

Số: *M* /KL-TTR

Thái Nguyên, ngày 25 tháng 02 năm 2026

KẾT LUẬN THANH TRA

Dự án Đường quy hoạch và Cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 5, phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên (Nay là phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên)

Thực hiện Quyết định số 25/QĐ-TTR ngày 21/01/2026 của Chánh Thanh tra tỉnh Thái Nguyên về việc thanh tra dự án khó khăn, vướng mắc trên địa bàn tỉnh, trong đó có Dự án Đường Quy hoạch và Cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 5, phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên) do Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông làm chủ đầu tư.

Từ ngày 27/01/2026 đến ngày 22/02/2026, Thanh tra tỉnh đã tiến hành kiểm tra thông tin tài liệu được cung cấp bởi các đơn vị: Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (là Nhà đầu tư); Sở Tài chính; Sở Xây dựng; Sở Nông nghiệp và Môi trường; Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Khu vực I và UBND phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra ngày 24/02/2026 của Trưởng Đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra tỉnh kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

1. Dự án Đường Quy hoạch và cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 5 phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên được UBND tỉnh Thái Nguyên cấp phép đầu tư là Công ty Cổ phần xây dựng số 3 (VINACONEX 3), địa chỉ: số 249, đường Hoàng Quốc Việt, thành phố Hà Nội (Nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông, địa chỉ: tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội) vào tháng 7 năm 2004 với diện tích đất để thực hiện dự án là 90.801 m², tổng mức đầu tư dự kiến là 318.049 triệu đồng, thời gian thực hiện dự án 03 năm.

2. Khó khăn, vướng mắc của dự án:

2.1. Chưa hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng: Dự án đã hết tiến độ, song còn diện tích đất là 1.040 m² trong phạm vi ranh giới Dự án chưa được thực hiện thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2.2. Nhà đầu tư đã ứng tiền để cơ quan nhà nước thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, thực hiện nghĩa vụ tài chính và thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng trên phần diện tích đất được giao, song chưa hoàn thành theo quy hoạch chi tiết xây dựng và dự án đầu tư được phê duyệt. Hiện nay dự án vướng mắc về pháp lý để giao đất cho Nhà đầu tư tiếp tục thực hiện. Nguyên nhân: việc chấp thuận nhà đầu tư dự án không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư là chưa đúng quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện.



3. Đoàn thanh tra tiến hành thanh tra, đánh giá, nhận xét Dự án kể từ thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư đến tháng 02/2026, trên cơ sở hồ sơ, tài liệu được đối tượng thanh tra cung cấp theo nội dung thanh tra được phê duyệt trong Kế hoạch tiến hành thanh tra, không tiến hành thanh tra đối với công tác kiểm đếm, phê duyệt, chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư thực hiện Dự án; không thanh tra chất lượng công trình, không kiểm tra đo đạc khối lượng thi công tại hiện trường.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA

1. Về đầu tư

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 514/TĐ-KH ngày 02/7/2004, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1561/QĐ-UB ngày 06/7/2004 phê duyệt cấp phép đầu tư cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 (VINACONEX3) thực hiện Dự án Đường Quy hoạch và cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 5 phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên với các nội dung:

- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 -VINACONEX3 (nay là Công ty Cổ phần tập đoàn Nam Mê Kông).

- Phạm vi chiếm đất: 177.815 m²

- Tổng mức đầu tư: 318.049 triệu đồng

- Thời gian thực hiện: 3 năm.

