

KẾT LUẬN THANH TRA
Dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence)

Thực hiện Quyết định số 26/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 Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence), từ ngày 26/01/2026 đến ngày 23/02/2026, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence) do Công ty cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng là Nhà đầu tư.

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

I. KHÁI QUÁT CHUNG

1. Dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence) được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư tháng 01/2013 cho Công ty cổ phần Du lịch thương mại và Đầu tư Bắc Thăng Long với diện tích đất thực hiện dự án là 9,84 ha; vốn đầu tư là 138.728.000.000 đồng; tiến độ thực hiện dự án từ quý I/2013, hoàn thành quý IV/2017.

Dự án được điều chỉnh tổng vốn đầu tư lên 353.003.895.000 đồng; tiến độ đến hết quý II/2027 và điều chỉnh Nhà đầu tư là Công ty TNHH MTV Bắc Thăng Long - Thành Đồng (công ty con của Công ty cổ phần Du lịch thương mại và Đầu tư Bắc Thăng Long), sau đó chuyển đổi loại hình thành Công ty cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng, mã số doanh nghiệp: 4601497344, địa chỉ tại Tòa nhà Clubhouse dự án Khu dân cư Thành Đồng, đường Phạm Văn Đồng, phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 22/8/2025).

2. Khó khăn, vướng mắc của dự án

2.1. Chưa hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng: Dự án Khu dân cư Thành Đồng đến nay còn 2.522,6 m² đất trong phạm vi ranh giới dự án chưa thực hiện 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, cơ bản đã đầu tư xây dựng hạ tầng trên diện tích đất được bàn giao. Hiện nay, dự án còn vướng mắc về pháp lý để giao đất cho Nhà đầu tư tiếp tục thực hiện, nguyên nhân do không thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai và nhà ở 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 01/2026, 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 kiểm tra thực tế khối lượng, chất lượng các hạng mục công trình của dự án.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA

1. Việc chấp hành các quy định pháp luật về đầu tư

1.1. Chứng nhận đầu tư, chấp thuận dự án

- Theo đề nghị của Thường trực Ban Chỉ đạo Một cửa liên thông tỉnh tại Văn bản số 28/SKHĐT-VPLT ngày 11/01/2012, UBND tỉnh Thái Nguyên có Văn bản số 47/UBND-TH ngày 13/01/2012 đồng ý chủ trương cho Công ty cổ phần Du lịch thương mại và Đầu tư Bắc Thăng Long nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư khu dân cư Thành Đồng tại xã Đồng Tiến, huyện Phổ Yên.

- Sở Tài chính không cung cấp được hồ sơ, tài liệu việc trình, thẩm định cấp Giấy chứng nhận đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư; văn bản tham gia ý kiến thẩm định của các sở, ngành, địa phương có liên quan.

- UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000003 ngày 09/01/2013 cho Công ty cổ phần Du lịch thương mại và Đầu tư Bắc Thăng Long là Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence).

+ Diện tích đất thực hiện dự án: 9,84 ha;

+ Vốn đầu tư: 138.728.000.000 đồng;

+ Tiến độ thực hiện dự án: Từ quý I/2013 đến quý II/2013 hoàn thiện thủ tục, hồ sơ pháp lý, thống kê bồi thường, giải phóng mặt bằng; khởi công xây dựng từ quý III/2013, hoàn thành quý IV/2017.

- Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2659/TTr-SXD ngày 15/11/2018, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3697/QĐ-UBND ngày 04/12/2018 về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence) tại phường Ba Hàng, thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (trước đây là xã Đồng Tiến, do thay đổi địa giới hành chính):

+ Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Bắc Thăng Long - Thành Đồng;

+ Diện tích sử dụng đất của dự án: 9,54 ha;

+ Quy mô dân số: 1000-1200 người

+ Tổng mức đầu tư: 138.650.806.000 đồng (*chi phí xây dựng: 66.612.269.000 đồng; chi phí thiết bị: 2.354.000.000 đồng; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: 56.500.895.000 đồng; chi phí quản lý dự án: 1.359.325.200 đồng; chi phí tư vấn đầu tư*

xây dựng: 3.857.265.700 đồng; chi phí khác: 4.064.287.750 đồng; chi phí dự phòng: 3.902.763.350 đồng).

+ Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư trực tiếp thực hiện dự án.

Đối chiếu với quy định của pháp luật: Dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence) không thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003, khoản 1 Điều 13 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.¹

1.2. Điều chỉnh chủ trương đầu tư

Dự án Khu dân cư Thành Đồng được UBND tỉnh điều chỉnh chủ trương đầu tư 04 lần tại các Quyết định số: 1277/QĐ-UBND ngày 15/5/2018; 1988/QĐ-UBND ngày 25/8/2022; 1261/QĐ-UBND ngày 07/6/2023; 1639/QĐ-UBND ngày 24/10/2025, các nội dung sau điều chỉnh như sau:

- Nhà đầu tư: Công ty cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng.
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Ba Hàng, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.
- Mục tiêu, quy mô: Xây dựng khu đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác theo quy hoạch chi tiết được duyệt: xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 83 căn nhà ở liền kề tổng diện tích 8.271 m², chiều cao 4,5 tầng; xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ; công trình Clubhouse diện tích 300 m² chiều cao 2 tầng; bể bơi diện tích 200 m²; sân Tennis diện tích 551 m².
- Tổng vốn đầu tư: 353.003.895.000 đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án: đến hết quý II/2027 hoàn thành dự án.²

Đối chiếu với quy định của pháp luật: Dự án phải điều chỉnh chủ trương đầu tư về tiến độ thực hiện dự án nhiều lần, đến nay chưa hoàn thành đầu tư dự án.

2. Về quy hoạch, lập dự án đầu tư, xây dựng

2.1. Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500

¹ "Điều 58. Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Đấu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
b) Đấu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;"

"Điều 13. Lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại

1. Việc lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại được thực hiện theo các hình thức sau đây:

a) Đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại tại khu vực chưa thực hiện giải phóng mặt bằng theo quy định tại Điều 14 của Nghị định này;

b) Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Chỉ định chủ đầu tư đối với các trường hợp:

- Một khu đất để phát triển nhà ở thương mại nhưng trong thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 14 của Nghị định này chỉ có một nhà đầu tư có đủ các điều kiện quy định tại Điều 12 của Nghị định này đăng ký làm chủ đầu tư;
- Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch xây dựng nhà ở, có đủ các điều kiện quy định tại Điều 12 của Nghị định này và có văn bản đăng ký làm chủ đầu tư;
- Thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 73 của Nghị định này."

² Chánh Thanh tra Sở Kế hoạch và Đầu tư ban hành Quyết định số 43/QĐ-XPVPHC ngày 05/7/2022 về xử phạt hành chính đối với Công ty cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng đã không thực hiện theo đúng tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư Thành Đồng đã được phê duyệt.

- Quy hoạch chi tiết Khu dân cư Thành Đồng được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 2155/QĐ-UBND ngày 29/12/2012, với quy mô quy hoạch là 9,84 ha, dân số khoảng 1.200 người; cơ cấu sử dụng đất: đất nhà ở là 41.279 m² (đất nhà ở liền kề: 31.877 m²; đất nhà ở biệt thự: 7.721 m²; đất ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang: 1.681 m²); đất công cộng TM&DV, văn hóa là 18.244 m²; đất giáo dục là 1.077 m²; đất cây xanh là 5.445 m²; đất đấu nối hạ tầng kỹ thuật là 450 m²; đất giao thông là 31.931,15 m².

- Trong quá trình thực hiện, Nhà đầu tư đã đề nghị điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Thành Đồng và UBND thành phố Phổ Yên đã phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch tại Quyết định số 468/QĐ-UBND ngày 22/4/2022, Quyết định số 7116/QĐ-UBND ngày 17/6/2025, tổng diện tích đất sau điều chỉnh là 98.426,14 m², với cơ cấu sử dụng đất như sau: đất nhà ở là 56.995 m² (đất nhà ở liền kề: 31.581 m²; đất nhà ở biệt thự: 4.531 m²; đất ở tái định cư: 2.888 m²; đất ở hiện trạng: 17.995 m²); đất công trình hạ tầng xã hội là 4.491 m²; đất công trình dịch vụ là 2.868 m²; đất hạ tầng kỹ thuật khác là 775 m²; đất bãi đỗ xe là 1.151 m²; đất giao thông là 32.146,14 m².

