

KẾT LUẬN THANH TRA

Dự án Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 3 phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên

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 Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 3 phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên, từ ngày 26/01/2026 đến ngày 23/02/2026, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra dự án Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 3 phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên do Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Gia Thái Nguyên 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 Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 3 phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên (nay thuộc phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên) được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư tháng 03/2009 cho Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Gia Thái Nguyên, mã số doanh nghiệp: 4600205976, địa chỉ: số 259 đường Quang Trung, tổ 58, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 10/11/2025), với diện tích đất thực hiện dự án là 6,7 ha; tổng vốn đầu tư 122 tỷ đồng; tiến độ thực hiện dự án từ quý I/2009, hoàn thành đưa vào sử dụng quý IV/2012. Tháng 7/2009, Dự án được điều chỉnh tổng vốn đầu tư lên 125 tỷ đồng. Tháng 11/2017, UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh dự án trong đó điều chỉnh thời gian thực hiện dự án đến hết năm 2021.

2. Khó khăn, vướng mắc của dự án

2.1. Chưa hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng: Dự án Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 3 phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên đến nay còn 1.114,3 m² đất trong phạm vi ranh giới dự án chưa thực hiện thu hồi, 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, do không thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai, về 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, lựa chọn chủ đầu tư

- Theo đề nghị của UBND thành phố Thái Nguyên tại Công văn số 219/UBND-QLĐT ngày 24/3/2008 và của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 387/SKHĐT-KT ngày 07/4/2008, UBND tỉnh ban hành Văn bản số 604/UBND-SXKD ngày 27/4/2008 cho phép Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Gia Thái Nguyên lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/1500, lập dự án khu dân cư mới tại địa điểm tổ 12 và tổ 13 phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên.

- Trên cơ sở đề nghị của UBND thành phố Thái Nguyên tại Công văn số 40/UBND-QLĐT ngày 15/01/2009, UBND tỉnh có Văn bản số 90/UBND-XDCB ngày 21/01/2009 cho phép Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Gia lập và tổ chức thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu dân cư số 3 phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên theo 02 giai đoạn:

+ Giai đoạn 1: Lập quy hoạch xây dựng với quy mô diện tích 6,0 ha (bao gồm toàn bộ tuyến đường quy hoạch đường Phú Thái đi qua khu dân cư).

+ Lập dự án giai đoạn 2 sau khi kết thúc dự án giai đoạn 1.

- Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 329/TTr-SKHĐT ngày 23/3/2009, UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000008 ngày 23/03/2009 cho Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Gia Thái Nguyên thực hiện dự án Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 3 phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên:

+ Mục tiêu và quy mô: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng với hệ thống khu đô thị mới, kết hợp với cảnh quan thiên nhiên.

+ Diện tích đất thực hiện dự án: 6,7 ha;

+ Địa điểm thực hiện dự án: Tổ 12 +13 phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

+ Tổng vốn đầu tư: 122 tỷ đồng;

+ Tiến độ thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng vào quý I/2009; hoàn thành đưa vào sử dụng quý IV/2012.

Đối chiếu với quy định của pháp luật: Dự án Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 3 phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên không thực hiện đấu thầu

lựa chọn Nhà đầu tư theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003¹; không thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 13 Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở².

1.2. Điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 971/TTr - SKHĐT ngày 30/7/2009, UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 17121000008 lần thứ 01 ngày 31/7/2009, trong đó điều chỉnh quy mô dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư với hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê theo kiểu nhà ở biệt thự, nhà ở mặt phố; điều chỉnh địa điểm thực hiện dự án là phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên; điều chỉnh tổng vốn đầu tư là 125 tỷ đồng.

ĐỐI CHIẾU VỚI QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT: Dự án đầu tư chậm tiến độ, đến nay đã hết tiến độ thực hiện nhưng chưa hoàn thành đầu tư dự án.

2. Lập dự án đầu tư xây dựng

2.1. Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500

- Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư số 3 phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3415/QĐ-UBND ngày 26/12/2008, trong đó có nội dung sau: diện tích nghiên cứu lập quy hoạch là 13,73 ha; phía Tây giáp dân cư hiện có, phía Nam giáp khu dân cư hiện có và đường dân sinh; phía Bắc giáp đường Quang Trung với cơ cấu sử dụng đất: đất công cộng là 12.636 m²; đất giao thông là 50.664 m²; đất cây xanh là 13.453 m²; đất dân cư hiện có là 31.054 m²; đất chia lô nhà vườn là 27.843 m²; đất chia lô tái định cư là 1.660 m².

