

KẾT LUẬN THANH TRA

Dự án khó khăn, vướng mắc trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên Dự án: Mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III

Thực hiện Quyết định số 60/QĐ-TTR ngày 12/02/2026 của Chánh Thanh tra tỉnh Thái Nguyên về việc thanh tra dự án khó khăn, vướng mắc trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên đối với dự án Mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III tại phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên (nay thuộc phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên) do Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ (nay là Công ty Cổ phần TTBGROUP) thực hiện. Từ ngày 12/02/2026 đến ngày 23/02/2026, Đoàn thanh tra đã làm việc với Công ty Cổ phần TTBGROUP, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực I, UBND phường Quan Triều và các cá nhân có liên quan.

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

I. KHÁI QUÁT CHUNG

- Tên dự án: Mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III (gọi tắt là Dự án).
- Nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ (nay là Công ty Cổ phần TTBGROUP - gọi tắt là Nhà đầu tư).
- Mục tiêu đầu tư: Nhằm giải quyết nhu cầu nhà ở cho cán bộ, công nhân, viên chức và người dân trong và ngoài khu vực dự án. Đầu tư xây dựng một tổ hợp khu chung cư với hệ thống hạ tầng đồng bộ, hiện đại, đáp ứng được các yêu cầu về hạ tầng đô thị, góp phần đồng bộ hoá quy hoạch tổng thể thành phố Thái Nguyên.
- Diện tích chiếm đất: 12,36 ha.
- Địa điểm xây dựng: Phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay thuộc phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên).
- Tổng mức đầu tư: 207,5 tỷ đồng (ban đầu); trên 968,5 tỷ đồng (sau điều chỉnh).
- Tiến độ thực hiện: Quý III năm 2015 đến Quý IV năm 2018; điều chỉnh tiến độ đến Quý IV năm 2020.
- Nguồn vốn đầu tư: 100% vốn đầu tư của doanh nghiệp.
- Tình hình thực hiện dự án đến thời điểm hiện tại: Dự án hết tiến độ nhưng chưa được gia hạn và chưa hoàn thành.



II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư

1.1. Chủ trương đầu tư

Năm 2015, trên cơ sở hồ sơ do Nhà đầu tư lập và đề nghị của Thường trực Ban Chỉ đạo Một cửa liên thông tỉnh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tổ chức lấy ý kiến các sở: Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố Thái Nguyên về chủ trương thực hiện Dự án nêu trên¹.

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 1344/TTr-SKHĐT ngày 24/9/2015; hồ sơ của Nhà đầu tư và ý kiến kết luận của Thường trực Tỉnh uỷ tại Thông báo số 2095-TB/TU ngày 21/10/2015, UBND tỉnh Thái Nguyên ban hành Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 21/10/2015 về chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án cho Nhà đầu tư thực hiện với những nội dung chính như sau:

- Tên dự án: Mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III.
- Mục tiêu đầu tư: Nhằm giải quyết nhu cầu nhà ở cho cán bộ, công nhân, viên chức và người dân trong và ngoài khu vực dự án. Đầu tư xây dựng một tổ hợp khu chung cư với hệ thống hạ tầng đồng bộ, hiện đại, đáp ứng được các yêu cầu về hạ tầng đô thị, góp phần đồng bộ hoá quy hoạch tổng thể thành phố Thái Nguyên.
- Diện tích chiếm đất: 12,36 ha.
- Địa điểm xây dựng: Phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (nay là phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên).
- Quy mô dự án:
 - + Xây dựng khu nhà ở chung cư cao tầng, với diện tích khoảng 23.522 m²;
 - + Xây dựng khu dân cư, nhà ở thấp tầng, với diện tích khoảng 7.939 m²;
 - + Xây dựng khu trung tâm thương mại, với diện tích khoảng 5.480 m²;
 - + Hệ thống cây xanh cảnh quan, với diện tích khoảng 63.800 m²;
 - + Xây dựng các công trình phụ trợ: Khu thể dục, thể thao, hệ thống sân, vườn, bãi đỗ xe, đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước ...
- Tổng mức đầu tư: 207,5 tỷ đồng.
- Thời gian, tiến độ thực hiện: Quý III năm 2015 đến Quý IV năm 2018.
- Nguồn vốn đầu tư: 100% vốn đầu tư của doanh nghiệp.

¹ Sở Tài chính tại Văn bản số 2753/STC-QLG ngày 10/9/2015; Sở Xây dựng tại Văn bản số 1407/SXD-QLKTQH ngày 09/9/2015; Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1365/STNMT-QLĐĐ ngày 11/9/2015; UBND thành phố Thái Nguyên tại Văn bản số 947/UBND-TNMT ngày 09/9/2015.

1.2. Điều chỉnh chủ trương đầu tư

Năm 2017, trên cơ sở đề nghị và hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư của Nhà đầu tư, Thường trực Ban Chỉ đạo Một cửa liên thông tỉnh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tổ chức lấy ý kiến các sở: Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố Thái Nguyên về điều chỉnh chủ trương thực hiện Dự án nêu trên².

Theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Tờ trình số 1107/TTr-SKHĐT ngày 31/5/2017; hồ sơ điều chỉnh của Nhà đầu tư và Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ số 166-KL/TU ngày 25/8/2017, UBND tỉnh Thái Nguyên ban hành Quyết định số 2689/QĐ-UBND ngày 01/9/2017 điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án với những nội dung chính như sau:

- Điều chỉnh tổng mức đầu tư: Từ 207,5 tỷ đồng thành trên 968,5 tỷ đồng;
- Điều chỉnh tiến độ thực hiện: Từ Quý III năm 2015 đến Quý IV năm 2020.

Nhận xét, đánh giá:

Dự án thuộc loại dự án phát triển nhà ở thương mại, song:

(1) Việc lựa chọn Nhà đầu tư làm chủ đầu tư không thông qua đấu thầu là không đúng theo quy định tại Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 13 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

(2) Dự án có vị trí, địa điểm thực hiện dự án tại thành phố Thái Nguyên - Đô thị loại I trực thuộc tỉnh Thái Nguyên (được Thủ tướng Chính phủ công nhận tại Quyết định số 1645/QĐ-TTg ngày 01/9/2010), Nhà đầu tư có đề xuất mục tiêu dự án xây dựng nhà ở xã hội (trang 17 hồ sơ thuyết minh dự án) song chưa cụ thể hoá việc dành 20% tổng diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

2. Về quy hoạch xây dựng

Dự án có vị trí nằm trong phạm vi, ranh giới đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Sông Cầu được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 2859/QĐ-UBND ngày 25/01/2010. Để triển khai Dự án, Nhà đầu tư đã tiến hành việc điều chỉnh cục bộ (lần 3) quy hoạch chi tiết nêu trên.

