

KẾT LUẬN THANH TRA

Công tác quản lý, sử dụng các nguồn tài chính, tài sản công năm 2022, 2023 tại Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư

Thực hiện Quyết định số 14/QĐ-TTr ngày 06/3/2024 của Chánh thanh tra Sở Tài chính tỉnh Ninh Thuận về việc thanh tra công tác quản lý, sử dụng các nguồn tài chính và tài sản công năm 2022, 2023 tại Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư.

Từ ngày 13/3/2023 đến ngày 29/3/2024, Đoàn thanh tra đã làm việc trực tiếp tại Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư. Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 31/BC-ĐTT ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Đoàn thanh tra. Chánh Thanh tra Sở Tài chính kết luận thanh tra công tác quản lý, sử dụng các nguồn tài chính và tài sản công năm 2022, 2023 tại Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư như sau:

PHẦN 1. ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH

1. Tổng quan về Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư:

Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư (gọi tắt là Trung tâm) được thành lập theo Quyết định số 302/QĐ-UBND ngày 23/01/2009 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc thành lập Trung tâm Quản lý nhà và Chung cư trực thuộc Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận.

Trung tâm là đơn vị sự nghiệp công lập, tự đảm bảo chi thường xuyên (Nhóm 2) theo quy định tại Quyết định số 650/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc giao quyền tự chủ, tự chịu trách nhiệm về tài chính giai đoạn 2023-2025 đối với các đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Sở Xây dựng; chịu sự chỉ đạo, quản lý trực tiếp và toàn diện của Giám đốc Sở Xây dựng.

Trung tâm có tư cách pháp nhân, có con dấu và tài khoản riêng; có chức năng quản lý nhà và chung cư, bao gồm: quản lý, cho thuê các loại nhà ở, công trình xây dựng thuộc sở hữu nhà nước được giao quản lý, khai thác; khai thác các loại nhà ở, nhà chung cư, nhà công vụ và các loại nhà thuộc sở hữu nhà nước; trực tiếp quản lý, vận hành các chung cư thuộc sở hữu nhà nước; thực hiện dịch vụ quản lý vận hành các chung cư thuộc nguồn vốn khác theo quy định của pháp luật; duy tu sửa chữa nhà hư hỏng; phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh theo quy định của pháp luật; thực hiện khai thác, cho thuê kinh doanh, dịch vụ mặt bằng tại các chung cư khi được cấp có thẩm quyền cho phép; thực hiện trông giữ xe 02 bánh và xe ô tô (khi được cấp có thẩm quyền cho phép tại tầng hầm chung cư nhà ở xã hội D7-D10) và các nhiệm vụ được quy định tại Quyết định số 305/QĐ-UBND ngày 22/02/2021 và Quyết định số 1800/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Ninh Thuận.



Hiện tại, Trung tâm chưa có trụ sở riêng, đang làm việc tại trụ sở Thanh tra Sở Xây dựng tại địa chỉ đường Bùi Thị Xuân, phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

2. Cơ cấu tổ chức, biên chế

Về tổ chức bộ máy: Lãnh đạo Trung tâm gồm 02 Phó Giám đốc (chưa có chức danh Giám đốc); các phòng chuyên môn gồm phòng Hành chính - Tổng hợp, phòng Quản lý nhà, phòng Kế hoạch Kỹ thuật.

Tổng số viên chức, người lao động năm 2022 là 14 người (viên chức: 10 người; lao động hợp đồng từ 01 năm trở lên là 04 người), năm 2023 là 13 người (viên chức: 09 người; lao động hợp đồng từ 01 năm trở lên là 04 người).

3. Cơ chế tài chính:

Cơ chế tài chính của Trung tâm thực hiện theo Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21/6/2021 của Chính phủ Quy định cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập và chế độ kế toán thực hiện theo Thông tư số 107/2017/TT-BTC ngày 10/10/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về Chế độ kế toán hành chính, sự nghiệp

Nguồn tài chính của Trung tâm bao gồm: Nguồn ngân sách (không tự chủ), nguồn thu sự nghiệp, nguồn thu dịch vụ.

PHẦN 2. KẾT QUẢ THANH TRA

I. Nguồn Ngân sách nhà nước:

Trung tâm được UBND tỉnh giao tiếp nhận và quản lý các trụ sở, nhà dôi dư qua sắp xếp đang làm các thủ tục bán đấu giá bao gồm: Trụ sở Bảo hiểm xã hội tỉnh, trụ sở Bảo hiểm xã hội Ninh Sơn, nhà số 44 Nguyễn Du, nhà 198 Thống Nhất, nhà 505 Thống Nhất.

Hàng năm, ngân sách bố trí kinh phí để đảm bảo việc quản lý tài sản Nhà nước trong thời gian chờ bán đấu giá đối với các Trụ sở, nhà nêu trên theo định mức lương tối thiểu vùng cho 2 người/cơ sở và chi phí điện, nước là 500.000 đồng/cơ sở.

