

KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC

**ĐỀ CƯƠNG KIỂM TOÁN
CHUYÊN ĐỀ VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN
NHÀ Ở XÃ HỘI GIAI ĐOẠN 2021 – 2024 TẠI ĐỊA PHƯƠNG**

HÀ NỘI - 2025

ĐỀ CƯƠNG KIỂM TOÁN
CHUYÊN ĐỀ “VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN
NHÀ Ở XÃ HỘI GIAI ĐOẠN 2021 – 2024 TẠI ĐỊA PHƯƠNG”
(Kèm theo Quyết định số 450/QĐ-KTNN ngày 04 tháng 4 năm 2025
của Tổng Kiểm toán nhà nước)

PHẦN THỨ NHẤT
MỘT SỐ VẤN ĐỀ TỔNG QUAN CHUNG VỀ TÌNH HÌNH
THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

I. TỔNG QUAN VỀ CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã hiến định: Công dân có quyền có nơi ở hợp pháp và Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở. Do vậy, trong nhiều năm qua, việc chăm lo giải quyết nhà ở cho người dân luôn được Đảng và Nhà nước ta quan tâm và xác định là nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Nhà ở xã hội (viết tắt là NOXH) là nhà ở có sự hỗ trợ của Nhà nước cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở. Trong những năm qua, hệ thống pháp luật, cơ chế, chính sách về phát triển nhà ở xã hội đã ngày càng được hoàn thiện, phù hợp với điều kiện thực tiễn của đất nước. Nhà ở xã hội bắt đầu được đề cập tại Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29/11/2005 và Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 09/6/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở. Chính phủ đã có Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 để quy định riêng về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Hệ thống chính trị, cộng đồng doanh nghiệp, các tổ chức xã hội và người dân đã tích cực hưởng ứng và triển khai thực hiện để có được thành tựu lớn là hàng triệu hộ gia đình chính sách xã hội đã được hỗ trợ, có chỗ ở ổn định để thông qua đó, thực hiện tốt chính sách với người có công với cách mạng; hộ nghèo ở đô thị, nông thôn, vùng thiên tai.

Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở 2014, gồm:

- (1) Người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về ưu đãi người có công với cách mạng;
- (2) Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn;
- (3) Hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu;
- (4) Người thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo tại khu vực đô thị;
- (5) Người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp;
- (6) Sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân;
- (7) Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức;
- (8) Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ theo quy định;
- (9) Học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập;
- (10) Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện bị thu hồi đất và phải giải tỏa, phá dỡ nhà ở theo quy định của pháp luật mà chưa được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

Đến năm 2024, theo quy định tại khoản 12 Điều 76 Luật Nhà ở 2023 thì đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội được bổ sung: (i) Hộ gia đình nghèo, cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu (khoản 3); (ii) Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp (khoản 12).

Cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được quy định tại Luật Nhà ở 2014, gồm:

(1) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn ngân sách được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành như: Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP; khoản 8 và khoản 22 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ, cụ thể như sau:

(i) Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước đối với

trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội hoặc chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20%;

(ii) Được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư;

(iii) Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại;

2) Chủ đầu tư dự án được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP;

(3) Chủ đầu tư dự án được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được vay vốn ưu đãi đầu tư với thời hạn tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 20 năm. Trường hợp chủ đầu tư dự án có nhu cầu vay dưới 15 năm thì chủ đầu tư được thỏa thuận với ngân hàng thời hạn cho vay thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP;

(4) Chủ đầu tư dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở;

(5) Hộ gia đình, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đáp ứng yêu cầu quy định tại khoản 2 Điều 58 của Luật Nhà ở thì được hưởng các ưu đãi theo quy định;

Từ ngày 01/8/2024, chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê sẽ nhận được những chính sách ưu đãi được quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở 2023.

Hiện nay, có 3 chương trình tín dụng hỗ trợ người mua, thuê mua nhà ở xã hội:

(1) Hỗ trợ cho khách hàng cá nhân vay mua, thuê mua nhà ở xã hội, xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, thực hiện

theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, có lãi suất vay theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ, hiện nay là 4,8%; thời hạn vay do ngân hàng và khách hàng thỏa thuận phù hợp với khả năng trả nợ của khách hàng và tối đa không quá 25 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên;

(2) Gói vay ưu đãi theo Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ và Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội thông qua Ngân hàng chính sách xã hội đối với cá nhân, hộ gia đình để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo chính sách về nhà ở xã hội; tổng nguồn vốn cho vay tối đa là 15.000 tỷ đồng;

(3) Ngày 11/3/2023, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 33/NQ-CP, trong đó đã có giải pháp về gói tín dụng 120.000 tỷ đồng được đưa ra với mục tiêu hỗ trợ nguồn vốn để thực hiện mục tiêu của Đề án 1 triệu căn hộ; thực hiện trong giai đoạn 2023-2030 với đối tượng là chủ đầu tư (để đẩy mạnh nguồn cung), khách hàng cá nhân vay mua, thuê mua nhà ở xã hội (để hỗ trợ nguồn cầu) với lãi suất trong thời gian ưu đãi thấp hơn 1,5-2% so với lãi suất bình quân của các ngân hàng thương mại.

Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới đã tổng kết, đánh giá: đến nay, cả nước đã hoàn thành xây dựng 195.000 căn nhà ở xã hội và có khoảng 374.000 căn nhà ở xã hội đã được chấp thuận đầu tư và khởi công, cấp phép xây dựng. Chính sách hỗ trợ nhà ở thông qua các chương trình mục tiêu cho các đối tượng là người có công với cách mạng, hộ nghèo, hộ cận nghèo khu vực nông thôn và hộ gia đình tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu được triển khai đồng bộ và đạt được nhiều kết quả tích cực.

Bên cạnh kết quả đạt được, Chỉ thị số 34-CT/TW đã chỉ rõ công tác phát triển nhà ở xã hội vẫn còn một số hạn chế, như: nhiều mục tiêu về phát triển nhà ở xã hội trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 không đạt được; nguồn cung nhà ở xã hội còn hạn chế so với nhu cầu thực tế; giá nhà ở xã hội bình quân còn quá cao so với thu nhập của đối tượng thụ hưởng; công tác quản lý nhà nước về nhà ở xã hội vẫn còn nhiều yếu kém, bất cập; tỷ lệ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội khu vực đô thị thấp; nguồn vốn hỗ trợ từ ngân sách nhà nước cho các chương trình tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội còn thấp, chưa huy động được mạnh mẽ nguồn lực xã hội tham gia; còn tình trạng nhà tạm, nhà dột nát, nhất là tại các vùng khó khăn, chịu nhiều ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu.

Nguyên nhân của những hạn chế trên chủ yếu là do một số cấp ủy, tổ chức đảng, chính quyền, nhất là người đứng đầu chưa nhận thức sâu sắc, đầy đủ, thiếu

quyết liệt trong công tác lãnh đạo, chỉ đạo phát triển nhà ở xã hội và thực hiện các chủ trương, chính sách hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng chính sách; hệ thống pháp luật, cơ chế, chính sách về phát triển nhà ở xã hội chậm được đổi mới, hoàn thiện, thiếu sự đột phá để thu hút nguồn lực ngoài nhà nước cho phát triển nhà ở xã hội; sự phối hợp giữa các cơ quan liên quan chưa chặt chẽ; công tác kiểm tra, giám sát, phát hiện, xử lý sai phạm trong phát triển nhà ở xã hội chưa thường xuyên, thiếu hiệu quả.

II. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN NHÀ NƯỚC TRONG VIỆC THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI

1. Về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Điều 30 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, khoản 20 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ và Điều 12 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, như sau:

(1) Tổ chức, chỉ đạo việc điều tra, khảo sát, tổng hợp nhu cầu để xây dựng chương trình, kế hoạch, chỉ tiêu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hàng năm, trung hạn và dài hạn trên địa bàn; chỉ đạo và giao nhiệm vụ cho các doanh nghiệp tại địa phương, phối hợp với Bộ Xây dựng để chỉ đạo giao nhiệm vụ cho các doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Bộ để phát triển nhà ở xã hội theo quy định;

(2) Rà soát, điều chỉnh, bổ sung quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị của địa phương; thu hồi quỹ đất thuộc các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới đã giao cho các chủ đầu tư, nhưng không triển khai hoặc triển khai chậm so với tiến độ đã được phê duyệt, quỹ đất 20% dành để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới nhưng chưa sử dụng để giao cho các chủ đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;

(3) Quy định cụ thể và công bố công khai các tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với điều kiện của từng địa phương; tổ chức quản lý và theo dõi chặt chẽ việc bán, thuê, thuê mua; ban hành khung giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo thẩm quyền;

(4) Triển khai thực hiện các cơ chế chính sách về phát triển và quản lý nhà ở xã hội của Trung ương; ban hành các quy định cụ thể về cơ chế khuyến khích, ưu đãi thêm của địa phương để kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn; quy chế quản lý việc sử dụng, khai thác vận hành quỹ nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn;

(5) Tổ chức thanh tra, kiểm tra, giám sát và xử lý các vi phạm liên quan đến việc bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn;

(6) Yêu cầu các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn báo cáo về tình hình triển khai thực hiện dự án cho cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở tại địa phương theo định kỳ; tổ chức giao ban, sơ kết đánh giá tình hình, kết quả thực hiện phát triển nhà ở xã hội của địa phương theo định kỳ hàng năm hoặc theo yêu cầu đột xuất, báo cáo Bộ Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ;

(7) Chỉ đạo Sở Xây dựng, chính quyền cấp huyện, cấp xã và các cơ quan chức năng khác thực hiện thẩm định, xác nhận đối tượng, điều kiện vay vốn ưu đãi theo quy định; phối hợp chặt chẽ với Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định trong quá trình xử lý nợ bị rủi ro và tài sản bảo đảm để thu hồi vốn vay;

(8) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hỗ trợ chủ đầu tư dự án trong việc thực hiện đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

Từ ngày 01/8/2024, trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong thực hiện chính sách phát triển nhà ở xã hội được quy định tại Điều 75 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP.

