

Số: 163/TB-TTr.NV9

Bắc Ninh, ngày 04 tháng 5 năm 2026

## THÔNG BÁO

**Kết luận thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đầu tư theo hình thức đối tác công tư; công tác đấu thầu và giám sát, đánh giá đầu tư đối với Dự án đầu tư xây dựng khu trung tâm thể dục thể thao thị xã Từ Sơn.**

Ngày 16/4/2026, Thanh tra tỉnh Bắc Ninh ban hành Kết luận thanh tra số 11/KL-TTr.NV9 kết luận thanh tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đầu tư theo hình thức đối tác công tư; công tác đấu thầu và giám sát, đánh giá đầu tư đối với Dự án đầu tư xây dựng khu trung tâm thể dục thể thao thị xã Từ Sơn.

Căn cứ quy định tại Điều 37 Luật Thanh tra năm 2025, Thanh tra tỉnh thông báo Kết luận thanh tra như sau:

### I. KHÁI QUÁT CHUNG

Dự án đầu tư xây dựng Khu trung tâm thể dục thể thao thị xã Từ Sơn do Liên danh Công ty Tất Thắng (TNHH) - Công ty cổ phần xây dựng công trình giao thông Thái Sơn là nhà đầu tư (Liên danh Tất Thắng - Thái Sơn). Công ty TNHH BT Trung tâm Văn hóa thể thao Từ Sơn là doanh nghiệp dự án. UBND thành phố Từ Sơn được giao đại diện cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết Hợp đồng; đến tháng 7/2025, Ban quản lý dự án dân dụng và phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh số 2 được giao đại diện cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký kết Hợp đồng.

Dự án có tổng mức đầu tư là 238,840 tỷ đồng, tiến độ thực hiện từ 2017-2020; quy mô xây dựng: Sân vận động xây dựng và Nhà thi đấu đa năng kết hợp khu thể thao thiếu nhi, Hạ tầng kỹ thuật trên đất; dự án khởi công ngày 22/01/2021 và hoàn thành vào ngày 31/10/2025.

Dự án đối ứng theo hợp đồng BT đã được UBND tỉnh Bắc Ninh chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở (Khu số 3) đối ứng khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả vốn dự án đầu tư xây dựng Khu trung tâm văn hóa thể thao thành phố Từ Sơn theo hình thức hợp đồng BT (diện tích 8,2 ha tại phường Phù Khê).

### III. KẾT LUẬN

Dự án đầu tư xây dựng Khu trung tâm văn hóa thể thao thị xã Từ Sơn theo hình thức xây dựng - chuyên giao được triển khai thực hiện cơ bản đảm bảo theo quy định của chính sách, pháp luật về đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP); hình thức hợp đồng xây dựng - chuyên giao đối với dự án là phù hợp với lĩnh vực đầu tư, các quy định tại Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015:

- Quá trình lập, thẩm định, phê duyệt đề xuất dự án; lập, thẩm định phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi; lập, thẩm định phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công; công bố dự án; tổ chức lựa chọn nhà đầu tư; đàm phán và ký kết hợp đồng dự án, thành lập doanh nghiệp dự án, thẩm định chủ trương đầu tư dự án đối ứng; giám sát, quản



lý hợp đồng dự án và giám sát đánh giá đầu tư được các sở ngành, nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án cơ bản chấp hành quy định của Luật Đầu tư 2014, Luật Đấu thầu 2013, Nghị định số 15/2015/NĐ-CP, Nghị định 63/2018/NĐ-CP; Nghị định số 84/2015/NĐ-CP, Nghị định số 29/2021/NĐ-CP; Nghị định 69/2019/NĐ-CP ngày 15/8/2019 của Chính phủ quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao và các văn bản chính sách, pháp luật có liên quan.

- Công tác thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng khi thu đất để thực hiện dự án được triển khai cơ bản theo các quy định của pháp luật, đến nay đã hoàn thành; một phần diện tích đất đã được UBND tỉnh phê duyệt quyết toán vốn đầu tư tại Quyết định số 1268/QĐ-UBND ngày 15/9/2017.

- Quá trình thực hiện dự án, doanh nghiệp dự án, nhà thầu tư vấn thiết kế, đơn vị thi công xây lắp, tư vấn quản lý dự án, tư vấn giám sát, các đơn vị có liên quan đã thực hiện các trình tự về quản lý chất lượng, quản lý thi công cơ bản đảm bảo theo quy định của Luật Xây dựng. Điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn giám sát, tư vấn quản lý dự án phù hợp theo quy định; các cá nhân tham gia giám sát trưởng, quản lý dự án có chứng chỉ phù hợp, các cơ quan đơn vị có liên quan cơ bản chấp hành theo quy định của Luật Xây dựng và các văn bản chính sách, pháp luật có liên quan.