2. Lập Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật

2.1. Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500

(1) Theo đề nghị của UBND thành phố Thái Nguyên tại Công văn số 68/TT-UB ngày 27/5/2003 và Sở Xây dựng tại Công văn số 403/QH-XD ngày 03/9/2003, UBND tỉnh có Quyết định số 2166/QĐ-UB ngày 10/9/2003 phê duyệt Quy hoạch chi tiết dự án Khu dân cư số 5, phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên, trong đó có những nội dung chính sau:

- Phạm vi nghiên cứu: 220.564 m²;

- Diện tích khu đất lập quy hoạch là 177.815 m²,

Cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ
	Tổng diện tích đất quy hoạch	177.815 m²	100 %
1	Đất giao thông	55.950 m ²	31,46%
2	Đất công trình công cộng	29.200 m ²	16,42%
3	Đất cây xanh và TDTT	21.900 m ²	12,32%
4	Đất dân cư		
4.1	Đất dân cư hiện có cải tạo theo quy hoạch	27.515 m ²	15,48%
4.2	Đất quy hoạch chia lô	43.250 m ²	24,32%

(2) Quá trình triển khai thực hiện, dự án được điều chỉnh quy hoạch 06 lần¹.

(chi tiết cơ cấu sử dụng đất các lần điều chỉnh theo biểu đính kèm).

2.2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng

Căn cứ Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở tại Văn bản số 235/SXD-HT ngày 26/3/2008 của Sở Xây dựng, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây dựng số 3 - VINACONEX 3 ban hành Quyết định số 15QĐ/CT3-HĐQT ngày 05/8/2008 về việc phê duyệt Dự án Đường quy hoạch và Cơ sở hạ tầng khu dân cư số 5 phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên với tổng mức đầu tư là 459.589.937.889 đồng, với một số nội dung chính sau :

- Chi phí xây dựng:	293.892.606.830 đồng
- Chi phí GPMB và chi phí sử dụng đất:	64.177.883.625 đồng
- Chi phí quản lý dự án, và chi phí khác:	29.389.260.683 đồng
- Chi phí dự phòng:	32.328.186.751 đồng
- Lãi vay ngân hàng:	39.800.000.000 đồng

2.3. Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán

Nhà đầu tư không cung cấp được hồ sơ, tài liệu minh chứng việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, dự toán của dự án. Theo báo cáo số 145/2026/CV-MKG-BĐT ngày 29/01/2026 của Nhà đầu tư, nhiều hồ sơ tài liệu liên quan đến dự án do ảnh hưởng của ngập lụt năm 2024 và 2025 đã hư hỏng, thất lạc.

2.4. Về cấp phép xây dựng

Dự án được miễn cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm c, Khoản 1 Điều 17, Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 04/02/2005 về quản lý đầu tư xây dựng công trình.

2.5. Thực hiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Nhà đầu tư

Theo báo cáo Nhà đầu tư cung cấp:

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông tự tổ chức thực hiện thi công các hạng mục: San nền, Đường giao thông (nền đường, bó vỉa, đan rãnh, hố trồng cây); thoát nước (cống hộp, cống gạch, cống tròn, cống bản). Giá trị đã nghiệm thu, thanh toán là 24.679.046.607 đồng.

- Thuê nhà thầu xây lắp thực hiện các hạng mục: San nền, đường giao thông²; Đường dây 22kv và trạm biến áp, đường dây 0,4kv, hệ thống đèn chiếu sáng³;

¹ Các Quyết định số: 2403/QĐ-UB ngày 11/10/2004, số 1357/QĐ-UBND ngày 03/7/2006, số 1555/QĐ-UBND ngày 10/7/2008, số 1971/QĐ-UBND ngày 25/8/2010, số 317/QĐ-UBND ngày 02/3/2012, số 2170/QĐ-UBND ngày 03/10/2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên

² Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hoàng Hải, Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Havico, Công ty TNHH Lâm Khải

³ Công ty Cổ phần Hoàng Mai, Công ty Cổ phần Bình Nhật Anh.

Thoát nước công hộp, đường bê tông dân sinh⁴; Thảm nhựa mặt đường⁵; Cây xanh⁶; Sơn vạch kẻ đường⁷; Cấp nước⁸. Giá trị đã nghiệm thu thanh toán: 39.037.159.839 đồng.

