

KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 204/QĐ-KTNN

Hà Nội, ngày 08 tháng 02 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

VỀ VIỆC BAN HÀNH ĐỀ CƯƠNG HƯỚNG DẪN KIỂM TOÁN VIỆC QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT KHU ĐÔ THỊ

TỔNG KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC

Căn cứ Luật Kiểm toán nhà nước ngày 24 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Quyết định số 08/2016/QĐ-KTNN ngày 23 tháng 12 năm 2016 của Tổng Kiểm toán nhà nước ban hành Quy trình kiểm toán của Kiểm toán nhà nước;

Căn cứ Quyết định số 06/2016/QĐ-KTNN ngày 02 tháng 11 năm 2016 của Tổng Kiểm toán nhà nước ban hành Hệ thống mẫu biểu hồ sơ kiểm toán;

Xét đề nghị của Vụ trưởng Vụ Chế độ và Kiểm soát chất lượng kiểm toán, Vụ trưởng Vụ Pháp chế và Kiểm toán trưởng Kiểm toán nhà nước khu vực I,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Đề cương hướng dẫn kiểm toán việc quản lý và sử dụng đất khu đô thị.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Thủ trưởng các đơn vị trực thuộc Kiểm toán nhà nước, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch Quốc hội, các Phó Chủ tịch Quốc hội;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Viện KSND tối cao, Tòa án nhân dân tối cao;
- Bộ Tư pháp;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Xây dựng;
- Lãnh đạo KTNN; các đơn vị trực thuộc KTNN;
- Lưu: VT, Vụ Chế độ và KSCL kiểm toán (02).

TỔNG KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC

Hồ Đức Phúc

ĐỀ CƯƠNG

HƯỚNG DẪN KIỂM TOÁN VIỆC QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT KHU ĐÔ THỊ
(Ban hành kèm theo Quyết định số 204/QĐ-KTNN ngày 08/02/2017 của Tổng Kiểm toán nhà nước)

MỤC LỤC

STT

NỘI DUNG

PHẦN I: KHÁI QUÁT CÁC TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT-KHU ĐÔ THỊ

- I Các trường hợp giao đất**
- II Các đối tượng thuộc trường hợp được nhà nước giao đất thu tiền sử dụng đất**
- III Một số nội dung về khu đô thị**

PHẦN II: ĐỀ CƯƠNG KIỂM TOÁN

- I Phạm vi áp dụng**
- II Mục tiêu kiểm toán**
- III Đối tượng kiểm toán**
- IV Nội dung kiểm toán**
- V Phạm vi, giới hạn kiểm toán**
- VI Phương pháp kiểm toán**
- VII Rủi ro, trọng yếu kiểm toán**
- VIII Thu thập thông tin, tài liệu phục vụ cho công tác kiểm toán**

IX Một số vấn đề cần lưu ý khi thực hiện kiểm toán

PHẦN III: HỒ SƠ, MẪU BIỂU

I Kế hoạch kiểm toán - Mẫu số 01/KHKT-QL.SDD

II Biên bản kiểm toán

1 Mẫu số 01/BBKT-QL.SDD

2 Mẫu số 02/BBKT-QL.SDD

3 Mẫu số 03/BBKT-QL.SDD

4 Mẫu số 04/BBKT-QL.SDD

5 Mẫu số 05/BBKT-QL.SDD

6 Mẫu số 06/BBKT-QL.SDD

7 Mẫu số 07/BBKT-QL.SDD

8 Mẫu số 08/BBKT-QL.SDD

III Báo cáo kiểm toán - Mẫu số 02/BCKT-QL.SDD

IV Mẫu Thông báo kết quả kiểm toán - Mẫu số 03/TBKQKT-QL.SDD

PHẦN IV: PHỤ LỤC VỀ CÁC VĂN BẢN VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT

Phần I

KHÁI QUÁT CÁC TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT-KHU ĐÔ THỊ

I. CÁC TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT (phân theo hình thức giao đất)

1. Giao đất không thu tiền sử dụng đất

Theo quy định của Luật Đất đai 2013, giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: Đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; Đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa không có mục đích kinh doanh; Tổ chức sự nghiệp công lập chưa tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp; Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước; Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp.

2. Giao đất có thu tiền sử dụng đất

Theo quy định của Luật đất đai 2013, Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở; Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định; Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.

3. Cho thuê đất

Cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây: Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao; đất thương mại, dịch vụ; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; Đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; Đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; Đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê; Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp; Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc; đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối hoặc sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng, an ninh.

II. CÁC ĐỐI TƯỢNG THUỘC TRƯỜNG HỢP ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê.

2. Người được giao đất để xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng, trong đó có diện tích nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê.

3. Người đang sử dụng đất không phải là đất ở được Nhà nước cho chuyển sang sử dụng đất vào mục đích đất ở.

4. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở; Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm nhà ở trước ngày 01/7/2004 khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 7, Điều 8, Điều 9 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

5. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất (đất đã giao sử dụng các mục đích khác nay được chuyển sang đất ở).

III. MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ KHU ĐÔ THỊ

1. Các khái niệm cơ bản^[1]

1.1. Đô thị là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn;

1.2. Đô thị mới là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia, được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật;

1.3. Khu đô thị mới là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở;

1.4. Khu vực phát triển đô thị là một khu vực được xác định để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực phát triển đô thị bao gồm: Khu vực phát triển đô thị mới, khu vực phát triển đô thị mở rộng, khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn, khu vực tái thiết đô thị, khu vực có chức năng chuyên biệt;

Khu vực phát triển đô thị có thể gồm một hoặc nhiều khu chức năng đô thị. Khu vực phát triển đô thị có thể thuộc địa giới hành chính của một hoặc nhiều tỉnh, thành phố. Khu vực phát triển đô thị có thể bao gồm một hoặc nhiều dự án đầu tư phát triển đô thị.

1.5. Khu vực phát triển đô thị mới là khu vực dự kiến hình thành một đô thị mới trong tương lai theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng đô thị.

1.6. Khu vực phát triển đô thị mở rộng là khu vực phát triển đô thị bao gồm cả khu vực đô thị hiện hữu và khu vực đô thị mới có sự kết nối đồng bộ về hạ tầng đô thị.

1.7. Khu vực cải tạo đô thị là khu vực phát triển đô thị được đầu tư xây dựng nhằm nâng cao chất lượng đô thị hiện có nhưng không làm thay đổi cơ bản cấu trúc đô thị.

1.8. Khu vực bảo tồn đô thị là khu vực phát triển đô thị nhằm bảo tồn, tôn tạo các giá trị văn hóa, lịch sử của đô thị.

1.9. Khu vực tái thiết đô thị là khu vực phát triển đô thị được đầu tư xây dựng mới trên nền các công trình cũ đã được phá bỏ của đô thị hiện hữu.

1.10. Dự án đầu tư phát triển đô thị là dự án đầu tư xây dựng một công trình hoặc một tổ hợp công trình trong khu vực phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền quyết định và công bố.

Dự án đầu tư phát triển đô thị bao gồm dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và dự án đầu tư xây dựng công trình trong đô thị.

1.11. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị là dự án đầu tư xây dựng các công trình (có thể bao gồm: Nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng...) trên một khu đất được giao trong khu vực phát triển đô thị theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị bao gồm các loại sau đây:

a) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới là dự án đầu tư xây dựng mới một khu đô thị trên khu đất được chuyển đổi từ các loại đất khác thành đất xây dựng đô thị;

b) Dự án tái thiết khu đô thị là dự án xây dựng mới các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật trên nền các công trình hiện trạng đã được phá dỡ theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Dự án cải tạo chỉnh trang khu đô thị là dự án cải tạo, nâng cấp mặt ngoài hoặc kết cấu các công trình trong khu vực đô thị hiện hữu nhưng không làm thay đổi quá 10% các chỉ tiêu sử dụng đất của khu vực;

d) Dự án bảo tồn, tôn tạo khu đô thị là các dự án nhằm bảo tồn tôn tạo các giá trị văn hóa, lịch sử, kiến trúc của các công trình, cảnh quan trong khu vực di sản văn hóa của đô thị;

đ) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp là các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị trong đó có thể bao gồm các công trình xây dựng mới, công trình cải tạo chỉnh trang, tái thiết và bảo tồn, tôn tạo.

2. Nguyên tắc đầu tư phát triển đô thị^[2]

2.1. Bảo đảm phù hợp quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và quốc gia, tuân thủ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, kế hoạch triển khai khu vực phát triển đô thị, pháp luật về đầu tư xây dựng và pháp luật có liên quan.

2.2. Bảo đảm phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan trong đô thị, gắn với an ninh quốc phòng.

2.3. Bảo đảm khai thác và sử dụng tiết kiệm, có hiệu quả các nguồn lực; bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai nhằm mục tiêu phát triển bền vững.

2.4. Tạo ra môi trường sống tốt cho cư dân đô thị; bảo đảm lợi ích của cộng đồng hài hoà với lợi ích của Nhà nước và nhà đầu tư.

2.5. Giữ gìn và phát huy bản sắc văn hóa dân tộc, bảo tồn và tôn tạo các di tích văn hóa, lịch sử hiện có.

Phần II

ĐỀ CƯƠNG KIỂM TOÁN^[3]

Đề cương gồm các nội dung chính sau:

- Phạm vi áp dụng;
- Mục tiêu kiểm toán;
- Đối tượng kiểm toán;
- Nội dung kiểm toán;
- Phạm vi, giới hạn kiểm toán;
- Phương pháp kiểm toán;
- Rủi ro, trọng yếu kiểm toán;
- Thu thập thông tin tài liệu;
- Một số vấn đề cần lưu ý khi thực hiện kiểm toán.

I. PHẠM VI ÁP DỤNG

1. Hướng dẫn áp dụng cho các cuộc kiểm toán các hoạt động liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất khu đô thị trong việc giao đất thực hiện dự án trong khu đô thị, đầu tư khu đô thị mới

(các cuộc kiểm toán có thể theo các hình thức tổ chức: (i) theo chuyên đề riêng về việc quản lý và sử dụng đất khu đô thị (ii) hoặc áp dụng trong việc kết hợp kiểm toán lồng ghép với kiểm toán ngân sách địa phương của các tỉnh, thành phố (iii) hoặc lồng ghép trong cuộc kiểm toán báo cáo tài chính của các Doanh nghiệp Nhà nước). Đối với các cuộc kiểm toán liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai có thể xem xét, nghiên cứu để vận dụng.

2. Về mẫu biểu hồ sơ kiểm toán:

- Thực hiện tuân thủ Hệ thống mẫu biểu hồ sơ kiểm toán chung do KTNN ban hành;
- Quy định một số mẫu biểu cho phù hợp với nội dung, đặc thù của cuộc kiểm toán việc quản lý, sử dụng đất khu đô thị trong việc giao đất thực hiện dự án trong khu đô thị, đầu tư khu đô thị mới;
- Căn cứ vào thực tế và kết quả của từng cuộc kiểm toán, Đoàn kiểm toán chủ động áp dụng các mẫu biểu quy định và bổ sung thêm các phụ lục, chỉ tiêu cho phù hợp.

3. Khi kiểm toán lồng ghép với kiểm toán ngân sách, tiền và tài sản nhà nước tại các tỉnh, thành phố, kiểm toán báo cáo tài chính của các Doanh nghiệp Nhà nước thì kết quả kiểm toán vẫn phải lập báo cáo kiểm toán riêng, đồng thời tổng hợp chung vào Thông báo kết quả kiểm của các cuộc kiểm toán thực hiện lồng ghép để tổ chức kết luận.

II. MỤC TIÊU KIỂM TOÁN

Ngoài mục tiêu chung của KTNN cho hoạt động kiểm toán hàng năm, hoặc của từng cuộc kiểm toán, việc kiểm toán về việc quản lý và sử dụng đất khu đô thị nhằm đánh giá:

1. Đánh giá việc tuân thủ các quy định của pháp luật trong việc: (i) Giao đất, cho thuê đất khu đô thị; (ii) Thu tiền sử dụng đất, tiền cho thuê đất khu đô thị; (iii) Triển khai thực hiện dự án, khu đô thị; (iv) Bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ dự án khu đô thị; (v) Việc sử dụng hiệu quả đất đô thị.
2. Đánh giá tính hiệu quả của việc thực hiện dự án khu đô thị, tác động của dự án tới kinh tế, xã hội, giao thông, môi trường;
3. Thông qua kiểm toán kiến nghị về điều chỉnh sửa đổi các văn bản quy định quản lý về giao đất, thu tiền sử dụng đất, triển khai thực hiện dự án; bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ dự án;
4. Thông qua kiểm toán kiến nghị xem xét, xử lý trách nhiệm của các tổ chức cá nhân có liên quan đến các sai phạm.

III. ĐỐI TƯỢNG KIỂM TOÁN

Đối tượng kiểm toán việc quản lý, sử dụng đất khu đô thị bao gồm các hoạt động liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất khu đô thị. Cụ thể:

1. Quy hoạch, phê duyệt quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch liên quan đến dự án;
2. Giao đất dự án; thực hiện dự án;
3. Xác định và thực hiện thu tiền sử dụng đất, thuê đất;
4. Thực hiện dự án đối ứng với dự án được giao đất;
5. Đền bù giải phóng mặt bằng (trường hợp nhà đầu tư bỏ chi phí thực hiện và được đối trừ tiền thu sử dụng đất);
6. Bán chuyển nhượng dự án (một phần, hoặc Bán chuyển nhượng tài sản hình thành trên đất dự án) và nghĩa vụ tài chính có liên quan trong việc bán, chuyển nhượng dự án;
7. Các hoạt động khác có liên quan.

IV. NỘI DUNG KIỂM TOÁN

1. Nội dung kiểm toán tổng quát

- 1.1. Kiểm toán việc chấp hành các quy định của pháp luật trong việc giao đất, cho thuê đất và phê duyệt dự án khu đô thị; việc tuân thủ về quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch của dự án (quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng; quy hoạch về hạ tầng, môi trường,...);
- 1.2. Kiểm toán việc quản lý thu đối với các khoản thu liên quan đến đất khu đô thị (*tiền sử dụng đất; tiền thuê đất; lệ phí trước bạ nhà, đất; thuế có liên quan; ...*);
- 1.3. Kiểm toán việc triển khai thực hiện dự án, tiến độ dự án, mục tiêu của dự án;
- 1.4. Kiểm toán chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng của dự án do nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) được khấu trừ vào tiền thu sử dụng đất đối với các dự án tính giá đất theo phương pháp thặng dư;
- 1.5. Kiểm toán chi phí đầu tư (kể cả tiền đền bù giải phóng mặt bằng) và các nội dung có liên quan đối với các dự án đối ứng với dự án được giao đất khu đô thị (dự án BT);
- 1.6. Kiểm toán việc việc bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ dự án;
- 1.7. Việc phối hợp giữa các Sở ban ngành có liên quan (Sở Tài chính, Sở Tài nguyên&Môi trường, Cục thuế) trong việc chuyển thông tin, hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư.
- 1.8. Kiểm toán tính kinh tế, hiệu quả và hiệu lực trong quá trình thực hiện các dự án khu đô thị.

** Ngoài ra, căn cứ vào mục tiêu kiểm toán năm của ngành, Đoàn kiểm toán xác định các nội dung kiểm toán cho phù hợp và gắn liền với các đơn vị được kiểm toán.*

2. Nội dung kiểm toán cụ thể

2.1. Tại Sở Quy hoạch và Kiến trúc, Sở Xây dựng

a. Kiểm toán tại Sở Xây dựng

- Kiểm toán quy hoạch kiến trúc các dự án: Lần đầu và điều chỉnh
- + Cơ sở thẩm định phê duyệt quy hoạch kiến trúc các dự án cấp tỉnh phê duyệt;
- + Việc tuân thủ trình tự, thủ tục lập, thẩm định phê duyệt quy hoạch kiến trúc đối với các dự án cấp tỉnh phê duyệt;
- + Thẩm quyền phê duyệt;
- + Sự hợp lý trong các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án;
- + Việc tuân thủ trình tự, thủ tục lập, thẩm định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch kiến trúc đối với các dự án cấp tỉnh phê duyệt (*ảnh hưởng như thế nào đến quy hoạch chung của nhà nước, ảnh hưởng đến giao thông đô thị, hạ tầng xã hội và ảnh hưởng đến hạ tầng của dự án và các chỉ tiêu quy hoạch khu đô thị*);
- Kiểm toán việc thực hiện và chỉ đạo thực hiện các kết luận, kiến nghị của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quy hoạch kiến trúc liên quan đến đất khu đô thị;
- Kiểm toán việc thực hiện quy hoạch chung của Nhà nước, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, các quy hoạch về an ninh quốc phòng, cơ sở hạ tầng, môi trường liên quan đến các dự án được kiểm toán...;
- Kiểm toán việc thực hiện quy hoạch xây dựng của địa phương đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, về quy hoạch xây dựng, về mức giới hạn bị khống chế trong quy hoạch chiều cao xây dựng, về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và các nghị quyết của HĐND về quản lý và sử dụng đất của địa phương;
- Kiểm toán việc phê duyệt quy hoạch kiến trúc và thay đổi quy hoạch kiến trúc ảnh hưởng đến quy hoạch chung của nhà nước, ảnh hưởng đến giao thông đô thị, hạ tầng xã hội, môi trường, lợi ích công cộng của dự án và ảnh hưởng đến hạ tầng của dự án;
- Kiểm toán việc xác định những thay đổi về quy hoạch kiến trúc ảnh hưởng tới nghĩa vụ tài chính của dự án;
- Kiểm toán trách nhiệm cá nhân, tập thể trong việc phê duyệt quy hoạch kiến trúc xây dựng;

- Kiểm toán việc thực hiện mục tiêu của dự án về quy hoạch kiến trúc.

- Kiểm tra, đánh giá việc thẩm định, phê duyệt Dự án XD khu Đô thị về sự phù hợp với Quy hoạch xây dựng, Quy hoạch Đô thị theo quy định của Luật xây dựng, Luật quy hoạch Đô thị và các văn bản hướng dẫn liên quan.

- Việc cấp phép xây dựng, kiểm tra, thanh tra việc thực hiện dự án đất khu đô thị;

- Các biện pháp xử lý và kiến nghị xử lý về tình hình thực hiện dự án, tiến độ dự án trong việc tuân thủ theo giấy phép xây dựng được phê duyệt;

- Việc phù hợp giữa diện tích đăng ký xin cấp giấy phép xây dựng, cấp giấy phép xây dựng với diện tích đất khu đô thị thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án);

- Việc thực hiện và chỉ đạo thực hiện các kết luận, kiến nghị của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về dự toán chi phí liên quan đến đất khu đô thị;

- Cơ sở thẩm định phê duyệt dự toán chi phí; việc tuân thủ trình tự, thủ tục thẩm định dự toán chi phí, thẩm định điều chỉnh dự toán chi phí đối với các dự án do nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) thực hiện được khấu trừ vào tiền thu sử dụng đất (trường hợp với các dự án tính giá đất theo phương pháp thặng dư) và các dự án do nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) thực hiện được đối trừ vào tiền thu sử dụng đất (trường hợp các dự án giao đất khu đô thị theo hình thức BT);

- Xem xét trách nhiệm cá nhân trong việc thẩm định dự toán chi phí xây dựng và xác định chi phí của dự án làm ảnh hưởng tới nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án).

* Đối với các địa phương có thành lập Sở Quy hoạch và Kiến trúc (thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh), thì tại Sở Xây dựng, Đoàn kiểm toán không thực hiện kiểm toán các nội dung được nêu tại mục b nêu dưới đây (kiểm toán tại Sở Quy hoạch và Kiến trúc).

b. Kiểm toán tại Sở Quy hoạch và Kiến trúc (đối với các địa phương có thành lập Sở Quy hoạch và Kiến trúc như thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh)

- Kiểm toán quy hoạch kiến trúc các dự án: Lần đầu và điều chỉnh

+ Cơ sở thẩm định phê duyệt quy hoạch kiến trúc các dự án cấp tỉnh phê duyệt;

+ Việc tuân thủ trình tự, thủ tục lập, thẩm định phê duyệt quy hoạch kiến trúc đối với các dự án cấp tỉnh phê duyệt;

+ Thẩm quyền phê duyệt;

+ Sự hợp lý trong các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án;

+ Việc tuân thủ trình tự, thủ tục lập, thẩm định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch kiến trúc đối với các dự án cấp tỉnh phê duyệt (*ảnh hưởng như thế nào đến quy hoạch chung của nhà nước, ảnh hưởng đến giao thông đô thị, hạ tầng xã hội và ảnh hưởng đến hạ tầng của dự án và các chỉ tiêu qui hoạch khu đô thị*);

- Kiểm toán việc thực hiện và chỉ đạo thực hiện các kết luận, kiến nghị của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quy hoạch kiến trúc liên quan đến đất khu đô thị;

- Kiểm toán việc thực hiện quy hoạch chung của Nhà nước, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, các quy hoạch về an ninh quốc phòng, cơ sở hạ tầng, môi trường liên quan đến các dự án được kiểm toán...;

- Kiểm toán việc thực hiện quy hoạch xây dựng của địa phương đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, về quy hoạch xây dựng, về mức giới hạn bị khống chế trong quy hoạch chiều cao xây dựng, về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và các nghị quyết của HĐND về quản lý và sử dụng đất của địa phương (xây vượt diện tích; vượt chiều cao công trình, số tầng công trình so với Giấy phép xây dựng; sử dụng đất, công trình sai đúng mục đích; xây trên trên diện tích đất chưa chuyển đổi mục đích...);

- Kiểm toán việc phê duyệt quy hoạch kiến trúc và thay đổi quy hoạch kiến trúc ảnh hưởng đến quy hoạch chung của nhà nước, ảnh hưởng đến giao thông đô thị, hạ tầng xã hội, môi trường, lợi ích công cộng của dự án và ảnh hưởng đến hạ tầng của dự án;

- Kiểm toán việc xác định những thay đổi về quy hoạch kiến trúc ảnh hưởng tới nghĩa vụ tài chính của dự án;

- Kiểm toán trách nhiệm cá nhân, tập thể trong việc phê duyệt quy hoạch kiến trúc xây dựng;

- Kiểm toán việc thực hiện mục tiêu của dự án về quy hoạch kiến trúc.

2.2. Tại Sở Tài nguyên và Môi trường (TN&MT)

- Kiểm toán việc tham mưu và ban hành các quyết định giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án;

- Kiểm toán việc tuân thủ thẩm quyền, trình tự, thủ tục trong việc bàn giao đất dự án cấp tỉnh; các hồ sơ, biên bản bàn giao mốc giới, bàn giao thực tế của dự án;

- Kiểm toán việc tuân thủ trình tự, thủ tục trong việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất với các dự án cấp tỉnh;

- Kiểm toán cơ sở thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các dự án cấp tỉnh;

- Kiểm toán việc tuân thủ trình tự, thủ tục lập, thẩm định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đối với các dự án cấp tỉnh phê duyệt;

- Kiểm toán việc thực hiện và chỉ đạo thực hiện các kết luận, kiến nghị của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quy hoạch sử dụng đất liên quan đến đất khu đô thị;

- Kiểm toán việc thực hiện quy hoạch chung của Nhà nước, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, quy hoạch về an ninh quốc phòng, cơ sở hạ tầng, môi trường...;

- Kiểm toán việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất và thay đổi quy hoạch sử dụng đất;

- Kiểm toán việc xác định diện tích đất làm căn cứ xác định nghĩa vụ tài chính và những thay đổi về quy hoạch sử dụng đất làm thay đổi diện tích đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính của dự án;

- Kiểm toán việc xác định giá đất để làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính giá trị quyền sử dụng đất, tính tiền bồi thường khi thu hồi đất;

- Kiểm toán việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

- Kiểm toán việc ký kết hợp đồng BT với nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) trong trường hợp Sở TN & MT được cấp có thẩm quyền ủy quyền[\[4\]](#);

- Kiểm toán việc tuân thủ trình tự, thủ tục lập, thẩm định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đối với các dự án;

- Kiểm toán việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về môi trường liên quan đến việc triển khai, thực hiện dự án trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao;

- Kiểm toán việc tuân thủ các quy trình, thủ tục trong việc làm thủ tục về chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà...;

- Kiểm toán việc tuân thủ các quy trình, thủ tục trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà...;

- Kiểm toán trách nhiệm tập thể, cá nhân trong việc quản lý, sử dụng đất, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, thu hồi đất, giao đất và bàn giao đất của các dự án;

- Kiểm toán việc thẩm định hồ sơ về cho thuê đất, thu hồi đất, thẩm định phương án bồi thường;

- Kiểm toán việc thực hiện mục tiêu của dự án về quy hoạch sử dụng đất;

- Kiểm toán việc xây dựng phương án giá đất cụ thể trình UBND cấp tỉnh quyết định.