Tuy nhiên, bên cạnh những kết quả tích cực đã đạt được còn có một số khuyết điểm, tồn tại như sau:

1. Công tác lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi

- Hồ sơ khảo sát địa hình tận dụng lại tài liệu khảo sát của bước lập quy hoạch, chưa đánh giá đúng hiện trạng dự án khi thực hiện lập thiết kế cơ sở.

- Việc lập, xác định suất vốn đầu tư chi phí xây dựng và chi phí thiết bị của hạng mục nhà thi đấu đa năng chưa phù hợp suất vốn đầu tư theo Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của Bộ Xây dựng, tăng tổng mức đầu tư dự án là 10,939 tỉ đồng.

- Hạng mục khán đài sân vận động (mái che): bản vẽ thiết kế cơ sở chưa phù hợp với chủ trương đầu tư.

2. Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế và dự toán

- Hồ sơ thuyết minh, bản vẽ thiết kế và phụ lục tính toán thiết kế không đóng dấu đầy đủ vào bản vẽ và dự toán thiết kế theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Thông tư 18/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng.

- Lập hồ sơ dự toán áp dụng chưa đúng định mức, đơn giá và khối lượng giá trị là 8.437.780.430 đồng.

3. Việc thành lập doanh nghiệp dự án, đàm phán ký kết hợp đồng

- Công ty cổ phần xây dựng công trình giao thông Thái Sơn không thực hiện góp vốn vào doanh nghiệp dự án theo quy định của pháp luật về đăng ký doanh nghiệp và điều lệ doanh nghiệp dự án. Doanh nghiệp dự án không thực hiện thủ tục thay đổi thành viên công ty theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật Doanh nghiệp 2020. Công ty Cổ phần xây dựng công trình giao thông Thái Sơn đã không thực hiện cam kết trong hồ sơ dự thầu và hợp đồng BT.

- Nội dung của hợp đồng và biểu mẫu của hợp đồng không đầy đủ, không phù hợp với nội dung và biểu mẫu được quy định trong hồ sơ dự thầu.

- UBND thành phố Từ Sơn sau khi ký kết hợp đồng BT không đôn đốc, yêu cầu nhà đầu tư nộp ngân sách nhà nước do nhà đầu tư đề xuất trong hồ sơ dự thầu (M3) số tiền 50.000.000 đồng. Chánh Thanh tra tỉnh đã ban hành Quyết định số 03/QĐ-TTr.NV9 ngày 08/01/2026 về việc thu hồi tiền. Ngày 14/01/2026, Công ty Tất Thắng (TNHH) đã nộp số tiền trên vào tài khoản tạm giữ của Thanh tra tỉnh.

- UBND thành phố Từ Sơn không yêu cầu nhà đầu tư gia hạn bảo đảm thực hiện hợp đồng (đã hết hạn ngày 18/2/2022) theo quy định tại khoản 3 Điều 72 Luật Đấu thầu.

- Phòng Tài chính Kế hoạch không tham mưu UBND thành phố Từ Sơn ký nghiệm thu trước khi nhận chuyển giao hạng mục sân vận động.

#### 4. Về thực hiện dự án theo hợp đồng BT

##### a) Công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng

- Công ty Tất Thắng (TNHH) thanh toán kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng số tiền là 966.251.000 đồng, tăng 86.910.169 đồng so với tỷ lệ 2% giá trị kinh phí bồi thường hỗ trợ được phê duyệt theo quy định tại Điều 31 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án chưa kê khai bổ sung đủ diện tích đất trồng lúa bị thu hồi để tính tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa.

##### b) Về thi công công trình xây dựng

- Công ty TNHH BT Trung tâm văn hoá thể thao Từ Sơn không thực hiện mua bảo hiểm xây dựng khi triển khai thực hiện dự án theo quy định tại Điều 9 Luật Xây dựng năm 2014.

- Một số hạng mục thi công không theo thiết kế được phê duyệt như: Sân nền lô số 01, số 07 không đúng cao trình; vỉa hè tuyến đường RD2 đoạn từ nút A13-A14 và vỉa hè vườn hoa SV-03 (nhà thi đấu) thiếu chiều rộng so với thiết kế; không thi công khe co, giãn hạng mục sân ngoài nhà sân vận động, nhà thi đấu; không thực hiện trát trần, dầm các tầng của hạng mục khu khán đài, nhà thi đấu. Giá trị khối lượng thi công không đúng thiết kế được duyệt là 2.794.354.812 đồng.

