỷ đồng cho các dự án khác, mục đích khác dẫn đến dự án thiếu vốn đầu tư, thi công chậm tiến độ, chưa bàn giao được trên 750 căn hộ cho các khách hàng, làm phát sinh khiếu kiện, gây lãng phí đất đai; cần chuyển cơ quan điều tra để xem xét, xử lý tiếp.

Những hạn chế, thiếu sót, vi phạm và trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị, cá nhân liên quan đã được nêu cụ thể ở phần kết quả kiểm tra, xác minh tại mục II, phần B Kết luận thanh tra.

III. KIẾN NGHỊ

Từ kết quả thanh tra và kết luận nêu trên, Tổng Thanh tra Chính phủ kiến nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét, chỉ đạo:

1. UBND thành phố Hà Nội:

1.1. Về tổ chức triển khai thực hiện các Nghị quyết số 73/NQ-CP và số 116/NQ-CP của Chính phủ

Xây dựng kế hoạch, cụ thể hóa việc triển khai thực hiện Nghị quyết số 73/NQ-CP và Nghị quyết số 116/NQ-CP của Chính phủ, trong đó:

- Kiểm tra, rà soát các phương án sử dụng đất, các thủ tục về giao đất, thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các doanh nghiệp sau cổ phần hóa trên địa bàn, để xử lý dứt điểm tồn tại, vi phạm (nếu có) để bảo đảm quyền lợi người sử dụng đất và hiệu quả sử dụng đất.

- Tổ chức triển khai, bố trí dự toán ngân sách để đầu tư xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu đất đai và phát triển đô thị, đặc biệt là cơ sở dữ liệu về quy hoạch, giá đất và hệ thống hồ sơ địa chính hiện đại theo quy định.

1.2. Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

- Các Sở, ngành, UBND các xã, phường tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng đất đai tại các dự án khu đô thị, nhà ở trên địa bàn, có biện pháp xử lý dứt điểm những tồn tại, vướng mắc trong công tác cấp giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bảo đảm quyền lợi của người dân, tránh phát sinh khiếu kiện phức tạp.

- Kiểm tra, rà soát việc cấp giấy CNQSD đất đối với các dự án khu đô thị, nhà ở thực hiện chưa đúng theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 327/TB-VPCP ngày 22/8/2013 của Văn phòng Chính phủ và pháp luật đất đai; xử lý dứt điểm vi phạm của Chủ đầu tư dự án nhà ở có vi phạm về trật tự xây dựng, quy hoạch, chưa hoàn thiện thủ tục pháp lý về đất đai. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc thì báo cáo, xin ý kiến của các Bộ, ngành có liên quan.

1.3. Về quy hoạch và quản lý, sử dụng quỹ đất 20% làm nhà ở xã hội

- Bố trí đủ quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trong năm 2026 đối với: 08 dự án từ 10ha trở lên nhưng UBND Thành phố không dành quỹ đất; 04 dự án được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận cho phép lựa chọn hình thức nộp bằng

tiền và phải bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội thay thế ở địa điểm khác; 03 dự án có quy mô từ 10ha trở lên bố trí thiếu diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội.

- Đôn đốc, yêu cầu chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị khẩn trương triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên quỹ đất 20% theo tiến độ đã được phê duyệt; trường hợp chủ đầu tư không thực hiện thì xử lý theo quy định để lựa chọn chủ đầu tư khác thực hiện hoặc để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách từ khoản thu bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% tại các dự án theo quy định.

- Rà soát, bổ sung quy hoạch đô thị, quy hoạch Khu công nghiệp..., bảo đảm dành đủ quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước đối với quỹ đất 20% đã được Chủ đầu tư bàn giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố để đáp ứng nhu cầu và bảo đảm an sinh xã hội cho người thu nhập thấp trên địa bàn thành phố.

- Cần có cơ chế, giải pháp để rút ngắn các thủ tục hành chính liên quan để hỗ trợ, khuyến khích các nhà đầu tư, chủ đầu tư triển khai đầu tư xây dựng, tạo nguồn cung cho thị trường và tận dụng được nguồn vốn ưu đãi phát triển nhà ở xã hội.