2.1. Lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết

Trên cơ sở hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết do Công ty Cổ phần Tư vấn và xây dựng Ba Sao lập, Nhà đầu tư có Tờ trình số 356/TTr-TTB ngày 19/11/2015 gửi Sở Xây dựng thẩm định.

² Sở Tài chính tại Văn bản số 1504/STC-QLG ngày 18/5/2017; Sở Xây dựng tại Văn bản số 1020/SXD-QLN ngày 18/5/2017; Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 1105/STNMT-QLĐĐ ngày 18/5/2017; UBND thành phố Thái Nguyên tại Văn bản số 748/UBND-TCKH ngày 24/5/2017.

2.2. Thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết

Sau khi thẩm định, Sở Xây dựng có Tờ trình số 180/TTr-SXD ngày 03/02/2016 gửi UBND tỉnh xem xét phê duyệt. Ngày 03/3/2016, UBND tỉnh Thái Nguyên ban hành Quyết định số 442/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 3) Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Nam Sông Cầu để thực hiện dự án: Mở rộng khu chung cư TBCO phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên với nội dung chính điều chỉnh như sau:

- Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch: 12,993 ha.

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chức năng sử dụng đất trong phạm vi điều chỉnh, cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh các ô đất biệt thự (BT19, BT20, BT21, BT22, BT23, BT24), cây xanh (CX34) có diện tích ô khoảng 32.203 m² thành các ô đất nhà ở chung cư cao tầng (CT1, CT2), nhà hỗn hợp trung tâm thương mại và nhà ở (HH), nhà ở tái định cư (TDC1, TDC2), bãi đỗ xe (P1, P2) và hạ tầng kỹ thuật (HTKT1).

+ Bổ sung thêm chức năng đất công cộng: Nhà trẻ, thể thao, công trình văn hóa, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật tại vị trí ô đất cây xanh (CX36) trong đồ án quy hoạch đã được duyệt.

+ Điều chỉnh lộ giới đường giao thông từ đường 13,5 m thành đường giao thông 15,0 m (theo Quyết định số 22/2013/QĐ-UBND ngày 15/10/2013 của UBND tỉnh Thái Nguyên).

- Quy hoạch sử dụng đất Khu đô thị Nam Sông Cầu trước và sau điều chỉnh:

Stt	Loại đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng khu đô thị mới	1.035.388	100,00	1.035.388	100,00
1	Đất công cộng	67.661	6,5	71.617	6,9
a	Đất hành chính	4.022		4.022	
b	Đất chợ	11.744		11.744	
c	Trạm xá	3.808		3.808	
d	Đất văn hóa	7.030		8.981	
e	Đất trường học cơ sở	10.319		10.319	
g	Đất trường cấp tiểu học	11.608		11.608	
h	Đất nhà trẻ	16.155		18.160	
i	Đất đồn công an	2.975		2.975	
2	Đất ở	292.855	28,3	290.793	28,1
a	Đất ở liền kề	170.640		170.640	

Stt	Loại đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
<i>b</i>	<i>Đất ở biệt thự</i>	104.048		76.867	
<i>c</i>	<i>Đất ở tái định cư</i>	18.167		24.289	
<i>d</i>	<i>Đất ở cao tầng</i>	0		18.997	
3	Đất công trình hỗn hợp	77.525	7,5	84.547	8,2
4	Đất thương mại dịch vụ	30.793	3,0	30.793	3,0
5	Đất cây xanh-TDĐT, mặt nước	166.361	16,06	150.436	14,46
6	Đất tôn giáo	6.289	0,6	6.289	0,6
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	8.669	0,8	11.244	1,1
8	Đất giao thông	382.727	37,0	387.161	37,4
9	Công trình cấp nước	2.508	0,24	2.508	0,24
B	Đất khác	302.232		302.232	
	Tổng	1.337.620		1.337.620	

- Quy hoạch sử dụng đất dự án: Mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất cây xanh, TDĐT, mặt nước		56.089	43,17
A.1	Đất cây xanh cảnh quan	CX	15.705	12,09
<i>a.1.1</i>	<i>Đất cây xanh 1</i>	<i>CX1</i>	2.126	
<i>a.1.2</i>	<i>Đất cây xanh 2</i>	<i>CX2</i>	12.669	
<i>a.1.3</i>	<i>Đất cây xanh 3</i>	<i>CX3</i>	910	
A.2	Mặt nước	MN	25.506	19,63
A.3	Đất cây xanh cách ly	CL	11.283	8,68
A.4	Đất thể dục thể thao	TDĐT	3.595	2,77
B	Đất xây dựng công trình		36.097	27,78
B.1	Đất công trình hỗn hợp TTTM và nhà ở	HH	7.022	5,40
B.2	Đất công trình văn hóa	VH	1.951	1,50
B.3	Đất nhà trẻ	NT	2.005	1,54
B.4	Đất ở		25.119	19,33
B.4.1	Đất nhà ở chung cư cao tầng	CT	18.997	14,62
<i>b.4.1.1</i>	<i>Đất nhà ở chung cư cao tầng 1</i>	<i>CT1</i>	13.373	
<i>b.4.1.2</i>	<i>Đất nhà ở chung cư cao tầng 2</i>	<i>CT2</i>	5.624	
B.4.2	Đất nhà ở tái định cư	TDC	6.122	4,71

Stt	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
b.4.2.1	Đất nhà ở tái định cư 1	TDC1	2.509	
b.4.2.2	Đất nhà ở tái định cư 2	TDC2	3.613	
C	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2.575	1,98
C.1	Đất hạ tầng kỹ thuật 1	HTKT1	1.375	
C.2	Đất hạ tầng kỹ thuật 2	HTKT2	1.200	
D	Đất giao thông		35.176	27,07
D.1	Đất đường giao thông		30.493	23,47
D.2	Đất bãi đỗ xe	P	4.683	3,60
d.2.1	Đất bãi đỗ xe 1	P1	1.392	
d.2.2	Đất bãi đỗ xe 2	P2	1.147	
d.2.3	Đất bãi đỗ xe 3	P3	757	
d.2.4	Đất bãi đỗ xe 4	P4	1.387	
	Tổng diện tích điều chỉnh quy hoạch		129.937	100