- Trong quá trình thực hiện dự án, theo đề nghị của Nhà đầu tư, dự án đã được UBND tỉnh điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tại các Quyết định: số 2005/QĐ-UBND ngày 20/8/2009; số 2728/QĐ-UBND ngày 12/11/2010; số 2475/QĐ-UBND ngày 30/9/2011; số 3348/QĐ-UBND ngày 30/12/2011; số 111/QĐ-UBND ngày 15/01/2016 và UBND thành phố Thái Nguyên điều chỉnh tại Quyết định số 7418/QĐ-UBND ngày 05/8/2016 về điều chỉnh cục bộ giai đoạn I và giai đoạn II với cơ cấu sử dụng đất nghiên cứu lập quy hoạch là 15,537 ha, trong đó đất công trình công cộng: 10.205 m²; đất ở tái định cư: 3.772 m²; đất ở: 37.419 m²; đất giao thông: 62.571,1 m²; đất ở hiện trạng: 41.411,4 m².

¹ "Điều 58. Đầu giá quyền sử dụng đất, đầu 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) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;
b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;"

² "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 nguyên tắc công bố công khai các khu đất dành để phát triển nhà ở thương mại trên phạm vi địa bàn để các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế biết và tham gia đăng ký đảm nhận chủ đầu tư dự án.
2. Trường hợp hết thời hạn quy định kể từ khi công bố kêu gọi đầu tư mà chỉ có 1 (một) nhà đầu tư đủ điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định này đăng ký thì nhà đầu tư đó được chọn làm chủ đầu tư dự án. Trường hợp sau khi công bố kêu gọi đầu tư mà có từ 2 (hai) nhà đầu tư trở lên đăng ký thì phải thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 14 Nghị định này."

Diện tích đất quy hoạch dự án sau điều chỉnh không bố trí đất cây xanh và quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội.

Đối chiếu với quy định của pháp luật: UBND thành Phố Thái Nguyên điều chỉnh quy hoạch không bố trí đất cây xanh là không phù hợp theo quy định tại mục 2.4.2, Chương 2, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng³; mục 2.2, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng⁴; không bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội tại khoản 2 Điều 16⁵, khoản 1 Điều 182 Luật Nhà ở năm 2014⁶.

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

(1). *Giai đoạn 1:* Sở Xây dựng có Văn bản số 361/SXD-HT ngày 06/5/2009 về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở; Công an tỉnh Thái Nguyên có Văn bản số 103/PCCC ngày 24/4/2009 về chấp thuận giải pháp thiết kế cơ sở về PCCC. Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 642/TTr-SKHĐT ngày 03/6/2009, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 05/6/2009 về việc phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng Khu dân cư số 3, phường Tân Thịnh với các nội dung: diện tích sử dụng đất 6,0295 ha; tổng mức đầu tư 64.440 triệu đồng (trong đó: chi phí xây dựng là 32.194 triệu đồng; chi phí khác là 546 triệu đồng; chi phí GPMB là 24.600 triệu đồng; chi phí dự phòng là 7.110 triệu đồng); thời gian thực hiện dự án từ năm 2009-2012; nguồn vốn tự có và vốn vay huy động khác của chủ đầu tư.

(2). *Giai đoạn 2:* Sở Xây dựng có Văn bản số 838/SXD-HT ngày 24/9/2012 về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở. Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 1458/TTr-GTXD ngày 10/10/2012, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 2371/QĐ-UBND ngày 22/10/2012 về phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng Khu dân cư số 3, phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên - giai đoạn II với các nội dung: tổng mức đầu tư là 61.987 triệu đồng (chi phí xây dựng là 23.662 triệu đồng; chi phí GPMB là 33.419 triệu đồng; chi phí tư vấn, chi phí khác là 2.462 triệu đồng; chi phí dự phòng là 2.444 triệu đồng); thời gian thực hiện dự án từ năm 2012-2016; nguồn vốn tự có và vốn vay huy động khác của chủ đầu tư.