2.3. Tại Sở Tài chính

- Kiểm toán việc tham mưu, thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, quyết định phê duyệt quy hoạch dự án. Từ đó kiểm toán quyết định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, quyết định phê duyệt quy hoạch dự án, các quyết định phê duyệt nghĩa vụ về tài chính của dự án (*có đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền không...*);

- Kiểm toán công tác thẩm định phê duyệt các hồ sơ liên quan đến chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng được khấu trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).

- Kiểm toán việc xác định khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ về đất vào nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) trong việc thực hiện dự án;

- Kiểm toán việc xác định giá đất để làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính giá trị quyền sử dụng đất, tính tiền bồi thường khi thu hồi đất;

- Kiểm toán cơ sở thẩm định nghĩa vụ tài chính các dự án;

- Kiểm toán việc tuân thủ trình tự, thủ tục lập, thẩm định nghĩa vụ tài chính đối với các dự án do cấp tỉnh phê duyệt;

- Kiểm toán sự hợp lý trong các chỉ tiêu xác định đơn giá tiền thu sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí để lại khấu trừ vào tiền sử dụng đất (đối với dự án xác định tiền sử dụng đất theo phương pháp thặng dư);

- Kiểm toán các hồ sơ miễn giảm nghĩa vụ tài chính về đất (nếu có);

- Kiểm toán việc công tác quản lý các khoản thu do Sở Tài chính trực tiếp quản lý: Thu tiền sử dụng đất, thu tiền bán tài sản trên đất;

- Kiểm toán các khoản tạm thu, tạm giữ liên quan đến các dự án sử dụng đất đô thị;

- Việc thực hiện và chỉ đạo thực hiện các kết luận, kiến nghị của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất khu đô thị;

- Kiểm toán việc thẩm tra quyết toán vốn đầu tư xây dựng và thẩm định quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành của các dự án do nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) thực hiện được khấu trừ vào tiền thu sử dụng đất (*đối với các dự án tính giá đất theo phương pháp thặng dư*);

- Kiểm toán việc thẩm tra quyết toán vốn đầu tư xây dựng và thẩm định quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành của các dự án do nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) thực hiện được đối trừ vào tiền thu sử dụng đất (*đối với các dự án giao đất khu đô thị theo hình thức BT*);

- Kiểm toán việc ghi thu, ghi chi các khoản thu từ đất của dự án;

- Kiểm toán việc công tác tổng hợp báo cáo tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính và quyết toán các khoản chi phí được để lại khấu trừ vào tiền thu sử dụng đất và quyết toán kinh phí tiền sử dụng đất (nếu có);

- Kiểm toán việc quản lý sử dụng đối với các diện tích đất chủ đầu tư phải trả lại chính quyền địa phương (nếu có).

2.4. Tại cơ quan tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (đối với các dự án thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất)

- Kiểm toán việc thành lập Hội đồng đấu giá, việc lựa chọn tổ chức đấu giá;

- Kiểm toán việc tuân thủ trình tự, thủ tục đấu giá; việc niêm yết, thông báo công khai về việc bán đấu giá; Thời gian, địa điểm bán đấu giá; Danh mục tài sản, số lượng diện tích... đất bán đấu giá;

- Kiểm toán tính hợp pháp, hợp lệ của Hồ sơ dự thầu và trúng thầu;

- Kiểm toán việc xác định giá sàn, hồ sơ xác định giá sàn của từng diện tích, từng thửa đất theo quy định...;

- Kiểm toán việc chấm thầu, xét thầu;

- Kiểm toán việc thanh toán tiền đấu giá tài sản và thu nộp NSNN của tổ chức đấu giá theo quy định của pháp luật.

2.5. Tại cơ quan thuế

- Kiểm toán việc thông báo với nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) về số thu tiền sử dụng đất, thuê đất;

- + Kiểm toán việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (đối với dự án mà giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất);

- + Kiểm toán việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Kiểm toán việc đơn đốc thu nộp tiền sử dụng đất, thuê đất;

- Kiểm toán việc xử phạt kê khai sai, chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2.6. Tại nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) dự án được giao đất và các đơn vị có liên quan

- Kiểm toán việc chấp hành quy hoạch sử dụng đất đối với các dự án; quy hoạch về xây dựng trong việc thực hiện dự án khu đô thị;

- Kiểm toán việc thực hiện các kết luận, kiến nghị của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng của nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án);

- Kiểm toán xác định những thay đổi quy hoạch sử dụng đất ảnh hưởng đến:

+ Quy hoạch chung của nhà nước, ảnh hưởng đến giao thông đô thị, hạ tầng xã hội, ảnh hưởng đến hạ tầng của dự án;

+ Nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) dự án;

+ Môi trường;

- Kiểm toán việc xác định những thay đổi so với Giấy phép xây dựng được cấp ảnh hưởng đến:

+ Việc chấp hành Quy hoạch chung của nhà nước, ảnh hưởng đến giao thông đô thị, hạ tầng xã hội, ảnh hưởng đến hạ tầng của dự án;

+ Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) dự án.

- Kiểm toán việc tuân thủ mục đích sử dụng đất của dự án đã được cấp có thẩm quyền quyết định;

- Kiểm toán việc đền bù, giải phóng mặt bằng (đối với trường hợp nhà đầu tư tự thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng và chi đền bù, giải phóng mặt bằng được đối trừ vào tiền sử dụng đất, thuê đất);

- Kiểm toán việc thực hiện tiến độ của dự án theo quy định;

- Kiểm toán việc tuân thủ các quy trình, thủ tục trong việc làm thủ tục về chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà...;

- Kiểm toán việc chấp hành kê khai, đăng ký, nộp nghĩa vụ tài chính theo luật quản lý thuế của nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) dự án;

- Kiểm toán việc tuân thủ các quy định về môi trường;

- Kiểm toán việc thực hiện mục tiêu của dự án về quy hoạch sử dụng đất;

- Kiểm toán việc tuân thủ các quy định về đăng ký diện tích bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà, giá chuyển nhượng, giá bán của nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án).

*** Ngoài ra**, đối với các dự án do nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) thực hiện được khấu trừ vào tiền thu sử dụng đất (*trường hợp với các dự án tính giá đất theo phương pháp thặng dư*) và các dự án do nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) thực hiện được đối trừ vào tiền thu

sử dụng đất (*trường hợp các dự án giao đất khu đô thị theo hình thức BT*) thì nội dung kiểm toán bao gồm cả kiểm toán các dự án đối ứng với các nội dung:

- Kiểm toán việc tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý đầu tư XDCB;
- Kiểm toán việc chi phí đầu tư của dự án;
- Kiểm toán việc thực hiện tiến độ; thực tế thi công với thiết kế được phê duyệt,...
- Kiểm toán tính kinh tế, hiệu lực, hiệu quả đối với việc sử dụng đất đai khu đô thị đối với các dự án được phê duyệt.

V. PHẠM VI, GIỚI HẠN KIỂM TOÁN

1. Phạm vi kiểm toán

** Các hoạt động được kiểm toán bao gồm:* Công tác quản lý sử dụng đất; giao đất, thuê đất; quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất; việc thực hiện dự án, bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất liên quan đến dự án giao đất, thuê đất được kiểm toán.

** Đơn vị được kiểm toán*

Căn cứ vào hồ sơ tài liệu thu thập được về việc tổ chức quản lý, thực hiện dự án, các đơn vị lựa chọn kiểm toán có thể bao gồm:

- Sở Tài nguyên & Môi trường (Phòng Tài nguyên và Môi trường);
- Sở Tài chính;
- Sở Quy hoạch và Kiến trúc (Đối với những địa phương có Sở Quy hoạch và Kiến trúc);
- Sở Xây dựng;
- Cục Thuế (Chi cục Thuế);
- Nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) được giao đất và các đơn vị liên quan;
- Đơn vị thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (đối với các dự án đấu giá quyền sử dụng đất);
- Đơn vị chi trả chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng (đối với trường hợp chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng và chi đền bù, giải phóng mặt bằng nhà đầu tư chi trả thông qua đơn vị, tổ chức khác được đối trừ vào tiền sử dụng đất).

** Các dự án về giao đất (nêu các dự án lựa chọn kiểm toán - trong trường hợp cần xác định dự án kiểm toán).*

(1).....

(2).....

....

** Niên độ kiểm toán: (nêu niên độ kiểm toán thực hiện)*

2. Giới hạn kiểm toán

Căn cứ vào hồ sơ, tình hình thu thập trong quá trình khảo sát, đoàn kiểm toán xác định rõ nội dung, phạm vi không thực hiện kiểm toán.

VI. PHƯƠNG PHÁP KIỂM TOÁN

Các phương pháp kiểm toán được sử dụng trong kiểm toán gồm: phương pháp chọn mẫu, pháp đối chiếu, phương pháp điều tra, phương pháp phân tích:

- Phương pháp chọn mẫu được sử dụng để chọn dự án sẽ thực hiện kiểm toán và các chỉ tiêu kiểm toán;

- Phương pháp phân tích, đối chiếu, điều tra áp dụng trong kiểm toán từng dự án; trong đánh giá về công tác quản lý, sử dụng đất.

- Phương pháp tham vấn cộng đồng: Kiểm toán viên có thể phỏng vấn trực tiếp hoặc lấy ý kiến cộng đồng thông qua các phiếu câu hỏi; ... để có thông tin phục vụ đánh giá tính kinh tế, hiệu quả và hiệu lực;

- Căn cứ thông tin, hồ sơ tài liệu thu thập trong quá trình khảo sát và kiểm toán, Đoàn kiểm toán (Tổ kiểm toán) hướng dẫn, xác định các phương pháp kiểm toán đối với các nội dung xác định trọng yếu, trọng tâm kiểm toán.

VII. RỦI RO, TRỌNG YẾU KIỂM TOÁN

1. Rủi ro có sai sót trọng yếu

Dựa vào Chuẩn mực KTNN số 1315, qua khảo sát thu thập thông tin và trong quá trình thực hiện kiểm toán, Kiểm toán viên cần tiến hành các thủ tục phân tích một cách tỉ mỉ các thông tin cũng như các đánh giá thông tin đã thu thập được từ hoạt động giao đất, phê duyệt dự án và thực hiện nghĩa vụ tài chính, hệ thống kiểm soát nội bộ như đã đề cập ở trên để thiết kế các thủ tục kiểm toán cần thiết nhằm hạn chế thấp nhất rủi ro có sai sót trọng yếu. Việc xác định rủi ro có sai sót trọng yếu cần được thực hiện một cách liên tục trong tất cả các bước của quy trình

kiểm toán. Tuy nhiên ở bước chuẩn bị kiểm toán chỉ tiến hành xác định ở mức độ tổng thể để xác định các vấn đề cần lưu ý và cách thức xử lý cho các bước tiếp theo của quy trình.

Trên cơ sở các tài liệu, thông tin thu thập được cần đưa ra các xét đoán sơ bộ về mức độ của từng loại rủi ro (cao, trung bình, thấp) do các nguyên nhân sau:

- Do đặc thù của hoạt động giao đất, phê duyệt dự án và thực hiện nghĩa vụ tài chính cùng với lợi ích của nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) tạo ra các cơ hội xảy ra gian lận, sai sót;
- Do hệ thống kiểm soát nội bộ yếu (yếu tố quy trình, con người hoặc tổ chức bộ máy) liên quan đến các hoạt động giao đất, phê duyệt dự án và thực hiện nghĩa vụ tài chính dễ bị gian lận mà khó phát hiện được;
- Do ý chí chủ quan của lãnh đạo địa phương nhằm đạt một mục tiêu nào đó, như: Áp lực của các yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, yêu cầu về nhà ở của xã hội; ...;
- Do quy mô về diện tích, về số lượng các dự án, về các hồ sơ liên quan đến quản lý, sử dụng đất của địa phương;
- Lưu ý là Hệ thống kiểm soát nội bộ của địa phương bao gồm nhiều cơ quan, sở, ban, ngành của địa phương do vậy cần phải xác định cụ thể cho từng đối tượng...

1.1. Rủi ro tiềm tàng

- Hoạt động quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoạt động giao đất, phê duyệt dự án có tính chất phức tạp, đa dạng, các quy định về quản lý sử dụng đất có nhiều thay đổi theo từng thời kỳ, nhiều quy định không rõ ràng qua các năm và hoạt động quản lý sử dụng đất được nhiều cơ quan thực hiện;
- Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoạt động giao đất, phê duyệt dự án, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất...;
- Các tiêu thức đánh giá về quản lý, sử dụng đất chưa được xây dựng và hệ thống hóa... gây khó khăn đối với công tác đánh giá việc quản lý sử dụng đất;
- Các khoản thu từ hoạt động chuyển quyền, sử dụng đất, bán tài sản trên đất, miễn giảm theo các cơ chế, chính sách của nhà nước, tình hình nợ đọng các khoản thu từ đất có nhiều biến động (Biến động về giá cả thị trường...).

1.2. Rủi ro kiểm soát

- Do hoạt động quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoạt động giao đất, phê duyệt dự án có tính chất phức tạp, các quy định về quản lý sử dụng đất có nhiều thay đổi khi kiểm tra phải áp dụng nhiều văn bản khác nhau cho từng thời kỳ, nhiều quy định không rõ ràng qua các năm và hoạt động quản lý sử dụng đất được nhiều cơ quan thực hiện;

- Do chính sách về đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư... có nhiều thay đổi;
- Do các huyện được phân cấp quản lý sử dụng đất, nhưng trình độ cán bộ quản lý còn có hạn chế;
- Do chính sách, chế độ thu về thu tiền sử dụng đất có nhiều thay đổi khi kiểm tra phải áp dụng nhiều văn bản khác nhau cho từng thời kỳ, nhiều quy định không rõ ràng như quy định về thời điểm tính tiền sử dụng đất phải nộp, về khấu trừ chi đền bù giải phóng mặt bằng. Việc xác định đơn giá đất để tính tiền sử dụng đất phức tạp, do đó khả năng xảy ra việc áp dụng không đúng chính sách, chế độ trong thu tiền sử dụng đất khi kiểm soát như thế nào.

1.3. Rủi ro phát hiện

Qua khảo sát cần đánh giá các cơ quan quản lý sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoạt động giao đất, phê duyệt dự án và quản lý thu sử dụng đất của tỉnh đã thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ được giao như thế nào. Đánh giá cơ chế quản lý, các quy định về quản lý sử dụng đất về chính sách về thu nghĩa vụ phát sinh từ đất của Nhà nước phức tạp trong khi việc thanh kiểm tra công tác quản lý ngân sách, tiền và tài sản Nhà nước tại các cơ quan tổng hợp tại địa phương đã được chú trọng chưa để đánh giá hiệu quả của hệ thống các cơ quan kiểm soát nội bộ tốt hay chưa tốt để xác định rủi ro cao, hay thấp, hay trung bình. Tuy nhiên những yếu tố sau đây có khả năng rủi ro kiểm soát cao:

- Do đặc diện tích thực tế của toàn dự án và các công trình thi công liên quan đến thu tiền sử dụng đất, thuê đất và miễn giảm tiền sử dụng đất;
- Chi phí đầu tư khấu trừ; khối lượng XD CB; kích thước hình học, nhất là phần khuất và chất lượng công trình;
- Việc tuân thủ pháp luật trong chuyển nhượng dự án, nhà ở;
- Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính; việc tuân thủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các nội dung trên trong trường hợp cần thiết, Kiểm toán nhà nước tổ chức xác minh, đánh giá, kết luận.

2. Trọng yếu (trọng tâm) kiểm toán

Dựa vào Chuẩn mực KTNN số 1320, căn cứ vào mục tiêu kiểm toán năm..., trên cơ sở thông tin thu thập được về công tác giao đất, phê duyệt dự án, về thực hiện nghĩa vụ tài chính, về tình hình kinh tế xã hội và thông tin có liên quan khác, Đoàn kiểm toán phải xác định trọng yếu của cuộc kiểm toán, như:

- Việc giao đất và phê duyệt dự án;

- Công tác quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch; chấp hành quy hoạch trong đó đặc biệt là việc chấp hành các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt từ giai đoạn lập dự án, triển khai dự án đến triển khai thực hiện dự án tại các khu đô thị;

- Công tác cấp phép xây dựng; chấp hành và kiểm tra việc chấp hành giấy phép xây dựng;

- Công tác đền bù giải phóng mặt bằng (đối với các dự án chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng do nhà đầu tư thực hiện nhưng được tính trừ trong tiền thu sử đất, thuê đất);

- Việc xác định nghĩa vụ tài chính của cơ quan chức năng (diện tích, đơn giá đất; ...);

- Công tác quản lý thu đối với các khoản thu liên quan đến đất khu đô thị của địa phương;

- Việc thực hiện dự án của các nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) từ giai đoạn lập dự án, triển khai thực hiện dự án.

- Công tác miễn, giảm tiền sử dụng đất;

- Chi phí đầu tư được khấu trừ (*trong trường hợp dự án tính tiền đất theo phương pháp thặng dư trong đó nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) thực hiện một số công trình, dự án được khấu trừ tiền đất*), chi phí dự án đối ứng (*trường hợp ký hợp đồng BT*);

- Việc tuân thủ các quy định của nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển nhượng, bán tài sản hình thành từ dự án;

- Căn cứ thông tin, hồ sơ tài liệu thu thập trong quá trình khảo sát và kiểm toán, Đoàn kiểm toán (Tổ kiểm toán) xác định các trọng yếu (trọng tâm) kiểm toán.

VIII. THU THẬP THÔNG TIN TÀI LIỆU PHỤC VỤ CHO CÔNG TÁC KIỂM TOÁN

1. Hệ thống thông tin, tài liệu chung

1.1. Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoạt động giao đất, phê duyệt dự án

- Các văn bản của Nhà nước liên quan đến quản lý và sử dụng đất khu đô thị;

- Quy hoạch chung của Nhà nước, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, các quy hoạch về an ninh quốc phòng, cơ sở hạ tầng, môi trường...;

- Quy hoạch xây dựng của địa phương đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, về quy hoạch xây dựng, về mức giới hạn bị khống chế trong quy hoạch chiều cao xây dựng, về mật độ

xây dựng, hệ số sử dụng đất và các nghị quyết của HĐND về quản lý và sử dụng đất của địa phương;

- Hoạt động thu hồi đất, giao đất, phê duyệt dự án của địa phương; hệ thống các cơ quan tham mưu giúp UBND trong quản lý, sử dụng đất TN&MT, Quy hoạch kiến trúc, Xây dựng; những thay đổi về tổ chức, mô hình, hoạt động của các đơn vị tham mưu giúp UBND trong hoạt động thu hồi đất, giao đất, phê duyệt dự án;

- Mục tiêu và các chiến lược trong dài hạn và trung hạn của địa phương trong phát triển kinh tế xã hội có liên quan có thể dẫn tới các sai sót trọng yếu trong hoạt động thu hồi đất, giao đất, phê duyệt dự án;

- Cơ chế đặc thù về tài chính, về quản lý đất đai và các nội dung khác có liên quan của các địa phương được kiểm toán.

1.2. Các thông tin về thực hiện nghĩa vụ tài chính

- Các văn bản của địa phương quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai 2013, Nghị định của Chính phủ;

- Phương án tài chính về đền bù giải phóng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Hồ sơ chi trả, thanh toán, quyết toán về đền bù giải phóng mặt bằng;

- Các văn bản liên quan về miễn, giảm tiền sử dụng đất, thuê đất (nếu có);

- Hệ thống các cơ quan tham mưu giúp UBND trong việc tổ chức thực hiện nghĩa vụ tài chính; những thay đổi về tổ chức, mô hình, hoạt động của các đơn vị tham mưu giúp UBND trong hoạt động thực hiện nghĩa vụ tài chính;

- Hệ thống các văn bản đặc thù của địa phương về xây dựng dự toán đầu tư xây dựng; về đơn giá xây dựng; về xác định chi phí đầu tư xây dựng...;

- Hệ thống về giá thu tiền sử dụng đất của địa phương ban hành hàng năm liên quan đến các dự án kiểm toán;

- Các văn bản của địa phương liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, chính sách tái định cư và hỗ trợ khi thu hồi đất.

1.3. Thông tin về tình hình kinh tế xã hội và thông tin có liên quan khác

- Những sai sót, gian lận phát hiện từ các cuộc kiểm toán trước của Kiểm toán nhà nước và của các cơ quan thanh tra, kiểm tra của nhà nước liên quan đến *giao đất, thu tiền sử dụng đất, triển khai thực hiện dự án; bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ dự án trên địa bàn*;

- Những tranh chấp, khiếu kiện liên quan đến các đối tượng thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất khu đô thị;

- Tình hình và các biện pháp của chính quyền các cấp của địa phương trong chống thất thu ngân sách, giảm nợ đọng nghĩa vụ tài chính về đất khu đô thị;

- Những thông tin, đơn thư khiếu nại, tố cáo liên quan đến cá nhân và cơ quan, tổ chức trong quản lý và sử dụng đất ở địa phương;

- Các thông tin về tình hình tài chính của các nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) thực hiện dự án; các quy định đặc thù của địa phương đối với hoạt động thu hồi đất, giao đất, phê duyệt dự án và thực hiện nghĩa vụ tài chính của địa phương.

1.4. Thông tin về hệ thống kiểm soát nội bộ

a) Môi trường kiểm soát nội bộ

- Cơ cấu tổ chức bộ máy của các cơ quan tham mưu địa phương;
- Tổ chức bộ máy thanh tra, kiểm tra và chức năng của bộ máy thanh tra kiểm tra tại địa phương.
- Việc áp dụng Hệ thống quản lý chất lượng (nếu có) và áp dụng công nghệ thông tin trong quản lý (nếu có).

b) Hoạt động kiểm soát và các thủ tục kiểm soát

- Các thể thức kiểm soát được áp dụng: Sự phân tích thích hợp về trách nhiệm, các thể thức phê chuẩn quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, thẩm định đơn giá dự toán, xác định đơn giá thu nghĩa vụ tài chính về đất khu đô thị và cơ quan quản lý đơn độc thu nộp nghĩa vụ tài chính;
- Việc thực hiện quy chế quản lý nội bộ, quy chế kiểm soát trong tất cả các khâu trong hoạt động quản lý, thu nghĩa vụ tài chính về đất khu đô thị của địa phương.

c) Hệ thống bộ máy

- Tổ chức bộ máy tham mưu giúp việc cho UBND, HĐND trong quản lý, sử dụng đất;
- Tổ chức công tác thực hiện (hệ thống cơ quan, hệ thống mẫu biểu hồ sơ và báo cáo tổng kết tình hình thực hiện).

d) Kiểm toán, thanh tra và kiểm tra nội bộ

Các thông tin về kết quả kiểm toán, thanh tra và kiểm tra nội bộ; kết quả thực hiện và xử lý theo các kết luận, kiến nghị kiểm toán, thanh tra và kiểm tra nội bộ.

1.5. Thu thập các thông tin, tài liệu về môi trường

- Báo cáo tác động môi trường được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Tài liệu, hồ sơ về việc thực hiện các giải pháp theo báo cáo tác động về môi trường được phê duyệt;
- Các văn bản chỉ đạo của cấp có thẩm quyền trong việc quản lý môi trường liên quan đến dự án.

1.6. Hồ sơ tài liệu về chấp hành Giấy phép xây dựng

- Hồ sơ đăng ký cấp phép xây dựng của nhà đầu tư;
- Giấy phép xây dựng lần đầu (và điều chỉnh - nếu có).

1.7. Thu thập các thông tin về các dự án đầu tư được khấu trừ tiền sử dụng đất (trong trường hợp dự án tính tiền đất theo phương pháp thặng dư trong đó nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) thực hiện một số công trình, dự án được khấu trừ tiền đất), hoặc dự án đối ứng (trường hợp thực hiện theo Hợp đồng BT).

1.8. Thu thập và nắm vững các văn bản của nhà nước liên quan đến quản lý đất khu đô thị

2. Hệ thống thông tin, tài liệu chi tiết

2.1. Tại cơ quan Tài nguyên và Môi trường

- Báo cáo tổng hợp thống kê về tình hình giao đất, cho thuê đất khu đô thị trong các năm thuộc niên độ được kiểm toán;
- Hồ sơ pháp lý của các dự án được giao đất, cho thuê đất khu đô thị trong các năm thuộc niên độ được kiểm toán; (Quyết định phê duyệt dự án, bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500; hồ sơ cắm mốc, bàn giao đất; tên dự án; nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án); địa điểm đất được giao; diện tích đất được giao; thời điểm bàn giao đất thực tế, diện tích đất bàn giao);
- Các văn bản phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng của các dự án (lần đầu và các lần điều chỉnh);
- Thu thập thông tin của người sử dụng đất (tổ chức, cá nhân) khi xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

2.2. Tại cơ quan Tài chính

- Báo cáo (hồ sơ) thẩm định giá đất trình UBND cấp tỉnh phê duyệt;

- Hồ sơ liên quan đến chi phí được khấu trừ tiền thu sử dụng đất;
- Quy trình về xác định giá đất và các văn bản xác định giá đất của dự án;
- Thu thập thông tin về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất (tổ chức, cá nhân) khi được giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất;
- Báo cáo thẩm định quyết toán vốn đầu tư các dự án;
- Hồ sơ ghi thu - ghi chi qua NSNN liên quan đến tiền thu sử dụng đất của dự án.

