

Số: /KL-TTra

Bình Định, ngày tháng 6 năm 2024

## KẾT LUẬN THANH TRA

**Về việc thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua; quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư tại các dự án Nhà ở xã hội.**

Thực hiện Quyết định số 04/QĐ-TTra ngày 26/02/2024 của Chánh Thanh tra Sở Xây dựng về việc thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua; quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư tại các dự án Nhà ở xã hội. Thời kỳ từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2023. Đoàn thanh tra tiến hành thanh tra tại Chung cư Nhà ở xã hội Phú Mỹ - Quy Nhơn (Simona Home); Chung cư Nhà ở xã hội Hoàng Văn Thụ (Phân mở rộng) và Chung cư Nhà ở xã hội An Phú Thịnh.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 01/BC-ĐTTra ngày 13/5/2024 của Trưởng đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra Sở Xây dựng kết luận thanh tra như sau:

### I. KHÁI QUÁT CHUNG

#### 1. Chung cư Nhà ở xã hội Phú Mỹ - Quy Nhơn (Simona Home).

Dự án Chung cư Nhà ở xã hội Phú Mỹ - Quy Nhơn (Simona Home) được xây dựng tại tổ 4, khu vực 11, phường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn, Công trình được Sở Xây dựng Bình Định cấp Giấy phép xây dựng số 63/GPXD ngày 09/9/2015, quy mô đầu tư xây dựng mới 02 block chung cư, 09 tầng. Tổng số căn hộ của dự án là 237 căn. Công trình đã thi công xây dựng xong và đưa vào sử dụng từ năm 2017, đến nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

- Dự án Chung cư Nhà ở xã hội Phú Mỹ - Quy Nhơn (Simona Home) do Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn làm chủ đầu tư, địa chỉ: Số 145A đường Trần Hưng Đạo, phường Lê Lợi, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, là doanh nghiệp có giấy phép đăng ký doanh nghiệp số 4101427606 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 20/6/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 16/01/2024; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3014827544 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 10/11/2015.

- Đã được UBND thành phố Quy Nhơn công nhận Ban quản trị Chung cư tại các Quyết định số 5287/QĐ-UBND ngày 29/5/2018 (nhiệm kỳ 2018-2021);

Quyết định số 10055/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 (nhiệm kỳ 2019-2022), Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 11/01/2023 (nhiệm kỳ 2023-2025) và Quyết định số 1889/QĐ-UBND ngày 05/4/2024 (nhiệm kỳ 2024-2026)

## **2. Chung cư Nhà ở xã hội Hoàng Văn Thụ (Phần mở rộng).**

Dự án Chung cư Nhà ở xã hội Hoàng Văn Thụ (phần mở rộng) được xây dựng tại khu vực 6, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn. Công trình được Sở Xây dựng Bình Định cấp Giấy phép xây dựng số 08/GPXD ngày 30/01/2019 và điều chỉnh GPXD ngày 05/02/2021. Quy mô đầu tư xây dựng mới 01 khối nhà chung cư 20 tầng và tum kỹ thuật; một khối nhà phụ trợ 01 tầng. Tổng số căn hộ của dự án là 293 căn, bao gồm: 206 căn hộ nhà ở xã hội để bán; 38 căn hộ thương mại; 49 căn hộ nhà ở xã hội để cho thuê. Công trình đã thi công xây dựng xong và đưa vào sử dụng từ năm 2022.

- Dự án Chung cư Nhà ở xã hội Hoàng Văn Thụ (phần mở rộng) do Công ty TNHH Trainco Bình Định làm chủ đầu tư, địa chỉ: Lô C13 đường Xuân Thủy, phường Quang Trung, TP Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, là doanh nghiệp có giấy phép đăng ký doanh nghiệp số 4101465841 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 01/06/2016, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 29/12/2023, có ngành nghề kinh doanh là kinh doanh bất động sản.

