

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2024

Số: 409 /KL-TTTP-P6

KẾT LUẬN THANH TRA
Về thanh tra việc quản lý, sử dụng các nhà, đất của
Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ cơ quan nước ngoài (FOSCO)

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 229/UBND-KT ngày 15 tháng 01 năm 2024 về thực hiện Kết luận số 2323/KL-TTTP ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Thanh tra Chính phủ, liên quan việc quản lý, sử dụng nhà đất của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ cơ quan nước ngoài tại số 23, số 25, số 40 đường Phùng Khắc Khoan, Quận 1, số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1 và số 24/2 đường Trương Định, Quận 3; ngày 18 tháng 3 năm 2024, Chánh Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định thanh tra số 41/QĐ-TTTP-P6 về thanh tra việc quản lý sử dụng các nhà đất nêu trên; Đoàn Thanh tra đã tiến hành thanh tra tại FOSCO, xác minh tại các cơ quan, đơn vị có liên quan.

Xét báo cáo kết quả thanh tra của Trưởng Đoàn thanh tra, căn cứ kết quả xác minh và ý kiến giải trình của của các đơn vị, Chánh Thanh tra Thành phố kết luận thanh tra như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ cơ quan nước ngoài (FOSCO) tiền thân là Cơ quan phục vụ đại diện người nước ngoài do Bộ Ngoại giao thành lập theo Quyết định số 662/VP ngày 09 tháng 7 năm 1979. Năm 1984, Bộ Ngoại giao bàn giao cho Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, được đổi tên thành Công ty Phục vụ cơ quan nước ngoài theo Quyết định số 266/QĐ-UB ngày 24 tháng 11 năm 1984. Sau đó, đổi tên thành Công ty Dịch vụ cơ quan nước ngoài theo Quyết định số 388/QĐ-UB ngày 03 tháng 7 năm 1989 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Năm 1992, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 07/QĐ-UB ngày 26 tháng 9 năm 1992 về việc thành lập doanh nghiệp Nhà nước và Quyết định số 963/QĐ-UB ngày 19 tháng 6 năm 1992 về việc phê duyệt điều lệ tổ chức và hoạt động dịch vụ kinh doanh của Công ty Dịch vụ Cơ quan nước ngoài.

Năm 1995, Công ty Dịch vụ Cơ quan nước ngoài là đơn vị thành viên của Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn; sau đó, hoạt động theo mô hình Công ty nhà nước độc lập thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 3027/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2006 và Quyết định số 1479/QĐ-UBND

ngày 06 tháng 4 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Năm 2010 chuyển đổi thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dịch vụ cơ quan nước ngoài (FOSCO) do Ủy ban nhân dân Thành phố nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu theo Quyết định số 3136/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và được giao 34 tài sản cố định (trong đó có các nhà đất nêu trên).

Năm 2003, FOSCO được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận bổ sung ngành nghề “cho thuê nhà” (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300540207, đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 8 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 17 tháng 8 năm 2023 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp). FOSCO là đơn vị kinh doanh 100% vốn nhà nước, hằng năm được Ủy ban nhân dân Thành phố giao các chỉ tiêu tài chính để phát triển kinh doanh, đảm bảo việc bảo toàn vốn nhà nước và lấy nhiệm vụ kinh doanh để phục vụ nhiệm vụ chính trị.

Qua báo cáo của FOSCO, hiện Công ty đang quản lý, sử dụng 36 địa chỉ nhà, đất, được Ủy ban nhân dân Thành phố giao làm tài sản cố định, trong đó có 06/36 căn nhà sử dụng theo chế độ nhà hỗ trợ không thu tiền để phục vụ các Tổng Lãnh sự quán theo Hiệp thương giữa Chính phủ Việt Nam với Chính phủ các nước và 30/36 căn nhà để thực hiện chức năng cho thuê nhà, đất (ưu tiên cho thuê phục vụ ngoại giao đoàn), trong đó có nhà, đất số 40 đường Phùng Khắc Khoan, số 23 và số 25 đường Phùng Khắc Khoan số 24/2 đường Trương Định và số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai.

Trong quá trình quản lý, sử dụng, hoàn thiện thủ tục pháp lý Dự án, FOSCO sử dụng các nhà, đất cho các tổ chức thuê theo ngành nghề kinh doanh, nguồn thu và chi phí liên quan được ghi nhận vào doanh thu và chi phí hoạt động kinh doanh hằng năm.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Nhà, đất số 23 và số 25 đường Phùng Khắc Khoan, phường ĐaKao, Quận 1:

1.1. Về quá trình quản lý, sử dụng nhà, đất

02 căn nhà số 23 và số 25 đường Phùng Khắc Khoan¹, Quận 1 được Ủy ban nhân dân Thành phố chuyển giao cho FOSCO làm tài sản cố định theo Quyết định số 1433/QĐ-UB-QLĐT ngày 10 tháng 5 năm 1994, Quyết định số 1883/QĐ-UB ngày 26 tháng 4 năm 2005, Quyết định số 2328/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2010; được Ủy ban nhân dân Thành phố cho FOSCO thuê để làm “văn phòng cho thuê” theo Quyết định số 3458/QĐ-UB ngày 11 tháng 6 năm 2001; sau đó, FOSCO được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 65298 ngày 07

¹ Diện tích khuôn viên đất tại số 23 đường Phùng Khắc Khoan là 1.217,3 m² và tại số 25 đường Phùng Khắc Khoan là 1.772,3 m²

tháng 8 năm 2017 đối với nhà, đất số 23 Phùng Khắc Khoan² và số CT 37902 ngày 10 tháng 10 năm 2014 đối với nhà, đất số 25 đường Phùng Khắc Khoan³.

Năm 2006, Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương cho FOSCO xây dựng Dự án “Trường Mầm non và Tiểu học Quốc tế” số 23-25 đường Phùng Khắc Khoan, Quận 1. Tuy nhiên, trong thời gian chưa triển khai thực hiện Dự án, FOSCO kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố cho phép thành lập pháp nhân mới để đầu tư, khai thác dự án Trường Mầm non, Tiểu học Quốc tế và Văn phòng cho thuê. Ngày 13 tháng 4 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố có chủ trương hạn chế thành lập mới các trường tư thục và dân lập tại các quận trung tâm tại Thông báo số 303/UBND-ĐTMT, với nội dung “không chấp thuận việc xây dựng trường học tại địa điểm nêu trên, vì không đủ điều kiện và tiêu chuẩn xây dựng trường theo quy định, không còn phù hợp với mục tiêu ban đầu nhằm phục vụ con em nước ngoài của các cơ quan ngoại giao đoàn và không phù hợp với chức năng sử dụng đất theo quy hoạch đã được duyệt”. Đến nay, pháp lý dự án chưa hoàn chỉnh và dự án không được tiếp tục triển khai, trong đó có nguyên nhân là do FOSCO không nhất quán chủ trương khi 03 lần đề xuất thay đổi công năng và các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc⁴.