2.3. Tại Cục Thuế

- Thu thập thông tin về tình hình thu nộp các khoản thu về đất đối với dự án (*Số phải nộp? Số đã nộp? Số còn phải nộp;...*);
- Báo cáo quyết toán thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án, khu đô thị;
- Báo cáo nợ đọng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án, khu đô thị;
- Hồ sơ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2.4. Tại đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất (trường hợp dự án thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất)

- Thu thập tài liệu, thông tin về việc thành lập Hội đồng đấu giá, việc lựa chọn tổ chức đấu giá (*Quyết định thành lập; tư cách pháp nhân của tổ chức được lựa chọn đấu giá....*);
- Thu thập tài liệu, thông tin về việc đấu giá; việc niêm yết, thông báo công khai về việc bán đấu giá; Thời gian, địa điểm bán đấu giá; Danh mục tài sản, số lượng diện tích... đất bán đấu giá;
- Thu thập tài liệu, thông tin về Hồ sơ dự thầu và trúng thầu;
- Thu thập tài liệu, thông tin về việc xác định giá sàn, hồ sơ xác định giá sàn của từng diện tích, từng thửa đất theo quy định...;
- Thu thập tài liệu, thông tin về việc chấm thầu, xét thầu;
- Thu thập tài liệu, thông tin về việc thanh toán tiền đấu giá tài sản và thu nộp NSNN của tổ chức đấu giá theo quy định của pháp luật.

2.5. Tại nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) dự án

- Thu thập thông tin về việc triển khai thực hiện dự án; bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ dự án của chủ dự án;

- Tình hình thực hiện nghĩa vụ về tài chính của nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) khi liên quan đến dự án đất được kiểm toán;

- Đối với nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) được thực hiện dự án BT, hoặc thực hiện đầu tư xây dựng các công trình, dự án được đối trừ vào tiền sử dụng đất (*trường hợp giá đất được xác định theo phương pháp thặng dư*), cần thực hiện thu thập các thông tin, tài liệu như đối với việc thu thập thông tin tài liệu kiểm toán các dự án đầu tư XDCB (*quản lý dự án, thực hiện đầu tư các dự án,...*);

- Thu thập Phương án tài chính về đền bù giải phóng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Hồ sơ chi trả, thanh toán, quyết toán về đền bù giải phóng mặt bằng (*đối với trường hợp chi phí đền bù giải phóng mặt bằng nhà đầu tư thực hiện được đối trừ tiền thu sử dụng đất do nhà đầu tư thực hiện*);

- Thu thập các tài liệu liên quan đến mục đích sử dụng đất dự án được cấp có thẩm quyền quyết định.

2.6. Tạt Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng

- Thu thập Phương án tài chính về đền bù giải phóng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Hồ sơ chi trả, thanh toán, quyết toán về đền bù giải phóng mặt bằng (*đối với trường hợp chi phí đền bù giải phóng mặt bằng nhà đầu tư được đối trừ tiền thu sử dụng đất thông qua Hội đồng đền bù giải phóng mặt bằng thực hiện chi trả*).

IX. MỘT SỐ VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý KHI THỰC HIỆN KIỂM TOÁN

1. Kiểm toán việc chấp hành các quy định của pháp luật trong việc giao đất và phê duyệt dự án; việc tuân thủ về quy hoạch của dự án (quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng; quy hoạch về hạ tầng, môi trường,...)

1.1. Thủ tục kiểm toán

- Kiểm toán việc giao đất cho nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) (có đúng pháp luật về đất khu đô thị không, đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục không?);

- Kiểm toán việc lập và phê duyệt dự án (có đúng pháp luật và thẩm quyền không);

- Đối chiếu vị trí được giao cùng nội dung của dự án có phù hợp với quy hoạch của địa phương không? Chú ý đến việc đảm bảo quy hoạch về an ninh quốc phòng, quy định về tỉ lệ diện tích đất xây dựng; quy định số tầng của nhà cao tầng; quy định về diện tích giao thông, môi trường;...;

- Đối chiếu Giấy phép xây dựng với thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công của các công trình thuộc dự án.

1.2. Các sai sót thường gặp

Ở đây cần chú ý đến các quyết định điều chỉnh quy hoạch của dự án có thể:

- Không đúng thẩm quyền;
- Không đúng quy hoạch sử dụng đất chung của địa phương;
- Không đúng quy hoạch, phá vỡ, làm thay đổi quy hoạch ban đầu đã được phê duyệt như:
 - + Thay đổi tăng diện tích xây dựng, tăng số tầng nhà;
 - + Giảm diện tích giao thông, khu cây xanh, làm thay ảnh hưởng đến giao thông, môi trường và các lợi ích công cộng khác có lợi cho các nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án).

2. Kiểm toán thu tiền sử dụng đất

2.1. Kiểm toán diện tích đất phải thu tiền SDD

*** Thủ tục kiểm toán**

- Căn cứ vào Quyết định giao đất, bản đồ quy hoạch tỷ lệ 1/500 được duyệt, kiểm toán viên tính toán xác định diện tích đất phải thu tiền sử dụng đất (tổng diện tích đất được giao trừ diện tích đất xây dựng cơ sở hạ tầng, đất công cộng...);

- Đối với các dự án phải giải phóng mặt bằng trước khi giao đất, cần xác định chính xác diện tích đất phải thu tiền sử dụng đất theo tiến độ bàn giao đất thực tế, chú ý so sánh diện tích đất bàn giao thực tế so với diện tích đất ghi trong quyết định giao đất;

- Căn cứ vào các văn bản, thông tin có liên quan về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, hoặc về việc cho phép chuyển một số diện tích đất công cộng thành đất kinh doanh để xác định chính xác diện tích đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính. Đối với các diện tích tăng thêm này đơn giá thu tiền sử dụng đất phải căn cứ vào thời điểm được điều chỉnh quy hoạch làm tăng diện tích đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính, thời điểm cho phép chuyển từ đất công cộng sang đất kinh doanh.

*** Các sai sót thường gặp**

- Tính tiền SDD không phù hợp với diện tích được giao đất hoặc có sự thay đổi về diện tích, cơ cấu sử dụng đất nhưng không tính bổ sung;

- Tính tiền SDD theo quyết định giao đất có diện tích thấp hơn trên bản đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Chưa thực hiện tính tiền SDD đối với diện tích tăng thêm khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh.

* Từ đó xác định trách nhiệm cá nhân, tập thể; xác định tăng nghĩa vụ tài chính với NSNN của chủ dự án.

Lưu ý: Khi xác định tăng tiền thu sử dụng đất trong trường hợp kiểm toán viên xác định tăng diện tích đất phải thu tiền sử dụng đất.

(i) Nếu diện tích đất phải tính tiền sử dụng đất kiểm toán viên xác định tăng ngay thời điểm giao đất, trùng với thời điểm tính tiền thu sử dụng đất của địa phương đối với dự án, thì tiền thu sử dụng đất kiểm toán xác định tăng thêm theo giá của địa phương đã áp dụng và hiệu chỉnh tăng giảm theo chênh lệch giá tính tiền sử dụng đất của kiểm toán đã xác định, đồng thời kiến nghị địa phương xác định phạt chậm nộp theo quy định.

(ii) Nếu diện tích tăng trong quá trình thực hiện dự án, kiểm toán viên cần xác định thời điểm điều chỉnh quy hoạch, thời điểm điều chỉnh thiết kế xây dựng, thời điểm thực hiện dự án để xác định thời điểm tính tiền sử dụng đất, từ đó sử dụng các phương pháp xác định giá đất để tính toán, xác định giá đất và tiền thu sử dụng đất. Ở đây lưu ý không nên kiến nghị trực tiếp nộp NSNN số thu tiền sử dụng đất theo giá đất kiểm toán viên xác định, vì giá đất kiểm toán viên xác định **chưa phải là giá tính tiền sử dụng đất theo đúng thẩm quyền**, nên kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật liên quan đến số tiền thu sử dụng đất tính tăng thêm (ước tính) của kiểm toán viên.

2.2. Kiểm toán đơn giá đất làm căn cứ xác định thu tiền SDD

Giá đất thu tiền sử dụng đất có 2 trường hợp là: *Giá đất được UBND tỉnh quyết định và giá đất được thực hiện qua đấu giá quyền sử dụng đất.*

a. Giá đất được UBND tỉnh quyết định

* Kiểm toán đơn giá thu tiền sử dụng đất cần chú ý một số mốc thời gian quan trọng sau:

(1) Từ ngày 24/12/2004 áp dụng theo quy định của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ, tại khoản 2 Điều 4 Nghị định này quy định: “*Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm giao đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành theo quy định của Chính phủ.*”

(2) Từ ngày 27/2/2006 áp dụng theo quy định của Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ, tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này quy định: “*2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao đã được Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định và công bố; trường hợp tại thời điểm giao đất mà giá này chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp.*”

(3) Từ ngày 27/8/2007 áp dụng theo quy định của Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ, tại khoản 12 Điều 1 Nghị định này quy định: “*Đối với trường hợp Nhà*

nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, Nhà nước thu hồi đất và trường hợp doanh nghiệp nhà nước tiến hành cổ phần hóa lựa chọn hình thức giao đất mà giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm giao đất, thời điểm có quyết định thu hồi đất, thời điểm tính giá đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại địa phương để quyết định mức giá cụ thể cho phù hợp không bị giới hạn bởi các quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định này.”

(4) Từ ngày 01/7/2007 áp dụng thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính khi nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc xin chuyển mục đích sử dụng đất, xin giao đất hoặc thuê đất theo Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ; tại khoản 1 Điều 4 Nghị định này quy định: “1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất thì nghĩa vụ tài chính được xác định theo chính sách và giá đất tại thời điểm bàn giao đất thực tế.”

(5) Từ ngày 01/7/2014 áp dụng thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính xác định tiền sử dụng đất phải nộp khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; và Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 06/06/2014 của Bộ Tài chính. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định bằng giá đất tính thu tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm có quyết định giao đất nhân (x) với diện tích phải nộp tiền sử dụng đất, trong đó:

- Trường hợp được Nhà nước giao đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất.

- Trường hợp được Nhà nước giao đất mà diện tích tính thu tiền sử dụng đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất được xác định bằng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất.

- Diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất là diện tích đất được Nhà nước giao, được phép chuyển mục đích sử dụng, được chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm giao đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành theo quy định của Chính phủ.

- Giá đất tính thu tiền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất là giá đất trúng đấu giá.

- Thời hạn sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định gia hạn sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Theo Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất vừa được Chính phủ ban hành, có 5 phương pháp định giá đất là: (1) Phương pháp so sánh trực tiếp; (2) Phương pháp chiết trừ; (3) Phương pháp thu nhập; (4) Phương pháp thặng dư và (5) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Các phương pháp định giá đất được áp dụng cho các cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, thẩm định bảng giá đất, định giá đất cụ thể; Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất; Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện Nghị định 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất có hiệu lực thi hành từ ngày 13/8/2014, thay thế Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP; Thông tư liên tịch số 02/2010/TTLT-BTNMT-BTC ngày 08/01/2010 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất và điều chỉnh bảng giá đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Về cơ bản, các phương pháp định giá đất tại Thông tư này được kế thừa các quy định về hướng dẫn xây dựng, thẩm định, ban hành bảng giá đất của các thông tư trước đây. *Việc áp dụng theo phương pháp nào là tùy thuộc vào mỗi địa phương đối với từng dự án cụ thể. Vì vậy, để kiểm toán giá đất thu tiền sử dụng đất phải căn cứ từng phương án xác định giá đất của địa phương để thực hiện.*

(i) Phương pháp so sánh trực tiếp

Phương pháp định giá đất thông qua việc phân tích mức giá của các thửa đất trống tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, tính pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất khi trên thị trường có các thửa đất so sánh đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

(Giá trị ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá) = (Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của từng thửa đất, khu đất so sánh) ± (Mức tiền điều chỉnh về giá hình thành từ những yếu tố khác biệt của từng thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá.

** Thủ tục kiểm toán*

Với phương pháp này kiểm toán viên cần thực hiện các thủ tục:

- Kiểm toán, xem xét các yếu tố: *Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của từng thửa đất, khu đất so sánh: Chú ý giá chuyển nhượng có thể so sánh trong phương án xác định giá đất của địa phương là giá nào? có phù hợp với thực tế chuyển nhượng tại địa phương cùng thời kỳ không?*

- Kiểm toán, xem xét các yếu tố: *Mức tiền điều chỉnh về giá hình thành từ những yếu tố khác biệt của từng thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá: Xem xét cơ sở của việc xác định mức điều chỉnh tăng giảm: Có đủ cơ sở, căn cứ không?*

** Các sai sót có thể xảy ra:*

- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của từng thửa đất, khu đất so sánh đưa vào xác định giá thấp hơn thực tế trong chuyển nhượng;

+ *Đơn giá đất áp dụng không phù hợp với thời điểm giao đất, thấp hơn đơn giá UBND tỉnh ban hành;*

+ *Giá so sánh không phù hợp (giao đất nhưng lấy giá thuê đất của dự án khác làm giá so sánh);*

- *Địa phương xác định đơn giá tính tiền SDD không đúng với các văn bản hướng dẫn về xác định giá đất.*

- *Xác định mức tiền điều chỉnh về giá hình thành từ những yếu tố khác biệt của từng thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá cao hơn, hay thấp hơn gây bất lợi cho NSNN.*

(ii) Phương pháp chiết trừ

Phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị đất và giá trị tài sản gắn liền với đất).

Phương pháp chiết trừ được áp dụng để định giá đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất trong trường hợp có đủ số liệu về giá các bất động sản (gồm đất và tài sản gắn liền với đất) tương tự với thửa đất cần định giá đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

$$\text{Giá trị của thửa đất} = \text{Giá chuyển nhượng bất động sản} - \text{Giá trị hiện tại của các tài sản trên đất}$$

$$\text{Giá trị hiện tại của các tài sản trên đất} = \text{Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá} - \text{Phần giá trị hao mòn}$$

** Thủ tục kiểm toán*

Với phương pháp này, kiểm toán viên cần xem xét các yếu tố:

- Giá chuyển nhượng bất động sản có thể xác định được;
- Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá;
- Phần giá trị hao mòn.

** Các sai sót có thể xảy ra*

- Việc xác định giá chuyển nhượng bất động sản có thể xác định được thấp hơn thực tế chuyển nhượng trên thị trường;
- Xác định giá trị xây dựng mới cao hơn quyết toán các công trình, dự án hoặc dự toán công trình, dự án;
- Xác định giá trị hao mòn tài sản cao hơn giá trị hao mòn thực tế hoặc theo khấu hao của nhà nước.

(iii) Phương pháp thu nhập

Phương pháp định giá đất tính bằng thương số giữa mức thu nhập ròng thu được bình quân một năm trên một đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại NHTM nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn cấp tỉnh.

Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất.

$$(\text{Giá đất ước tính}) = (\text{Thu nhập thuần túy hàng năm thu được từ thửa đất}) : (\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm tiền đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng})$$

$$\text{Thu nhập thuần túy hàng năm} = \frac{\text{Tổng thu nhập hàng năm thu được từ thửa đất, khu đất cần định giá}}{\text{Tổng chi phí hàng năm phải chi ra hình thành tổng thu nhập}}$$

** Thủ tục kiểm toán*

Với phương pháp này Kiểm toán viên cần thu thập được các yếu tố:

- Tổng thu nhập hàng năm thu được từ thửa đất, khu đất cần định giá;
- Tổng chi phí hàng năm phải chi ra hình thành tổng thu nhập;
- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm tiền đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng.

** Các sai sót có thể xảy ra*

Xác định tổng thu nhập hàng năm thu được từ thửa đất, khu đất cần định giá được xác định thấp hơn thực tế, trong khi xác định tổng chi phí hàng năm phải chi ra hình thành tổng thu nhập cao hơn thực tế.

(iv) Phương pháp thặng dư

Phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng cao nhất và tốt nhất bằng cách loại trừ tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản.

Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với thửa đất có tiềm năng phát triển do thay đổi quy hoạch hoặc chuyển mục đích sử dụng đất khi xác định được tổng doanh thu phát triển giả định và tổng chi phí ước tính.

$$\text{Giá trị ước tính của thửa đất} = \text{Tổng giá trị phát triển} - \text{Tổng chi phí phát triển}$$

- Tổng giá trị phát triển của bất động sản bao gồm tổng giá trị nhà cửa, đất phân lô,... dự kiến sẽ bán được khi hoàn thành dự án đầu tư vào khu đất.

- Chi phí phát triển bao gồm tất cả các khoản chi phí mà nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) bỏ ra để xây dựng kết cấu hạ tầng; tạo cảnh quan môi trường; xây dựng nhà cửa, vật kiến trúc hoặc phân lô đất để bán theo đúng quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; chi phí quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý chung; lợi nhuận của nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án).

- Việc ước tính tổng chi phí phát triển phải được xác định trên cơ sở đơn giá, suất vốn đầu tư, những định mức theo hướng dẫn hoặc theo quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

** Thủ tục kiểm toán*

Với phương pháp trên, kiểm toán viên cần xem xét các yếu tố:

- Tổng giá trị phát triển;
- Tổng chi phí phát triển;
- + Kiểm toán chi phí xây lắp của các công trình (nội dung, phương pháp tương tự như kiểm toán các dự án đầu tư XD CB).
- + Kiểm toán việc áp suất đầu tư đúng, sai (nếu chi phí khấu trừ của dự án được xác định theo suất đầu tư của mỗi công trình);
- + Kiểm toán việc thực hiện các công trình xây dựng cơ sở hạ tầng có đảm bảo theo đúng phê duyệt ban đầu của dự án khi phê duyệt chi phí khấu trừ của dự án không?

** Các sai sót có thể xảy ra:*

- Xác định giá trị phát triển của dự án thấp hơn dự báo (tại thời điểm xác định giá đất) hoặc thấp hơn giá trị chuyển nhượng dự án trên thị trường khi thực hiện dự án;
- Xác định các khoản mục chi phí không đúng quy định như: Vốn huy động; lãi suất tiền vay; suất đầu tư; lãi định mức;...

(v) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

Phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành.

Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá đất cho: Các trường hợp mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất) dưới 30 tỷ đồng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại; đối với trường hợp thuê đất thu tiền hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; đối với dự án có các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau.

** Thủ tục kiểm toán*

- Xem xét bảng giá đất được ban hành;
- Đối chiếu vị trí khu đất tương ứng với khung giá đất

** Sai sót có thể gặp*

- Áp không đúng vị trí theo khung đất đã được ban hành;
- Áp sai hệ số điều chỉnh giá.

(vi) Kết hợp các phương pháp trên

Kiểm toán viên xem xét việc xác định giá được áp dụng theo phương pháp nào để xác định nội dung kiểm toán phù hợp như đã nêu đối với từng phương pháp.

Qua kết quả kiểm toán của KTNN khu vực I cho thấy có các sai phạm các địa phương thường mắc phải

- Đơn giá đất áp dụng không phù hợp với thời điểm giao đất, thấp hơn đơn giá UBND tỉnh ban hành;
- Giá so sánh không phù hợp (giao đất nhưng lấy giá thuê đất của dự án khác làm giá so sánh);
- Địa phương xác định đơn giá tính tiền SDD không phù hợp giá thị trường có thể xác định được, không đúng với các văn bản hướng dẫn về xác định giá đất.

b. Giá đất được thực hiện qua đấu giá

*** Thủ tục kiểm toán**

- Xem xét việc xác định giá sàn làm căn cứ xác định giá trúng thầu (được xác định theo các phương pháp nêu trên);
- Xem xét, kiểm tra hồ sơ mời thầu, chấm thầu, dự thầu, công tác tổ chức đấu giá có đảm bảo theo các quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất không (quy chế đấu giá; trình tự thủ tục; hồ sơ;...).

*** Các sai sót thường gặp**

- Giá sàn cấp có thẩm quyền xác định thấp hơn giá đất kiểm toán xác định khi kiểm toán công tác xác định giá sàn;
- Thủ tục lập và phê duyệt giá sàn không đúng quy định;
- Công tác tổ chức đấu thầu, chấm thầu không đúng quy định, như: Chưa thông báo đầy đủ trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định; hồ sơ dự thầu không đúng quy định nhưng vẫn trúng thầu, hoặc hồ sơ bị loại không đúng quy định trong khi nhà đầu tư bị loại hồ sơ có giá cao hơn nhà đầu tư trúng thầu.

3. Kiểm toán việc khấu trừ tiền bồi thường, hỗ trợ về đất vào tiền sử dụng đất phải nộp

- (i) Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ đủ điều kiện kê khai, nộp các khoản thu liên quan đến nhà, đất từ ngày Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày

03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất có hiệu lực thi hành thì việc tính khấu trừ tiền đền bù thiệt hại về đất vào tiền sử dụng đất được xác định như sau:

- Trường hợp được giao đất, chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất phải thực hiện bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thì được trừ số tiền đã bồi thường, hỗ trợ đất vào tiền sử dụng đất, nhưng mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất phải nộp;

- Trường hợp được giao đất, chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất phải thực hiện bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi theo thỏa thuận (không theo mức bồi thường về đất theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP) thì được khấu trừ vào tiền sử dụng đất số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất theo thỏa thuận, nhưng tối đa chỉ bằng mức chi bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định tại Nghị định 197/2004/NĐ-CP và không vượt quá số tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách nhà nước;

(ii) Trường hợp nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) thực hiện ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án đã được phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền sử dụng đất phải nộp theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ.

** Thủ tục kiểm toán*

Kiểm toán viên thực hiện kiểm toán các hồ sơ liên quan đến việc xác định đền bù đất khấu trừ vào tiền sử dụng đất như: Hồ sơ về các công trình, dự án, tài sản trên đất; phương án đền bù;

** Các sai sót thường gặp*

Xác định tiền đền bù, hỗ trợ về đất được khấu trừ vào tiền SDD phải nộp không đúng quy định, cụ thể:

+ Diện tích đất tính tiền bồi thường, hỗ trợ về đất không đúng với thực tế, quyết định phê duyệt phương án bồi thường của cấp có thẩm quyền;

+ Sai về đơn giá bồi thường, hỗ trợ về đất khi thực hiện giải phóng mặt bằng;

+ Không đúng phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Kiểm toán việc miễn giảm tiền sử dụng đất

** Thủ tục kiểm toán*

- Kiểm toán, đối chiếu về đối tượng miễn giảm tiền thuê đất;

- Kiểm toán đối chiếu diện tích được miễn giảm so với quy định của nhà nước;
- Tính toán số tiền được miễn giảm.

** Các sai sót thường gặp*

- Đối tượng miễn giảm không đúng theo quy định của nhà nước;
- Diện tích đất thực hiện miễn giảm cao hơn diện tích được miễn giảm theo quy định;
- Tính toán tiền miễn, giảm cao hơn quy định.

5. Kiểm toán việc bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ dự án

Trong thực tế, có thể xảy ra các chủ dự án khi bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ dự án, giá cả được phản ánh qua hóa đơn chứng từ, sổ kế toán và hợp đồng bán, chuyển nhượng thấp hơn nhiều so với giá thị trường có thể xác định được làm thất thoát tài sản nhà nước (đối với DNNN) và mất thuế của NSNN (đối với mọi loại hình doanh nghiệp). Tuy nhiên để thực hiện kiểm toán nội dung này, về mặt pháp lý, KTNN khó thực hiện khi chỉ thực hiện đơn thuần về kiểm toán dự án đất, vì việc bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ dự án thuộc quyền quản lý và điều hành của doanh nghiệp.

Do vậy, để có căn cứ pháp lý cho việc kiểm toán nội dung này, quyết định kiểm toán cần thiết phải đề cập đến kiểm toán việc quản lý, tài sản hình thành từ dự án và kiểm toán việc thực hiện các nghĩa vụ về thuế của chủ dự án (đối với DNNN); việc thực hiện các nghĩa vụ về thuế của chủ dự án liên quan đến thực hiện dự án (đối với chủ dự án không phải là DNNN).

** Thủ tục kiểm toán*

- Kiểm tra các hợp đồng chuyển nhượng bán tài sản hình thành từ dự án;
- Đối chiếu với các thông tin, tài liệu về giá cả bất động sản trên thị trường cùng thời điểm với các giao dịch và tại khu vực có vị trí tương đương: Đây là nội dung khó khăn trong công tác kiểm toán, vì các thông tin trên thường đã xảy ra quá lâu và không có đủ cơ sở pháp lý.