³ “2.4.2 Các quy định về quy hoạch sử dụng đất đơn vị ở: Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu phải đạt 2m²/người, trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở tối thiểu phải đạt 1m²/người;

⁴ “2.2 Yêu cầu về đơn vị ở: Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu đạt 2 m²/người. Mỗi đơn vị ở phải có tối thiểu một công viên, vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5 000 m² và đảm bảo cho các đối tượng dân cư trong đơn vị ở (đặc biệt là người cao tuổi và trẻ em) đảm bảo tiếp cận sử dụng theo QCVN 10:2014/BXD. Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi phục vụ nhóm nhà ở với bán kính phục vụ không > 300 m.”

⁵ “Điều 16. Xác định quỹ đất cho phát triển nhà ở

2. Tại các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 và loại 3 thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Chính phủ. Đối với các loại đô thị còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể của địa phương để yêu cầu chủ đầu tư phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội.”

⁶ “Điều 182. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thì không phải thực hiện phê duyệt lại theo quy định của Luật này, trừ trường hợp thuộc diện phải điều chỉnh lại nội dung của dự án do Nhà nước điều chỉnh lại quy hoạch đã phê duyệt hoặc trường hợp phải dành diện tích đất trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để xây dựng nhà ở xã hội hoặc phải dành diện tích nhà ở xã hội để cho thuê theo quy định của Luật này.”

(3). UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 09/01/2013 về phê duyệt điều chỉnh dự án Đầu tư cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 3, phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên trong đó điều chỉnh tổng mức đầu tư từ 64.440.000.000 đồng lên 65.255.921.587 đồng (*chi phí xây dựng là 29.402.387.379 đồng; chi phí GPMB là 33.251.311.532 đồng; chi phí khác là 2.602.222.676 đồng*) và Quyết định số 3658/QĐ-UBND ngày 22/11/2017 về điều chỉnh nội dung Quyết định số 2371/QĐ-UBND của UBND tỉnh với các nội dung sau điều chỉnh: quy mô dự án giai đoạn I là 6,02 ha; giai đoạn II là 4,96 ha; thời gian thực hiện dự án đến hết năm 2021.

Đối chiếu với quy định của pháp luật: Sở Kế hoạch và Đầu tư (cũ) tham mưu UBND tỉnh phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư số 3, phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên (bao gồm cả điều chỉnh) có nguồn vốn đầu tư ngoài ngân sách là không đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; khoản 3 Điều 60 Luật Xây dựng năm 2014⁷.

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

2.3.1 Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán (giai đoạn 1)

- Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công do Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Giao thông lập; Sở Giao thông Vận tải thẩm tra tại Văn bản số 898/QLDA-TT ngày 29/12/2009. Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Gia Thái Nguyên đã ban hành Quyết định số 16/QĐ-CTHG ngày 31/12/2009 về phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán, tổng giá trị là 31.429.387.498 đồng (*trong đó: chi phí xây dựng là 28.886.347.440 đồng; chi phí khác là: 2.183.394.185 đồng; chi phí lập quy hoạch là 359.645.873 đồng*).

- Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Gia Thái Nguyên đã ban hành Quyết định số 04/QLDA-TT ngày 10/01/2013 về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công và dự toán dự án Khu dân cư số 3, phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên với các nội dung sau điều chỉnh: tổng mức đầu tư là 32.004.610.055 đồng (*trong đó: chi phí xây dựng là 29.402.387.379 đồng; chi phí khác là 2.242.576.803 đồng; chi phí lập quy hoạch là 359.645.873 đồng*).

2.3.2. Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán (giai đoạn 2)

Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công do Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng giao thông lập; Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 2810/SXD-HĐXD ngày 16/11/2016, Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Gia Thái Nguyên đã ban hành Quyết định số 11/QĐ-CTHG ngày 17/11/2016 về phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán Khu dân cư số 3, phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên - Giai đoạn 2 với tổng giá trị là 25.975.446.987 đồng (*trong đó: chi phí xây dựng là 20.170.095.607 đồng; chi phí*

⁷ " Điều 12. Thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng công trình

2. Các dự án sử dụng vốn khác, vốn hỗn hợp chủ đầu tư tự quyết định đầu tư và chịu trách nhiệm."

"Điều 60. Thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng

Đối với dự án sử dụng vốn khác, chủ sở hữu hoặc đại diện chủ sở hữu quyết định đầu tư xây dựng dự án trong phạm vi quyền hạn theo quy định của pháp luật."

