

Số: /SXD-QLN

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2026

V/v báo cáo tình hình thực hiện
theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại
Công văn số 23529/UBND-
CNXDKH ngày 31/12/2025 (Quý
II/2026).

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 23529/UBND-CNXDKH ngày 31/12/2025 về việc giao theo dõi, đôn đốc triển khai thực hiện các dự án khu đô thị, khu dân cư, du lịch nghỉ dưỡng trên địa bàn tỉnh và Công văn số 5945/UBND-CNXDKH ngày 06/4/2026 về việc đôn đốc thực hiện nhiệm vụ theo Công văn số 23529/UBND-CNXDKH về theo dõi, triển khai các dự án khu đô thị, khu dân cư, du lịch nghỉ dưỡng. Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh các nội dung sau:

I. Về nhiệm vụ giao chủ trì tại mục 1 Công văn số 23529/UBND-CNXDKH ngày 31/12/2025

Theo Báo cáo số 1870/BC-CAT-ANKT ngày 28/11/2025 của Công an tỉnh, cho thấy có 24 dự án được Công an tỉnh đề xuất giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan để kiểm tra hiện trạng dự án, tiến độ đầu tư, xác định khối lượng công việc còn lại chưa thực hiện, việc chấp hành quy định pháp luật về đất đai, dấu hiệu sai phạm trong hoạt động kinh doanh bất động sản,... Cụ thể:

- 01 dự án nhà ở xã hội (Khu nhà ở xã hội AMC I tại phường Quảng Phú);
- 07 dự án đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất: Trong đó, Sở Xây dựng (cũ) tham mưu lựa chọn nhà đầu tư 01 dự án; Sở Kế hoạch và Đầu tư (cũ) tham mưu lựa chọn nhà đầu tư 05 dự án; UBND thị xã Bỉm Sơn (cũ) tham mưu lựa chọn nhà đầu tư 01 dự án;
- 16 dự án đấu giá quyền sử dụng đất: Sở Tài nguyên và Môi trường (cũ) tham mưu cho UBND tỉnh phê duyệt kết quả trúng đấu giá 07 dự án; Sở Tài chính (cũ) tham mưu cho UBND tỉnh công phê duyệt kết quả trúng đấu giá 01 dự án; UBND thành phố Thanh Hóa (cũ) phê duyệt kết quả trúng đấu giá 08 dự án. Để triển khai, thực hiện nhiệm vụ Sở Xây dựng đã có các công văn phối hợp, đôn đốc, triển khai như sau:

II. Kết quả triển khai nhiệm vụ được giao

1. Công tác phối hợp, đôn đốc, thu thập hồ sơ:

- Ngày 28/01/2026, Sở Xây dựng có Công văn số 950/SXD-QLN đề nghị Thanh tra tỉnh, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa, UBND 08 phường (nơi có dự án) và các chủ đầu tư của 24 dự án, phối hợp cung cấp thông tin, hồ sơ và báo cáo tình hình triển khai các dự án (thời hạn gửi về Sở Xây dựng trước ngày 09/02/2026).

- Ngày 25/02/2026, Sở Xây dựng tiếp tục có Công văn số 1629/SXD-QLN đề nghị các đơn vị phối hợp thực hiện (đôn đốc lần 2).

- Tại một số dự án, mặc dù có văn bản đôn đốc lần 3, lần 4; tuy nhiên, còn một số chủ đầu tư chưa cung cấp, cung cấp chưa đầy đủ các hồ sơ về kinh doanh bất động sản theo đề nghị của Sở Xây dựng, ảnh hưởng đến việc đánh giá theo nội dung đề xuất giao Sở Xây dựng chủ trì của Công an tỉnh; cụ thể:

+ 04 dự án chủ đầu tư chưa cung cấp được hồ sơ: (1) Dự án Khu nhà ở thương mại Nam đường Nguyễn Phúc, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa (Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại Minh Hương); (2) Dự án Khu dân cư Bắc đường Lương Đình Của, phường Phú Sơn, thị xã Bỉm Sơn (Công ty CP Tổng Công ty thương mại và xây dựng Đông Bắc); (3) Dự án Khu dân cư Đồng Chộp, xã Đông Lĩnh, huyện Đông Sơn (Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Bắc Nam); (4) MBQH số 2348/UBND-QLĐT ngày 08/12/2008 thuộc phường Quảng Hưng (Tổng Công ty Thương mại và Xây dựng Đông Bắc - Công ty TNHH);

+ 03 dự án chủ đầu tư chưa cung cấp đầy đủ hồ sơ: (1) Dự án Khu thương mại và dân cư lô A-TM3 phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa- Liên danh Công ty trách nhiệm hữu hạn BNB Hà Nội - Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Tây Hà là chủ đầu tư ; (2) Khu dân cư Đông Nam đô thị Đông Phát, phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa - MB 584 (Công ty TNHH BNB Hà Nội); (3) MBQH 1040/QĐ-UBND ngày 06/3/2013 phường Quảng Hưng (Công ty CP Thương mại và Xây dựng Thanh Minh).