** Các sai sót thường gặp*

- Giá bán thực tế cao hơn giá trị ghi trên sổ kế toán;
- Kê khai thuế GTGT không đúng quy định: Không đúng thời điểm (kê khai chậm), không đúng doanh thu; giảm trừ tiền đất trong doanh thu cao hơn số được phân bổ nộp NSNN.
- Phân bổ chi phí về tiền sử dụng đất theo diện tích chuyển nhượng không đúng quy định (cao hơn số được phân bổ).

6. Kiểm toán chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng của dự án được NSNN đầu tư trực tiếp hoặc ghi thu, ghi chi qua NSNN tiền sử dụng đất của chủ dự án (nếu có)

Nội dung, phương pháp, thủ tục kiểm toán và các sai sót thường gặp áp dụng tương tự như kiểm toán dự án đầu tư ban hành kèm theo Quyết định số 04/2013/QĐ-KTNN ngày 5/4/2013 của Tổng kiểm toán nhà nước ban hành Quy trình kiểm toán dự án đầu tư xây dựng công trình.

7. Kiểm toán chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng (đối với trường hợp chi phí đền bù giải phóng mặt bằng nhà đầu tư thực hiện được đối trừ tiền thu sử dụng đất)

** Thủ tục kiểm toán*

- Kiểm toán phương án tài chính về đền bù giải phóng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Kiểm toán việc chi trả, thanh toán, quyết toán về đền bù giải phóng mặt bằng.

** Tài liệu thu thập*

- Các văn bản của địa phương về chủ trương, chỉ đạo công tác đền bù giải phóng mặt bằng của dự án;

- Phương án tài chính về đền bù giải phóng mặt bằng của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt ;

- Hồ sơ chi trả, thanh toán, quyết toán về đền bù giải phóng mặt bằng của dự án (danh sách chi trả, chứng từ thanh toán, quyết toán chi phí).

** Các sai sót thường gặp*

- Ngay trong phương án tài chính về đền bù giải phóng mặt bằng của dự án có sai sót về tính toán, không phù hợp với chủ trương, chỉ đạo của cấp có thẩm quyền làm tăng chi phí đền bù giải phóng mặt bằng của dự án;

- Đền bù sai đối tượng;

- Áp giá đền bù sai;

- Chủ đầu tư tự tăng chi phí đền bù so với phương án được cấp có thẩm quyền được phê duyệt.

8. Kiểm toán việc thực hiện mục tiêu của dự án

** Thủ tục kiểm toán*

- Xem xét, đối chiếu mục tiêu của dự án được lập và phê duyệt tại Luận chứng kinh tế kỹ thuật hoặc các tài liệu có liên quan khi nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) trình phê duyệt dự án với kết quả đạt được của dự án;

- Thực hiện đối chiếu, so sánh, phân tích mục tiêu đã được lập, phê duyệt so với thực tế đạt được của dự án. Xác định nguyên nhân không đạt được, ảnh hưởng của việc không đạt được mục tiêu với sự phát triển kinh tế, xã hội, hạ tầng và các lĩnh vực khác, từ đó kiến nghị trách nhiệm tập thể, cá nhân có liên quan.

** Các sai sót thường gặp*

- Dự án không đạt được mục tiêu;
- Dự án làm ảnh hưởng đến không gian, môi trường, cảnh quan xung quanh;
- Những bất cập của dự án để lại hậu quả khó khắc phục.

9. Kiểm toán tính kinh tế, hiệu quả, hiệu lực của việc thực hiện dự án khu đô thị

Tùy thuộc vào hồ sơ, tài liệu thu thập trong quá trình khảo sát, Đoàn kiểm toán thiết lập các tiêu chí để kiểm toán đánh giá tính kinh tế, hiệu quả, hiệu lực của việc thực hiện dự án khu đô thị như: Công năng sử dụng; việc đáp ứng các yêu cầu của cơ quan quản lý địa phương, của người dân; chi phí đầu tư; tiến độ thực hiện dự án; mật độ dân cư; số Km đường/đầu dân khu đô thị; trường học; bệnh viện;...

Phần III

HỒ SƠ MẪU BIỂU KIỂM TOÁN

Hồ sơ mẫu biểu kiểm toán gồm:

- Kế hoạch kiểm toán, Báo cáo kiểm toán (được lập chung khi kết thúc kiểm toán chuyên đề) và Biên bản xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán (lập tại các đơn vị kiểm toán) thực hiện theo mẫu riêng của chuyên đề theo các mẫu như: Mẫu số 01/BBKT-QL.SDD; Mẫu số 02/BBKT-QL.SDD;...).

- Các hồ sơ còn lại được thực hiện chung theo quy định của KTNN.

I. KẾ HOẠCH KIỂM TOÁN (Mẫu số 01/KHKT/QL.SDD)

Áp dụng cho trường hợp chuyên đề kiểm toán được thực hiện theo quyết định kiểm toán riêng. Trường hợp kiểm toán lồng ghép trong cuộc kiểm toán ngân sách, tiền và tài sản nhà nước lập kế hoạch kiểm toán theo mẫu quy định của KTNN đối với Kế hoạch kiểm toán ngân sách, tiền và tài sản nhà nước.

II. BÁO CÁO KIỂM TOÁN (Mẫu số 02/BCKT/QL.SDD)

Lập chung khi kết thúc kiểm toán chuyên đề

III. BIÊN BẢN KIỂM TOÁN

1. Mẫu số 01/BBKT-QL.SDD (*Áp dụng tại cơ quan TN&MT*)
2. Mẫu số 02/BBKT-QL.SDD (*Áp dụng tại cơ quan tài chính*)
3. Mẫu số 03/BBKT-QL.SDD (*Áp dụng tại cơ quan Thuế*)
4. Mẫu số 04/BBKT-QL.SDD (*Áp dụng tại cơ quan Sở XD hoặc Sở Quy hoạch kiến trúc*)
5. Mẫu số 05/BBKT-QL.SDD (*Áp dụng tại chủ dự án đất*)
6. Mẫu số 06/BBKT-QL.SDD (*Áp dụng tại BQLDA cơ sở hạ tầng NSNN đầu tư trực tiếp hoặc đối trừ tiền thu SDD*)
7. Mẫu số 07/BBKT-QL.SDD (*Áp dụng tại cơ quan tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất*).
8. Mẫu số 08/BBKT-QL.SDD (*Áp dụng tại Hội đồng Bồi thường và Ban đền bù giải phóng mặt bằng*).

IV. THÔNG BÁO KẾT QUẢ KIỂM TOÁN (Mẫu số 03/TBKQKT-QL.SDD)

Lập sau khi đã phát hành Báo cáo kiểm toán.

Mẫu số 01/KHKT/QL.SDD

**KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC
KTNN CHUYÊN NGÀNH
(KV)**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /KH-CN (KV)...

..., ngàythángnăm ...

KẾ HOẠCH KIỂM TOÁN.....

(Ghi theo quyết định kiểm toán)

Căn cứ Quyết định số /QĐ-KTNN ngày...của Tổng Kiểm toán nhà nước về giao Kế hoạch kiểm toán năm 20... cho các đơn vị trực thuộc Kiểm toán nhà nước, KTNN khu vực (chuyên ngành)... đã tiến hành khảo sát và lập kế hoạch kiểm toán *việc quản lý sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất, việc thực hiện dự án, bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất (Ghi tên cuộc kiểm toán theo quyết định giao KHKT năm)* từ ngày... đến ngày...

PHẦN THỨ NHẤT

TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ KHẢO SÁT VÀ THU THẬP THÔNG TIN

I. Một số thông tin cơ bản về quản lý sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất, việc thực hiện dự án, bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất năm... của tỉnh...

1. Tình hình chung

* *Về hành chính:* Năm ..., Tỉnh có... thành phố,... huyện,... xã, phường, thị trấn:

Vị trí địa lý, kinh tế xã hội....

2. Tình hình phân cấp quản lý về việc quản lý sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của địa phương

* *Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoạt động giao đất, phê duyệt dự án*

- Các văn bản của Nhà nước liên quan đến quản lý và sử dụng đất đai của địa phương;

- Quy hoạch chung của Nhà nước, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, các quy hoạch về an ninh quốc phòng, cơ sở hạ tầng, môi trường...;

- Quy hoạch xây dựng của địa phương đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, về quy hoạch xây dựng, về mức giới hạn bị khống chế trong quy hoạch chiều cao xây dựng, về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và các nghị quyết của HĐND về quản lý và sử dụng đất của địa phương;

- Nghị quyết của hội đồng nhân dân tỉnh về quy hoạch sử dụng đất dài hạn, trung hạn...;

- Nghị quyết của hội đồng nhân dân tỉnh về nhu cầu sử dụng đất để thực hiện các công trình cấp bách hàng năm...;

- Hoạt động thu hồi đất, giao đất, phê duyệt dự án của địa phương; hệ thống các cơ quan tham mưu giúp UBND trong quản lý, sử dụng đất, TN&MT, Quy hoạch kiến trúc, Xây dựng; những thay đổi về tổ chức, mô hình, hoạt động của các đơn vị tham mưu giúp UBND trong hoạt động thu hồi đất, giao đất, phê duyệt dự án;

- Mục tiêu và các chiến lược trong dài hạn và trung hạn của địa phương trong phát triển kinh tế xã hội có liên quan hoạt động thu hồi đất, giao đất, phê duyệt dự án.

**** Nêu khái quát về chế độ phân cấp cho các huyện, thành phố trong quản lý sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, quản lý thực hiện dự án của địa phương***

3. Tình hình về việc giao đất, quản lý thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất của địa phương

3.1. Tình hình giao đất, cho thuê đất

Nêu khái quát về tình hình giao đất, cho thuê đất trong năm... của địa phương.

3.2. Các thông tin về thực hiện nghĩa vụ tài chính

Các thông tin về thực hiện nghĩa vụ tài chính của địa phương cần được tìm hiểu phải được thu thập một cách chi tiết, tập trung trên các khía cạnh trọng yếu sau:

- Hệ thống các cơ quan tham mưu giúp UBND trong việc tổ chức thực hiện nghĩa vụ tài chính; những thay đổi về tổ chức, mô hình, hoạt động của các đơn vị tham mưu giúp UBND trong hoạt động thực hiện nghĩa vụ tài chính.

- Hệ thống các văn bản đặc thù của địa phương về xây dựng dự toán đầu tư xây dựng; về đơn giá xây dựng; về xác định chi phí đầu tư xây dựng...

- Quy trình thẩm định và văn bản của địa phương về thẩm định các chi phí của dự án được khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính phải nộp của dự án.

- Quy trình xác định và văn bản của địa phương về nghĩa vụ tài chính.

- Đơn giá thu sử dụng đất của địa phương ban hành.

- Các văn bản của địa phương liên quan đến bồi thường, hỗ trợ, chính sách tái định cư và hỗ trợ khi thu hồi đất.

- Tình hình quản lý thu nghĩa vụ tài chính, tình hình tồn đọng các năm trước, phát sinh phải nộp, miễn giảm và công tác đôn đốc thu nộp theo quy định, cụ thể:

+ *Tình hình thu nộp ngân sách:* Căn cứ vào số báo cáo của cơ quan thuế, tổ khảo sát tổng hợp số liệu thu nộp ngân sách các khoản thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất.

+ *Miễn giảm các khoản thu về đất trên địa bàn:* Căn cứ vào số báo cáo của cơ quan thuế, tổ khảo sát tổng hợp số liệu.

+ *Tình hình tồn đọng các khoản thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, các nghĩa vụ tài chính về bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất.*

+ *Tình hình chấp hành nghĩa vụ tài chính của các cá nhân, các tổ chức liên quan đến hoạt động quản lý và sử dụng đất của địa phương.*

3.3. Các thông tin về các dự án dự kiến kiểm toán

- Tên dự án

- Chủ đầu tư

- Vị trí dự án

- Quy mô dự án

- Quy hoạch sử dụng đất của dự án

.....

3.4. Các thông tin về các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng dự kiến kiểm toán

- Tên dự án

- Tổng mức đầu tư

- Quy mô

- Tình hình thực hiện dự án

- Hình thức NSNN đầu tư: Trực tiếp hay ghi thu ghi chi từ các khoản thu về đất của dự án

4. Hệ thống kiểm soát nội bộ về việc quản lý sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, kiểm toán việc thực hiện dự án, bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của địa phương

4.1. Thông tin về hệ thống kiểm soát nội bộ

4.1.1. Môi trường kiểm soát

- Quan điểm và nhận thức của ban lãnh đạo địa phương về quản lý và kiểm soát các cơ quan, các bộ phận liên quan đến hoạt động thu hồi đất, giao đất, phê duyệt dự án và thực hiện nghĩa vụ tài chính của địa phương.
- Cách thức điều hành của lãnh đạo địa phương.
- Cơ cấu tổ chức bộ máy của các cơ quan tham mưu địa phương.
- Chính sách nhân sự, các quy định, quy chế nội bộ của địa phương.
- Tổ chức bộ máy thanh tra, kiểm tra và chức năng của bộ máy thanh tra kiểm tra tại địa phương.

4.1.2. Hoạt động kiểm soát và các thủ tục kiểm soát

- Việc thực hiện quy chế quản lý nội bộ, quy chế kiểm soát trong tất cả các khâu trong hoạt động quản lý, thu nghĩa vụ tài chính về đất đai của địa phương.

4.1.3. Hệ thống bộ máy

- Tổ chức bộ máy tham mưu giúp việc cho UBND, HĐND trong quản lý, sử dụng đất.
- Tổ chức công tác thực hiện (hệ thống cơ quan, hệ thống mẫu biểu hồ sơ và báo cáo tổng kết tình hình thực hiện).

4.1.4. Thông tin về tình hình: Thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và thông tin có liên quan khác, Thanh tra và kiểm tra nội bộ

Các thông tin về kết quả thanh tra và kiểm tra nội bộ; kế hoạch thanh tra kiểm tra, kết quả thực hiện và xử lý theo các kết luận, kiến nghị kiểm toán, thanh tra và kiểm tra nội bộ.

- Hoạt động giám sát của HĐND các cấp, Ban kinh tế ngân sách Hội đồng nhân dân về ĐTXD, lĩnh vực đất đai tài nguyên môi trường; công tác phối kết hợp với ngành của HĐND các cấp và kết quả về chấn chỉnh quản lý tài chính, việc thực hiện Luật NSNN, Luật thực hành tiết kiệm chống lãng phí, Luật phòng, chống tham nhũng...
- Những sai sót, gian lận phát hiện từ các cuộc kiểm toán trước của Kiểm toán nhà nước và của các cơ quan thanh tra, kiểm tra của nhà nước liên quan đến thu ngân sách nhà nước trên địa bàn.

- Tình hình và kết luận thanh tra của ngành hoặc Thanh tra Chính phủ, Thanh tra tỉnh, huyện về thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai tại các đối tượng hoặc tại các cơ quan tổ chức thu nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn.
- Tình hình và các biện pháp của chính quyền các cấp của địa phương trong chống thất thu ngân sách, giảm nợ đọng nghĩa vụ tài chính về đất đai.
- Những thông tin về đơn thư khiếu nại, tố cáo liên quan đến cá nhân và cơ quan, tổ chức trong quản lý và sử dụng đất ở địa phương.
- Các thông tin về tình hình tài chính của các chủ đầu tư thực hiện dự án.

4.1.5. Đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ của địa phương được kiểm toán

- Xem xét cơ cấu tổ chức, cơ chế hoạt động, mối quan hệ của hệ thống kiểm soát nội bộ.
- Đánh giá tính hiệu lực, hiệu quả và độ tin cậy của hệ thống kiểm soát nội bộ.
- Xem xét, phát hiện những hạn chế của hệ thống kiểm soát nội bộ của địa phương.
- Xác định rủi ro kiểm soát.
- Xem xét tài liệu của các lần kiểm toán trước, các tài liệu về các cuộc thanh tra hay kiểm tra của các cơ quan có thẩm quyền đã được tiến hành, các cuộc kiểm tra trong nội bộ địa phương.

4.2. Xác định các nội dung trọng tâm kiểm toán, đánh giá rủi ro kiểm toán, lựa chọn các đơn vị được kiểm toán

4.2.1. Xác định mức độ trọng yếu kiểm toán

Căn cứ vào mục tiêu kiểm toán năm..., trên cơ sở khảo sát số liệu báo cáo về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoạt động giao đất, phê duyệt dự án, về thực hiện nghĩa vụ tài chính, về tình hình kinh tế xã hội và thông tin có liên quan khác, kiểm toán viên cần dựa trên các thông tin thu thập được và từ kinh nghiệm nghề nghiệp để đánh giá mối quan hệ giữa mức độ trọng yếu và mức độ rủi ro kiểm toán đối với từng giai đoạn trong quá trình quản lý sử dụng đất khi xác định bản chất, thời gian và phạm vi của các thủ tục kiểm toán cần thực hiện.

Dựa trên mục tiêu của cuộc kiểm toán, kiểm toán viên đưa ra các xét đoán tập trung vào các chỉ tiêu được coi là trọng yếu của cuộc kiểm toán.

Trình tự, thủ tục xác định trọng yếu kiểm toán trong giai đoạn chuẩn bị kiểm toán thực hiện theo quy định tại các Chuẩn mực KTNN 1320 - Xác định và vận dụng trọng yếu trong kiểm toán tài chính; Đoạn 21 đến Đoạn 22 Chuẩn mực KTNN 3000 - Hướng dẫn kiểm toán hoạt động; các Đoạn 19 đến Đoạn 24 Chuẩn mực KTNN 4000 - Hướng dẫn kiểm toán tuân thủ và các quy định khác có liên quan của Kiểm toán nhà nước.

4.2.2. Xác định rủi ro kiểm toán

Trên cơ sở thông tin thu thập được và kết quả phân tích, đánh giá thông tin, Kiểm toán viên thực hiện việc đánh giá rủi ro để phục vụ việc xây dựng KHKT tổng quát.

Trình tự, thủ tục xác định và đánh giá rủi ro kiểm toán thực hiện theo quy định tại các Chuẩn mực KTNN 1315 - Xác định và đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu thông qua hiểu biết về đơn vị được kiểm toán và môi trường hoạt động của đơn vị được kiểm toán tài chính; Đoạn 23 đến Đoạn 24 Chuẩn mực KTNN 3000 - Hướng dẫn kiểm toán hoạt động; các Đoạn 16 đến Đoạn 18 Chuẩn mực KTNN 4000 - Hướng dẫn kiểm toán tuân thủ và các quy định khác có liên quan của Kiểm toán nhà nước.

a. Rủi ro tiềm tàng

Hoạt động quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoạt động thu hồi đất, giao đất, phê duyệt dự án có tính chất phức tạp, đa dạng, các quy định về quản lý sử dụng đất có nhiều thay đổi theo từng thời kỳ, nhiều quy định không rõ ràng qua các năm và hoạt động quản lý sử dụng đất được nhiều cơ quan thực hiện.

b. Rủi ro kiểm soát

- Do hoạt động quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoạt động thu hồi đất, giao đất, phê duyệt dự án có tính chất phức tạp, các quy định về quản lý sử dụng đất có nhiều thay đổi khi kiểm tra phải áp dụng nhiều văn bản khác nhau cho từng thời kỳ, nhiều quy định không rõ ràng qua các năm và hoạt động quản lý sử dụng đất được nhiều cơ quan thực hiện.

- Đánh giá khả năng rủi ro kiểm soát vì đoàn Kiểm toán:

+ Không tiến hành kiểm toán trực tiếp các dự án tại đơn vị mà mới dừng lại ở việc kiểm tra hồ sơ tại các cơ quan quản lý;

+ Số thu lớn, đối tượng nhiều, điều kiện thời gian đoàn Kiểm toán chỉ thực hiện kiểm tra, đối chiếu tại số ít các dự án được giao đất nên khả năng phát hiện những sai sót còn hạn chế;

+ Chi phí đầu tư khấu trừ để lại nhiều, khối lượng XDCB với số lượng danh mục dự án lớn, nhân lực và thời gian kiểm toán ngắn, mẫu được chọn kiểm toán tỷ trọng thấp chưa đủ đại diện cho tổng thể; không kiểm tra kích thước hình học (nhất là phần khuất) và chất lượng công trình, không đối chiếu với các đơn vị thi công; vì vậy rủi ro là khá cao.

c. Rủi ro phát hiện

Qua khảo sát cần đánh giá các cơ quan quản lý sử dụng đất, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoạt động thu hồi đất, giao đất, phê duyệt dự án và quản lý thu sử dụng đất của tỉnh đã thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ được giao như thế nào. Đánh giá cơ chế quản lý, các quy định về quản lý sử dụng đất, chính sách về thu nghĩa vụ phát sinh từ đất của Nhà nước phức tạp trong khi việc thanh kiểm tra công tác quản lý ngân sách, tiền và tài sản Nhà nước tại các cơ quan tổng hợp tại

địa phương đã được chú trọng chưa để đánh giá hiệu quả của hệ thống các cơ quan kiểm soát nội bộ tốt hay chưa tốt để xác định rủi ro cao, hay thấp, hay trung bình.

d. Xác định các đơn vị được kiểm toán, các dự án, hồ sơ được kiểm toán

Dựa trên đánh giá ban đầu về rủi ro kiểm toán và yêu cầu quản lý để lựa chọn các dự án, giao đất, thuê đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính và các đơn vị thực hiện quản lý thực hiện nghĩa vụ tài chính khi nhà nước giao đất, chuyển quyền sử dụng đất, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc từng cấp chính quyền được kiểm toán, như:

- Cục Thuế, Sở tài chính, Sở TN&MT, Sở Quy hoạch và Kiến trúc, Sở Xây dựng,...
- Chi cục Thuế, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Phòng TN&MT, Phòng Quy hoạch và Kiến trúc, Phòng Tư pháp và các cơ quan tổ chức thu ngân sách nhà nước khác;
- Các dự án và các tổ chức, cá nhân được nhà nước giao đất dự án đầu tư xây dựng;
- Các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và các chủ đầu tư, Ban quản lý dự án liên quan;

.....

4.3.3. Các tiêu chuẩn, tiêu chí đánh giá của kiểm toán hoạt động

Đề ra những hướng dẫn trong xây dựng, lựa chọn tiêu chí và mức chuẩn đánh giá của kiểm toán hoạt động trong từng lĩnh vực hoạt động của các đơn vị trực tiếp thực hiện việc quản lý và sử dụng đất các cấp được kiểm toán:

- Hoạt động quản lý Nhà nước về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

+ Đánh giá quá trình lập, quyết định xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: như: kỳ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; trình tự, phương pháp lập, quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thẩm quyền lập, quyết định, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (báo cáo thuyết minh và bản đồ). Trong đó cần tập trung đánh giá (*Quy hoạch sử dụng đất các cấp của địa phương có căn cứ vào: chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của cả nước; quy hoạch phát triển của các ngành và địa phương; kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước; điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và nhu cầu của thị trường; hiện trạng sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất; định mức sử dụng đất; tiến bộ khoa học và công nghệ có liên quan đến việc sử dụng đất; kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước*).

+ Công tác công bố quy hoạch sử dụng đất có được công bố kịp thời và theo trình tự quy định hay không?

+ Công tác giám sát việc thực hiện quy hoạch có được thực hiện thường xuyên theo quy định?

- Hoạt động quản lý Nhà nước về quy hoạch, kiến trúc:

+ Công tác quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị của địa phương có được lập trên cơ sở phù hợp với quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn, định hướng phát triển chung của khu vực và toàn đô thị, phù hợp với các quy định của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

+ Việc thẩm định về kiến trúc đối với các dự án đầu tư có được xem xét trên cơ sở Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị của địa phương.

- Hoạt động quản lý Nhà nước về xây dựng:

+ Công tác quản lý chất lượng, lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng của các dự án có được thực hiện phù hợp.

+ Công tác cấp, thu hồi các loại giấy phép trong hoạt động xây dựng của các dự án.

+ Công tác hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm trong hoạt động xây dựng của các dự án có được thực hiện thường xuyên theo quy định.

- Hoạt động quản lý Nhà nước về thực hiện nghĩa vụ tài chính:

Công tác tổ chức quản lý việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của các dự án có đảm bảo chế thuận tiện và đúng quy định.

- Mục tiêu của dự án giao đất:

+ Các mục tiêu của dự án giao đất có được thực hiện quản lý theo quy định về quy hoạch sử dụng đất của địa phương.

+ Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất do thay đổi mục tiêu của dự án có được thực hiện phù hợp.

Ghi chú: Việc xác định các tiêu chuẩn, tiêu chí có thể được bổ sung sau khi khảo sát các thông tin về tình hình quản lý, sử dụng của đơn vị.