- Hồ sơ thi công: Bản vẽ hoàn công, nhật ký thi công, hồ sơ năng lực, hồ sơ thanh quyết toán, Hồ sơ Quản lý chất lượng & Hồ sơ vật liệu đầu vào gồm có: Biên bản hiện trường, kết quả thí nghiệm vật liệu tại phòng thí nghiệm và tại hiện trường, biên bản nghiệm thu vật tư, vật liệu, trang thiết bị trước khi đưa vào sử dụng, phiếu yêu cầu nghiệm thu, biên bản nghiệm thu công việc, hạng mục công việc.

3. Về môi trường: Ngày 14/12/2009, UBND thành phố Thái Nguyên xác nhận bản cam kết bảo vệ môi trường dự án Đường quy hoạch và cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 5, phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên.

4. Về đất đai

4.1. Thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất

(1) Thu hồi đất: Diện tích sử dụng đất phải thu hồi, bồi thường của Dự án theo hồ sơ thiết kế cơ sở do Nhà đầu tư cung cấp là 90.801 m².

- Đến thời điểm thanh tra, UBND tỉnh Thái Nguyên, UBND thành phố Thái Nguyên (trước đây) đã ban hành 250 quyết định thu hồi đất tương ứng với diện tích 90.264 m², diện tích chưa có Quyết định thu hồi là 537 m².

(2) Bồi thường giải phóng mặt bằng: Nhà đầu tư ký hợp đồng số 34/HĐKT ngày 25/10/2004 với Ban bồi thường GPMB thành phố Thái Nguyên để thực hiện giải phóng mặt bằng phục vụ thi công dự án.

- Đến thời điểm thanh tra, UBND thành phố Thái Nguyên (trước đây) đã ban hành 30 Quyết định phê duyệt phương án bồi thường với tổng số tiền là 92.151.261.515 đồng (trong đó: chi phí bồi thường là 87.865.442.221 đồng, chi phí tổ chức thực hiện là 1.755.001.223 đồng, chi phí dự phòng là 2.530.818.071 đồng).

- Số tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đã chi trả là 87.192.900.123 đồng, tương ứng 89.761 m². Số tiền tổ chức thực hiện là 1.584.586.565 đồng.

- Số tiền các hộ dân bị thu hồi đất chưa nhận là 672.542.098 đồng, tương ứng với diện tích đất là 503 m².

- UBND thành phố Thái Nguyên ban hành Quyết định số 6566/QĐ-UBND ngày 03/8/2022 phê duyệt quyết toán chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng số tiền là 18.572.000.000 đồng.

(3) Giao đất: UBND tỉnh Thái Nguyên đã ban hành 03 quyết định⁹ giao đất cho Nhà đầu tư thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng với diện tích 74.648,34 m².

⁴ Công ty Cổ phần phát triển thương mại và Xây dựng Biên Đông.

⁵ Công ty TNHH Xây dựng Thái Bình, Công ty Cổ phần Xây dựng thương mại Thái Dương, Công ty Cổ phần bê tông Hà Thanh, Công ty Cổ phần Cơ khí và Đầu tư Xây dựng Hà Nội.

⁶ Công ty Cổ phần Xây lắp & Mỹ thuật TN.

⁷ Công ty TNHH MTV Dịch vụ đô thị Thái Nguyên.

⁸ Công ty Cổ phần nước sạch Thái Nguyên

⁹ Các Quyết định: số 2877/QĐ-UBND ngày 19/12/2005, số 2473/QĐ-UBND ngày 13/10/2008, số 784/QĐ-UBND ngày 26/4/2013.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành giao đất cho Nhà đầu tư tại thực địa (03 biên bản)¹⁰ với diện tích là 74.079,74m², chưa giao cho Nhà đầu tư tại thực địa là 568,6m².

4.2. Thực hiện nghĩa vụ tài chính đất

- UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1561/QĐ-UB ngày 06/7/2004 phê duyệt phương án tài chính của Dự án theo đó Nhà đầu tư phải nộp tổng số tiền sử dụng đất là 22.057.500.000 đồng, số tiền được đối trừ vào chi phí giải phóng mặt bằng là 11.028.750.000 đồng, số tiền Nhà đầu tư phải nộp là 11.028.750.000 đồng.

- UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2837/QĐ-UBND ngày 30/8/2019 phê duyệt điều chỉnh phương án tài chính của Dự án theo kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước khu vực X. Theo đó, tổng số tiền sử dụng đất Nhà đầu tư phải nộp bổ sung là 14.803.000.000 đồng.

Theo đó, tổng số tiền sử dụng đất phải nộp của dự án là 25.831.750.000 đồng. Nhà đầu tư đã nộp đủ số tiền nêu trên vào ngân sách nhà nước (xác nhận tại Văn bản số 2223/STC-ĐT ngày 07/7/2016 của Sở Tài chính và các Thông báo của Chi cục Thuế thành phố Thái Nguyên: số 2610/TCB-CCT-KDT; số 2615/TCB-CCT-KDT ngày 27/7/2022).

Thực hiện Kế hoạch số 126/KH-UBND ngày 19/7/2021 của UBND tỉnh triển khai thực hiện Kết luận thanh tra số 1046/KL-TTCTP ngày 01/7/2021 của Tổng Thanh tra Chính phủ về thanh tra công tác quản lý, sử dụng đất đai, đầu tư xây dựng và khai thác tài nguyên, khoáng sản của tỉnh Thái Nguyên (giai đoạn 01/01/2010-31/12/2018), Dự án thuộc đối tượng xác định lại giá đất. Đến thời điểm thanh tra, Dự án đã được xác định cơ cấu chi tiết các loại đất theo quy hoạch và báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh để xác định lại giá đất của dự án.

Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh phê duyệt Phương án tài chính, trong đó khấu trừ chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và lãi vay ngân hàng vào tiền sử dụng đất phải nộp là không có cơ sở, do theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ về việc đền bù thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng - an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích cộng đồng: hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp chỉ áp dụng đối với tiền đền bù chi phí đầu tư của người bị thu hồi đất.

5. Hoạt động kinh doanh bất động sản, thực hiện nghĩa vụ thuế

Bộ Xây dựng và UBND tỉnh Thái Nguyên có Văn bản cho phép thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng của Dự án cho người dân tự xây nhà ở¹¹.

¹⁰ Biên bản bàn giao đất ngày 20/7/2007 là 48.885,2 m²; Biên bản bàn giao đất ngày 14/7/2016 là 22.163,64 m²; Biên bản bàn giao đất ngày 28/02/2020 là 4.272 m².

¹¹ Công văn số 2251/BXD-PTĐT ngày 30/9/2015 của Bộ Xây dựng, Quyết định số 1423/QĐ-UBND ngày 22/6/2016 của UBND tỉnh Thái Nguyên.

UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1561/QĐ-UB ngày 06/07/2004 về việc phê duyệt giá đất ở để giao đất cho Nhà đầu tư là: 510.000 đồng/m² (Năm trăm mười nghìn đồng/m²).

UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2311/QĐ-UBND ngày 09/09/2016 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Nhà đầu tư với tổng diện tích là 27.543,5 m².

5.1. Hoạt động kinh doanh bất động sản

Theo báo cáo của Nhà đầu tư: đến thời điểm thanh tra, Nhà đầu tư đã thực hiện chuyển nhượng 144 lô đất, tương ứng với diện tích 26.229,0 m² đất cho người dân xây nhà ở.

5.2. Thực hiện nghĩa vụ thuế

Theo số liệu báo cáo của Nhà đầu tư

(1) Thuế giá trị gia tăng:

- Số thuế giá trị gia tăng đầu vào đã kê khai đến ngày 31/12/2025 là 4.488.823.839 đồng.

- Số thuế giá trị gia tăng đầu ra đã kê khai cho hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến ngày 31/12/2025 là 22.801.702.134 đồng.

Kết quả kiểm tra: Dự án chưa được xác định giá trị khu đất theo quy định của pháp luật, do vậy việc xác định thuế giá trị gia tăng của hoạt động kinh doanh bất động sản chưa được chính xác và đầy đủ theo quy định tại Điều 7 Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 (nay là Điều 7 Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2024).