2. Về trách nhiệm của các sở ban ngành tỉnh, thành phố và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

Để thực hiện chính sách phát nhà ở xã hội, các địa phương đã phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn, trong đó có quy định về trách nhiệm của các sở ban ngành tỉnh, thành phố và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội. Thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ chủ yếu của các đơn vị như sau:

2.1. Sở Xây dựng

(1) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tổ chức triển khai Kế hoạch được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

(2) Đăng tải công khai Kế hoạch phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng;

(3) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tổ chức triển khai thực hiện các mục tiêu, giải pháp, cơ chế chính sách, nhiệm vụ được giao; đồng thời hướng dẫn, theo dõi và đôn đốc các đơn vị thực hiện Kế hoạch, định kỳ hoặc đột xuất tổng hợp, báo cáo kết quả về Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Xây dựng theo quy định;

(4) Chủ trì, phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội vào nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, của các địa phương để triển khai thực hiện;

(5) Chủ trì tổ chức triển khai thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội; theo dõi, đôn đốc các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội triển khai các thủ tục đầu tư để sớm khởi công dự án; kịp thời đề xuất UBND tỉnh giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc (nếu có), trường hợp dự án chậm tiến độ nguyên nhân do chủ đầu tư thì đề xuất UBND tỉnh xử lý theo quy định;

(6) Rà soát, cập nhật các vị trí đề xuất đầu tư dự án nhà ở công nhân, nhà ở xã hội vào các quy hoạch liên quan cho phù hợp với mục tiêu đầu tư để triển khai thực hiện theo quy định. Rà soát việc lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn của các địa phương đảm bảo phải có bố trí đủ quỹ đất dành cho phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội; xác định cụ thể vị trí, địa điểm, quy mô diện tích đất của từng dự án xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở xã hội đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để phát triển nhà ở xã hội theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ;

(7) Khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng Khu công nghiệp, phải bố trí diện tích đất phù hợp trên địa bàn để xây dựng nhà công nhân, thiết chế của công đoàn đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để phục vụ công nhân, người lao động làm việc tại Khu công nghiệp đó;

(8) Phối hợp với Ban quản lý các Khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân các địa phương và các đơn vị liên quan rà soát các Khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã thành lập để đề xuất các quỹ đất chưa sử dụng có vị trí phù hợp; chủ trì tham mưu, đề xuất điều chỉnh một phần diện tích đất Khu công nghiệp để đầu tư xây dựng khu nhà ở, công trình xã hội, văn hóa, thể thao cho công nhân;

(9) Rà soát việc bàn giao quỹ đất 20% từ các dự án nhà ở thương mại; xác định rõ nguyên nhân quỹ đất này còn thấp và đề xuất giải pháp;

(10) Nghiên cứu tham khảo các dự án đã thực hiện thành công trên địa bàn tỉnh và tại các tỉnh, thành khác trên cả nước để đề xuất thêm nhiều mô hình đầu tư nhà ở xã hội;

(11) Chủ trì rà soát toàn bộ các quy định về điều kiện tối thiểu của các khu nhà trọ công nhân để phối hợp, hướng dẫn Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố hàng quý phải có kế hoạch kiểm tra các khu nhà trọ của các hộ gia đình, cá nhân xây dựng, nếu chưa đảm bảo các yêu cầu theo quy định thì có giải pháp khuyến khích, tuyên truyền, hỗ trợ để sửa chữa cải tạo lại, nâng cấp cho phù hợp, đảm bảo quy định. Kết quả kiểm tra phải được gửi Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh;

(12) Kiểm tra báo cáo của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội về tổng số căn hộ sẽ bán, cho thuê, cho thuê mua và thời điểm bắt đầu bán, cho thuê, cho thuê mua. Công bố công khai tại Cổng Thông tin điện tử của Sở Xây dựng tại địa phương nơi có dự án trong thời gian tối thiểu là 30 ngày làm việc kể từ thời điểm bắt đầu nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở tại dự án;

(13) Kiểm tra Danh sách các đối tượng dự kiến được giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo thứ tự ưu tiên do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội gửi đến;

(14) Thực hiện thẩm định giá bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án không sử dụng nguồn vốn hoặc hình thức quy định.

2.2. Các sở ban ngành có liên quan

(1) Sở Tài chính

(i) Phối hợp với Cục Thuế và các cơ quan, đơn vị để xác định khoản nộp, quản lý kinh phí thu được (từ quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án khu đô thị có nhà ở theo quy định) chuyển vào Quỹ phát triển nhà ở;

(ii) Chủ trì phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư và các Sở, ngành liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh sử dụng hiệu quả nguồn vốn Quỹ phát triển nhà ở tỉnh để phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội;

(iii) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu xây dựng dự toán ngân sách hàng năm đối với các dự án nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, nhà ở công nhân khu công nghiệp theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về ngân sách nhà nước; phối hợp thẩm định hồ sơ phương án giá về khung giá, giá cho thuê, thuê mua, bán nhà ở xã hội đối với dự án được đầu tư từ ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về lĩnh vực giá;

(iv) Thực hiện việc bố trí vốn từ Quỹ phát triển nhà ở của tỉnh theo kế hoạch hàng năm ủy thác cho Ngân hàng Chính sách xã hội chi nhánh tỉnh để triển khai chính sách hỗ trợ cho vay ưu đãi đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng quy định khi được mua, thuê mua nhà ở xã hội;

(v) Cho vay ưu đãi đối với các doanh nghiệp, hợp tác xã là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và hộ gia đình, cá nhân tham gia xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở.

(2) Sở Tài nguyên và Môi trường

(i) Chủ trì, tham mưu UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm phù hợp với định hướng phát triển nhà ở xã hội được duyệt;

(ii) Thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về đất đai;

(iii) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định;

(iv) Phối hợp Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố rà soát toàn bộ quỹ đất, nhất là quỹ đất công trên địa bàn để đề xuất đưa vào quy hoạch sử dụng đất quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

(3) Cục Thuế

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành thực hiện các chế độ miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và các thuế khác liên quan đến chính sách phát triển và quản lý nhà ở công nhân, nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về thuế.

(4) Sở Kế hoạch và Đầu tư

(i) Chủ trì, tham mưu UBND tỉnh cân đối nguồn vốn đầu tư công trung hạn và hàng năm cho các dự án nhà ở xã hội theo định hướng chỉ bố trí vốn ngân sách cho bồi thường, giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kết nối dự án nhà ở xã hội;

(ii) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh về hồ sơ chủ trương đầu tư các dự án nhà ở công nhân, nhà ở xã hội và thực hiện giám sát đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư;

(iii) Hướng dẫn các cơ quan chuyên môn thuộc tỉnh hoặc UBND cấp huyện triển khai các bước lựa chọn chủ đầu tư các dự án phát triển nhà ở xã hội; thực hiện nhiệm vụ quản lý ngành theo quy định pháp luật về đầu tư, đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

(5) Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh

(i) Chỉ đạo các tổ chức tín dụng trên địa bàn tỉnh, thành phố triển khai cho vay hỗ trợ nhà ở xã hội sau khi được Trung ương chỉ định theo quy định 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 của Chính phủ;

(ii) Thực hiện quản lý và sử dụng nguồn vốn, thực hiện cho vay đúng đối tượng theo quy định của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.

2.3. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

(1) Tổ chức, chỉ đạo triển khai Kế hoạch và thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở trên địa bàn. Định kỳ, tổng hợp kết quả thực hiện Kế hoạch trên địa bàn báo về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Xây dựng theo quy định;

(2) Xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội là một trong những chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;

(3) Căn cứ vào Kế hoạch, chủ động phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường và các sở, ban ngành thực hiện lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng phát triển đô thị, nông thôn để đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên địa bàn;

(4) Rà soát, điều chỉnh, bổ sung quỹ đất dành để đáp ứng đủ nhu cầu cho phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội, trong quy hoạch chung, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị của địa phương; đề xuất thu hồi quỹ đất thuộc các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị mới đã giao cho các chủ đầu tư, nhưng không triển khai hoặc triển khai chậm so với tiến độ đã được phê duyệt, quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị nhưng chưa sử dụng để thực hiện lựa chọn chủ đầu tư có nhu cầu đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở xã hội theo quy định;

(5) Chủ trì lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trình Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định đối với trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư;

(6) Làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân; nhà ở xã hội trong trường hợp được Ủy ban nhân dân tỉnh giao nhiệm vụ;

(7) Chủ trì thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư đảm bảo tiến độ và kế hoạch đã được phê duyệt cho dự án phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội; quản lý quỹ đất; quản lý hoạt động xây dựng của chủ đầu tư khi thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên địa bàn;

(8) Thực hiện xây dựng kế hoạch hàng năm để triển khai đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên địa bàn theo kế hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt;

(9) Thực hiện triển khai các cơ chế chính sách về phát triển và quản lý nhà ở công nhân, nhà ở xã hội của Trung ương, của Tỉnh; cụ thể hóa về cơ chế khuyến khích, ưu đãi thêm của địa phương để kêu gọi các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn;

(10) Thực hiện công tác quản lý nhà nước về xây dựng nhà trọ để cho thuê đảm bảo điều kiện, tiêu chuẩn xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

(11) Tiếp tục rà soát các thủ tục hành chính theo thẩm quyền được phân cấp và kiến nghị cấp có thẩm quyền xem xét cải cách, đơn giản thủ tục hành chính trong công tác như: cấp phép xây dựng; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; công bố, công khai quy hoạch, cung cấp thông tin các loại quy hoạch về đất đai, xây dựng, tạo thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân tham gia vào hoạt động đầu tư xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở xã hội.

