

## KẾT LUẬN THANH TRA

### Dự án Khu dân cư số 4, phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên (nay thuộc phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên)

Thực hiện Quyết định số 24/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 Thái Nguyên, trong đó có dự án Khu dân cư số 4, phường Túc Duyên (nay thuộc phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên).

Từ ngày 26/01/2026 đến ngày 22/02/2026, Đoàn thanh tra đã tiến hành kiểm tra, xác minh thông tin tài liệu được cung cấp bởi Công ty Cổ phần Hỗ trợ phát triển Công nghệ DETECH; Sở Tài Chính; Sở Nông nghiệp và Môi trường; Sở Xây dựng; UBND phường Phan Đình Phùng và các cá nhân có liên quan cung cấp.

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 Khu dân cư số 4, phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay thuộc phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên) được UBND tỉnh chấp thuận Chủ trương đầu tư, chấp thuận Nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Hỗ trợ phát triển Công nghệ DETECH (địa chỉ: Số 8, đường Tôn Thất Thuyết, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội) tại Quyết định số 2615/QĐ-UBND ngày 21/11/2007, với diện tích đất dự kiến thực hiện dự án là 63.000 m<sup>2</sup>; tổng mức đầu tư là 104.120 triệu đồng; tiến độ thực hiện dự án đến năm 2012.

#### 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 1.622 m<sup>2</sup> trong phạm vi ranh giới dự án chưa thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng; vướng mắc về pháp lý để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Nhà đầu tư đã ứng tiền để cơ quan nhà nước thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, đã đầu tư xây dựng một phần hạ tầng, song hiện nay theo Điều 255 Luật Đất đai 2024 thì Dự án còn vướng mắc về pháp lý đối với việc giao đất, do: Dự án chưa thực hiện thủ tục đầu tư theo pháp luật về đầu tư và không thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật 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 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 kiểm tra thực tế khối lượng, chất lượng các hạng mục công trình của dự án; không xác minh nội dung kinh doanh bất động sản của Nhà đầu tư với các hộ dân.

## II. KẾT QUẢ KIỂM TRA

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

(1) UBND thành phố Thái Nguyên có Văn bản số 574/CV-UB ngày 03/12/2004 về việc lập dự án đầu tư Khu dân cư phía Đông trung tâm thành phố Thái Nguyên.

(2) Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 1118/TĐ-KH ngày 16/12/2004, UBND tỉnh có Văn bản số 1358/CV-UB ngày 31/12/2004 về việc cho phép Công ty Cổ phần Hỗ trợ phát triển Công nghệ Hà Nội (DETECH) lập dự án đầu tư Khu dân cư phía Đông trung tâm thành phố Thái Nguyên, tại phường Túc Duyên có địa giới: phía Bắc giáp đê Sông Cầu; phía Nam giáp đường Bến Oánh; phía Đông giáp Cầu phao Oánh và Khu dân cư đã quy hoạch; phía Tây giáp Nhà máy nước Túc Duyên và Khu dân cư hiện có.

(3) Sở Tài chính không cung cấp được hồ sơ, tài liệu việc thẩm định chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư; văn bản tham gia ý kiến thẩm định của các sở, ngành, địa phương có liên quan.

#### ***Đối chiếu quy định của pháp luật:***

- Văn bản số 1358/CV-UB ngày 31/12/2004 của UBND tỉnh không phải văn bản lựa chọn Nhà đầu tư được thực hiện theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 05/10/2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê<sup>1</sup>.

- Theo quy định tại Điều 4 và Điều 7 Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 05/10/2001; khoản 1 Điều 5, khoản 1 và khoản 4 Điều 8, khoản 1 Điều 11 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ; khoản 2 Điều 7 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ; điểm d khoản 3 Điều 4 Luật Đầu tư năm 2020 và khoản 3 Điều 15 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở thì Dự án phải thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư, chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư nhưng đến nay chưa thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định.

<sup>1</sup> Điều 4. Hình thức lựa chọn chủ đầu tư

Hình thức lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở được tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư thực hiện như sau:

1. Lựa chọn chủ đầu tư là các doanh nghiệp trong nước (sau đây gọi chung là chủ đầu tư dự án):

a) Chủ đầu tư các dự án do Chủ tịch uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi chung là uỷ ban nhân dân cấp tỉnh) nơi có dự án quyết định;

## 2. Việc lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật

### 2.1. Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500

(1) Quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 4, phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1053/QĐ-UBND ngày 09/6/2005 với diện tích đất nghiên cứu quy hoạch là 270.400 m<sup>2</sup>, trong đó: phía Bắc giáp đê sông Cầu; phía Nam giáp đường bến Oánh; phía Đông giáp cầu phao Oánh và khu tái định cư đang xây dựng; phía Tây giáp nhà máy nước Túc Duyên và khu tái định cư đang xây dựng. Quy hoạch thể hiện đầy đủ các chỉ tiêu kỹ thuật, quy mô của các công trình hạ tầng kỹ thuật.