TRỌNG TÂM KIỂM TOÁN

Thông qua thông tin thu thập được, đánh giá, phân tích rủi ro, trọng yếu kiểm toán, thực hiện phân tích thông tin để rút ra những vấn đề nội dung, đơn vị cần tập trung, mục tiêu kiểm toán cụ thể. Khi xác định trọng tâm kiểm toán cần chú ý các nội dung có thể có những sai sót ảnh hưởng đáng kể như: Quy mô lớn, rủi ro có sai sót trọng yếu, được xác định là trọng tâm của ngành, các chỉ tiêu có biến động bất thường,....

Trọng tâm kiểm toán phải được xác định đối với từng đơn vị được kiểm toán, trường hợp các đơn vị có đặc điểm tương đồng có thể xác định trọng tâm cho từng nhóm đơn vị được kiểm toán; để đảm bảo tránh trình bày trùng lặp các trọng tâm tại nhiều đơn vị, Đoàn cần biên tập thành 2

mục (Trọng tâm kiểm toán chung và Trọng tâm riêng tại từng đơn vị hoặc nhóm đơn vị) và nêu rõ lý do.

1. Trọng tâm kiểm toán chung (nếu có)

(Nêu các trọng tâm kiểm toán chung tại tất cả các đơn vị được kiểm toán đều phải thực hiện)

2. Trọng tâm kiểm toán riêng tại từng đơn vị

(Nêu các trọng tâm kiểm toán riêng tại từng đơn vị được kiểm toán, hoặc nhóm đơn vị có cùng đặc điểm)

2.1. Đơn vị (hoặc nhóm đơn vị).....

...

2.2. Đơn vị (hoặc nhóm đơn vị).....

PHẦN THỨ HAI

KẾ HOẠCH KIỂM TOÁN

(Tên các mục và chỉ tiêu trong các bảng, biểu, phụ lục có thể thay đổi phù hợp với đối tượng kiểm toán và chế độ tài chính, kế toán hiện hành. Ngoài các phụ lục quy định tại mẫu biểu, Đoàn kiểm toán có thể bổ sung một số phụ lục khác).

I. Mục tiêu kiểm toán

Trên cơ sở khảo sát thu thập và đánh giá thông tin về hệ thống kiểm soát nội bộ và các thông tin khác của địa phương, Trưởng đoàn kiểm toán lập kế hoạch kiểm toán theo hướng dẫn tại Quy trình kiểm toán của Kiểm toán nhà nước ban hành kèm theo Quyết định số 08/2016/QĐ-KTNN ngày 23/12/2016 của Tổng Kiểm toán nhà nước và các văn bản sửa đổi, bổ sung đối với từng thời kỳ cho phù hợp.

(Tham khảo Đề cương)

II. Phạm vi, giới hạn kiểm toán

1. Phạm vi kiểm toán

- Tham khảo Đề cương;

- Căn cứ thông tin, hồ sơ tài liệu thu thập trong quá trình khảo sát. Đoàn kiểm toán xác định cụ thể phạm vi kiểm toán.

2. Giới hạn kiểm toán

- Tham khảo Đề cương;
- Căn cứ thông tin, hồ sơ tài liệu thu thập trong quá trình khảo sát. Đoàn kiểm toán xác định giới hạn kiểm toán cụ thể.

III. Nội dung kiểm toán và phương pháp kiểm toán

- Tham khảo Đề cương;
- Căn cứ thông tin, hồ sơ tài liệu thu thập trong quá trình khảo sát. Đoàn kiểm toán xác định nội dung, phương pháp kiểm toán cụ thể.

IV. Tiêu chí, tiêu chuẩn đánh giá trong kiểm toán hoạt động (nếu có)

V. Địa điểm và thời gian kiểm toán

VI. Kế hoạch nhân sự và tổ chức biên chế Đoàn kiểm toán (Lập như hướng dẫn chung của KTNN)

1. Tổ chức của đoàn kiểm toán

1.1. Lãnh đạo đoàn

1.2. **Kiểm toán viên:** Ngoài trưởng, phó đoàn, danh sách của đoàn kiểm toán như sau:

1.3. Các tổ kiểm toán

2. Kinh phí và các điều kiện vật chất cần thiết khác

VII. Kế hoạch chi tiết của các tổ kiểm toán

Đoàn kiểm toán dự kiến kế hoạch kiểm toán chi tiết của các tổ kiểm toán theo đúng mẫu quy định của KTNN.

Kế hoạch kiểm toán đã được lãnh đạo KTNN phê duyệt ngày Trong quá trình thực hiện nếu có thay đổi kế hoạch kiểm toán phải được sự đồng ý bằng văn bản của lãnh đạo KTNN./.

KIỂM TOÁN TRƯỞNG

Nơi nhận:

- Lãnh đạo KTNN (phụ trách);
- Kiểm toán trưởng;
- Đoàn KTNN;
- Vụ Tổng hợp;
- Tổ KSCLKT CN (KV);
- Vụ Chế độ & KSCLKT;
- Vụ Pháp chế;
- Thanh tra KTNN (nếu có trong KH thanh tra năm);
- Văn phòng KTNN (Phòng TK-TH, Phòng kế toán¹⁵¹);
- Lưu: VT, KTNN chuyên ngành (KV)....;

.....

	giao đất									
1										
2										
	...									
II	Các dự án đấu giá đất									
1										
2										
	...									
	Năm: 20 ...									

Ghi chú: Có thể bổ sung chi tiết hơn các chỉ tiêu về mức độ hoàn thành các dự án (đã quyết toán; hoàn thành nhưng chưa quyết toán; chưa hoàn thành; ...)

TỔNG HỢP TÌNH HÌNH THU TIỀN THUÊ ĐẤT NĂM.....(GHI THEO THỜI GIAN KIỂM TOÁN) CỦA

TT	Tên đơn vị được thuê đất	Tên dự án	Địa chỉ	Diện tích đất thuê	Số tiền thuê đất phải nộp	Số tiền thuê đất được miễn giảm	Số tiền thuê đất được trừ	Số tiền thuê đất đã nộp	Số tiền thuê đất còn phải nộp
I	NĂM: 20...								
II	NĂM: 20...								
III	NĂM: 20...								
	Tổng cộng								

TỔNG HỢP TÌNH HÌNH CHO THUÊ ĐẤT TRONG NĂM CỦA...

TT	Tên đơn vị được thuê đất	Hợp đồng thuê đất		Diện tích đất thuê	Địa điểm
		Số	Ngày, tháng, năm		
	Tổng cộng			X	

**TỔNG HỢP TÌNH HÌNH GIAO ĐẤT, ĐẤU GIÁ ĐẤT CÓ THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRONG NĂM CỦA**

TT	Tên dự án	Tên đơn vị được giao đất	Địa chỉ	Số quyết định	Ngày, tháng, năm	Diện tích (ha)
I	Các dự án giá đất thực hiện theo quyết định của cấp có thẩm quyền					
1						
2						
3						
...						
II	Các dự án giá đất thực hiện qua đấu giá					
1						
2						
3						
...						
	Tổng cộng				X	

Ghi chú: Có thể bổ sung chi tiết hơn các chỉ tiêu về mức độ hoàn thành các dự án (đã quyết toán; hoàn thành nhưng chưa quyết toán; chưa hoàn thành; ...)

PHÂN TÍCH THÔNG TIN XÁC ĐỊNH NHỮNG VẤN ĐỀ, NỘI DUNG, ĐƠN VỊ CẦN TẬP TRUNG MỤC TIÊU, PHƯƠNG PHÁP VÀ THỦ TỤC ÁP DỤNG ĐỂ THU THẬP BẰNG CHỨNG

TT	Đơn vị, vấn đề, nội dung cần tập trung	Lý do	Mục tiêu cụ thể	Phương pháp, thủ tục cần áp dụng để thu thập bằng chứng
1	2	3	4	5
I	ĐƠN VỊ			
1	Nội dung			
			
II			

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN KIỂM TOÁN

VIỆC [6].....TẠI SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH....

Thực hiện Quyết định số... /QĐ-KTNN ngày.../.../... của Tổng Kiểm toán nhà nước về việc kiểm... (ghi theo quyết định kiểm toán) của... (tỉnh, thành phố), Tổ kiểm toán tổng hợp thuộc Đoàn kiểm toán [7]..... của Kiểm toán nhà nước chuyên ngành (KV)... đã tiến hành kiểm toántại Sở Tài nguyên và Môi trường (Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện....).... từ ngày .../.../... đến ngày .../.../...

Hôm nay, ngày... tháng... năm...., tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh... (Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện....)...., chúng tôi gồm:

A. Tổ Kiểm toán Nhà nước:

- Ông (Bà) - Tổ trưởng - Số hiệu thẻ KTVNN:
- Ông (Bà) - KTV - Số hiệu thẻ KTVNN:

Thuộc Đoàn kiểm toán.....

B. Đại diện đơn vị được kiểm toán:

- Ông (Bà)... - Chức vụ:
- Ông (Bà)... - Chức vụ:

Cùng xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán..... tại đơn vị làm căn cứ pháp lý cho việc lập Báo cáo kiểm toán của KTNN.

I. NỘI DUNG KIỂM TOÁN

Ghi theo quyết định kiểm toán: (Ghi theo nội dung kiểm toán mà Tổ kiểm toán thực hiện kiểm toán tại đơn vị)

Kiểm toán công tác quản lý, sử dụng đất trên địa bàn: Ghi theo nội dung cụ thể theo Quyết định kiểm toán trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ của cơ quan Tài nguyên và Môi trường theo quy định của pháp luật.

II. PHẠM VI, GIỚI HẠN KIỂM TOÁN

1. Phạm vi kiểm toán

- Thời kỳ được kiểm toán:

2. Giới hạn kiểm toán

(Nêu những phần không thực hiện kiểm toán).

3. Căn cứ kiểm toán

- Luật Kiểm toán nhà nước, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Kế toán và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

- Hệ thống Chuẩn mực kiểm toán, Quy trình kiểm toán, Quy chế Tổ chức và hoạt động Đoàn kiểm toán của Kiểm toán nhà nước.

Biên bản kiểm toán được lập trên cơ sở các bằng chứng kiểm toán, biên bản xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán của Kiểm toán viên, biên bản làm việc (hoặc đối chiếu) và các tài liệu có liên quan (nêu khái quát các tài liệu cơ bản làm căn cứ lập BBKT).

PHẦN THỨ NHẤT

KẾT QUẢ KIỂM TOÁN

Căn cứ vào Chuẩn mực kiểm toán và các văn bản hướng dẫn có liên quan của Kiểm toán nhà nước để lập. Định hướng chung là: kết quả kiểm toán cần được trình bày ngắn gọn, súc tích; tập trung vào những kết quả kiểm toán thực sự nổi bật theo các nội dung kiểm toán và mục tiêu kiểm toán. Số liệu tài chính thể hiện chủ yếu ở bảng biểu. Ngoài ra các bảng, biểu, phụ lục có thể được bổ sung cho phù hợp với đối tượng kiểm toán và kết quả kiểm toán.

I. VỀ SỐ LIỆU

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung	Số báo cáo	Số kiểm toán	Chênh lệch

*** Giải thích nguyên nhân chênh lệch:**

Lưu ý: Tùy theo đối tượng kiểm toán (hay kiểm tra hoặc đối chiếu) để lập một hay nhiều bảng số liệu, các Phụ lục (kèm theo Biên bản kiểm toán) theo yêu cầu, nội dung kiểm toán (hay kiểm tra hoặc đối chiếu) và phù hợp với các chỉ tiêu báo cáo của đơn vị.

II. VIỆC CHẤP HÀNH PHÁP LUẬT, CHÍNH SÁCH, CHẾ ĐỘ TRONG QUẢN LÝ

1. Về quy hoạch sử dụng đất

- Việc tham mưu cho UBND tỉnh (huyện) trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn tỉnh (huyện).

- Việc thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2. Về giao đất

Việc chấp hành các quy định về thu hồi đất, giao đất có đúng theo quy định của Luật Đất đai, các văn bản hướng dẫn thực hiện Luật hay không? Giao đất có theo đúng quy hoạch được Chính phủ, UBND tỉnh phê duyệt hay không?

3. Việc tiếp nhận và luân chuyển hồ sơ của người SDD phải thực hiện nghĩa vụ tài chính

- Việc tổ chức tiếp nhận hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính của người SDD theo quy định về chế độ một cửa.

- Số hồ sơ hợp lệ đã tiếp nhận nhưng chưa gửi cho cơ quan thuế.

4. Các Nội dung khác

PHẦN THỨ HAI

Ý KIẾN CỦA TỔ KIỂM TOÁN VỀ CÁC NỘI DUNG KIỂM TOÁN^[8]

Tổ trưởng tổ kiểm toán lập các kiến nghị kiểm toán (được trưởng đoàn đồng ý) thì bổ sung thêm đoạn “Đề nghị đơn vị khi thực hiện nộp NSNN các khoản tăng thêm, kê khai giảm khấu trừ thuế GTGT (do KTNN phát hiện) thì ghi rõ là thực hiện theo kết quả của KTNN năm ... (năm kiểm toán)”.

1.

2.

Đề nghị ... thực hiện nghiêm túc, kịp thời các kiến nghị của Kiểm toán nhà nước và báo cáo kết quả thực hiện về ... (cơ quan chủ quản) ... để tổng hợp báo cáo Kiểm toán nhà nước chuyên ngành (khu vực) ..., địa chỉ: ... trước ngày.../.../...

PHẦN THỨ BA

Ý KIẾN CỦA ĐƠN VỊ ĐƯỢC KIỂM TOÁN (nếu có)

.....

.....

Biên bản này gồm... trang, từ trang... đến trang..., các Phụ lục ... là bộ phận không tách rời và được lập thành ... bản có giá trị pháp lý như nhau: KTNN giữ 02 bản; đơn vị bản (ghi rõ các đơn vị được gửi)/.

**ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ
ĐƯỢC KIỂM TOÁN**
(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

TỔ TRƯỞNG TỔ KIỂM TOÁN
(Ký ghi rõ họ tên)

Số hiệu thẻ KTVNN:

TRƯỞNG ĐOÀN KIỂM TOÁN
(ký và ghi rõ họ tên)

Số hiệu thẻ KTVNN:

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN KIỂM TOÁN

VIỆC^[9].....TẠI SỞ TÀI CHÍNH TỈNH....

Thực hiện Quyết định số ... /QĐ-KTNN ngày.../.../... của Tổng Kiểm toán nhà nước về việc kiểm ... (ghi theo quyết định kiểm toán) của... (tỉnh, thành phố), Tổ kiểm toán tổng hợp thuộc Đoàn kiểm toán^[10].... của Kiểm toán nhà nước chuyên ngành (KV) ... đã tiến hành kiểm toántại Sở Tài chính (Phòng Tài chính-Kế hoạch huyện....).... từ ngày .../.../... đến ngày .../.../...

Hôm nay, ngày... tháng... năm...., tại Sở Tài chính... (Phòng Tài chính-Kế hoạch huyện ...) ... , chúng tôi gồm:

A. Tổ Kiểm toán Nhà nước:

1. Ông (Bà) - Tổ trưởng - Số hiệu thẻ KTVNN:
2. Ông (Bà) - KTV - Số hiệu thẻ KTVNN:

Thuộc Đoàn kiểm toán.....

B. Đại diện đơn vị được kiểm toán:

1. Ông (Bà)... - Chức vụ:
2. Ông (Bà)... - Chức vụ:

Cùng xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán...tại đơn vị làm căn cứ pháp lý cho việc lập Báo cáo kiểm toán của KTNN.

I. NỘI DUNG KIỂM TOÁN

Ghi theo quyết định kiểm toán: (Ghi theo nội dung kiểm toán mà Tổ kiểm toán thực hiện kiểm toán tại đơn vị), trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ của cơ quan Tài chính theo quy định của pháp luật. Một số nội dung chính là: Việc tham mưu cho UBND tỉnh trong việc ban hành các chính sách về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; Việc xác định giá đất phù hợp với với giá thị trường để trình UBND tỉnh quyết định.

II. PHẠM VI, GIỚI HẠN KIỂM TOÁN

1. Phạm vi kiểm toán

- Thời kỳ được kiểm toán:

2. Giới hạn kiểm toán

(Nêu những phần không thực hiện kiểm toán).

3. Căn cứ kiểm toán

- Luật Kiểm toán nhà nước, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Kế toán và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

- Hệ thống Chuẩn mực kiểm toán, Quy trình kiểm toán, Quy chế Tổ chức và hoạt động Đoàn kiểm toán của Kiểm toán nhà nước.

Biên bản kiểm toán được lập trên cơ sở các bằng chứng kiểm toán, biên bản xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán của Kiểm toán viên, biên bản làm việc (hoặc đối chiếu) và các tài liệu có liên quan (nêu khái quát các tài liệu cơ bản làm căn cứ lập BBKT).

PHẦN THỨ NHẤT

KẾT QUẢ KIỂM TOÁN

Căn cứ vào Chuẩn mực kiểm toán và các văn bản hướng dẫn có liên quan của Kiểm toán nhà nước để lập. Định hướng chung là: kết quả kiểm toán cần được trình bày ngắn gọn, súc tích; tập trung vào những kết quả kiểm toán thực sự nổi bật theo các nội dung kiểm toán và mục tiêu kiểm toán. Số liệu tài chính thể hiện chủ yếu ở bảng biểu. Ngoài ra các bảng, biểu, phụ lục có thể được bổ sung cho phù hợp với đối tượng kiểm toán và kết quả kiểm toán.

I. VỀ SỐ LIỆU

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung	Số báo cáo	Số kiểm toán	Chênh lệch

*** Giải thích nguyên nhân chênh lệch:**

Lưu ý: Tùy theo đối tượng kiểm toán (hay kiểm tra hoặc đối chiếu) để lập một hay nhiều bảng số liệu, các Phụ lục (kèm theo Biên bản kiểm toán) theo yêu cầu, nội dung kiểm toán (hay kiểm tra hoặc đối chiếu) và phù hợp với các chỉ tiêu báo cáo của đơn vị.

II. VIỆC CHẤP HÀNH PHÁP LUẬT, CHÍNH SÁCH, CHẾ ĐỘ TRONG QUẢN LÝ

1. Việc tham mưu cho UBND tỉnh trong việc ban hành các chính sách liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất

- Tính kịp thời của văn bản ban hành;
- Tính hợp pháp của văn bản: Về thể thức, nội dung có đúng theo quy định của pháp luật hay không?

2. Việc xác định giá đất

- Việc tuân thủ các quy định của nhà nước về xác định giá đất
 - + Về quy trình, trình tự, thủ tục
 - + Phương pháp xác định giá đất
- Kiểm toán việc xác định giá đất làm căn cứ thu tiền sử dụng đất tại dự án... có kết quả như sau:
 - Số báo cáo:
 - Số kiểm toán:
 - Chênh lệch:

3. Các nội dung khác

PHẦN THỨ HAI

Ý KIẾN CỦA TỔ KIỂM TOÁN VỀ CÁC NỘI DUNG KIỂM TOÁN^[11]

Tổ trưởng tổ kiểm toán lập các kiến nghị kiểm toán (được trưởng đoàn đồng ý) thì bổ sung thêm đoạn “Đề nghị đơn vị khi thực hiện nộp NSNN các khoản tăng thêm, kê khai giảm khấu trừ thuế GTGT (do KTNN phát hiện) thì ghi rõ là thực hiện theo kết quả của KTNN năm ... (năm kiểm toán)”.

1.

2.

Đề nghị ... thực hiện nghiêm túc, kịp thời các kiến nghị của Kiểm toán nhà nước và báo cáo kết quả thực hiện về ... (cơ quan chủ quản) ... để tổng hợp báo cáo Kiểm toán nhà nước chuyên ngành (khu vực) ..., địa chỉ: ... trước ngày.../.../...

PHẦN THỨ BA

Ý KIẾN CỦA ĐƠN VỊ ĐƯỢC KIỂM TOÁN (nếu có)

.....
.....

Biên bản này gồm... trang, từ trang... đến trang..., các Phụ lục ... là bộ phận không tách rời và được lập thành ... bản có giá trị pháp lý như nhau: KTNN giữ 02 bản; đơn vị bản (ghi rõ các đơn vị được gửi)./.

**ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ
ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

TỔ TRƯỞNG TỔ KIỂM TOÁN

(Ký ghi rõ họ tên)

Số hiệu thẻ KTVNN:

TRƯỞNG ĐOÀN KIỂM TOÁN

(ký và ghi rõ họ tên)

Số hiệu thẻ KTVNN:

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN KIỂM TOÁN

VIỆC^[12].....TẠI CỤC THUẾ TỈNH....

Thực hiện Quyết định số ... /QĐ-KTNN ngày.../.../... của Tổng Kiểm toán nhà nước về việc kiểm ... *(ghi theo quyết định kiểm toán)* của... *(tỉnh, thành phố)*, Tổ kiểm toán tổng hợp thuộc Đoàn kiểm toán^[13]..... của Kiểm toán nhà nước chuyên ngành (KV) ... đã tiến hành kiểm toántại Cục thuế... (Chi cục Thuế huyện....)... từ ngày .../.../... đến ngày .../.../...

Hôm nay, ngày... tháng... năm...., tại Cục thuế.... (Chi cục Thuế...) ... , chúng tôi gồm:

A. Tổ Kiểm toán Nhà nước:

1. Ông (Bà) - Tổ trưởng - Số hiệu thẻ KTVNN:

2. Ông (Bà) - KTV - Số hiệu thẻ KTVNN:

Thuộc Đoàn kiểm toán

B. Đại diện đơn vị được kiểm toán:

1. Ông (Bà)... - Chức vụ:

2. Ông (Bà)... - Chức vụ:

Cùng xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán tại đơn vị làm căn cứ pháp lý cho việc lập Báo cáo kiểm toán của KTNN.

I. NỘI DUNG KIỂM TOÁN

Ghi theo quyết định kiểm toán: (Ghi theo nội dung kiểm toán mà Tổ kiểm toán thực hiện kiểm toán tại đơn vị).

Kiểm toán công tác quản lý thu đối với các khoản thu liên quan đến đất đai (Tiền sử dụng đất, Tiền thuê đất, Lệ phí trước bạ...) trên địa bàn tỉnh (huyện) ... /hoặc đối với dự án ... được giao đất, thuê đất.

II. PHẠM VI, GIỚI HẠN KIỂM TOÁN

1. Phạm vi kiểm toán

- Thời kỳ được kiểm toán:

2. Giới hạn kiểm toán

Nêu những phần không thực hiện kiểm toán

3. Căn cứ kiểm toán

- Luật Kiểm toán nhà nước, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Kế toán và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

- Hệ thống Chuẩn mực kiểm toán, Quy trình kiểm toán, Quy chế Tổ chức và hoạt động Đoàn kiểm toán của Kiểm toán nhà nước.

Biên bản kiểm toán được lập trên cơ sở các bằng chứng kiểm toán, biên bản xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán của Kiểm toán viên, biên bản làm việc (hoặc đối chiếu) và các tài liệu có liên quan (nêu khái quát các tài liệu cơ bản làm căn cứ lập BBKT).

PHẦN THỨ NHẤT

KẾT QUẢ KIỂM TOÁN

Căn cứ vào Chuẩn mực kiểm toán và các văn bản hướng dẫn có liên quan của Kiểm toán nhà nước để lập. Định hướng chung là: kết quả kiểm toán cần được trình bày ngắn gọn, súc tích; tập trung vào những kết quả kiểm toán thực sự nổi bật theo các nội dung kiểm toán và mục tiêu kiểm toán. Số liệu tài chính thể hiện chủ yếu ở bảng biểu. Ngoài ra các bảng, biểu, phụ lục có thể được bổ sung cho phù hợp với đối tượng kiểm toán và kết quả kiểm toán.

I. VỀ SỐ LIỆU

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung	Số báo cáo	Số kiểm toán	Chênh lệch

* Giải thích nguyên nhân chênh lệch:

Lưu ý: *Tùy theo đối tượng kiểm toán (hay kiểm tra hoặc đối chiếu) để lập một hay nhiều bảng số liệu, các Phụ lục (kèm theo Biên bản kiểm toán) theo yêu cầu, nội dung kiểm toán (hay kiểm tra hoặc đối chiếu) và phù hợp với các chỉ tiêu báo cáo của đơn vị.*

II. VIỆC CHẤP HÀNH PHÁP LUẬT, CHÍNH SÁCH, CHẾ ĐỘ TRONG QUẢN LÝ

1. Công tác tiếp nhận và xử lý hồ sơ khai thuế

- Số hồ sơ khai thuế cơ quan thuế đã tiếp nhận của cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển đến/hoặc của người thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với lĩnh vực đất đai.

+ Số đủ điều kiện tính thuế:

+ Số chưa đủ điều kiện tính thuế:

- Số hồ sơ đã đủ điều kiện tính thuế nhưng cơ quan thuế chưa xác định số phải nộp NSNN, chưa thông báo cho người phải thực hiện nghĩa vụ tài chính.

- Số hồ sơ chưa đủ điều kiện xác định nghĩa vụ tài chính, nhưng cơ quan thuế vẫn xác định và ra thông báo nộp NSNN.