1.2. Về cho thuê

Theo báo cáo của FOSCO, từ năm 1994 đến nay, Công ty cho các cơ quan trong và ngoài nước thuê 02 nhà, đất này để làm văn phòng làm việc⁵, sau khi trả tiền thuê đất, trả lương trực tiếp, chi phí quản lý chung, trích lập Quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi và nộp các loại thuế, FOSCO đã thực hiện nộp ngân sách Nhà nước, theo ngành nghề kinh doanh và Quyết định số 3458/QĐ-UB ngày 11 tháng 6 năm 2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố (*Phụ lục 1*).

2. Nhà, đất số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, Quận 1:

2.1. Về quá trình quản lý, sử dụng nhà, đất

Căn nhà số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai⁶, Quận 1, được Ủy ban nhân dân Thành phố chuyển giao cho Công ty Dịch vụ cơ quan nước ngoài làm tài sản cố định để chuyển đổi thành Công ty TNHH Một thành viên theo Quyết định số 1433/QĐ-UBND ngày 10 tháng 5 năm 1994, Quyết định số 1883/QĐ-UB ngày 26 tháng 4 năm 2005, Quyết định số 2328/QĐ-UB-QLĐT ngày 25 tháng 5 năm

² Thời hạn sử dụng đến ngày 31 tháng 12 năm 2045, mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ (kinh doanh cho thuê), theo hình thức nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm

³ Thời hạn sử dụng đến ngày 01 tháng 01 năm 2046, mục đích sử dụng là đất thương mại dịch vụ (văn phòng cho thuê), theo hình thức nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm

⁴ Năm 2006: Trường mầm non và tiểu học; năm 2007: Trường học Quốc tế vừa làm cao ốc Văn phòng cho thuê; năm 2012: Trường mầm non và Tiểu học Quốc tế FOSCO

⁵ Tổng cộng doanh thu cho thuê nhà số 23 và số 25 đường Phùng Khắc Khoan từ 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 73.429.344.027 đồng (doanh thu sau khi trừ thuế VAT là 66.753.919.116 đồng). Tổng chi phí (phí, thuế, tiền thuê đất, chi phí quản lý, lương trực tiếp...) là 66.709.902.854 đồng. Lợi nhuận còn lại sau khi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp và nộp Quỹ đầu tư phát triển là 6.719.441.173 đồng (đã trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi; phần còn lại đã nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định).

⁶ Có diện tích khuôn viên đất là 952m²

2010 và FOSCO được thuê để “kinh doanh cho thuê văn phòng” theo Quyết định số 3458/QĐ-UB ngày 11 tháng 6 năm 2001 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Nhà, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE995523 ngày 07 tháng 8 năm 2017 cho FOSCO với mục đích sử dụng thương mại, dịch vụ (kinh doanh cho thuê), theo hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền hằng năm, thời hạn sử dụng đất đến ngày 31 tháng 12 năm 2045.

2.2. Về hợp tác sử dụng nhà, đất

Trên cơ sở kiến nghị của Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim và Công ty TNHH Công ty SATO và đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư⁷, Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương cho FOSCO hợp tác với 02 Công ty thành lập pháp nhân mới để thực hiện dự án Khách sạn Quảng trường Quốc tế⁸.

Ngày 11 tháng 4 năm 2016, FOSCO và Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim, Công ty TNHH Đầu tư SATO đã ký Hợp đồng số 46/2016/HĐHTĐT-GVĐT để thành lập pháp nhân mới là Công ty TNHH Khách sạn Quảng trường Quốc tế (Công ty ISH), được Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, vốn điều lệ 90 tỷ đồng⁹.

Theo khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng số 46/2016/HĐHTĐT-GVĐT, Công ty Sơn Kim và Công ty SATO thống nhất thanh toán cho FOSCO các khoản tiền để bù đắp cho tất cả các tổn thất mà FOSCO phải gánh chịu để có thể hợp tác với 02 Công ty cùng thực hiện Dự án trên khu đất, được gọi chung là “Quyền có giá trị kinh tế theo hợp đồng, phần giá trị tài sản hiện có trên khu đất” với tổng giá trị là 35,5 tỷ đồng (mỗi đơn vị sẽ thanh toán cho FOSCO 17,75 tỷ đồng) và theo khoản 5.3 Điều 5 của Hợp đồng, trong trường hợp Dự án không thể triển khai, thì FOSCO phải hoàn trả lại cho Công ty SATO và Công ty Sơn Kim. Trong khi Văn bản số 211/FOSCO-KHĐT ngày 02 tháng 4 năm 2015 của FOSCO báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố về “điều kiện sách” để thực hiện dự án Khách sạn Quảng trường Quốc tế không thể hiện nội dung này, gây bất lợi cho FOSCO. Theo báo cáo của FOSCO, đối với 35,5 tỷ đồng nhận từ Công ty SATO và Sơn Kim, FOSCO hạch toán vào Tài khoản 711 (thu nhập khác) và phân phối lợi nhuận vào năm 2016.

Việc hạch toán vào thu nhập khác và phân phối lợi nhuận như trên là chưa đúng nguyên tắc kế toán các khoản doanh thu theo Điều 78 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và chưa bảo đảm nguyên tắc “thận trọng” trong kế

⁷ Văn bản số 3071/SKHDT-KT ngày 27 tháng 5 năm 2011, Văn bản số 8413/SKHDT-KT ngày 08 tháng 9 năm 2015, Văn bản số 1619/SKHDT-KT ngày 08 tháng 3 năm 2016 của Sở Kế hoạch và Đầu tư

⁸ Văn bản số 3408/VP-ĐT ngày 27 tháng 5 năm 2011, Văn bản số 5854/UBND-ĐTMT ngày 29 tháng 9 năm 2015 và Văn bản số 2027/VP-ĐTMT ngày 19 tháng 3 năm 2016

⁹ Vốn điều lệ của Công ty ISH là 90 tỷ đồng, FOSCO đã góp 36 tỷ đồng (tương ứng 40% vốn điều lệ), Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim góp 27 tỷ đồng (tương ứng 30% vốn điều lệ) và Công ty TNHH Đầu tư SATO góp 27 tỷ đồng (tương ứng 30% vốn điều lệ).

toán theo Quyết định 165/2002/QĐ-BTC ban hành và công bố sáu (06) chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Hiện nay, do dự án không triển khai nên FOSCO, Công ty SATO và Sơn Kim phải xử lý khoản tiền 35,5 tỷ đồng. Tại Biên bản làm việc ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Thanh tra Thành phố, Công ty Sơn Kim, SATO và ISH đều kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chấp thuận việc chấm dứt việc hợp tác, góp vốn theo Hợp đồng số 46/2016/HĐHTĐT-GTĐT và xử lý 35,5 tỷ theo đó FOSCO được sử dụng¹⁰ như đã nêu tại Văn bản số 02/2024/SKL-ISH và số 12/CV-SATO 30 tháng 5 năm 2024 của Công ty Sơn Kim và SATO đã gửi cho FOSCO.