Chi tiết sử dụng nguồn ngân sách Nhà nước như sau:

DVT: đồng

STT	Nội dung	Năm 2022	Năm 2023
1	Dự toán được giao	391.221.081	420.960.000
	- Thuê bảo vệ (5 cơ sở)	384.000.000	402.960.000
	- Chi phí điện, nước (3 cơ sở)	7.221.081	18.000.000
2	Số quyết toán	390.101.463	406.756.182
	- Thuê bảo vệ	383.512.983	399.198.064
	- Chi phí điện, nước	6.588.480	7.558.118
3	Còn lại (hủy dự toán)	1.119.618	14.203.818
	- Thuê bảo vệ	487.017	3.761.936
	- Chi phí điện, nước (3 cơ sở)	632.601	10.441.882

Trung tâm thực hiện ký hợp đồng thuê bảo vệ các tài sản được giao quản lý, đối với các chi phí điện nước, thực hiện chi trả theo hóa đơn chứng từ thực tế phát sinh.

II. Nguồn thu sự nghiệp:

DVT: đồng

Số TT	Nội dung	Năm 2022	Năm 2023
I	Dự toán giao		
1	Thu trong năm	476.861.061	492.616.232
2	Chi trong năm	415.627.701	430.616.232
II	Thực hiện trong năm		
1	Năm trước chuyển sang (CP bảo trì, CP vận hành)	521.834.271	607.827.712
2	Thu trong năm	481.403.729	528.952.809
3	Nộp về Sở chủ quản (để cấp theo dự toán)	481.403.729	528.952.809
4	Số kinh phí được cấp lại trong năm theo dự toán	415.627.701	430.616.232
5	Chi hoạt động trong năm	269.516.420	289.317.520
6	Chi phí thuế TNDN	34.489.039	37.082.624
7	Thuế GTGT	23.669.518	27.379.762
III	Chênh lệch thu - chi	633.456.513	712.043.800
1	Trích cải cách tiền lương	0	217.234
2	Trích lập các quỹ	25.628.801	10.644.463
3	Chuyển năm sau (CP bảo trì, chi phí vận hành)	607.827.712	701.182.103

1. Đối với nguồn thu:

- Hiện tại, Trung tâm được giao quản lý và thực hiện ký hợp đồng cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước và một số chung cư trên địa bàn tỉnh, tổng cộng 41 hộ. (chung cư C2: 02 hộ; chung cư Hồ Xuân Hương: 02 hộ; chung cư C5: 26 hộ; nhà riêng lẻ tại 785-787 Thống Nhất: 08 hộ, đường Ngô Quyền: 02 hộ, đường Bác Ái: 01 hộ).

Ngoài ra, theo báo cáo của Trung tâm, hiện nay có 11 căn hộ tại Khu tập thể đường sắt Cà Ná của Tổng công ty Đường sắt Việt Nam (nhà cấp 4, diện tích xây dựng 388 m², xây dựng năm 1977, nguyên giá 93.471.891 đồng từ nguồn vốn NSNN, giá trị còn lại thời điểm 01/01/2007: 6.451.907 đồng). Ngày 13/12/2007, UBND tỉnh có văn bản số 5307/UBND-KT đồng ý tiếp nhận và giao cho Trung tâm Quy hoạch Kiểm định chất lượng xây dựng tiếp nhận, quản lý và bán cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ (chưa bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; công văn số 3478/ĐS-QLHT ngày 04/11/2019 của Tổng công ty Đường sắt Việt Nam), tuy nhiên hiện nay 11 căn hộ này đang vướng các quy định về xử lý, sắp xếp nhà đất theo quy định tại Điều 17, Điều 28 Nghị định số 167/2017/NĐ-CP của Chính phủ, do đó chưa được sắp xếp nhà ở theo quy định của ngành đường sắt Việt Nam và Bộ Tài chính chưa có quyết

định bàn giao 11 căn hộ tập thể này cho tỉnh, nên chưa thuộc thẩm quyền quản lý chính thức của tỉnh.

Hiện trạng 11 căn hộ hiện nay đã xuống cấp trầm trọng, các hộ dân tự cải tạo, sửa chữa lại để ở, do đó người thuê nhà không đồng ý ký hợp đồng thuê và Trung tâm đã nhiều lần làm việc nhưng vẫn không thu được tiền.

- Đối với nguồn thu cho thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, Trung tâm thực hiện các mức thu theo Quyết định số 82/2021/QĐ-UBND ngày 18/11/2021 của UBND tỉnh quy định giá thuê nhà ở xã hội thuộc sở hữu Nhà nước trên địa bàn tỉnh, bao gồm khoản thu hồi vốn và chi phí bảo trì.

- Đối với chi phí vận hành nhà chung cư: Hiện nay chỉ còn thu tại 2 chung cư C2 và C5, Trung tâm thực hiện thu theo Quyết định số 43/2020/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 của UBND tỉnh.