QLDA 436.760.843 đồng; chi phí ĐTXD 1.502.234.812 đồng; chi phí khác là: 1.410.652.922 đồng; chi phí dự phòng 2.058.216.055 đồng; chi phí lập quy hoạch là 397.486.748 đồng).

Đối chiếu với quy định của pháp luật: Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Gia Thái Nguyên phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình bao gồm cả chi phí lập quy hoạch là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 135⁸ Luật Xây dựng năm 2014.

2.4. Về cấp phép xây dựng: Dự án được miễn Giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 89⁹ Luật Xây dựng 2014.

2.5. Đánh giá tác động môi trường

Theo Văn bản đề nghị của Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Gia Thái Nguyên số 16/CV-CT ngày 23/4/2009, UBND thành phố Thái Nguyên ban hành Giấy xác nhận đăng ký bản cam kết bảo vệ môi trường số 08/GXN-UBND-TNMT ngày 29/4/2009 cho dự án Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 3 phường Tân Thịnh.

3. Thực hiện dự án đầu tư

3.1. Bồi thường, giải phóng mặt bằng

(1) UBND tỉnh và UBND thành phố Thái Nguyên ban hành 189 quyết định thu hồi đất đối với tổ chức và các hộ gia đình, với tổng diện tích đất thu hồi là 89.317,9 m² (trong ranh giới quy hoạch dự án: 87.438,4 m², ngoài ranh giới quy hoạch dự án: 1.879,5 m²) và ban hành 21 Quyết định phê duyệt phương án dự toán bồi thường, hỗ trợ GPMB với tổng số tiền 54.067.762.078 đồng (chi phí bồi thường, hỗ trợ là 53.036.231.691 đồng; chi phí tổ chức thực hiện là 1.031.530.387 đồng), trong đó giai đoạn 1: 30.131.255.466 đồng, giai đoạn 2: 23.936.506.612 đồng.

(2) Diện tích đất chưa thu hồi, chưa phê duyệt phương án bồi thường là 1.114,3 m².

(3) Nhà đầu tư chi trả tiền bồi thường GPMB theo phương án bồi thường được phê duyệt. Số kinh phí đã thực hiện chi trả là 52.268.947.071 đồng (giai đoạn 1: 29.178.909.113 đồng; giai đoạn 2: 23.090.037.958 đồng) và chuyển cho đơn vị tổ chức thực hiện bồi thường kinh phí tổ chức thực hiện là 782.942.852 đồng (giai đoạn 1: Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Thái Nguyên số tiền là 151.743.697 đồng; giai đoạn 2: Trung tâm Phát triển quỹ Nhà - Đất và Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tỉnh Thái Nguyên số tiền là 577.199.155 đồng).

(4) UBND thành phố Thái Nguyên đã ban hành Quyết định số 9874/QĐ-UBND ngày 10/9/2021 phê duyệt quyết toán chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 với tổng giá trị là 29.762.487.295 đồng (chi phí bồi thường, hỗ trợ GPMB là 29.178.909.113 đồng; chi phí tổ chức hiện là 583.578.182 đồng).

⁸ "Điều 135. Dự toán xây dựng

2. Nội dung dự toán xây dựng gồm chi phí về xây dựng, thiết bị, quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và dự phòng."

⁹ "Điều 89. Đối tượng và các loại giấy phép xây dựng

2. Công trình được miễn giấy phép xây dựng gồm: Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng được Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư."

Đối chiếu với quy định của pháp luật: Trong thời gian thực hiện dự án, UBND thành phố Thái Nguyên (cũ) chưa thực hiện thu hồi, giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích đất còn lại của dự án (1.114,3 m²) là không thực hiện đầy đủ trách nhiệm thu hồi đất theo quy định tại Điều 62, Điều 66 Luật Đất đai năm 2013.