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

(1) Trên cơ sở hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi do Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng và Thương mại Tân Thịnh lập, ngày 20/10/2022 Sở Công thương có Văn bản số 2833/SCT-CNNL về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục cấp điện và chiếu sáng; Sở Xây dựng có Thông báo số 2973/SXD-QLXD ngày 21/10/2022 về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu dân cư Thành Đồng hạng mục hạ tầng kỹ thuật, trong đó có nội dung: Thiết kế cơ sở dự án Khu dân cư Thành Đồng hạng mục hạ tầng kỹ thuật phù hợp về vị trí, quy mô, hướng tuyến giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng với Quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; dự án đảm bảo khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực.... Ngày 25/10/2022, Công ty cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng ban hành Quyết định số 25.10/2022/QĐ-BTL.TĐ về việc phê duyệt dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence) với các nội dung chính như sau:

- Diện tích sử dụng đất: 9,84 ha.

- Tổng mức đầu tư: 138.728.000.000 đồng (trong đó: chi phí GPMB là 56.500.895.000 đồng, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật là 61.614.308.065 đồng, chi phí thiết bị là 6.018.819.037 đồng, chi phí quản lý dự án là 1.392.566.087 đồng, chi phí tư vấn đầu tư là 4.017.758.980 đồng, chi phí khác là 2.026.336.168 đồng, chi phí dự phòng là 7.157.316.663 đồng).

- Thời gian thực hiện dự án: từ năm 2021-2025.

- Nguồn vốn tự có và nguồn vốn huy động hợp pháp khác của Nhà đầu tư.

(2) Ngày 17/7/2024, Sở Xây dựng có Thông báo kết quả thẩm định BCNCKT số 2118/SXD-QLXD&PTĐT; Công ty cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng ban

hành Quyết định số 2412/QĐ-HĐCĐ ngày 24/12/2024 và Quyết định số 2808/QĐ-HĐCĐ ngày 28/8/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence) với các nội dung chính như sau:

- Mục tiêu dự án: Xây dựng công trình nhà ở, công trình thương mại dịch vụ, công trình Clubhouse, bể bơi, công, biểu tượng dự án,...

- Quy mô dự án: Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và các công trình khác gồm: công trình nhà ở xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 83 căn nhà ở liền kề, chiều cao 4,5 tầng, xây trung tâm thương mại, dịch vụ chiều cao 2,5 tầng; Clubhouse, sân Tennis, bể bơi và các khu cây xanh.

- Tổng mức đầu tư của dự án: 353.003.895.000 đồng (trong đó chi phí GPMB là 56.500.895.000 đồng; chi phí thực hiện dự án là 296.503.000.000 đồng).

- Thời gian hoàn thành dự án: Quý IV năm 2025 thành Quý II năm 2027.

2.3. Lập thẩm định phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, dự toán

2.3.1. Công trình Hạ tầng kỹ thuật: Công ty cổ phần Phát triển xây dựng và Kiến trúc Goome lập thiết kế bản vẽ thi công và dự toán Hạ tầng kỹ thuật; Công ty cổ phần Kiến trúc xây dựng và Thương mại Việt Nam thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công; Nhà đầu tư phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình tại Quyết định số 2710/QĐ-BTL.TĐ ngày 27/10/2022.

2.3.2. Công trình Clubhouse: Công ty cổ phần Kiến trúc xây dựng và Thương mại Việt Nam lập thiết kế bản vẽ thi công và dự toán; Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư tổng hợp Hà Nội thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình; Nhà đầu tư phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình Clubhouse tại Quyết định số 56/QĐ-BTL.TĐ ngày 19/8/2024.