Nhận xét, đánh giá:

Điều chỉnh cục bộ (lần 3) Quy hoạch chi tiết trên cơ bản phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Nguyên được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 278/2005/QĐ-TTg ngày 01/11/2005, các chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật phù hợp theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, QCVN 01:2008/BXD ban hành tại Quyết định 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Quyết định số 22/2013/QĐ-UBND ngày 15/10/2013 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc ban hành Quy định áp dụng một số tiêu chuẩn quy hoạch giao thông, đất cây xanh, đất công cộng tối thiểu trong công tác quy hoạch, xây dựng phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên. Tuy nhiên:

(1) Quy mô diện tích điều chỉnh quy hoạch là 129.937 m² (khoảng 12,99 ha) không phù hợp với quy mô diện tích 12,36 ha của Dự án được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương.

(2) Quy hoạch chi tiết được điều chỉnh nhưng không xác định quỹ đất 20% trong tổng diện tích đất ở dành cho phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

3. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng (Báo cáo nghiên cứu khả thi)

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu nhận được³, nhận thấy:

³ Ngoài bản vẽ thiết kế cơ sở của các công trình Chung cư: A4, A5, A6 và A7 và phần hạ tầng kỹ thuật; kết quả thẩm định của Sở Xây dựng; một số quyết định phê duyệt thiết kế cơ sở; chấp thuận

3.1. Thiết kế cơ sở công trình Chung cư A4

Thiết kế cơ sở công trình Chung cư A4 do Công ty Cổ phần Tư vấn và xây dựng Ba Sao lập, được Phòng Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy - Công an tỉnh Thái Nguyên chấp thuận phương án PCCC tại Văn bản số 792/CS.PCC&CC-P2 ngày 06/5/2016, Nhà đầu tư trình Sở Xây dựng thẩm định và thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 1818/SXD-QLN ngày 22/8/2016. Nhà đầu tư phê duyệt thiết kế cơ sở công trình Chung cư A4 tại Quyết định số 419/2016/QĐ-TTB ngày 23/8/2016.

3.2. Thiết kế cơ sở công trình Chung cư A5, Chung cư A6 và Chung cư A7

Thiết kế cơ sở công trình Chung cư A5, Chung cư A6 và Chung cư A7 do Viện Quy hoạch xây dựng Thái Nguyên lập, được Phòng Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy - Công an tỉnh Thái Nguyên chấp thuận phương án PCCC tại Văn bản số 792/CS.PCC&CC-P2 ngày 06/5/2016, Nhà đầu tư trình Sở Xây dựng thẩm định và thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 347/SXD-QLN ngày 03/3/2017. Nhà đầu tư phê duyệt thiết kế cơ sở công trình Chung cư A7 tại Quyết định số 57/2017/QĐ-TTB ngày 06/3/2017. Nhà đầu tư không có tài liệu về phê duyệt thiết kế cơ sở đối với Chung cư A5, Chung cư A6.

3.3. Thiết kế cơ sở phần hạ tầng kỹ thuật

Thiết kế cơ sở do Công ty Cổ phần tư vấn dịch vụ Tài nguyên - Môi trường và xây dựng số 6 lập, được Phòng Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy - Công an tỉnh Thái Nguyên chấp thuận phương án PCCC tại Văn bản số 792/CS.PCC&CC-P2 ngày 06/5/2016, Nhà đầu tư trình Sở Xây dựng thẩm định ban hành thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 1078/SXD-QLN ngày 13/6/2016. Nhà đầu tư không có tài liệu về phê duyệt thiết kế cơ sở đối với phần hạ tầng kỹ thuật.

3.4. Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng

Ngày 05/11/2015, Nhà đầu tư ban hành Quyết định số 195/2015/QĐ-TTB phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Chung cư TBCO mở rộng giai đoạn III (Chung cư TBCO3) với các nội dung chính như sau:

"1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Chung cư TBCO mở rộng giai đoạn 3 (Dự án Chung cư TBCO3).

...

6. Quy mô dự án:

- Diện tích đất xây dựng của dự án: 12,36 ha. Trong đó:

phương án PCCC của Phòng Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy - Công an tỉnh Thái Nguyên; các thoả thuận đấu nối điện, nước, thoát nước thải, giao thông; chấp thuận cao độ tĩnh không của Cục Tác chiến... thì Nhà đầu tư chưa cung cấp được đầy đủ các tài liệu khác có liên quan của Báo cáo nghiên cứu khả thi của Dự án.

- + Xây dựng khu nhà ở Chung cư cao tầng với diện tích: 23.522 m²;
- + Xây dựng khu nhà ở thấp tầng, nhà ở liền kề, tái định cư: 7.939 m²;
- + Xây dựng khu trung tâm thương mại diện tích: 5.480 m²;
- + Khu cây xanh, cảnh quan và các công trình phụ trợ, giao thông diện tích khoảng: 63.800 m²;
- Cung cấp ra thị trường dự kiến 700 căn hộ, 150 lô đất nhà ở liền kề, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho khoảng 3000 hộ gia đình.

7. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 207,5 tỷ đồng (Hai trăm linh bảy tỷ năm trăm triệu đồng./.)

8. Tiến độ thực hiện Dự án:

- Từ quý III/2015 đến quý IV/2015: Hoàn thiện thủ tục chuẩn bị đầu tư;
- Quý I/2016 đến quý III/2016: Trích đo, thống kê và kiểm đếm, bồi thường giải phóng mặt bằng;
- Quý IV/2016: Khởi công xây dựng;
- Quý IV/2018: Vận hành thử, bàn giao dự án đưa vào sử dụng."