3.2. Giao đất

- UBND tỉnh đã ban hành 08 quyết định giao đất cho Nhà đầu tư (Quyết định: số 2326/QĐ-UBND ngày 18/09/2009, số 291/QĐ-UBND ngày 05/02/2010, số 918/QĐ-UBND ngày 07/04/2011, số 1075/QĐ-UBND ngày 28/05/2012, số 220/QĐ-UBND ngày 31/01/2013, số 3694/QĐ-UBND ngày 30/12/2016, số 2157/QĐ-UBND ngày 17/07/2017, số 2967/QĐ-UBND ngày 28/09/2020) với tổng diện tích là 86.866,4 m² đất để thực hiện dự án.

- Sở Tài Nguyên và Môi trường đã tổ chức bàn giao đất cho Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Gia Thái Nguyên trên thực địa với tổng diện tích là 86.392 m² để thực hiện dự án (trong đó giai đoạn 1 bàn giao 06 đợt các ngày: 29/9/2010, 20/5/2011, 12/7/2012, 26/3/2013, 23/5/2016, 11/6/2018); giai đoạn 2 bàn giao 03 đợt các ngày: 04/01/2017, 20/7/2017, 20/10/2020). Diện tích đất chưa bàn giao tại thực địa là 474,4 m².

3.3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính đất

3.3.1. Thực hiện nghĩa vụ tài chính đất

- Tiền bảo vệ đất trồng lúa: Nhà đầu tư đã nộp đủ số tiền là 105.105.000 đồng theo Quyết định số 11204/QĐ-UBND ngày 20/10/2016 của UBND tỉnh Thái Nguyên.

3.3.2. Xác định giá trị khu đất và thực hiện nộp tiền sử dụng đất

- Trên cơ sở đề nghị của Sở Tài chính tại các Tờ trình: số 2028/TTr-STC ngày 23/12/2010, số 765/TTr-STC ngày 16/4/2013, số 4956/TTr-STC ngày 22/12/2017 và số 5230/TTr-STC ngày 20/12/2019, UBND tỉnh ban hành các Quyết định: số 3179/QĐ-UBND ngày 24/12/2010 về việc phê duyệt mức thu tiền sử dụng đất; số 820/QĐ-UBND ngày 03/5/2013 về phê duyệt phương án bù trừ mức thu tiền sử dụng đất; số 4090/QĐ-UBND ngày 28/12/2017 về phê duyệt phương án tài chính và số 4393/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh phương án tài chính dự án Khu dân cư số 3, phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên.

- Theo các Quyết định nêu trên, tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là 140.714.527.500 đồng, chi phí được trừ vào tiền sử dụng đất (trong đó có chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, lãi vay ngân hàng) là 124.174.120.817 đồng.

- Số tiền sử dụng đất theo báo cáo của Công ty còn phải nộp là 16.540.406.683 đồng. Công ty đã thực hiện nộp số tiền sử dụng đất là 16.540.406.683 đồng.

Đối chiếu với quy định của pháp luật: Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh phê duyệt mức thu tiền sử dụng đất, phê duyệt Phương án tài chính của Dự án, trong đó có đối trừ chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, lãi vay ngân hàng vào tiền sử

dụng đất phải nộp cho Dự án là không có trong quy định của pháp luật về đất đai, không theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất được sửa đổi tại khoản 1 Điều 4 Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ¹⁰, điểm b khoản 4 Điều 29 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.¹¹ Đến nay, Dự án chưa được xác định lại giá đất theo Kết luận Thanh tra số 1046/KL-TTTP ngày 01/7/2021 của Thanh tra Chính phủ.

3.4. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

UBND tỉnh ban hành các Quyết định: số 248/QĐ-UBND ngày 28/01/2011, số 1648/QĐ-UBND ngày 29/6/2011, số 1303/QĐ-UBND ngày 21/6/2012, số 743/QĐ-UBND ngày 21/4/2014, số 1914/QĐ-UBND ngày 03/8/2015, số 1393/QĐ-UBND ngày 20/6/2016; số 2033/QĐ-UBND ngày 12/7/2018; số 1259/QĐ-UBND ngày 14/5/2019; số 2302/QĐ-UBND ngày 01/7/2021 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 TNHH Xây dựng Hoàng Gia Thái Nguyên với diện tích là 32.930,80 m², tương ứng với 158 thửa đất ở.