- Đối chiếu danh sách thuê nhà theo hợp đồng cho thấy, toàn bộ số tiền thu từ việc cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước, thu chi phí bảo trì nhà ở trong năm, Trung tâm nộp vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc Nhà nước theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 124/2016/TT-BTC ngày 03/8/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về quản lý số tiền thu được từ cho thuê, cho thuê mua và bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

2. Các khoản chi:

Hàng năm, Trung tâm lập dự toán chi hoạt động từ nguồn thu sự nghiệp gửi sở chủ quản và Sở Tài chính phê duyệt và thực hiện theo dự toán được giao; thực hiện đầy đủ chứng từ, hóa đơn theo quy định (Kèm theo bảng tổng hợp các khoản thu, chi nguồn sự nghiệp - Biểu số 01).

III. Nguồn hoạt động dịch vụ và quản lý vận hành chung cư:

Trung tâm có nguồn thu từ cho thuê nhà 592 Thống Nhất (rap hát Thanh Bình cũ) và thu giữ xe của cư dân tại chung cư D7-D10. Chi tiết các khoản thu, chi như sau:

DVT: đồng

Số TT	Nội dung	Năm 2022	Năm 2023
1	Thu trong năm	1.526.266.146	1.538.501.634
2	Chi hoạt động trong năm	1.285.929.483	1.340.628.453
4	Số còn lại trước thuế	240.336.663	197.873.181
5	Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp	49.050.546	39.183.716
6	Chênh lệch thu - chi	191.286.117	158.689.465
a	Trích CCTL	0	2.797.457
b	Trích lập quỹ	185.254.177	137.075.411
c	Chuyển năm sau (Chi phí vận hành)	6.031.940	18.816.597

Chi tiết theo Biểu số 01

IV. Thực hiện nghĩa vụ ngân sách Nhà nước: Biểu số 02

Trung tâm thực hiện kê khai và nộp thuế Giá trị gia tăng (GTGT) theo phương pháp khấu trừ; thuế suất thuế GTGT đầu ra đối với thu cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước là 5%, các khoản thu khác 10%; Thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20%, xác định thu nhập chịu thuế theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 78/2014/TT-BTC (Thu nhập chịu thuế = Doanh thu – Chi phí được trừ + Các khoản thu nhập khác).

Tổng hợp nghĩa vụ nộp NSNN như sau:

DVT: đồng

STT	Nội dung	Năm 2022	Năm 2023
I	Năm trước chuyển sang	12.952.237	29.239.585
1	Thuế TNDN	12.952.237	29.239.585
II	Phải nộp trong năm	508.138.251	389.035.242
1	Thuế GTGT	421.787.960	309.958.196
2	Thuế TNDN	83.539.585	76.266.340
3	Thuế môn bài (hoạt động giữ xe)	1.000.000	1.000.000
4	Thuế đất phi nông nghiệp (Chung cư C2 và C5)	1.810.706	1.810.706
III	Đã nộp trong năm	491.850.903	418.274.827
1	Thuế GTGT	421.787.960	309.958.196
2	Thuế TNDN	67.252.237	105.505.925
3	Thuế môn bài	1.000.000	1.000.000
4	Thuế đất phi nông nghiệp	1.810.706	1.810.706
IV	Số còn phải nộp cuối năm (Thuế TNDN)	29.239.585	0

V. Trích lập, sử dụng các quỹ và nguồn cải cách tiền lương:

1) Trích lập các quỹ:

- Trung tâm xây dựng tỷ lệ trích lập các quỹ phù hợp theo quy định tại Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21/6/2021 của Chính phủ và Thông tư 56/2022/TT-BTC ngày 16/9/2022 của Bộ Tài chính.

- Đối với việc trích lập quỹ từ nguồn thu cho thuê tài sản: Trung tâm thực hiện đúng theo quy định tại khoản 7 Điều 46 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP của Chính phủ: “Số tiền thu được từ việc cho thuê tài sản, sau khi trả các chi phí hợp lý có liên quan, trả nợ vốn vay, vốn huy động (nếu có), thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, phần còn lại đơn vị sự nghiệp công lập được quản lý, sử dụng theo quy định của Chính phủ về cơ chế tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập”.

2) Nguồn cải cách tiền lương:

Tính đến thời điểm 31/12/2023, nguồn cải cách tiền lương trên báo cáo tài chính là 202.322.900 đồng (năm 2022: không trích CCTL, năm 2023: trích lập 3.014.691 đồng).

