

KẾT LUẬN THANH TRA
Dự án Khu nhà ở Bắc Sơn - Sông Hồng
(nay thuộc phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên)

Thực hiện Quyết định số 23/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 đối với Dự án Khu nhà ở Bắc Sơn Sông Hồng do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Sông Hồng là Nhà đầu tư.

Từ ngày 26/01/2026 đến ngày 23/02/2026, Đoàn thanh tra đã tiến hành kiểm tra, xác minh thông tin tài liệu được cung cấp bởi các đơn vị: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Sông Hồng (sau đây viết tắt là Nhà đầu tư); Sở Tài chính; Sở Xây dựng; Sở Nông nghiệp và Môi trường; Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Khu vực I - tỉnh Thái Nguyên; UBND phường Phan Đình Phùng.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra ngày 23/02/2026 của Trưởng Đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra tỉnh kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

1. Dự án Khu nhà ở Bắc Sơn - Sông Hồng (sau đây viết tắt là Dự án) được UBND tỉnh phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng với Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Sông Hồng (mã số doanh nghiệp 0102265728; địa chỉ: số 31D đường Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân, Hà Nội) với diện tích đất ban đầu dự kiến thực hiện dự án là 15,22 ha, sau điều chỉnh thành 16,607 ha; tổng mức đầu tư ban đầu là 266,001 tỷ đồng, sau điều chỉnh thành 516,3 tỷ đồng; tiến độ thực hiện dự án ban đầu từ năm 2009-2013, sau điều chỉnh đến Quý I/2023 đi vào hoạt động.

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 88.720,8 m² 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 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 đầy đủ thủ tục đầu tư theo pháp luật về đầu tư; không thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật về nhà ở tại thời điểm thực hiện.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA

1. Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, lựa chọn Nhà đầu tư

1.1. Hồ sơ đề xuất đầu tư: Nhà đầu tư có các Văn bản số 11/2008/CV-SH ngày 13/3/2008 đề nghị UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, UBND thành phố Thái Nguyên xem xét, chấp thuận về chủ trương để được làm Chủ đầu tư dự án “Khu dân cư số 2 phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Thái Nguyên” với diện tích đất dự kiến thực hiện là 12,9 ha tại vị trí phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Thái Nguyên (trước đây), tổng mức đầu tư dự kiến là 570 tỷ đồng.

1.2. Việc tham mưu UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn Nhà đầu tư

(1) Sở Kế hoạch và Đầu tư có Văn bản số 351/SKHĐT-KT ngày 27/3/2008 đề nghị Sở Xây dựng cho ý kiến về: việc tổ chức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư hay chỉ định chủ đầu tư; trình tự, thủ tục thực hiện.

(2) Sở Xây dựng phúc đáp tại Văn bản số 258/SXD-QHXD ngày 03/4/2008, trong đó có nội dung: Đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh giao UBND thành phố Thái Nguyên làm bên mời thầu; đồng thời đề dự án có thể thực hiện nhanh, đáp ứng yêu cầu phát triển nhà ở của tỉnh, bên mời thầu là UBND thành phố Thái Nguyên có thể đề nghị UBND tỉnh quyết định việc chỉ định thầu đối với dự án.

(3) UBND tỉnh có Văn bản số 608/UBND-SXKD ngày 24/4/2008 giao UBND thành phố Thái Nguyên mời thầu để lựa chọn Chủ đầu tư bằng hình thức đấu thầu hoặc xét chỉ định thầu trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

(4) UBND thành phố Thái Nguyên có Văn bản số 454/UBND-KHĐT ngày 17/6/2008 đề nghị UBND tỉnh tạo điều kiện cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sông Hồng được làm thủ tục đầu tư xây dựng Khu dân cư số 2 phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Thái Nguyên.