2.4. Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội

(1) Triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở xã hội theo đúng nội dung và tiến độ đã được phê duyệt;

(2) Phối hợp UBND cấp huyện triển khai công tác bồi thường giải phóng mặt bằng sau khi được UBND tỉnh công nhận là chủ đầu tư theo quy định (nếu có);

(3) Xây dựng kế hoạch và lộ trình thực hiện đối với dự án nhà ở xã hội; khẩn trương triển khai các thủ tục đầu tư xây dựng theo đúng quy định; cân đối nguồn vốn để xây dựng cụ thể lộ trình, tiến độ thực hiện để đảm bảo tuân thủ các quy định về lập dự án đầu tư theo quy định;

(4) Xét duyệt các hồ sơ thuộc đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và gửi danh sách các đối tượng cho Sở Xây dựng;

(5) Thực hiện báo cáo tiến độ dự án theo định kỳ hoặc đột xuất làm căn cứ đánh giá kết quả triển khai Kế hoạch;

(6) Tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan. Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ.

III. MỘT SỐ KẾT QUẢ THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG, TỈNH ĐỒNG NAI VÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU

(Chi tiết tại Phụ lục 01)

IV. HỆ THỐNG CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN

(Chi tiết tại Phụ lục 02)

PHẦN THỨ HAI

ĐỀ CƯƠNG KIỂM TOÁN

I. PHẠM VI ÁP DỤNG

Đề cương kiểm toán này áp dụng cho các cuộc kiểm toán: chuyên đề việc thực hiện chính sách phát triển nhà ở xã hội theo giai đoạn tại các địa phương, do Kiểm toán nhà nước thực hiện. Đối với các cuộc kiểm toán liên quan đến việc thực hiện chính sách phát triển nhà ở xã hội có đặc điểm, chức năng, nhiệm vụ riêng mang tính cá biệt có thể xem xét, nghiên cứu để vận dụng một cách phù hợp. Đề cương kiểm toán chỉ mang tính chất hướng dẫn chung, nội dung cá biệt của từng địa phương được xây dựng trong Kế hoạch kiểm toán tổng quát của Đoàn kiểm toán và Kế hoạch kiểm toán chi tiết của Tổ kiểm toán.

II. MỤC TIÊU KIỂM TOÁN

1. Đánh giá việc tuân thủ pháp luật, tính hiệu lực (đạt được các mục tiêu), hiệu quả trong quá trình thực hiện chính sách phát triển và phân phối, sử dụng nhà ở xã hội của địa phương; việc tuân thủ pháp luật của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội;

2. Chỉ ra các tồn tại, hạn chế để kiến nghị với đơn vị được kiểm toán và các tổ chức, cá nhân có liên quan chấn chỉnh công tác quản lý và thực hiện chính sách; kiến nghị cấp có thẩm quyền hoàn thiện các cơ chế, chính sách còn bất cập; phát hiện kịp thời các sai phạm, hành vi tham nhũng, lãng phí, tiêu cực; xác định trách nhiệm của tập thể, cá nhân và kiến nghị xử lý theo quy định của pháp luật, đảm bảo các nguồn lực tài chính công, tài sản công được sử dụng tiết kiệm, hiệu quả;

3. Cung cấp thông tin, số liệu tin cậy, kịp thời cho Quốc hội, Hội đồng nhân dân và các cơ quan có thẩm quyền thực hiện chức năng kiểm tra, điều tra, giám sát theo quy định.

Căn cứ mục tiêu chung, các Đoàn kiểm toán xác định mục tiêu cụ thể của cuộc kiểm toán khi thực hiện khảo sát, lập kế hoạch kiểm toán.

III. RỦI RO CÓ SAI SÓT TRỌNG YẾU, TRỌNG YẾU KIỂM TOÁN

1. Rủi ro có sai sót trọng yếu

Trên cơ sở phân tích, đánh giá thông tin thu thập được về việc ban hành, thực hiện chính sách phát triển nhà ở xã hội tại các địa phương, các Đoàn kiểm toán thực hiện đánh giá rủi ro tiềm tàng và rủi ro kiểm soát để xác định, đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu của các nội dung theo mức độ (cao, trung bình, thấp).

1.1. Rủi ro tiềm tàng

- *Đối với công tác điều tra, khảo sát, tổng hợp nhu cầu để xây dựng chương trình, kế hoạch, chỉ tiêu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội*: rủi ro tiềm tàng ở mức cao. Trong thời gian gần đây các dự án nhà ở xã hội tăng lên chủ yếu do thị trường bất động sản đóng băng, nhu cầu nhà ở thương mại sụt giảm, hàng tồn kho bất động sản lớn nên nhiều chủ đầu tư dự án xin chuyển sang nhà ở xã hội hoặc đăng ký xây dựng nhà ở xã hội.

- *Việc rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; việc thu hồi, quản lý sử dụng... quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội*: rủi ro tiềm tàng ở mức cao do các dự án nhà ở xã hội được xây dựng nhưng không đảm bảo tiêu chuẩn quy hoạch về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, gây ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân tại các dự án và tạo áp lực về hạ tầng trong khu vực có dự án; chính sách, chủ trương của Nhà nước thiếu giải pháp để thực hiện, quỹ đất dành cho nhà ở xã hội không được sử dụng trong khi nhu cầu về nhà ở xã hội lớn.

- *Việc quy định cụ thể và công bố công khai các tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; ban hành khung giá bán, cho thuê, thuê*

mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo thẩm quyền: rủi ro tiềm tàng ở mức cao do quy định của pháp luật hiện hành còn phức tạp, có thể có cách hiểu khác nhau nên việc quy định cụ thể và công bố công khai các tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện có thể không phù hợp; đối tượng được xét mua, thuê nhà có thể không đảm bảo tiêu chuẩn theo quy định; Sở Xây dựng không phải là đơn vị có chức năng thẩm định, tham mưu về lĩnh vực giá, quyết toán vốn đầu tư, do đó, trong quá trình thẩm định chi phí, có thể có những hạn chế nhất định; chi phí xây dựng nhà ở của một số dự án do chủ đầu tư tự thi công khó kiểm soát được tính hợp lý của chi phí phát sinh; năng lực của cán bộ, công chức làm công tác tham mưu quy định cụ thể và công bố công khai các tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội có thể còn hạn chế.

- *Việc tổ chức quản lý và theo dõi, thanh tra, kiểm tra, giám sát, việc bán, thuê, thuê mua:* rủi ro tiềm tàng được đánh giá ở mức cao do chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng do chủ đầu tư tự thỏa thuận, có thể không phù hợp thực tế đã chi, kể cả khi có đầy đủ chứng từ; việc xác định lãi suất để chấp nhận cho chủ đầu tư tính toán lãi vay vào chi phí xác định giá bán là khó khăn; việc xác định lãi suất bảo toàn vốn đầu tư, hệ số vị trí của dự án, lợi nhuận định mức có những khó khăn nhất định, thiếu thông tin, dữ liệu, mang tính chủ quan, phụ thuộc vào kinh nghiệm của người có trách nhiệm xác định; thời gian thi công kéo dài từ phía chủ đầu tư làm tăng chi phí đầu tư, làm tăng giá bán, thuê, thuê mua, ảnh hưởng đến quyền lợi của đối tượng mua nhà ở xã hội, việc loại trừ, xử lý chi phí tăng thêm do nguyên nhân này khi xác định giá bán chưa có cơ sở. Những dự án được chấp thuận đầu tư sau này có cam kết giá bán tối đa, nhưng dự án được xây dựng trước đây hầu hết không có cam kết này; các dự án nhà ở xã hội đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách do chủ đầu tư trực tiếp lựa chọn đối tượng nhà ở xã hội và tự chịu trách nhiệm, Sở Xây dựng chỉ xem xét phát hiện những đối tượng đã mua nhà ở xã hội ở dự án khác. Việc kiểm tra điều kiện để được mua nhà ở xã hội có hạn chế, chủ yếu dựa vào xác nhận của phường xã hoặc cơ quan công an về đối tượng và tình trạng nhà ở, việc tự kê khai thu nhập của đối tượng nhà ở xã hội. Trong khi đó, các phường xã nơi người mua đăng ký thường trú khó nắm bắt được thông tin về việc sở hữu nhà ở, có quyền sử dụng đất ở của đối tượng đăng ký mua, chủ yếu chỉ nắm bắt tình hình nơi ở hiện tại là không sở hữu nhà, không có quyền sử dụng đất; thực tế có thể đối tượng đăng ký ở nhà người thân, nhà thuê trong khi đã có nhà ở, đất ở tại các địa phương khác.

- *Việc lựa chọn chủ đầu tư các dự án nhà ở xã hội:* rủi ro tiềm tàng cao do nhiều dự án nhà ở xã hội sau khi được UBND cấp tỉnh chấp thuận đầu tư đã chậm triển khai thực hiện hoặc thời gian thực hiện kéo dài, có dự án sau thời gian thi công đã tạm ngưng do thiếu vốn. Điều đó cho thấy năng lực tài chính của chủ đầu tư còn hạn chế, chưa đảm bảo các nguồn lực tài chính để thực hiện. Tiêu chí để chọn chủ đầu tư còn có những bất cập, số liệu báo cáo tài chính có trường hợp độ tin cậy chưa cao, chưa đảm bảo đánh giá đúng đắn năng lực tài chính của chủ đầu tư dẫn tới rủi

ro tiềm tàng cao trong chọn chủ đầu tư. Những sai sót trong lựa chọn chủ đầu tư làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, lợi ích, cuộc sống của các đối tượng nhà ở xã hội.