VI. Công tác quản lý, sử dụng tài sản công

1. Việc xây dựng Quy chế quản lý, sử dụng tài sản công:

Trung tâm xây dựng Quy chế quản lý, sử dụng tài sản công theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 144/2017/TT-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công (Quyết định số 277/QĐ-TT ngày 03/8/2021, Quyết định số 383/QĐ-TT ngày 14/12/2023 về ban hành Quy chế quản lý, sử dụng tài sản tại Trung tâm); thực hiện mở sổ theo dõi và tính hao mòn tài sản cố định và có lập biên bản kiểm kê tài sản hàng năm theo quy định tại Điều 11 (Quản lý tài sản cố định) Thông tư số 45/2018/TT-BTC ngày 07/5/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

2. Quản lý tài sản được Nhà nước giao quản lý, sử dụng:

- Trung tâm đang được UBND tỉnh giao quản lý, bảo vệ 02 trụ sở cơ quan bảo hiểm xã hội và một số cơ sở nhà đang trong quá trình hoàn tất thủ tục bán đấu giá và một số chung cư trên địa bàn tỉnh (Thời điểm thanh tra, 2 trụ sở của cơ quan bảo hiểm xã hội đã được bán đấu giá thành công).

Qua thanh tra cho thấy, Trung tâm chưa thực hiện tốt việc theo dõi quản lý, sử dụng tài sản, cụ thể như sau::

a) Đối với Chung cư nhà ở xã hội D7-D10:

Quyết định 803/QĐ-UBND ngày 02/6/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành công trình Nhà ở xã hội tại khu dân cư D7-D10, giá trị quyết toán 104.498.572.284 đồng, giao Trung tâm tiếp nhận và ghi tăng tài sản dài hạn 104.498.572.284 đồng; trong đó phần vốn NSNN giao Trung tâm là 32.884.791.313 đồng theo Quyết định số 2135/QĐ-UBND ngày 03/12/2020, Trung tâm có trách nhiệm lập phương án khai thác tăng trệt thu hồi hoàn trả NSNN, số còn lại do người mua nhà tự chi trả (hiện nay từ tầng 2 đến tầng 7 đã bán toàn bộ cho người mua và phần lớn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở).

- Đối với giá trị quyền sử dụng đất Chung cư nhà ở xã hội D7-D10: Trung tâm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 26/8/2014, diện tích 5.150 m² đất ở tại đô thị (số ký hiệu: BQ 699970, thửa đất số 276, tờ bản đồ số 10, thời hạn sử dụng lâu dài; được miễn tiền sử dụng đất theo quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 21/7/2014). Sau khi công trình hoàn thành vào năm 2020, Trung tâm chưa thực hiện việc xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của Trung tâm theo quy định tại Điều 101, Điều 104 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP của Chính phủ.

- Quyết định số 2135/QĐ-UBND ngày 03/12/2020 của UBND tỉnh giao vốn ngân sách cho Trung tâm Quản lý nhà và Chung cư thực hiện Dự án Nhà ở xã hội

tại khu dân cư D7-D10, tổng số tiền 32.884.791.313 đồng (Vốn NSNN tính: 4.728.413.319đ; vốn Quỹ phát triển nhà ở: 18.634.260.602đ; vốn ủy thác Quỹ đầu tư phát triển tính: 9.522.117.392đ);

Ngày 18/9/2020, UBND tỉnh có văn bản số 3355/UBND-KTTH về chấp thuận chủ trương về xây dựng phương án khai thác tầng trệt Chung cư D7-D10 (diện tích 2.059m², theo hình thức đấu giá); Quyết định số 2176/QĐ-UBND ngày 17/11/2021 của UBND tỉnh phê duyệt Phương án Khai thác tầng trệt Chung cư D7-D10 vào mục đích cho thuê dịch vụ để thu hồi vốn hoàn trả NSNN số tiền 32.884.791.313 đồng, bao gồm: 28.436.200.623 đồng được tính thời gian thu hồi hoàn trả NSNN theo nguồn vốn đầu tư công trong thời hạn 50 năm và 4.448.590.690 đồng sẽ được hoàn trả NSNN từ tiền bán căn hộ. Theo báo cáo, hiện nay Trung tâm đã thu được số tiền 2.925.225.469 đồng nộp vào NSNN từ việc thu bán căn hộ; đối với việc khai thác diện tích cho thuê hoạt động dịch vụ thì do một số cơ sở hạ tầng (đường nội bộ, sân...) chưa hoàn chỉnh, quá trình triển khai đấu giá (5 lần) không có khách hàng đăng ký tham gia. Do đó, ngày 18/01/2023 Chủ tịch UBND tỉnh có công văn số 225/UBND-KTTH về việc tạm ngừng thực hiện việc đấu giá khai thác tầng trệt chung cư Nhà ở xã hội D7-D10 cho đến khi các tuyến đường nội bộ và hệ thống hạ tầng khu dân cư D7-D10 được đầu tư hoàn chỉnh. Đến thời điểm thanh tra, hệ thống hạ tầng đã được khắc phục, Trung tâm cũng đang tiếp tục xây dựng các đề án trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để đưa vào khai thác, tránh lãng phí.