Nhận xét, đánh giá:

(1) Về thẩm định thiết kế cơ sở: Sở Xây dựng chưa thực hiện việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức có liên quan về nội dung bảo vệ môi trường trước khi có thông báo kết quả thẩm định là không thực hiện đầy đủ trách nhiệm của cơ quan chủ trì thẩm định thiết kế cơ sở theo quy định tại khoản 6 Điều 10 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

(2) Về phê duyệt dự án: (i) Nhà đầu tư phê duyệt Dự án tại Quyết định số 195/2015/QĐ-TTB ngày 05/11/2015 trước khi cơ quan chuyên môn về xây dựng (Sở Xây dựng) thẩm định thiết kế cơ sở là không đúng trình tự lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy định tại khoản 2 Điều 11, Điều 12 Chương II Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng. (ii) Nội dung phê duyệt không đầy đủ (thiếu thông tin: Tổ chức tư vấn lập dự án, khảo sát, lập thiết kế cơ sở; Thiết kế cơ sở, thiết kế công nghệ (nếu có), quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng được lựa chọn; Yêu cầu về nguồn lực, vận hành sử dụng công trình; phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, phương án bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ; Dự kiến phân bổ nguồn vốn sử dụng theo tiến độ; Hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng) theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ.

4. Việc thực hiện thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng (GPMB) và giao đất

4.1. Việc thu hồi đất

4.1.1. *Căn cứ thu hồi đất*: Dự án có trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2016 và 2017 của thành phố Thái Nguyên được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại các Quyết định: số 987/QĐ-UBND ngày 09/05/2016, số 1336/QĐ-UBND ngày 29/5/2017.

4.1.2. *Lập Bản đồ phục vụ công tác thu hồi, bồi thường, GPMB*: 02 mảnh trích lục Bản đồ địa chính phục vụ công tác thu hồi, bồi thường, GPMB tại tờ bản đồ địa chính số 11 phường Quang Vinh (giai đoạn 1 và giai đoạn 2) được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt vào ngày 28/6/2016 và ngày 10/7/2017.

4.1.3. *Việc thực hiện thu hồi đất*:

- Từ ngày 19/7/2016 đến ngày 31/12/2018, UBND thành phố Thái Nguyên đã ban hành 74 quyết định thu hồi đất tại 108 thửa của 73 hộ gia đình, cá nhân với tổng diện tích đất thu hồi là 37.723,8 m² (diện tích trong ranh 37.082,8 m², diện tích ngoài ranh là 641,0 m²).

- Theo quy mô, ranh giới quy hoạch của Dự án, diện tích đất chưa thực hiện công tác thu hồi, bồi thường, GPMB (chưa thông báo thu hồi đất, chưa kê khai, kiểm đếm, ...) là 92.854,2 m² (diện tích sử dụng đất theo quy hoạch (129.937 m²) - diện tích đã thu hồi trong ranh (37.082,8 m²)), gồm: đất ở và đất nông nghiệp của các hộ dân là 80.493 m²; đất giao thông, thủy lợi, đất bằng chưa sử dụng, đất tín ngưỡng, đất nghĩa địa do UBND phường Quang Vinh quản lý là 12.361,2 m².

4.2. *Việc bồi thường, GPMB*

4.2.1. *Lựa chọn, ký hợp đồng thực hiện công tác bồi thường, GPMB*:

Nhà đầu tư ký Hợp đồng số 02/HĐ-GPMB ngày 12/03/2016 với Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên (nay là Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực I thuộc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh) để thực hiện bồi thường, GPMB để thực hiện Dự án.

4.2.2. *Việc lập, phê duyệt phương án bồi thường, GPMB*:

Từ ngày 19/7/2016 đến ngày 31/12/2018, UBND thành phố Thái Nguyên đã ban hành 05 quyết định phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện Dự án cho 108 thửa đất của 73 hộ gia đình, cá nhân với tổng kinh phí thực hiện bồi thường, hỗ trợ GPMB là 26.596.769.918 đồng. Trong đó kinh phí bồi thường, hỗ trợ GPMB chi trả cho các đối tượng thu hồi đất là 26.075.264.625 đồng với tổng diện tích đất thu hồi là 37.723,8 m², gồm: kinh phí bồi thường về đất là 13.429.456.800 đồng, kinh phí bồi thường sản lượng và các khoản hỗ trợ thu hồi đất là 12.191.007.100 đồng, kinh phí bồi thường về tài sản trên đất là 454.800.725 đồng; chi phí tổ chức thực hiện là 521.505.293 đồng.

4.2.3. *Việc thực hiện phương án bồi thường, GPMB*:

- Từ ngày 01/4/2016 đến 15/7/2025, Nhà đầu tư đã chuyển cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên số tiền là 26.482.904.199 đồng, gồm:

kinh phí để thực hiện chi trả bồi thường là 26.075.403.037 đồng và kinh phí tổ chức thực hiện là 407.501.162 đồng.

- Từ ngày 20/5/2016 đến 15/7/2025, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên đã thực hiện chi trả các đối tượng thu hồi đất theo phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB đã phê duyệt là 26.075.264.625 đồng cho tổng diện tích đất thu hồi là 37.723,8 m²; số tiền còn lại là 138.412 đồng.

4.2.4. *Quyết định phê duyệt quyết toán chi phí bồi thường, GPMB:* Chưa thực hiện quyết toán.

4.3. Về giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Khu đất thực hiện Dự án được UBND tỉnh Thái Nguyên ban hành: 02 Quyết định giao đất số 2094/QĐ-UBND ngày 17/8/2016, số 2298/QĐ-UBND ngày 02/8/2017 và 01 Quyết định điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất số 2735/QĐ-UBND ngày 31/12/2025. Tổng diện tích đất đã giao là: 31.805,2 m², trong đó: giao cho Nhà đầu tư tổng diện tích 31.750,5 m² đất để thực hiện Dự án; giao cho UBND phường Quan Triều tổng diện tích 54,7 m² đất (phần nằm ngoài ranh giới quy hoạch).

Khu đất thực hiện Dự án được UBND tỉnh giao đất chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nhận xét, đánh giá:

(1) Dự án đã hết tiến độ, song đến nay còn phần diện tích đất trong ranh giới thực hiện Dự án chưa được thu hồi là 92.854,2 m².

(2) Phần diện tích đã thực hiện thu hồi, bồi thường GPMB là 5.918,6 m², gồm 5.347,3 m² diện tích đã thu hồi trong ranh giới Dự án và 586,3 m² diện tích đã thu hồi ngoài ranh giới Dự án (*diện tích đã thu hồi ngoài ranh giới dự án (641,0 m²) - diện tích đã giao cho UBND phường Quan Triều (54,7 m²) tại Quyết định số 2735/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của UBND tỉnh*) nhưng chưa kiến nghị cơ quan có thẩm quyền giao đất để quản lý, sử dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai năm 2013.