- *Về thực hiện các hỗ trợ, ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội:* rủi ro tiềm tàng được đánh giá ở mức trung bình do: các dự án chuyển đổi một phần nhà ở thương mại, tái định cư sang nhà ở xã hội hoặc dự án vừa có nhà ở thương mại, vừa có nhà ở xã hội ngay khi lập dự án có thể có việc lợi dụng chính sách ưu đãi, do việc tách bạch về tiền sử dụng đất, vốn sử dụng giữa nhà ở, căn hộ được ưu đãi và không được ưu đãi là không rõ ràng. Đối với các dự án có quỹ đất bằng 20% diện tích đất ở làm nhà xã hội, chủ đầu tư có thể chưa triển khai xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích này. Chủ đầu tư đăng ký là dự án nhà ở xã hội để được vay tín dụng ưu đãi và có khả năng sử dụng cho mục đích khác, không triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội.

- *Việc triển khai thực hiện các cơ chế chính sách về phát triển và quản lý nhà ở xã hội:* rủi ro tiềm tàng được đánh giá trung bình, do chính sách, giải pháp có thể không có tính khả thi khi thực hiện, có những giải pháp có thể gây ra gánh nặng cho Nhà nước, không mang tính xã hội hóa trong thực hiện để huy động tối đa các nguồn lực trong xã hội.

- *Đối với công tác thu NSNN:* rủi ro tiềm tàng được đánh giá trung bình, do miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với nhà ở xã hội trong khi dự án không đảm bảo các tiêu chí, điều kiện về nhà ở xã hội. Rủi ro về ưu đãi thuế GTGT và thuế thu nhập doanh nghiệp đối với xác định chi phí xây dựng công trình (chi phí không hợp lý, không thực tế phát sinh, chia tách chi phí của nhà ở thương mại và nhà ở xã hội) ảnh hưởng đến số thuế phải nộp.

1.2. Rủi ro kiểm soát

- *Đối với công tác điều tra, khảo sát, tổng hợp nhu cầu để xây dựng chương trình, kế hoạch, chỉ tiêu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội:* rủi ro kiểm soát đối với hoạt động này ở mức cao do: chỉ tiêu đề ra có thể không phù hợp với thực tế, thiếu thông tin, dữ liệu, chưa bao quát hết các đối tượng, thiếu mục tiêu, chương trình cụ thể để triển khai; thông tin, số liệu điều tra, khảo sát về nhu cầu nhà ở xã hội có thể chưa được tổng hợp đầy đủ, khả năng thực hiện của các chủ đầu tư để đánh giá tính hợp lý của các chỉ tiêu kế hoạch và giải pháp thực hiện.

- *Việc rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, công tác, thu hồi, quản lý, sử dụng quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội:* rủi ro kiểm soát ở mức cao, do hiện nay các địa phương có thể chưa chú trọng đến công tác quy hoạch, bố trí quỹ đất cho nhà ở xã hội; các dự án có 20% quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội có thể không được các địa phương theo dõi, quản lý đầy đủ; địa điểm, quy mô dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không được quy hoạch trước, không đáp ứng

cho việc thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, không tạo đủ quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội trong tương lai.

- *Việc quy định cụ thể và công bố công khai các tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; ban hành khung giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo thẩm quyền:* rủi ro kiểm soát ở mức cao do các doanh nghiệp có xu hướng kê khai tăng chi phí, không áp dụng các giải pháp để tiết kiệm chi phí do chi phí tăng thì giá bán tăng, lợi nhuận định mức tăng (do lợi nhuận định mức tính trên chi phí), chi phí đền bù khó kiểm soát, phân bổ chi phí giữa các căn hộ thương mại và căn hộ nhà ở xã hội không hợp lý (như không hạch toán riêng được chi phí đầu tư cho riêng nhà ở xã hội, phải phân bổ trong khi chất lượng giữa nhà ở xã hội và nhà ở thương mại có khác nhau).

- *Việc tổ chức quản lý và theo dõi, thanh tra, kiểm tra, giám sát, việc bán, thuê, thuê mua:* rủi ro kiểm soát ở mức cao do các chủ đầu tư luôn có xu hướng tăng chi phí xây dựng dự án, đưa vào quyết toán các khoản chi phí không liên quan; việc phát hiện những sai sót, gian lận trong bán, thuê, thuê mua và khi xét duyệt đối tượng được mua nhà ở xã hội có những hạn chế nhất định; các biện pháp địa phương thực hiện để nắm bắt được đúng đối tượng sử dụng nhà ở xã hội đúng mục đích là khó khăn. Việc cho người khác ở dưới hình thức cho ở chung không có hợp đồng cho thuê lại nhà nên không đủ cơ sở pháp lý để xử lý.

- *Việc giám sát, kiểm tra tiến độ thực hiện các dự án đã được phê duyệt:* rủi ro kiểm soát ở mức cao trong thực hiện công việc này của Sở Xây dựng có thể khó phát hiện việc báo cáo không trung thực nếu không kiểm tra thực tế, khó xử lý các trường hợp chậm tiến độ, không triển khai thực hiện.

- *Việc lựa chọn chủ đầu tư các dự án nhà ở xã hội:* rủi ro kiểm soát ở mức cao do hồ sơ của chủ đầu tư không đủ thông tin để đánh giá năng lực tài chính các chủ đầu tư, nhất là các chủ đầu tư của các dự án thực hiện kéo dài hoặc không triển khai.

- *Về thực hiện các hỗ trợ, ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội:* rủi ro kiểm soát được đánh giá ở mức trung bình do việc ngăn ngừa, phát hiện những sai sót trong thực hiện các hỗ trợ, ưu đãi cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội như: kiểm tra, thanh tra; tạo kênh tiếp nhận phản ánh từ người dân;... không quá phức tạp.

- *Việc triển khai thực hiện các cơ chế chính sách về phát triển và quản lý nhà ở xã hội:* rủi ro kiểm soát ở mức trung bình, do các địa phương có thể không có kế hoạch kịp thời, chưa tổ chức thực hiện đầy đủ các giải pháp để đẩy nhanh tiến độ thực hiện kế hoạch phát triển nhà ở xã hội.

- *Đối với công tác thu NSNN:* rủi ro kiểm soát ở mức trung bình do việc tổ chức thực hiện công tác quản lý thu NSNN được ngành thuế theo quy trình quản lý thuế; đồng thời thanh tra, kiểm tra các ngành (bao gồm thanh tra, kiểm tra thuế, kê khai thuế), thanh tra tỉnh thực hiện diễn ra thường xuyên.

2. Trọng yếu kiểm toán

Căn cứ mục tiêu kiểm toán và các rủi ro kiểm toán đã được đánh giá của chuyên đề kiểm toán khi thực hiện khảo sát, các đoàn kiểm toán xác định trọng yếu kiểm toán cụ thể. Một số vấn đề trọng yếu của cuộc kiểm toán có thể xét đến như sau:

- Việc triển khai, thực hiện chính sách phát triển nhà ở xã hội của các địa phương;
- Công tác điều tra, khảo sát, tổng hợp nhu cầu để xây dựng chương trình, kế hoạch, chỉ tiêu đầu tư xây dựng nhà ở xã hội;
- Việc rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, công tác thu hồi quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội; rà soát, kiểm tra tình trạng sử dụng hiện trạng của khu đất xây dựng nhà ở xã hội để đánh giá tiêu chí phát triển nhà ở xã hội của địa phương theo Quyết định 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 về xây dựng ít nhất 1 triệu căn NOXH đến năm 2030, gắn liền với việc phòng chống lãng phí trong việc chậm bố trí nhà ở xã hội cho đối tượng đủ điều kiện thuộc diện đền bù GPMB các dự án đầu tư xây dựng;
- Việc quy định cụ thể và công bố công khai các tiêu chuẩn, đối tượng và điều kiện được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; ban hành khung giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn theo thẩm quyền;
- Việc tuân thủ pháp luật, quy trình nghiệp vụ trong công tác quản lý thực hiện chính sách phát triển nhà ở xã hội của các sở, ngành, chính quyền địa phương đối với các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội;
- Công tác phối hợp giữa các sở, ngành địa phương trong công tác thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các quy định của nhà nước đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội; xử lý các vi phạm theo quy định của pháp luật;
- Việc thực hiện nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước; việc tuân thủ quy định pháp luật về điều kiện được hưởng chính sách ưu đãi phát triển nhà ở xã hội của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội.

Ngoài các nội dung trọng yếu trên, căn cứ vào tình hình thực tế các Đoàn kiểm toán xác định các nội dung trọng yếu kiểm toán cụ thể.

IV. PHẠM VI, GIỚI HẠN KIỂM TOÁN

1. Phạm vi kiểm toán

1.1. Thời kỳ được kiểm toán: giai đoạn 2021 - 2024 và các thời kỳ trước sau có liên quan.

1.2. Đơn vị được kiểm toán, đối chiếu

- *Đơn vị được kiểm toán:* Sở Xây dựng; Sở Tài chính; Sở Tài nguyên và Môi trường; Cục Thuế; Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Trong đó: Chỉ thực hiện kiểm toán tại Sở Kế hoạch và Đầu tư khi có sử dụng vốn NSNN và các vốn khác của Nhà nước để đầu tư dự án nhà ở xã hội, hỗ trợ chủ đầu tư kinh phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án NOXH.