- Đối với tầng hầm Chung cư D7-D10: Chưa được quan tâm chỉ đạo khai thác có hiệu quả, hiện nay chỉ đang sử dụng để giữ xe có thu tiền đối với các hộ dân sinh sống tại chung cư, mức thu theo quy định tại Quyết định số 43/2017/QĐ-UBND ngày 05/6/2017 của UBND tỉnh Ninh Thuận Quy định giá dịch vụ trông giữ xe trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

b) Căn nhà số 505 Thống Nhất:

Quyết định số 267/QĐ-UBND ngày 09/4/2011 của UBND tỉnh về việc thu hồi 55 m² đất đã cho Công ty Du lịch Ninh Thuận thuê (nhà số 505 Thống Nhất) và giao cho Trung tâm quản lý; Quyết định số 1780/QĐ-UBND ngày 06/12/2022 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 2135/QĐ ngày 10/6/2002 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị Định, theo đó xác định lại trị giá nhà để chi trả cho người thừa kế hợp pháp là ông Hồ Công Mạnh Hùng số tiền là 2.633.520.672 đồng (nhà cấp IIb: 1.118.270.672đ; đất 104,5m²: 1.515.250.000đ), tuy nhiên Trung tâm chưa căn cứ vào quyết định trên để làm cơ sở ghi sổ kế toán tài sản theo quy định.

c) Căn nhà số 592 Thống Nhất (rạp hát Thanh Bình cũ):

- Quyết định số 2848/QĐ-UBND ngày 14/11/2016 của UBND tỉnh về việc giao nhà và đất căn nhà số 592 Thống Nhất cho Trung tâm quản lý, sử dụng với tổng diện tích đất 882,7m²; nhà cấp IV, một tầng, diện tích xây dựng 716,81 m², trong đó 647,23 m² diện tích đang sử dụng, diện tích còn lại là nhà vệ sinh và

không sử dụng (các căn cứ giao: Luật Đất đai 2013, Luật Xây dựng 2014, Luật Nhà ở 2013 và các văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở); việc xác định giá trị tài sản giao theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Thông tư số 45/2018/TT-BTC như sau: *“Đối với các tài sản cố định đã có quyết định giao, điều chuyển trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà trước khi giao, điều chuyển tài sản đó chưa được theo dõi trên sổ kế toán hoặc khi thực hiện bàn giao, tiếp nhận chưa đánh giá lại giá trị tài sản thì cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp tiếp nhận tài sản có trách nhiệm đánh giá lại giá trị tài sản theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 7 Thông tư này để ghi sổ kế toán, xác định thời gian sử dụng và tỷ lệ hao mòn tài sản cố định theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Thông tư này làm cơ sở để kế toán tài sản cố định”*. Đến nay, Trung tâm chưa thực hiện đánh giá lại giá trị tài sản là không đúng quy định nêu trên.

- Đối với việc cho thuê căn nhà số 592 Thống Nhất:

+ Thực hiện ý kiến chỉ đạo tại văn bản số 4898/UBND-TH ngày 16/12/2008 của UBND tỉnh, Trung tâm đã ký kết Hợp đồng số 02/2009/HĐTN ngày 20/3/2009 cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Yến Việt thuê để nuôi, khai thác bảo tồn, phát triển đàn chim yến tự nhiên đang cư trú trong rạp; thời hạn cho thuê là 49 năm (từ ngày 01/01/2009 đến ngày 01/01/2058). Diện tích đất sử dụng 882,7 m²; diện tích xây dựng đang sử dụng 647,23 m², loại nhà cấp IV, 01 tầng; giá cho thuê nhà và đất: 113.422.120 đồng/năm (đất: 32.889.400đ; nhà: 80.532.720đ theo Quyết định số 138/2008/QĐ-UBND; sau 05 năm sẽ trình UBND tỉnh điều chỉnh giá cho thuê nhà). Hiện nay, Trung tâm đang áp dụng mức giá cho thuê nhà theo Quyết định số 36/2021/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 của UBND tỉnh quy định giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận. Theo đó, giá cho thuê nhà (chưa bao gồm VAT 10%) là 110.371.646 đồng/tháng (26.035đ/m²/tháng * 647,23m² * 6,55); giá thuê đất 98.839.803 đồng/năm (thông báo số 2970/TB-CT ngày 02/7/2020 của Cục thuế tỉnh: 111.974,4đ/m²/năm * 882,7m²; thời gian ổn định 5 năm từ 01/01/2020-31/12/2024, đơn vị thuê nộp trực tiếp vào NSNN).