- Đã được UBND thành phố Quy Nhơn công nhận Ban quản trị Chung cư tại Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 02/02/2023 của UBND thành phố Quy Nhơn (nhiệm kỳ 2023-2025).

## **3. Chung cư Nhà ở xã hội An Phú Thịnh.**

Dự án Chung cư Nhà ở xã hội An Phú Thịnh được xây dựng tại Lô B1-32, Khu đô thị mới An Phú Thịnh, Phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn. Công trình được Sở Xây dựng Bình Định cấp Giấy phép xây dựng số 30/GPXD ngày 26/5/2020. Quy mô đầu tư xây dựng mới 03 khối chung cư với quy mô 19 tầng nổi không bao gồm tầng kỹ thuật, mái (02 Block B+C chung khối để, 01 Block A riêng lẻ, với tổng số 926 căn (Trong đó: Block A có 304 căn, Block B có 313 căn, Block C có 309 căn). Công trình đã thi công xây dựng xong và đưa vào sử dụng từ năm 2022 đối với Block A và tháng 2/2024 đối với Block B và C.

- Dự án Chung cư Nhà ở xã hội An Phú Thịnh do Công ty CP Phát triển Đầu tư Xây dựng và Du Lịch An Phú Thịnh làm chủ đầu tư, địa chỉ: Số 161 Trần Cao Vân, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, là doanh nghiệp có giấy phép đăng ký doanh nghiệp số 4100576997 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 20/9/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 29/11/2022. Hiện tại Chung cư chưa thành lập Ban quản trị chung cư.

## **II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH**

### **1. Chung cư Nhà ở xã hội Phú Mỹ - Quy Nhơn (Simona Home).**

- Tổng số căn hộ của dự án là 237 căn nhà ở xã hội. Trong đó Kiểm toán nhà nước đã kiểm tra nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê

mua căn hộ nhà ở xã hội gồm 237/237 căn hộ. Sau giai đoạn Kiểm toán có 03 căn nhận chuyển nhượng lại, Đoàn thanh tra chọn 03 căn nhận chuyển nhượng lại để kiểm tra, xác minh theo quy định.

- Ban quản trị chung cư được thành lập lần đầu theo Quyết định số 5287/QĐ-UBND ngày 29/5/2018 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc công nhận Ban quản trị Chung cư NOXH Phú Mỹ - Quy Nhơn (SIMONA HOME), phường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn (nhiệm kỳ 2018-2021).

- Ngày 30/12/2019 thay đổi Ban quản trị tại Quyết định số 10055/QĐ-UBND của UBND thành phố Quy Nhơn (nhiệm kỳ 2019-2022).

- Ngày 11/01/2023 thay đổi Ban quản trị tại Quyết định số 291/QĐ-UBND của UBND thành phố Quy Nhơn (nhiệm kỳ 2023-2025).

- Ngày 18/5/2022 Giám đốc Sở Xây dựng có Quyết định số 169/QĐ-SXD về việc thanh tra công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư (thời kỳ 01/01/2016 đến ngày 30/12/2021). Do vậy, Đoàn thanh tra tiến hành kiểm tra việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư (thời kỳ 01/01/2022 đến ngày 31/12/2023).

## **2. Chung cư Nhà ở xã hội Hoàng Văn Thụ (Phần mở rộng)**

- Tổng số căn hộ của dự án là 293 căn, bao gồm: 206 căn hộ nhà ở xã hội để bán; 38 căn hộ thương mại; 49 căn hộ nhà ở xã hội để cho thuê. Trong đó Kiểm toán nhà nước đã kiểm tra nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua căn hộ nhà ở xã hội gồm: 206 căn hộ nhà ở xã hội; 38 căn hộ thương mại; 22 căn hộ nhà ở xã hội để cho thuê. Sau giai đoạn Kiểm toán còn lại 27 căn nhà ở xã hội để cho thuê (trong đó 17/27 đã ký hợp đồng, 10/27 căn chưa ký hợp đồng). Đoàn thanh tra chọn 17 hồ sơ các căn nhà ở xã hội để cho thuê đã ký hợp đồng với khách hàng để kiểm tra, xác minh theo quy định.