(2) Thuế thu nhập doanh nghiệp:

- Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của dự án đã hạch toán và kê khai số tiền là 245.513.338.796 đồng

- Tổng chi phí thực hiện dự án đến ngày 31/12/2025 là: 208.672.611.350 đồng, trong đó: chi phí Bồi thường GPMB và tổ chức thực hiện là 102.035.563.689 đồng; tiền sử dụng đất là 25.831.750.000 đồng; chi phí xây dựng là 58.836.587.059 đồng; chi phí khác là 21.968.710.602 đồng.

- Đã kết chuyển giá vốn đến ngày 31/12/2025 là 195.434.949.007 đồng.

- Chi phí đang theo dõi dở dang của dự án đến ngày 31/12/2025 là 28.966.388.067 đồng.

Kết quả kiểm tra: Do giá trị khu đất (tiền sử dụng đất phải nộp) của Dự án chưa được xác định đúng, đủ, chính xác theo quy định, do vậy chưa đầy đủ dữ liệu để xác định lại thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản tại đơn vị.

III. KẾT LUẬN

1. Những kết quả đạt được

Dự án Đường Quy hoạch và Cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 5, phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên (*nay là phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên*), phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác; đảm bảo việc phát triển đô thị bền vững, văn minh, hiện đại theo định hướng. Nhà đầu tư đã ứng trước kinh phí để cơ quan nhà nước thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Thông báo của cơ quan nhà nước; đã cơ bản hoàn thành hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch; góp phần tạo quỹ đất ở, tăng nguồn thu cho ngân sách, tạo động lực phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

2. Tồn tại, hạn chế, vi phạm

2.1. Về đầu tư

- Việc chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn Nhà đầu tư: Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án không thông qua đấu giá, đấu thầu (chỉ định nhà đầu tư) không đúng quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai 2003.

Trách nhiệm thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư (trước đây).

- Dự án đã hết tiến độ từ năm 2007, Nhà đầu tư không thực hiện lập hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh thời gian thực hiện dự án.

Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư.

2.2. Việc điều chỉnh, phê duyệt Quy hoạch chi tiết

Sở Xây dựng, UBND thành phố Thái Nguyên tham mưu UBND tỉnh ban hành các Quyết định¹² phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án Đường quy hoạch và cơ sở hạ tầng khu dân cư số 5, phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên không có diện tích đất cây xanh là chưa đảm bảo theo quy định tại mục 2.4 Chương II Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD của Bộ Xây dựng.

Trách nhiệm thuộc về Sở Xây dựng, UBND thành phố Thái Nguyên (trước đây).

2.3. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng

Công ty Cổ phần xây dựng số 3 (VINACONEX 3) ban hành Quyết định số 15QĐ/CT3-HĐQT ngày 05/8/2008 về việc phê duyệt dự án với tổng mức đầu tư là 459.589.937.889 đồng vượt tổng mức đầu tư được phê duyệt tại Quyết định số 1561/QĐ-UB ngày 06/7/2004 của UBND tỉnh; thời điểm phê duyệt dự án đã hết tiến độ theo Quyết định số 1561/QĐ-UB ngày 06/7/2004 của UBND tỉnh.

Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư.

¹² Các Quyết định: số 1357/QĐ-UBND ngày 03/7/2006, số 1555/QĐ-UBND ngày 10/7/2008, số 1971/QĐ-UBND ngày 25/8/2010, số 317/QĐ-UBND ngày 02/3/2012, số 2170/QĐ-UBND ngày 03/10/2014 của UBND tỉnh Thái Nguyên

2.4. Việc chấp hành pháp luật về đất đai

- Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh ban hành 02 Quyết định¹³; UBND thành phố ban hành 184 Quyết định thu hồi đất khi dự án đã hết thời gian thực hiện được phê duyệt tại Quyết định số 1561/QĐ-UB ngày 06/7/2004.

Trách nhiệm thuộc về Sở Tài nguyên và Môi trường thời kỳ năm 2008, năm 2013; UBND thành phố Thái Nguyên (trước đây).