2. Công tác kiểm tra hiện trạng:

Sở Xây dựng đã phối hợp với Thanh tra tỉnh, Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa, UBND 08 phường (nơi có dự án) và các chủ đầu tư dự án kiểm tra thực địa tại 24 dự án giao Sở Xây dựng chủ trì.

3. Kết quả thực hiện

Trên cơ sở các nhiệm vụ do Công an tỉnh đề xuất giao cho Sở Xây dựng chủ trì tham mưu tại các Phụ lục số 01, 02, 03, 04 kèm theo Báo cáo số 1870/BC-CAT-ANKT ngày 28/11/2025, kết quả kiểm tra hiện trạng, rà soát các hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp, tổng hợp ý kiến tham gia của các đơn vị, Sở Xây dựng báo cáo kết quả thực hiện đến thời điểm hiện tại như sau:

3.1. Về trật tự xây dựng:

Có 13 dự án Công an tỉnh đề xuất giao kiểm tra rà soát đánh giá vi phạm về trật tự xây dựng. Qua kiểm tra hiện trạng có:

- 06/13¹ dự án có vi phạm về trật tự xây dựng,
- 05/13 dự án chưa phát hiện vi phạm về trật tự xây dựng,
- 02/13² dự án cần tiếp tục phối hợp để cung cấp đầy đủ hồ sơ, phối hợp với các đơn vị để đánh giá về trật tự xây dựng.

Các dự án vi phạm về trật tự xây dựng chủ yếu do chủ đầu tư, người dân xây dựng nhà ở riêng lẻ vi phạm về trật tự xây dựng (cụ thể: xây dựng sai thiết kế xây dựng, thiết kế đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc tự ý gộp các lô đất); Các công trình vi phạm trật tự xây dựng tồn tại trong thời gian dài cho đến thời điểm hiện tại chưa được xử lý; việc để xảy ra vi phạm trật tự xây dựng nêu trên trách nhiệm chính do UBND cấp phường, xã (cũ), UBND cấp huyện (cũ); các vi phạm chưa được xử lý triệt để, dẫn đến việc chưa đủ điều kiện pháp lý để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho một số hộ dân, đúng như kết quả rà soát và kiến nghị của Công an tỉnh.

3.2. Về kinh doanh bất động sản:

Có 15 dự án Công an tỉnh đề xuất giao kiểm tra rà soát đánh giá về kinh doanh bất động sản. Sở Xây dựng đã có các văn bản đề nghị các chủ đầu tư cung cấp các thông tin, hồ sơ liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Trong đó:

- 01 dự án³ chủ đầu tư báo cáo không có việc chủ đầu tư chuyển nhượng các lô đất cho các hộ gia đình, cá nhân tại dự án;
- 01 dự án⁴ có vi phạm về hoạt động kinh doanh bất động sản (*theo Kết luận thanh tra số 616/KL-TTTH ngày 10/02/2026 của thanh tra tỉnh*);
- 06/15 chủ đầu tư cung cấp hồ sơ (có cơ sở để đánh giá);
- 07/15 chủ đầu tư chưa cung cấp hoặc cung cấp chưa đầy đủ (chưa có cơ

¹ (1) Dự án khu dân cư Đông Nam làng Tân Thọ, xã Đông Tân, phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa; (2) Khu nhà ở thương mại Nam đường Nguyễn Phúc, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa; (3) Khu dân cư Bắc Sơn 2, thị trấn Nhồi thuộc lô 04 và biệt thự Khu dân cư xóm Bắc, phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa; (4) Khu dân cư Đồng Chop, xã Đông Lĩnh, huyện Đông Sơn; (5) Khu nhà ở, công viên cây xanh thuộc Khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa (MB 2125 - Giai đoạn 1); (6) Khu dân cư Đông Nam đô thị Đông Phát, phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa (MB 584).