Tuy nhiên, qua thanh tra cho thấy, căn nhà 592 Thống nhất Trung tâm đang cho doanh nghiệp thuê để nuôi và khai thác chim yến, không có chức năng về nhà ở theo quy định Luật Nhà ở năm 2014. Theo quy định Luật quản lý tài sản công năm 2017: *“Tài sản công là tài sản thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý, bao gồm: tài sản được xác lập quyền sở hữu toàn dân (khoản 1 Điều 3); tài sản được xác lập quyền sở hữu toàn dân theo quy định pháp luật bao gồm: tài sản bị tịch thu; tài sản vô chủ, bị đánh rơi, bỏ quên, bị vùi lấp (khoản 5 Điều 4)....* Theo quy định trên thì nhà số 592 Thống Nhất được xác định là tài sản công, như vậy về bản chất là Trung tâm đang cho thuê tài sản công, do đó phải thực hiện việc quản lý, sử dụng, cho thuê đúng quy định theo Luật Quản lý tài sản công năm 2017, Nghị định số 151/2017/NĐ-CP của Chính phủ và các văn bản có liên quan.

VII. Công tác quản lý tài chính:

- Thực hiện tốt việc mở sổ kế toán đầy đủ theo quy định, thủ tục thanh toán chặt chẽ, chứng từ kế toán thực hiện đúng quy định Luật Kế toán năm 2015; tuân thủ các quy định về cơ chế tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công lập;

- Xây dựng quy chế chi tiêu nội bộ theo quy định tại Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21/6/2021 của Chính phủ và Thông tư số 56/2022/TT-BTC ngày 16/9/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài chính phù hợp nguồn thu hoạt động hàng năm và thực hiện theo quy chế;

- Đối với số tiền phải thu hồi qua thẩm tra quyết toán Chung cư nhà ở xã hội D7-D10: 279.370.811 đồng (theo quyết định số 803/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh), theo báo cáo tại Công văn số 154/TT-HCTH ngày 03/5/2024 thì hiện nay Trung tâm đã thu hồi nợ NSNN tổng số tiền 47.400.000 đồng, số còn lại chưa thu hồi 231.970.881 đồng (Trung tâm: 122.285.676 đ, Công ty TNHH Việt Hoàng: 109.685.135đ);

- Đối với số tiền nhận rồi từ các khoản thu hồi vốn đầu tư chưa đến kỳ thanh toán, Trung tâm chuyển sang hình thức gửi tiết kiệm có kỳ hạn tại Ngân hàng Liên Việt, tổng số tiền lãi thu được trong 2 năm: 73.112.001 đồng (không sử dụng, đang theo dõi trên tài khoản tại ngân hàng) là phù hợp.

VIII. Công khai tài chính

Trung tâm thực hiện công khai tài chính đầy đủ theo quy định tại Thông tư số 90/2018/TT-BTC ngày 28/9/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 61/2017/TT-BTC ngày 15/6/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về công khai ngân sách đối với đơn vị dự toán ngân sách, tổ chức được ngân sách nhà nước hỗ trợ.

PHẦN C. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ VÀ BIỆN PHÁP XỬ LÝ

I. Kết luận

1. Ưu điểm:

Nhìn chung, Trung tâm thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ được giao; hàng năm xây dựng dự toán, Quy chế chi tiêu nội bộ và Quy chế quản lý sử dụng tài sản công và thực hiện theo dự toán, quy chế đã xây dựng.

Chế độ, chính sách quyền lợi của viên chức và người lao động được Lãnh đạo Trung tâm quan tâm, giải quyết kịp thời.

Thực hiện tốt công tác quản lý tài chính, kế toán theo quy định Luật Kế toán năm 2015.

2. Những mặt còn tồn tại, hạn chế

Bên cạnh những kết quả đạt được, trong công tác quản lý tài sản trong 02 năm 2022, 2023 vẫn còn tồn tại, hạn chế như sau:

a) Đối với quản lý tài sản:

- Chung cư nhà ở xã hội D7-D10:

+ Đối với giá trị quyền sử dụng đất: Sau khi công trình hoàn thành từ năm 2020, Trung tâm chưa thực hiện việc xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính

vào giá trị tài sản của Trung tâm theo quy định tại Điều 101, Điều 104 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP của Chính phủ;

+ Chưa khai thác hiệu quả tầng trệt Chung cư D7-D10 vào mục đích cho thuê dịch vụ theo hình thức đấu giá cho thuê mặt bằng để kinh doanh dịch vụ tại Quyết định số 2176/QĐ-UBND do hệ thống hạ tầng chưa hoàn chỉnh; điều này ảnh hưởng đến việc chậm thu hồi vốn NSNN, đồng thời gây lãng phí tài sản;

+ Đối với tầng hầm Chung cư D7-D10: Chưa được quan tâm chỉ đạo khai thác có hiệu quả, hiện nay chỉ đang sử dụng để giữ xe có thu tiền đối với các hộ dân sinh sống tại chung cư.

- Căn nhà số 505 Thống Nhất: Quyết định số 1780/QĐ-UBND ngày 06/12/2022 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 2135/QĐ ngày 10/6/2002 của Chủ tịch UBND tỉnh, trong đó xác định lại tổng trị giá nhà và đất là 2.633.520.672 đồng, Trung tâm chưa căn cứ vào quyết định trên để làm cơ sở ghi sổ kế toán tài sản theo quy định.