- Ngày 15/01/2023 Hội nghị nhà chung cư lần đầu và bầu ban quản trị chung cư Hoàng Văn Thụ (phần mở rộng) tại Quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 02/02/2023 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc công nhận Ban quản trị Chung cư Hoàng Văn Thụ phần mở rộng, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn (nhiệm kỳ 2023-2025).

## **3. Chung cư Nhà ở xã hội An Phú Thịnh.**

- Quy mô đầu tư xây dựng mới 03 khối chung cư với quy mô 19 tầng nổi, tổng số 926 căn (trong đó: Block A có 304 căn, Block B có 313 căn, Block C có 309 căn). Trong đó Kiểm toán nhà nước đã kiểm tra nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua căn hộ nhà ở xã hội gồm: 623/926 căn hộ nhà ở xã hội. Sau thời gian Kiểm toán nhà nước, Chủ đầu tư đã ký kết hợp đồng mua bán với khách hàng 303 căn hộ (trước ngày 31/12/2023 ký hợp đồng 299 căn; sau ngày 31/12/2023 ký hợp đồng 04 căn). Đoàn thanh tra chọn ngẫu nhiên 110/299 căn để tiến hành kiểm tra, xác minh theo quy định.

- Chung cư Nhà ở xã hội An Phú Thịnh chưa thành lập Ban quản trị chung cư (chưa quá 01 năm theo quy định, kể từ ngày có Văn bản nghiệm thu của cơ quan có thẩm quyền).

Qua kết quả kiểm tra, xác minh các hồ sơ, Đoàn thanh tra ghi nhận kết quả việc chấp hành các quy định của pháp luật về nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua; việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư của các chủ đầu tư và ban quản trị các chung cư thông qua Biên bản kiểm tra, xác minh đã được các bên ký xác nhận ngày 26/4/2024.

### **III. KẾT LUẬN**

#### **1. Kết quả đạt được**

##### **a) Đối với các Chủ đầu tư**

- Các dự án Chung cư đã được chủ đầu tư thực hiện bàn giao đưa vào sử dụng theo quy định, góp phần tạo mỹ quan đô thị thành phố, đồng thời giải quyết phần lớn nhu cầu về nhà ở của người dân có thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh.

- Chủ đầu tư đã thực hiện công tác thu phí bảo trì, có lập tài khoản tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam và bàn giao cho ban quản trị hoặc đang tạm giữ phần kinh phí bảo trì phần sở hữu chung khi chưa thành lập ban quản trị theo quy định.

##### **b) Đối với các Ban quản trị nhà chung cư.**

- Ban quản trị chung cư có mở tài khoản để quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư cơ bản đảm bảo theo quy định. Nội dung bảo trì các hạng mục của nhà chung cư được sử dụng kinh phí bảo trì theo quy định. Việc bảo trì được thực hiện trên cơ sở ký kết các hợp đồng giữa Ban quản trị với đơn vị thực hiện bảo trì, kết thúc việc bảo trì các bên thực hiện thanh toán hợp đồng, có các hoá đơn, chứng từ liên quan đến việc bảo trì theo quy định.

#### **2. Sai sót, thiếu sót**

Bên cạnh những kết quả đạt được, việc chấp hành các quy định của pháp luật về nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua; quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư của các Chủ đầu tư và Ban quản trị chung cư cũng còn những sai sót, thiếu sót sau:

##### **2.1 Chung cư Nhà ở xã hội Phú Mỹ - Quy Nhơn (Simona Home).**

##### **2.1.1 Đối với Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn**

Đến thời điểm thanh tra, 237/237 căn hộ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đạt tỉ lệ 100%.