² (1) MBQH số 08/UB-CN ngày 13/11/2007, phường Nam Ngạn; (2) MBQH số 1279/UBND-QLĐT ngày 25/7/2008 phường Quảng Hưng;

³ Khu xen cư số 03 + 04 phố Lê Môn, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa;

⁴ Khu dân cư Bắc Sơn 2, thị trấn Nhồi thuộc lô 04 và biệt thự Khu dân cư xóm Bắc, phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa;

sở để đánh giá).

Ngoài sai phạm đã được chỉ ra tại Kết luận thanh tra số 616/KL-TTTH ngày 10/02/2026 của Thanh tra tỉnh; qua kiểm tra sơ bộ các mẫu văn bản, hợp đồng do các chủ đầu tư đã nộp, đồng thời phối hợp với ý kiến tham gia của Sở Tư pháp, bước đầu chưa phát hiện hành vi vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản tại các dự án này.

3.3. Về vi phạm về đất đai:

Có 13 dự án Công an tỉnh đề xuất giao kiểm tra rà soát đánh giá về vi phạm về đất đai. Theo hồ sơ do chủ đầu tư cung cấp, nội dung tham gia ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND các phường, xã thì đến thời điểm hiện tại có:

- 05/13⁵ dự án có vi phạm về đất đai (*04 dự án vi phạm về tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng; 01 dự án Khu dân cư Bắc Sơn 2, thị trấn Nhồi thuộc lô 04 và biệt thự Khu dân cư xóm Bắc, phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa đầu tư xây dựng khi chưa được giao đất được chỉ ra tại KL thanh tra số 616/KL-TTTH ngày 10/02/2026 của thanh tra tỉnh*),

- 01/13⁶ dự án chưa có vi phạm về đất đai,

- 07/13 dự án còn lại chưa đánh giá được vi phạm do chưa có đánh giá của cơ quan quản lý chuyên ngành (Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường).

(Có kết quả thực hiện đến ngày 15/5/2026 tại phụ lục I gửi kèm).

II. Về nhiệm vụ báo cáo tổng hợp⁷

Đến nay, Sở Xây dựng nhận được báo cáo của Sở Tài chính (tại Công văn số 4414/STC-TĐ ngày 24/4/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường (tại công văn số 6465/SNNMT-QLĐĐ ngày 29/4/2026), Thanh tra tỉnh (tại Công văn số 1709/TTTH-P09 ngày 29/4/2026).

(Báo cáo kết quả tổng hợp tại phụ lục II, III gửi kèm)

III. Nội dung đề xuất UBND tỉnh đối với 24 dự án Sở Xây dựng được giao chủ trì kiểm tra, rà soát:

⁵ (1) Khu dân cư Bắc Sơn 2, thị trấn Nhồi thuộc lô 04 và biệt thự Khu dân cư xóm Bắc, phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa; (2) Khu nhà ở, công viên cây xanh thuộc Khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa (MB 2125 - Giai đoạn 1); (3) Khu dân cư Đông Nam đô thị Đông Phát, phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa (MB 584); (4) Khu dịch vụ thương mại, văn phòng và dân cư thuộc khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (MB 3241); (5) Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Đồng Bông - Đồng Sác, xã Quảng Đại, thành phố Sầm Sơn;

⁶ Khu thương mại và dân cư lô A-TM3 phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa;

⁷ Nhiệm vụ tại mục 3 Công văn số 23529/UBND-CNXXDKH ngày 31/12/2025: “giao Sở Xây dựng định kỳ tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh trước ngày mừng năm tháng đầu tiên của quý đối với các dự án nhà ở tại các Phụ lục số 01, 02, 03, 04 kèm theo Báo cáo số 1870/BCCAT-ANKT ngày 28/11/2025 của Công an tỉnh”.

Trên cơ sở kết quả kiểm tra hiện trạng, rà soát hồ sơ, tổng hợp ý kiến tham gia của các đơn vị liên quan và đối chiếu các nội dung theo đề xuất của Công an tỉnh tại Báo cáo số 1870/BC-CAT-ANKT ngày 28/11/2025, Sở Xây dựng đề nghị UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo một số nội dung sau:

1. Về công tác quản lý trật tự xây dựng:

Căn cứ khoản 3 Điều 1⁸ Quyết định số 68/2025/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND tỉnh về phân cấp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh; Sở Xây dựng đề nghị UBND tỉnh:

a) Đối với 05 dự án⁹ có vi phạm về trật tự xây dựng:

- Giao Sở Xây dựng tham mưu giải quyết, xử lý vi phạm về trật tự xây dựng tại 02 dự án (có ranh giới nằm trên địa bàn 02 phường): Dự án Khu dân cư Đông Nam làng Tân Thọ, tại phường Hạc Thành và phường Đông Sơn; Dự án Khu nhà ở thương mại Nam đường Nguyễn Phúc, tại phường Hạc Thành và phường Đông Quang (*thời hạn hoàn thành trước ngày 20/6/2026*).