(2) Quy hoạch chi tiết được điều chỉnh lần thứ nhất tại Quyết định số 1168/QĐ-UBND ngày 21/5/2010 của UBND tỉnh; điều chỉnh cục bộ lần thứ 2 tại Quyết định số 1052/QĐ-UBND ngày 23/5/2012 của UBND tỉnh, theo đó diện tích quy hoạch thực hiện dự án là 43.561,0 m<sup>2</sup>, cơ cấu sử dụng đất gồm: đất quy hoạch chia lô là 21.403 m<sup>2</sup>, đất tái định cư là 450 m<sup>2</sup>, đất dân cư hiện có là 1.324 m<sup>2</sup>, đất công trình công cộng là 235 m<sup>2</sup>, đất kinh doanh dịch vụ là 285 m<sup>2</sup>, đất giao thông là 19.691,8 m<sup>2</sup>, đất hạ tầng kỹ thuật là 172,2 m<sup>2</sup>.

#### **Đối chiếu quy định của pháp luật:**

- Hồ sơ phê duyệt quy hoạch lần đầu chưa có tài liệu về lập nhiệm vụ quy hoạch theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch, xây dựng<sup>2</sup>.

- Hồ sơ quy hoạch chưa có tài liệu xác định mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải tại đồ án theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 24 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ<sup>3</sup>.

- Nội dung quy hoạch chi tiết (bao gồm cả điều chỉnh) chưa bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định chuyển tiếp tại khoản 1 Điều 182 Luật Nhà ở năm 2014, điểm c khoản 5 Điều 198 Luật Nhà ở năm 2023.

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

(1) Hồ sơ đề nghị phê duyệt dự án: Công ty Cổ phần Hỗ trợ phát triển Công nghệ DETECH có Tờ trình số 01/TT-QHKT ngày 05/4/2007 và Tờ trình số 02/TT-QHKT ngày 06/5/2007 đề nghị phê duyệt dự án đầu tư Khu dân cư số 4, phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên.

(2) Thẩm định hồ sơ: Các Sở: Xây dựng, Tài Nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính có văn bản tham gia ý kiến về dự án đầu tư Khu dân

<sup>2</sup> Điều 2. Trình tự lập và phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng

Quy hoạch xây dựng được thể hiện trên đồ án quy hoạch xây dựng và được thực hiện theo trình tự sau đây:

1. Lập, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng.

<sup>3</sup> Điều 24. Nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị

4. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

d) Xác định mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

cur số 4, phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên<sup>4</sup>.

(3) Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 1345/SKH&ĐT-KT ngày 13/11/2007, UBND tỉnh Thái Nguyên có Quyết định số 2615/QĐ-UBND ngày 21/11/2007 về việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình Khu dân cư số 4, phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên, trong đó có nội dung:

- Đơn vị thực hiện khảo sát xây dựng, lập dự án: Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc, kỹ thuật và Môi trường NDC; Trung tâm Tư vấn kiến trúc và Xây dựng.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Hỗ trợ phát triển Công nghệ DETECH.

- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng khu dân cư mới theo kiến trúc hiện đại, có cơ sở hạ tầng thuận tiện phục vụ đời sống sinh hoạt của người dân. Khai thác tốt cảnh quan bên bờ sông Cầu.

- Quy mô dự án: Diện tích sử dụng đất là 63.000 m<sup>2</sup>, xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của khu dân cư gồm các hạng mục: San nền, đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện khu dân cư và điện chiếu sáng đường nội bộ, hệ thống thông tin liên lạc.

- Tổng mức đầu tư: 104.120 triệu đồng, trong đó: chi phí xây lắp là 75.240 triệu đồng; chi phí thiết bị là 900 triệu đồng; chi phí bồi thường, GPMB là 11.949 triệu đồng; chi phí khác là 6.566 triệu đồng; chi phí dự phòng là 9.465 triệu đồng.

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Nhà đầu tư; vốn vay các tổ chức tín dụng; vốn huy động của người mua nhà, các cá nhân, các thành phần kinh tế khác.

- Thời gian thực hiện: Năm 2008 - 2012.

#### ***ĐỐI CHIẾU QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT:***

- Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh phê duyệt dự án có nguồn vốn ngoài ngân sách không đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 11 Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình<sup>5</sup>.

- Hồ sơ không có tài liệu thể hiện căn cứ xác định chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng là 11.949 triệu đồng, cơ cấu tổng mức đầu tư chưa đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 99/2007/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình<sup>6</sup>.