Sau thời điểm kiểm toán nhà nước đến ngày 31/12/2023, có phát sinh giao dịch đối với 03 căn hộ (nhận chuyển nhượng lại).

Việc chuyển nhượng lại các căn hộ trên thực hiện sau 05 năm kể từ thời điểm mua bán và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, cơ bản đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

### **2.1.2 Việc bảo trì và quản lý phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định (Đối với Công ty TNHH đầu tư xây dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn).**

- Thời kỳ từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/12/2021, Sở Xây dựng ban hành Kết luận thanh tra số 04/KL-SXD ngày 15/8/2022, trong đó có nội dung, Công ty TNHH đầu tư xây dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn có một số tồn tại, hạn chế như: *chủ đầu tư chưa nêu rõ phạm vi công việc cần bảo trì, để phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 33 Thông tư số 02/2016/TT-BXD; không có thông báo cho Sở Xây dựng Bình Định là chưa phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 109 Luật Nhà ở năm 2014.* Việc này, Công ty TNHH đầu tư xây dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn đã có báo cáo giải trình tại Văn bản số 137/BC-PMQN ngày 30/8/2022, cơ bản phù hợp theo quy định.

- Thời kỳ từ ngày 01/01/2022 đến nay: Chủ đầu tư đã bàn giao toàn bộ kinh phí bảo trì cho Ban quản trị chung cư quản lý, sử dụng theo đúng quy định tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021.

### **2.1.3 Đối với Ban Quản trị Chung cư:**

#### *a) Thời kỳ từ năm 2018 - 2021*

- Ban quản trị chung cư được thành lập theo Quyết định số 5287/QĐ-UBND ngày 29/5/2018 của UBND thành phố Quy Nhơn về việc công nhận Ban quản trị Chung cư NOXH Phú Mỹ - Quy Nhơn (SIMONA HOME), phường Ngô Mỹ, thành phố Quy Nhơn (nhiệm kỳ 2018 - 2021), gồm 05 thành viên.

- Ngày 30/12/2019 thay đổi Ban quản trị chung cư tại Quyết định số 10055/QĐ-UBND Quyết định về việc công nhận Ban quản trị Chung cư NOXH Phú Mỹ - Quy Nhơn (SIMONA HOME), phường Ngô Mỹ, thành phố Quy Nhơn (nhiệm kỳ 2019-2022), gồm 03 thành viên.

- Thời kỳ từ năm 2018 đến ngày 30/12/2021, Sở Xây dựng ban hành Kết luận thanh tra số 04/KL-SXD ngày 15/8/2022, trong đó có nội dung, Ban quản trị chung cư có một số tồn tại, hạn chế trong công tác quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà Chung cư, nhưng đến nay chưa khắc phục.

*b) Thời kỳ từ ngày 01/01/2022 đến ngày 10/01/2023 (sau thời kỳ thanh tra theo Kết luận thanh tra số 04/KL-SXD ngày 15/8/2022 của Sở Xây dựng):*

Ban quản trị được thành lập theo Quyết định số 10055/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của UBND thành phố Quy Nhơn (nhiệm kỳ 2019-2022), gồm 03 thành viên, Trưởng Ban quản trị: Ông Bùi Đoàn Quang Huy, Chủ căn hộ A 514.

Ban quản trị chung cư không thuê đơn vị có chức năng để thực hiện vận hành nhà chung cư là không đúng theo quy định tại Điều 105 của Luật Nhà ở, không lập kế hoạch bảo trì để báo cáo hội nghị nhà chung cư thông qua là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 33 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016; Ban quản trị chung cư dùng phí bảo trì để thanh toán chi phí cho một số công việc như: bảo trì thang máy, kiểm định thang máy, hút hầm cầu, thay trụ chữa cháy, sạc bình chữa cháy, sửa chữa máy bơm chữa cháy không đúng theo quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016.