- Đối với Khu nhà ở sinh thái Xuân Phương: rà soát, xử lý, bố trí đủ quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội cho dự án thay thế ở địa điểm khác hoặc thu hồi quỹ đất 20% nhà ở xã hội của chủ đầu tư để xây dựng nhà ở xã hội tại dự án trong trường hợp dự án vẫn còn quỹ đất. Đối với dự án nhà ở thương mại xây dựng nhà ở phục vụ cho cán bộ cấp Thứ trưởng và tương đương hiện đang đương chức công tác tại các cơ quan của Quốc hội: rà soát, điều chỉnh theo đúng mục tiêu dự án, quy hoạch chi tiết trước đó đã được chấp thuận, phê duyệt.

1.4. Về quy hoạch xây dựng và thực hiện quy hoạch xây dựng

- Chỉ đạo các cơ quan có liên quan, trong quá trình nghiên cứu đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô (hiện đang trình thẩm định), rà soát cụ thể thực trạng sử dụng đất để xử lý theo quy định, không cập nhật những dự án sai phạm (nếu có) vào đồ án điều chỉnh quy hoạch chung khi chưa được xử lý. UBND thành phố Hà Nội chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và tính pháp lý của các số liệu hiện trạng sử dụng đất tại địa bàn thành phố, đặc biệt là số liệu về đất ở dân cư, cây xanh, mặt nước và hạ tầng xã hội công cộng.

- Trong quá trình triển khai lập/điều chỉnh các đồ án quy hoạch phân khu để cụ thể hóa Quy hoạch chung điều chỉnh cần thể hiện rõ chỉ tiêu chức năng sử dụng đất “công cộng” và đất “hỗn hợp”; đảm bảo đủ cơ sở để kiểm soát việc không làm thay đổi theo hướng tăng cao chỉ tiêu chức năng đất ở trong chức năng sử dụng đất hỗn hợp, dẫn đến việc tăng quy mô dân số, tầng cao và các chỉ tiêu sử dụng đất khác gây ảnh hưởng tiêu cực tới sức chứa về hạ tầng và chất lượng môi trường đô thị.

- Phối hợp với Bộ Xây dựng và các cơ quan có liên quan hoàn thiện hệ thống quy hoạch công sở Trung ương và Hà Nội trên địa bàn thành phố; kiểm soát chặt

chế quỹ đất sau khi di dời, ưu tiên phục vụ mục đích công cộng theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015.

- Xác định lại tiền sử dụng đất đối với các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất thuộc trường hợp phải xác định lại tiền sử dụng đất theo quy định.

1.5. Về cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng

- Khẩn trương ban hành quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng khu vực để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng trong đô thị, trong khu chức năng theo quy định của Luật Kiến trúc 2019 và Nghị định số 15/2021/NĐ-CP của Chính phủ.

- Rà soát việc cấp giấy phép xây dựng đối với các dự án khu đô thị, công trình nhà ở hiện nay đang thi công (chưa hoàn thành), đảm bảo giấy phép xây dựng được cấp phù hợp với quy hoạch xây dựng, thiết kế đã được thẩm định và đúng quy định pháp luật. Trường hợp không phù hợp, cần có biện pháp xử lý (thu hồi, điều chỉnh giấy phép xây dựng...) theo quy định của Luật Xây dựng.

- Chỉ đạo Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác định cốt xây dựng không chế (cốt tuyệt đối), chỉ giới xây dựng tầng hầm, chiều cao tầng 1 cho từng khu vực phù hợp với quy hoạch chung Thủ đô; đồng thời quy định cốt không chế là nội dung bắt buộc trong giấy phép xây dựng.

- Rà soát, xử lý đối với các dự án, công trình nhà ở có vi phạm trật tự xây dựng nhưng chưa được xử lý đầy đủ, dứt điểm theo quy định (trong đó có 62 dự án, công trình tại Phụ lục số 10 và một số công trình, dự án nhà ở khác đã nêu tại Kết luận thanh tra này). Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc thì xin ý kiến các Bộ, ngành liên quan để được hướng dẫn, đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

- Kiểm tra, rà soát và kiên quyết xử lý theo đúng quy định của pháp luật đối với các chủ đầu tư đã bàn giao nhà/căn hộ để người dân vào ở khi công trình/dự án chưa được nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng, đặc biệt là chưa được nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy (trong đó có một số dự án đã được nêu tại phần 23 dự án được thanh tra trực tiếp).