(5) UBND tỉnh có Văn bản số 1032/UBND-XDCB ngày 02/7/2008 đồng ý về chủ trương cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Sông Hồng làm thủ tục đầu tư xây dựng Khu dân cư số 2, phường Hoàng Văn Thụ; giao Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND thành phố Thái Nguyên phối hợp các cơ quan chức năng của tỉnh hướng dẫn Nhà đầu tư đăng ký đầu tư và triển khai các bước tiếp theo.

Đối chiếu quy định pháp luật:

- Văn bản số 1032/UBND-XDCB ngày 02/7/2008 của UBND tỉnh không phải văn bản lựa chọn Nhà đầu tư được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2005, Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 6/9/2006 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 5¹, khoản 1 và 4 Điều 8², khoản 1 Điều 11³ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 6/9/2006; khoản 2 Điều 7⁴ của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ; điểm d khoản 3 Điều 4⁵ Luật Đầu tư năm 2020 và khoản 3 Điều 15⁶ 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 dự án chưa thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định.

2. Việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng

2.1. Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500

2.1.1. Lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500

- Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 123/SXD-QHCT ngày 16/2/2009, UBND tỉnh có Văn bản số 385/UBND-XDCB ngày 23/3/2009 cho phép Nhà đầu tư lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Bắc Sơn Sông Hồng.

- Theo đề nghị của UBND thành phố Thái Nguyên tại Tờ trình số 53/TTr-UBND ngày 25/5/2009 và Sở Xây dựng tại Văn bản số 596/SXD-QHKT ngày 07/7/2009, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 1647/QĐ-UBND ngày 13/7/2009 phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư số 2, phường Hoàng Văn Thụ thành phố Thái Nguyên, trong đó có nội dung:

+ Về ranh giới quy hoạch: phía Bắc giáp đường Bắc Kạn; phía Nam giáp khu dân cư đường bắc Sơn; phía Đông giáp đường Bắc Kạn và khu dân cư đường bắc Sơn, phía Tây giáp đường Lương Ngọc Quyến.

+ Quy mô lập quy hoạch là 607.273 m², trong đó cơ cấu đất: đất ở là 305.143 m² (đất dân cư hiện có là 217.517 m²; đất chia lô là 69.355 m²; đất nhà vườn là 18.271 m²); đất công cộng là 85.572 m²; đất cây xanh là 4.872 m²; đất mặt nước là 30.844 m²; đất giao thông là 180.842 m²

¹ "1. Khi đầu tư phát triển nhà ở theo dự án, chủ đầu tư phải tổ chức lập dự án phát triển nhà ở theo nội dung quy định tại Điều 6 và Điều 7 Nghị định này và các yêu cầu quy định tại các Điều 24, 25, 26 và Điều 30 của Luật Nhà ở."

² "1. Các dự án phát triển nhà ở trên phạm vi địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) phê duyệt, trừ các dự án phát triển nhà ở công vụ theo yêu cầu đặc biệt."

³ "1. Các chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại có trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và lập dự án trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt..."

⁴ "2. Đối với dự án phát triển nhà ở (trừ dự án phát triển nhà ở của chủ đầu tư cấp II) được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn không phải từ ngân sách nhà nước (không phân biệt quy mô sử dụng đất) thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Chủ đầu tư phải có tờ trình gửi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để có văn bản chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở;..."

⁵ "d) Việc triển khai dự án đầu tư xây dựng, nhà ở, khu đô thị thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định tại Luật Đầu tư;"

⁶ "3. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì việc chấp thuận, điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư."

+ Quy hoạch thể hiện đầy đủ các chỉ tiêu kỹ thuật, quy mô của các công trình hạ tầng kỹ thuật và Khu tái định cư được bố trí tại phía Bắc khu quy hoạch.

2.1.2. Điều chỉnh quy hoạch:

- Quy hoạch được điều chỉnh cục bộ 04 lần, nội dung điều chỉnh cơ bản là điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất.

