

KẾT LUẬN THANH TRA

Dự án xây dựng trung tâm thương mại và dịch vụ bảo trì ô tô cao cấp trên địa bàn phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên

Thực hiện Quyết định số 25/QĐ-TTR ngày 12/8/2025 của Chánh thanh tra tỉnh Thái Nguyên về thanh tra Dự án xây dựng trung tâm thương mại và dịch vụ bảo trì ô tô cao cấp trên địa bàn phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra đối với Chủ đầu tư dự án - Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Thái Nguyên (sau đây viết tắt là Công ty) và kiểm tra, xác minh các đơn vị: UBND phường Linh Sơn; Sở Nông nghiệp và Môi trường; Sở Công thương; Sở Tài chính; Thuế tỉnh Thái Nguyên; Trung tâm Phát triển quỹ đất.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra số 22/BC-ĐTTR ngày 17/11/2025 của Trưởng đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra tỉnh kết luận như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Dự án Trung tâm thương mại và dịch vụ bảo trì ô tô cao cấp tại phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên, được UBND tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000016 ngày 06/4/2010 (điều chỉnh lần 1 ngày 07/12/2015). Các nội dung chính của Dự án đầu tư:

- Mục tiêu: Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại và dịch vụ bảo trì ô tô cao cấp phục vụ nhu cầu mua, bán, sửa chữa, bảo trì, cung cấp ô tô và phụ tùng ô tô với tiêu chuẩn chất lượng cao và kết cấu hiện đại;

- Địa điểm thực hiện dự án: Tại Xóm Đông, xã Đồng Bầm, thành phố Thái Nguyên (nay là phường Linh Sơn, Tỉnh Thái Nguyên);

- Diện tích dự kiến sử dụng đất 20.000 m²; tổng vốn đầu tư 100 tỷ đồng;

- Tiến độ thực hiện dự án: Khởi công xây dựng, hoàn thành đầu tư xây dựng, hoàn thành và đưa vào hoạt động Quý IV/2016.

Đến tháng 3 năm 2025, Dự án không thực hiện đầu tư xây dựng theo nội dung Giấy chứng nhận đầu tư và có thông báo ngừng hoạt động dự án đầu tư (Thông báo số 234/TB-STC ngày 11/3/2025 của Sở Tài chính).

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Về cấp và điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư

1.1. Về trình tự, thủ tục quyết định chủ trương đầu tư

- Công ty có Văn bản đề nghị thực hiện dự án kèm theo Đề xuất đầu tư, Thường trực Ban chỉ đạo Một cửa liên thông tổ chức thẩm định, có báo cáo số 271/BC-TTBCĐ ngày 24/3/2010 và Văn bản số 299/SKHĐT-VPLT ngày 26/3/2010 về việc đề nghị UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng dự án;

- Ngày 26/3/2010, UBND tỉnh ban hành văn bản số 403/UBND-TH về việc chấp thuận chủ trương đầu tư. Sau khi Công ty hoàn chỉnh hồ sơ, tài liệu, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Tờ trình số 344/TTr-SKHĐT ngày 06/4/2010 và được UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000016 (cấp lần đầu) ngày 06/4/2010.

1.2. Về điều chỉnh Dự án đầu tư

Theo đề nghị của Công ty, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Tờ trình số 1760/TTr-SKHĐT ngày 07/12/2015, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 3471/QĐ-UBND ngày 07/12/2015 về việc điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư, trong đó:

- Điều chỉnh tên Nhà đầu tư thành: Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển Thái Nguyên.

- Điều chỉnh lại tiến độ thực hiện dự án: Triển khai xây dựng Quý I/2016, hoàn thành và đưa vào hoạt động Quý IV/2016.

2. Về thủ tục lập dự án đầu tư xây dựng

Dự án đã được Sở Xây dựng cấp Chứng chỉ quy hoạch (số 22/CCQH ngày 15/4/2010); UBND tỉnh đã phê duyệt mặt bằng tổng thể dự án (Quyết định số 1113/QĐ-UBND ngày 14/5/2010). Tuy nhiên, Công ty chưa thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán công trình theo quy định tại Điều 58, Luật Đầu tư 2005 và chưa triển khai xây dựng công trình dự án.

3. Về đất đai

3.1. Việc thu hồi đất, cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất

(1) Công tác thu hồi đất: Đến ngày 28/7/2011, UBND thành phố Thái Nguyên đã thu hồi đất (03 đợt) với tổng diện tích là 18.448,3 m² đất của 88 hộ gia đình, cá nhân; Chủ tịch UBND tỉnh Thái Nguyên thu hồi đất (01 đợt) với diện tích 1.153,0 m² đất do UBND xã Đồng Bẩm quản lý. Tổng diện tích đã có quyết định thu hồi đất thực hiện dự án là 19.601,3 m².

(2) Công tác giải phóng mặt bằng:

- UBND thành phố Thái Nguyên thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng:

+ Tổng diện tích dự kiến sử dụng đất của dự án là 20.000 m²;

+ Diện tích 18.448,3 m² đất thu hồi của 88 hộ gia đình, cá nhân; với tổng số kinh phí phê duyệt phương án bồi thường là 6.469.911.400 đồng. Qua xác minh (đến ngày 10/12/2013) mới giải phóng mặt bằng được diện tích 12.603,3/18.448,3 m² đất thu hồi của 63/88 hộ dân, tương ứng với số tiền là 4.402.967.300/6.469.911.400 đồng.

- Tổng diện tích thực hiện dự án đã giải phóng xong mặt bằng là 13.756,3 m² đất (gồm diện tích 12.603,3 m² đất thu hồi trên của 63 hộ dân và diện tích 1.153,0 m² đất thu hồi của UBND xã Đồng Bẩm). Diện tích đất còn lại chưa giải phóng mặt bằng là 5.845,0 m².