5. Việc lập, thẩm định, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán, cấp giấy phép xây dựng

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

5.1.1. *Công trình Chung cư A4:* Thiết kế bản vẽ thi công do Công ty Cổ phần Tư vấn và xây dựng Ba Sao lập, Nhà đầu tư trình Sở Xây dựng thẩm định và ban hành thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật thi công xây dựng công trình nhà chung cư A4 (công trình có số tầng cao 18 tầng) tại Văn bản số 1906/SXD-QLN ngày 31/8/2016; thiết kế được điều chỉnh với số tầng cao là 20 tầng và được Sở Xây dựng ban hành thông báo thẩm định tại Văn bản số 167/SXD-QLN ngày

23/01/2017. Nhà đầu tư chưa cung cấp được tài liệu về phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán.

5.1.2. Công trình Chung cư A5: Nhà đầu tư và cơ quan, đơn vị có liên quan chưa cung cấp được hồ sơ thiết kế, thẩm định và phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán.

5.1.3. Công trình Chung cư A6: Thiết kế bản vẽ thi công do Viện Quy hoạch xây dựng Thái Nguyên lập, Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 723/QĐ-UBND ngày 29/3/2017, Phòng Cảnh sát PC&CC - Công an tỉnh Thái Nguyên thẩm duyệt thiết kế và cấp Giấy chứng nhận số 96/TD-PCCC ngày 13/4/2017, Công ty Cổ phần Kiến trúc xây dựng VN ASEAN thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 92/BCTT-ASEAN ngày 05/11/2017, Nhà đầu tư trình Sở Xây dựng thẩm định và ban hành thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 2961/SXD-QLN ngày 05/12/2017. Nhà đầu tư chưa cung cấp được hồ sơ thiết kế, phê duyệt bản vẽ thi công và dự toán.

5.1.4. Công trình Chung cư A7: Thiết kế bản vẽ thi công do Viện Quy hoạch xây dựng Thái Nguyên lập, Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc TAC thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 104/BCTTr-TVKT ngày 30/8/2016, Phòng Cảnh sát PC&CC - Công an tỉnh Thái Nguyên thẩm duyệt thiết kế và cấp Giấy chứng nhận số 50/TD-PCCC ngày 23/01/2017, Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 723/QĐ-UBND ngày 29/3/2017, Nhà đầu tư trình Sở Xây dựng thẩm định và ban hành thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 2159/SXD-QLN ngày 13/9/2017. Nhà đầu tư phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công, dự toán tại Quyết định số 112/QĐ-TTB ngày 05/6/2017.

5.1.5. Công trình hạ tầng kỹ thuật: Thiết kế bản vẽ thi công phân đường giao thông (tuyến số 07) do Công ty TNHH MTV Thành Hà (thực hiện phần cầu, đường), Công ty TNHH KT Xanh (thực hiện phần điện chiếu sáng) lập, Nhà đầu tư trình Sở Xây dựng thẩm định và ban hành thông báo kết quả thẩm định tại Văn bản số 294/SXD-HTKT ngày 28/02/2017. Ngoài ra không có tài liệu liên quan (thiết kế, thẩm tra, thẩm định, thẩm duyệt PCCC, phê duyệt,...) đến các hạng mục hạ tầng kỹ thuật phần còn lại.

Nhận xét, đánh giá:

(1) Về thẩm định thiết kế bản vẽ thi công: Sở Xây dựng thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Chung cư A4 (tháng 8/2016) khi Dự án chưa được phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường (UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 723/QĐ-UBND ngày 29/3/2017) là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 29 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ.

(2) Về phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công: Nhà đầu tư chưa cung cấp được Quyết định phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán của công trình Chung

cur A4, Chung cư A6 nên chưa đủ cơ sở đánh giá, nhận xét về kết quả phê duyệt của Nhà đầu tư. Đối với công trình Chung cư A7, Nhà đầu tư phê duyệt (tháng 6/2017) trước thời điểm Sở Xây dựng ban hành thông báo thẩm định (tháng 9/2017) là không đúng trình tự lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng công trình quy định tại Mục 1 Chương II Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ.

(3) Nhà đầu tư tổ chức lập, Sở Xây dựng thẩm định thiết kế bản vẽ thi công phần đường giao thông (tuyến số 07) có chiều dài thiết kế, kết cấu áo đường, thoát nước mặt và bổ sung cầu bản có mặt cắt ngang 7,5 m không phù hợp với thiết kế cơ sở được thẩm định⁴ là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 83 Luật Xây dựng năm 2014, cụ thể:

Theo thiết kế cơ sở	Theo thiết kế bản vẽ thi công
Kết cấu áo đường (từ trên xuống dưới)	
<ul style="list-style-type: none"> - Bê tông nhựa hạt mịn dày 5 cm; - Bê tông nhựa chặt hạt thô dày 7 cm; - Cấp phối đá dăm loại I dày 20 cm; - Cấp phối đá dăm loại II dày 30 cm; - Cấp phối sông suối dày 30 cm; - Đất nền độ chặt K98 dày 50cm. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bê tông nhựa chặt C12,5 dày 7 cm; - Tưới nhựa dính bám 1kg/m²; - Cấp phối đá dăm loại I dày 20 cm; - Cấp phối đá dăm loại II dày 30 cm; - Nền đất đầm chặt K98 dày 50 cm.
Thoát nước mặt	
Cống tròn D125 giữa đường dưới mặt đường xe chạy	Rãnh dọc B600 xây gạch không nung hai bên hè đường
Chiều dài tuyến đường	
173,66 m	272,27 m
Cầu bản có mặt cắt ngang 7,5m	
Không có	Có

5.2. Giấy phép xây dựng

Các công trình đã được Sở Xây dựng cấp các Giấy phép xây dựng, gồm:

- *Nhà Chung cư A4*: Giấy phép xây dựng số 40/GPXD ngày 01/9/2016; điều chỉnh Giấy phép xây dựng ngày 07/02/2017. Theo đó công trình có: cốt nền xây dựng cao hơn cốt sân hoàn thiện là 0,450 m; diện tích xây dựng tầng 1 là 1.150 m²; tổng diện tích sàn là 20.331 m²; số tầng cao là 20 tầng; chiều cao công trình là 68,75 m.