- Lần điều chỉnh thứ 4: UBND thành phố Thái Nguyên ban hành Quyết định số 5672/QĐ-UBND ngày 15/6/2017 phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu dân cư số 2, phường Hoàng Văn Thụ, trong đó có nội dung:

+ Giảm diện tích Khu nhà ở Bắc Sơn - Sông Hồng từ 16,309 ha xuống còn 137.927 m².

+ Cơ cấu sử dụng đất: đất ở là 66.880 m²; đất thương mại hỗn hợp là 8.945 m²; đất Nhà văn hóa là 1.275,5 m²; đất cây xanh là 1.389 m²; đất giao thông và phụ trợ là 59.437,5 m².

Nhận xét: UBND thành phố Thái Nguyên khi phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết, không xác định diện tích để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 56⁷ Luật Nhà ở năm 2014.

2.2. Lập, phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng và điều chỉnh dự án

2.2.1. Lập, phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng

- Đơn vị tư vấn lập dự án: Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)

- Thẩm định thiết kế cơ sở: Sở Xây dựng có Văn bản số 892/SXD-TĐTK ngày 15/9/2009 thông báo kết quả thẩm định, trong đó có nội dung: Thiết kế cơ sở phù hợp với Quy hoạch chi tiết; tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn được áp dụng; đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực; cá nhân chủ nhiệm đề án và chủ trì thiết kế có chứng chỉ hành nghề phù hợp.

- Theo Tờ trình số 1314/SKHĐT-KT ngày 29/9/2009 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 12/10/2009 phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình Khu Nhà ở Bắc Sơn - Sông Hồng, trong đó có nội dung:

+ Tên Dự án: Khu nhà ở Bắc Sơn - Sông Hồng

+ Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Sông Hồng

+ Diện tích sử dụng đất: 15,22 ha

+ Quy mô xây dựng: san nền; đường giao thông; hệ thống điện; hệ thống cấp, thoát nước; thông tin liên lạc; cây xanh.

⁷ "1. Khi phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu nghiên cứu đào tạo, Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch có trách nhiệm xác định rõ diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội."

+ Tổng mức đầu tư là	266.000 triệu đồng
Trong đó:	
Chi phí xây dựng là	103.931 triệu đồng
Chi phí thiết bị là	6.385 triệu đồng
Chi phí bồi thường GPMB là	121.406 triệu đồng
Chi phí khác là	10.097 triệu đồng
Chi phí dự phòng là	24.182 triệu đồng.
+ Thời gian thực hiện dự án: từ Quý IV/2009 đến Quý IV/2013.	
+ Nguồn vốn: của Chủ đầu tư, vốn vay và vốn huy động hợp pháp.	

2.2.2. Điều chỉnh Dự án đầu tư

(1) Điều chỉnh lần thứ nhất:

- Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 1007/SKHĐT-ĐTTĐ ngày 16/5/2018 và số 1666/SKHĐT-ĐTTĐ ngày 10/7/2018, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2669/QĐ-UBND ngày 12/9/2018 điều chỉnh một số nội dung Quyết định số 2580/QĐ-UBND ngày 12/10/2009 của UBND tỉnh phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình Khu Nhà ở Bắc Sơn - Sông Hồng, trong đó có nội dung:

+ Diện tích sử dụng đất là 16,607 ha, trong đó: Điều chỉnh diện tích đầu tư hạ tầng từ 15,22 ha xuống còn 13,792 ha (điều chỉnh một phần diện tích đất sang diện tích tái định cư thuộc Dự án Khu dân cư số 2 phường Hoàng Văn Thụ; bổ sung diện tích đất ở hiện hữu là 0,18 ha để cải tạo chỉnh trang; bổ sung diện tích đất cây xanh mặt nước và Hồ điều hòa Cống Ngựa là 2,634 ha là dự án cấp thoát nước của Công ty TNHH MTV Thoát nước và Phát triển hạ tầng đô thị Thái Nguyên là chủ đầu tư, đã thực hiện xong).