2.3.3. Công trình bể bơi, sân Tennis, công, cảnh quan: Công ty cổ phần Phát triển Kiến trúc phong cảnh Việt Nam lập thiết kế bản vẽ thi công và dự toán; Công ty cổ phần Tư vấn và Xây dựng công trình Việt Nam thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình; Nhà đầu tư đã phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình Bể bơi, sân Tennis, công và cảnh quan dự án tại Quyết định số 01/2025/QĐ-BTL.TĐ ngày 02/01/2025.

Đối chiếu với quy định của pháp luật: Chủ đầu tư phê duyệt Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán khi chưa có văn bản thẩm định theo quy định tại Điều 82 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi bởi khoản 24 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020³.

2.4. Về cấp phép xây dựng

Trên cơ sở đề nghị của Nhà đầu tư, UBND thành phố Phổ Yên đã cấp Giấy phép xây dựng theo giai đoạn: Giấy phép số 384/GPXD ngày 25/11/2022: được phép thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 1) trong phạm vi 24.917,5 m²;

³ "1. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định bước thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở quy định tại khoản 2 Điều này làm cơ sở phê duyệt, trừ trường hợp người quyết định đầu tư có quy định khác tại quyết định đầu tư xây dựng. Đối với các bước thiết kế còn lại, chủ đầu tư quyết định việc kiểm soát thiết kế theo quy định tại hợp đồng giữa chủ đầu tư với nhà thầu và quy định của pháp luật có liên quan".

Giấy phép số 1074/GPXD ngày 06/12/2023: được phép thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 2) trong phạm vi 45.201,1 m²; Giấy phép số 1001/GPXD ngày 25/9/2024: công trình Clubhouse được phép xây dựng trên lô đất TMDV-02 có diện tích 1.351 m²; Giấy phép số 120/GPXD ngày 27/02/2025: hạng mục Bể bơi, sân tennis được xây dựng trên lô đất TMDV-02 có diện tích 1.351 m²; Giấy phép số 29/GPXD ngày 05/9/2025: được phép thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn 3) trong phạm vi 4.192 m².

2.5. Về môi trường

Theo Tờ trình số 636/TTr-STNMT ngày 20/10/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2713/QĐ-UBND ngày 07/11/2022 phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án. Nhà đầu tư chưa cung cấp được hồ sơ thực hiện quan trắc môi trường định kỳ theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt.

3. Thực hiện dự án đầu tư

3.1. Bồi thường, giải phóng mặt bằng

(1) Bản đồ trích lục phục vụ bồi thường giải phóng mặt bằng do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên lập, UBND phường Ba Hàng, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên xác nhận đo vẽ phù hợp với hiện trạng. Diện tích đất phải thu hồi thực hiện dự án là 80.431,5 m².

(2) UBND thành phố Phổ Yên ban hành 213 quyết định thu hồi đất, với diện tích thu hồi là 80.758,60 m² (trong ranh giới quy hoạch dự án: 79.968,70 m², ngoài ranh giới quy hoạch dự án: 789,9 m²) và ban hành 34 Quyết định phê duyệt phương án dự toán bồi thường, hỗ trợ GPMB với tổng số tiền 45.849.218.319 đồng (chi phí bồi thường, hỗ trợ là 44.951.193.866 đồng; chi phí tổ chức thực hiện là 898.024.454 đồng).

(3) Diện tích đất chưa thu hồi, chưa phê duyệt phương án bồi thường là: 462,8 m² (bao gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất giao thông, đất thủy lợi, đất bằng chưa sử dụng). Diện tích đất đã có quyết định thu hồi nhưng chưa chi trả bồi thường theo phương án được phê duyệt là 2.059,8 m², do các hộ dân không đồng ý với phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tái định cư.

(4) Về việc ứng tiền bồi thường của Nhà đầu tư: Công ty cổ phần Bắc Thăng Long -Thành Đồng đã chuyển cho đơn vị thực hiện bồi thường - Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Phổ Yên (nay là Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực III thuộc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh) để chi trả bồi thường, hỗ trợ GPMB số tiền là 45.198.538.811 đồng.