⁴ Tại Văn bản số 1078/SXD-QLN ngày 13/6/2016 của Sở Xây dựng.

- *Nhà Chung cư A6*: Giấy phép xây dựng số 43/GPXD ngày 25/12/2017. Theo đó công trình có: cốt nền xây dựng cao hơn cốt sân hoàn thiện là 0,450 m; diện tích xây dựng tầng 1 là 1.110 m²; tổng diện tích sàn là 19.242,78 m²; số tầng cao là 20 tầng; chiều cao công trình là 68,3 m.

- *Nhà Chung cư A7*: Giấy phép xây dựng số 27/GPXD ngày 26/9/2017; điều chỉnh Giấy phép xây dựng ngày 30/9/2017. Theo đó công trình có: cốt nền xây dựng cao hơn cốt sân hoàn thiện là 0,450 m; diện tích xây dựng tầng 1 là 1.179,7 m²; tổng diện tích sàn là 20.160,7 m²; số tầng cao là 20 tầng; chiều cao công trình là 69,05 m.

6. Triển khai thực hiện dự án

Nhà đầu tư chỉ cung cấp được một số hồ sơ, tài liệu chính liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án (Giấy phép xây dựng Chung cư A4, Chung cư A6, Chung cư A7; bản vẽ thiết kế thi công Chung cư A4 (20 tầng), Chung cư A7; thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng của Sở Xây dựng⁵ đối với Chung cư A4 năm 2019, Chung cư A7 năm 2021; Văn bản nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Thái Nguyên⁶ đối với Chung cư A4 năm 2018, Chung cư A7 năm 2019; Hợp đồng xây lắp Chung cư A4, Chung cư A6, Chung cư A7 của Nhà đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đất Vượng). Các hồ sơ, tài liệu liên quan đến: lựa chọn nhà thầu thực hiện các gói thầu tư vấn giám sát, thi công xây lắp; quản lý chất lượng công trình theo quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng và Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng của Chính phủ thì Nhà đầu tư chưa cung cấp được.

Tuy nhiên, qua kiểm tra thực tế và hồ sơ, tài liệu nhận được thì:

6.1. Các công trình nhà chung cư

6.1.1. Nhà Chung cư A4, Chung cư A7:

Chung cư A4 và Chung cư A7 Nhà đầu tư tổ chức thi công xong, được Sở Xây dựng kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành cơ bản phù hợp với Giấy phép xây dựng được cấp, số tầng cao phù hợp với quy hoạch chi tiết được phê duyệt điều chỉnh, chiều cao công trình trong phạm vi giới hạn tối đa là 100 m được Cục Tác chiến - Bộ Quốc phòng chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình tại

⁵ Thông báo của Sở Xây dựng: số 2798/SXD-QĐXD ngày 04/11/2019 đối với Chung cư A4 và số 978/SXD-QLXD ngày 19/4/2021 đối với Chung cư A7.

⁶ Văn bản của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH: số 642/NT-PCCC ngày 19/3/2018 đối với Chung cư A4 và số 07a/NT-PCCC ngày 31/12/2019 đối với Chung cư A7.

Văn bản số 213/TC-QC ngày 26/6/2016. Tuy nhiên 02 nhà Chung cư A4 và Chung cư A7 có lối vào dành cho người khuyết tật song không phải lối vào dẫn đến không gian chính (khu vực sảnh chính) của công trình theo quy định tại mục 2.3.1 phần 2.3 QCVN 10:2014/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng ban hành kèm theo Thông tư số 21/2014/TT-BXD ngày 29/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

6.1.2. Nhà Chung cư A6:

Nhà Chung cư A6 đã thi công móng, cột, dầm đến tầng 3 và đổ một số cột tầng 4 (hiện đang dừng thi công) nhưng Nhà đầu tư, cơ quan, đơn vị có liên quan chưa cung cấp được hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, hồ sơ quản lý chất lượng nên chưa có cơ sở đánh giá việc tổ chức thi công và kiểm soát chất lượng công trình theo quy định. Nhà đầu tư và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm toàn diện trong công tác quản lý hoạt động xây dựng đối với công trình theo quy định pháp luật.

6.2. Công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình khác

Thực tế kiểm tra, Nhà đầu tư đã tổ chức thi công: đường giao thông được khoảng 807 m; rãnh, cống thoát nước mặt khoảng 1.204 m; cống thoát nước thải khoảng 475 m và 01 công trình (dạng bể bơi) nhưng Nhà đầu tư chưa cung cấp được hồ sơ quản lý chất lượng công trình (*bản vẽ hoàn công; các kế hoạch, biện pháp kiểm tra, kiểm soát chất lượng thi công xây dựng công trình; các chứng từ chứng nhận xuất xứ hàng hóa, nhãn mác hàng hóa, tài liệu công bố tiêu chuẩn áp dụng đối với sản phẩm, hàng hóa; kết quả đo đạc, thí nghiệm trong quá trình thi công; biên bản nghiệm thu công việc xây dựng, nghiệm thu bộ phận hoặc giai đoạn công trình; nhật ký thi công; ...*), tài liệu xác định phạm vi đất đã giao (bản số) nên chưa có cơ sở đánh giá việc tổ chức thi công và kiểm soát chất lượng công trình theo quy định.

7. Về bảo vệ môi trường

Dự án có quy mô diện tích 12,36 ha thuộc trường hợp phải lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định tại Phụ lục II Nghị định số 29/2011/NĐ-CP ngày 18/4/2011 của Chính phủ quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường. Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 723/QĐ-UBND ngày 29/3/2017. Nhà đầu tư đã thi công một đoạn cống thoát nước thải, chưa thi công trạm xử lý nước thải (khu vực chưa được GPMB) nhưng chưa cung cấp được tài liệu liên quan đến việc thực hiện công tác bảo vệ môi trường của Dự án nên chưa đủ cơ sở đánh giá, nhận xét việc thực hiện trách nhiệm bảo vệ môi trường của Nhà đầu tư.