- Rà soát các dự án có diện tích đất xây dựng hạ tầng sử dụng chung như: đất cây xanh, giao thông nội bộ, xây dựng trường học... để yêu cầu chủ đầu tư dự án bàn giao cho địa phương quản lý, sử dụng, kết nối với hạ tầng khu vực theo đúng quy định, không để chủ đầu dự án giữ lại nhằm mục đích kinh doanh, khai thác, thu lợi bất chính.

- Có biện pháp chấn chỉnh đối với công tác cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng; tăng cường thanh tra, kiểm tra, kịp thời phát hiện, xử lý nghiêm các vi phạm trong cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo đúng quy định.

1.6. Đối với 23 dự án thanh tra trực tiếp

- Chấn chỉnh, rút kinh nghiệm công tác tham mưu, thẩm định, quyết định chủ trương đầu tư các dự án khu đô thị, nhà ở, đảm bảo các dự án được chấp

thuận phải phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt; có quy mô dân số phù hợp với điều kiện hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật nơi thực hiện dự án; các dự án bố trí đủ diện tích sử dụng chung, như: cây xanh, bãi đỗ xe, sinh hoạt cộng đồng...; đồng thời xử lý nghiêm đối với các cơ quan, tổ chức và cá nhân có vi phạm trong thẩm định, chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư dự án trên địa bàn thành phố.

- Đối với một số dự án không qua đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất: đến thời điểm thanh tra, các dự án đã hoàn thành, đưa vào sử dụng, chủ đầu tư đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất với Nhà nước và đã chuyển nhượng nhà, đất cho khách hàng. Hầu hết các dự án¹⁷ không qua đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện trước thời điểm Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi cho người mua nhà, ổn định tình hình an ninh trật tự, tránh phát sinh khiếu kiện phức tạp, đông người, UBND thành phố Hà Nội căn cứ vào các quy định của pháp luật để rà soát các thủ tục pháp lý của dự án, đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật và thực tiễn; rà soát việc xác định tiền sử dụng đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính liên quan và có biện pháp xử lý theo quy định pháp luật, đảm bảo tính đúng, tính đủ theo đúng quy định, không để thất thu ngân sách Nhà nước. Quá trình kiểm tra, rà soát và thực hiện Kết luận thanh tra, nếu phát hiện có dấu hiệu vi phạm pháp luật về hình sự thì chuyển vụ việc sang cơ quan điều tra để xử lý theo quy định.

- UBND Thành phố chỉ đạo kiểm tra, rà soát việc xác định tiền sử dụng đất, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và có biện pháp xử lý theo quy định pháp luật đối với một số dự án có hạn chế, thiếu sót, vi phạm đã nêu ở phần kết quả kiểm tra, xác minh, đảm bảo tính đúng, tính đủ, đúng thời điểm có hiệu lực pháp luật, không để thất thoát ngân sách nhà nước; khẩn trương xác định lại tiền sử dụng đất đối với các dự án¹⁸ có điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (làm thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch) và các dự án¹⁹ có diện tích chuyển nhượng thực tế lớn hơn diện tích đã được cơ quan chức năng xác định tiền sử dụng đất; rà soát, xử lý đối với khoản chi phí kiểm định chất lượng, chứng nhận phù hợp chất lượng công trình, quan trắc lún nghiêng, đánh giá tác động môi trường... tính bằng 1% chi phí xây dựng theo thực tế đã thực hiện, phân chênh lệch thu hồi về ngân sách Nhà nước.

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với chủ đầu tư tổ chức rà soát, xử lý theo quy định pháp luật đối với một số dự án²⁰ có

¹⁷ (1) Dự án Tháp D25* Cầu Giấy; (2) Dự án Tòa nhà hỗn hợp Dài PTTH Hà Nội; (3) Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở cao cấp Hồ Gươm Plaza; (4) Dự án Làng Việt kiều Châu Âu.

¹⁸ (1) Dự án nhà ở liền kề thương mại phố xanh - Green Little Town; Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở cao cấp Hồ Gươm Plaza.