- Công ty TNHH BT Trung tâm văn hoá thể thao Từ Sơn chưa hoàn thiện thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu, trình cơ quan có thẩm quyền kiểm tra và bàn giao đưa công trình vào sử dụng đối với các hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật, Nhà thi đấu; không thực hiện các công tác theo dự toán được duyệt giá trị là 1.977.426.029 đồng.

#### 5. Việc quyết toán và chuyển giao công trình, dự án

- Nhà đầu tư chưa lập hồ sơ quyết toán trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quyết toán đầu tư xây dựng công trình BT; chưa chuyển giao toàn bộ công trình, hạng mục công trình cho địa phương quản lý khai thác.

- Công ty Tất Thắng thanh toán chi phí lập hồ sơ đánh giá tác động môi trường cao hơn Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 7/6/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh, số tiền 228.000.000 đồng.



- Công ty TNHH BT Trung tâm văn hoá thể thao Từ Sơn sử dụng toàn bộ vốn góp chủ sở hữu để thực hiện giải ngân thanh toán cho dự án BT, không có chi phí lãi vay theo phương án tài chính được phê duyệt số tiền là 8.724.099.054 đồng.

- Công ty Tất Thắng (TNHH) thanh toán chi phí lập quy hoạch chi tiết số tiền 1.265.070.000 đồng; không được duyệt tại Quyết định số 857/QĐ-UBND ngày 7/6/2018 của UBND tỉnh và không nêu trong hợp đồng xây dựng - chuyển giao số 01/2021/HĐBT/TS-TT-TTVHTTTTS.

#### 6. Việc giám sát, đánh giá đầu tư

UBND thành phố Từ Sơn thực hiện công tác giám sát, đánh giá đầu tư dự án BT chưa đầy đủ (thiếu một số báo cáo định kỳ) theo quy định tại khoản 2 Điều 28 Nghị định số 84/2015/NĐ-CP ngày 30/9/2015 của Chính phủ về giám sát và đánh giá đầu tư và khoản 1 Điều 56 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát đánh giá đầu tư.

#### 7. Việc thanh toán cho nhà đầu tư theo hợp đồng xây dựng - chuyển giao

Đến nay dự án BT chưa được thẩm tra, phê duyệt quyết toán; Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở (Khu số 3) đối ứng khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoàn trả vốn dự án đầu tư xây dựng Khu trung tâm văn hóa thể thao thành phố Từ Sơn chưa được các cơ quan, đơn vị xác định giá đất để thanh toán vốn đầu tư dự án BT.

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

1. Kiến nghị Chủ tịch UBND tỉnh chỉ đạo Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Ban Quản lý Dự án dân dụng và Phát triển đô thị số 2, Chủ tịch UBND phường Từ Sơn và Công ty Tất Thắng (TNHH) tổ chức thực hiện nghiêm túc Kết luận này theo đúng quy định.

#### 2. Xử lý về kinh tế

- Thu hồi số tiền 50.000.000 đồng của Liên danh Công ty Tất Thắng (TNHH) và Công ty cổ phần xây dựng công trình giao thông Thái Sơn, khoản kinh phí chào nộp ngân sách nhà nước giá trị (M3) theo đề xuất trong hồ sơ dự thầu vào tài khoản tạm giữ của Thanh tra tỉnh chờ xử lý (*Nhà đầu tư đã thực hiện nộp tiền ngày 14/01/2026*).

- Yêu cầu Nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án khi lập hồ sơ quyết toán giảm trừ các khoản chi phí là 23.426.730.000 đồng.

#### 3. Về hành chính

- Giám đốc Sở Xây dựng tổ chức kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm đối với tập thể, cá nhân thuộc thẩm quyền có các tồn tại, khuyết điểm đã xác định ở trên; xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

- Giám đốc Ban quản lý dự án Từ Sơn, Ban Quản lý dân dụng và Phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh số 2 tổ chức kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm đối với tập thể và các cá nhân thuộc thẩm quyền có các tồn tại, khuyết điểm đã xác định ở trên; xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

- Đảng ủy, UBND các phường: Từ Sơn, Phù Khê, Đồng Nguyên, Tam Sơn tổ chức kiểm điểm, làm rõ trách nhiệm đối với các cá nhân thuộc thẩm quyền có các

tồn tại, khuyết điểm trong việc thực hiện dự án đã xác định ở trên; xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

- Công ty Tất Thắng (TNHH), Công ty CP xây dựng công trình giao thông Thái Sơn, Công ty TNHH BT Trung tâm Văn hóa thể thao Từ Sơn, làm rõ trách nhiệm tập thể, cá nhân và xử lý theo thẩm quyền các tập thể, cá nhân có liên quan đến các tồn tại, sai phạm; nghiêm túc kiểm điểm và khắc phục đối với các tồn tại, sai phạm trong việc thực hiện Dự án đã được Đoàn thanh tra chỉ ra nêu trên.