8. Hoạt động kinh doanh bất động sản, thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước

8.1. Hoạt động kinh doanh bất động sản

- Theo hồ sơ thiết kế được cấp phép xây dựng, Dự án có tổng số căn hộ để ở tại 03 nhà Chung cư A4, Chung cư A6 và Chung cư A7 là 666 căn, tổng diện tích sử dụng của các căn hộ là 45.485,4 m². Trong đó, Chung cư A7 có 216 căn, diện tích sử dụng là 15.163,2 m²; Chung cư A4 có 234 căn, diện tích sử dụng là 15.159 m²; Chung cư A6 có 216 căn, diện tích 15.163,2 m².

- Qua kiểm tra, đối chiếu số liệu báo cáo của Nhà đầu tư: từ ngày 15/9/2016 đến ngày 31/12/2025, Nhà đầu tư đã ký 444 hợp đồng chuyển nhượng 449 căn hộ của Chung cư A4 và Chung cư A7 cho người dân, với diện tích căn hộ đã chuyển nhượng là 30.210,7 m²; tổng giá trị theo hợp đồng chuyển nhượng là 347.581.051.200 đồng. Trong đó:

+ Chung cư A4: tổng số căn hộ đã bán và bàn giao cho khách hàng 233 căn, tổng diện tích 15.117,5 m², tổng giá trị theo hợp đồng chuyển nhượng là 179.032.358.400 đồng. Số căn để ở chưa thực hiện chuyển nhượng là 01 căn, diện tích 40 m².

+ Chung cư A7: tổng số căn hộ đã bán và bàn giao cho khách hàng 216 căn, tổng diện tích 15.093,2 m², tổng giá trị theo hợp đồng chuyển nhượng 168.548.692.800 đồng.

- Chung cư A6: công trình chưa xây xong, chưa phát sinh giao dịch chuyển nhượng.

Nhà đầu tư thực hiện việc huy động vốn (hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai) đối với các căn hộ tại Chung cư A4, Chung cư A7 đã được Sở Xây dựng đánh giá đủ điều kiện tại Văn bản: số 2016/SXD-QLN ngày 15/9/2016 đối với Chung cư A4, số 2493/SXD-QLN ngày 24/10/2017 đối với Chung cư A7.

8.2. Thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước

- *Tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa:* Căn cứ các Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư của UBND thành phố Thái Nguyên⁷ (trong đó có chi phí cải tạo lớp đất mặt), Nhà đầu tư đã thực hiện nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa với số tiền là 758.500.000 đồng cho phần diện tích đất được giao.

- *Xác định nghĩa vụ tài chính về đất:* Nhà đầu tư đã được giao 31.750,5 m² đất để thực hiện Dự án (đợt 1 vào 17/8/2016, đợt 2 vào ngày 02/8/2017) nhưng đến nay chưa được cơ quan có thẩm quyền xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Dự án phải nộp.

- *Nghĩa vụ thuế liên quan đến hoạt động dự án:* Qua kiểm tra và báo cáo của Nhà đầu tư thì việc kê khai thuế GTGT, thuế TNDN thực hiện kê khai theo năm tài chính của tất cả các hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị, do đó không có cơ sở để xác định việc kê khai nghĩa vụ với Nhà nước đối với riêng Dự án.

⁷ Quyết định của UBND thành phố Thái Nguyên: số 7395/QĐ-UBND ngày 03/8/2016; số 17767/QĐ-UBND ngày 01/11/2016, số 21241/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 và số 15316/QĐ-UBND ngày 29/12/2017.

Nhận xét, đánh giá:

Nhà đầu tư chưa thực hiện việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được giao. Lý do chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất của Dự án.

III. KẾT LUẬN

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu nhận được và ý kiến giải trình của Nhà đầu tư và các cơ quan, đơn vị có liên quan, Thanh tra tỉnh kết luận như sau:

1. Những kết quả đạt được

Dự án Mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III tại phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên (nay thuộc phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên) được triển khai góp phần cụ thể hoá các quy hoạch đất đai, xây dựng trên địa bàn thành phố Thái Nguyên (trước sắp xếp ĐVHC), thu hút nguồn vốn ngoài ngân sách cho việc phát triển đô thị, phát triển nhà ở nói riêng và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương nói chung. Từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để nâng cao chất lượng sống của người dân trên địa bàn.

2. Tồn tại, hạn chế, vi phạm và trách nhiệm

2.1. Về chủ trương đầu tư, điều chỉnh chủ trương đầu tư

- Việc lựa chọn Nhà đầu tư làm chủ đầu tư không thông qua đấu thầu là không đúng theo quy định tại Điều 22 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 13 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở. *Trách nhiệm thuộc về: Sở Kế hoạch và Đầu tư (cũ); Sở Xây dựng (cũ); Sở Tài chính (cũ); Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ) và UBND thành phố Thái Nguyên không tham mưu cho UBND tỉnh lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định pháp luật.*

- Dự án có vị trí, địa điểm thực hiện dự án tại thành phố Thái Nguyên - Đô thị loại I trực thuộc tỉnh Thái Nguyên, Nhà đầu tư có đề xuất mục tiêu dự án xây dựng nhà ở xã hội song chưa cụ thể hoá việc dành 20% tổng diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ và khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. *Trách nhiệm thuộc về: Nhà đầu tư không đề xuất cụ thể, Sở Xây dựng (cũ) không cho ý kiến yêu cầu Nhà đầu tư bổ sung hoàn thiện nội dung về nhà ở xã hội tại Dự án.*

2.2. Về quy hoạch xây dựng

- Quy mô diện tích điều chỉnh quy hoạch là 129.937 m² (khoảng 12,99 ha) không phù hợp với quy mô diện tích 12,36 ha của Dự án được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Quy hoạch chi tiết được điều chỉnh ngày 03/3/2016 nhưng không xác định quỹ đất 20% trong tổng diện tích đất ở dành cho phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Trách nhiệm thuộc về: Nhà đầu tư (đơn vị lập hồ sơ, trình thẩm định điều chỉnh quy hoạch chi tiết); Sở Xây dựng (cũ) (cơ quan thẩm định).