- *Các dự án được kiểm toán chi tiết (nếu cần thiết):* Trong quá trình lập Kế hoạch, đơn vị chủ trì cuộc kiểm toán lựa chọn các dự án NOXH để kiểm toán chi tiết nếu cần thiết (đồng thời nêu rõ nguyên nhân, lý do).

- *Một số đơn vị có thể thực hiện đối chiếu (nếu cần thiết):* Chủ đầu tư Dự án nhà ở xã hội; Chi nhánh Ngân hàng chính sách xã hội tỉnh, UBND huyện, Ban Quản lý các khu công nghiệp,...

* *Lưu ý:* (1) Phối hợp với các đơn vị trong ngành khi lựa chọn đơn vị đối chiếu có liên quan đến Ban quản lý các Khu công nghiệp để tránh trùng lặp trong quá trình thực hiện; (2) Trong quá trình sắp xếp lại tổ chức bộ máy của các tỉnh, thành phố, các Đoàn kiểm toán xác định lại tên đơn vị kiểm toán phù hợp với cơ cấu tổ chức bộ máy hiện hành; (3) Tại các Chủ đầu tư Dự án Nhà ở xã hội chỉ thực hiện kiểm toán khi Dự án sử dụng nguồn vốn NSNN.

2. Giới hạn kiểm toán

- Không kiểm toán đối với các nội dung đã có kết luận, kiến nghị hoặc các nội dung đang kiểm tra, đã kiểm tra nhưng chưa có kết luận, kiến nghị của các cơ quan thanh tra, kiểm tra, điều tra;

- Đối với nội dung kiểm toán về lựa chọn, phê duyệt đối tượng mua nhà, Đoàn kiểm toán kiểm tra trên cơ sở hồ sơ mua nhà ở xã hội do đơn vị cung cấp, không thực hiện xác minh các thông tin trong hồ sơ đơn vị cung cấp;

- Đối với việc nộp tiền để thực hiện nghĩa vụ quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội: Không kiểm toán tiền sử dụng đất làm căn cứ để thực hiện nghĩa vụ quỹ đất 20% của chủ đầu tư (trường hợp nộp tiền thay cho quỹ đất);

- Trong trường hợp kiểm toán chi tiết dự án NOXH: Đoàn kiểm toán chỉ thực hiện kiểm toán trên cơ sở các hồ sơ, chứng từ do đơn vị cung cấp; không chứng kiến quá trình thi công và nghiệm thu các hạng mục công trình; không xác nhận nguồn gốc, quy cách, phẩm chất các vật tư được sử dụng vào công trình; không kiểm tra các hạng mục ngầm, che khuất;

- Về chất lượng công trình, Đoàn kiểm toán chỉ thực hiện kiểm tra trên hồ sơ quản lý chất lượng công trình NOXH của đơn vị cung cấp, kết hợp quan sát hiện trường và phỏng vấn một số hộ dân tại dự án NOXH đã đưa vào sử dụng. Đoàn kiểm toán sẽ mô tả các hiện tượng liên quan đến chất lượng của công trình và có kiến nghị phù hợp (chỉ kiểm đánh giá trong trường hợp kiểm toán dự án chi tiết).

Ngoài ra, căn cứ kết quả khảo sát, thu thập thông tin khi lập KHKT tổng quát, Đoàn kiểm toán sẽ xác định giới hạn kiểm toán bổ sung (nếu có) và trình lãnh đạo KTNN phê duyệt tại KHKT tổng quát.

V. NỘI DUNG KIỂM TOÁN VÀ THỦ TỤC KIỂM TOÁN

Căn cứ Báo cáo Giám sát của Đoàn giám sát Quốc Hội về chuyên đề “*việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023*”; Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới; Công điện 130/CD-TTg ngày 10/12/2024 v/v đôn đốc tập trung chỉ đạo, tháo gỡ kịp thời các khó khăn, vướng mắc để thúc đẩy triển khai các dự án nhà ở xã hội. Trên cơ sở đó, Đoàn kiểm toán bám sát các nội dung quan trọng đã được nêu tại các Văn bản trên làm cơ sở xác định trọng tâm kiểm toán, một số nội dung cần lưu ý:

(1) Công tác lập, ban hành, thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội của địa phương và tầm nhìn đến năm 2030;

(2) Nguyên nhân và các bất cập trong thực hiện chính sách ưu đãi phát triển nguồn cung NOXH còn hạn chế so với nhu cầu thực tế (chính sách của TW, của địa phương); giá NOXH bình quân so với thu nhập của đối tượng thụ hưởng;

(3) Công tác lập, quản lý xác định quỹ đất dành cho NOXH (đặc biệt quỹ đất dành cho phát triển NOXH khu vực đô thị), bao gồm cả quỹ đất 20% trong nhà ở thương mại;

(4) Công tác tham mưu và bố trí vốn ngân sách nhà nước cho chương trình dự án NOXH; đánh giá việc sử dụng hiệu quả nguồn 20% được thu nộp bằng tiền của các chủ dự án nhà ở thương mại cho phát triển NOXH;

(5) Công tác cải cách thủ tục hành chính về đất đai, về thủ tục đầu tư, về thủ tục xây dựng tại địa phương để thúc đẩy chương trình dự án NOXH làm tăng nguồn cung NOXH ra thị trường, thu hút nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là của các doanh nghiệp trong nước và nước ngoài;

(6) Nghiên cứu về quy định, yêu cầu với các đối tượng thụ hưởng chính sách NOXH; thực trạng đối tượng được thụ hưởng; so sánh nhu cầu và thực tế được thụ hưởng; ... để đánh giá tính phù hợp của chính sách phát triển NOXH (về đối tượng; về thủ tục xét duyệt đối tượng; yêu cầu thủ tục các quỹ và ngân hàng thương mại).

Các nội dung kiểm toán tại các đơn vị được xác định dưới đây, căn cứ vào thực tiễn tại địa phương để xác định nội dung kiểm toán trọng yếu phù hợp.

1. Tại Sở Xây dựng

(i) Nội dung kiểm toán

- Kiểm toán việc xây dựng, phê duyệt, ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội; việc công khai Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội;

- Kiểm toán việc triển khai thực hiện Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội đã được UBND tỉnh phê duyệt; việc hướng dẫn, theo dõi và đôn đốc các đơn vị thực hiện Kế hoạch;

- Kiểm toán việc rà soát, cập nhật các quy hoạch liên quan đến dự án NOXH;

- Kiểm toán việc thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội; theo dõi, đôn đốc các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội triển khai các thủ tục đầu tư thực hiện dự án; đề xuất UBND tỉnh giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc (nếu có);

- Kiểm toán việc rà soát việc bàn giao quỹ đất 20% từ các chủ đầu dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị để xây dựng NOXH;

- Kiểm toán việc cấp phép xây dựng, thẩm định thiết kế dự án NOXH;

- Kiểm toán việc giám sát, kiểm tra tiến độ của các dự án đã được phê duyệt, tiến độ bán, cho thuê, cho thuê mua của các dự án;

- Kiểm toán việc kiểm tra danh sách các đối tượng dự kiến giải quyết mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội;

- Kiểm toán việc thẩm định giá bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội đối với các dự án.

- Kiểm toán việc báo cáo tiến độ, kết quả việc thực hiện Kế hoạch phát triển NOXH cho Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Xây dựng.

Ngoài ra, trong quá trình thực hiện kiểm toán Đoàn kiểm toán cần lưu ý để làm rõ các nội dung bất cập về chính sách phát triển nhà ở xã hội, như sau:

- Đối tượng thụ hưởng chính sách NOXH; thực trạng đối tượng được thụ hưởng; so sánh nhu cầu và thực tế được thụ hưởng,... để đánh giá tính phù hợp của chính sách phát triển NOXH; với các đối tượng công chức, viên chức ... đã được mua nhà ở xã hội cần nghiên cứu bổ sung thêm kiến nghị thu hồi nếu không sử dụng đúng mục đích;

- Các vấn đề xã hội quan tâm về NOXH (*chủ đầu tư, người mua, chất lượng sử dụng...*); việc thẩm định đối tượng mua NOXH; việc theo dõi, giám sát, sử dụng NOXH.

(ii) Tài liệu cần thu thập

- Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trên địa bàn tỉnh, gồm: Kế hoạch hàng năm; kế hoạch giai đoạn 2021-2025; kế hoạch giai đoạn đến năm 2030 (theo khoản 3 Điều 3 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP);

- Hồ sơ bản vẽ quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch bố trí quỹ đất nhà ở xã hội, nhà ở công nhân quy hoạch được phê duyệt, bao gồm: Quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng (tỷ lệ 1/500 ÷ 1/10.000 tùy theo phê duyệt quy hoạch, yêu cầu cung cấp file mềm AutoCad để kiểm tra nếu cần thiết); Vị trí quy hoạch nhà ở xã hội sau

khi điều chỉnh quy hoạch và công bố quy hoạch năm 2024 (bản cứng vị trí quy hoạch nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, bao gồm thông tin diện tích vị trí);

- Hồ sơ thiết kế dự án và điều chỉnh thiết kế dự án; hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công; hồ sơ cấp phép và điều chỉnh giấy phép (nếu có);

- Báo cáo thống kê diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trên địa bàn tỉnh (ghi rõ từng huyện trên địa bàn tỉnh);

- Báo cáo tình hình triển khai nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trên địa bàn tỉnh đến năm 2024, giai đoạn năm 2021-2025 và kế hoạch giai đoạn đến năm 2021-2030;

- Báo cáo số liệu diện tích quỹ đất 20% nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại trên địa bàn tỉnh giai đoạn năm 2021-2024;

- Báo cáo tổng hợp số liệu danh sách các đối tượng dự kiến giải quyết mua, thuê mua, đã được mua, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn (giai đoạn 2021-2024); Hồ sơ theo danh sách đủ điều kiện mua, thuê mua đã được giải quyết, dự kiến giải quyết; báo cáo thực trạng đối tượng được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội;

- Hồ sơ của các dự án chọn mẫu kiểm tra đối chiếu (nếu thực hiện); Hồ sơ và các quy định về tiêu chuẩn, thứ tự ưu tiên các đối tượng mua, thuê, thuê mua; Các hồ sơ liên quan đến xác định giá bán, thuê, thuê mua...;

- Văn bản về việc phát triển nhà ở xã hội của Sở tham mưu UBND tỉnh về trình tự thủ tục triển khai các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh (nếu có).