- UBND thành phố Thái Nguyên chưa ban hành Quyết định thu hồi đất đối với diện tích 537 m² còn lại trong ranh giới dự án là không thực hiện đầy đủ trách nhiệm thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội theo quy định tại Điều 62, Điều 66 Luật Đất đai năm 2013.

Trách nhiệm thuộc UBND thành phố Thái Nguyên (trước đây); Nhà đầu tư.

- Về xác định tài chính đất: Việc xác định tiền sử dụng đất và phê duyệt phương án tài chính dự án có khấu trừ chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và lãi vay ngân hàng vào tiền sử dụng đất phải nộp là chưa phù hợp, do tại Điều 14 Nghị định số 22/1998/NĐ-CP ngày 24/4/1998 của Chính phủ chỉ áp dụng khấu trừ đối với tiền đền bù chi phí đầu tư của người bị thu hồi đất. Đến thời điểm thanh tra, dự án chưa được rà soát, xác định lại giá đất theo quy định.

✧ *Trách nhiệm thuộc về Sở Tài chính thời kỳ năm 2004, Sở Tài nguyên và Môi trường thời kỳ năm 2004.*

2.5. Về môi trường

Nhà đầu tư không thực hiện quan trắc môi trường định kỳ theo cam kết.

Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư.

2.6. Về hạch toán chi phí: Công ty hạch toán chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tổ chức thực hiện của Dự án xây dựng tái định cư không liên quan đến dự án Đường quy hoạch và cơ sở hạ tầng khu dân cư số 5, phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên, số tiền là 13.258.077.001 đồng.

Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư.

IV. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

1. Kiến nghị UBND tỉnh

1.1. Báo cáo cơ quan có thẩm quyền cho phép áp dụng cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội vì dự án đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện: phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, thực hiện theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; Nhà đầu tư đã ứng tiền để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, cơ bản hoàn thành dự án đầu tư xây dựng và thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất được UBND tỉnh xác định (Thanh tra tỉnh đã phối hợp với Sở Tài chính cập nhật trên Hệ thống cơ sở dữ liệu 751).

¹³ Các Quyết định: số 2473/QĐ-UBND ngày 13/10/2008, số 784/QĐ-UBND ngày 26/4/2013.

1.2. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, các cơ quan chức năng và UBND phường Phan Đình Phùng hướng dẫn Nhà đầu tư điều chỉnh chủ trương, quy hoạch, điều chỉnh dự án đầu tư để đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, môi trường, nhà ở xã hội.

1.3. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng và địa phương rà soát hồ sơ giao đất và diện tích thực tế đã giao cho Nhà đầu tư thực hiện dự án; xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.4. Giao Thuế tỉnh Thái Nguyên kiểm tra đối với việc kê khai thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp tại địa bàn tỉnh Thái Nguyên của dự án đầu tư Đường Quy hoạch và Cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 5, phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên) để phòng ngừa giảm thiểu rủi ro về thuế.

1.5. Giao UBND phường Phan Đình Phùng

- Rà soát, quản lý các quy hoạch có liên quan đến dự án; trong đó, đặc biệt chú trọng việc kết nối giao thông đối ngoại nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật của Dự án.

- Rà soát việc quản lý, sử dụng diện tích đất đã bồi thường, giải phóng mặt bằng nhưng chưa giao cho nhà đầu tư (Diện tích đất đã bồi thường 89.761 m² - diện tích đã giao 74.079,74 m² = 15.681,26 m²).

2. Đối với Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

2.1. Chấp hành đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm của Nhà đầu tư trong thực hiện dự án theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

2.2. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép về chủ trương tiếp tục được sử dụng đất để thực hiện dự án, Nhà đầu tư phải thực hiện đầy đủ các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường để hoàn thành dự án; thực hiện các biện pháp về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng theo quy định; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đất và kê khai đúng, chính xác thuế liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Dự án theo đúng quy định pháp luật tại thời điểm (thực hiện giảm trừ chi phí không liên quan đến Dự án đầu tư Đường Quy hoạch và Cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 5, phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên số tiền là 13.258.077.001 đồng, nhằm tránh xác định giá vốn không đúng quy định khi phát sinh thu nhập chịu thuế).