+ Điều chỉnh quy mô xây dựng: tăng mặt cắt các tuyến đường quy hoạch từ 8,5 m lên 12,5 m; bổ sung một số tuyến đường giao thông để kết nối với khu dân cư hiện có; mở rộng diện tích Nhà Văn hóa từ 372 m² thành 1.275,5 m².

- Tổng mức đầu tư là	516.300 triệu đồng
Trong đó:	
Chi phí xây dựng là	155.102 triệu đồng
Chi phí thiết bị là	11.597 triệu đồng
Chi phí bồi thường GPMB là	306.553 triệu đồng
Chi phí khác là	23.980 triệu đồng
Chi phí dự phòng là	19.068 triệu đồng
+ Tiến độ hoàn thành và kết thúc dự án: tháng 12/2020.	



(2) Điều chỉnh lần thứ hai: Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 278/TTr-SKHĐT ngày 04/02/2021, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 684/QĐ-UBND ngày 18/3/2021 điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án hoàn thành và đi vào hoạt động đến hết Quý I/2023.

Nhận xét:

- Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh xác định diện tích sử dụng đất của dự án là 16,607 ha, bao gồm cả Hồ điều hòa Công Ngựa vào diện tích đất cây xanh, mặt nước của Dự án là không phù hợp, do: Hồ điều hòa Công Ngựa là công trình do Công ty TNHH MTV Thoát nước và Phát triển hạ tầng đô thị Thái Nguyên là chủ đầu tư, đã thực hiện xong;

- Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu UBND tỉnh ban hành các quyết định phê duyệt và điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng công trình Khu Nhà ở Bắc Sơn - Sông Hồng không phù hợp về nội dung và thẩm quyền theo quy định pháp luật về đầu tư, nhà ở, xây dựng (Sở Kế hoạch và Đầu tư chưa hướng dẫn Nhà đầu tư đăng ký đầu tư; trình UBND tỉnh phê duyệt dự án đầu tư xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật thuộc thẩm quyền của Nhà đầu tư⁸, không phải dự án phát triển nhà ở thuộc thẩm quyền phê duyệt của Chủ tịch UBND tỉnh⁹).

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

- Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Việt Nam.

- Thẩm định: Sở Xây dựng có Văn bản số 1273/SXD-PTĐT&HTKT ngày 04/6/2019 thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở điều chỉnh của Dự án, trong đó có nội dung:

+ Thiết kế cơ sở điều chỉnh dự án phù hợp quy hoạch, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật, phù hợp về bảo vệ môi trường, phòng chống cháy, nổ, áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật chuyên ngành, tổ chức tư vấn đủ điều kiện.

+ Tổng mức đầu tư là	514.685.326.168 đồng
Trong đó:	
Chi phí xây dựng là	163.750.213.471 đồng
Chi phí thiết bị là	6.751.200.000 đồng
Chi phí quản lý dự án là	2.557.435.272 đồng
Chi phí tư vấn là	11.395.797.017 đồng
Chi phí khác là	11.468.444.198 đồng

⁸ Quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng năm 2003: "2. Các dự án sử dụng vốn khác, vốn hỗn hợp chủ đầu tư tự quyết định đầu tư và chịu trách nhiệm."

⁹ Quy định tại khoản 1 Điều 5, khoản 1 và 4 Điều 8, khoản 1 Điều 11 Nghị định số 90/2006 ngày 06/9/2006 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