3.5. Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật

Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Gia Thái Nguyên ban hành 08 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 48.803.850.935 đồng (giai đoạn 1: 26.186.076.431 đồng; giai đoạn 2: 22.617.774.504 đồng), bao gồm các hạng mục sau:

- Giai đoạn 1: hạng mục đường giao thông san lấp mặt bằng là 21.683.006.911 đồng; cấp điện: 2.869.430.000 đồng; cấp nước: 896.282.000 đồng; hệ thống công bề, cấp thông tin: 737.357.520 đồng.

- Giai đoạn 2: hạng mục đường giao thông san nền, thoát nước là 19.068.156.629 đồng; cấp nước là 1.164.564.875 đồng; cấp điện sinh hoạt là 1.409.327.000 đồng; cấp điện chiếu sáng công cộng: 975.726.000 đồng.

- Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng Thái Nguyên có Báo cáo số 147/2023/TTKĐ-PKDCLXD ngày 18/7/2023 kiểm định chất lượng, xác định khối lượng đã thi công theo hiện trạng.

¹⁰ "Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất đã ứng trước tiền để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thì được trừ số tiền đã bồi thường về đất, hỗ trợ về đất vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước; mức được trừ không vượt quá số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp".

¹¹ "Người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.

Trường hợp người được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tính vào vốn đầu tư của dự án.

- Sở Xây dựng có Văn bản số 302/SXD-QLXD ngày 23/01/2025 thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu dân cư số 3 phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên (đối với công trình hạ tầng kỹ thuật theo nội dung Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 05/6/2009 của UBND tỉnh).

- Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Thái Nguyên có Văn bản số 65/NT-PCCC ngày 07/02/2024 về chấp nhận kết quả nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy của Dự án giai đoạn 1 và giai đoạn 2.

3.6. Đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ

Đến thời điểm thanh tra, theo báo cáo của Nhà đầu tư, trong phạm vi ranh giới dự án đã có 128 công trình đã xây nhà ở.

4. Hoạt động kinh doanh bất động sản

Theo tài liệu Nhà đầu tư cung cấp:

- Hợp đồng góp vốn: Từ tháng 4/2010 đến tháng 01/2023, Nhà đầu tư đã ký kết 63 hợp đồng góp vốn với diện tích 15.338,36 m²; tổng giá trị hợp đồng góp vốn là 86.991.689.549 đồng, tổng số tiền đã thu là 85.383.199.549 đồng.

- Hợp đồng chuyển nhượng: Từ tháng 7/2011 đến tháng 12/2025, Nhà đầu tư đã ký kết 92 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với 109 ô đất, diện tích là 22.935,6 m² với giá trị hợp đồng là 142.891.891.001 đồng, tổng số tiền đã thu 142.891.891.001 đồng.

5. Thực hiện nghĩa vụ thuế

Theo tài liệu do Nhà đầu tư cung cấp:

5.1. Thuế giá trị gia tăng

- Thuế giá trị gia tăng đầu vào đã kê khai từ 01/6/2009 đến 31/12/2025 là: 7.399.383.996 đồng.

- Thuế giá trị gia tăng đầu ra đã kê khai cho hoạt động góp vốn và chuyển nhượng bất động sản từ tháng 4/2010 đến 31/12/2025 là 6.540.232.684 đồng.

- Kê khai theo hóa đơn xuất cho UBND thành phố Thái Nguyên là 3.509.844.476 đồng (giá trị hạ tầng).

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 giá tính 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).

5.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp

- Doanh thu từ hoạt động góp vốn và chuyển nhượng bất động sản của dự án đã hạch toán và kê khai (từ tháng 4/2010 đến 31/12/2025) số tiền là 161.163.857.866 đồng.

- Tổng chi phí dự án đã hạch toán đến 31/12/2025 là 192.169.971.459 đồng; chi phí đã kết chuyển giá vốn là 142.883.657.986 đồng; chi phí theo dõi dở dang là 49.286.313.473 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 Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 3 phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên (*nay thuộc phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên*) triển khai góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở, thu hút vốn đầu tư ngoài ngân sách, 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 trên phần diện tích đã được giao.