(iii) Thủ tục kiểm toán

- Nghiên cứu tài liệu thu thập, trao đổi, đối chiếu, tổng hợp thông tin để đánh giá số liệu quỹ 20% được thu nộp bằng tiền của các chủ dự án giai đoạn 2021 – 2024.

- Phân tích, đánh giá tính tuân thủ và tính chính xác số liệu trong công tác lập quy hoạch quỹ đất nhà ở xã hội; quỹ đất 20% diện tích đất nhà ở xã hội trên đất ở thương mại.

- Kiểm tra, đối chiếu hồ sơ thiết kế theo quy hoạch được duyệt, điều kiện, tiêu chuẩn xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng nhà ở xã hội; kiểm tra hồ sơ cấp phép theo quy định;

- Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện chính sách so với mục tiêu đã đề ra.

(iv) Sai sót có thể xảy ra

- Quy hoạch các khu nhà ở xã hội có nhưng vị trí không thuận lợi, kết nối hạ tầng không có; không có khả năng GPMB; không đủ diện tích;

- Diện tích thực tế khác so với Quy hoạch;

- Lập và phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội không bám sát nhu cầu tại địa phương; không đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào hệ thống chỉ tiêu phát

triển kinh tế - xã hội 5 năm và hằng năm của địa phương (theo Chi thị 34/CT-TW); mục tiêu kế hoạch triển khai nhà ở xã hội đến năm 2024 không đạt;

- Thiết kế cơ sở dự án chưa phù hợp quy hoạch đô thị, quy hoạch chi tiết; chưa phù hợp quy định tiêu chuẩn nhà ở xã hội; cấp phép xây dựng nhà ở xã hội còn chưa bám sát thiết kế cơ sở, thời gian điều chỉnh giấy phép chưa phù hợp;

- Báo cáo chưa đầy đủ tình hình thực hiện 20% diện tích nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại, số liệu thu nộp của các chủ đầu tư không chính xác; việc sử dụng nguồn 20% thu từ các chủ dự án không đúng mục đích;

- Việc xác định giá bán, thuê, thuê mua chưa phù hợp; xét duyệt, lựa chọn ưu tiên đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội còn sai sót.

2. Tại Sở Tài chính

(i) Nội dung kiểm toán

- Kiểm toán việc phối hợp với Cục Thuế và các cơ quan, đơn vị để xác định số nộp tiền chủ đầu tư phải nộp để thực hiện nghĩa vụ quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội (trường hợp chủ đầu tư nộp tiền) và việc quản lý, sử dụng nguồn thu này;

- Kiểm toán việc thực hiện bố trí vốn NSNN, vốn ủy thác từ quỹ phát triển nhà ở địa phương (nếu có) cho Ngân hàng Chính sách xã hội để triển khai chính sách cho vay ưu đãi đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội; việc cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý cho Ngân hàng Chính sách xã hội;

- Kiểm toán về tham mưu việc quản lý và sử dụng Quỹ phát triển nhà ở sử dụng để phát triển NOXH.

Ngoài ra, trong quá trình thực hiện kiểm toán Đoàn kiểm toán cần lưu ý để làm rõ các nội dung liên quan trực tiếp đến người được hưởng chính sách hỗ trợ từ Chi nhánh Ngân hàng chính sách xã hội tỉnh, cụ thể:

- Tập trung đánh giá tồn tại, hạn chế của cơ chế chính sách hỗ trợ; nghiên cứu và có kiến nghị phù hợp về nhóm đối tượng được hưởng chính sách NOXH theo Luật Nhà ở (*cần xem xét đến nhóm đối tượng là công nhân, sinh viên chiếm khoảng 70% đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhưng không được hưởng hỗ trợ từ các gói tín dụng*); với các đối tượng công chức, viên chức ... đã được mua nhà ở xã hội cần nghiên cứu bổ sung thêm kiến nghị thu hồi nếu không sử dụng đúng mục đích;

- Lưu ý đến các tiêu chuẩn về NOXH do cơ quan có thẩm quyền ban hành, cụ thể như: *tiêu chuẩn thuê, mua, thuê mua; xem xét chính sách hỗ trợ của Nhà nước đối với các đối tượng xã hội để có chỗ ở đạt chuẩn tập trung cho các đối tượng xã hội tại khu công nghiệp và khu đô thị; đảm bảo diện tích, môi trường, phòng cháy chữa cháy các công trình phụ trợ sinh hoạt cộng đồng; căn cứ vào nhu cầu khả năng*

chi trả của các đối tượng: thuê, thuê mua, mua; cần có tiêu chuẩn thu nhập để đánh giá cho từng loại.

(ii) Tài liệu cần thu thập

- Các văn bản chỉ đạo của cấp có thẩm quyền: về xác định số tiền chủ đầu tư phải nộp để thực hiện nghĩa vụ quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội (trường hợp chủ đầu tư nộp tiền) và việc quản lý, sử dụng nguồn thu này; việc thực hiện bố trí vốn NSNN, vốn ủy thác từ quỹ phát triển nhà ở địa phương (nếu có) cho Ngân hàng Chính sách xã hội để triển khai chính sách cho vay ưu đãi đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội; việc cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý cho Ngân hàng Chính sách xã hội.

- Các báo cáo về: về xác định số nộp tiền chủ đầu tư phải nộp để thực hiện nghĩa vụ quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội (trường hợp chủ đầu tư nộp tiền) và việc quản lý, sử dụng nguồn thu này; việc thực hiện bố trí vốn NSNN, vốn ủy thác từ quỹ phát triển nhà ở địa phương (nếu có) cho Ngân hàng Chính sách xã hội để triển khai chính sách cho vay ưu đãi đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội; việc cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý cho Ngân hàng Chính sách xã hội.

- Các văn bản của Sở Tài chính báo cáo cấp trên và các đơn vị có liên quan về vướng mắc và việc xử lý các vướng mắc (nếu có), văn bản triển khai thực hiện chỉ đạo của cơ quan cấp trên và các cơ quan có thẩm quyền khác.

- Thông tin, tài liệu Sở Tài chính sử dụng: để xác định số nộp tiền chủ đầu tư phải nộp để thực hiện nghĩa vụ quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội (trường hợp chủ đầu tư nộp tiền) và việc quản lý, sử dụng nguồn thu này; việc thực hiện bố trí vốn NSNN, vốn ủy thác từ quỹ phát triển nhà ở địa phương (nếu có) cho Ngân hàng Chính sách xã hội để triển khai chính sách cho vay ưu đãi đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội; việc cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý cho Ngân hàng Chính sách xã hội.

- Các tài liệu khác có liên quan.

(iii) Thủ tục kiểm toán

- Nghiên cứu tài liệu, trao đổi, đối chiếu, phân tích; phỏng vấn, kiểm tra về các căn cứ, tài liệu, số liệu Sở Tài chính sử dụng: để đánh giá việc tuân thủ thực hiện nghĩa vụ nộp ngân sách mà chủ đầu tư phải nộp để thực hiện nghĩa vụ quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội (trường hợp chủ đầu tư nộp tiền) và việc quản lý, sử dụng nguồn thu này; việc thực hiện bố trí vốn NSNN, vốn ủy thác từ quỹ phát triển nhà ở địa phương (nếu có) cho Ngân hàng Chính sách xã hội để triển khai chính sách cho vay ưu đãi đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội; việc cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý cho Ngân hàng Chính sách xã hội.

- Yêu cầu báo cáo và trao đổi với Sở Tài chính về những bất cập, vướng mắc trong thực hiện chính sách phát triển nhà ở xã hội theo chức năng, thẩm quyền; phân tích, xác định đúng những vướng mắc, bất cập Sở Tài chính đã báo cáo.

(iv) Sai sót có thể xảy ra

- Việc phối hợp với Cục Thuế và các cơ quan, đơn vị chưa chặt chẽ, có thể phát sinh việc xác định không đúng số nộp tiền chủ đầu tư phải nộp để thực hiện nghĩa vụ quỹ đất 20% xây dựng nhà ở xã hội (trường hợp chủ đầu tư nộp tiền) và việc quản lý, sử dụng nguồn thu này không đúng quy định;

- Thực hiện không đúng quy định về bố trí vốn NSNN, vốn ủy thác từ quỹ phát triển nhà ở địa phương (nếu có) cho Ngân hàng Chính sách xã hội để triển khai chính sách cho vay ưu đãi đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng mua, thuê mua nhà ở xã hội;

- Cấp bù chênh lệch lãi suất và phí quản lý cho Ngân hàng Chính sách xã hội không phù hợp.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

(i) Nội dung kiểm toán

- Kiểm toán việc tham mưu UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm phù hợp với định hướng phát triển nhà ở xã hội được duyệt;

- Kiểm toán việc thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Kiểm toán việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định;

- Kiểm toán việc rà soát quỹ đất, nhất là quỹ đất công trên địa bàn để đề xuất đưa vào quy hoạch sử dụng đất quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân;

- Kiểm toán, xác định các trường hợp lãng phí trong việc sử dụng đất đai cho dự án nhà ở xã hội của địa phương (nếu có).