Chi phí dự phòng là	20.659.666.015 đồng
Chi phí lãi vay (không thẩm định) là	1.424.000.000 đồng
Chi phí bồi thường (không thẩm định) là	286.005.000.000 đồng
Chi phí phá dỡ (không thẩm định) là	10.673.570.194 đồng
- Phê duyệt: Nhà đầu tư ban hành Quyết định số 01A/2022/QĐ-SHC-TGD ngày 16/3/2022 phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng của Dự án, trong đó có nội dung:	
+ Diện tích sử dụng đất là 16,607 ha	
+ Quy mô xây dựng: san nền; đường giao thông; hệ thống điện; hệ thống cấp, thoát nước; thông tin liên lạc; cây xanh.	
+ Tổng mức đầu tư là	218.770.000.000 đồng
Trong đó	
Chi phí xây dựng là	176.052.942.000 đồng
Chi phí thiết bị là	3.935.123.500 đồng
Chi phí quản lý dự án là	2.829.418.834 đồng
Chi phí tư vấn là	11.952.320.105 đồng
Chi phí khác là	4.106.657.047 đồng
Chi phí dự phòng là	19.893.183.844 đồng.
+ Thời gian thực hiện: từ Quý IV/2009 đến Quý IV/2013	

3. Về môi trường: UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3240/QĐ-UBND ngày 24/10/2017 phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án.

4. Thực hiện Dự án đầu tư

4.1. Bồi thường giải phóng mặt bằng, giao đất

(1) Diện tích đất phải thu hồi để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng là 124.167,70 m², do: diện tích dự án đầu tư hạ tầng được phê duyệt là 137.920 m², diện tích đất công do UBND phường quản lý là 13.752,3 m² (đất văn hóa: 570 m²; đất phi nông nghiệp khác: 2.658,4 m²; đất nuôi trồng thủy sản: 368,9 m²; đất giao thông: 10.155 m²).

(2) UBND thành phố Thái Nguyên đã ban hành: 262 quyết định thu hồi đất (từ năm 2011 đến năm 2022), tương ứng với diện tích là 71.654,70 m²; 16 quyết định phê duyệt phương án bồi thường (từ tháng 7/2011 đến ngày 31/12/2022), tổng số tiền là 99.308.671.595 đồng, tương ứng diện tích 42.173,6 m².

(3) Chi trả bồi thường:



- Từ ngày 19/7/2011 đến ngày 13/01/2013, Nhà đầu tư đã thực hiện chi trả bồi thường cho 90 hộ dân, số tiền 69.281.495.937 đồng, tương ứng với diện tích 35.168,4 m².

- Tháng 4/2021 đến tháng 11/2022, Nhà đầu tư ứng số tiền là 4.474.763.021 đồng để Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên chi trả bồi thường. Số tiền đã chi trả cho 04 hộ dân là 3.319.297.594 đồng, tương ứng với diện tích 278,5 m².

(4) Diện tích đất chưa thực hiện bồi thường là 88.720,8 m², trong đó:

- Diện tích chưa thực hiện thống kê kiểm đếm là 52.513,3 m²

- Diện tích đã ban hành 107 quyết định thu hồi của 107 hộ dân (năm 2011, năm 2012), nhưng đến nay chưa ban hành quyết định phê duyệt dự toán bồi thường là 29.480,8 m².

- Diện tích đã ban hành quyết định thu hồi, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, song đến nay người dân chưa nhận tiền bồi thường là 6.726,7 m².

(5) Quyết toán bồi thường:

- Chủ tịch UBND thành phố Thái Nguyên đã ban hành Quyết định số 6505/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 phê duyệt quyết toán bồi thường với tổng giá trị là 71.757.129.131 đồng (tương ứng với diện tích đất đã thu hồi là 35.168 m²)

- Kết quả kiểm tra: Chi phí bồi thường quyết toán lớn hơn số thực tế chi trả là 2.475.633.194 đồng, lý do: quyết toán trùng 02 lần của 04 hộ gia đình: Lưu Văn Vân; Nguyễn Thị Vân; Hoàng Thị Nháy; Lưu Văn Tiến.