- Căn nhà số 592 Thống Nhất (rap hát Thanh Bình cũ): Quyết định số 2848/QĐ-UBND ngày 14/11/2016 của UBND tỉnh căn cứ theo các quy định Luật Đất đai 2013, Luật Xây dựng 2014, Luật Nhà ở 2013 và các văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở để giao nhà và đất căn nhà số 592 Thống Nhất cho Trung tâm quản lý, sử dụng là chưa phù hợp, dẫn đến Trung tâm cho doanh nghiệp thuê theo quy định của UBND tỉnh về giá cho thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại là không đúng. Đến nay, Trung tâm chưa thực hiện việc xác định giá trị tài sản được giao để phản ánh vào sổ kế toán theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Thông tư số 45/2018/TT-BTC ngày 07/5/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

* Đối với việc cho doanh nghiệp thuê nhà 592 Thống Nhất: Theo quy định Luật quản lý tài sản công năm 2017 thì nhà số 592 Thống Nhất được xác định là tài sản công, do đó phải thực hiện việc quản lý, sử dụng, cho thuê đúng quy định theo Luật quản lý tài sản công năm 2017, Nghị định số 151/2017/NĐ-CP của Chính phủ và các văn bản có liên quan. Tuy nhiên, hiện nay Trung tâm đang thực hiện theo quy định Luật Nhà ở năm 2014 và áp giá cho thuê theo quyết định của UBND tỉnh là chưa phù hợp.

b) Công tác quản lý tài chính:

Việc thu hồi nộp NSNN số tiền xuất toán qua thẩm tra quyết toán Chung cư nhà ở xã hội D7-D10 còn chậm, đến nay vẫn còn 231.970.881 đồng chưa thu hồi.

3. Nguyên nhân:

a) Nguyên nhân khách quan:

- Việc Trung tâm chưa thực hiện đúng quy định về quản lý, sử dụng đối với một số tài sản như: căn nhà số 592 Thống Nhất, 11 căn hộ tại khu tập thể đường sắt Cà Ná do còn vướng về một số thủ tục pháp lý, thay đổi chính sách...

- Đối với khai thác chưa hiệu quả tầng trệt Chung cư D7-D10, do cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện, chưa có lợi thế về thương mại dịch vụ, do đó chưa thu hút được nhà đầu tư.

b) Nguyên nhân chủ quan:

- Giám đốc Trung tâm chưa kịp thời chỉ đạo bộ phận chuyên môn thực hiện đúng các quy định về quản lý, sử dụng tài sản theo quy định;
- Bộ phận kế toán Trung tâm chưa chủ động nghiên cứu, tham mưu giám đốc thực hiện các quy định về quản lý, sử dụng tài sản công và trình tự, thủ tục cho thuê tài sản công theo quy định hiện hành.

4. Trách nhiệm:

- Đề xảy ra các sai sót nêu trên, trách nhiệm trước hết thuộc về Lãnh đạo và Kế toán Trung tâm qua các thời kỳ;
- Sở Xây dựng là đơn vị chủ quản nhưng chưa thực hiện tốt việc tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định giao tài sản cho Trung tâm theo quy định của pháp luật, dẫn đến việc cho thuê tài sản không đúng quy định.

II. Kiến nghị biện pháp xử lý:

1. Đối với Trung tâm Quản lý nhà và Chung cư:

- Hạch toán tăng tài sản và mở sổ kế toán theo dõi đối với căn nhà số 505 Thông Nhất: 2.633.520.672 đồng (tài sản hữu hình: 1.118.270.672đ; tài sản vô hình: 1.515.250.000đ).

- Đối với tài sản vô hình là giá trị quyền sử dụng đất Chung cư Nhà ở xã hội D7-D10: Đề nghị Trung tâm căn cứ vào thông tin ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và quy định tại các điều từ Điều 100 đến Điều 104 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP để thực hiện đúng quy định.

- Đối với việc cho thuê tài sản (rap hát Thanh Bình cũ): Đề nghị Trung tâm thực hiện các công việc sau:

+ Lập đề án sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê... theo quy định tại khoản 1 Điều 44 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP của Chính phủ;

+ Đánh giá lại giá trị tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 17 Thông tư số 23/2023/TT-BTC ngày 25/4/2023 hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp: *“Đối với tài sản cố định đã có quyết định giao, điều chuyển trước ngày Thông tư số 45/2018/TT-BTC ngày 07 tháng 5 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính có hiệu lực thi hành (ngày 02 tháng 7 năm 2018) mà trước khi giao, điều chuyển tài sản đó chưa được theo dõi trên sổ kế toán hoặc khi thực hiện bàn giao, tiếp nhận chưa đánh giá lại giá trị tài sản thì cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp tiếp nhận tài sản có trách nhiệm đánh giá lại giá trị tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Thông tư này để ghi sổ kế toán, xác định mức hao mòn hàng năm của tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Thông tư này để kế toán tài sản cố định từ năm tài chính 2023”*.