¹⁹ (1) Dự án Tòa nhà hỗn hợp Dài PTTH Hà Nội; (2) Dự án Làng Việt kiều Châu Âu tại quận Hà Đông.

²⁰ (1) Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ Artemis; (2) Dự án Khu hỗn hợp 120 Định Công; (3) Dự án Tổ hợp thương mại, văn phòng và nhà ở cao tầng tại số 1, phố Giáp Nhị; (4) Dự án khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng số 83 phố Hào Nam; (6) Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ

quy hoạch chi tiết chưa phù hợp với quy hoạch cấp trên, chưa bảo đảm quy định về quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các tồn tại khác đã chỉ ra tại phần kết quả kiểm tra xác minh để đảm bảo phù hợp với chương trình phát triển nhà ở, quy hoạch đô thị; tăng cường kiểm tra, giám sát việc triển khai xây dựng dự án khu đô thị, nhà ở của chủ đầu tư và người nhận chuyển nhượng, theo quy hoạch chi tiết, phương án kiến trúc, tổng mặt bằng được duyệt; xem xét xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị xử lý theo quy định đối với các vi phạm cụ thể đã được nêu tại phần kết quả kiểm tra, xác minh; hoàn thiện thủ tục hồ sơ liên quan đến công tác cấp phép xây dựng tại các dự án.

- Chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát, xem xét xử lý theo thẩm quyền đối với hạn chế, thiếu sót, vi phạm cụ thể đã được nêu tại phần kết quả kiểm tra, xác minh liên quan đến việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 23 dự án; rà soát, xem xét cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân tại 23 dự án theo quy định của pháp luật.

- Chỉ đạo các cơ quan chức năng kiểm tra, đôn đốc chủ đầu tư dự án khẩn trương hoàn thành dự án theo mục tiêu và tiến độ được phê duyệt; bàn giao các hạng mục công trình đã hoàn thành cho địa phương quản lý theo quy định.

- Kiểm tra, rà soát tiến độ thực hiện đối với các dự án chậm tiến độ để xử lý theo quy định của pháp luật về đầu tư và đất đai.

- Đối với Khu đất đấu giá tại vị trí đất TQ5 (gồm TQ5 (1) và TQ5 (2)) thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm: chỉ đạo cơ quan chức năng rà soát, xác định tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa khi giao đất cho các chủ đầu tư thực hiện dự án thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định, bảo đảm tính đúng, tính đủ thu về ngân sách Nhà nước, không để thất thoát tài sản của Nhà nước; khẩn trương triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội độc lập (tập trung) tại xã Gia Lâm để bố trí quỹ đất dành để phát triển NOXH theo quy định của pháp luật, nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở xã hội cho người dân tại địa phương.

- Đối với Dự án Khu nhà ở thấp tầng Nam Thanh, Dự án Khu hỗn hợp nhà ở, thương mại và văn phòng số 83 phố Hào Nam và Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại các ô đất từ TT14 đến TT19: chỉ đạo cơ quan chức năng kiểm tra, xử lý vi phạm về trật tự xây dựng theo thẩm quyền.

- Đối với Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ tổng hợp và nhà ở cao tầng tại xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì: chỉ đạo Chủ đầu tư thực hiện thỏa thuận, nhận chuyển nhượng với các hộ dân có đất trong phạm vi dự án (giai đoạn 2) để triển khai dự án, trường hợp chậm tiến độ, lập hồ sơ xử lý theo quy định.

- Đối với Dự án Tòa nhà hỗn hợp Đài PTTH Hà Nội: xác định bổ sung tiền thuê đất đối với phần diện tích 1.517m² tầng hầm nằm ngoài phần diện tích đất xây dựng và diện tích khoảng 1.080 m² sàn xây dựng, phần nằm ngoài chỉ giới xây dựng công trình nhà ở tại các tầng 2, 3, 4, 5 làm đường dốc xe lên và bể bơi.

tổng hợp và nhà ở cao tầng tại xã Tứ Hiệp; (7) Dự án Khu thương mại dịch vụ, công cộng, nhà ở chung cư cao tầng, cây xanh, bãi đỗ xe và nhà trẻ - Panorama Hà Nội.