(5) Tổng kinh phí đã phê duyệt quyết toán bồi thường, giải phóng mặt bằng: 39.236.236.067 đồng (trong đó, chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng: 38.466.898.105 đồng, kinh phí tổ chức thực hiện: 769.337.962 đồng), cụ thể:

TT	QĐ phê duyệt quyết toán		Số tiền phê duyệt quyết toán		
	Số Quyết định	Ngày tháng	KP bồi thường, hỗ trợ GPMB	KP tổ chức thực hiện	Tổng cộng
1	8448/QĐ-UBND của UBND thị xã Phổ Yên	31/12/2020	22.790.349.070	455.806.981	23.246.156.051
2	1397 QĐ-UBND của UBND phường Phổ Yên	13/11/2025	15.676.549.035	313.530.981	15.990.080.016
TỔNG			38.466.898.105	769.337.962	39.236.236.067

Đối chiếu với quy định của pháp luật:

- Trong thời gian thực hiện dự án, UBND thành phố Phổ Yên (cũ), UBND phường Phổ Yên chưa thực hiện thu hồi, giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích đất còn lại của dự án (462,8 m²) là không thực hiện đầy đủ trách nhiệm thu hồi đất theo quy định tại Điều 62, Điều 66 Luật Đất đai năm 2013⁴; khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024⁵; điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 21/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.⁶

- UBND thành phố Phổ Yên (cũ), UBND phường Phổ Yên chưa thực hiện giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích đất đã có Quyết định thu hồi nhưng chưa chi trả bồi thường theo phương án được phê duyệt (2.059,8 m²) là chưa thực hiện đầy đủ trách nhiệm theo quy định tại khoản 3 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 87 Luật

⁴ "Điều 62. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong các trường hợp sau đây:

3. Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận mà phải thu hồi đất bao gồm:

d) Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn."

"Điều 66. Thẩm quyền thu hồi đất

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất trong các trường hợp sau đây:

a) Thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;"

⁵ "Điều 79. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhằm phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội theo hướng hiện đại, thực hiện chính sách an sinh xã hội, bảo vệ môi trường và bảo tồn di sản văn hóa trong trường hợp sau đây:

27. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn";

⁶ "Điều 5. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện chuyển giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của Luật Đất đai chuyển giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện, bao gồm:

b) Quyết định thu hồi đất thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 83 Luật Đất đai; thu hồi đất liên quan đến quy định tại điểm b khoản 3, khoản 5, điểm b khoản 6 Điều 87 và khoản 7 Điều 91 Luật Đất đai".

Đất đai năm 2024, Điều 15 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 21/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

3.2. Giao đất

- Diện tích đất đã được UBND tỉnh giao cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án là 74.291,5 m² đất, gồm: 33.493,2 m² đất ở; 2.847,8 m² đất thương mại, dịch vụ; 35.996,8 m² đất công cộng và đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật; 1.953,7 m² đất ở tái định cư.

- Sở Tài Nguyên và Môi trường đã tổ chức bàn giao đất cho Công ty cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng trên thực địa ngày 28/11/2023 gồm 03 đợt với tổng diện tích là 70.099,5 m² đất để thực hiện dự án. Diện tích đất chưa bàn giao tại thực địa là 4.192 m².

3.3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính đất

(1) *Tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa:* Nhà đầu tư đã thực hiện nộp đủ số tiền là 2.397.482.100 đồng vào ngân sách Nhà nước theo các Thông báo của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Phổ Yên: số 476/TB-TCKH ngày 24/11/2020, số 456/TB-TCKH ngày 29/08/2022, số 723/CV-TCKH ngày 27/6/2025.

(2) *Việc xác định giá trị khu đất và thực hiện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.*

- UBND tỉnh ban hành các Quyết định: số 3121/QĐ-UBND ngày 08/12/2023; số 3123/QĐ-UBND ngày 08/12/2023, số 3120/QĐ-UBND 08/12/2023; số 1282/QĐ-UBND ngày 26/4/2025 và số 2796/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 phê duyệt giá đất để xác định tiền sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính (xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư), tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là 216.910.393.900 đồng, tiền thuê đất là 11.478.460.600 đồng.