+ Trích khấu hao đối với tài sản cho thuê theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 55 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017: *“Việc sử dụng tài sản công*

vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết phải tính đủ khấu hao tài sản cố định, thực hiện đầy đủ về thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác với Nhà nước theo quy định của pháp luật”. (sau khi được xác định giá trị tài sản);

+ Thực hiện các thủ tục cho thuê đúng theo quy định tại khoản 5 Điều 136 Nghị định số 151/2017/NĐ-CP của Chính phủ: “Đối với Hợp đồng kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết đã ký trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết thì người đứng đầu cơ quan, tổ chức, đơn vị có trách nhiệm chấm dứt Hợp đồng để quản lý, sử dụng tài sản công theo đúng quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và Nghị định này”;

- Đối với 11 căn hộ tại khu tập thể đường sắt Cà Ná hiện nay Tổng Công ty Đường sắt chưa có phương án sắp xếp nhà đất theo quy định. Do đó, đề nghị Trung tâm tiếp tục phối hợp các cơ quan, đơn vị liên quan theo dõi để tham mưu cấp có thẩm quyền hoàn tất các thủ tục pháp lý và tiếp nhận để quản lý, sử dụng khi có quyết định bàn giao tài sản cho địa phương của Bộ Tài chính.

- Đề nghị Trung tâm khẩn trương hoàn thiện các phương án trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, tổ chức đấu giá cho thuê khai thác có hiệu quả tầng trệt Chung cư D7-D10 theo đúng mục đích của dự án được duyệt, đồng thời thu hồi hoàn trả nguồn cho NSNN, số tiền còn lại 29.959.565.844 đồng (32.884.791.313đ - 2.925.225.469đ), trong đó thu hồi từ việc bán căn hộ là 1.523.365.221 đồng.

- Đề nghị Trung tâm tiếp tục thu hồi nộp NSNN số tiền đã xuất toán đối với dự án Chung cư nhà ở xã hội D7-D10, số còn lại 231.970.811 đồng theo Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 02/6/2020 của UBND tỉnh;

- Đối với 2 cơ sở nhà, đất tại số nhà 505 và 592 Thống Nhất, đề nghị Trung tâm tham mưu Sở Xây dựng để trình cấp có thẩm quyền chuyển sang quản lý và sử dụng theo quy định Luật Quản lý tài sản công và đưa vào phương án sắp xếp theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 03/12/2017 và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

- Trên cơ sở những sai phạm nêu trên, đề nghị Trung tâm xác định và có hình thức kiểm điểm trách nhiệm tập thể, cá nhân có liên quan cho phù hợp quy định;

- Thực hiện đầy đủ, kịp thời các kiến nghị xử lý sau thanh tra, công khai kết luận thanh tra theo quy định tại điểm c Điều 49 Nghị định số 43/2023/NĐ-CP ngày 30/6/2023 của Chính phủ, báo cáo kết quả thực hiện Kết luận thanh tra gửi về Thanh tra Sở Tài chính theo quy định tại Nghị định số 33/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Đối với Sở Xây dựng:

- Đề nghị Sở Xây dựng chỉ đạo Trung tâm căn cứ các quy định về Luật Quản lý tài sản công năm 2017 và các văn bản có liên quan khẩn trương tham mưu UBND tỉnh ban hành quyết định thay thế Quyết định số 2848/QĐ-UBND ngày

14/11/2016 theo đúng quy định về tài sản công; đồng thời tham mưu trình cấp có thẩm quyền phương án sắp xếp tài sản công của ngành xây dựng đối với 2 cơ sở nhà đất tại căn nhà số 505 và 592 Thống Nhất theo đúng quy định. Đồng thời, chỉ đạo và hướng dẫn Trung tâm thực hiện đúng các quy định về trích khấu hao/hao mòn tài sản, xây dựng đề án cho thuê tài sản công và thực hiện đấu giá cho thuê tài sản theo quy định;

- Tăng cường kiểm tra, giám sát, hướng dẫn, chấn chỉnh kịp thời các sai sót liên quan đến công tác quản lý tài chính, kế toán, quản lý sử dụng tài sản công tại các đơn vị trực thuộc theo đúng quy định.

- Chỉ đạo Trung tâm thực hiện nghiêm túc các nội dung sau khi Kết luận thanh tra được ban hành./.

Nơi nhận:

- Thanh tra Bộ Tài chính;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy; (Báo cáo)
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Trung tâm Quản lý Nhà và Chung cư;
- GD, PGD Ng.Hùng;
- Các phòng thuộc Sở: QLNS,QLGCS và TCĐT;
- Lưu: VT, HSTT.

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



Hồ Thị Diễm Loan