(ii) Tài liệu cần thu thập

- Các văn bản chỉ đạo của cấp có thẩm quyền trong việc: chủ trì, tham mưu UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm phù hợp với định hướng phát triển nhà ở xã hội được duyệt;

- Hồ sơ liên quan đến giao đất, cho thuê đất đối với các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội;

- Các văn bản hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đối tượng được mua, thuê mua

nhà ở xã hội; phối hợp Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố rà soát quỹ đất, nhất là quỹ đất công trên địa bàn để đề xuất đưa vào quy hoạch sử dụng đất quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân;

- Các văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo cấp trên và các đơn vị có liên quan về vướng mắc và việc xử lý các vướng mắc (nếu có), văn bản triển khai thực hiện chỉ đạo của cơ quan cấp trên và các cơ quan có thẩm quyền khác;

- Các văn bản, báo cáo và các thông tin, tài liệu để Sở Tài nguyên và Môi trường sử dụng để: tham mưu UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm phù hợp với định hướng phát triển nhà ở xã hội được duyệt; thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội; hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội; việc phối hợp Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố rà soát quỹ đất, nhất là quỹ đất công trên địa bàn để đề xuất đưa vào quy hoạch sử dụng đất quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân;

- Danh sách các dự án phát triển nhà ở thương mại, khu đô thị mới được giao đất; danh sách các dự án đã được giao đất để xây dựng nhà ở xã hội có liên quan đến giai đoạn 2021 – 2024;

- Các tài liệu khác có liên quan.

(iii) Thủ tục kiểm toán

- Nghiên cứu tài liệu thu thập, trao đổi, đối chiếu, tổng hợp thông tin để đánh giá công tác chủ trì, tham mưu UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm phù hợp với định hướng phát triển nhà ở xã hội được duyệt, cụ thể: xem xét quy hoạch sử dụng đất của các tỉnh, đối chiếu với kế hoạch phát triển nhà ở xã hội để xác định việc các tỉnh có quy hoạch, bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội khi lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất để đảm bảo quỹ đất cho việc thực hiện kế hoạch 5 năm, dài hạn về phát triển nhà ở xã hội;

- Kiểm tra, đối chiếu với các quy định, để đánh giá hồ sơ giao đất, cho thuê đất đối với các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội có đúng quy định của pháp luật; đối chiếu với quy định của pháp luật hiện hành về dành 20% diện tích đất ở tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để xây dựng nhà ở xã hội để đánh giá việc tuân thủ quy định khi giao đất đầu tư dự án;

- Phòng vấn, kiểm tra các căn cứ, tài liệu, số liệu để: hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội; việc phối hợp Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố rà soát quỹ đất, nhất là quỹ đất công trên địa bàn để đề xuất đưa vào quy hoạch sử dụng đất quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân;

- Xem xét báo cáo để đánh giá Sở Tài nguyên và Môi trường có tổ chức theo dõi việc triển khai thực hiện đầu tư của các chủ đầu tư dự án được giao đất làm nhà ở xã hội và dự án có dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội;

- Trao đổi với Sở Tài nguyên và Môi trường về công tác theo dõi, quản lý quỹ đất 20% tại các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị và những vướng mắc, bất cập trong thực hiện quy định;

- Yêu cầu báo cáo và trao đổi với Sở Tài nguyên và Môi trường về những bất cập, vướng mắc trong thực hiện chính sách phát triển nhà ở xã hội theo chức năng, thẩm quyền; phân tích, xác định đúng những vướng mắc, bất cập đã báo cáo.

(iv) Sai sót có thể xảy ra

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm không phù hợp với định hướng phát triển nhà ở xã hội được duyệt; chưa bố trí được quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội trong lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển khu công nghiệp, khu chế xuất; không bố trí hoặc không bố trí đủ 20% quỹ đất ở trong các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị để phát triển nhà ở xã hội;

- Việc thực hiện các thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở công nhân, nhà ở xã hội không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai;

- Chưa hướng dẫn việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định;

- Chưa phối hợp Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố rà soát quỹ đất để đề xuất đưa vào quy hoạch sử dụng đất quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân;

- Sử dụng đất đai cho dự án nhà ở xã hội của địa phương chưa kịp thời, còn lãng phí; chậm triển khai, bố trí quỹ đất không phù hợp với nhu cầu của đối tượng thụ hưởng.

4. Tại Cục Thuế

(i) Nội dung kiểm toán

- Kiểm toán việc thực hiện miễn tiền sử dụng đất đối với các dự án đầu tư xây dựng NOXH vốn ngoài NSNN có đảm bảo phù hợp quy định;

- Kiểm toán việc thực hiện kê khai miễn, giảm thuế GTGT, thuế TNDN đối với các dự án đầu tư xây dựng NOXH vốn ngoài NSNN; công tác thanh tra, kiểm tra của Cục Thuế đối với việc kê khai ưu đãi thuế về đầu tư xây dựng NOXH.

(ii) Tài liệu cần thu thập

Việc thực hiện miễn tiền sử dụng đất đối với các dự án đầu tư xây dựng NOXH vốn ngoài NSNN có đảm bảo phù hợp quy định.

- Các hồ sơ về thuê đất, tiền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng NOXH vốn ngoài NSNN;

- Công văn gửi Cục Thuế xin miễn tiền thuê đất;
- Bảng tính số tiền miễn tiền thuê đất;
- Quyết định miễn tiền thuê đất.

Việc thực hiện kê khai miễn, giảm thuế GTGT, thuế TNDN đối với các dự án đầu tư xây dựng NOXH vốn ngoài NSNN có đảm bảo phù hợp với quy định.

- Hồ sơ chứng từ các đơn vị thực hiện dự án NOXH (nếu có kiểm tra đối chiếu);

- Hồ sơ đơn vị nộp lên Cục Thuế.

Công tác thanh tra, kiểm tra của Cục Thuế có kịp thời phát hiện các sai phạm trong việc kê khai xác định ưu đãi thuế hay không.

- Hồ sơ, chứng từ đơn vị cung cấp cho Cục Thuế;
- Hồ sơ kê khai thuế;
- Hồ sơ thanh tra, kiểm tra tại Cục Thuế theo quy trình của Tổng Cục thuế.

(iii) Thủ tục kiểm toán

- Nghiên cứu tài liệu thu thập, trao đổi, đối chiếu, tổng hợp thông tin để phân tích, đối chiếu, so sánh, kiểm tra hồ sơ miễn tiền sử dụng đất dự án NOXH so với quy định của Luật Nhà ở và các văn bản có liên quan đến việc phát triển và quản lý NOXH;

- So sánh, phân tích kết quả kiểm toán việc chấp hành kê khai ưu đãi thuế đối với các dự án đầu tư xây dựng NOXH vốn ngoài NS tại các Chủ đầu tư so với kết quả thanh tra, kiểm tra của Cục Thuế để đánh giá việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Cục Thuế.

(iv) Sai sót có thể xảy ra

- Miễn tiền thuê đất, sử dụng đất khi chủ đầu tư không có đơn xin miễn tiền thuê đất, sử dụng đất theo quy định. Thời gian miễn tiền thuê đất chưa phù hợp với thời gian thực hiện thủ tục theo quy trình thực hiện miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất;

- Dự án xây dựng NOXH chưa đáp ứng đủ điều kiện theo quy định;
- Hồ sơ kê khai miễn giảm chưa phù hợp quy định;

- Hồ sơ thanh tra, kiểm tra thực hiện quá thời gian theo quy trình của Tổng cục thuế;
- Không thực hiện thanh, kiểm tra; hồ sơ thanh, kiểm tra thuế không đầy đủ;
- Ưu đãi không đúng mục đích; không xử lý thu hồi các ưu đãi thuế đã được hưởng trong trường hợp phát hiện vi phạm,...

5. Tại Sở Kế hoạch và Đầu tư

(i) Nội dung kiểm toán

- Kiểm toán công tác bố trí kế hoạch vốn dùng cho mục đích nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2025 và đến 2030.
- Kiểm toán việc thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (trường hợp UBND tỉnh giao nhiệm vụ này cho Sở KH và ĐT).

(ii) Tài liệu cần thu thập

- Các báo cáo, biểu mẫu, số liệu do Sở Kế hoạch và Đầu tư cung cấp; các nguồn thu thập từ các trang mạng internet được quản lý bởi các cơ quan có uy tín;
- Hồ sơ, quyết định đầu tư các khu nhà ở xã hội hoặc công trình; Hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư; hồ sơ đấu thầu thi công công trình;
- Báo cáo danh mục dự án được cấp vốn mục đích phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân giai đoạn 2021-2025;
- Các văn bản về nguồn vốn, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trên địa bàn tỉnh của Sở Kế hoạch và Đầu tư trên địa bàn tỉnh (nếu có).

(iii) Thủ tục kiểm toán

- Nghiên cứu tài liệu thu thập, trao đổi, đối chiếu, tổng hợp thông tin để phân tích đánh giá tính tuân thủ trong công tác tham mưu UBND tỉnh về lựa chọn nhà đầu tư; lựa chọn nhà thầu (dự án đầu tư công), lưu ý việc tham mưu giúp UBND tỉnh về thủ tục Quyết định đầu tư triển khai nhà ở xã hội;
- Phân tích, đánh giá công tác bố trí vốn hỗ trợ chương trình phát triển nhà ở xã hội.