- Giao UBND phường Hạc Thành tham mưu giải quyết, xử lý vi phạm về trật tự xây dựng tại Dự án Khu nhà ở, công viên cây xanh thuộc Khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa (MB 2125 - Giai đoạn 1) (*thời hạn hoàn thành trước ngày 20/6/2026*).

- Giao UBND phường Quảng Phú tham mưu giải quyết, xử lý vi phạm về trật tự xây dựng tại Dự án Khu dân cư Đông Nam đô thị Đông Phát, phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa (MB 584) (*thời hạn hoàn thành trước ngày 20/6/2026*).

- Giao UBND phường Đông Tiến tham mưu giải quyết, xử lý vi phạm về trật tự xây dựng tại Dự án Khu dân cư Đồng Chộp, xã Đông Lĩnh, huyện Đông Sơn (*thời hạn hoàn thành trước ngày 20/6/2026*).

b) Đối với 18/24 dự án còn lại:

Đề nghị UBND phường Hạc Thành, UBND phường Quảng Phú, Phường Quang Trung, Phường Nam Sầm Sơn, phường Đông Sơn, Phường Hàm Rồng thường xuyên giám sát, kiểm tra, xử lý vi phạm trật tự xây dựng tại các dự án (nếu có) theo thẩm quyền.

2. Về kinh doanh bất động sản:

- Yêu cầu các chủ đầu tư: (1) Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương

⁸ Sở Xây dựng quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình xây dựng trên địa bàn 02 xã, phường trở lên. Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình xây dựng trên địa bàn quản lý.

⁹ Không bao gồm dự án Khu dân cư Bắc Sơn 2, thị trấn Nhồi thuộc lô 04 và biệt thự Khu dân cư xóm Bắc, phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa

mại Minh Hương (Dự án Khu nhà ở thương mại Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa); (2) Công ty CP Tổng Công ty thương mại và xây dựng Đông Bắc (Dự án Khu dân cư Bắc đường Lương Đình Của, phường Phú Sơn, thị xã Bỉm Sơn); (3) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Bắc Nam (Dự án Khu dân cư Đồng Chộp, xã Đông Lĩnh, huyện Đông Sơn); (4) Tổng Công ty Thương mại và Xây dựng Đông Bắc - Công ty TNHH (Dự án MBQH số 2348/UBND-QLĐT ngày 08/12/2008 thuộc phường Quảng Hưng); (5) Liên danh Công ty trách nhiệm hữu hạn BNB Hà Nội Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Tây Hà (Dự án Khu thương mại và dân cư lô A-TM3 phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa); (6) Công ty TNHH BNB Hà Nội (Dự án Khu dân cư Đông Nam đô thị Đông Phát, phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa - MB 584); (7) Công ty CP Thương mại và Xây dựng Thanh Minh (Dự án MBQH 1040/QĐ-UBND ngày 06/3/2013 phường Quảng Hưng) nghiêm túc thực hiện cung cấp đầy đủ hồ sơ về kinh doanh bất động sản tại các dự án về Sở Xây dựng trước ngày 05/6/2026.

- Trên cơ sở hồ sơ của các chủ đầu tư, đề nghị Sở Xây dựng tiếp tục phối hợp với các đơn vị có liên quan để thực hiện nhiệm vụ; báo cáo UBND tỉnh trước ngày 30/6/2026.

3. Về vi phạm pháp luật về đất đai:

Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì phối hợp với chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan tham mưu, báo cáo UBND tỉnh xem xét, tham mưu xử lý vi phạm về đất đai tại các dự án: (1) Khu nhà ở, công viên cây xanh thuộc Khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa (MB 2125 - Giai đoạn 1); (2) Khu dịch vụ thương mại, văn phòng và dân cư thuộc khu đô thị Đông Hương, thành phố Thanh Hóa (MB 3241); (3) Khu nhà ở thương mại Nam đường Nguyễn Phục, phường Quảng Thắng, thành phố Thanh Hóa.

. (thời hạn hoàn thành trước ngày 20/6/2026).

Sở Xây dựng báo cáo nội dung như trên, kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

GIÁM ĐỐC



Hoàng Văn Đồng