2. Tồn tại, hạn chế, vi phạm

2.1. Việc chấp hành pháp luật về đầu tư

Việc lựa chọn chủ đầu tư 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; không thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 13 Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ.

Trách nhiệm thuộc về: Sở Kế hoạch và Đầu tư (cũ) không tham mưu cho UBND tỉnh lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

2.2. Việc chấp hành pháp luật về đất đai

- UBND thành phố Thái Nguyên (cũ) 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 vẫn còn 1.114,3 m² đất trong phạm vi ranh giới dự án chưa được thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trách nhiệm thuộc về: UBND thành phố Thái Nguyên (cũ).

- Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh xác định tiền sử dụng đất, phê duyệt phương án tài chính và đối trừ chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, lãi vay ngân hàng để xác định tiền sử dụng đất phải nộp cho dự án Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư số 3, phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên là chưa phù hợp theo quy định tại

điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 được sửa đổi tại khoản 1 Điều 4 Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ và điểm b khoản 4 Điều 29 Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ. Dự án chưa được xác định lại giá đất theo quy định.

Trách nhiệm thuộc về: Sở Tài chính

2.3. Việc chấp hành pháp luật về quy hoạch, lập, thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

2.3.1. Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500

UBND thành Phố Thái Nguyên (cũ) điều chỉnh quy hoạch không bố trí đất cây xanh là không phù hợp theo quy định tại mục 2.4.2, Chương 2, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng; mục 2.2, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng; chưa bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 16, khoản 1 Điều 182 Luật Nhà ở năm 2014.

Trách nhiệm thuộc về: UBND thành phố Thái Nguyên (cũ) và Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Gia Thái Nguyên.

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

Sở Kế hoạch và Đầu tư (cũ) tham mưu UBND tỉnh phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng Khu dân cư số 3, phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên (bao gồm cả điều chỉnh) có nguồn vốn đầu tư ngoài ngân sách là không đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ; khoản 3 Điều 60 Luật Xây dựng năm 2014.

Trách nhiệm thuộc về: Sở Kế hoạch và Đầu tư (cũ)

2.3.3. Lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng

Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Gia Thái Nguyên phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình bao gồm cả chi phí lập quy hoạch là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 135 Luật Xây dựng 2014.

Trách nhiệm thuộc về: Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Gia Thái Nguyên.

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 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. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp các sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, các cơ quan chức năng và UBND phường Phan Đình Phùng rà soát hồ sơ đầu tư dự án, hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện lập hồ sơ điều chỉnh dự án đầu tư, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, ranh giới dự án để đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, môi trường để dự án được hoàn thành, đảm bảo đúng quy định pháp luật.

1.3. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng, UBND phường Phan Đình Phùng rà soát hồ sơ giao đất và diện tích đất thực tế đã giao cho Nhà đầu tư thực hiện Dự án; tham mưu cho UBND tỉnh xác định lại giá đất để tính thu tiền sử dụng đất đúng, đủ theo quy định pháp luật.

1.4. Giao UBND phường Phan Đình Phùng:

- Rà soát, thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích 1.114,3 m² đất; phê duyệt quyết toán bồi thường GPMB giai đoạn 2 theo quy định để đảm bảo thực hiện, hoàn thành Dự án, không gây thất thoát ngân sách.

- Rà soát diện tích đất đã thu hồi, bồi thường GPMB nhưng chưa được giao đất để quản lý sử dụng theo quy định.

1.5. Giao Thuế tỉnh Thái Nguyên rà soát, xác định nghĩa vụ thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Gia Thái Nguyên sau khi có quyết định phê duyệt giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Dự án.

2. Đối với Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Gia Thái Nguyên

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 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; có trách nhiệm đối với các khách hàng đã tham gia góp vốn với Công ty tại Dự án.

3. Sở Tài chính, UBND phường Phan Đình Phùng rà soát, tổ chức kiểm điểm các đơn vị, cá nhân để xảy 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 luận thanh tra dự án Xây dựng cơ sở hạ tầng Khu dân cư số 3 phường Tân Thịnh, thành phố Thái Nguyên./.

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);
- Các Sở: Tài chính; Xây dựng; Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND phường Phan Đình Phùng;
- Công ty TNHH Xây dựng Hoàng Gia TN;
- 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, HSTTr.

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



Cao Minh Luận