*c) Thời kỳ từ ngày 11/01/2023 đến ngày 31/12/2023:*

Ban quản trị được thành lập theo Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 11/01/2023 về việc công nhận Ban quản trị Chung cư NOXH Phú Mỹ - Quy Nhơn (SIMONA HOME), phường Ngô Mây, thành phố Quy Nhơn (nhiệm kỳ 2023-2025), gồm 03 thành viên, Trưởng Ban quản trị: Ông Nguyễn Mạnh Hùng, Chủ căn hộ A 613.

Tuy nhiên, Ban quản trị đã quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì còn để xảy ra một số thiếu sót như: Trả tiền mua bảo hiểm cháy nổ chung cư và trả tiền cho công ty vệ sinh với số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 25/9/2023; trả tiền lương cho vệ sĩ với số tiền 30.000.000 đồng vào ngày 26/10/2023, không thuộc các mục được sử dụng kinh phí bảo trì là không đúng quy định tại Điều 34 Thông tư số 02/2016/TT-BXD 15/02/2016.

- Ngày 14/01/2024 Hội nghị thường niên của Ban quản trị chung cư, qua Hội nghị ban quản trị chung cư cũ xin miễn nhiệm và đã bầu ra ban quản trị mới; đồng thời ngày 05/4/2024 UBND thành phố Quy Nhơn có Quyết định số 1889/QĐ-UBND về việc công nhận Ban quản trị Chung cư NOXN Phú Mỹ - Quy Nhơn (SIMONA HOME), nhiệm kỳ (2024 – 2026), Ban quản trị gồm 03 thành viên.

- Ngoài ra, qua thanh tra phát hiện Ban quản trị chung cư tự vận hành nhà chung cư mà không thuê đơn vị có chức năng để thực hiện vận hành là không đúng theo quy định tại Điều 105 của Luật Nhà ở. Việc này, Sở Xây dựng đã ban hành các văn bản như: Văn bản số 1869/SXD-QLN&PTĐT ngày 13/7/2022; Văn bản số 3166/SXD-QLN&PTĐT ngày 19/9/2023 và Văn bản số 4224/SXD-QLN&PTĐT ngày 28/11/2023 của Sở Xây dựng về việc khẩn trương tổ chức hội nghị nhà chung cư, thực hiện quản lý, vận hành nhà chung cư theo quy định, nhưng đến nay Ban quản trị vẫn chưa thực hiện.

## **2.2 Chung cư Nhà ở xã hội Hoàng Văn Thụ (Phân mở rộng)**

### **2.2.1 Đối với Công ty TNHH Trainco Bình Định - Chủ đầu tư công trình:**

**a) Về nội dung kiểm toán nhà nước nêu ra:** “*Có 38 trường hợp không đủ cơ sở xác định đảm bảo điều kiện thu nhập theo quy định nhưng vẫn được xét duyệt và ký hợp đồng mua, thuê NOXH. Nguyên nhân: Theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, đối tượng được mua, thuê NOXH phải đảm bảo điều kiện về thu nhập “thu nhập thuộc diện không phải nộp thuế TNCN thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế TNCN”*”

Việc này, Sở Xây dựng đã có nhiều Văn bản gửi các cơ quan chức năng đề nghị hướng dẫn thực hiện, nhưng việc hướng dẫn chưa được rõ ràng để thực hiện, cụ thể; ngày 19/01/2024, UBND tỉnh có Văn bản số 502/UBND-KT gửi Văn phòng Chính phủ về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 (Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 01 năm 2024); theo đó, UBND tỉnh kính đề nghị Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về giải quyết tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản xem xét, hướng dẫn cụ thể việc xác định điều kiện **“không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân”** để làm cơ sở triển khai thực hiện đúng quy định. Hiện tại chưa có văn bản trả lời, khi nào có văn bản trả lời, Sở Xây dựng sẽ hướng dẫn cụ thể cho chủ đầu tư.

**b) Các hồ sơ sau thời điểm kiểm toán đến ngày 31/12/2023 (có 17 căn thuê).**

Chủ đầu tư đã chấp hành các quy định của pháp luật về nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội giai đoạn từ ngày 15/4/2022 đến 31/12/2023 cơ bản đảm bảo theo quy định:

### **2.2.2 Việc bảo trì và quản lý phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định (Đối với Công ty TNHH Trainco Bình Định)**

- Chủ đầu tư đã nộp toàn bộ phần kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của dự án Nhà ở xã hội cho Ban quản trị chung cư theo quy định tại khoản 1 Điều 108 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13. Tuy nhiên, vẫn còn 26 căn hộ chưa thực hiện nộp kinh phí bảo trì theo quy định do khách hàng chưa nhận bàn giao căn hộ theo đúng tiến độ hợp đồng đã ký kết.

### **2.2.3. Đối với Ban Quản trị Chung cư:**

*a) Về thành lập Ban Quản trị Chung cư:*

- Hội nghị nhà chung cư lần đầu ngày 15/01/2023, đã bầu ban quản trị chung cư Hoàng Văn Thụ (phần mở rộng), cơ bản đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.

- Ngày 02/02/2023, UBND thành phố Quy Nhơn có Quyết định số 433/QĐ-UBND về việc công nhận Ban quản trị Chung cư Hoàng Văn Thụ phần mở rộng,

phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn (nhiệm kỳ 2023-2025), cơ bản đảm bảo theo quy định.

*b) Về quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì:*

- Quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản trị nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư thông qua (được lập trong quy chế tổ chức và hoạt động của Ban quản trị chung cư Hoàng Văn Thụ (phần mở rộng) ngày 15/01/2023, cơ bản đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 24 Thông tư 02/2016/TT-BXD.

- Công ty TNHH Trainco Bình Định và Ban quản trị chung cư đã tổ chức bàn giao hồ sơ Chung cư Hoàng Văn Thụ (phần mở rộng) tại Biên bản bàn giao ngày 27/02/2023 cơ bản đảm bảo theo quy định.

- Đến thời điểm thanh tra, chưa phát sinh chi tiền kinh phí bảo trì.

- Đến thời điểm thanh tra, đã quá thời gian một năm, nhưng Ban quản trị chung cư chưa tổ chức hội nghị chung cư thường niên là chưa thực hiện đúng theo quy định tại Điều 15 Thông tư 02/2016/TT-BXD.

### **2.3 Chung cư Nhà ở xã hội An Phú Thịnh.**

#### **2.3.1. Đối với Công ty CP Phát triển Đầu tư Xây dựng và Du Lịch An Phú Thịnh - Chủ đầu tư công trình:**

**a) Về nội dung kiểm toán nhà nước nêu ra “Đối với 40 trường hợp có phát sinh nộp thuế TNCN tại địa phương và 22 trường hợp không đủ cơ sở xác định đảm bảo điều kiện quy định về thu nhập”**

Nội dung này, Sở Xây dựng đã có nhiều Văn bản gửi các cơ quan chức năng đề nghị hướng dẫn thực hiện, nhưng việc hướng dẫn chưa được rõ ràng để thực hiện, cụ thể; ngày 19/01/2024, UBND tỉnh có Văn bản số 502/UBND-KT gửi Văn phòng Chính phủ về việc báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/03/2023 (Từ tháng 3 năm 2023 đến tháng 01 năm 2024); theo đó, UBND tỉnh kính đề nghị Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về giải quyết tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản xem xét, hướng dẫn cụ thể việc xác định điều kiện “*không phải nộp thuế thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân*” để làm cơ sở triển khai thực hiện đúng quy định. Hiện tại chưa có văn bản trả lời, khi nào có văn bản trả lời, Sở Xây dựng sẽ hướng dẫn cụ thể cho chủ đầu tư.

**b) Các hồ sơ mua bán căn hộ sau thời điểm kiểm toán đến ngày 31/12/2023 là 299 căn, đoàn thanh tra kiểm tra 110/299 căn, kết quả cụ thể như sau:**

- Công ty CP Phát triển Đầu tư Xây dựng và Du Lịch An Phú Thịnh chấp hành các quy định của pháp luật về nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua giai đoạn từ ngày 08/4/2022 đến 31/12/2023, cơ bản đảm bảo theo quy định.



- Đối với 189 hồ sơ xét duyệt đối tượng được mua còn lại mà Đoàn thanh tra chưa kiểm tra (giai đoạn từ ngày 08/4/2022 đến 31/12/2023), đề nghị Công ty CP Phát triển Đầu tư Xây dựng và Du Lịch An Phú Thịnh kiểm tra, rà soát từng trường hợp cụ thể để đảm bảo việc xét duyệt đối tượng mua nhà ở xã hội theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

### **2.3.2. Việc bảo trì và quản lý phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định (Đối với Công ty CP phát triển đầu tư Xây dựng và Du lịch An Phú Thịnh)**

- Chủ đầu tư đã nộp toàn bộ phần kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của dự án Nhà ở xã hội An Phú Thịnh vào tài khoản Công ty CP Phát triển Đầu tư Xây dựng và Du Lịch An Phú Thịnh - Quỹ bảo trì Chung cư nhà ở xã hội An Phú Thịnh theo quy định tại khoản 1 Điều 108 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13. Tuy nhiên, vẫn còn 86 căn hộ chưa thực hiện nộp kinh phí bảo trì theo quy định do khách hàng chưa nhận bàn giao căn hộ theo đúng tiến độ hợp đồng đã ký kết.

- Hiện chủ đầu tư chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, chưa thành lập Ban quản trị chung cư (chưa quá thời hạn 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư đó được bàn giao đưa vào sử dụng (nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng ngày 07/02/2024)) phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 13 Thông tư 02/2016/TT-BXD.

- Về quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì: Chủ đầu tư đang quản lý phần kinh phí bảo trì; chưa phát sinh chi phí bảo trì.

## **IV. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ**

Căn cứ Luật Thanh tra số 11/2022/QH15; Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, các Nghị định, Thông tư hướng dẫn và các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan; Xét tính chất, mức độ sai sót, thiếu sót của các cơ quan, đơn vị và cá nhân liên quan, Trưởng đoàn thanh tra kiến nghị Chánh Thanh tra Sở Xây dựng kết luận đối với kết quả thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua; quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư tại các dự án Nhà ở xã hội, như sau:

### **1. Đối với các Chủ đầu tư**

- Đề nghị các bộ phận, cá nhân có liên quan nghiêm túc tổ chức rút kinh nghiệm với các sai sót, thiếu sót đã nêu trên; tăng cường hơn nữa vai trò, trách nhiệm của các Chủ đầu tư trong việc xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua; việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà Chung cư, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng đối với các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

- Đề nghị Công ty TNHH Trainco Bình Định có trách nhiệm đôn đốc đối với 26 chủ sở hữu căn hộ chưa thực hiện nhận bàn giao căn hộ theo hợp đồng đã ký kết, phải thực hiện nhận bàn giao căn hộ và nộp kinh phí bảo trì theo quy định.

- Đề nghị Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư XD và DL An Phú Thịnh:

+ Thực hiện rà soát toàn bộ các hồ sơ đã ký kết với khách hàng (189 hồ sơ xét duyệt đối tượng được mua còn lại mà Đoàn thanh tra chưa kiểm tra) để đảm bảo việc xét duyệt đối tượng mua nhà ở xã hội theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

+ Thực hiện đôn đốc đối với 86 chủ sở hữu căn hộ chưa thực hiện nhận bàn giao căn hộ theo hợp đồng đã ký kết, phải thực hiện nhận bàn giao căn hộ và nộp kinh phí bảo trì theo quy định.

+ Phối hợp với các cơ quan liên quan và các cư dân tổ chức hội nghị chung cư lần đầu và bầu Ban quản trị chung cư theo đúng thời gian quy định.

## **2. Đối với các Ban quản trị Chung cư**

- Đề nghị Ban quản trị Chung cư Nhà ở xã hội Hoàng Văn Thụ (Phần mở rộng) tiến hành tổ chức hội nghị chung cư thường niên theo quy định.

- Nhắc nhở đối với Ban quản trị Chung cư Nhà ở xã hội Phú Mỹ - Quy Nhơn (Simona Home), nhiệm kỳ 2019-2022 và nhiệm kỳ 2023-2025, do có những thiếu sót được nêu tại khoản 2.3, tiêu mục 2, mục II, phần C của Báo cáo này.

- Đề nghị Ban quản trị Chung cư Nhà ở xã hội Phú Mỹ - Quy Nhơn (Simona Home), nhiệm kỳ (2024 – 2026) thực hiện thuê đơn vị thực hiện quản lý, vận hành nhà chung cư theo quy định tại các Văn bản hướng dẫn của Sở Xây dựng.

**3. Đối với UBND thành phố Quy Nhơn:** Tăng cường hơn nữa công tác quản lý nhà nước, thường xuyên kiểm tra hoặc phối hợp với các cơ quan liên quan kiểm tra, đôn đốc chủ đầu tư dự án và Ban quản trị chung cư thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng nhà chung cư.

**4. Đối với Phòng Quản lý nhà và Phát triển đô thị:** Tăng cường công tác hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc chủ đầu tư các dự án xây dựng chung cư trên địa bàn tỉnh nâng cao trách nhiệm trong việc thực hiện đúng các quy định của pháp luật về xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư. Rà soát các chung cư trên địa bàn để nắm bắt công tác quản lý vận hành, kịp thời hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc, phối hợp Thanh tra Sở và các cơ quan liên quan kịp thời xử lý theo quy định của pháp luật nếu có sai phạm.

**5. Đối với Thanh tra Sở:** Thường xuyên phối hợp với Phòng Quản lý Nhà và Phát triển đô thị, UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan liên quan tăng cường theo dõi, kiểm tra, yêu cầu các Chủ đầu tư và Ban quản trị thực hiện đúng theo quy định về quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư tại các dự án Nhà ở xã hội, nếu phát hiện hành vi vi phạm thì xác lập hồ sơ xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày công bố Kết luận thanh tra, đề nghị các Chủ đầu tư và Ban quản trị chung cư có báo cáo kết quả khắc phục các sai sót theo nội dung kết luận thanh tra, gửi về Thanh tra Sở Xây dựng Bình Định.

Giao Trưởng đoàn thanh tra căn cứ theo thẩm quyền theo dõi, đôn đốc các đơn vị nghiêm túc khắc phục những thiếu sót, sai sót nêu trên và có kế hoạch tổ chức kiểm tra việc khắc phục, nhằm giúp các Chủ đầu tư và Ban quản trị chung cư thực hiện tốt việc tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước trong việc xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư.

Trên đây là Kết luận thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về nguyên tắc, tiêu chí xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua; quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư tại các dự án Nhà ở xã hội./.

***Nơi nhận:***

- Thanh tra tỉnh (báo cáo);
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Công ty TNHH ĐTXD Phú Mỹ - Quy Nhơn;
- Ban quản trị chung cư;
- Công ty TNHH Trainco Bình Định;
- Ban quản trị chung cư;
- Công ty CP PTĐT XD&DL An Phú Thịnh;
- Phòng QLN&PTĐT;
- Lưu: VT, TTra, Đoàn TTra.

**CHÁNH THANH TRA**

**Đặng Thành Trung**