- Sở Tài chính có Văn bản số 5152/UBND-KTHT&ĐT ngày 22/12/2023 xác nhận kinh phí bồi thường GPMB Nhà đầu tư tự nguyện ứng trước được trừ vào tiền sử dụng đất dự án là 23.045.293.980 đồng.

- UBND phường Phổ Yên có Văn bản số 179/UBND-KTHT&ĐT ngày 23/01/2026 về việc xác nhận kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB tự nguyện ứng trước được trừ vào tiền sử dụng đất dự án dân cư Thành Đồng, phường Phổ Yên (đợt 2) là 15.990.080.016 đồng.

- Nhà đầu tư đã nộp đủ số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là 189.353.480.504 đồng, (trong đó, đang chờ xác nhận của cơ quan Thuế là 4.120.982.784 đồng).

3.4. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Đến thời điểm hiện tại, dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, diện tích là 30.218,2 m², tương ứng với 284

thửa đất ở, 02 thửa đất thương mại dịch vụ, cụ thể như sau:

- UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 271/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng tại dự án Khu dân cư Thành Đồng diện tích là 29.631,2 m², tương ứng với 278 thửa đất ở và 02 thửa đất thương mại dịch vụ.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số 368/TB-SNNMT ngày 04/11/2025 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Công ty cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng tại dự án Khu dân cư Thành Đồng diện tích là 587 m², tương ứng với 06 thửa đất ở.

3.5. Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật

- Công ty cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng đã ban hành các quyết định chỉ thầu lựa chọn nhà thầu thi công xây lắp các hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Theo tài liệu do Nhà đầu tư cung cấp, giá trị khối lượng công việc đã nghiệm thu là 107.473.017.518 đồng, gồm các hạng mục: hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1, giai đoạn 2 là 81.714.457.249 đồng; hạ ngầm cáp điện, đấu nối cấp nước là 6.258.660.253 đồng; cây xanh, vỉa hè là 4.502.361.240 đồng; các hạng mục khác là 14.997.538.776 đồng.

- Hồ sơ quản lý chất lượng do Công ty cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng tổ chức thực hiện gồm: Biên bản kiểm tra Giấy chứng nhận chất lượng của các sản phẩm đưa vào công trình (*sắt thép, gạch, xi măng, bê tông, ...*); biên bản lấy mẫu vật liệu thí nghiệm; phiếu yêu cầu nghiệm thu vật liệu; các kết quả thí nghiệm (*đất đắp, độ chặt hiện trường, ép mẫu bê tông, đá, xi măng, cơ lý thép, vữa, gạch xây, cát, thí nghiệm cường độ đá, ...*); biên bản nghiệm thu các hạng mục công việc đường giao thông, san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện; phiếu yêu cầu nghiệm thu công việc, biên bản nghiệm thu nội bộ công việc, biên bản nghiệm thu công việc, nghiệm thu khối lượng hoàn thành các hạng mục của công trình; bản vẽ hoàn công, nhật ký thi công.

3.6. Đầu tư xây dựng nhà ở

Công ty cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng đã thực hiện việc lựa chọn nhà thầu thi công xây lắp. Đến thời điểm thanh tra, trong phạm vi ranh giới dự án, Nhà đầu tư đang thực hiện xây thô 37 căn nhà ở Shophouse. Giá trị khối lượng công việc đã nghiệm thu (*theo tài liệu do Nhà đầu tư cung cấp*) là 38.331.282.508 đồng.

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

4.1. Hoạt động kinh doanh bất động sản

- Sở Xây dựng đã có Văn bản số 220/SXD-QLN,PTĐT&NT ngày 14/3/2025 thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua đối với dự án Khu dân cư Thành Đồng và các Văn bản: số 755/SXD-QLN,PTĐT&NT ngày

09/4/2025, số 698/SXD-QLN&HTKT ngày 29/7/2025, số 4283/SXD-QLN&HTKT ngày 02/12/2025 thông báo đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với dự án Khu dân cư Thành Đồng.