- Đối với Dự án Trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở cao cấp Hồ Gươm Plaza: chỉ đạo cơ quan chức năng hướng dẫn Chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh cơ cấu căn hộ theo quy định; xem xét, đối trừ khoản tiền thuê đất 19.889.497.890 đồng Chủ đầu tư đã nộp vào ngân sách Nhà nước trong quá trình xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung; yêu cầu Chủ đầu tư dự án phối hợp với chính quyền địa phương rà soát lại diện tích đất nằm trong chỉ giới đường đỏ, xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo hồ sơ phê duyệt và theo thực tế để bàn giao theo quy định.

- Đối với Dự án Làng Việt kiều Châu Âu: điều chỉnh diện tích tại Hợp đồng thuê đất số 04-HĐ/TĐ ngày 16/03/2007, thu hồi diện tích 16.939,9m² đất công viên cây xanh (đã ký hợp đồng thuê đất không đúng quy định). Khẩn trương rà soát phần diện tích đất ở tăng thêm 142,9 m² tại dự án (đã được Thanh tra Bộ Xây dựng nêu tại Kết luận số 276/KL-TTr ngày 12/10/2015) để tính tiền sử dụng đất theo quy định.

- Đối với Dự án Khu nhà ở Phú Mỹ: yêu cầu Chủ đầu tư hoàn thiện, nghiệm thu hạng mục phòng cháy và chữa cháy theo quy định; thực hiện thi công hoàn thành hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt để bàn giao cho địa phương quản lý, sử dụng theo quy định.

- Đối với Dự án Khu đô thị Văn Khê mở rộng: rà soát, điều chỉnh diện tích đất thực hiện dự án tại Quy hoạch chi tiết, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Chủ đầu tư để phù hợp với quyết định giao đất và quy định pháp luật; xác định lại tiền sử dụng đất theo đúng quy định, trong đó xem xét giảm trừ một số khoản chi phí không đúng quy định với số tiền 11,57 tỷ đồng.

1.7. Xử lý về tài chính:

UBND Thành phố chỉ đạo kiểm tra, rà soát, xử lý theo quy định đối với số tiền **106,228** tỷ đồng của các nội dung sau:

- Nợ tiền sử dụng đất và tiền chậm nộp của 02 dự án: (1) Dự án Khu đô thị Văn Khê mở rộng số tiền **1,906** tỷ đồng; (2) Dự án Khu nhà ở thấp tầng Nam Thanh số tiền **69,832** tỷ đồng, sau 06 tháng kể từ ngày ban hành Kết luận thanh tra, nếu Chủ đầu tư không thực hiện thì UBND thành phố Hà Nội chuyển hồ sơ vụ việc sang Cơ quan điều tra để xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật.

- Tiền sử dụng đất đối với diện tích chuyển nhượng thực tế tăng so với diện tích đã được cơ quan chức năng xác định tiền sử dụng đất tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp Đài PTTH Hà Nội, số tiền tạm tính **34,49** tỷ đồng.

1.8. Xử lý về trách nhiệm:

- UBND thành phố Hà Nội tổ chức kiểm điểm làm rõ trách nhiệm và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định; đồng thời chỉ đạo Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan tiến hành kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm của tổ chức, cá nhân để xảy ra các hạn chế, thiếu sót, vi phạm đã nêu tại Kết luận thanh tra này để xử lý theo đúng quy định.

- Tổ chức thực hiện kết luận thanh tra; có biện pháp chấn chỉnh, khắc phục, xử lý đối với những hạn chế, thiếu sót, vi phạm trong công tác quản lý sử dụng đất đai, quy hoạch xây dựng, cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây

dựng đã nêu tại Kết luận thanh tra này. Trong quá trình thực hiện Kết luận thanh tra, phát hiện gây thất thoát ngân sách Nhà nước, có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự thì chuyển Cơ quan điều tra để xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Bộ Công an

Thanh tra Chính phủ chuyển hồ sơ vụ việc liên quan đến Dự án khu đô thị Văn Khê mở rộng (Usilk City) do Công ty cổ phần Sông Đà Thăng Long làm chủ đầu tư để Bộ Công an xem xét điều tra, xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Bộ Xây dựng

- Xem xét, xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý một số nội dung liên quan pháp luật về quy hoạch đô thị²¹.