- Nhà đầu tư chưa thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư để phù hợp với quy hoạch

<sup>4</sup> Sở Xây dựng có Văn bản số 960/SXD-QHKT ngày 26/10/2007; Sở Tài Nguyên và Môi trường có Văn bản số 947/STNMT-ĐKĐĐ ngày 08/6/2007; Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 535/SKHĐT-KT ngày 08/6/2007; Sở Tài chính có Văn bản số 1789/CV-STC ngày 08/10/2007.

<sup>5</sup> Điều 11. Thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng công trình

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

<sup>6</sup> Điều 4. Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng công trình

2. Tổng mức đầu tư bao gồm: chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng.

chi tiết điều chỉnh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 36 Luật Xây dựng năm 2003<sup>7</sup>.

- Theo quy định chuyên tiếp tại khoản 1 Điều 182 Luật Nhà ở năm 2014, điểm c khoản 5 Điều 198 Luật Nhà ở năm 2023: Dự án thuộc trường hợp phải dành diện tích đất ở trong dự án để xây dựng nhà ở xã hội; song đến thời điểm thanh tra, Dự án chưa bổ sung nội dung dành một phần diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội.

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

(1) Nhà thầu tư vấn khảo sát, lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình: Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc, kỹ thuật và Môi trường NDC.

(2) Theo kết quả thẩm tra của Công ty Cổ phần Tư vấn kỹ thuật và Đầu tư xây dựng ACOCI, Công ty Cổ phần Hỗ trợ phát triển Công nghệ DETECH có Quyết định số 910/QĐ-DETECH ngày 09/10/2008 về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình, trong đó tổng mức đầu tư là 26.031.626.000 đồng, gồm:

- Chi phí xây dựng: 21.211.563.486 đồng
- Chi phí thiết bị: 900.000.000 đồng
- Chi phí dự phòng, khác: 3.920.062.514 đồng

(3) Công ty Cổ phần Hỗ trợ phát triển Công nghệ DETECH có Quyết định số 1706/QĐ-DETECH ngày 17/6/2014 về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán giai đoạn 2 dự án, trong đó có nội dung:

- Hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2 của dự án gồm 2 khu: Khu A có diện tích 3.876,83 m<sup>2</sup>, khu B có diện tích 5.901,57 m<sup>2</sup>.

- Tổng giá trị dự toán: 6.049.895.000 đồng.

#### **Đối chiếu quy định của pháp luật:**

- Thiết kế bản vẽ thi công có một số nội dung chưa phù hợp với thiết kế cơ sở dự án được phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 59 Luật Xây dựng năm 2003<sup>8</sup>, cụ thể:

STT	Nội dung	Thiết kế BVTC	Thiết kế cơ sở
1	Kết cấu áo đường	Đá thấm nhập nhựa dày 6 cm, cấp phối đá dăm loại I dày 25cm	BTN hạt mịn dày 6-8cm, BTN hạt trung dày 4-5cm, cấp phối đá dày 25-35 cm
2	Bề rộng nền đường	Mặt cắt 1-1: rộng mặt đường 7,5m, hè đường 5,6m; Mặt cắt 2-2: rộng mặt đường	Mặt cắt 1-1: rộng mặt đường 7,5m, hè đường 6m; Mặt cắt 2-2: rộng mặt đường

<sup>7</sup> Điều 36. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng công trình

1. Dự án đầu tư xây dựng công trình phải đảm bảo các yêu cầu chủ yếu sau đây:

a) Phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành và quy hoạch xây dựng;

<sup>8</sup> Điều 59. Thẩm định, phê duyệt thiết kế xây dựng công trình

2. Các bước thiết kế tiếp theo do chủ đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt, nhưng không được trái với thiết kế cơ sở đã được phê duyệt.

		7,5m, hè đường 9,0m. <i>Mặt cắt 3-3</i> : rộng mặt đường 5m, hè đường 7,0m	7,5m, hè đường 4,5m. <i>Mặt cắt 3-3</i> : rộng mặt đường 7,5 m, hè đường 9,0m
3	Vĩa hè	Lát gạch block tự chèn dày 6cm, dưới đệm cát dày 10cm	Lát gạch block tự chèn dày 6cm, dưới đệm cát dày 5cm
4	Thoát nước mưa	Rãnh xây gạch B400-600.	Cống tròn bê tông D400-1000.
5	Thoát nước thải	Thiết kế chung với hệ thống thoát nước mưa	Thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa, dùng ống cống D300

- Nội dung hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2 của dự án không thể hiện tại bản vẽ thiết kế cơ sở trong hồ sơ dự án, song có thể hiện tại hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công do Nhà đầu tư phê duyệt là chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 59 Luật Xây dựng năm 2003.

