

Số: /UBND-CNXXDKH

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

V/v trả lời đơn kiến nghị của ông
Nguyễn Sỹ Hùng, địa chỉ: Tại Nhà
N2D, phố Lê Văn Lương, phường
Yên Hoà, thành phố Hà Nội.

Kính gửi: Ông Nguyễn Sỹ Hùng
(Địa chỉ: tại Nhà N2D, phố Lê Văn Lương, phường
Yên Hoà, thành phố Hà Nội).

Ủy ban nhân dân tỉnh nhận được các đơn của ông Nguyễn Sỹ Hùng phản ánh, kiến nghị liên quan đến Dự án Khu nhà ở xã hội AMCI do Công ty Cổ phần Phát triển AMC Toàn Cầu làm chủ đầu tư, triển khai tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Quảng Phú, tỉnh Thanh Hóa).

Sau khi tiếp nhận đơn, UBND tỉnh đã giao các cơ quan chuyên môn kiểm tra, rà soát, tham mưu giải quyết theo đúng trình tự, thẩm quyền và quy định của pháp luật. Trên cơ sở Báo cáo số 4029/BC-TTTH ngày 10/12/2025 của Thanh tra tỉnh và các hồ sơ, tài liệu có liên quan, Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến trả lời ông như sau:

I. Quá trình tiếp nhận, chỉ đạo xử lý đơn

UBND tỉnh đã tiếp nhận đầy đủ các đơn của ông Nguyễn Sỹ Hùng gửi trong các ngày **20/6/2025, 12/7/2025, 28/8/2025, 04/9/2025 và 26/10/2025**. Ngay sau khi tiếp nhận, UBND tỉnh đã kịp thời ban hành các văn bản chỉ đạo, giao nhiệm vụ cho các cơ quan chuyên môn kiểm tra, rà soát nội dung đơn và tham mưu hướng xử lý theo quy định pháp luật.

Cụ thể, tại **Công văn số 11024/UBND-TDNC ngày 11/7/2025**, UBND tỉnh giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và UBND phường Quảng Phú nghiên cứu nội dung đơn ngày 20/6/2025 để tham mưu, trả lời công dân. Trên cơ sở báo cáo của Sở Tài chính, UBND tỉnh tiếp tục ban hành **Công văn số 13754/UBND-CNXXDKH ngày 18/8/2025**, chỉ đạo các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường cùng UBND phường Quảng Phú rà soát, xem xét toàn diện các nội dung kiến nghị của ông để xử lý theo đúng quy định.

Đối với nội dung phản ánh tại đơn ngày 04/9/2025, UBND tỉnh đã ban hành **Công văn số 15620/UBND-CNXXDKH ngày 15/9/2025**, giao UBND phường Quảng Phú chủ trì nghiên cứu hồ sơ, tài liệu liên quan, trả lời công dân và báo cáo lãnh đạo tỉnh. Trước tính chất kéo dài và phức tạp của vụ việc, tại **Công văn số 19548/UBND-CNXXDKH ngày 06/11/2025**, Phó Chủ tịch UBND tỉnh Mai Xuân Liêm đã giao Thanh tra tỉnh chủ trì rà soát toàn bộ quá trình xử lý của các cơ quan, đơn vị có liên quan để tham mưu phương án giải quyết dứt điểm theo quy định pháp luật.

Các văn bản chỉ đạo nêu trên đều được UBND tỉnh gửi trực tiếp cho ông Nguyễn Sỹ Hùng (để thay báo tin), nhằm thông tin công khai, minh bạch về quá trình tiếp nhận, chỉ đạo và xử lý các kiến nghị liên quan đến Dự án Khu nhà ở xã hội AMC1.

Việc ông phản ánh chưa nhận được văn bản trả lời trực tiếp có thể do một số vướng mắc phát sinh trong quá trình gửi, nhận văn bản hoặc do công tác phối hợp, tham mưu của các cơ quan chuyên môn cần thêm thời gian để rà soát, tổng hợp đầy đủ nội dung. UBND tỉnh luôn quyết liệt chỉ đạo các cơ quan chức năng xem xét, giải quyết theo quy định, nhằm sớm xử lý vụ việc và hạn chế phát sinh khiếu kiện kéo dài.

II. Nội dung đơn

Ông **Nguyễn Sỹ Hùng** (sau đây gọi là ông Hùng) phản ánh và kiến nghị liên quan đến **Dự án Khu nhà ở xã hội AMC1** do **Công ty Cổ phần Phát triển AMC Toàn Cầu** làm chủ đầu tư, triển khai tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Quảng Phú, tỉnh Thanh Hóa).