(iv) Sai sót có thể xảy ra

- Quyết định thủ tục đầu tư cho nhà đầu tư còn yêu cầu bất hợp lý; công tác lựa chọn nhà đầu tư chưa tuân thủ trình tự quy định;
- Sử dụng nguồn vốn đầu tư phát triển nhà ở xã hội không đúng mục đích; bố trí kế hoạch vốn cho dự án nhà ở xã hội không hợp lý, không hiệu quả;
- Không chú trọng công tác tham mưu về chính sách vốn bố trí nhà ở xã hội.

6. Tại Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (Chỉ thực hiện kiểm toán khi Dự án sử dụng nguồn vốn NSNN)

(i) Nội dung kiểm toán

- Kiểm toán việc lựa chọn, xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội;

- Kiểm toán giá bán, giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội;

- Kiểm toán chi tiết dự án nhà ở xã hội (nếu có kiểm toán chi tiết dự án; nội dung kiểm toán thực hiện theo quy trình, hướng dẫn kiểm toán dự án đầu tư xây dựng công trình);

Ngoài ra, Đoàn kiểm toán cần lưu ý nội dung, vấn đề xã hội quan tâm về NOXH để làm rõ, như: *đối tượng mua nhà, thuê, thuê mua; chất lượng sử dụng; quy định về lợi nhuận biên 10%, giá bán; công tác bảo hành, bảo trì của chủ đầu tư...*

(ii) Tài liệu cần thu thập

- Hồ sơ quy trình thủ tục thực hiện dự án nhà ở xã hội;

- Hồ sơ xét duyệt đối tượng thuê, mua nhà ở xã hội;

- Hồ sơ bán nhà, thuê, thuê mua ở xã hội cho các đối tượng;

- Hồ sơ tài liệu liên quan đến giá bán, thuê, thuê mua được phê duyệt

(iii) Thủ tục kiểm toán

- Đối chiếu, phân tích kiểm tra tính tuân thủ thực hiện dự án nhà ở xã hội từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến bàn giao công trình đưa vào sử dụng, lưu ý các thủ tục được đơn giản hóa theo chương trình nhà ở xã hội;

- Đối chiếu, kiểm tra các đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội có đúng quy định;

- Đối chiếu, kiểm tra giá bán, cho thuê so với khung giá và giá bán, thuê, thuê mua được phê duyệt;

(iv) Sai sót có thể xảy ra

- Không tuân thủ các quy trình thủ tục theo quy định; chậm tiến độ...;

- Hồ sơ các đối tượng mua, thuê, thuê mua không đúng quy định;

- Giá bán, cho thuê vượt khung giá và giá bán, thuê, thuê mua được phê duyệt;

Lưu ý: Đối với mỗi nội dung kiểm toán gắn liền với các mục tiêu kiểm toán, tiêu chí kiểm toán cụ thể, tại Phụ lục số 03/KTCĐ-NOXH hướng dẫn một số tiêu chí đánh giá việc tuân thủ pháp luật, tính hiệu lực, hiệu quả trong quá trình thực hiện chính sách phát triển và phân phối, sử dụng nhà ở xã hội của địa phương, việc tuân thủ pháp luật của chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội; tại Phụ lục số 04/KTCĐ-NOXH về câu hỏi kiểm toán theo Nhóm nội dung trọng tâm kiểm toán chuyên đề “*việc thực hiện chính sách phát triển nhà ở xã hội giai đoạn 2021 – 2024 tại địa phương*”. Các phụ lục này mang tính chất hướng dẫn, tham khảo, tùy theo đặc điểm của từng địa phương và qua kết quả khảo sát thu thập thông tin mà các Đoàn khảo sát cần xây dựng các tiêu chí và câu hỏi phù hợp.

VI. PHƯƠNG PHÁP KIỂM TOÁN

Căn cứ vào khảo sát thực tế tại các đơn vị được kiểm toán, trên cơ sở đó Đoàn kiểm toán xây dựng Kế hoạch tổng quát và các Tổ kiểm toán xây dựng Kế hoạch kiểm toán chi tiết và xác định phương pháp kiểm toán áp dụng cho từng nội dung kiểm toán, cụ thể theo các phương pháp kiểm toán đã được ban hành trong Quy trình kiểm toán của Kiểm toán nhà nước. Trong đó, các phương pháp kiểm toán thường được sử dụng là: Phương pháp cân đối; phương pháp đối chiếu; phương pháp kiểm kê; phương pháp chọn mẫu kiểm toán; phương pháp phân tích;... Việc kiểm toán được thực hiện theo trình tự từ tổng hợp đến chi tiết; lựa chọn một hoặc kết hợp một số phương pháp kiểm toán thích hợp để kiểm toán những nội dung cụ thể.

Ngoài các phương pháp kiểm toán trên, trường hợp các Đoàn kiểm toán nhận thấy cần thiết phải sử dụng phương pháp kiểm toán đặc thù như: kiểm tra hiện trường, sử dụng công nghệ hỗ trợ, đối chiếu đối tượng thụ hưởng ..., thực hiện theo quy định của KTNN.

VII. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN NĂM 2025

1. Về phối hợp trong hoạt động kiểm toán

- Căn cứ Quyết định số 1976/QĐ-KTNN ngày 11/12/2024 của Tổng KTNN về việc giao nhiệm vụ về hoạt động kiểm toán năm 2025 cho các đơn vị trực thuộc KTNN và Công văn số 1648/KTNN-TH ngày 25/12/2024 của KTNN về việc hướng dẫn xây dựng phương án tổ chức kiểm toán năm 2025, theo đó KTNN khu vực III và KTNN khu vực XIII được giao thực hiện kiểm toán Chuyên đề tại thành phố Đà Nẵng; tỉnh Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Về phương án tổ chức kiểm toán: Để đảm bảo chất lượng kiểm toán, hạn chế tối đa chồng chéo, ảnh hưởng tới hoạt động thường xuyên của đơn vị được kiểm toán, các KTNN chuyên ngành, khu vực thực hiện kiểm toán phương án kiểm toán đã được phê duyệt; trường hợp cần thiết, đơn vị chủ trì cuộc kiểm toán chuyên đề có quyền đề xuất cử người tham gia các Đoàn kiểm toán tại các đơn vị phối hợp để đảm bảo chất lượng kiểm toán. Các đơn vị chủ trì chuyên đề kiểm toán có trách nhiệm đề xuất với Lãnh đạo KTNN phụ trách, Tổng Kiểm toán nhà nước về cơ chế phối hợp trong tổ chức kiểm toán, đảm bảo chất lượng, thống nhất trong tổ chức thực hiện, phù hợp với đặc điểm từng chuyên đề kiểm toán.

- Các đơn vị căn cứ phương án tổ chức kiểm toán, đề cương/hướng dẫn kiểm toán của ngành xây dựng kế hoạch, tổ chức thực hiện theo nhiệm vụ được giao; phối hợp chặt chẽ, thường xuyên, kịp thời trong quá trình tổ chức thực hiện; đồng thời đề xuất Lãnh đạo KTNN chỉ đạo thống nhất hướng xử lý, kiến nghị kiểm toán đối với các phát hiện kiểm toán có tính chất tương đồng.

Các KTNN khu vực khi kết thúc kiểm toán, chậm nhất sau 05 ngày làm việc kể từ ngày Báo cáo kiểm toán cuộc kiểm toán phát hành phải gửi Báo cáo kiểm toán của chuyên đề (trong trường hợp tổ chức riêng thành 01 cuộc kiểm toán) hoặc phụ lục báo cáo kết quả kiểm toán của chuyên đề (trong trường hợp lồng ghép vào cuộc kiểm toán ngân sách địa phương) về KTNN khu vực XIII để tổng hợp kết quả kiểm toán của cả chuyên đề gửi về Vụ Tổng hợp để lập Báo cáo tổng hợp kết quả kiểm toán năm trước ngày 31/12/2025.

2. Về lập và phát hành báo cáo kiểm toán

- Trường hợp tổ chức thành 01 cuộc kiểm toán riêng để kiểm toán chuyên đề: lập báo cáo kiểm toán cho cuộc kiểm toán để thẩm định, xét duyệt và phát hành theo quy định; gửi KTNN khu vực XIII 01 báo cáo kiểm toán phát hành.

- Trường hợp thực hiện kiểm toán lồng ghép vào cuộc kiểm toán ngân sách địa phương: khi kết thúc kiểm toán, Đoàn kiểm toán lập phụ lục báo cáo kết quả kiểm toán theo Mẫu biểu đính kèm đề cương này và gửi KTNN khu vực XIII để tổng hợp toàn ngành.

VIII. MẪU BIỂU HỒ SƠ KIỂM TOÁN

Về cơ bản sử dụng các biểu mẫu chung của KTNN đã ban hành. Ngoài ra, để đảm bảo tính thống nhất khi tổng hợp kết quả kiểm toán, thống nhất sử dụng một số biểu mẫu sau:

1. Kế hoạch kiểm toán của cuộc kiểm toán (mẫu 01/KHKT-NOXH).
2. Biên bản kiểm toán (mẫu 02/BBKT- NOXH).
3. Báo cáo kiểm toán (mẫu 03/BCKT- NOXH).
4. Kế hoạch kiểm toán chi tiết căn cứ theo kế hoạch kiểm toán của cuộc kiểm toán và Quyết định số 01/2023/QĐ-KTNN ngày 10/01/2023 của KTNN về việc ban hành hệ thống mẫu biểu hồ sơ kiểm toán.
5. Đối với người nộp thuế, bên thứ 3 chọn đối chiếu: Việc kiểm tra, đối chiếu phải tuân thủ theo quy định tại Quyết định số 1536/QĐ-KTNN ngày 12/12/2023 của Tổng KTNN về kiểm tra, đối chiếu tại các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kiểm toán của KTNN và Quyết định số 01/2023/QĐ-KTNN ngày 10/01/2023 của KTNN về việc ban hành hệ thống mẫu biểu hồ sơ kiểm toán.