- Việc xử lý của cơ quan thuế đối với các hồ sơ chưa đủ điều kiện tính thuế.

2. Việc xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp NSNN

Kiểm toán việc xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp NSNN đối với lĩnh vực đất đai của cơ quan thuế:

Kiểm toán để đánh giá việc xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp NSNN đối với lĩnh vực đất đai (Kiểm toán chọn mẫu một số hồ sơ/hoặc đối với dự án cụ thể khi kiểm toán chuyên đề):

- Số báo cáo (Số xác định của cơ quan thuế):

- Số kiểm toán:

- Chênh lệch:

(Chi tiết tại Phụ lục số: ...)

Giải thích nguyên nhân chênh lệch:

Tại phần giải thích, Phụ lục về một số nguyên nhân chính như sau:

- Sai về diện tích;

- Sai về đơn giá;

- Sai về số được miễn, giảm;

- Sai về số tiền bồi thường, hỗ trợ được khấu trừ vào số phải nộp.

3. Công tác đơn đốc thu nộp, quản lý nợ thuế

Đánh giá về công tác đơn đốc thu nộp, quản lý nợ thuế: Cơ quan thuế có đơn đốc thu nộp kịp thời, có xử phạt chậm nộp thuế theo quy định của Luật Quản lý Thuế hay không? Việc phân loại và theo dõi số nợ thuế?

PHẦN THỨ HAI

Ý KIẾN CỦA TỔ KIỂM TOÁN VỀ CÁC NỘI DUNG KIỂM TOÁN (nếu có) ^[14]

Tổ trưởng tổ kiểm toán lập các kiến nghị kiểm toán (được trưởng đoàn đồng ý) thì bổ sung thêm đoạn “Đề nghị đơn vị khi thực hiện nộp NSNN các khoản tăng thêm, kê khai giảm khấu trừ thuế GTGT (do KTNN phát hiện) thì ghi rõ là thực hiện theo kết quả của KTNN năm ... (năm kiểm toán)”.

1.

2.

Đề nghị ... thực hiện nghiêm túc, kịp thời các kiến nghị của Kiểm toán nhà nước và báo cáo kết quả thực hiện về ... (cơ quan chủ quản) ... để tổng hợp báo cáo Kiểm toán nhà nước chuyên ngành (khu vực) ..., địa chỉ: ... trước ngày .../.../...

PHẦN THỨ BA

Ý KIẾN CỦA ĐƠN VỊ ĐƯỢC KIỂM TOÁN (nếu có)

.....

Biên bản này gồm... trang, từ trang... đến trang..., các Phụ lục ... là bộ phận không tách rời và được lập thành ... bản có giá trị pháp lý như nhau: KTNN giữ 02 bản; đơn vị bản (ghi rõ các đơn vị được gửi)/.

**ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ
ĐƯỢC KIỂM TOÁN**
(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

TỔ TRƯỞNG TỔ KIỂM TOÁN
(Ký ghi rõ họ tên)

TRƯỞNG ĐOÀN KIỂM TOÁN
(ký và ghi rõ họ tên)

Số hiệu thẻ KTVNN:

Số hiệu thẻ KTVNN:

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN KIỂM TOÁN

VIỆC^[15].....TẠI SỞ XÂY DỰNG (SỞ QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC) TỈNH....

Thực hiện Quyết định số ... /QĐ-KTNN ngày.../.../... của Tổng Kiểm toán nhà nước về việc kiểm ... *(ghi theo quyết định kiểm toán)* của... *(tỉnh, thành phố)*, Tổ kiểm toán tổng hợp thuộc Đoàn kiểm toán^[16]..... của Kiểm toán nhà nước chuyên ngành (KV) ... đã tiến hành kiểm toántại Sở Xây dựng tỉnh (hoặc Sở Quy hoạch-Kiến trúc)... (Phòng.....huyện.....) từ ngày .../.../... đến ngày .../.../...

Hôm nay, ngày... tháng... năm..., tại Sở Xây dựng tỉnh (hoặc Sở Quy hoạch-Kiến trúc).... (Phòng.....huyện....) ... , chúng tôi gồm:

A. Tổ Kiểm toán Nhà nước:

1. Ông (Bà) - Tổ trưởng - Số hiệu thẻ KTVNN:

2. Ông (Bà) - KTV - Số hiệu thẻ KTVNN:

Thuộc Đoàn kiểm toán.....

B. Đại diện đơn vị được kiểm toán:

1. Ông (Bà)... - Chức vụ:

2. Ông (Bà)... - Chức vụ:

Cùng xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán tại đơn vị làm căn cứ pháp lý cho việc lập Báo cáo kiểm toán của KTNN.

I. NỘI DUNG KIỂM TOÁN

Ghi nội dung cụ thể theo Quyết định kiểm toán *(Ghi theo nội dung kiểm toán mà Tổ kiểm toán thực hiện kiểm toán tại đơn vị)*, trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ của Sở Xây dựng *(Đối với những tỉnh không có Sở Quy hoạch và Kiến trúc, thì chức năng nhiệm vụ về quy hoạch, kiến trúc được giao cho Sở Xây dựng)* theo quy định của pháp luật.

II. PHẠM VI, GIỚI HẠN KIỂM TOÁN

1. Phạm vi kiểm toán

- Thời kỳ được kiểm toán:

2. Giới hạn kiểm toán

(Nêu những phần không thực hiện kiểm toán).

3. Căn cứ kiểm toán

- Luật Kiểm toán nhà nước, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Kế toán và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

- Hệ thống Chuẩn mực kiểm toán, Quy trình kiểm toán, Quy chế Tổ chức và hoạt động Đoàn kiểm toán của Kiểm toán nhà nước.

Biên bản kiểm toán được lập trên cơ sở các bằng chứng kiểm toán, biên bản xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán của Kiểm toán viên, biên bản làm việc (hoặc đối chiếu) và các tài liệu có liên quan (nêu khái quát các tài liệu cơ bản làm căn cứ lập BBKT).

PHẦN THỨ NHẤT

KẾT QUẢ KIỂM TOÁN

Căn cứ vào Chuẩn mực kiểm toán và các văn bản hướng dẫn có liên quan của Kiểm toán nhà nước để lập. Định hướng chung là: kết quả kiểm toán cần được trình bày ngắn gọn, súc tích; tập trung vào những kết quả kiểm toán thực sự nổi bật theo các nội dung kiểm toán và mục tiêu kiểm toán. Số liệu tài chính thể hiện chủ yếu ở bảng biểu. Ngoài ra các bảng, biểu, phụ lục có thể được bổ sung cho phù hợp với đối tượng kiểm toán và kết quả kiểm toán.

I. VỀ SỐ LIỆU

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung	Số báo cáo	Số kiểm toán	Chênh lệch

*** Giải thích nguyên nhân chênh lệch:**

Lưu ý: Tùy theo đối tượng kiểm toán (hay kiểm tra hoặc đối chiếu) để lập một hay nhiều bảng số liệu, các Phụ lục (kèm theo Biên bản kiểm toán) theo yêu cầu, nội dung kiểm toán (hay kiểm tra hoặc đối chiếu) và phù hợp với các chỉ tiêu báo cáo của đơn vị.

II. VIỆC CHẤP HÀNH PHÁP LUẬT, CHÍNH SÁCH, CHẾ ĐỘ TRONG QUẢN LÝ

Kiểm toán để đánh giá:

- Việc thẩm định chi phí dự án về xây dựng đối với các dự án có chi phí để lại khấu trừ vào tiền thu sử dụng đất làm cơ sở trình cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Việc tham mưu cho UBND tỉnh (huyện) trong việc lập quy hoạch xây dựng;
- Việc thẩm định quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch về xây dựng đối với các dự án đầu tư làm cơ sở trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Một số nội dung cần tập trung đánh giá: Mật độ xây dựng, tầng cao trung bình có phù hợp với quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị, mục tiêu dự án đề ra?;
- Việc thẩm định về kiến trúc, dự toán công trình đối với các dự án đầu tư cần phải xây dựng cơ sở hạ tầng (Dự toán công trình này có thể liên quan đến việc xác định giá đất để thu tiền sử dụng đất theo phương pháp thặng dư, hoặc chi phí công trình xây dựng nhà tái định cư ... được đối trừ vào tiền sử dụng đất).

PHẦN THỨ HAI

Ý KIẾN CỦA TỔ KIỂM TOÁN VỀ CÁC NỘI DUNG KIỂM TOÁN (nếu có) ^[17]

Tổ trưởng tổ kiểm toán lập các kiến nghị kiểm toán (được trưởng đoàn đồng ý) thì bổ sung thêm đoạn “Đề nghị đơn vị khi thực hiện nộp NSNN các khoản tăng thêm, kê khai giảm khấu trừ thuế GTGT (do KTNN phát hiện) thì ghi rõ là thực hiện theo kết quả của KTNN năm ... (năm kiểm toán)”.

1.

2.

Đề nghị ... thực hiện nghiêm túc, kịp thời các kiến nghị của Kiểm toán nhà nước và báo cáo kết quả thực hiện về ... (cơ quan chủ quản) ... để tổng hợp báo cáo Kiểm toán nhà nước chuyên ngành (khu vực) ..., địa chỉ: ... trước ngày.../.../...

PHẦN THỨ BA

Ý KIẾN CỦA ĐƠN VỊ ĐƯỢC KIỂM TOÁN (nếu có)

.....
.....

Biên bản này gồm... trang, từ trang... đến trang..., các Phụ lục ... là bộ phận không tách rời và được lập thành ... bản có giá trị pháp lý như nhau: KTNN giữ 02 bản; đơn vị bản (ghi rõ các đơn vị được gửi)/.

**ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ
ĐƯỢC KIỂM TOÁN**
(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

TỔ TRƯỞNG TỔ KIỂM TOÁN
(Ký ghi rõ họ tên)

Số hiệu thẻ KTVNN:

TRƯỞNG ĐOÀN KIỂM TOÁN
(ký và ghi rõ họ tên)

Số hiệu thẻ KTVNN:

Ghi chú: Đối với Mẫu số 04/BBKT-QL.SDD được sử dụng tại các tỉnh, thành phố có thành lập Sở Quy hoạch kiến trúc và Sở Xây dựng thì lập riêng cho từng đơn vị. Đối với các tỉnh, thành phố không thành lập Sở Quy hoạch kiến trúc thì các nội dung kiểm toán tại Sở Quy hoạch kiến trúc sẽ tập hợp chung tại Biên bản kiểm toán tại Sở Xây dựng

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN KIỂM TOÁN

VIỆC^[18].....TẠI CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN^[19]

Thực hiện Quyết định số ... /QĐ-KTNN ngày.../.../... của Tổng Kiểm toán nhà nước về việc kiểm ... (ghi theo quyết định kiểm toán) của... (tỉnh, thành phố), Tổ kiểm toán tổng hợp thuộc Đoàn kiểm toán^[20]..... của Kiểm toán nhà nước chuyên ngành (KV) ... đã tiến hành kiểm toántại Công ty....(Chủ đầu tư dự án....) từ ngày .../.../... đến ngày .../.../...

Hôm nay, ngày... tháng... năm...., tại Công ty....(Chủ đầu tư dự án....), chúng tôi gồm:

A. Tổ Kiểm toán Nhà nước:

- Ông (Bà) - Tổ trưởng - Số hiệu thẻ KTVNN:
- Ông (Bà) - KTV - Số hiệu thẻ KTVNN:

Thuộc Đoàn kiểm toán.....

B. Đại diện đơn vị được kiểm toán:

- Ông (Bà)... - Chức vụ:
- Ông (Bà)... - Chức vụ:

Cùng xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán.....tại đơn vị làm căn cứ pháp lý cho việc lập Báo cáo kiểm toán của KTNN.

I. NỘI DUNG KIỂM TOÁN

Ghi nội dung cụ thể theo Quyết định kiểm (Ghi theo nội dung kiểm toán mà Tổ kiểm toán thực hiện kiểm toán tại đơn vị), Việc tuân thủ pháp luật về sử dụng đất, việc triển khai thực hiện dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt,...

II. PHẠM VI, GIỚI HẠN KIỂM TOÁN

1. Phạm vi kiểm toán

- Thời kỳ được kiểm toán:

2. Giới hạn kiểm toán

(Nêu những phần không thực hiện kiểm toán).

3. Căn cứ kiểm toán

- Luật Kiểm toán nhà nước, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Kế toán và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

- Hệ thống Chuẩn mực kiểm toán, Quy trình kiểm toán, Quy chế Tổ chức và hoạt động Đoàn kiểm toán của Kiểm toán nhà nước.

Biên bản kiểm toán được lập trên cơ sở các bằng chứng kiểm toán, biên bản xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán của Kiểm toán viên, biên bản làm việc (hoặc đối chiếu và các tài liệu có liên quan (nêu khái quát các tài liệu cơ bản làm căn cứ lập BBKT).

PHẦN THỨ NHẤT

KẾT QUẢ KIỂM TOÁN

Căn cứ vào Chuẩn mực kiểm toán và các văn bản hướng dẫn có liên quan của Kiểm toán nhà nước để lập. Định hướng chung là: kết quả kiểm toán cần được trình bày ngắn gọn, súc tích; tập trung vào những kết quả kiểm toán thực sự nổi bật theo các nội dung kiểm toán và mục tiêu kiểm toán. Số liệu tài chính thể hiện chủ yếu ở bảng biểu. Ngoài ra các bảng, biểu, phụ lục có thể được bổ sung cho phù hợp với đối tượng kiểm toán và kết quả kiểm toán.

I. VỀ SỐ LIỆU (tổng hợp theo từng dự án)

Đơn vị tính: Đồng

STT	Dự án/Nội dung	Số báo cáo	Số kiểm toán	Chênh lệch
I	Dự án...			

* Giải thích nguyên nhân chênh lệch:

Lưu ý: Tùy theo đối tượng kiểm toán (hay kiểm tra hoặc đối chiếu) để lập một hay nhiều bảng số liệu, các Phụ lục (kèm theo Biên bản kiểm toán) theo yêu cầu, nội dung kiểm toán (hay kiểm tra hoặc đối chiếu) và phù hợp với các chỉ tiêu báo cáo của đơn vị.

II. VIỆC CHẤP HÀNH PHÁP LUẬT, CHÍNH SÁCH, CHẾ ĐỘ TRONG QUẢN LÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

1. Việc chấp hành quy hoạch sử dụng đất đối với các dự án; quy hoạch về xây dựng trong việc thực hiện dự án khu đô thị;

Nêu khái quát việc chấp hành đúng (sai) của chủ dự án; những thay đổi quy hoạch sử dụng đất (nếu có) ảnh hưởng đến: Quy hoạch chung của nhà nước, ảnh hưởng đến giao thông đô thị, hạ tầng xã hội, ảnh hưởng đến hạ tầng của dự án; Nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án) dự án; Môi trường.

2. Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính với NSNN khi được giao đất, thuê đất

- Đánh giá chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất được khấu trừ vào tiền SDD phải nộp NSNN thực tế có đúng theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hay không?

+ Số báo cáo:

+ Số kiểm toán:

+ Chênh lệch:

Nguyên nhân (giải thích nguyên nhân chênh lệch)

- Việc xác định diện tích đất thu tiền sử dụng đất, thuế đất, diện tích đất được miễn thu tiền sử dụng đất.

- Việc xác định giá đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

+ Số báo cáo:

+ Số kiểm toán:

+ Chênh lệch:

Nguyên nhân (giải thích nguyên nhân chênh lệch)

- Việc nộp tiền SDD theo thông báo của cơ quan thuế.

3. Việc tuân thủ pháp luật khi triển khai thực hiện dự án

- Việc chấp hành Giấy phép xây dựng được cấp; Ảnh hưởng của việc thay đổi, điều chỉnh Giấy phép xây dựng đến việc chấp hành Quy hoạch chung của nhà nước, ảnh hưởng đến giao thông đô thị, hạ tầng xã hội, ảnh hưởng đến hạ tầng của dự án;

- Sự tuân thủ quy định về tiến độ thực hiện dự án ;

- Tuân thủ về quy hoạch SDD, quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Kiểm toán vốn đầu tư thực hiện đối với chi phí đầu tư đối trừ vào tiền sử dụng đất (*Chi phí hạ tầng xã hội, xây dựng nhà tái định cư... khi giao cho chủ đầu tư dự án thực hiện*)

Nội dung đánh giá áp dụng theo kiểm toán đầu tư dự án.

Giá trị vốn đầu tư thực hiện :

- Số báo cáo:

- Số kiểm toán:

- Chênh lệch:

(*Chi tiết Phụ lục số:*)

5. Việc chấp hành các quy định của pháp luật trong việc chuyển giao, bán quyền sử dụng đất và các tài sản hình thành từ dự án

5.1. Giá bán kê khai nộp thuế GTGT

5.2. Giá bán kê khai nộp thuế TNDN

5.4. Xác định kết quả về các khoản thuế nộp NSNN

- Số báo cáo

- Số kiểm toán

- Chênh lệch:

Trong đó:

+ Thuế GTGT;

+ Thuế TNDN.

5.5 Việc tuân thủ các quy trình, thủ tục trong việc làm thủ tục về chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà... việc tuân thủ các quy định về đăng ký diện tích bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà, giá chuyển nhượng, giá bán của nhà đầu tư (chủ đầu tư thực hiện dự án).

6. Việc tuân thủ các quy định về môi trường;

7. Việc thực hiện mục tiêu của dự án về quy hoạch sử dụng đất;

8. Tính kinh tế, hiệu lực, hiệu quả đối với việc sử dụng đất đai khu đô thị đối với các dự án được phê duyệt

PHẦN THỨ HAI

Ý KIẾN CỦA TỔ KIỂM TOÁN VỀ CÁC NỘI DUNG KIỂM TOÁN (nếu có) [\[21\]](#)

Tổ trưởng tổ kiểm toán lập các kiến nghị kiểm toán (được trưởng đoàn đồng ý) thì bổ sung thêm đoạn “Đề nghị đơn vị khi thực hiện nộp NSNN các khoản tăng thêm, kê khai giảm khấu trừ thuế GTGT (do KTNN phát hiện) thì ghi rõ là thực hiện theo kết quả của KTNN năm ... (năm kiểm toán)”.

1.

2.

Đề nghị ... thực hiện nghiêm túc, kịp thời các kiến nghị của Kiểm toán nhà nước và báo cáo kết quả thực hiện về ... (cơ quan chủ quản) ... để tổng hợp báo cáo Kiểm toán nhà nước chuyên ngành (khu vực) ..., địa chỉ: ... trước ngày.../.../...

PHẦN THỨ BA

Ý KIẾN CỦA ĐƠN VỊ ĐƯỢC KIỂM TOÁN (nếu có)

.....

Biên bản này gồm... trang, từ trang... đến trang..., các Phụ lục ... là bộ phận không tách rời và được lập thành ... bản có giá trị pháp lý như nhau: KTNN giữ 02 bản; đơn vị bản (ghi rõ các đơn vị được gửi)/.

**ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ
ĐƯỢC KIỂM TOÁN**
(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

TỔ TRƯỞNG TỔ KIỂM TOÁN
(Ký ghi rõ họ tên)

Số hiệu thẻ KTVNN:

TRƯỞNG ĐOÀN KIỂM TOÁN
(ký và ghi rõ họ tên)

Số hiệu thẻ KTVNN:

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN KIỂM TOÁN

VIỆC^[22].....TẠI BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN.....

(Áp dụng tại các Ban quản lý dự án thực hiện đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng được NSNN đầu tư trực tiếp hoặc chủ dự án thực hiện dự án được đối trừ vào thu tiền sử dụng đất)

Thực hiện Quyết định số ... /QĐ-KTNN ngày.../.../... của Tổng Kiểm toán nhà nước về việc kiểm ... *(ghi theo quyết định kiểm toán)* của... *(tỉnh, thành phố)*, Tổ kiểm toán tổng hợp thuộc Đoàn kiểm toán^[23]..... của Kiểm toán nhà nước chuyên ngành (KV) ... đã tiến hành kiểm toántại Ban quản lý dự án... từ ngày .../.../... đến ngày .../.../...

Hôm nay, ngày... tháng... năm..., tại Ban quản lý dự án...(Chủ đầu tư dự án ...), chúng tôi gồm:

A. Tổ Kiểm toán Nhà nước:

1. Ông (Bà) - Tổ trưởng - Số hiệu thẻ KTVNN:
2. Ông (Bà) - KTV - Số hiệu thẻ KTVNN:

Thuộc Đoàn kiểm toán.....

B. Đại diện đơn vị được kiểm toán:

1. Ông (Bà)... - Chức vụ:
2. Ông (Bà)... - Chức vụ:

Cùng xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán tại đơn vị làm căn cứ pháp lý cho việc lập Báo cáo kiểm toán của KTNN.

I. NỘI DUNG KIỂM TOÁN

(Ghi theo nội dung kiểm toán mà Tổ kiểm toán thực hiện kiểm toán tại đơn vị)

II. PHẠM VI, GIỚI HẠN KIỂM TOÁN

1. Phạm vi kiểm toán

- Thời kỳ được kiểm toán:

2. Giới hạn kiểm toán

(Nêu những phần không thực hiện kiểm toán).

3. Căn cứ kiểm toán

- Luật Kiểm toán nhà nước, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Kế toán và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

- Hệ thống Chuẩn mực kiểm toán, Quy trình kiểm toán, Quy chế Tổ chức và hoạt động Đoàn kiểm toán của Kiểm toán nhà nước.

Biên bản kiểm toán được lập trên cơ sở các bằng chứng kiểm toán, biên bản xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán của Kiểm toán viên, biên bản làm việc (hoặc đối chiếu) và các tài liệu có liên quan (nêu khái quát các tài liệu cơ bản làm căn cứ lập BBKT).

PHẦN THỨ NHẤT

KẾT QUẢ KIỂM TOÁN

(Căn cứ vào Chuẩn mực kiểm toán và các văn bản hướng dẫn có liên quan của Kiểm toán nhà nước để lập. Định hướng chung là: kết quả kiểm toán cần được trình bày ngắn gọn, súc tích; tập trung vào những kết quả kiểm toán thực sự nổi bật theo các nội dung kiểm toán và mục tiêu kiểm toán. Các nội dung áp dụng theo mẫu biểu kiểm toán dự án đầu tư XD CB. Ngoài ra các bảng, biểu, phụ lục có thể được bổ sung cho phù hợp với đối tượng kiểm toán và kết quả kiểm toán).

PHẦN THỨ HAI

Ý KIẾN CỦA TỔ KIỂM TOÁN VỀ CÁC NỘI DUNG KIỂM TOÁN (nếu có) ^[24]

Tổ trưởng tổ kiểm toán lập các kiến nghị kiểm toán (được trưởng đoàn đồng ý) thì bổ sung thêm đoạn “Đề nghị đơn vị khi thực hiện nộp NSNN các khoản tăng thêm, kê khai giảm khấu trừ thuế GTGT (do KTNN phát hiện) thì ghi rõ là thực hiện theo kết quả của KTNN năm ... (năm kiểm toán)”.

1.

2.

Đề nghị ... thực hiện nghiêm túc, kịp thời các kiến nghị của Kiểm toán nhà nước và báo cáo kết quả thực hiện về ... (cơ quan chủ quản) ... để tổng hợp báo cáo Kiểm toán nhà nước chuyên ngành (khu vực) ..., địa chỉ: ... trước ngày.../.../...

PHẦN THỨ BA

Ý KIẾN CỦA ĐƠN VỊ ĐƯỢC KIỂM TOÁN (nếu có)

.....

.....

Biên bản này gồm... trang, từ trang... đến trang..., các Phụ lục ... là bộ phận không tách rời và được lập thành ... bản có giá trị pháp lý như nhau: KTNN giữ 02 bản; đơn vị bản (ghi rõ các đơn vị được gửi)/.

**ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ
ĐƯỢC KIỂM TOÁN**
(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

TỔ TRƯỞNG TỔ KIỂM TOÁN
(Ký ghi rõ họ tên)

Số hiệu thẻ KTVNN:

TRƯỞNG ĐOÀN KIỂM TOÁN
(ký và ghi rõ họ tên)

Số hiệu thẻ KTVNN:

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN KIỂM TOÁN

VIỆC^[25].....TẠI^[26]....

(Áp dụng tại đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất)

Thực hiện Quyết định số ... /QĐ-KTNN ngày.../.../... của Tổng Kiểm toán nhà nước về việc kiểm ... *(ghi theo quyết định kiểm toán)* của... *(tỉnh, thành phố)*, Tổ kiểm toán tổng hợp thuộc Đoàn kiểm toán^[27]..... của Kiểm toán nhà nước chuyên ngành (KV) ... đã tiến hành kiểm toántại Cục thuế... (Chi cục Thuế huyện.....) từ ngày .../.../... đến ngày .../.../...