- Theo tài liệu của nhà đầu tư cung cấp, Công ty cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng đã ký 124 hợp đồng và chuyển nhượng 121 lô đất nền tương ứng với 10.676 m² và 03 căn nhà ở Shophouse tương ứng với 382 m² (thời gian từ tháng 4/2025 đến tháng 12/2025), hạch toán doanh thu là 235.671.990.885 đồng, thuế giá trị gia tăng là 19.854.240.536 đồng. Hiện nay, chưa có người dân xây dựng nhà ở riêng lẻ.

4.2. Thuế giá trị gia tăng (GTGT) từ năm 2018 đến năm 2025

Theo báo cáo của Công ty:

- Thuế giá trị gia tăng đầu ra đã kê khai: 19.854.240.538 đồng.
- Thuế giá trị gia tăng đầu vào được khấu trừ đã kê khai: 13.955.450.339 đồng.
- Thuế GTGT phải nộp của dự án: 5.898.790.199 đồng. Nhà đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ thuế GTGT hằng năm.

4.3. Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) từ năm 2018 đến năm 2025

4.3.1. Số liệu theo báo cáo của công ty

- Tổng số tiền đã thu, xuất hóa đơn giá trị gia tăng là 266.112.165.486 đồng, trong đó doanh thu đã kê khai là 235.671.990.885 đồng.

- Tổng chi phí thực hiện của dự án đã hạch toán là 518.081.969.524 đồng; kết chuyển chi phí để xác định lãi, lỗ của dự án là 216.657.880.186 đồng; chi phí còn lại theo dõi dở dang là 301.424.089.338 đồng.

4.3.2. Kết quả kiểm tra

Công ty kê khai một số khoản chi phí không đủ điều kiện được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 được sửa đổi tại Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính với số tiền là 3.338.175.662 đồng (năm 2021: 547.213 đồng; năm 2022: 86.577.449 đồng; năm 2023: 1.410.438 đồng; năm 2024: 2.840.389.571 đồng; năm 2025: 409.250.991 đồng).

Tuy nhiên, do từ năm 2021 đến năm 2024, Công ty có phát sinh lỗ nên không xác định lại thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đối với khoản chi phí không được trừ, nhưng phải điều chỉnh giảm lỗ phát sinh; năm 2025, theo báo cáo của Nhà đầu tư, Công ty đang làm Báo cáo tài chính và đã thực hiện điều chỉnh chi phí không hợp lý, hợp lệ nêu trên tại tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp.

III. KẾT LUẬN

1. Những kết quả đạt được: Dự án Khu dân cư Thành Đồng được triển khai góp phần từng bước hoàn thiện đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, giải quyết nhu cầu nhà ở, đóng góp nguồn thu vào Ngân sách Nhà nước, tạo động lực phát triển kinh

tế xã hội cho địa phương. Nhà đầu tư đã ứng trước kinh phí để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, hoàn thành nghĩa vụ tài chính đất và thi công xây dựng hạ tầng, nhà ở trên phần diện tích đã được bàn giao.

2. Tồn tại, hạn chế, vi phạm

2.1. Việc chấp hành pháp luật về đầu tư

(1) Về việc lưu trữ, cung cấp hồ sơ: Sở Tài chính không cung cấp được hồ sơ, tài liệu việc trình, thẩm định cấp Giấy chứng nhận đầu tư, lựa chọn Nhà đầu tư; văn bản tham gia ý kiến thẩm định của các sở, ngành, địa phương có liên quan là không đảm bảo việc lưu trữ, hồ sơ theo quy định tại Thông tư số 13/2011/TT-BNV⁷ ngày 24 tháng 10 năm 2011 của Bộ Nội vụ quy định thời hạn bảo quản tài liệu hình thành trong hoạt động của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Thông tư số 10/2022/TT-BNV⁸ ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Nội vụ quy định về thời hạn bảo quản tài liệu hình thành trong hoạt động của cơ quan, tổ chức.

(2) Việc lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án không thông qua hình thức đấu thầu là không đúng theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003, khoản 1 Điều 13 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

Trách nhiệm thuộc về: Sở Kế hoạch và Đầu tư (cũ); Sở Tài chính.

2.2. Việc chấp hành pháp luật về đất đai

UBND thành phố Phổ Yên (cũ), UBND phường Phổ Yên chậm thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng dẫn đến không kịp thời giao đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án. Đến nay, dự án còn 2.522,6 m² đất trong phạm vi ranh giới dự án chưa thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trách nhiệm thuộc về: UBND thành phố Phổ Yên (cũ), UBND phường Phổ Yên

2.3. Việc chấp hành pháp luật về môi trường, xây dựng

- Về môi trường: Nhà đầu tư chưa thực hiện quan trắc môi trường định kỳ theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt.

- Về xây dựng: Chủ đầu tư phê duyệt Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán khi chưa có văn bản thẩm định theo quy định tại Điều 82 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi bởi khoản 24 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020.

Trách nhiệm thuộc về: Nhà đầu tư.

⁷ Hồ sơ kêu gọi đầu tư, hồ sơ thực hiện và thẩm định các dự án: thời gian lưu tại đơn vị là vĩnh viễn.

⁸ Hồ sơ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh: thời hạn bảo quản là vĩnh viễn.



2.4. Việc chấp hành nghĩa vụ thuế

Kê khai một số khoản chi phí không đủ điều kiện được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 được sửa đổi tại Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính với số tiền là 3.338.175.662 đồng (năm 2021: 547.213 đồng; năm 2022: 86.577.449 đồng; năm 2023: 1.410.438 đồng; năm 2024: 2.840.389.571 đồng; năm 2025: 409.250.991 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 các dự án, đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 170/2024/NQ-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 bồi thường, giải phóng mặt bằng, cơ bản hoàn thành thi công hạ tầng kỹ thuật của dự án và thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất trên phần diện tích đất đã được bàn giao (Thanh tra tỉnh đã phối hợp với Sở Tài chính cập nhật dự án lên Hệ thống cơ sở dữ liệu 751).

1.2. Giao UBND phường Phổ Yên rà soát, phối hợp với Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực III thuộc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên, Nhà đầu tư thực hiện thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích đất còn lại của dự án theo quy định để đảm bảo thực hiện, hoàn thành dự án.

1.3. Giao Thuế tỉnh Thái Nguyên chủ trì kiểm tra việc kê khai thuế GTGT, thuế TNDN tại dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence) do Công ty cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng là Nhà đầu tư để phòng ngừa, giảm thiểu rủi ro về thuế.

2. Đối với Công ty cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng

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 sử dụng đất để thực hiện dự án, Nhà đầu tư phải thực hiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, thi công và bảo trì công trình xây dựng theo quy định; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất và kê khai, hạch toán đúng, chính xác thuế liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản theo đúng quy định.

2.3. Nghiêm chỉnh chấp hành hoạt động quan trắc định kỳ theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt.

3. Đề nghị Sở Tài chính, UBND phường Phở Yên rà soát, tổ chức kiểm điểm các tập thể, cá nhân để xảy ra những tồn tại, hạn chế 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 luận thanh tra dự án Khu dân cư Thành Đồng (Thanh Dong Residence)./. *fb*

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ (báo cáo);
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Ban Nội chính Tỉnh ủy (báo cáo);
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy (báo cáo);
- Sở Tài chính;
- UBND phường Phở Yên;
- Công ty CP Bắc Thăng Long - Thành Đồng;
- Thuế tỉnh Thái Nguyên;
- Chánh Thanh tra tỉnh (báo cáo);
- Phó Chánh thanh tra (đ/c Hải);
- Phòng NV1 - Thanh tra tỉnh;
- Phòng Tổng hợp - Thanh tra tỉnh;
- Văn phòng Thanh tra tỉnh;
- Lưu: VT, NV4, HSTT.

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



hdm
Cao Minh Luận