3. Các Sở: Tài chính; Nông nghiệp và Môi trường; Xây dựng và UBND phường Phan Đình Phùng rà soát, tổ chức kiểm điểm các tổ chức, cá nhân để xây ra những tồn tại, hạn chế, vi phạm được nêu trong Kết luận Thanh tra hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền tổ chức kiểm điểm theo quy định.

Trên đây là kết quả thanh tra đối với một số dự án có khó khăn, vướng mắc tại tỉnh Thái Nguyên - Dự án đầu tư Đường Quy hoạch và Cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 5, phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên (nay thuộc phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên)./.

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ (báo cáo);
- Ủy ban nhân dân tỉnh (báo cáo);
- Ban Nội chính Tỉnh ủy (báo cáo);
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy (báo cáo);
- Các Sở: Tài chính; Nông nghiệp và Môi trường;
Xây dựng;
- Thuế tỉnh Thái Nguyên;
- UBND phường Phan Đình Phùng;
- Lãnh đạo Thanh tra tỉnh;
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông;
- Các phòng Thanh tra tỉnh: NV1, TH, VP, NV4;
- Lưu: VT, HSĐTTR.

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



Cao Minh Luận

Biểu số 01: Tổng hợp chi tiết cơ cấu sử dụng đất các lần điều chỉnh
(Kèm theo Kết luận thành tra số: M/ KL-TTR ngày 25 tháng 02 năm 2026)



Stt	Loại đất	Diện tích các loại đất (m ²)						QĐ điều chỉnh lần 6 số 2170
		QĐ phê duyệt số 2166	QĐ điều chỉnh lần 1 số 2403	QĐ điều chỉnh lần 2 số 1357	QĐ điều chỉnh lần 3 số 1555	QĐ điều chỉnh lần 4 số 1971	QĐ điều chỉnh lần 5 số 317	
1	Đất giao thông	55.950						
2	Đất giao thông đối ngoại (đường HVT và đường Minh Cầu)			30.470	30.470	30.470	30.470	30.470
3	Đất giao thông đối nội (nội bộ quy hoạch)			68.922	69.153,94	68.389,14	68.353,8	67.945,8
	<i>Đất giao thông quy hoạch mới</i>							66.354,67
	<i>Đất giao thông QH tái định cư</i>							1.591,13
4	Đất công trình công cộng	29.200		13.471	1.064,5	539,182		
5	Đất cây xanh và TDĐT	21.900						
6	Đất dân cư hiện có cải tạo theo quy hoạch	27.515		50.465	49.952,125	59.285,83	59.285,8	63.327,44
7	Đất quy hoạch chia lô	43.250		55.215,75	56.336,435	48.292,858	48.396,9	44.763,26
	<i>Đất kinh doanh</i>							35.027,01
	<i>Đất tái định cư</i>							9.736,25
8	Đất công cộng (đã có QH mới)			25.447	24.733	24.733	24.733	24.733
9	Đất nhà văn hóa						244,5	244,5
10	Đất hạ tầng KT (trạm bơm)						226	226
	Tổng	177.815	236.062	244.020,75	231.710	231.710	231.710	231.710

Ghi chú: - Quyết định số 2166/QĐ-UB ngày 10/9/2003 (phạm vi nghiên cứu: 220.564 m²; diện tích khu đất lập quy hoạch 177.815 m²)
 - Quyết định số 2403/QĐ-UB ngày 11/10/2004 (theo quy hoạch đã được duyệt 220.564 m², theo phương án điều chỉnh tuyến đường 236.062 m²)
 - Quyết định số 1357/QĐ-UB ngày 03/7/2006 (Tổng diện tích lập quy hoạch là 231.710 m²; số liệu kiểm tra là 244.020,75 m²).