Hôm nay, ngày... tháng... năm...., tại Cục thuế.... (Chi cục Thuế...) ... , chúng tôi gồm:

Hôm nay, ngày... tháng... năm...., tại

A. Tổ Kiểm toán Nhà nước:

1. Ông (Bà) - Tổ trưởng - Số hiệu thẻ KTVNN:

2. Ông (Bà) - KTV - Số hiệu thẻ KTVNN:

Thuộc Đoàn kiểm toán.....

B. Đại diện đơn vị được kiểm toán:

1. Ông (Bà)... - Chức vụ:

2. Ông (Bà)... - Chức vụ:

Cùng xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán tại đơn vị làm căn cứ pháp lý cho việc lập Báo cáo kiểm toán của KTNN.

I. NỘI DUNG KIỂM TOÁN

Ghi nội dung cụ thể thực hiện kiểm toán

II. PHẠM VI, GIỚI HẠN KIỂM TOÁN

1. Phạm vi kiểm toán

- Thời kỳ được kiểm toán:

2. Giới hạn kiểm toán

(Nêu những phần không thực hiện kiểm toán).

3. Căn cứ kiểm toán

- Luật Kiểm toán nhà nước, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Kế toán và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

- Hệ thống Chuẩn mực kiểm toán, Quy trình kiểm toán, Quy chế Tổ chức và hoạt động Đoàn kiểm toán của Kiểm toán nhà nước.

Biên bản kiểm toán được lập trên cơ sở các bằng chứng kiểm toán, biên bản xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán của Kiểm toán viên, biên bản làm việc (hoặc đối chiếu) và các tài liệu có liên quan (nêu khái quát các tài liệu cơ bản làm căn cứ lập BBKT).

PHẦN THỨ NHẤT

KẾT QUẢ KIỂM TOÁN

Căn cứ vào Chuẩn mực kiểm toán và các văn bản hướng dẫn có liên quan của Kiểm toán nhà nước để lập. Định hướng chung là: kết quả kiểm toán cần được trình bày ngắn gọn, súc tích; tập trung vào những kết quả kiểm toán thực sự nổi bật theo các nội dung kiểm toán và mục tiêu kiểm toán. Số liệu tài chính thể hiện chủ yếu ở bảng biểu. Ngoài ra các bảng, biểu, phụ lục có thể được bổ sung cho phù hợp với đối tượng kiểm toán và kết quả kiểm toán.

I. VỀ SỐ LIỆU

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung	Số báo cáo	Số kiểm toán	Chênh lệch

* Giải thích nguyên nhân chênh lệch:

Lưu ý: Tùy theo đối tượng kiểm toán (hay kiểm tra hoặc đối chiếu) để lập một hay nhiều bảng số liệu, các Phụ lục (kèm theo Biên bản kiểm toán) theo yêu cầu, nội dung kiểm toán (hay kiểm tra hoặc đối chiếu) và phù hợp với các chỉ tiêu báo cáo của đơn vị.

II. VIỆC CHẤP HÀNH PHÁP LUẬT, CHÍNH SÁCH, CHẾ ĐỘ TRONG QUẢN LÝ

1. Việc thực hiện quy chế đấu giá
2. Việc thực hiện quy trình, trình tự thủ tục đấu giá
3. Việc xác định giá sàn
4. Việc xác định giá trúng thầu

PHẦN THỨ HAI

Ý KIẾN CỦA TỔ KIỂM TOÁN VỀ CÁC NỘI DUNG KIỂM TOÁN (nếu có) ^[28]

Tổ trưởng tổ kiểm toán lập các kiến nghị kiểm toán (được trưởng đoàn đồng ý) thì bổ sung thêm đoạn “Đề nghị đơn vị khi thực hiện nộp NSNN các khoản tăng thêm, kê khai giảm khấu trừ thuế GTGT (do KTNN phát hiện) thì ghi rõ là thực hiện theo kết quả của KTNN năm ... (năm kiểm toán)”.

- 1.
- 2.

PHẦN THỨ BA

Ý KIẾN CỦA ĐƠN VỊ ĐƯỢC KIỂM TOÁN (nếu có)

Biên bản này gồm... trang, từ trang... đến trang..., các Phụ lục ... là bộ phận không tách rời và được lập thành ... bản có giá trị pháp lý như nhau: KTNN giữ 02 bản; đơn vị bản (ghi rõ các đơn vị được gửi)/.

**ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ
ĐƯỢC KIỂM TOÁN**
(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

TỔ TRƯỞNG TỔ KIỂM TOÁN
(Ký ghi rõ họ tên)

Số hiệu thẻ KTVNN:

TRƯỞNG ĐOÀN KIỂM TOÁN
(ký và ghi rõ họ tên)

Số hiệu thẻ KTVNN:

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN KIỂM TOÁN

VIỆC ^[29].....TẠI HỘI ĐỒNG BỒI THƯỜNG (BAN ĐỀN BÙ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG)
TỈNH....

(Áp dụng tại Hội đồng Bồi thường và Ban đền bù giải phóng mặt bằng)

Thực hiện Quyết định số ... /QĐ-KTNN ngày.../.../... của Tổng Kiểm toán nhà nước về việc kiểm ... *(ghi theo quyết định kiểm toán)* của... *(tỉnh, thành phố)*, Tổ kiểm toán tổng hợp thuộc Đoàn kiểm toán ^[30]..... của Kiểm toán nhà nước chuyên ngành (KV) ... đã tiến hành kiểm toántại Hội đồng bồi thường (Ban đền bù giải phóng mặt bằng) ... từ ngày .../.../... đến ngày .../.../...

Hôm nay, ngày... tháng... năm...., tại Hội đồng bồi thường (Ban đền bù giải phóng mặt bằng), chúng tôi gồm:

A. Tổ Kiểm toán Nhà nước:

- | | | |
|-------------|-------------|----------------------|
| 1. Ông (Bà) | - Tổ trưởng | - Số hiệu thẻ KTVNN: |
| 2. Ông (Bà) | - KTV | - Số hiệu thẻ KTVNN: |

Thuộc Đoàn kiểm toán.....

B. Đại diện đơn vị được kiểm toán:

- | | |
|----------------|------------|
| 1. Ông (Bà)... | - Chức vụ: |
| 2. Ông (Bà)... | - Chức vụ: |

Cùng xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán tại đơn vị làm căn cứ pháp lý cho việc lập Báo cáo kiểm toán của KTNN.

I. NỘI DUNG KIỂM TOÁN

Ghi nội dung cụ thể thực hiện kiểm toán

II. PHẠM VI, GIỚI HẠN KIỂM TOÁN

1. Phạm vi kiểm toán

- Thời kỳ được kiểm toán:

2. Giới hạn kiểm toán

(Nêu những phần không thực hiện kiểm toán).

3. Căn cứ kiểm toán

- Luật Kiểm toán nhà nước, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Kế toán và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

- Hệ thống Chuẩn mực kiểm toán, Quy trình kiểm toán, Quy chế Tổ chức và hoạt động Đoàn kiểm toán của Kiểm toán nhà nước.

Biên bản kiểm toán được lập trên cơ sở các bằng chứng kiểm toán, biên bản xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán của Kiểm toán viên, biên bản làm việc (hoặc đối chiếu) và các tài liệu có liên quan (nêu khái quát các tài liệu cơ bản làm căn cứ lập BBKT).

PHẦN THỨ NHẤT

KẾT QUẢ KIỂM TOÁN

Căn cứ vào Chuẩn mực kiểm toán và các văn bản hướng dẫn có liên quan của Kiểm toán nhà nước để lập. Định hướng chung là: kết quả kiểm toán cần được trình bày ngắn gọn, súc tích; tập trung vào những kết quả kiểm toán thực sự nổi bật theo các nội dung kiểm toán và mục tiêu kiểm toán. Số liệu tài chính thể hiện chủ yếu ở bảng biểu. Ngoài ra các bảng, biểu, phụ lục có thể được bổ sung cho phù hợp với đối tượng kiểm toán và kết quả kiểm toán.

I. VỀ SỐ LIỆU

1. Kinh phí chi trả đền bù

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Số báo cáo	Số kiểm toán	Chênh lệch
1	Dự toán được giao			
2	Số thực nhận			
3	Số đã chi trả			
4	Số phải thu hồi			

5	Kinh phí còn tồn			
---	------------------	--	--	--

Nguyên nhân chênh lệch:

2. Kinh phí hoạt động của Hội đồng Bồi thường (Ban đền bù giải phóng mặt bằng)

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Số báo cáo	Số kiểm toán	Chênh lệch
1	Kinh phí chưa sử dụng năm trước chuyển sang			
2	Kinh phí thực nhận trong năm			
3	Tổng kinh phí được sử dụng trong năm			
4	Kinh phí đã sử dụng đề nghị quyết toán			
5	Kinh phí giảm trong năm			
6	Kinh phí chưa sử dụng chuyển năm sau			

* Giải thích nguyên nhân chênh lệch:

Lưu ý: Tùy theo đối tượng kiểm toán (hay kiểm tra hoặc đối chiếu) để lập một hay nhiều bảng số liệu, các Phụ lục (kèm theo Biên bản kiểm toán) theo yêu cầu, nội dung kiểm toán (hay kiểm tra hoặc đối chiếu) và phù hợp với các chỉ tiêu báo cáo của đơn vị.

II. VIỆC CHẤP HÀNH PHÁP LUẬT, CHÍNH SÁCH, CHẾ ĐỘ TRONG QUẢN LÝ

Việc chấp hành các quy định trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng (Về trình tự, thủ tục; chi trả kinh phí đền bù liên quan đến dự án được kiểm toán, kinh phí hoạt động; ...).

PHẦN THỨ HAI

Ý KIẾN CỦA TỔ KIỂM TOÁN VỀ CÁC NỘI DUNG KIỂM TOÁN (nếu có) [\[31\]](#)

Tổ trưởng tổ kiểm toán lập các kiến nghị kiểm toán (được trưởng đoàn đồng ý) thì bổ sung thêm đoạn “Đề nghị đơn vị khi thực hiện nộp NSNN các khoản tăng thêm, kê khai giảm khấu trừ thuế GTGT (do KTNN phát hiện) thì ghi rõ là thực hiện theo kết quả của KTNN năm ... (năm kiểm toán)”.

1.

2.

Đề nghị ... thực hiện nghiêm túc, kịp thời các kiến nghị của Kiểm toán nhà nước và báo cáo kết quả thực hiện về ... (cơ quan chủ quản) ... để tổng hợp báo cáo Kiểm toán nhà nước chuyên ngành (khu vực) ..., địa chỉ: ... trước ngày.../.../...

PHẦN THỨ BA

Ý KIẾN CỦA ĐƠN VỊ ĐƯỢC KIỂM TOÁN (nếu có)

.....
.....

Biên bản này gồm... trang, từ trang... đến trang..., các Phụ lục ... là bộ phận không tách rời và được lập thành ... bản có giá trị pháp lý như nhau: KTNN giữ 02 bản; đơn vị bản (ghi rõ các đơn vị được gửi)/.

**ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ
ĐƯỢC KIỂM TOÁN**
(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

TỔ TRƯỞNG TỔ KIỂM TOÁN
(Ký ghi rõ họ tên)

Số hiệu thẻ KTVNN:

TRƯỞNG ĐOÀN KIỂM TOÁN
(ký và ghi rõ họ tên)

Số hiệu thẻ KTVNN:

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

(Ghi tên cuộc kiểm toán theo quyết định kiểm toán).....

MẪU SỐ 02/BCKT- QL.SĐĐ

KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC
KTNN KHU VỰC^[32]

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

^[33]...,ngày... tháng... năm ...

BÁO CÁO KIỂM TOÁN
VIỆC QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT KHU ĐÔ THỊ ...

CỦA (ghi theo quyết định kiểm toán)

Thực hiện Quyết định số .../QĐ-KTNN ngày .../.../... của Tổng Kiểm toán nhà nước về việc kiểm toán việc quản lý và sử dụng đất đai (*Ghi theo quyết định của Tổng Kiểm toán Nhà nước: có thể chỉ là một dự án đầu tư được giao đất, thuê đất*), Đoàn KTNN thuộc KTNN đã tiến hành kiểm toán tại từ ngày đến ngày

1. Nội dung kiểm toán

Ghi theo quyết định kiểm toán

2. Phạm vi và giới hạn kiểm toán

2.1. Phạm vi kiểm toán

- Thời kỳ đ-ược kiểm toán:
- Đơn vị được kiểm toán: (*Ghi theo quyết định kiểm toán*)

2.2. Giới hạn kiểm toán

Nêu những phần không thực hiện kiểm toán

3. Căn cứ kiểm toán

- Luật Kiểm toán Nhà nước, Luật Đất đai, các luật và văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;
- Hệ thống Chuẩn mực kiểm toán, Quy trình kiểm toán, Quy chế Tổ chức và hoạt động Đoàn kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước;
- Hệ thống hồ sơ pháp lý của các dự án được kiểm toán;

Báo cáo kiểm toán được lập trên cơ sở các bằng chứng kiểm toán, Biên bản xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán của tổ kiểm toán và các tài liệu có liên quan. Báo cáo kiểm toán gồm những nội dung sau:

PHẦN THỨ NHẤT

KHÁI QUÁT VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN

Nêu khái quát về: mục tiêu về quy hoạch sử dụng đất khu đô thị, những khó khăn, vướng mắc trong hoạt động quản lý, sử dụng đất khu đô thị trong giai đoạn thực hiện kiểm toán.

PHẦN THỨ HAI

KẾT QUẢ KIỂM TOÁN

(Căn cứ vào Chuẩn mực kiểm toán và các văn bản hướng dẫn có liên quan của Kiểm toán nhà nước để lập. Định hướng chung là: kết quả kiểm toán cần được trình bày ngắn gọn, súc tích; tập trung tổng hợp những kết quả kiểm toán thực sự nổi bật theo các nội dung kiểm toán và mục tiêu kiểm toán. Số liệu tài chính thể hiện chủ yếu ở các phụ lục. Tên các mục và chỉ tiêu trong các bảng, biểu, phụ lục có thể thay đổi phù hợp với đối tượng kiểm toán và chế độ tài chính, kế toán hiện hành. Ngoài các phụ lục quy định tại mẫu biểu, Đoàn kiểm toán có thể bổ sung một số phụ lục khác).

A. VIỆC TUÂN THỦ PHÁP LUẬT TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI KHU ĐÔ THỊ

I. CÔNG TÁC QUY HOẠCH VÀ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH KHU ĐÔ THỊ

Đánh giá, kết luận:

- Việc tham mưu cho UBND tỉnh trong việc lập quy hoạch về Kiến trúc, xây dựng.
- Việc thẩm định quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch về Kiến trúc, xây dựng đối với các dự án đầu tư làm cơ sở trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Một số nội dung cần tập trung đánh giá: Hệ số sử dụng đất, số tầng cao trung bình có phù hợp với quy hoạch vùng, mục tiêu dự án đề ra.
- Việc thẩm định về thiết kế, dự toán công trình đối với các dự án đầu tư cần phải xây dựng cơ sở hạ tầng *(Dự toán công trình này có thể liên quan đến việc xác định giá đất để thu tiền sử dụng đất theo phương pháp thặng dư, hoặc chi phí công trình xây dựng nhà tái định cư ... được đối trừ vào tiền sử dụng đất).*

II. VỀ GIAO ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Đánh giá, kết luận:

- Việc chấp hành các quy định về giao đất, thuê đất có đúng theo quy định của Luật Đất đai, các văn bản hướng dẫn thực hiện Luật hay không? Giao đất có theo đúng quy hoạch được Chính phủ, UBND tỉnh phê duyệt hay không?

- Việc chấp hành các quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền SDD có đúng theo quy định của Luật Đất đai, các văn bản hướng dẫn thực hiện Luật hay không? Giao đất có theo đúng quy hoạch được Chính phủ, UBND tỉnh phê duyệt hay không?

III. CHẤP HÀNH PHÁP LUẬT VỀ TÍNH TIỀN SDD, TIỀN THUÊ ĐẤT

1. Việc xác định giá đất, đơn giá thuê đất của cơ quan có thẩm quyền

- Đánh giá việc xác định giá đất của cơ quan có thẩm quyền có tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật hay không? Giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chủ trì xác định để trình UBND tỉnh có phù hợp với giá đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường hay không?

- Kiểm toán việc xác định giá đất làm căn cứ thu tiền sử dụng đất tại dự án ... có kết quả như sau:

+ Số báo cáo:

+ Số kiểm toán:

+ Chênh lệch:

(Chi tiết tại Phụ lục số 01/BCKT-QL.SDD)

2. Công tác quản lý thu của cơ quan Thuế

Việc tuân thủ Luật Quản lý Thuế, các Luật Thuế, chính sách chế độ thu ngân sách nhà nước về: tính thuế, thông báo nộp thuế, xử phạt chậm nộp thuế.

* Công tác tiếp nhận và xử lý hồ sơ khai thuế: Việc tổ chức tiếp nhận hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính của người SDD theo quy định về chế độ một cửa; Số hồ sơ hợp lệ đã tiếp nhận nhưng chưa gửi cho cơ quan thuế.

* Việc xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp NSNN

- Số báo cáo (Số xác định của cơ quan thuế):

- Số Kiểm toán:

- Chênh lệch:

(Chi tiết tại Phụ lục số 03/BCKT-QL.SDD)

Giải thích nguyên nhân chênh lệch:

Tại phần giải thích, Phụ lục đưa về một số nguyên nhân chính như sau:

- Sai về diện tích;
- Sai về giá đất;
- Sai về số được miễn, giảm;
- Sai về số tiền bồi thường, hỗ trợ được khấu trừ vào số phải nộp.

* Việc ra quyết định miễn, giảm (nếu có);

* Công tác đơn đốc thu nộp, quản lý nợ thuế

Đánh giá về công tác đơn đốc thu nộp, quản lý nợ thuế: Cơ quan thuế có đơn đốc thu nộp kịp thời, có xử phạt chậm nộp thuế theo quy định của Luật Quản lý Thuế hay không? Việc phân loại và theo dõi số nợ thuế?

3. Công tác kiểm tra, giám sát của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

Công tác kiểm tra, giám sát của các cấp chính quyền, các ngành chức năng theo nhiệm vụ được giao.

IV. VIỆC QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH CỦA CÁC CẤP CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN ĐƯỢC KIỂM TOÁN

1. Công tác ra quyết định giao đất;
2. Việc ra quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất;
3. Việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (lần đầu và các lần điều chỉnh);
4. Việc ra quyết định phê duyệt quy hoạch kiến trúc của dự án;
5. Việc ra quyết định điều chỉnh quy hoạch kiến trúc của dự án (lần đầu và các lần điều chỉnh);
6. Việc ra quyết định về giá thu tiền sử dụng đất ;
7. Việc ra quyết định miễn, giảm (nếu có);
- ...

V. VIỆC TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT TRONG VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính với NSNN khi được giao đất

- Đánh giá chi phí bồi thường, hỗ trợ về đất được khấu trừ vào tiền SDD phải nộp NSNN thực tế có đúng theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hay không?

- Việc nộp tiền SDD theo thông báo của cơ quan thuế.

2. Việc tuân thủ pháp luật khi triển khai thực hiện dự án

- Sự tuân thủ quy định về tiến độ thực hiện dự án;

- Tuân thủ về quy hoạch SDD, quy hoạch và các quy định về kiến trúc, xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

(Việc quyết toán các chi phí được để lại từ tiền sử dụng đất để thực hiện dự án)

(Nêu nguyên nhân chênh lệch).

*** Kết luận mục A** (kết luận khái quát, ngắn gọn đối với nội dung được kiểm toán làm cơ sở cho kiến nghị).

B. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT, CHÍNH SÁCH CỦA QUỐC HỘI, CHÍNH PHỦ (nếu có)

** Phân tích, đánh giá những vấn đề nổi bật (ưu điểm, những mặt làm được; khuyết điểm, tồn tại, hạn chế; trách nhiệm của tập thể, cá nhân liên quan...);*

*** Kết luận mục B** (kết luận khái quát, ngắn gọn đối với nội dung được kiểm toán làm cơ sở cho kiến nghị).

C. TÍNH KINH TẾ, HIỆU LỰC, HIỆU QUẢ TRONG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI, PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

1. Tính kinh tế

2. Tính hiệu lực

3. Tính hiệu quả

*** Kết luận mục C** (kết luận khái quát, ngắn gọn đối với nội dung được kiểm toán làm cơ sở cho kiến nghị).

PHẦN THỨ BA

KIẾN NGHỊ

1. Kiến nghị về xử lý các khoản chênh lệch thu, chi NSNN.
2. Kiến nghị chấn chỉnh trong công tác quản lý, sử dụng đất đai.
3. Xử lý trách nhiệm cá nhân liên quan đến các sai phạm phát hiện trong quá trình kiểm toán.
4. Ý kiến tư vấn về các giải pháp để hoàn thiện công tác quản lý và sử dụng đất đai.
5. Đối với các cơ quan quản lý Nhà nước liên quan (nếu có).
6. Đối với Thủ tướng Chính phủ, Chính phủ, Quốc hội (nếu có).

Đề nghị chỉ đạo các đơn vị được kiểm toán thực hiện nghiêm túc, kịp thời các kết luận, kiến nghị của Kiểm toán nhà nước (tại Báo cáo kiểm toán này và Thông báo kết quả kiểm toán tại các đơn vị được kiểm toán chi tiết) và báo cáo kết quả thực hiện về Kiểm toán nhà nước khu vực (CN)... địa chỉ.... trước ngày.../.../... Trong Báo cáo kết quả thực hiện kiến nghị kiểm toán cần nêu rõ: những kiến nghị đã thực hiện; kiến nghị đang thực hiện; kiến nghị chưa thực hiện (với những kiến nghị đã thực hiện cần ghi rõ tên bằng chứng, phô tô kèm theo các chứng từ, tài liệu,... để chứng minh; với kiến nghị đang thực hiện và kiến nghị chưa thực hiện phải giải thích rõ lý do).

Khi đơn vị thực hiện các kiến nghị của Kiểm toán nhà nước về nộp ngân sách nhà nước, giảm chi ngân sách, giảm thanh toán,... đề nghị ghi rõ trên chứng từ: Nội dung kiến nghị (nộp ngân sách nhà nước, giảm chi ngân sách, giảm thanh toán,...) số tiền (số tiền cụ thể) thực hiện theo kiến nghị của KTNN niên độ ngân sách năm tại Báo cáo kiểm toán phát hành kèm theo Công văn số /KTNN-TH ngày.... tháng.... năm.... tại (Các trường hợp ghi chép chứng từ thực hiện kiến nghị kiểm toán của Kiểm toán nhà nước thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục 01b/BCKT-QL.SDD kèm theo). Trong đó, các trường hợp thực hiện kiến nghị nộp NSNN phải đồng thời ghi rõ nộp NSNN theo Công văn gửi kho bạc nhà nước (số công văn, ngày ban hành, tên đơn vị ban hành, tên kho bạc nhà nước: Trung ương/tỉnh, thành phố... theo Phụ lục số 01a/BCKT- QL.SDD kèm theo) trên chứng từ nộp tiền vào kho bạc nhà nước nơi đơn vị được kiểm toán giao dịch.

Báo cáo kiểm toán này gồm ... trang, từ trang ... đến trang ... và các Phụ lục(ghi cụ thể số các Phụ lục) /BCKT- QL.SDD là bộ phận không tách rời của Báo cáo kiểm toán./.

TRƯỞNG ĐOÀN KTNN

(Ký, ghi rõ họ tên và số hiệu thẻ
KTVNN)

TL.TỔNG KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC^[34]

**KIỂM TOÁN TRƯỞNG KTNN CHUYÊN
NGÀNH...**

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

DANH SÁCH CÁC ĐƠN VỊ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

1.

2.

...

DANH MỤC CÔNG VĂN GỬI KHO BẠC NHÀ NƯỚC

TT	Công văn gửi KBNN		Tên đơn vị ban hành công văn	Tên kho bạc giao dịch	Đơn vị được kiểm toán thực hiện kiến nghị
	Số và ký hiệu	Ngày			
1	2	3	4	5	6
1 /KTNN-CN... Hoặc (.../KV...-...)	.../.../...	KTNN (hoặc KTNN KV)		
2					

HƯỚNG DẪN GHI CHÉP CHỨNG TỪ THỰC HIỆN KIẾN NGHỊ KIỂM TOÁN CỦA KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC

1. Đối với kiến nghị tăng thu về thuế, phí, thu khác và các khoản chi sai,... nộp tại kho bạc nhà nước: Các chứng từ nộp tiền vào kho bạc nhà nước nơi đơn vị được kiểm toán giao dịch (giấy nộp tiền, ủy nhiệm chi, giấy nộp trả kinh phí, lệnh chuyển có,...) ngoài việc ghi rõ nội dung và số tiền cụ thể theo quy định, còn phải ghi rõ: “*Nộp tiền thực hiện theo kiến nghị của KTNN niên độ ngân sách năm (và Công văn số ngày .../... /... của Kiểm toán nhà nước/KV... gửi kho bạc nhà nước nếu có) đồng thời đánh dấu vào ô KTNN trên giấy nộp tiền vào NSNN*”. Đối với trường hợp kiến nghị cơ quan thuế xử phạt, truy thu thuế đối với các đơn vị: Quyết định xử phạt, truy thu của cơ quan quản lý thuế ghi rõ nội dung “*xử phạt, truy thu theo kiến nghị của KTNN*”

niên độ ngân sách năm”; Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước ghi rõ: “*Nộp tiền xử phạt, truy thu theo kiến nghị của KTNN niên độ ngân sách năm*”.