- Thực hiện kiểm tra, rà soát và đánh giá lại kết quả thẩm định thiết kế xây dựng điều chỉnh của một số dự án, công trình nhà ở có điều chỉnh thiết kế xây dựng sau khi đã thi công vượt tầng cao so với thiết kế đã được thẩm định, đảm bảo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng điều chỉnh đúng quy trình, đáp ứng các yêu cầu về kết cấu, an toàn chịu lực của toàn công trình; chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả kiểm tra, rà soát. Chấn chỉnh công tác thẩm định thiết kế xây dựng, đảm bảo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, thiết kế bước sau phải phù hợp với bước trước.

- Chỉ đạo cơ quan, đơn vị chức năng kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, quản lý, sử dụng quỹ đất 20% làm nhà ở xã hội của UBND thành phố Hà Nội và rà soát cơ chế, chính sách liên quan đến lĩnh vực này.

- Tổ chức kiểm điểm, rút kinh nghiệm và xác định trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân liên quan đến các hạn chế, thiếu sót, vi phạm đã nêu tại phần kết quả kiểm tra, xác minh của Kết luận này để có hình thức xử lý phù hợp, đúng quy định.

4. Bộ Tài chính

Nghiên cứu, hướng dẫn việc quyết toán chi phí, quản lý sử dụng và bàn giao các tài sản hình thành sau đầu tư của dự án đô thị nhưng phục vụ cho mục đích công cộng nhằm phát huy hiệu quả vốn, tài sản của Nhà nước.

Ngày 26/02/2026, Thanh tra Chính phủ có Văn bản số 76/TTCP-C.I báo cáo, kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo thực hiện nội dung tại Kết luận thanh tra số 66/KL-TTCP ngày 26/02/2026 của Thanh tra Chính phủ.

²¹ Gồm: - Tăng thời gian lập đồ án quy hoạch phân khu đối với các đô thị lớn hoặc đặc biệt (Thành phố Hà Nội, Hồ Chí Minh) đã được quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ (nay là khoản 2 Điều 4 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP) để phù hợp tình hình thực tế do các đô thị này có tính chất, chức năng đặc thù, quy mô dân số lớn, diện tích nghiên cứu quy hoạch lớn nên địa phương gặp khó khăn trong việc đảm bảo thời gian lập theo quy định.

- Ban hành quy định hoặc giải thích từ ngữ cụ thể về “ô phố” theo quy định tại khoản 8 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 để thống nhất trong việc sử dụng, cách hiểu giữa các địa phương và cơ quan quản lý Nhà nước liên quan đến quy hoạch phân khu.

- Bổ sung quy định chi tiết về việc xác định quy mô dân số trong đồ án quy hoạch đô thị, thống nhất phương pháp, nguyên tắc dự báo số liệu dân số quy hoạch và xác định dân số hiện trạng trong các đồ án quy hoạch đô thị để làm cơ sở cho các địa phương áp dụng.

Ngày 25/3/2026, Văn phòng Chính phủ có Văn bản số 2587/VPCP-V.I thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ Nguyễn Hòa Bình về việc thực hiện Kết luận thanh tra số 66/KL-TTCP ngày 26/02/2026 của Thanh tra Chính phủ.

Thực hiện chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ tại văn bản nêu trên, Tổng Thanh tra Chính phủ đề nghị UBND thành phố Hà Nội, Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Bộ Công an và các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền thực hiện Kết luận thanh tra số 66/KL-TTCP ngày 26/02/2026 của Thanh tra Chính phủ và ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ tại Văn bản số 2587/VPCP-V.I ngày 25/3/2026 của Văn phòng Chính phủ.

Thanh tra Chính phủ trân trọng thông báo./.

Nơi nhận:

- Tổng Thanh tra Chính phủ (để b/c);
- Phó Tổng TTCP Lê Tiến Đạt;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Công an, Xây dựng, Tài chính;
- UBND thành phố Hà Nội;
- TTCP: Cục I, Cục XIV;
- Văn phòng TTCP (để đăng tải trên Cổng TTĐT);
- Báo Thanh tra (để đăng tải);
- Lưu: VT, Hồ sơ ĐTT.

KT. TỔNG THANH TRA
PHÓ TỔNG THANH TRA



Lê Tiến Đạt