2.3. Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán

2.3.1. Về lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư:

- Về thẩm định thiết kế cơ sở: Sở Xây dựng chưa thực hiện việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức có liên quan về nội dung bảo vệ môi trường trước khi có thông báo kết quả thẩm định là không thực hiện đầy đủ trách nhiệm của cơ quan chủ trì thẩm định thiết kế cơ sở theo quy định tại khoản 6 Điều 10 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ. *Trách nhiệm thuộc về Sở Xây dựng (cũ).*

- Về phê duyệt dự án: (i) Nhà đầu tư phê duyệt Dự án tại Quyết định số 195/2015/QĐ-TTB ngày 05/11/2015 trước khi cơ quan chuyên môn về xây dựng (Sở Xây dựng) thẩm định thiết kế cơ sở là không đúng trình tự lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy định tại khoản 2 Điều 11, Điều 12 Chương II Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ. (ii) Nội dung phê duyệt không đầy đủ theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ. *Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư.*

2.3.2. Về lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công - dự toán:

- Sở Xây dựng thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình Chung cư A4 khi Dự án chưa được phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 29 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ. *Trách nhiệm thuộc về Sở Xây dựng (cũ).*

- Đối với công trình Chung cư A7, Nhà đầu tư phê duyệt thiết kế trước thời điểm có thông báo thẩm định là không đúng trình tự lập, thẩm định và phê duyệt thiết kế xây dựng công trình quy định tại Mục 1 Chương II Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ. *Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư.*

- Nhà đầu tư tổ chức lập, Sở Xây dựng thẩm định thiết kế bản vẽ thi công phần đường giao thông (tuyến số 07) có chiều dài thiết kế, kết cấu áo đường, thoát nước mặt và bổ sung cầu bản có mặt cắt ngang 7,5 m không phù hợp với thiết kế cơ sở được thẩm định là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 83 Luật Xây dựng năm 2014. *Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư, Sở Xây dựng (cũ).*

2.3. Về bồi thường, hỗ trợ GPMB và giao đất

- Dự án đã hết tiến độ, song đến nay còn phần diện tích đất trong ranh giới thực hiện Dự án chưa được thu hồi là 92.854,2 m². *Trách nhiệm thuộc về UBND thành phố Thái Nguyên (cũ), Nhà đầu tư.*

- Phần diện tích đã thực hiện thu hồi, bồi thường GPMB là 5.918,6 m² nhưng chưa kiến nghị cơ quan có thẩm quyền giao đất để quản lý, sử dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai năm 2013. *Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư, UBND thành phố Thái Nguyên (cũ), Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên (cũ).*

2.4. Về triển khai thực hiện dự án

Chung cư A4 và Chung cư A7 không có lối vào đến không gian chính của công trình cho người khuyết tật theo quy định tại QCVN 10:2014/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 21/2014/TT-BXD ngày 29/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. *Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư.*

2.5. Về nghĩa vụ với Nhà nước

Nhà đầu tư chưa thực hiện việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được giao. Lý do chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất của Dự án. *Trách nhiệm thuộc về Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ).*

IV. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

1. Kiến nghị UBND tỉnh Thái Nguyên

1.1. Đề nghị UBND tỉnh báo cáo cấp có thẩm quyền ban hành Nghị quyết hoặc cho phép vận dụng Điều 5 Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội để Nhà đầu tư được tiếp tục sử dụng đất thực hiện dự án, vì: (i) Dự án phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tính đến thời điểm hiện nay; (ii) Nhà đầu tư đã ứng trước kinh phí để cơ quan nhà nước thực hiện công tác giải phóng mặt bằng; đã được giao một phần diện tích đất; đã hoàn thành đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản tại 02 nhà Chung cư A4, Chung cư A7; (iii) Nhà đầu tư đã thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo đề nghị của các cơ quan chức năng... (Thanh tra tỉnh đã phối hợp với Sở Tài chính cập nhật trên 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 với các sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, các cơ quan chức năng và UBND phường Quan Triều hướng dẫn Nhà đầu tư rà soát tổng thể dự án và điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh dự án đầu tư,... đảm bảo tính khả thi, hiệu quả của dự án theo đúng quy định pháp luật.

1.3. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát, xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Dự án; tham mưu việc giao 5.918,6 m² đất đã thu hồi, bồi thường GPMB để quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật.

1.4. Giao Thuế tỉnh Thái Nguyên rà soát, xác định nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước của Dự án đối với Nhà đầu tư sau khi có quyết định phê duyệt giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Dự án.

1.5. Giao UBND phường Quan Triều kiểm tra, xử lý vi phạm hành chính hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính (nếu có) tại Dự án theo quy định pháp luật.

2. Công ty Cổ phần TTBGROUP

Chấp hành đầy đủ nghĩa vụ, trách nhiệm của Nhà đầu tư, chủ đầu tư trong việc thực hiện dự án theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép tiếp tục thực hiện dự án, Nhà đầu tư phải rà soát, đánh giá lại tổng thể Dự án và hoàn thiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường và các nghĩa vụ với Nhà nước để hoàn thành dự án. Đồng thời khẩn trương hoàn thiện và khắc phục tình trạng hồ sơ bị hư hỏng, thất lạc sau mưa lũ và lưu trữ hồ sơ theo quy định.

3. Các sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh và UBND phường Quan Triều rà soát trong phạm vi chức năng, quyền hạn theo quy định để kiểm điểm trách nhiệm các tổ chức, cá nhân thuộc quyền quản lý để xảy ra những tồn tại, hạn chế, thiếu sót được nêu trong Kết luận thanh tra hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền tổ chức kiểm điểm theo quy định; đồng thời báo cáo kết quả thực hiện theo quy định pháp luật về thanh tra.

Trên đây là Kết luận thanh tra dự án khó khăn, vướng mắc trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên đối với dự án Mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III tại phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên (nay thuộc phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên) do Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ (nay là Công ty Cổ phần TTBGROUP) thực hiện. /

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ (báo cáo);
- Ủy ban nhân dân tỉnh (báo cáo);
- Ủy Ban kiểm tra Tỉnh ủy (báo cáo);
- Ban Nội chính Tỉnh ủy (báo cáo);
- Lãnh đạo Thanh tra tỉnh;
- Các Sở: Tài chính; Xây dựng; Nông nghiệp và Môi trường;
- Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh;
- Thuế tỉnh Thái Nguyên;
- Ủy ban nhân dân phường Quan Triều;
- Công ty Cổ phần TTBGROUP;
- Các phòng: Tổng hợp, NV1, VP thuộc Thanh tra tỉnh;
- Lưu: VT, NV5, HSTTr.

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



Bé Ngọc Huấn