Theo trình bày của ông Hùng, dự án được Chủ tịch UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Văn bản số 8870/UBND-THKH ngày 24/9/2014; điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Công văn số 1476/UBND-CN ngày 29/01/2021; được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 8248/GPXD ngày 29/12/2020; phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2507/QĐ-UBND ngày 02/7/2018. Theo đó, dự án có quy mô xây dựng 03 tòa nhà chung cư cao 15 tầng, diện tích xây dựng 1.458 m²/tòa, không bố trí tầng hầm.

Trong quá trình triển khai thực hiện, Công ty Cổ phần Phát triển AMC Toàn Cầu đã xây dựng thêm 01 tầng hầm tại tòa nhà số 01 với diện tích khoảng 3.385,5 m², chiều cao từ 3,3 m đến 4,0 m, không phù hợp với nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp. Hành vi này đã được UBND thành phố Thanh Hóa (cũ) xử phạt vi phạm hành chính tại Quyết định số 8657/QĐ-XPHC ngày 07/9/2022, đồng thời yêu cầu dừng thi công và buộc chủ đầu tư trong thời hạn 90 ngày phải hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh; quá thời hạn nêu trên mà không được cấp phép thì phải tự tháo dỡ phần công trình vi phạm. Tuy nhiên, theo phản ánh của ông Hùng, đến nay đã quá 03 năm kể từ thời điểm ban hành quyết định xử phạt, chủ đầu tư vẫn chưa thực hiện việc tháo dỡ phần công trình vi phạm theo quy định.

Ông Hùng cho rằng việc Công ty Cổ phần Phát triển AMC Toàn Cầu đề xuất điều chỉnh quy mô dự án theo hướng nâng chiều cao các tòa nhà từ 15 tầng lên 19 tầng, bổ sung 01 tầng hầm, cũng như việc các cơ quan, sở, ngành đang tham mưu, báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh xem xét trình tự, thủ tục điều chỉnh quy hoạch là **chưa phù hợp với chủ trương đầu tư ban đầu của dự án**.

Trên cơ sở đó, ông Nguyễn Sỹ Hùng kiến nghị Chủ tịch UBND tỉnh xem xét, giải quyết các nội dung sau:

1. Không cho phép Công ty Cổ phần Phát triển AMC Toàn Cầu thực hiện điều chỉnh Dự án Khu nhà ở xã hội AMC1 theo hướng bổ sung tầng hầm và nâng chiều cao công trình từ 15 tầng lên 19 tầng.

2. Chỉ đạo các sở, ngành, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện **ng nghiêm túc, đầy đủ** Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 8657/QĐ-XPHC theo đúng quy định của pháp luật.

III. Kết quả kiểm tra, rà soát

1. Nội dung thứ nhất: Đối với nội dung kiến nghị không cho phép điều chỉnh dự án theo hướng bổ sung tầng hầm, nâng chiều cao công trình từ 15 tầng lên 19 tầng.

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ pháp lý của dự án, các quy hoạch có liên quan và quá trình tham mưu của các cơ quan chức năng, cho thấy:

a) Thông tin chung về dự án

Dự án Khu nhà ở xã hội AMC1 tại phường Quảng Thành, thành phố Thanh Hóa (nay là phường Quảng Phú, tỉnh Thanh Hóa) được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Văn bản số 8870/UBND-THKH ngày 24/9/2014; điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Công văn số 1476/UBND-CN ngày 29/01/2021.

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án được phê duyệt tại Quyết định số 735/QĐ-UBND ngày 18/3/2014, điều chỉnh tại Quyết định số 2507/QĐ-UBND ngày 02/7/2018; Giấy phép xây dựng số 8248/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 29/12/2020.

Theo các văn bản nêu trên, dự án có quy mô diện tích xây dựng 11.462 m², gồm 03 tòa nhà chung cư cao 15 tầng, mật độ xây dựng 50%, diện tích xây dựng mỗi tòa nhà là 1.458,0 m², chưa bố trí tầng hầm.

b) Sự phù hợp của khu đất dự án với các đồ án quy hoạch

Qua rà soát các đồ án quy hoạch cấp trên, khu đất thực hiện dự án có định hướng phát triển như sau:

- Theo Quy hoạch chung xây dựng thành phố Thanh Hóa đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035 (Quyết định số 84/QĐ-TTg ngày 16/01/2009 của Thủ tướng Chính phủ), khu đất dự án thuộc khu dân cư đô thị.