Về việc FOSCO đã bàn giao nhà, đất này cho Công ty TNHH Khách sạn Quảng trường Quốc tế (Công ty ISH) khai thác kinh doanh tài sản, hưởng hoa lợi, lợi tức phát sinh và nộp tiền thuê đất hằng năm với thời gian hơn 04 năm (từ ngày 04 tháng 7 năm 2016 đến ngày 27 tháng 11 năm 2020), trong khi pháp lý dự án chưa hoàn chỉnh, chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư và quyết định đầu tư, không phù hợp với phương án sắp xếp, xử lý nhà, đất được phê duyệt, là chưa đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền. Theo FOSCO báo cáo, ngày 16 tháng 6 năm 2023, Hội đồng Thành viên FOSCO có Văn bản số 27/FOSCO-HĐTV-ĐTXDCB báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố, trong đó, xin chủ trương thu hồi Dự án số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai nêu trên, với lý do FOSCO không có năng lực quản lý đầu tư và không đủ nguồn lực để hoàn thành Dự án, việc triển khai kéo dài gây lãng phí tài sản, vốn nhà nước. Sau khi Sở Kế hoạch và Đầu tư báo cáo và Ủy ban nhân dân Thành phố có chỉ đạo về việc chấm dứt hợp tác tại dự án số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1, FOSCO sẽ tiến hành đàm phán với các đối tác (Công ty Sơn Kim và Công ty SATO) để thanh lý Hợp đồng góp vốn số 46/2016/HĐHTĐT-GTĐT và giải quyết dứt điểm các thủ tục pháp lý có liên quan.

Liên quan đến các tồn tại của Dự án, Ủy ban nhân dân Thành phố đã chỉ đạo giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, Thường trực Ban Chỉ đạo 167 (Sở Tài chính) rà soát, có ý kiến liên quan pháp lý, mục tiêu thực hiện Dự án, phương án sắp xếp nhà, đất¹¹.

Ngày 19 tháng 3 năm 2024, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Thông báo số 257/TB-VP về chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố, trong đó, có nội dung liên quan Dự án Khách sạn Quảng trường Quốc Tế: *Giao Thường trực Ban Chỉ đạo 167 (Sở Tài chính) chủ trì, phối hợp FOSCO và các cơ quan, đơn vị liên quan khẩn trương tham mưu phương án sắp xếp nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước do FOSCO quản lý và sử dụng, trình Ủy ban nhân dân Thành phố; Giao*

¹⁰ Chúng tôi đồng ý để FOSCO sử dụng khoản tiền Quyền có giá trị kinh tế theo Hợp đồng (18.634.173.647 đồng, theo Hợp đồng 46) cho mục đích hoàn thành tất cả các nghĩa vụ trách nhiệm/nợ phải trả (nếu có) liên quan đến việc đầu tư Dự án mà FOSCO và/hoặc Công ty phải thực hiện đối với Nhà nước

¹¹ Văn bản số 3588/UBND-ĐT ngày 03 tháng 9 năm 2019, Văn bản số 2961/VP-DA ngày 11 tháng 4 năm 2020, Thông báo số 463/TB-VP ngày 03 tháng 6 năm 2021, Thông báo số 237/TB-VP ngày 30 tháng 3 năm 2022, Thông báo số 697/TB-VP ngày 07 tháng 10 năm 2022, Thông báo số 112/TB-VP ngày 23 tháng 02 năm 2023, Văn bản số 6878/VP-DA ngày 07 tháng 7 năm 2023, Văn bản số 12995/VP-ĐT ngày 23 tháng 11 năm 2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố

Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp FOSCO và các cơ quan, đơn vị liên quan khẩn trương tham mưu đối với Dự án Khách sạn Quảng trường Quốc Tế, trình Ủy ban nhân dân Thành phố. Trong quá trình xử lý tồn tại của dự án, nếu có khó khăn vướng mắc thì đề nghị các Sở ngành liên quan chủ động hướng dẫn đơn vị hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo kịp thời; Tuy nhiên, đến nay, các đơn vị chưa thực hiện xong, là có chậm theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

2.3. Về cho thuê

FOSCO sử dụng căn nhà số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai để cho thuê¹², sau khi trả tiền thuê đất, trả lương trực tiếp, chi phí quản lý chung, trích lập Quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi và nộp các loại thuế, FOSCO đã thực hiện nộp ngân sách Nhà nước, theo ngành nghề kinh doanh và phương án xử lý tổng thể nhà, đất của FOSCO đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Văn bản số 4226/UBND-TM ngày 04 tháng 7 năm 2008, nhà, đất số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai được phê duyệt “tạm tiếp tục quản lý cho thuê”.

Riêng giai đoạn từ ngày 04 tháng 7 năm 2016 đến ngày 27 tháng 11 năm 2020, FOSCO hợp tác đầu tư góp vốn với Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim và Công ty TNHH Đầu tư SATO thành lập pháp nhân mới là Công ty ISH và bàn giao nhà, đất số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai cho Công ty này có quyền khai thác kinh doanh tài sản và hưởng hoa lợi, lợi tức phát sinh. Việc FOSCO bàn giao nhà, đất trong giai đoạn này cho Công ty ISH, là không đúng phương án sắp xếp, không đúng mục đích sử dụng đất theo các Quyết định giao, thuê nhà, đất của Ủy ban nhân dân Thành phố (Phụ lục 2).

3. Đối với nhà, đất số 24/2 đường Trương Định, Quận 3:

3.1. Về quá trình quản lý, sử dụng nhà, đất

Theo báo cáo của FOSCO, nhà đất số 24/2 đường Trương Định, Quận 3 (diện tích đất 514,22m²) có nguồn gốc do Công ty Dịch vụ cơ quan nước ngoài nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của tư nhân (ông Lê Hoàng Oanh và bà Nguyễn Thị Chinh) vào năm 1996. Sau đó, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 1883/QĐ-UB ngày 26 tháng 4 năm 2005, Quyết định số 2328/QĐ-UB-QLĐT ngày 25 tháng 5 năm 2010 chuyển đổi thành Công ty TNHH Một thành viên và giao 34 căn nhà thuộc sở hữu nhà nước cho FOSCO quản lý, sử dụng (trong đó có căn nhà số 24/2 đường Trương Định).

¹² Từ năm 1994 đến năm 2012, FOSCO cho Tổng Lãnh sự quán Trung Quốc thuê làm cơ quan Tổng Lãnh sự; Từ ngày 23 tháng 3 năm 2012 đến ngày 01 tháng 10 năm 2012, FOSCO cho Công ty Bất động sản Sơn Kim và Công ty TNHH Đầu tư SATO thuê;

Từ ngày 01 tháng 10 năm 2012 đến ngày 01 tháng 7 năm 2016 FOSCO cho Công ty TNHH Xúc tiến và Đầu tư quốc tế IIC thuê.

Hiện nay, FOSCO đang cho Công ty Bất động sản Sơn Kim và Công ty TNHH Đầu tư SATO thuê

Tổng số tiền thuê nhà là 32.433.451.013 đồng (đã bao gồm thuế VAT). Tổng số tiền FOSCO đã chi (từ năm 2012-2023) là 30.858.307.686 đồng; trong đó, lợi nhuận còn lại sau khi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp và nộp Quỹ đầu tư phát triển là 1.575.143.327 đồng (đã trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi; phần còn lại đã nộp vào ngân sách Nhà nước)

Trên cơ sở đề xuất của FOSCO, Thường trực Ban Chỉ đạo 09 (Sở Tài chính), nhà, đất số 24/2 đường Trương Định được Ủy ban nhân dân Thành phố đã phê duyệt Phương án xử lý tổng thể nhà, đất theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 4226/UBND-TM ngày 04 tháng 7 năm 2008 và Văn bản số 4236/UBND-TM ngày 21 tháng 8 năm 2012, với nội dung “Tiếp tục quản lý sử dụng làm Chi nhánh Trường Tiểu học FOSCO, chấm dứt việc cho Công ty TNHH Tin học và Quảng cáo Tân Úc thuê”; tuy nhiên sau đó, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Thông báo số 833/TB-VP ngày 09 tháng 11 năm 2012 về kết luận chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về chủ trương hạn chế việc thành lập các trường tư thục và dân lập tại các quận trung tâm nên FOSCO không sử dụng căn nhà này làm Chi nhánh Trường Tiểu học FOSCO mà tiếp tục sử dụng cho thuê.

Đến ngày 05 tháng 4 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 1595/QĐ-UBND, trong đó công nhận quyền sử dụng khu đất số 24/2 đường Trương Định cho FOSCO, điều chỉnh mục đích sử dụng đất thành “Văn phòng cho thuê” và giao Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận cho FOSCO. Tuy nhiên đến nay, FOSCO vẫn chưa được ký hợp đồng thuê đất và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.2. Về cho thuê

FOSCO sử dụng căn nhà số 24/2 đường Trương Định để cho thuê¹³, sau khi trả tiền thuê đất, trả lương trực tiếp, chi phí quản lý chung, trích lập Quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi và nộp các loại thuế, FOSCO đã thực hiện nộp ngân sách Nhà nước. Mặc dù từ ngày 15 tháng 7 năm 2012 đến tháng 4 năm 2016, việc FOSCO cho thuê căn nhà số 24/2 đường Trương Định, là chưa phù hợp Phương án xử lý tổng thể nhà, đất được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt theo Văn bản số 4226/UBND-TM ngày 04 tháng 7 năm 2008 và Văn bản số 4236/UBND-TM ngày 21 tháng 8 năm 2012 “Tiếp tục quản lý sử dụng làm Chi nhánh Trường Tiểu học FOSCO, chấm dứt việc cho Công ty TNHH Tin học và Quảng cáo Tân Úc thuê”. Tuy nhiên, thực hiện chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố về hạn chế việc thành lập các trường tư thục và dân lập tại các quận trung tâm (Thông báo số 833/TB-VP ngày 09 tháng 11 năm 2012 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố) nên FOSCO không sử dụng căn nhà này làm Chi nhánh Trường Tiểu học mà tiếp tục sử dụng cho thuê theo chức năng kinh doanh đã đăng ký, nhằm tránh lãng phí và có nguồn thu để trả tiền thuê đất, hoàn thành kế hoạch tài chính hằng năm. Từ tháng 4 năm 2016 đến nay, FOSCO cho thuê căn nhà số 24/2 đường Trương Định theo mục đích sử dụng tại Quyết định công nhận quyền sử dụng đất và chức năng, ngành nghề kinh doanh của FOSCO (Phụ lục 3).

4. Nhà, đất số 40 đường Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, Quận 1:

4.1. Về quá trình quản lý, sử dụng nhà, đất

¹³ Tổng số tiền FOSCO cho thuê thu được từ năm 2012 đến năm 2023 là 25.276.230.000 đồng, lợi nhuận còn lại sau khi nộp thuế VAT, trả tiền thuê đất, thuế phi nông nghiệp, lương trực tiếp, chi phí quản lý chung, thuế thu nhập doanh nghiệp 4.366.845.149 đồng (trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi; phần còn lại đã nộp vào ngân sách Nhà nước).

Nhà đất số 40 đường Phùng Khắc Khoan, Quận 1 (diện tích đất 2.290,1m²) được Ủy ban nhân dân Thành phố chuyển giao cho FOSCO làm tài sản cố định theo Quyết định số 1433/QĐ-UB-QLĐT ngày 10 tháng 5 năm 1994, Quyết định số 1883/QĐ-UB đến ngày 26 tháng 4 năm 2005, Quyết định số 2328/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2010 và được Ủy ban nhân dân Thành phố cho FOSCO thuê để làm cơ sở sản xuất kinh doanh theo Quyết định số 3030/QĐ-UB ngày 24 tháng 7 năm 2002; sau đó, nhà đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI551544 ngày 04 tháng 7 năm 2007 với thời hạn sử dụng đất đến ngày 31 tháng 12 năm 2045, mục đích sử dụng đất là đất cơ sở sản xuất kinh doanh.

Theo FOSCO báo cáo, dự án Cao ốc Văn phòng phục vụ Ngoại giao đoàn bắt đầu triển khai từ năm 1996, được Kiến trúc sư Trưởng Thành phố hướng dẫn các chỉ tiêu xây dựng theo Văn bản số 2681/QHKT-KT ngày 31 tháng 10 năm 2005.

Sau đó, FOSCO có nhiều văn bản trình Ủy ban nhân dân Thành phố về việc xin thay đổi công năng sử dụng của công trình xây dựng cao ốc số 40 đường Phùng Khắc Khoan và xin chủ trương hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư U&I, Công ty TNHH Phát triển bất động sản Ân Điền để xây dựng và khai thác dự án; trên cơ sở đề xuất của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 1758/SKHĐT-VX ngày 16 tháng 3 năm 2011, Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Văn bản số 1327/UBND-ĐTMT ngày 25 tháng 3 năm 2011 chấp thuận chủ trương cho phép FOSCO và các đối tác được thành lập pháp nhân mới. Đồng thời, trên cơ sở đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Văn bản số 1329/SQHKT-QHKTT ngày 19 tháng 5 năm 2011, Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Văn bản số 2703/UBND-ĐTMT ngày 09 tháng 6 năm 2011 chấp thuận đề xuất điều chỉnh công năng sử dụng, số tầng công trình xây dựng số 40 đường Phùng Khắc Khoan. Đến ngày 06 tháng 3 năm 2012, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có Thông báo số 123/TB-VP, về kết luận, chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố liên quan dự án số 40 đường Phùng Khắc Khoan, Quận 1, với nội dung: “1. FOSCO đề xuất liên doanh thực hiện dự án Văn phòng, căn hộ cho thuê và thương mại dịch vụ số 40 đường Phùng Khắc Khoan, Quận 1 là không phù hợp với chủ trương nhất quán từ trước đến nay của lãnh đạo thành phố là quy hoạch nơi đây là khu cao ốc văn phòng phục vụ ngoại giao đoàn. Một số văn bản gần đây của FOSCO báo cáo không đầy đủ, tham mưu trình Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương chuyển đổi công năng không đúng với quy hoạch và chủ trương ban đầu, cần phải nghiêm túc kiểm điểm”.

4.2. Về cho thuê

FOSCO đã sử dụng căn nhà số 40 đường Phùng Khắc Khoan để cho các công ty thuê¹⁴, sau khi trả tiền thuê đất, trả lương trực tiếp, chi phí quản lý chung, trích

¹⁴ Từ ngày năm 2013 đến năm 2020, FOSCO cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Thủ công mỹ nghệ Minh Phương thuê làm cửa hàng giới thiệu sản phẩm thủ công mỹ nghệ (Hợp đồng số 144A/XNN/2013 ngày 15 tháng 3 năm 2013), từ 01 năm 2021 đến năm 2023, cho Công ty TNHH sản xuất và thương mại Đỗ Gia thuê làm cửa hàng trưng bày sản phẩm thủ công mỹ nghệ và điểm tâm nhẹ phục vụ khách hàng tham quan, tìm hiểu sản phẩm (Hợp đồng số 64/2021/HĐT-N-FOSCO ngày 25 tháng 01 năm 2021)

lập Quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi và nộp các loại thuế, FOSCO đã thực hiện nộp ngân sách Nhà nước. Việc FOSCO sử dụng căn nhà số 40 đường Phùng Khắc Khoan cho thuê, là sai mục đích, không đúng với phương án phê duyệt của Ủy ban nhân dân Thành tại Văn bản số 4226/UBND-TM ngày 04 tháng 7 năm 2008 “Tiếp tục triển khai dự án đầu tư xây dựng Cao ốc văn phòng...”. Theo FOSCO giải trình, trong thời gian hoàn chỉnh pháp lý dự án, đơn vị cho thuê căn nhà để bảo đảm việc sử dụng hiệu quả, tránh lãng phí; đồng thời, việc cho thuê nhà là theo chức năng kinh doanh đã đăng ký của FOSCO (Phụ lục 4).

III. KẾT LUẬN

Từ kết quả kiểm tra, xác minh nêu trên; căn cứ hồ sơ hiện nay do đơn vị cung cấp, Chánh Thanh tra Thành phố kết luận nội dung thanh tra như sau:

1. Đối với Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ cơ quan nước ngoài (FOSCO):

FOSCO được Ủy ban nhân dân Thành phố giao quản lý, sử dụng 36 địa chỉ nhà, đất làm tài sản cố định, trong đó có 06/36 căn nhà sử dụng theo chế độ nhà hỗ trợ để phục vụ các Tổng Lãnh sự quán theo Hiệp thương giữa Chính phủ Việt Nam với Chính phủ các nước và 30/36 căn nhà để thực hiện chức năng cho thuê (ưu tiên cho thuê phục vụ ngoại giao đoàn), trong đó có 05 địa chỉ tại số 40 đường Phùng Khắc Khoan, số 23 và số 25 đường Phùng Khắc Khoan số 24/2 đường Trương Định và số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai. Trong quá trình quản lý, sử dụng, FOSCO có khai thác, đảm bảo thực hiện nhiệm vụ chính trị và các chỉ tiêu kinh doanh do Ủy ban nhân dân Thành phố giao hằng năm.

Qua kết quả kiểm tra, xác minh trong việc quản lý, sử dụng 05 nhà, đất số 23, số 25, số 40 đường Phùng Khắc Khoan, số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1 và số 24/2 đường Trương Định, Quận 3 của FOSCO, nhận thấy:

- Toàn bộ 05/05 căn nhà nêu trên đã được Ủy ban nhân dân Thành phố giao cho FOSCO quản lý sử dụng làm tài sản cố định tại Quyết định số 1883/QĐ-UB ngày 26 tháng 4 năm 2005, Quyết định số 2328/QĐ-UB-QLĐT ngày 25 tháng 5 năm 2010; trong đó 04/05 nhà, đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (số 23, số 25, số 40 đường Phùng Khắc Khoan và số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1). Riêng nhà, đất số 24/2 đường Trương Định, Quận 3 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố có quyết định công nhận quyền sử dụng đất từ năm 2016 nhưng đến nay FOSCO chưa được ký Hợp đồng thuê đất và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tổng doanh thu FOSCO cho thuê từ ngày 15 tháng 6 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 48.734.050.454 đồng; tổng số tiền đã sử dụng (từ năm 2013-2023), gồm: Thuế VAT, tiền thuê đất hằng năm, thuế đất phi nông nghiệp: 36.873.797.046 đồng (chiếm 76% doanh thu); Phân bổ chi phí lương trực tiếp và phí quản lý chung: 10.748.711.431 đồng (chiếm 22% doanh thu). Lợi nhuận còn lại sau khi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp và nộp Quỹ đầu tư phát triển là 606.191.312 đồng (đã trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi; phần còn lại đã nộp vào ngân sách Nhà nước).

- FOSCO đã sử dụng 05/05 căn nhà để cho thuê¹⁵, FOSCO đã báo cáo vào doanh thu hằng năm và phân bổ, sử dụng, thực hiện nghĩa vụ ngân sách (thuế VAT, tiền thuê đất, thuế phi nông nghiệp, thuế thu nhập doanh nghiệp, lương nhân công trực tiếp, chi phí quản lý chung, quỹ đầu tư phát triển); lợi nhuận còn lại (sau khi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp và nộp Quỹ đầu tư phát triển, trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) đã nộp vào ngân sách Nhà nước¹⁶.

- Theo báo cáo của FOSCO, việc FOSCO thực hiện cho thuê nhà theo quy chế, điều lệ hoạt động của Công ty¹⁷ và để đảm bảo thực hiện theo chỉ tiêu kế hoạch tài chính hằng năm do Ủy ban nhân dân Thành phố giao, theo nguyên tắc bảo toàn, phát triển vốn tại doanh nghiệp theo quy định của Luật Quản lý sử dụng vốn Nhà nước đầu tư vào sản xuất kinh doanh tại doanh nghiệp năm 2014. FOSCO sử dụng 04/05 căn nhà để cho thuê theo ngành nghề đăng ký kinh doanh “cho thuê nhà”, mục đích sử dụng và theo phương án xử lý tổng thể nhà, đất đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt; trong đó, 03/05 căn nhà cho thuê theo phương án được phê duyệt “tiếp tục quản lý cho thuê”¹⁸, 01/05 căn nhà cho thuê theo mục đích sử dụng được phê duyệt là “văn phòng cho thuê”, do có chủ trương hạn chế việc thành lập các trường tư thục và dân lập tại các quận trung tâm nên không sử dụng theo phương án được duyệt¹⁹.

Quá trình quản lý sử dụng nhà, đất của FOSCO có một số tồn tại, vi phạm như sau:

- FOSCO được Ủy ban nhân dân Thành phố giao quản lý sử dụng 05 nhà, đất thuộc vị trí trung tâm Thành phố nhưng chủ yếu khai thác theo hiện trạng được giao để cho các đơn vị thuê, nguồn thu từ cho thuê nhà chủ yếu đủ bù đắp các khoản thuế, phí, tiền thuê đất và chi phí lương nhân công trực tiếp, chi phí quản lý, thiếu đầu tư nâng cấp nên chưa phát huy hết hiệu quả sử dụng nhà, đất.

- Đối với nhà, đất số 24/2 đường Trương Định, Quận 3 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố có quyết định công nhận quyền sử dụng đất từ năm 2016 nhưng

¹⁵ Tổng số tiền từ ngày 15 tháng 6 năm 2013 đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2023 là 179.873.075.494 đồng (trong đó, giai đoạn từ ngày 15 tháng 6 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, theo Kết luận thanh tra số 2323/KL-TTCTP số tiền cho thuê thu được 55.745 triệu đồng)

¹⁶ Số liệu doanh thu, chi phí phân bổ, sử dụng của 05 nhà, đất nêu trên chi tiết kèm Phụ lục 5.

¹⁷ Quyết định số 1889/QĐ-UB ngày 14 tháng 4 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt điều lệ Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ cơ quan nước ngoài và Quy chế Quản lý tài chính của FOSCO ban hành theo Quyết định số 56/QĐ-FOSCO-HDTV ngày 30 tháng 6 năm 2011

¹⁸ 02 căn nhà số 23 và số 25 đường Phùng Khắc Khoan: số tiền cho thuê từ ngày 01 tháng 01 năm 2012 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 73.250.257.027 đồng.

Căn nhà số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai, giai đoạn từ năm 2012 đến ngày 04 tháng 7 năm 2016 và từ ngày 27 tháng 11 năm 2020 đến nay, FOSCO cho các tổ chức, cá nhân thuê là theo phương án được phê duyệt “tam tiếp tục quản lý cho thuê”, số tiền thuê thu được 32.002.669.014 đồng

¹⁹ Căn nhà số 24/2 đường Trương Định: Theo Văn bản số 4226/UBND-TM ngày 04 tháng 7 năm 2008 và Văn bản số 4236/UBND-TM ngày 21 tháng 8 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt “Tiếp tục quản lý sử dụng làm Chi nhánh Trường Tiểu học FOSCO, chấm dứt việc cho Công ty TNHH Tin học và Quảng cáo Tân Úc thuê”. Tuy nhiên, do có chủ trương hạn chế việc thành lập các trường tư thục và dân lập tại các quận trung tâm (Thông báo số 833/TB-VP ngày 09 tháng 11 năm 2012 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố), từ ngày 15 tháng 7 năm 2012 đến tháng 4 năm 2016, FOSCO tiếp tục cho Công ty TNHH Tin học và Quảng cáo Tân Úc thuê theo ngành nghề đăng ký kinh doanh “cho thuê nhà”. Từ tháng 4 năm 2016 đến nay, FOSCO cho thuê căn nhà nêu trên là theo mục đích sử dụng được phê duyệt là “văn phòng cho thuê” tại Quyết định số 1595/QĐ-UBND ngày 05 tháng 4 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố. Số tiền cho thuê thu được từ năm 2012 đến năm 2023 là 25.276.230.000 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

đến nay FOSCO chưa ký hợp đồng thuê đất và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Trong quá trình quản lý sử dụng nhà, đất, FOSCO xin chủ trương triển khai thực hiện dự án tại 04/05 địa chỉ nhà, đất nhưng đến nay pháp lý Dự án chưa đầy đủ nên không thể triển khai thực hiện, cụ thể:

+ Nhà, đất số 23, số 25 đường Phùng Khắc Khoan, Quận 1 và số 24/2 đường Trương Định, Quận 3: FOSCO để thực hiện dự án Trường mầm non và Tiểu học Quốc tế, tuy nhiên, pháp lý dự án chưa hoàn chỉnh, không thực hiện được; ngoài nguyên nhân thực hiện chủ trương của Thành phố hạn chế việc thành lập mới các trường tư thục và dân lập tại Quận 1, Quận 3 (các quận thuộc trung tâm Thành phố), còn có nguyên nhân do FOSCO chậm thực hiện thủ tục pháp lý, nhiều lần kiến nghị điều chỉnh thay đổi công năng và các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc.

+ Nhà, đất số 40 đường Phùng Khắc Khoan: Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương cho FOSCO đầu tư dự án Cao ốc Văn phòng phục vụ ngoại giao đoàn từ năm 1996. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai, FOSCO có kiến nghị liên kết, hợp tác với các đối tác (Công ty Cổ phần Đầu tư U&I và Công ty TNHH Phát triển bất động sản Ân Điền) thành lập pháp nhân mới để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ và căn hộ cho thuê, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 1758/SKHĐT-VX ngày 16 tháng 3 năm 2011, Sở Quy hoạch – Kiến trúc có Văn bản số 1329/SQHKT-QHKT ngày 19 tháng 5 năm 2011 tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố về liên kết, hợp tác với các đối tác để thành lập pháp nhân mới, điều chỉnh công năng thành dự án Văn phòng, căn hộ cho thuê và thương mại dịch vụ, là không đúng với quy hoạch và chủ trương ban đầu.

Tồn tại, thiếu sót trên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đã kết luận, chỉ đạo: *“1. FOSCO đề xuất liên doanh thực hiện dự án Văn phòng, căn hộ cho thuê và thương mại dịch vụ số 40 đường Phùng Khắc Khoan, Quận 1 là không phù hợp với chủ trương nhất quán từ trước đến nay của lãnh đạo thành phố là quy hoạch nơi đây là khu cao ốc văn phòng phục vụ ngoại giao đoàn. Một số văn bản gần đây của FOSCO báo cáo không đầy đủ, tham mưu trình Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương chuyển đổi công năng không đúng với quy hoạch và chủ trương ban đầu, cần phải nghiêm túc kiểm điểm”* (Thông báo số 123/TB-VP ngày 06 tháng 3 năm 2012 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố).

Đồng thời, FOSCO cho thuê căn nhà số 40 đường Phùng Khắc Khoan là không đúng theo phương án được phê duyệt *“tiếp tục triển khai dự án đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng...”*²⁰. Do đó, cần thiết giao cơ quan chức năng kiểm tra việc quản lý sử dụng và số tiền thu từ cho thuê nhà số 40 đường Phùng Khắc Khoan để có biện pháp xử lý theo quy định.

+ Nhà, đất số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai:

²⁰ Với tổng số tiền cho thuê thu được từ ngày 15 tháng 6 năm 2013 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 48.734.050.454 đồng

Việc FOSCO ký Hợp đồng số 46/2016/HĐHTĐT-GVĐT ngày 11 tháng 4 năm 2016 với các đối tác để thành lập pháp nhân mới để thực hiện dự án số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai, có điều khoản gây khó khăn, bất lợi, là chưa đảm bảo quyền lợi tốt nhất cho FOSCO²¹.

Việc FOSCO bàn giao nhà, đất này cho Công ty ISH quản lý sử dụng hơn 04 năm để khai thác kinh doanh, trong khi pháp lý dự án chưa hoàn chỉnh, đầy đủ, không phù hợp với phương án sắp xếp, xử lý nhà, đất được phê duyệt, là chưa đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền.

Việc FOSCO hạch toán 35,5 tỷ đồng do Công ty Sơn Kim và Công ty SATO chuyển vào Tài khoản 711 “thu nhập khác” và phân phối lợi nhuận vào năm 2016 là chưa đúng nguyên tắc kế toán các khoản doanh thu theo Điều 78 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và chưa bảo đảm nguyên tắc “thận trọng” trong kế toán theo Quyết định 165/2002/QĐ-BTC ban hành và công bố sáu (06) chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Đến nay, Hội đồng thành viên FOSCO đã báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xin chủ trương thu hồi Dự án do không có năng lực quản lý đầu tư và không đủ nguồn lực, việc triển khai kéo dài sẽ gây lãng phí tài sản, vốn nhà nước²².

Liên quan đến tồn tại của Dự án số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Ủy ban nhân dân Thành phố đã chỉ đạo giao các sở ngành liên quan²³ rà soát, có ý kiến liên quan pháp lý, mục tiêu thực hiện Dự án, phương án sắp xếp nhà, đất và gần nhất tại Thông báo số 257/TB-VP ngày 19 tháng 3 năm 2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân Thành phố giao Thường trực Ban Chỉ đạo 167 (Sở Tài chính) và Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp FOSCO và các cơ quan, đơn vị liên quan xem xét đề xuất hướng xử lý. Tuy nhiên, đến nay, các đơn vị vẫn chưa thực hiện xong.

Do đó, FOSCO cần khẩn trương chủ động phối hợp với các đối tác để thanh lý hợp đồng góp vốn, quá trình thực hiện phải bảo đảm quyền, lợi ích của FOSCO và quy định pháp luật có liên quan.

Trách nhiệm thuộc Chủ tịch Hội đồng thành viên, Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Kiểm soát viên của FOSCO và các đơn vị, cá nhân có liên quan thời kỳ phát sinh vụ việc.

²¹ Tại khoản 5.1 Điều 5, Công ty Sơn Kim và Công ty SATO thống nhất thanh toán cho FOSCO các khoản tiền để bù đắp cho tất cả các tổn thất mà FOSCO phải gánh chịu để có thể hợp tác với 02 Công ty cùng thực hiện dự án trên khu đất, được gọi chung là “Quyền có giá trị kinh tế theo hợp đồng, phân giá trị tài sản hiện có trên khu đất” có tổng giá trị là 35,5 tỷ đồng. Tuy nhiên, tại khoản 5.3 Điều 5, trong trường hợp dự án không thể triển khai, số tiền 35,5 tỷ đồng nêu trên sẽ được FOSCO hoàn trả lại cho Công ty SATO và Công ty Sơn Kim là không phù hợp theo “điều kiện sách” (Quyền có giá trị kinh tế theo Hợp đồng: 18.634.173.647 đồng; Giá trị tài sản trên đất: 5.485.326.353 đồng; Dền bù thiệt hại trong kinh doanh 11.380.500.000 đồng) nêu tại Văn bản số 211/FOSCO-KHDT ngày 02 tháng 4 năm 2015 của FOSCO báo cáo trình Ủy ban nhân dân Thành phố để thực hiện dự án.

²² Văn bản số 27/FOSCO-HDTV-DTXDCB ngày 16 tháng 6 năm 2023

²³ Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính (Thường trực Ban Chỉ đạo 167)

2. Đối với Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Việc tổng hợp, báo cáo tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chủ trương cho FOSCO và các đối tác thành lập pháp nhân mới để làm chủ đầu tư thực hiện dự án Khách sạn Quảng trường Quốc tế tại nhà, đất số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai, là chưa đúng mục đích sử dụng đất theo phương án xử lý tổng thể nhà, đất đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Văn bản số 4226/UBND-TM ngày 04 tháng 7 năm 2008 “tạm tiếp tục quản lý cho thuê”, không phù hợp chủ trương và quy hoạch “khu cao ốc văn phòng phục vụ ngoại giao đoàn”.

Tại Thông báo số 257/TB-VP ngày 19 tháng 3 năm 2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân Thành phố đã chỉ đạo giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp FOSCO và các cơ quan, đơn vị liên quan khẩn trương tham mưu đối với Dự án, trình Ủy ban nhân dân Thành phố. Tuy nhiên, đến nay chưa thực hiện xong, là có chậm theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Trách nhiệm thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư và các đơn vị, cá nhân có liên quan thời kỳ phát sinh vụ việc.

3. Đối với Sở Quy hoạch – Kiến trúc:

Việc cung cấp chỉ tiêu quy hoạch và tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận thay đổi công năng dự án “Văn phòng, căn hộ cho thuê và thương mại dịch vụ” tại số 40 đường Phùng Khắc Khoan, Quận 1 cho FOSCO, là không phù hợp chủ trương và quy hoạch “khu cao ốc văn phòng phục vụ ngoại giao đoàn”.

Tại Thông báo số 123/TB-VP của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố đã chỉ đạo giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc rà soát toàn bộ hồ sơ của dự án số 40 đường Phùng Khắc Khoan, Quận 1 tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định thu hồi các văn bản trước đây cho phép chuyển đổi công năng từ cao ốc văn phòng thành văn phòng, căn hộ cho thuê và dịch vụ thương mại. Tuy nhiên, đến nay Sở Quy hoạch - Kiến trúc chưa thực hiện xong theo chỉ đạo.

Trách nhiệm thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc và các đơn vị, cá nhân có liên quan thời kỳ phát sinh vụ việc.

4. Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường:

Tại Văn bản số 4226/UBND-TM ngày 04 tháng 7 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố liên quan nhà, đất số 40 đường Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, Quận 1, với nội dung: Nếu quá 12 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt phương án tổng thể, FOSCO không triển khai đầu tư dự án đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng thì Ủy ban nhân dân Thành phố sẽ thu hồi; giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra tiến độ thực hiện báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định. Tuy nhiên, đến nay FOSCO không triển khai đầu tư nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường chưa kiểm tra tiến độ thực hiện để báo cáo đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo. Do đó, cần tổ chức kiểm điểm rút kinh nghiệm nhằm chấn chỉnh chung.

IV. KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Từ kết quả thanh tra nêu trên, Chánh Thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo, xử lý như sau:

1. Giao Chủ tịch Hội đồng Thành viên và Tổng Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ cơ quan nước ngoài (FOSCO):

- Kiểm điểm, xử lý trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân với những tồn tại, vi phạm như phân kết luận thanh tra đã nêu để có biện pháp xử lý theo thẩm quyền.

- Kiểm tra, rà soát, khẩn trương làm việc với Công ty TNHH Khách sạn Quảng trường Quốc tế và các đối tác (Công ty Cổ phần Bất động sản Sơn Kim và Công ty TNHH Đầu tư SATO) để thanh lý, chấm dứt Hợp đồng góp vốn và lập thủ tục giải thể Công ty TNHH Khách sạn Quảng trường Quốc tế theo quy định pháp luật, bảo đảm tránh thất thoát, lãng phí tiền và tài sản Nhà nước.

Sau khi có kết quả thanh lý, chấm dứt Hợp đồng góp vốn và giải thể Công ty TNHH Khách sạn Quảng trường Quốc tế, căn cứ quy định pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, pháp luật về kế toán và các quy định pháp luật có liên quan để có giải pháp xử lý khoản tiền 35,5 tỷ đồng đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

- Hoàn thiện hồ sơ pháp lý báo cáo Thường trực Ban Chỉ đạo 167 (Sở Tài chính) để rà soát, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, phê duyệt phương án sắp xếp, xử lý nhà, đất theo quy định đối với các nhà, đất số 23, số 25, số 40 đường Phùng Khắc Khoan, số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1 và số 24/2 đường Trương Định, Quận 3. Tiếp tục hoàn thiện hồ sơ pháp lý về ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà, đất số 24/2 đường Trương Định, Quận 3 theo quy định.

- Xây dựng phương án để quản lý, sử dụng các địa chỉ nhà, đất được giao phù hợp với chức năng nhiệm vụ và năng lực tài chính nhằm phát huy hiệu quả sử dụng, tránh để lãng phí nhà đất công.

2. Giao Sở Tài chính:

Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan chức năng liên quan:

- Kiểm tra việc quản lý, sử dụng số tiền từ việc FOSCO cho thuê tại nhà, đất số 40 đường Phùng Khắc Khoan²⁴ để báo cáo, tham mưu đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, xử lý theo quy định.

- Khẩn trương kiểm tra, rà soát việc quản lý, sử dụng các địa chỉ nhà, đất của FOSCO (trong đó có nhà đất số 23, số 25, số 40 đường Phùng Khắc Khoan, số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1 và số 24/2 đường Trương Định, Quận 3) để tham mưu báo cáo, đề xuất Ban Chỉ đạo 167, Ủy ban nhân dân Thành phố xử lý nhà, đất đúng quy định của Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12

²⁴ Theo Báo cáo số 07/BC-FOSCO-TCKH ngày 12 tháng 6 năm 2024: số tiền 48.734.050.454 đồng.

năm 2017 và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021 của Chính phủ, đảm bảo phù hợp với chức năng, nhiệm vụ và năng lực tài chính của FOSCO nhằm sử dụng có hiệu quả, tránh lãng phí tài sản nhà nước.

- Kiểm tra, rà soát, giám sát việc thực hiện xử lý khoản tiền 35,5 tỷ đồng của FOSCO với các đối tác đảm bảo theo đúng quy định pháp luật. Trường hợp nếu phát hiện có dấu hiệu thất thoát thì tổng hợp, báo cáo đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Kiểm điểm các đơn vị, cá nhân trong việc chậm trễ thực hiện chỉ đạo tại Văn bản số 4226/UBND-TM ngày 04 tháng 7 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố liên quan nhà, đất số 40 đường Phùng Khắc Khoan, Quận 1.

- Sau khi có kết quả kiểm tra, rà soát và quyết định xử lý, sắp xếp nhà đất của cơ quan có thẩm quyền theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021 của Chính phủ, hướng dẫn FOSCO lập thủ tục ký Hợp đồng thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho FOSCO theo quy định pháp luật.

4. Giao Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Kiểm điểm trách nhiệm của các đơn vị, cá nhân trong tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành các Văn bản chấp thuận chủ trương cho FOSCO hợp tác, liên kết không đúng quy định đối với 02 dự án số 40 đường Phùng Khắc Khoan, số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1 và việc chậm thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 257/TB-VP ngày 19 tháng 3 năm 2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Khẩn trương thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 257/TB-VP ngày 19 tháng 3 năm 2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố liên quan việc thực hiện dự án Khách sạn Quảng trường Quốc tế số 39 đường Nguyễn Thị Minh Khai²⁵.

5. Giao Giám đốc Sở Quy hoạch – Kiến trúc:

- Kiểm điểm trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân trong việc tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận cho FOSCO điều chỉnh công năng sử dụng tại khu đất số 40 đường Phùng Khắc Khoan, phường Đakao, Quận 1 không phù hợp chủ trương và quy hoạch của Ủy ban nhân dân Thành phố “khu cao ốc văn phòng phục vụ ngoại giao đoàn” và việc chậm thực hiện kết luận chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 123/TB-VP ngày 06 tháng 3 năm 2012 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố.

²⁵ Về 02 dự án của FOSCO, trong đó có Dự án Khách sạn Quảng trường Quốc Tế; Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp FOSCO và các cơ quan, đơn vị liên quan tiếp thu ý kiến các thành viên tại cuộc họp; khẩn trương tham mưu, trình Ủy ban nhân dân Thành phố. Trong quá trình xử lý tồn tại của hai dự án, nếu có khó khăn vướng mắc thì đề nghị các Sở ngành liên quan chủ động hướng dẫn đơn vị hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo kịp thời. Thời gian hoàn thành: trong tháng 3 năm 2024

- Khẩn trương thực hiện rà soát, kiến nghị biện pháp xử lý liên quan việc chuyển đổi công năng tại dự án số 40 đường Phùng Khắc Khoan, Quận 1 theo quy định.

6. Giao Giám đốc Sở Nội vụ:

Chủ trì, phối hợp với cơ quan chức năng có liên quan tổ chức kiểm điểm, đề xuất biện pháp xử lý cá nhân có liên quan của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ cơ quan nước ngoài đối với các thiếu sót, vi phạm thời kỳ liên quan vụ việc theo Kết luận thanh tra, tùy theo tính chất mức độ vi phạm đề xuất hình thức xử lý phù hợp theo phân cấp quản lý cán bộ và quy định.

7. Giao Chánh Thanh tra Thành phố:

Theo dõi, đôn đốc, giám sát và xử lý sau thanh tra theo quy định.

Chánh Thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo thực hiện Kết luận thanh tra theo quy định tại Điều 103 Luật Thanh tra năm 2022./.

Nơi nhận:

- Cục III/Thanh tra Chính phủ;
 - Ủy ban Kiểm tra Thành ủy;
 - Chủ tịch UBND Thành phố;
 - Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
 - đ/c Dương Ngọc Hải;
 - Chánh Thanh tra Thành phố;
 - FOSCO và các đơn vị có liên quan;
 - Phó Chánh Thanh tra TP (đ/c Thủy);
 - Văn phòng UBND Thành phố;
 - Lưu: VT, P6/ĐT.
- } (để báo cáo)

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



Nguyễn Thị Thanh Thủy