#### **2.4. Đánh giá tác động môi trường**

UBND thành phố Thái Nguyên có Văn bản số 32/GXN-UBND-TNMT ngày 20/9/2007 xác nhận đăng ký cam kết bảo vệ môi trường đối với dự án Khu dân cư số 4, phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên.

### **3. Việc thực hiện Dự án đầu tư**

#### **3.1. Thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất**

(1) Diện tích đất thực hiện Dự án theo quy hoạch chi tiết 1/500 sau điều chỉnh là 43.561 m<sup>2</sup>. Diện tích đất phải thu hồi, bồi thường theo Bản đồ phục vụ bồi thường giải phóng mặt bằng do Công ty Đo đạc và Bản đồ Thái Đô lập, Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt tháng 8/2008 khoảng 39.519,6 m<sup>2</sup>; diện tích đất ở hiện trạng là 1.324 m<sup>2</sup>; diện tích đường giao thông bờ kè sông Cầu hiện trạng khoảng 2.717,4 m<sup>2</sup>.

(2) UBND thành phố Thái Nguyên đã ban hành: 161 Quyết định thu hồi đất, diện tích là 41.090,7 m<sup>2</sup> (trong ranh giới dự án 37.963,6 m<sup>2</sup>; ngoài ranh giới dự án 3.127,1 m<sup>2</sup>); 03 Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, với tổng số tiền là 8.442.002.051 đồng (*chi phí bồi thường, hỗ trợ là 8.276.478.016 đồng; chi phí tổ chức thực hiện là 165.524.035 đồng*).

(3) Nhà đầu tư đã phối hợp với UBND phường Túc Duyên và Tổ trưởng tổ dân phố thực hiện tự thỏa thuận chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ dân, số tiền Công ty Cổ phần Hỗ trợ phát triển Công nghệ DETECH đã ứng chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là 8.347.771.266 đồng.

(4) UBND thành phố Thái Nguyên đã ban hành quyết định phê duyệt quyết toán chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng số tiền là 8.347.771.266 đồng.

(5) Diện tích đất chưa thực hiện thống kê, kiểm đếm, ban hành quyết định thu hồi và phê duyệt phương án bồi thường GPMB là 1.622 m<sup>2</sup>. Đối chiếu với

Quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án, diện tích này thuộc khu vực đất giao thông, đất chia lô, đất thương mại dịch vụ.

- Ngày 24/6/2025, các Sở, ngành: Sở Tài chính, Thanh tra tỉnh, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công thương, Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Công an tỉnh Thái Nguyên, UBND thành phố Thái Nguyên và Công ty Cổ phần Hỗ trợ phát triển Công nghệ DETECH (Nhà đầu tư) đã họp và thống nhất: *“Nhà đầu tư lập hồ sơ điều chỉnh ranh giới dự án không bao gồm phần diện tích chưa thu hồi, bồi thường được các hộ dân đồng thuận giữ lại theo hiện trạng đang sinh sống, ở ổn định; điều chỉnh các nội dung liên quan theo ranh giới đề nghị điều chỉnh. Ranh giới đề nghị điều chỉnh phải đảm bảo mục tiêu dự án đã được phê duyệt, đảm bảo hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo kết nối và các điều kiện khác theo quy định. Nhà đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định lại giá đất theo Kết luận thanh tra của Thanh tra Chính phủ; thực hiện nghiệm thu các hạng mục công trình, lập hồ sơ quyết toán theo quy định để làm cơ sở bàn giao công trình theo quy định”*.

- Ngày 05/11/2025, Nhà đầu tư có Văn bản số 511/CV-DETECH đề nghị điều chỉnh ranh giới thực hiện dự án không bao gồm diện tích chưa thu hồi, bồi thường được các hộ dân đồng thuận giữ lại theo hiện trạng đang sinh sống, ở ổn định. Theo Báo cáo và cam kết của Nhà đầu tư, việc dừng thực hiện dự án không ảnh hưởng đến mục tiêu dự án, đảm bảo tính đồng bộ, kết nối của hệ thống hạ tầng, không ảnh hưởng đến đời sống của nhân dân, phương án dừng thực hiện được người dân đồng tình, ủng hộ.

(6) Diện tích đất đã được UBND tỉnh giao cho Nhà đầu tư thực hiện dự án 37.140,1 m<sup>2</sup> (*Quyết định số 2874/QĐ-UBND ngày 17/11/2008; số 1776/QĐ-UBND ngày 28/7/2009; số 3418/QĐ-UBND ngày 27/10/2020*), gồm: đất ở để xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê: 21.264,9 m<sup>2</sup>; đất đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật: 15.875,2 m<sup>2</sup>.

### **3.2. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đất**

(1) Tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa: Nhà đầu tư đã thực hiện nộp đầy đủ số tiền là 601.254.000 đồng vào ngân sách Nhà nước theo các quyết định phê duyệt của UBND thành phố Thái Nguyên.