- Theo Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040 (Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 17/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ), khu đất được xác định là đất đơn vị ở.

- Theo Quy hoạch phân khu:

- + Quy hoạch phân khu Khu đô thị Nam thành phố Thanh Hóa (Quyết định số 405/2006/QĐ-UBND ngày 16/02/2006, điều chỉnh tại Quyết định số 2745/QĐ-UBND ngày 16/8/2014) định hướng phát triển khu vực dọc tuyến đường Voi – Sầm Sơn thành khu hỗn hợp cao tầng, với công trình cao từ 8 đến 20 tầng.

+ Quy hoạch phân khu khu vực số 03 và một phần khu vực số 08 (Quyết định số 3520/QĐ-UBND ngày 26/8/2024) xác định khu đất dự án là đất nhà ở xã hội (ký hiệu OXH 04), tầng cao tối đa 16 tầng, tối đa 02 tầng hầm.

Ngoài ra, trong các nội dung định hướng của Quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa đến năm 2040 đều có chủ trương:

- Ưu tiên phát triển công trình hỗn hợp cao tầng để tiết kiệm quỹ đất;
- Khuyến khích xây dựng nhà cao tầng tại các khu đô thị mới, các trục đường chính;
- Khuyến khích khai thác không gian ngầm để bố trí bãi đỗ xe và hạ tầng kỹ thuật.

Như vậy, về nguyên tắc định hướng phát triển không gian đô thị, việc nghiên cứu phương án tăng tầng cao và bổ sung tầng hầm không trái với định hướng chung, nhưng phải được xem xét, đánh giá và quyết định theo đúng trình tự, thẩm quyền và điều kiện pháp luật.

c) Quá trình tham mưu, xem xét điều chỉnh quy hoạch

Ngày 02/02/2021, Công ty Cổ phần Phát triển AMC Toàn Cầu có văn bản đề nghị điều chỉnh dự án theo hướng bổ sung 01 tầng hầm và nâng chiều cao công trình từ 15 tầng lên 19 tầng.

Trên cơ sở đề xuất này, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 1850/SXD-QLN ngày 25/3/2021 tham mưu UBND tỉnh; UBND tỉnh đã thống nhất chủ trương nghiên cứu phương án điều chỉnh tại Văn bản số 7156/UBND-CN ngày 27/5/2021.

Đến năm 2025, khi chủ đầu tư tiếp tục đề nghị điều chỉnh quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, Sở Xây dựng đã rà soát và báo cáo UBND tỉnh tại Văn bản số 6991/SXD-QH ngày 15/8/2025; đồng thời xác định rõ việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 để nâng tầng cao lên 19 tầng chưa phù hợp với quy hoạch phân khu hiện hành, nên cần phải thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu trước khi xem xét điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

UBND tỉnh đã chỉ đạo các đơn vị liên quan tiếp tục rà soát, đánh giá đầy đủ điều kiện pháp lý, khả năng đáp ứng của hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; việc điều chỉnh quy hoạch phân khu sẽ chỉ thực hiện khi đủ điều kiện và được xem xét đồng bộ trong quá trình lập quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh.

d) Nhận xét, đánh giá

Theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Luật Xây dựng, việc điều chỉnh quy hoạch chỉ được xem xét khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện luật định và thuộc thẩm quyền quyết định của UBND tỉnh.

Việc UBND tỉnh giao các sở, ngành rà soát, tham mưu xem xét khả năng điều chỉnh quy hoạch đối với dự án Khu nhà ở xã hội AMC1 là thực hiện đúng thẩm quyền, đúng trình tự pháp luật, phù hợp với định hướng phát triển đô thị đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; không đồng nghĩa với việc chấp thuận ngay

nội dung điều chỉnh theo đề xuất của chủ đầu tư. Do đó, tại thời điểm hiện nay, chưa có căn cứ để chấp thuận hoặc không chấp thuận dứt điểm việc điều chỉnh dự án, mà cần tiếp tục xem xét trên cơ sở kết quả rà soát quy hoạch và điều kiện thực tế theo quy định pháp luật.

Vì vậy, kiến nghị của ông Nguyễn Sỹ Hùng về việc đề nghị không cho phép điều chỉnh dự án theo hướng bổ sung tầng hầm, nâng chiều cao công trình từ 15 tầng lên 19 tầng chưa đủ cơ sở pháp lý để xem xét giải quyết theo hướng yêu cầu.

(Về nội dung này, Chủ tịch UBND tỉnh đã có văn bản chỉ đạo Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị liên quan thực hiện theo quy định.)