(6) Giao đất

- Diện tích đất đã có quyết định giao đất của UBND tỉnh là 38.391,4m², gồm: Quyết định số 2771/QĐ-UBND ngày 01/11/2011 là 11.371 m²; Quyết định số 3216/QĐ-UBND ngày 20/12/2011 là 18.013,7 m²; Quyết định số 3232/QĐ-UBND ngày 22/11/2012 là 9.006,7 m².

- Giao đất tại thực địa: Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện giao đất tại thực địa 04 lần cho Nhà đầu tư (ngày 15/11/2011; ngày 07/4/2017; ngày 13/9/2017; ngày 22/9/2017) với tổng diện tích là 20.954,8 m².

- Diện tích đất đã được giao cho Nhà đầu tư, song không thực hiện giao tại thực địa là 17.436,6 m².

- Nghĩa vụ tài chính đất: Dự án chưa được xác định tiền sử dụng đất đối với diện tích đã giao cho Nhà đầu tư.

4.2. Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật

(1) Các nhà thầu tư vấn, xây lắp:

- Đơn vị tư vấn giám sát: Công ty TNHH MTV Phát triển xây dựng Sông Hồng.

- Nhà thầu xây lắp: Công ty CP Thương mại và ĐTXD Thiên Trường; Công ty CP Xây dựng Teel Việt Nam.

(2) Kết quả thực hiện (theo tài liệu Nhà đầu tư cung cấp):

- Nhà đầu tư chưa cung cấp nhật ký thi công, bản vẽ hoàn công. Theo các Biên bản nghiệm thu công việc, Nhà đầu tư tổ chức thi công xây dựng từ tháng 01/2017 đến tháng 10/2017.

- Khối lượng đã nghiệm thu với giá trị là 18.153.115.760 đồng, gồm các hạng mục: san nền; đường giao thông; hệ thống thoát nước mưa.

Đối chiếu quy định pháp luật: Hồ sơ quản lý chất lượng chưa đầy đủ theo quy định tại Điều 25¹⁰ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ: chưa có nhật ký thi công, bản vẽ hoàn công.

4.3. Xây dựng các công trình: Theo Báo cáo của Nhà đầu tư, trong phạm vi diện tích đất đã được Nhà nước giao hiện có 03 công trình dân dụng, gồm: 01 Nhà văn phòng; 02 nhà ở tái định cư.

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

5.1. Hoạt động kinh doanh bất động sản

Nhà đầu tư báo cáo: năm 2010, 2011, Nhà đầu tư đã ký 06 Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận việc đăng ký mua sản phẩm dự án đối với 28 ô đất, tổng số tiền là 7.098.000.000 đồng.

Nội dung Hợp đồng: Bên A (Công ty) đồng ý cho bên B (khách hàng) đăng ký mua sản phẩm dự án (các lô đất theo quy hoạch); khi đủ điều kiện bán sản phẩm Bên A sẽ thông báo cho Bên B để thanh lý Hợp đồng đặt cọc và ký kết Hợp đồng mua bán sản phẩm; Bên A sẽ sử dụng tiền đặt cọc để phục vụ cho mục đích đầu tư phát triển Dự án.

Nhận xét: Hợp đồng có nội dung: Bên A (Công ty) đồng ý cho Bên B (Khách hàng) đăng ký mua sản phẩm của dự án (các lô đất theo quy hoạch). Khi đủ điều kiện được bán sản phẩm, Bên A sẽ thông báo cho Bên B để thanh lý hợp đồng đặt cọc và ký kết hợp đồng mua bán. Bên A sử dụng tiền đặt cọc để phục vụ cho hoạt động kinh doanh và đầu tư dự án. Đây thực chất là các hợp đồng huy động vốn của Nhà đầu tư, song chưa đủ điều kiện theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 9¹¹ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng

¹⁰ "...11. Lập nhật ký thi công xây dựng công trình theo quy định.