#### 4. Về quản lý nhà nước

- Kiến nghị UBND tỉnh chỉ đạo Sở Tài chính hướng dẫn nhà đầu tư lập hồ sơ trình điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi: Loại bỏ các khu đất đối ứng số: 1, 2, 4, 5, 6 với tổng diện tích khoảng 13,06 ha ra khỏi phương án tài chính theo đề nghị của nhà đầu tư tại công văn số 01/CV-T.Th ngày 05/01/2026.

- Kiến nghị Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị: Ban Quản lý Dự án dân dụng và Phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh số 2, UBND phường Từ Sơn, Sở Xây dựng kịp thời khắc phục các tồn tại, khuyết điểm nêu tại mục II, phần C: Kết luận về nội dung thanh tra.

- Đối với Ban quản lý dự án Dân dụng và Phát triển đô thị tỉnh Bắc Ninh số 2:

+ Sau khi được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi, ký phụ lục hợp đồng BT loại bỏ các khu đất đối ứng số: 1, 2, 4, 5, 6 với tổng diện tích khoảng 13,06 ha ra khỏi phương án tài chính; đồng thời xem xét điều chỉnh thông tin nhà đầu tư (Công ty Thái Sơn xin rút khỏi liên danh nhà đầu tư thực hiện hợp đồng BT)

+ Đôn đốc nhà đầu tư, Công ty TNHH BT Trung tâm Văn hóa thể thao Từ Sơn khẩn trương lập hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt quyết toán công trình BT, đồng thời yêu cầu Nhà đầu tư gia hạn bảo đảm thực hiện hợp đồng BT.

#### 5. Về xử phạt vi phạm hành chính

- Kiến nghị Giám đốc Sở Tài chính: Xem xét, tổ chức thực hiện thủ tục xử lý vi phạm hành chính đối với các hành vi vi phạm về đầu tư, đấu thầu nêu tại Kết luận thanh tra (nếu còn thời hiệu xử phạt).

- Kiến nghị Giám đốc Sở Xây dựng: Xem xét, tổ chức thực hiện thủ tục xử lý vi phạm hành chính đối với các hành vi vi phạm trong lĩnh vực xây dựng nêu tại Kết luận Thanh tra (nếu còn thời hiệu xử phạt).

#### 6. Kiến nghị khác

- Yêu cầu Công ty Tất Thắng (TNHH), Công ty cổ phần xây dựng công trình giao thông Thái Sơn, Công ty TNHH BT Trung tâm Văn hóa thể thao Từ Sơn:

+ Kịp thời khắc phục các tồn tại, khuyết điểm nêu tại mục II, phần C: Kết luận về nội dung thanh tra.

+ Khẩn trương hoàn thiện hồ sơ, thủ tục báo cáo Sở Tài chính thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, chấp thuận hồ sơ trình điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi; điều chỉnh phụ lục hợp đồng để triển khai dự án đối ứng đảm bảo đúng quy định.

+ Hoàn thành các nghĩa vụ đầu tư, tài chính, đất đai, đầu tư xây dựng đối với nhà nước liên quan đến dự án theo quy định của pháp luật.



- Công ty TNHH BT Trung tâm văn hóa thể thao Từ Sơn phối hợp cùng UBND phường Từ Sơn, Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Tiên Phong báo cáo các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính về khoản kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án vượt tỉ lệ 2% và khoản bồi thường, hỗ trợ vượt mật độ cây trồng khi lập hồ sơ trình thẩm tra, quyết toán.

- Công ty Tất Thắng (TNHH), Công ty TNHH BT Trung tâm Văn hóa thể thao Từ Sơn: Báo cáo UBND phường Từ Sơn, Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn, thực hiện việc kê khai, nộp bổ sung tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa đối với diện tích còn lại theo quy định.

Thanh tra tỉnh Bắc Ninh trân trọng thông báo./.

Nơi nhận:

- Thanh tra Chính phủ (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c)
- Chánh Thanh tra tỉnh (b/c);
- Phó Chánh thanh tra PT (c/d);
- Công TTĐT Thanh tra tỉnh (công khai);
- Lưu: VT, CVP, P.NV2, NV9, HS (Đông).

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



*Trần Vượng*  
**Trần Vượng**