2. Đối với kiến nghị thông qua phương thức bù trừ: Văn bản xác nhận của cơ quan thuế ghi rõ “*nội dung và số tiền bù trừ theo kiến nghị của KTNN*”; Tờ khai thuế GTGT thuyết minh rõ “*nội dung số thuế GTGT còn được khấu trừ theo kiến nghị của KTNN*”; Tờ khai thuế TNDN thuyết minh rõ “*số thuế TNDN tăng thêm do thực hiện giảm lỗ theo kiến nghị của KTNN*”.

Phụ lục số 01b/BCKT-QL.SDD

TỔNG HỢP KẾT QUẢ KIỂM TOÁN GIÁ ĐẤT TẠI....

Đơn vị tính: Đồng/m²

TT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Số báo cáo	Số kiểm toán	Chênh lệch
1	2	3	4	5	6 = 5 - 4
1	Dự án.....				
	Đất biệt thự				
	Đất xây dựng nhà chung cư				
				
2	Dự án.....				

* Ghi chú: Việc xác định giá đất có thể chi tiết từng vị trí của thửa đất

KẾT QUẢ KIỂM TOÁN CHI TIẾT CHI PHÍ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN

(Áp dụng đối với các dự án được ký kết theo hợp đồng BT với dự án đối ứng là dự án đầu tư, với dự án nhà đầu tư thực hiện xây dựng hạ tầng trong dự án được đối trừ tiền sử dụng đất trong trường hợp giá đất xác định theo phương pháp thặng dư)

Đơn vị: Đồng

TT	Nội dung	Số báo cáo	Giá trị báo cáo được kiểm toán	Số kiểm toán	Chênh lệch	Trong đó			
						Sai định mức	Sai đơn giá	Sai khối lượng	Sai khác
1	2	3	4	5	6=5-4				
	Tổng số								
I	Xây lắp								
1	Gói 1								
2	Gói 2								
3								
II	Thiết bị								
1									
2	...								
III	Chi khác								
1									
2									
3	...								

TỔNG HỢP KẾT QUẢ KIỂM TOÁN THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI.....

(Áp dụng cho trường hợp dự án giao đất thu tiền sử dụng đất)

Đơn vị tính: Đồng

[illegible]

TỔNG HỢP KẾT QUẢ KIỂM TOÁN TIỀN THUÊ ĐẤT TẠI....

Đơn vị tính: Đồng

[illegible]

TỔNG HỢP KẾT QUẢ KIỂM TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NSNN:

Đơn vị tính: Đồng

[illegible]

**BẢNG TỔNG HỢP KIẾN NGHỊ TĂNG THU NSNN CÁC KHOẢN THUẾ TỪ VIỆC
THỰC HIỆN DỰ ÁN TẠI....**

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu	Số báo cáo	Số kiểm toán	Chênh lệch
A	B	1	2	3
	TỔNG CỘNG			
1	Thuế GTGT			
2	Thuế TNDN			
	Tổng cộng			

Nguyên nhân chênh lệch:

TỔNG HỢP KIẾN NGHỊ TĂNG THU NSNN TẠI.....

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu	Số tiền	Ghi chú
A	B	1	2
	Tổng cộng		
1	Tiền sử dụng đất		
2	Tiền thuê đất		
3	Lệ phí trước bạ		
4	Thuế GTGT		
5	Thuế TNDN		
		

BẢNG TỔNG HỢP KIẾN NGHỊ TĂNG THU NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC NĂM.....

VIỆC QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAITẠI ... (tên đơn vị được kiểm toán)

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu Đơn vị	Mã số thuế	Tổng số	Các khoản thuế										Phí, lệ phí	Thu khác	Giảm phải thu NSNN về thuế	Giảm thuế GTGT được khấu trừ	Nộp trả quỹ hoàn thuế GTGT
				GTGT	TNDN	XNK	TTĐB	Nhà, đất	TNCN	Tài nguyên	BVMT	Thuế khác						
...	...																	
Tổng cộng																		

Lưu ý: - Chỉ lập và ghi các chỉ tiêu có phát sinh; Trường hợp có phát sinh các khoản thu không cùng tính chất với các chỉ tiêu đã được thể hiện trên Phụ lục, có thể bổ sung các cột khác (nếu thấy cần thiết).

- Giải thích chi tiết dưới Phụ lục: (1) Đối với tăng thu thuế nhà, đất chi tiết theo nội dung: Số thu sử dụng đất (chi tiết từng dự án); Thu tiền thuê đất (chi tiết từng dự án); Thu nhà đất khác. (2) Đối với nội dung tăng thu khác chi tiết theo nội dung: Cổ tức được chia và lợi nhuận được chia; Thu cấp quyền khai thác khoáng sản của dự án theo QĐ của Bộ TN&MT (nếu có); Thu cấp quyền KTKS của dự án theo QĐ của UBND tỉnh (nếu có); Thu khác (nếu có).

THUYẾT MINH KẾT QUẢ KIỂM TOÁN THU NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC NĂM

VIỆC QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI TẠI ... (tên đơn vị được kiểm toán)

Đơn vị tính: Đồng

STT	Đơn vị/ chỉ tiêu	Mã số thuế	Số tiền	Thuyết minh nguyên nhân	Ghi chú
I	Thuế GTGT				
1	Đơn vị A				
...					
II	Thuế TNDN				
1	Đơn vị A				
III	Thuế XNK				
1	Đơn vị A				
IV	Thuế TTĐB				
1	Đơn vị A				
V	Thuế nhà đất				
1	Đơn vị A				
VI				
...					

Lưu ý: Chỉ lập và ghi các chỉ tiêu có phát sinh; Trường hợp có phát sinh các khoản thu không cùng tính chất với các chỉ tiêu đã được thể hiện trên Phụ lục, có thể bổ sung dòng (nếu thấy cần thiết).

**BẢNG TỔNG HỢP KIẾN NGHỊ THU HỒI VÀ GIẢM CHI NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC
NĂM NĂM ...**

VIỆC QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAITẠI ... (Ghi tên đơn vị được kiểm toán)

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu Đơn vị	Tổng số	Thu hồi, nộp NS các khoản chi sai quy định		Thu hồi cho vay, tạm ứng sai quy định		Thu hồi kinh phí thừa		Giảm dự toán, giảm thanh toán năm sau		Chuyển quyết toán năm sau		...	Kiến nghị khác
			Thường xuyên	XDCB	Thường xuyên	XDCB	Thường xuyên	XDCB	Thường xuyên	XDCB	Thường xuyên	XDCB		
	Tổng cộng													

Lưu ý: Chỉ lập và ghi các chỉ tiêu có phát sinh; Nội dung kiến nghị khác cần giải thích chi tiết dưới Phụ lục; Trường hợp có phát sinh các khoản thu không cùng tính chất với các chỉ tiêu đã được thể hiện trên Phụ lục, có thể bổ sung các cột khác (nếu thấy cần thiết).

**THUYẾT MINH KIẾN NGHỊ THU HỒI VÀ GIẢM CHI NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC
NĂM**

VIỆC QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAITẠI ... (ghi tên đơn vị được kiểm toán)

Đơn vị tính: Đồng

STT	Đơn vị/ chỉ tiêu	Số tiền	Thuyết minh nguyên nhân	Ghi chú
I	Thu hồi nộp NSNN			
1	Đơn vị A			
...				
II	Thu hồi cho vay, tạm ứng sai quy định			
1	Đơn vị A			
III	Thu hồi kinh phí thừa nộp trả NS cấp trên kinh phí thừa hết nhiệm vụ chỉ			
1	Đơn vị A			
IV	Giảm dự toán, giảm thanh toán năm sau			
1	Đơn vị A			
V	Chuyển quyết toán năm sau			
1	Đơn vị A			
VI			
1	Đơn vị A			
VII	Kiến nghị xử lý tài chính khác			
...				

Lưu ý: Chỉ lập và ghi các chỉ tiêu có phát sinh; Trường hợp có phát sinh các khoản tăng thu, giảm chi không cùng tính chất với các chỉ tiêu đã được thể hiện trên Phụ lục, có thể bổ sung dòng (nếu thấy cần thiết).

TỔNG HỢP KIẾN NGHỊ KHÁC

VIỆC QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAITẠI ... (tên đơn vị được kiểm toán)

Đơn vị tính: Đồng

STT	Đơn vị/ chỉ tiêu	Số tiền	Thuyết minh nguyên nhân	Ghi chú
1	2	3	4	5
I	Đơn vị A....			
1				
2				
II	Đơn vị B			
1				

Lưu ý: Phụ lục này có thể tổng hợp các sai phạm khác được phát hiện trong quá trình kiểm toán ngoài các kiến nghị tại Phụ lục số 07, 09, (nếu có).

KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /TB-KTNN

....., ngày tháng năm⁽¹⁾

THÔNG BÁO KẾT QUẢ KIỂM TOÁN

Đoàn kiểm toán:⁽²⁾

Kính gửi:⁽³⁾

Thực hiện Quyết định số/QĐ-KTNN ngày của Tổng Kiểm toán nhà nước về việc kiểm toán, Đoàn Kiểm toán nhà nước đã tiến hành kiểm toán từ ngàytháng... năm.... đến hết ngàytháng...năm... Báo cáo kiểm toán đã được hoàn thành và gửi đến ... (tên đơn vị được kiểm toán) và các cơ quan liên quan theo quy định.

Sau đây là một số kết quả kiểm toán chủ yếu từ cuộc kiểm toán.

I. KẾT LUẬN KIỂM TOÁN⁽⁴⁾

1.

2.

3.

.....

II. KIẾN NGHỊ⁽⁵⁾

1.

2.

3.

...

(Nêu những kiến nghị được trình bày trong báo cáo kiểm toán đối với đơn vị được kiểm toán và đối với đơn vị khác có liên quan (nếu cần thiết).

Đề nghị⁽³⁾ chỉ đạo đơn vị thực hiện nghiêm túc, kịp thời, đầy đủ các kiến nghị của Kiểm toán nhà nước và báo cáo kết quả thực hiện về Kiểm toán nhà nước chuyên ngành (khu vực) theo địa chỉ trước ngày.....⁽⁶⁾

Nơi nhận: ⁽⁷⁾

- Như trên;
- ...;
- Tổng KTNN;
- Phó Tổng KTNN phụ trách;
- KTNN chuyên ngành (KV);
- Vụ Pháp chế;
- Vụ CD&KSCLKT;
- Vụ Tổng hợp;
- Văn phòng KTNN (Phòng TK-TH);
- Lưu: VT.

TỔNG KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC

HOẶC

KT. TỔNG KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC

PHÓ TỔNG KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC

HOẶC

TL. TỔNG KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC

**KIỂM TOÁN TRƯỞNG KTNN CHUYÊN
NGÀNH/KV.....(NẾU ĐƯỢC ỦY QUYỀN)**

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

(1): Ghi rõ thời gian phát hành báo cáo cáo.

(2): Ghi tên đơn vị được kiểm toán trong Quyết định kiểm toán.

(3): Ghi tên chức danh đứng đầu đơn vị được kiểm toán và các trường hợp khác cần gửi thông báo (nếu có)

(4): Nêu tóm tắt những kết quả kiểm toán chủ yếu, khẳng định những việc đơn vị được kiểm toán đã thực hiện đúng, tốt và có hiệu quả; chỉ ra những vấn đề còn tồn tại, hạn chế, thiếu sót, khiếm khuyết, sai phạm thực hiện chưa đúng chính sách, chế độ, pháp luật quy định.

(5): Nêu những kiến nghị được trình bày trong báo cáo kiểm toán đối với đơn vị được kiểm toán và đối với đơn vị khác có liên quan (nếu cần thiết).

(6): Ghi giống ngày yêu cầu đơn vị gửi báo cáo kết quả thực hiện kiến nghị của KTNN như trong Báo cáo kiểm toán phát hành.

(7) *Nơi nhận:* ghi như trên, và ghi nơi nhận theo quy định của KTNN.

Phần IV

PHỤ LỤC VỀ CÁC VĂN BẢN VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT

1. Luật đất đai 1993, và Luật đất đai 2003 và Luật đất đai 2013.
2. Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;
3. Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý qui hoạch đô thị;
4. Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về hướng dẫn về qui hoạch xây dựng;
5. Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.
6. Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển Công ty Nhà nước thành công ty cổ phần.
7. Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 bổ sung quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.
8. Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
9. Nghị định số 44/2008/NĐ-CP ngày 09/4/2008 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.
10. Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.
11. Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.
12. Thông tư số 70/2006/TT-BTC ngày 02/08/2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.
13. Quyết định số 2746/QĐ-BTC ngày 16/08/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc đính chính Thông tư số 70/2006/TT-BTC ngày 02/08/2006.
14. Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

15. Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 142/2005/NĐ-CP về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

16. Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định số 142/2005/NĐ-CP về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

17. Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/11/2007 của Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư 120/2005/TT-BTC hướng dẫn thực hiện Nghị định 142/2005/NĐ-CP về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

18. Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 quy định việc thi hành Luật Đất đai.

19. Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

20. Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 08 năm 2009 quy định bổ sung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; giá đất; giao đất, cho thuê đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và gia hạn sử dụng đất.

21. Nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

22. Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

23. Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP.

24. Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ V/v ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

25. Thông tư Liên tịch số 30/2005/TTLT-BTC-BTNMT ngày 18/4/2005 hướng dẫn luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính do Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

26. Thông tư Liên tịch số 50/2014/TTLT-BTNMT-BNV ngày 28/8/2014 hướng dẫn nhiệm vụ, quyền hạn của Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

27. Thông tư Liên tịch số 07/2015/TTLT-BXD-BNV ngày 16/11/2015 hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của các cơ quan chuyên mônthuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về các lĩnh vực quản lý nhà nước thuộc ngành xây dựng.
28. Mục tiêu kiểm toán hàng năm của KTTN Việt Nam.
29. Kiểm toán hoạt động Vũ Hữu Đức (chủ biên), Nhà xuất bản Phương Đông, năm 2010.
30. Auditing and Assurance Services, Jack C. Robertson – Timothy J. Louwers.
31. Modern Auditing, Australia, 1996.
32. Tài liệu tổ chức báo cáo kết quả công tác nước ngoài năm 2012 của KTTN.
33. Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.
34. Thông tư 02/2015/TT-BTNMT hướng dẫn Nghị định 43/2014/NĐ-CP (Hiệu lực 13/3/2015).
35. Nghị quyết 19/2016/NQ-CP về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia hai năm 2016-2017, định hướng đến năm 2020.
36. Thông tư 17/2010/TT-BTNMT quy định kỹ thuật về chuẩn dữ liệu địa chính.
37. Thông tư 04/2013/TT-BTNMT quy định về xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.
38. Thông tư 24/2014/TT-BTNMT về hồ sơ địa chính;
39. Thông tư 25/2014/TT-BTNMT về bản đồ địa chính;
40. Thông tư 28/2014/TT-BTNMT về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất;
41. Thông tư 35/2014/TT-BTNMT về điều tra, đánh giá đất đai.
42. Thông tư 42/2014/TT-BTNMT về Định mức kinh tế - kỹ thuật thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.
43. Thông tư 60/2015/TT-BTNMT quy định về kỹ thuật điều tra, đánh giá đất đai.
44. Thông tư 29/2014/TT-BTNMT quy định chi tiết việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
45. Thông tư 34/2014/TT-BTNMT quy định về xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai.

46. Thông tư liên tịch 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.
47. Quyết định 703/QĐ-TCQLĐĐ về Sổ tay hướng dẫn thực hiện dịch vụ đăng ký và cung cấp thông tin đất đai, tài sản gắn liền với đất.
48. Nghị định 47/2014/NĐ-CP về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
49. Thông tư 37/2014/TT-BTNMT quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.
50. Quyết định 63/2015/QĐ-TTg về chính sách hỗ trợ đào tạo nghề và giải quyết việc làm cho người lao động bị thu hồi đất.
51. Thông tư 151/2010/TT-BTC hướng dẫn áp dụng các loại thuế và các khoản nộp NSNN đối với quỹ phát triển đất quy định tại Điều 34 Nghị định 69/2009/NĐ-CP.
52. Thông tư 74/2015/TT-BTC hướng dẫn lập dự toán, sử dụng và thanh quyết toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (Hiệu lực 01/7/2015).
53. Thông tư 30/2014/TT-BTNMT quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.
54. Quyết định 216/2005/QĐ-TTg về quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất (Hết hiệu lực Điều 7, 8, 9, 10, 11 và bỏ quy định về Hội đồng đấu giá tại khoản 1 Điều 12).
55. Nghị định 17/2010/NĐ-CP về bán đấu giá tài sản.
56. Thông tư 48/2012/TT-BTC hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.
57. Thông tư 02/2015/TT-BTC sửa đổi Thông tư 48/2012/TT-BTC hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.
58. Thông tư liên tịch 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP Quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.
59. Chỉ thị 1474/CT-TTg năm 2011 về thực hiện nhiệm vụ, giải pháp cấp bách để chấn chỉnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.
60. Thông tư 23/2014/TT-BTNMT về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

61. Thông tư 02/2014/TT-BTC hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương
62. Thông tư liên tịch 15/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.
63. Thông tư liên tịch 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT Quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất (Hiệu lực 08/8/2016).
64. Thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ, sổ hồng) bị mất
65. Luật Đất đai và quy định về định giá, thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ
66. Nghị định 35/2015/NĐ-CP về quản lý, sử dụng đất trồng lúa.
67. Thông tư 18/2016/TT-BTC hướng dẫn thực hiện Nghị định 35/2015/NĐ-CP về quản lý, sử dụng đất trồng lúa (Hiệu lực 07/03/2016).
68. Thông tư 19/2016/TT-BNNPTNT hướng dẫn chi tiết Điều 4 Nghị định 35/2015/NĐ-CP về quản lý sử dụng đất trồng lúa (Hiệu lực 10/08/2016).
69. Nghị định 135/2005/NĐ-CP về việc giao khoán đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất và đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản trong các nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh.
70. Thông tư 102/2006/TT-BNN hướng dẫn Nghị định 135/2005/NĐ-CP về việc giao khoán đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất và đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản trong các nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh.
71. Nghị quyết số 1126/2007/NQ-UBTVQH11 về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nông nghiệp.
72. Quyết định 09/2007/QĐ-TTg về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc Sở hữu nhà nước.
73. Quyết định 140/2008/QĐ-TTg sửa đổi Quyết định 09/2007/QĐ-TTg sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước.
74. Thông tư 83/2007/TT-BTC hướng dẫn Quyết định 09/2007/QĐ-TTg về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước.
75. Thông tư 39/2011/TT-BTC sửa đổi Thông tư 83/2007/TT-BTC hướng dẫn Quyết định 09/2007/QĐ-TTg và Thông tư 175/2009/TT-BTC hướng dẫn Quyết định 140/2008/QĐ-TTg về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước.

76. Thông tư 41/2015/TT-BTC sửa đổi Điều 9 Thông tư 39/2011/TT-BTC về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước.

77. Quyết định 86/2010/QĐ-TTg về Quy chế tài chính phục vụ di dời cơ sở gây ô nhiễm môi trường và theo quy hoạch xây dựng đô thị.

78. Thông tư 81/2011/TT-BTC hướng dẫn quy định của Quy chế tài chính phục vụ di dời cơ sở gây ô nhiễm môi trường và cơ sở phải di dời theo quy hoạch xây dựng đô thị.

[1] Cập nhật theo: Luật số 30/2009/QH12 của Quốc hội: Luật Quy hoạch đô thị; Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

[2] Cập nhật theo: Nghị định Số: 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

[3] Đây là đề cương mang tính khái quát chung, tuy nhiên do chưa đưa vào thực hiện trong thực tiễn, nên trong quá trình kiểm toán tại đơn vị, căn cứ vào tình hình thực tế qua thu thập thông tin, Đoàn kiểm toán có thể điều chỉnh, bổ sung một số nội dung kiểm toán cho phù hợp với thực tế, báo cáo lãnh đạo Kiểm toán nhà nước khi phê duyệt Kế hoạch kiểm toán của cuộc kiểm toán.

[4] Đề cương trình bày các nội dung cần phải được kiểm toán tại các đơn vị: Sở Tài nguyên và Môi trường; Sở Tài chính;...; tùy phạm vi, thời gian, lực lượng kiểm toán cụ thể, Đoàn kiểm toán có thể triển khai kiểm toán tại các đơn vị trong mục 2 này, hoặc có thể thông qua hồ sơ tại chủ đầu tư thực hiện dự án, tại đơn vị được UBND cấp tỉnh ủy quyền ký kết các hợp đồng giao đất để kiểm toán đánh giá các nội dung cần kiểm toán đối với các đơn vị trong mục 2 này (không nhất thiết phải trực tiếp kiểm toán hết các Sở, ban ngành).

[5] Đối với KTNN khu vực thì không phải gửi Phòng kế toán thuộc Văn phòng KTNN mà gửi Phòng kế toán KTNN khu vực.

[6] Ghi theo Quyết định kiểm toán

[7] Ghi tên của Đoàn KTNN theo Quyết định kiểm toán.

[8] Nêu các ý kiến của Tổ kiểm toán về các nội dung kiểm toán của Tổ kiểm toán (kể cả kiến nghị xử lý tài chính, xử lý trách nhiệm tập thể, cá nhân vi phạm,... nếu có)

[9] Ghi theo Quyết định kiểm toán

[10] Ghi tên của Đoàn KTNN theo Quyết định kiểm toán.

[11] Nêu ý kiến của Tổ kiểm toán về các nội dung kiểm toán của Tổ kiểm toán (kể cả kiến nghị xử lý tài chính, xử lý trách nhiệm tập thể, cá nhân vi phạm, ...- nếu có)

[12] Ghi theo Quyết định kiểm toán

[13] Ghi tên của Đoàn KTNN theo Quyết định kiểm toán.

[14] Nêu các ý kiến của Tổ kiểm toán về các nội dung kiểm toán của Tổ kiểm toán (kể cả kiến nghị xử lý tài chính, xử lý trách nhiệm tập thể, cá nhân vi phạm,... nếu có)

[15] Ghi theo Quyết định kiểm toán

[16] Ghi tên của Đoàn KTNN theo Quyết định kiểm toán.

[17] Nêu các ý kiến của Tổ kiểm toán về các nội dung kiểm toán của Tổ kiểm toán (kể cả kiến nghị xử lý tài chính, xử lý tránh nhiệm tập thể, cá nhân vi phạm,..- nếu có)

[18] Ghi theo Quyết định kiểm toán

[19] Ghi tên đơn vị Chủ đầu tư dự án

[20] Ghi tên của Đoàn KTNN theo Quyết định kiểm toán.

[21] Nêu các ý kiến của Tổ kiểm toán về các nội dung kiểm toán của Tổ kiểm toán (kể cả kiến nghị xử lý tài chính, xử lý tránh nhiệm tập thể, cá nhân vi phạm,..- nếu có)

[22] Ghi theo Quyết định kiểm toán

[23] Ghi tên của Đoàn KTNN theo Quyết định kiểm toán.

[24] Nêu các ý kiến của Tổ kiểm toán về các nội dung kiểm toán của Tổ kiểm toán (kể cả kiến nghị xử lý tài chính, xử lý tránh nhiệm tập thể, cá nhân vi phạm,..- nếu có)

[25] Ghi theo Quyết định kiểm toán

[26] Ghi tên đơn vị thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

[27] Ghi tên của Đoàn KTNN theo Quyết định kiểm toán.

[28] Nêu các ý kiến của Tổ kiểm toán về các nội dung kiểm toán của Tổ kiểm toán (kể cả kiến nghị xử lý tài chính, xử lý tránh nhiệm tập thể, cá nhân vi phạm,..- nếu có)

[29] Ghi theo Quyết định kiểm toán

[30] Ghi tên của Đoàn KTNN theo Quyết định kiểm toán.

[31] Nêu các ý kiến của Tổ kiểm toán về các nội dung kiểm toán của Tổ kiểm toán (kể cả kiến nghị xử lý tài chính, xử lý tránh nhiệm tập thể, cá nhân vi phạm,..- nếu có)

[32] Đối với các KTNN chuyên ngành thì bỏ dòng này và in đậm dòng "KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC".

[33] Địa danh nơi cơ quan đóng trụ sở.

[34] Đối với KTNN khu vực thì bỏ dòng “**TL.TỔNG KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC**”, chỉ ghi “**KIỂM TOÁN TRƯỞNG**”