12. Lập bản vẽ hoàn công theo quy định..."

¹¹ "(b) Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 điều này thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng, văn bản góp vốn hoặc hợp đồng, văn bản hợp tác đầu tư sau khi đã có dự án phát triển nhà ở được phê duyệt, đã thực hiện khởi công xây dựng công trình nhà ở và đã thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở theo quy định tại điểm e khoản này."

dẫn thi hành một số nội dung của Luật Nhà ở năm 2005, do: dự án chưa được giải phóng mặt bằng, chưa khởi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

5.2. Thực hiện nghĩa vụ thuế theo tài liệu Nhà đầu tư cung cấp

(1) Thuế giá trị gia tăng:

- Thuế giá trị gia tăng đầu vào liên quan đến hoạt động dự án đã kê khai khấu trừ (từ năm 2009 đến năm 2023) là 1.720.327.622 đồng.

- Thuế giá trị gia tăng đầu ra: chưa phát sinh.

(2) Thuế thu nhập doanh nghiệp:

- Doanh thu: chưa phát sinh

- Tổng chi phí thực hiện dự án Nhà đầu tư đã tập hợp trên Báo cáo tài chính là 145.195.573.582 đồng, gồm: chi phí BTGPMB là 79.776.930.581 đồng; chi phí tư vấn, xây dựng hạ tầng là 29.139.690.070 đồng; chi phí lãi vay là 21.907.710.334 đồng; kinh phí nộp tiền đất trồng lúa là 307.430.000 đồng; phí bảo vệ môi trường là 7.184.065 đồng; chi khác là 14.056.628.532 đồng.

Đoàn thanh tra thực hiện đối chiếu chứng từ thì tổng chi phí có chứng từ phục vụ Dự án là 121.319.086.703 đồng, gồm: chi phí BTGPMB là 72.600.793.531 đồng; chi phí tư vấn, xây dựng hạ tầng là 22.887.266.974 đồng; chi phí lãi vay là 15.672.806.330 đồng; kinh phí nộp tiền đất trồng lúa là 307.430.000 đồng; phí bảo vệ môi trường là 7.184.065 đồng; chi khác là 9.843.605.803 đồng.

Chênh lệch số Nhà đầu tư báo cáo với số đối chiếu của Đoàn Thanh tra là 23.876.486.879 đồng, lý do: Nhà đầu tư không cung cấp được chứng từ chứng minh nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

III. KẾT LUẬN VỀ NHỮNG NỘI DUNG ĐÃ TIẾN HÀNH THANH TRA

1. Kết quả đạt được: Dự án được triển khai đã thu hút được nguồn lực đầu tư ngoài ngân sách để từng bước hoàn thiện đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, góp phần chỉnh trang đô thị.

2. Tồn tại, hạn chế

2.1. Việc chấp hành pháp luật về đầu tư

- Dự án chưa thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư, chấp thuận hoặc quyết định chủ trương đầu tư theo quy định pháp luật về Nhà ở, Đầu tư.

- Việc lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án không thông qua hình thức đấu thầu là không đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58¹² Luật Đất đai năm 2003,

¹² “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 và cho thuê;...”

không thực hiện lựa chọn chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở theo quy định tại Điều 13¹³ Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 của Chính phủ.

Trách nhiệm thuộc về: Nhà đầu tư; Sở Kế hoạch và Đầu tư (thời kỳ năm 2008); Sở Xây dựng (thời kỳ năm 2008) UBND thành phố Thái Nguyên (thời kỳ năm 2008) không tham mưu cho UBND tỉnh phê duyệt Dự án phát triển nhà ở, thực hiện chấp thuận đầu tư và lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án theo đúng các quy định pháp luật tại thời điểm.

2.2. Việc chấp hành pháp luật về đất đai

2.2.1. Về thực hiện thu hồi đất

- UBND thành phố Thái Nguyên (trước đây) chưa thực hiện đầy đủ trách nhiệm trong việc thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng: chưa thực hiện thống kê kiểm đếm đối với diện tích đất là 52.513,3 m²; ban hành 107 quyết định thu hồi đất của 107 hộ dân từ năm 2011, 2012, song đến nay chưa ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, dẫn đến cuộc sống của người dân bị ảnh hưởng, đồng thời dự án không thực hiện đúng tiến độ.