(2) Việc xác định giá trị khu đất và thực hiện nộp tiền sử dụng đất:

- Ngày 30/12/2008, Liên ngành gồm Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Cục thuế tỉnh, UBND thành phố Thái Nguyên đã họp và xác định phương án tính tiền sử dụng đất Nhà đầu tư phải nộp dự án Khu dân cư số 4, phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên.

- Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 2481/TTr-STC ngày 31/12/2008, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày /01/2009, phê duyệt giá đất để giao cho Công ty Cổ phần Hỗ trợ phát triển Công nghệ DETECH

xây nhà để bán và cho thuê tại Khu dân cư số 4, phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên, theo đó: giá thu tiền sử dụng đất là 303.838 đồng/m<sup>2</sup>; diện tích đất giao cho Nhà đầu tư là 28.176 m<sup>2</sup>; tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là 8.560.928.604 đồng, Nhà đầu tư đã thực hiện nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.

- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đã nộp là 93.603.456 đồng.

***Đối chiếu quy định của pháp luật:***

- Thời điểm xác định giá đất: Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 đã được bổ sung bởi khoản 1 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ: “2. *Giá đất tính thu tiền sử dụng đất: Khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp thời điểm bàn giao đất không đúng với thời điểm ghi trong quyết định giao đất thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng đất được giao tại thời điểm bàn giao đất thực tế...*”. Đến tháng 4/2011, Nhà đầu tư được bàn giao đất trên thực địa (đợt 1), do vậy UBND thành phố Thái Nguyên, Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh phê duyệt giá đất từ thời điểm tháng 01/2009 là chưa phù hợp.

- 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 chưa phù hợp, do 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: hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp chỉ áp dụng đối với 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 xét duyệt cho Nhà đầu tư ứng trước.

**3.3. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:** UBND tỉnh ban hành 04 Quyết định (số 691/QĐ-UBND ngày 12/4/2013, số 257/QĐ-UBND ngày 27/01/2014, số 3324/QĐ-UBND ngày 25/10/2021, số 1019/QĐ-UBND ngày 16/4/2020) về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở cho Công ty Cổ phần Hỗ trợ phát triển Công nghệ DETECH đối với 160 thửa đất ở, tương ứng tổng diện tích là 20.438,2 m<sup>2</sup>.

**3.4. Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:**

(1) Việc lựa chọn nhà thầu tư vấn, xây lắp:

- Đơn vị tư vấn giám sát: Công ty Cổ phần tư vấn kỹ thuật và Đầu tư xây dựng ACOCI.

- Đơn vị thi công xây lắp các hạng mục: Công ty Cổ phần kinh doanh Xây lắp và Bất động sản Tiên Phát; Công ty Cổ phần Tu tạo và Phát triển nhà; Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây dựng và Thương mại Thái Bình Dương; Công ty

Cổ phần nước sạch Thái Nguyên; Chi nhánh giống cây nông lâm nghiệp Thái Nguyên; Công ty TNHH KT Xanh.

(2) Kết quả thực hiện (theo hồ sơ, tài liệu do Nhà đầu tư cung cấp): Từ tháng 10/2009 đến tháng 12/2016, Nhà đầu tư đã thực hiện tổ chức thi công cơ bản hoàn thành các hạng mục công trình theo quy hoạch và thiết kế được phê duyệt; tổng giá trị khối lượng công việc đã được nghiệm thu, thanh toán là 23.993.465.056 đồng, trong đó: hạng mục đường giao thông, san nền với giá trị là 21.335.822.804 đồng, hạng mục cấp thoát nước là 1.055.522.925 đồng, hạng mục điện chiếu sáng là 1.485.294.327 đồng, hạng mục cây xanh là 116.825.000 đồng.

(3) Hồ sơ quản lý chất lượng xây dựng do Công ty Cổ phần Hỗ trợ phát triển Công nghệ DETECH tổ chức thực hiện gồm: kết quả thí nghiệm tại hiện trường (*độ chặt của đất đắp, cường độ nén vừa xi măng, cường độ nén bê tông...*); 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*); nhật ký thi công; bản vẽ hoàn công; hồ sơ nghiệm thu khối lượng hoàn thành.

(4) Nhà đầu tư đã bàn giao: Bàn giao tuyến đường RD01 và RD01 kéo dài cho Ban Quản lý thực hiện dự án xây dựng cấp bách hệ thống chống lũ lụt sông Cầu kết hợp hoàn thiện hạ tầng đô thị hai bên bờ Sông Cầu, tỉnh Thái Nguyên (*Biên bản bàn giao hạ tầng ngày 20/6/2017*); hạng mục nền mặt đường, vỉa hè, cây xanh tạm bàn giao cho UBND thành phố Thái Nguyên quản lý (*Biên bản làm việc ngày 15/9/2017 giữa Nhà đầu tư với Phòng Quản lý đô thị và UBND phường Túc Duyên*); hạng mục điện sinh hoạt bàn giao cho Công ty Điện lực Thái Nguyên quản lý, khai thác (*Biên bản bàn giao ngày 24/10/2025*); hạng mục cấp nước bàn giao cho Công ty Cổ phần nước sạch Thái Nguyên sử dụng, khai thác kinh doanh (*Biên bản bàn giao ngày 21/6/2025*).