(3) Việc cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất

- Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định hồ sơ xin thuê đất và có Tờ trình số 2657/TTr-STNMT ngày 19/10/2010, về việc thu hồi, giao đất cho Công ty thuê đất (đợt 1) và được UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2407/QĐ-UBND ngày 19/10/2010 về việc thu hồi đất, giao đất cho Công ty thuê để thực hiện dự án, trong đó diện tích đất cho thuê là 15.114,5 m² (bao gồm diện tích 1.153,0 m² đất thu hồi của UBND xã Đồng Bẩm và diện tích 13.961,5 /14.689,3 m² đất thu hồi của 52 hộ gia đình, cá nhân), trong đó diện tích đã giải phóng xong mặt bằng là 9.919,3 m² đất (bao gồm diện tích 1.153,0 m² đất thu hồi của UBND xã Đồng Bẩm và diện tích 8.766,3 m²/13.961,5 m² đất thu hồi của 29/52 hộ dân).

- Công ty chưa được nhận bàn giao đất trên thực địa; chưa được cơ quan có thẩm quyền xác định đơn giá tiền thuê đất, chưa ký hợp đồng thuê đất.

3.2. Kết quả kiểm tra thực địa

- Nhà đầu tư chưa thực hiện đầu tư dự án trên đất. Tuy nhiên, đã san lấp mặt bằng trong ranh giới dự án, có diện tích khoảng 5000 m² đất.

- Đối với các thửa đất chưa thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng (trong quy hoạch dự án) hiện trạng các hộ dân vẫn đang canh tác, sử dụng.

Nhận xét, đánh giá về công tác thu hồi đất, cho thuê đất và sử dụng đất

Đối chiếu Quy hoạch phát triển kết cấu hạ tầng thương mại tỉnh Thái Nguyên giai đoạn (2009-2020): Dự án không có trong danh mục Trung tâm thương mại được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 487/QĐ-UBND ngày 09/3/2009. Đối chiếu nội dung, thông tin về: Tên dự án đầu tư, mục tiêu đầu tư, quy mô, diện tích kinh doanh, địa điểm thực hiện của dự án với tiêu chuẩn, phân hạng, quy chế Trung tâm thương mại theo quy định tại Quyết định số 1371/2004/QĐ-BTM ngày 24/9/2004 của Bộ trưởng Bộ Thương mại (nay là Bộ Công thương) và ý kiến của Sở Công thương Thái Nguyên tại Văn bản số 1303/SCT-TM&HN ngày 04/9/2025 và biên bản làm việc ngày 10/9/2025, xác định dự án Trung tâm thương mại và dịch vụ bảo trì ô tô cao cấp chưa đủ tiêu chuẩn xác định là Trung tâm thương mại (hạng I, hạng II, hạng III), chưa xác định

thuộc loại hình Trung tâm thương mại, do đó không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

- Nhà đầu tư có sử dụng đất (san lấp mặt bằng) khi chưa được giao đất tại thực địa; chưa ký hợp đồng cho thuê đất.

4. Về lĩnh vực môi trường

Công ty lập Bản Cam kết bảo vệ môi trường và được UBND thành phố cấp Giấy xác nhận đăng ký số 08/GXN-UBND-TNMT ngày 01/4/2011.

III. KẾT LUẬN

1. Đánh giá chung

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thái Nguyên đề xuất chủ trương thực hiện Dự án xây dựng trung tâm thương mại và dịch vụ bảo trì ô tô cao cấp do nhằm đáp ứng nhu cầu bảo trì, cung cấp ô tô và phụ tùng ô tô với tiêu chuẩn chất lượng cao phục vụ cho nhân dân tỉnh Thái Nguyên; Công ty đã ứng trước kinh phí để chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án.

2. Hạn chế, vi phạm và trách nhiệm

2.1. UBND thành phố Thái Nguyên ban hành các quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất.

Trách nhiệm thuộc về UBND thành phố Thái Nguyên.

2.2. Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định hồ sơ, tham mưu UBND tỉnh quyết định về thu hồi đất, cho thuê đất để thực hiện dự án chưa đảm bảo quy định, do không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ;

Trách nhiệm thuộc về Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) trong công tác thẩm định, tham mưu UBND tỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất;

2.3. Chủ đầu tư dự án sử dụng đất (san lấp mặt bằng) khi chưa được bàn giao đất trên thực địa, vi phạm pháp luật về đất đai.

Trách nhiệm thuộc về Nhà đầu tư dự án.

IV. KIẾN NGHỊ BIỆN PHÁP XỬ LÝ:

1. Kiến nghị Chủ tịch UBND tỉnh

Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện: Rà soát, kiểm tra báo cáo UBND tỉnh xem xét việc thu hồi, hủy bỏ quyết định cho thuê đất chưa đảm bảo quy định; giao diện tích đất đã bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên quản lý theo quy định.

2. Đối với UBND phường Linh Sơn:

- Xử lý vi phạm về đất đai của Nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.
- 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.

3. Đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thái Nguyên: Phối hợp và chấp hành nghiêm túc các biện pháp, quyết định xử lý của cơ quan có thẩm quyền.

4. Đối với Sở Nông nghiệp và môi trường: 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 xây dựng Trung tâm thương mại và dịch vụ bảo trì ô tô cao cấp trên địa bàn phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên./.

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính Phủ (B/c);
- UBND tỉnh (B/c);
- Chánh Thanh tra;
- Phó Chánh Thanh tra (Bà Hương);
- Sở NN&MT;
- Sở Tài chính;
- UBND phường Linh Sơn;
- Công ty CPĐT và PT Thái Nguyên;
- Lưu: VT, HS TTR, PNV1, PNV6.

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

Lý Thu Hương