- Chủ tịch UBND thành phố Thái Nguyên ban hành quyết định số Quyết định số 6505/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 phê duyệt quyết toán bồi thường với tổng giá trị là 71.757.129.131 đồng (tương ứng với diện tích đất đã thu hồi là 35.168 m²) lớn hơn thực tế chi trả là 2.475.633.194 đồng (quyết toán trùng 02 lần của 04 hộ gia đình: Lưu Văn Vân; Nguyễn Thị Vân; Hoàng Thị Nháy; Lưu Văn Tiến).

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

2.2.2. *Về việc xác định giá đất:* diện tích đất đã bàn giao cho Nhà đầu tư để thực hiện dự án chưa được xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Trách nhiệm thuộc về Sở Tài chính (cũ), Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ).

2.3. Việc chấp hành pháp luật về xây dựng: Hồ sơ quản lý chất lượng chưa đầy đủ theo quy định.

Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư.

2.4. Việc chấp hành pháp luật đối với hoạt động huy động vốn: Nhà đầu tư đã ký kết các hợp đồng “đặt cọc” nhưng thực chất là hợp đồng huy động vốn khi chưa đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư.

¹³ “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...
2. Trường hợp hết thời hạn quy định kể từ khi công bố kêu gọi đầu tư mà chỉ có 1 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 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.”

IV. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

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

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/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 cơ quan nhà nước thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đã đầu tư xây dựng một phần hạ tầng trên phần diện tích đất đã được giao.

1.2. Giao Sở Tài chính rà soát hồ sơ đầu tư dự án; hướng dẫn Nhà đầu tư hoàn thiện các hồ sơ pháp lý, thủ tục đầu tư sau khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép tháo gỡ khó khăn vướng mắc, để dự án được hoàn thành, đồng thời bảo đảm đúng quy định pháp luật về dành quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội.

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

1.4. Giao Sở Xây dựng rà soát, xử lý đối với việc huy động vốn khi chưa đủ điều kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Sông Hồng tại Dự án.

1.5. Giao UBND phường Phan Đình Phùng rà soát, phối hợp với Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Khu vực I - tỉnh Thái Nguyên, Nhà đầu tư thực hiện thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng và phê duyệt quyết toán bồi thường theo quy định để đảm bảo thực hiện, hoàn thành Dự án, không gây thất thoát ngân sách.

2. Đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Sông Hồng

2.1. Chấp hành đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm của Nhà đầu tư trong việc 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 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 tại thời điểm (thực hiện giảm trừ chi phí xây dựng dở dang đã hạch toán không có chứng từ của Dự án số tiền là 23.876.486.879 đồng, nhằm tránh xác định giá vốn không đúng

quy định khi phát sinh thu nhập chịu thuế); có trách nhiệm đối với các khách hàng đã tham gia “đặt cọc” (góp vốn) với Công ty tại Dự án.

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 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 một số dự án khó khăn, vướng mắc tại tỉnh Thái Nguyên - Dự án Khu nhà ở Bắc Sơn Sông Hồng thuộc phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên./.

Nơi nhận

- Thanh tra Chính phủ (báo cáo);
- Ủy ban nhân dân tỉnh (báo cáo);
- Ban Nội chính Tỉnh ủy (báo cáo);
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy (báo cáo);
- Các Sở: Tài chính; Nông nghiệp và Môi trường;
Xây dựng;
- UBND phường Phan Đình Phùng;
- Lãnh đạo Thanh tra tỉnh;
- Các phòng Thanh tra tỉnh: NV1; TH; VP; NV4;
- Công ty CP Đầu tư xây dựng thương mại Sông Hồng;
- Lưu: VT; HSDTTr.

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



Cao Minh Luận