#### **Đối chiếu quy định của pháp luật:**

- Nhà đầu tư chưa thực hiện việc quyết định lựa chọn hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy định tại Điều 45 Luật Xây dựng năm 2003<sup>9</sup>.

- Nhà thầu thi công xây dựng chưa thực hiện lập hệ thống quản lý thi công xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng<sup>10</sup>. Hồ sơ

<sup>9</sup> Điều 45. Nội dung, hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình

1. Nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình bao gồm quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ, an toàn lao động và môi trường xây dựng.

2. Căn cứ điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân, người quyết định đầu tư, chủ đầu tư xây dựng công trình quyết định lựa chọn một trong các hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình sau đây:

a) Chủ đầu tư xây dựng công trình thuê tổ chức tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

b) Chủ đầu tư xây dựng công trình trực tiếp quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

<sup>10</sup> Điều 18. Tổ chức quản lý chất lượng thi công xây dựng công trình

2. Nhà thầu thi công xây dựng công trình phải có hệ thống quản lý chất lượng để thực hiện nội dung quản lý chất lượng thi công xây dựng công trình được quy định tại Điều 19, Điều 20 của Nghị định này.

quản lý chất lượng chưa cung cấp được tài liệu thể hiện vị trí mỏ đất, kết quả thí nghiệm vật liệu đất đắp tại mỏ đất; vị trí đổ đất hữu cơ, đất yếu; nhật ký vận chuyển đất đắp, đất đổ thải theo quy định; chứng chỉ xuất xứ, chất lượng của một số vật liệu như ống cấp nước sạch, dây điện...; không có tài liệu thể hiện sự tham gia quản lý chất lượng trong suốt quá trình xây dựng của chính quyền địa phương hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Nhà đầu tư chưa tổ chức lập giám sát chất lượng thi công xây dựng công trình theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ. Mẫu dấu bản vẽ hoàn công lập không đúng theo quy định tại Phụ lục 6 Thông tư số 27/2009/TT-BXD ngày 01/7/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

- Theo hồ sơ dự án, các hạng mục công trình đã được đưa vào sử dụng, song Nhà đầu tư chưa thực hiện nghiệm thu, bàn giao đưa công trình vào sử dụng theo quy định tại Điều 123 Luật Xây dựng năm 2014<sup>11</sup>.

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

Theo hồ sơ, tài liệu do Nhà đầu tư cung cấp: Từ tháng 12/2010 đến 31/12/2022, đã chuyển nhượng 150 lô đất ở với diện tích 19.483 m<sup>2</sup> và xây dựng 149 công trình nhà; tổng số tiền đã thu là 69.418.446.282 đồng; hạch toán doanh thu là 64.149.158.721 đồng.

(1) Thuế giá trị gia tăng đã kê khai:

- Thuế giá trị gia tăng đầu vào được khấu trừ là 3.204.498.661 đồng.
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra là 5.269.287.562 đồng.
- Thuế giá trị gia tăng (2%) đã nộp trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên là 972.894.478 đồng.

Kết quả kiểm tra: Dự án chưa được xác định giá trị khu đất theo quy định

#### **<sup>11</sup> Điều 123. Nghiệm thu công trình xây dựng**

1. Việc nghiệm thu công trình xây dựng gồm:

a) Nghiệm thu công việc xây dựng trong quá trình thi công và nghiệm thu các giai đoạn chuyên bước thi công khi cần thiết;

b) Nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào khai thác, sử dụng.

2. Hạng mục công trình, công trình xây dựng hoàn thành chỉ được phép đưa vào khai thác, sử dụng sau khi được nghiệm thu bảo đảm yêu cầu của thiết kế xây dựng, tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật cho công trình, quy định về quản lý sử dụng vật liệu xây dựng và được nghiệm thu theo quy định của Luật này.

3. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng. Tổ chức, cá nhân tham gia nghiệm thu chịu trách nhiệm về sản phẩm do mình xác nhận khi nghiệm thu công trình xây dựng.

4. Công trình quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn cộng đồng và môi trường, công trình sử dụng vốn nhà nước phải được kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình. Trách nhiệm tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu được quy định như sau:

a) Hội đồng nghiệm thu nhà nước các công trình xây dựng tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu của chủ đầu tư đối với công trình quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp;

b) Cơ quan chuyên môn về xây dựng tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu của chủ đầu tư đối với các công trình không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này.

5. Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chất lượng, nghiệm thu và giải quyết sự cố công trình xây dựng.

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).

(2) Thuế thu nhập doanh nghiệp đã kê khai, nộp:

- Tổng doanh thu đã kê khai: 64.149.158.721 đồng.
- Tổng chi phí đầu tư đã hạch toán: 58.100.014.127 đồng.
- + Chi phí bồi thường GPMB là 8.347.771.266 đồng
- + Chi phí xây dựng hạ tầng là 21.812.240.960 đồng
- + Chi phí xây nhà thô là 8.076.306.135 đồng
- + Nghĩa vụ tài chính đất, kinh phí phát triển đất trồng lúa là 7.197.902.170 đồng
- + Chi phí khác là 12.665.793.596 đồng
- Chi phí đã phân bổ giá vốn cho diện tích đất ở 19.483 m<sup>2</sup>, 149 công trình nhà ở đã chuyển nhượng là 57.929.054.624 đồng.
- Thuế TNDN (1%) đã nộp trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên là 611.590.280 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 Khu dân cư số 4, phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên) được triển khai đã góp phần thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch, quản lý sử dụng đất của UBND tỉnh ban hành; đáp ứng nhu cầu nhà ở, góp phần hoàn thiện cơ sở hạ tầng, kiến trúc cảnh quan và thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

#### 2. Tồn tại, hạn chế

##### 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 thẩm định chủ trương đầu tư, việc tham gia ý kiến thẩm định của các sở, ngành, địa phương có liên quan là không đảm bảo việc lưu trữ, bảo quản hồ sơ theo quy định tại Thông tư số 13/2011/TT-BNV ngày 24/10/2011<sup>12</sup> và Thông tư số 10/2022/TT-BNV ngày 19/12/2022<sup>13</sup> của Bộ Nội vụ quy định về thời hạn bảo quản tài liệu hình thành trong hoạt động của cơ quan, tổ chức.

*Trách nhiệm thuộc về: Sở Kế hoạch và Đầu tư (thời kỳ từ năm 2004 đến tháng 3/2025) và Sở Tài chính (từ tháng 3/2025 đến nay).*

<sup>12</sup> Hồ sơ kêu gọi đầu tư, hồ sơ thực hiện và thẩm định các dự án: Thời hạn bảo quản là vĩnh viễn.

<sup>13</sup> Hồ sơ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư thuộc thẩm quyền của UBND: Thời hạn bảo quản là vĩnh viễn.



(2) Về 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 b khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai năm 2003<sup>14</sup>.

*Trách nhiệm thuộc về: Sở Kế hoạch và Đầu tư (thời kỳ năm 2004); UBND thành phố Thái Nguyên (trước đây) không tham mưu UBND tỉnh phê duyệt dự án phát triển nhà ở, thực hiện chấp hành đầu tư và lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án theo đúng các quy định pháp luật tại thời điểm.*

**2.2. Về tiến độ thực hiện dự án đầu tư:** Dự án đã hết tiến độ nhưng chưa hoàn thành đầu tư dự án.

*Trách nhiệm thuộc về: UBND thành phố Thái Nguyên (trước đây) chậm thực hiện công tác thu hồi, 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 khoảng 1.662 m<sup>2</sup> đất trong phạm vi ranh giới dự án chưa được bồi thường, giải phóng mặt bằng.*

### **2.3. Việc chấp hành pháp luật về đất đai**

Nhà đầu tư thực hiện thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ dân khi chưa được UBND tỉnh có Văn bản chấp thuận cho thực hiện theo phương thức tự thoả thuận là chưa đúng theo quy định tại Điều 40 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc 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<sup>15</sup>.

*Trách nhiệm thuộc về: UBND thành phố Thái Nguyên, UBND phường Túc Duyên (trước đây); Nhà đầu tư.*

### **2.4. Việc lập, thực hiện Dự án đầu tư xây dựng**

#### **2.4.1. Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch chi tiết**

Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh phê duyệt đồ án khi Hồ sơ quy hoạch chưa có tài liệu về nhiệm vụ quy hoạch, chưa có tài liệu xác định mạng lưới thoát nước, vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải tại đồ án; nội dung điều chỉnh quy hoạch chưa đảm bảo điều kiện điều chỉnh quy hoạch; nội dung quy hoạch

<sup>14</sup> 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) 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;

<sup>15</sup> Điều 40. Thu hồi đất trong trường hợp đất thuộc diện Nhà nước thu hồi mà nhà đầu tư đã chủ động đề nghị và được phép thoả thuận nhưng không đạt được sự thoả thuận với người sử dụng đất

1. Đất dự án phát triển kinh tế thuộc diện Nhà nước thu hồi mà nhà đầu tư đề nghị và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận cho thực hiện theo phương thức tự thoả thuận với những người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất nhưng sau một trăm tám mươi (180) ngày, kể từ ngày có văn bản chấp thuận mà còn người sử dụng đất không đồng thuận với nhà đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi diện tích đất mà nhà đầu tư chưa thoả thuận được với người sử dụng đất; việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất hoặc cho nhà đầu tư thuê đất đối với diện tích đất đã thu hồi.

chi tiết (bao gồm cả điều chỉnh) chưa bố trí quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội.

*Trách nhiệm thuộc về: Nhà đầu tư, Sở Xây dựng thời kỳ năm 2005.*

#### *2.4.2. Lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng*

Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh phê duyệt dự án là chưa đúng thẩm quyền. Hồ sơ không có tài liệu thể hiện căn cứ xác định chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, cơ cấu tổng mức đầu tư chưa đầy đủ nội dung; Nhà đầu tư chưa thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư để phù hợp với quy hoạch chi tiết điều chỉnh. Đến thời điểm thanh tra, Dự án chưa bổ sung nội dung dành một phần diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội.

*Trách nhiệm thuộc về: Nhà đầu tư, Sở Kế hoạch và Đầu tư và Sở Xây dựng (thời kỳ năm 2007).*

#### *2.4.3. Lập, thẩm định, phê duyệt Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng*

- Nhà đầu tư phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công có một số nội dung chưa phù hợp với thiết kế cơ sở dự án được phê duyệt.

- Nhà đầu tư thực hiện phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công giai đoạn 2 của dự án khi chưa thực hiện điều chỉnh dự án.

*Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư.*

#### *2.4.4. Thi công xây dựng, quản lý, chất lượng công trình*

- Nhà đầu tư chưa thực hiện việc quyết định lựa chọn hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Nhà thầu thi công xây dựng chưa thực hiện lập hệ thống quản lý thi công xây dựng. Hồ sơ quản lý chất lượng chưa có tài liệu thể hiện vị trí mỏ đất, kết quả thí nghiệm vật liệu đất đắp tại mỏ đất; vị trí đổ đất hữu cơ, đất yếu; nhật ký vận chuyển đất đắp, đất đổ thải theo quy định; chứng chỉ xuất xứ, chất lượng của một số vật liệu như ống cấp nước sạch, dây điện... Không có tài liệu thể hiện sự tham gia quản lý chất lượng trong suốt quá trình xây dựng của chính quyền địa phương hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Nhà đầu tư chưa tổ chức lập giám sát chất lượng thi công xây dựng công trình; mẫu dấu bản vẽ hoàn công lập không đúng theo quy định; các hạng mục công trình đã được đưa vào sử dụng, song Nhà đầu tư chưa thực hiện nghiệm thu, bàn giao đưa công trình vào sử dụng theo quy định.

*Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư.*

### **2.5. Việc thực hiện nghĩa vụ 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 điểm b khoản 1 Điều 3 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ chỉ áp dụng khấu trừ đối với tiền bồi thường, hỗ



trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường. 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 2008-2009, UBND thành phố Thái Nguyên (trước đây); Hội đồng thẩm định giá đất năm 2009.*

#### **IV. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ**

Từ những kết quả thanh tra nêu trên, Thanh tra tỉnh kiến nghị đối với Chủ tịch UBND tỉnh, Nhà đầu tư và các cơ quan có liên quan như sau:

##### **1. Kiến nghị Chủ tịch 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/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 thực hiện 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.

**1.2.** Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng, UBND phường Phan Đình Phùng rà soát, tham mưu cho UBND tỉnh xác định lại giá đất để tính thu tiền sử dụng đất đúng, đủ theo quy định.

**1.3.** 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 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 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.

**1.4.** 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 Khu dân cư số 4, phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên (nay thuộc 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, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất nằm ngoài ranh giới dự án đã được thu hồi, bồi thường là 3.127,1 m<sup>2</sup>.

##### **2. Đối với Công ty Cổ phần Hỗ trợ phát triển Công nghệ DETECH**

**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 về 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.

**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 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 Khu dân cư số 4, phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên (nay là 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; Xây dựng; Nông nghiệp và Môi trường;
- Thuế tỉnh Thái Nguyên;
- Chánh Thanh tra tỉnh;
- Đ/c Cao Minh Luận, Phó CTT (báo cáo);
- Đ/c Nguyễn Thanh Hải, Phó CTT (báo cáo);
- UBND phường Phan Đình Phùng;
- Công ty CP Hỗ trợ và phát triển CN Detech;
- Văn phòng, Phòng NV1, NV4, Tổng hợp thuộc Thanh tra tỉnh;
- Lưu: VT, HSTT. *HT*

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



*CM*  
**Cao Minh Luận**