2. Nội dung thứ hai: Đối với kiến nghị đề nghị chỉ đạo thực hiện nghiêm Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 8657/QĐ-XPHC ngày 07/9/2022

Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ pháp lý và tình hình thực tế triển khai dự án, cho thấy:

a) Về giấy phép xây dựng

Dự án Khu nhà ở xã hội AMC1 được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 8248/GPXD ngày 29/12/2020; theo đó, Công ty Cổ phần Phát triển AMC Toàn Cầu được phép xây dựng 03 tòa nhà chung cư, cao 15 tầng và 01 tum, không bố trí tầng hầm.

b) Về việc đầu tư xây dựng của chủ đầu tư

Trong quá trình triển khai dự án, Công ty Cổ phần Phát triển AMC Toàn Cầu đã thực hiện san nền, làm đường nội bộ và tự ý xây dựng 01 tầng hầm có diện tích khoảng 3.385,5 m², nội dung này không có trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt và không được cấp có thẩm quyền cấp phép xây dựng.

Việc xây dựng tầng hầm nêu trên là không đúng quy định pháp luật về xây dựng, vi phạm quy định tại Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật Xây dựng năm 2020).

c) Về việc xử lý vi phạm và thực hiện quyết định xử phạt

Đối với hành vi vi phạm nêu trên, UBND thành phố Thanh Hóa (trước đây) đã ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 8657/QĐ-XPHC ngày 07/9/2022 theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP của Chính phủ; đồng thời yêu cầu Công ty Cổ phần Phát triển AMC Toàn Cầu:

- Dừng thi công công trình vi phạm;
- Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ban hành quyết định xử phạt, phải hoàn thiện hồ sơ để được cơ quan có thẩm quyền cấp phép điều chỉnh;
- Hết thời hạn nêu trên mà không được cấp phép điều chỉnh thì phải tự tháo dỡ phần công trình xây dựng sai phạm.

Tuy nhiên, đến nay, Công ty Cổ phần Phát triển AMC Toàn Cầu chưa xuất trình được giấy phép xây dựng điều chỉnh, đồng thời chưa thực hiện việc tháo dỡ

phần công trình vi phạm theo yêu cầu tại Quyết định xử phạt. Bên cạnh đó, việc tổ chức theo dõi, đôn đốc và thực hiện đầy đủ các nội dung của Quyết định xử phạt nêu trên của UBND thành phố Thanh Hóa (trước đây) và UBND phường Quảng Phú chưa được thực hiện đầy đủ, kịp thời.

d) Đánh giá và kết luận

Từ các nội dung nêu trên, có thể khẳng định: kiến nghị của ông Nguyễn Sỹ Hùng về việc đề nghị Chủ tịch UBND tỉnh chỉ đạo các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện nghiêm Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 8657/QĐ-XPHC ngày 07/9/2022 là có cơ sở.

Ghi nhận ý kiến, kiến nghị chính đáng của công dân, Chủ tịch UBND tỉnh đã có văn bản chỉ đạo UBND phường Quảng Phú khẩn trương kiểm tra, rà soát, đôn đốc và tổ chức thực hiện nghiêm Quyết định xử phạt vi phạm hành chính nêu trên; đồng thời xử lý trách nhiệm theo thẩm quyền đối với các nội dung chưa được thực hiện hoặc thực hiện chưa đầy đủ, bảo đảm kỷ cương, trật tự trong hoạt động xây dựng.

III. Kết luận

Trên đây là kết quả kiểm tra, rà soát và xử lý các kiến nghị của ông Nguyễn Sỹ Hùng liên quan đến Dự án Khu nhà ở xã hội AMC1 do Công ty Cổ phần Phát triển AMC Toàn Cầu làm chủ đầu tư tại phường Quảng Phú. UBND tỉnh trân trọng ghi nhận và cảm ơn sự quan tâm, phản ánh kịp thời của ông Nguyễn Sỹ Hùng; đề nghị ông tiếp tục phối hợp, đóng góp ý kiến giám sát nhằm góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý và tổ chức thực hiện các dự án trên địa bàn theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Công an tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Các sở, ngành: XD, TC, NNMT, TP, TTra;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Đảng ủy, UBND phường Quảng Phú;
- Các Báo: Pháp luật Việt Nam, Công Lý, Xây dựng, Công an nhân dân, Bảo vệ pháp luật, Tuổi trẻ;
- Lưu: VT, TDNC, CNXDKH_{TTXD_TM.37}

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm