

KẾT LUẬN NỘI DUNG TỔ CÁO
Đối với Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa

Ngày 06/7/2026, Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa đã ban hành Thông báo số 316/TB-UBND ngày 06/7/2026 về việc thụ lý tố cáo của công dân đối với Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ nội dung đơn tố cáo; kết quả xác minh, kiến nghị, tham mưu của Thanh tra tỉnh tại Báo cáo số 3883/BC-TTTH ngày 31/7/2026, hồ sơ tài liệu, chứng cứ có liên quan và đối chiếu với các quy định của pháp luật; Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa kết luận nội dung tố cáo như sau:

I. NỘI DUNG TỔ CÁO

Ngày 11/01/2023, Sở Xây dựng Thanh Hóa ban hành Văn bản số 215/SXD-QLN về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại Dự án thành phần Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Sun Village 01 thuộc Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí Nam Sông Mã (Đợt 1) do Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời làm Chủ đầu tư.

08 công dân có đơn phản ánh việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời (sau đây gọi là Chủ đầu tư) có dấu hiệu vi phạm pháp luật, lập biên bản nghiệm thu khống, lừa dối Sở Xây dựng và khách hàng tại dự án trên và kiến nghị Sở Xây dựng kiểm tra, làm rõ việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời nộp hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua để Sở Xây dựng ban hành Văn bản số 215/SXD-QLN ngày 11/01/2023 có đảm bảo quy định của pháp luật hay không, trường hợp không đảm bảo thì thu hồi hoặc hủy bỏ văn bản.

Ngày 20/3/2026, Sở Xây dựng có Văn bản số 2588/SXD-QLCL trả lời đơn của công dân với nội dung: *Không có căn cứ để xác định dấu hiệu Chủ đầu tư nghiệm thu khống; Sở Xây dựng ban hành Văn bản số 215/SXD-QLN ngày 11/01/2023 là đảm bảo tính pháp lý.*

Không đồng ý với nội dung trả lời của Sở Xây dựng, các công dân tố cáo:

1. Nội dung tố cáo thứ nhất: Tố cáo Sở Xây dựng thiếu trách nhiệm trong việc kiểm tra hồ sơ và kiểm tra hiện trạng công trình, ban hành Văn bản số 215/SXD-QLN ngày 11/01/2023 để chủ đầu tư có cơ sở thực hiện việc mở bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Sun Village 01. Yêu cầu thu hồi hoặc hủy bỏ Văn bản số 215/SXD-QLN ngày 11/01/2023 của Sở Xây dựng.

2. Nội dung tố cáo thứ hai: Tố cáo Sở Xây dựng có hành vi bao che cho Chủ đầu tư dự án (Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời) trong quá trình giải quyết đơn công dân tố cáo Chủ đầu tư.

II. KẾT QUẢ XÁC MINH

1. Nội dung tố cáo thứ nhất

1.1. Làm việc với người tố cáo

Người tố cáo trình bày lý do, căn cứ khẳng định Sở Xây dựng ban hành Văn bản số 215/SXD-QLN ngày 11/01/2023 không đảm bảo tính pháp lý, gồm các nội dung sau:

- Theo hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua tại Dự án thành phần Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Sun Village 01 thuộc Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí Nam Sông Mã (Đợt 1) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời gửi Sở Xây dựng; trong vòng 7 ngày (từ ngày 05/01/2023 đến ngày 11/01/2023) các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chủ đầu tư và các tổ chức đã thực hiện xong hàng loạt các công việc từ thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án đến việc phê duyệt dự án; phê duyệt bản vẽ thi công dự án thành phần; việc cấp phép xây dựng; nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình giai đoạn thi công xây dựng và thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện mở bán, cho thuê mua là không phù hợp thực tế và không phù hợp với quy trình nghiệm thu theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

Người tố cáo cho rằng, trong khoảng thời gian từ ngày 05/01/2023 đến ngày 11/01/2023 không thể hoàn thành đầy đủ quy trình nghiệm thu theo quy định. Đối với nội dung này, Sở Xây dựng trả lời rằng chủ đầu tư đã triển khai thi công xây dựng công trình trước thời điểm được cấp giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, theo người tố cáo, việc thi công trước khi được cấp giấy phép xây dựng là hành vi vi phạm pháp luật về trật tự xây dựng; sau khi bị xử phạt vi phạm hành chính, chủ đầu tư không được cấp giấy phép xây dựng trong thời hạn 90 ngày theo quy định nên phần công trình xây dựng vi phạm phải bị phá dỡ và tổ chức thi công lại theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật.

- Hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua tại Dự án thành phần Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Sun Village 01 thuộc Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí Nam Sông Mã (Đợt 1) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời không đầy đủ giấy tờ theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, cụ thể:

+ Không có “Biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ của dự án” mà chỉ có Biên bản số 01/NTHTGD về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình giai đoạn thi công xây dựng. Biên bản này không phải là “Biên bản nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án”. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ của dự án là phải hoàn thành xây dựng đầy đủ các hạng mục, như: hệ

thông điện, hệ thống nước sinh hoạt, hệ thống xử lý nước thải, hệ thống điện nhẹ... theo quy định của pháp luật. Thực tế, dự án chưa hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Điều này được thể hiện trong Biên bản hội nghị ngày 13/11/2025, trong đó đại diện công ty Điện lực Thanh Hóa có ý kiến: *“Tại khu đất thực hiện dự án mới chỉ có 01 trạm biến áp có công suất 400KVA với mục đích phục vụ thi công dự án”*.

+ Không có Bảng tiến độ thi công các hạng mục công việc tại Dự án được UBND thành phố Sầm Sơn (trước đây) phê duyệt, do đó không có căn cứ để lập Biên bản nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án.

1.2. Giải trình của Sở Xây dựng (người bị tố cáo)

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm theo Văn bản số 05/2023/CV-CSS ngày 10/01/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời về việc đề nghị thông báo 260 căn nhà ở liền kề, biệt thự hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua tại Dự án thành phần Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Sun Village 01 thuộc Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí Nam sông Mã.

Tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh, như sau:

“1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

2. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do”.

Thực hiện thủ tục hành chính “Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, thuê mua” được UBND tỉnh Thanh Hóa công bố tại Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 25/01/2017: *“Chủ đầu tư phải có văn bản gửi Sở Xây dựng kèm theo giấy tờ chứng minh nhà ở có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị của chủ đầu tư, Sở Xây dựng phải kiểm tra hồ sơ, nếu hồ sơ có đủ giấy tờ theo quy định thì Sở Xây dựng phải có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua gửi chủ đầu tư; nếu hồ sơ chưa có đủ giấy tờ theo quy định thì phải có văn bản nêu rõ lý do”*.

Sở Xây dựng đã kiểm tra hồ sơ đề nghị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời¹, xác định 260 căn nhà ở liền kề, biệt thự hình thành trong tương lai tại Dự án nằm trong phần diện tích đất đã được UBND tỉnh giao cho Chủ đầu tư; đồng thời phần công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh, tiếp giáp 260 căn nhà nằm trong phần diện tích đất được giao đã được UBND thành phố Sầm Sơn cấp Giấy phép xây dựng; phù hợp với quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh. Ngày 11/01/2023, Sở Xây dựng đã ban hành Văn bản số 215/SXD-QLN gửi Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời là đúng thẩm quyền và quy định của pháp luật. Nội dung tố cáo Sở Xây dựng thiếu trách nhiệm trong việc kiểm tra hồ sơ là không đúng.

Tại thời điểm ban hành Văn bản số 215/SXD-QLN ngày 11/01/2023, không có quy định bắt buộc Sở Xây dựng phải thực hiện công tác kiểm tra hiện trạng công trình trong quá trình thực hiện giải quyết thủ tục hành chính nêu trên cho doanh nghiệp. Tuy nhiên, Sở Xây dựng khi thực hiện công tác nội nghiệp vẫn chủ động khảo sát nắm tình hình thực tế thực địa tại vị trí dự án. Vì vậy, nội dung tố cáo Sở Xây dựng thiếu trách nhiệm trong việc kiểm tra hiện trạng công trình là không có căn cứ.

¹ (1) Văn bản số 05/2023/CV-CSS ngày 10/01/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời về việc đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua tại Dự án thành phần Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Sun Village 01.

(2) *Giấy tờ về quyền sử dụng đất, gồm:* Quyết định số 4072/QĐ-UBND ngày 16/10/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời để thực hiện dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí nam sông Mã; Quyết định số 4771/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc điều chỉnh một phần nội dung Quyết định số 4072/QĐ-UBND ngày 16/10/2021.

(3) *Hồ sơ dự án, gồm:*

- Quyết định số 2548/QĐ-UBND ngày 04/7/2018 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi, giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn; Quyết định số 4905/QĐ-UBND ngày 20/11/2019; Quyết định số 3609/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp và du lịch biển Sầm Sơn (một phần khu 1.3), thành phố Sầm Sơn;

- Thông báo số 07/TB-QLĐT ngày 05/01/2023 của phòng Quản lý đô thị UBND thành phố Sầm Sơn về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Sun Village 01 thuộc Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí Nam Sông Mã.

- Quyết định số 01C/2023/QĐ-TGD/SHD ngày 06/01/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời phê duyệt dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí Nam Sông Mã - Dự án thành phần Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Sun Village 01- Giai đoạn 1.

- Quyết định số 01/2023/QĐ-CSS ngày 09/01/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời về việc Phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công Dự án thành phần: Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Sun Village 01 - Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí Nam Sông Mã.

- Các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan.

(4) Thiết kế bản vẽ thi công được Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời phê duyệt tại Quyết định số 01/2023/QĐ-CSS ngày 09/01/2023.

(5) *Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng:*

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật: Giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (hệ thống san nền, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện và điện chiếu sáng, thông tin liên lạc) số 59/2023/GPXD do UBND thành phố Sầm Sơn cấp ngày 10/01/2023.

- Đối với các công trình nhà ở thấp tầng thuộc dự án thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Điểm e Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020).

(6) *Giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án:* Biên bản số 01/NTHTGD ngày 10/01/2023 về việc nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình giai đoạn thi công xây dựng dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Sun Village 01, hạng mục nghiệm thu: Thi công hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống thoát nước mưa; móng đường giao thông; hồ ga MEP.

1.3. Kết quả kiểm tra về trình tự, thủ tục thực hiện thẩm định, phê duyệt, cấp phép xây dựng, thi công, nghiệm thu dự án và làm việc với các cơ quan, tổ chức có liên quan

a) Việc thực hiện trình tự thẩm định, phê duyệt, cấp phép xây dựng, thi công và nghiệm thu công trình của Chủ đầu tư đối với các công trình nhà ở và hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án

Theo quy định tại Điều 4 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng, trình tự đầu tư xây dựng công trình thực hiện theo thứ tự các bước như sau: (1) Lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi; (2) phê duyệt dự án; (3) phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công; (4) cấp giấy phép xây dựng; (5) thi công xây dựng công trình; (6) nghiệm thu công trình và các công việc cần thiết khác; (7) giai đoạn kết thúc xây dựng.

Tuy nhiên, tại Dự án khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Sun Village 01, từ thời điểm tháng 3/2022, Chủ đầu tư đã triển khai thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, nghiệm thu các hạng mục công việc theo từng tiến độ trước khi được thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng²; phê duyệt dự án³, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công⁴; cấp giấy phép xây dựng⁵. Sau khi được cấp giấy phép xây dựng, Chủ đầu tư đã nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình giai đoạn⁶ và nộp hồ sơ đề nghị thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua.

Việc Chủ đầu tư thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khi chưa có giấy phép xây dựng là hành vi vi phạm quy định về trật tự xây dựng, đã được UBND thành phố Sầm Sơn (trước đây) kiểm tra hiện trạng, lập biên bản vi phạm hành chính và xử phạt vi phạm hành chính tại Quyết định số 21/QĐ-XPVPHC ngày 18/8/2022, mức phạt tiền 130.000.000 đồng và biện pháp khắc phục hậu quả: Phải hoàn thành hồ sơ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng và có giấy phép xây dựng theo đúng quy định. Chủ đầu tư đã chấp hành Quyết định xử phạt và hoàn thiện hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng. Ngày 10/01/2023, UBND thành phố Sầm Sơn đã cấp giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của Dự án (số 59/2023/GPXD).

UBND thành phố Sầm Sơn (trước đây) đã xem xét hồ sơ, báo cáo giải trình và cam kết của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời; đánh giá sự phù hợp của các hạng mục đã thi công trước thời điểm được cấp phép với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt; đồng thời xem xét thời điểm Chủ đầu tư hoàn thiện, nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, thời hạn thực hiện Quyết định số 21/QĐ-

² Tại Công văn số 07/TB-QLĐT ngày 05/01/2023 của Phòng Quản lý đô thị - UBND thành phố Sầm Sơn.

³ Tại Quyết định số 01C/2023/QĐ-TGD/SHD ngày 06/01/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời.

⁴ Tại Quyết định số 01/2023/QĐ-CSS ngày 09/01/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời.

⁵ Tại Giấy phép xây dựng số 59/2023/GPXD do UBND thành phố Sầm Sơn cấp ngày 10/01/2023.

⁶ Tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình giai đoạn thi công xây dựng dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Sun Village 01 ngày 10/01/2023, hạng mục nghiệm thu: Thi công hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống thoát nước mưa; móng đường giao thông; hồ ga MEP.

XPVPHC ngày 18/8/2022 và việc chấp hành các quy định của pháp luật. Trên cơ sở đó, ngày 10/01/2023, Chủ tịch UBND thành phố Sầm Sơn đã cấp Giấy phép xây dựng số 59/2023/GPXD cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời và không áp dụng biện pháp buộc phá dỡ đối với phần công trình đã thi công. Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy phép xây dựng và hồ sơ xử lý vi phạm, chưa phát hiện căn cứ xác định việc UBND thành phố Sầm Sơn cấp Giấy phép xây dựng số 59/2023/GPXD ngày 10/01/2023 mà không yêu cầu phá dỡ công trình là trái quy định của pháp luật.

Kết quả kiểm tra, xác minh cho thấy:

- Các mốc thời gian từ ngày 05/01/2023 đến ngày 10/01/2023 là thời điểm các cơ quan có thẩm quyền và chủ đầu tư ban hành các văn bản hồ sơ pháp lý của dự án, không phải là thời gian thực tế thực hiện thi công, nghiệm thu công trình xây dựng. Thực tế, Chủ đầu tư đã triển khai thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, nghiệm thu các hạng mục công việc theo từng tiến độ từ tháng 3/2022.

- Chủ đầu tư có vi phạm trong quá trình đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án (thi công công trình hạ tầng kỹ thuật khi chưa có giấy phép xây dựng). Tuy nhiên, hành vi vi phạm đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, xử phạt và yêu cầu khắc phục hậu quả. Chủ đầu tư đã chấp hành Quyết định xử phạt và được cấp giấy phép xây dựng mà không phải phá dỡ phần công trình xây dựng trước đó.

b) Về việc nghiệm thu hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ của dự án

Dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Sun Village 01 (thuộc Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí Nam Sông Mã - đợt 1) là dự án sử dụng nguồn vốn của nhà đầu tư (vốn khác). Theo quy định tại Khoản 3 Điều 60 Luật Xây dựng 2014, được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 17 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Khoản 6 Điều 14 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng, Chủ đầu tư có thẩm quyền quyết định đầu tư xây dựng dự án, quản lý tiến độ dự án và chấp thuận, phê duyệt tiến độ thi công tổng thể và chi tiết các hạng mục công trình do nhà thầu lập.

UBND thành phố Sầm Sơn không có thẩm quyền phê duyệt hoặc ban hành bảng tiến độ thực hiện đối với Dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Sun Village 01. Việc xác định và tổ chức thực hiện tiến độ dự án thuộc trách nhiệm của nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

Theo Quyết định số 01C/2023/QĐ-TGD/SHD ngày 06/01/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời về việc phê duyệt Dự án: Tiến độ thực hiện Dự án từ năm 2022 - 2024.

Theo bảng tiến độ thi công hạ tầng kỹ thuật Dự án (phạm vi được giao đất) duyệt ngày 10/3/2022: Các hạng mục san lấp, lấp đặt cống tròn, cống hộp, cống qua đường (hệ thống thoát nước mưa), thi công lớp cấp phối đá dăm loại 2,

loại 1, thời gian bắt đầu thi công từ tháng 3/2022; các hạng mục còn lại (thi công lắp đặt hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải; thảm nhựa bê tông; đá bo vỉa, lát đá vỉa hè, chiếu sáng, thông tin liên lạc...), thời gian bắt đầu thực hiện từ ngày 25/01/2023.

Tại thời điểm đề nghị Sở Xây dựng Thanh Hóa ban hành Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua (ngày 10/01/2023), Chủ đầu tư đã nộp Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình giai đoạn thi công xây dựng số 01/NTHTGD. Nội dung biên bản thể hiện tại thời điểm ngày 10/01/2023, dự án đã hoàn thành thi công móng đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa, tương ứng với tiến độ thực hiện dự án theo Quyết định phê duyệt dự án và Bảng tiến độ thi công hạ tầng kỹ thuật Dự án, phù hợp với “*giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ Dự án*” theo Khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

Kết quả kiểm tra xác minh cho thấy:

- Việc thi công xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án căn cứ theo tiến độ thi công xây dựng công trình do nhà thầu thi công xây dựng lập, được Chủ đầu tư dự án chấp thuận và trong thời gian tiến độ thực hiện dự án từ năm 2022-2024 là đảm bảo theo quy định tại Khoản 3 Điều 60 Luật Xây dựng 2014, được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 17 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Khoản 6 Điều 14 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ, quy định pháp luật khác có liên quan. UBND thành phố Sầm Sơn không có thẩm quyền phê duyệt hoặc ban hành Bảng tiến độ thực hiện đối với Dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Sun Village 01.

- Nội dung Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình giai đoạn thi công xây dựng số 01/NTHTGD ngày 10/01/2023 phù hợp với giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ Dự án theo quy định Khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

- Việc người tố cáo cho rằng Chủ đầu tư phải hoàn thành đầy đủ hạng mục cơ sở hạ tầng kỹ thuật của Dự án trước khi được Sở Xây dựng thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua là không có cơ sở.

1.4. Nhận xét:

Trên cơ sở kết quả kiểm tra, xác minh quá trình tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính và báo cáo giải trình của Sở Xây dựng; làm việc với các cơ quan, tổ chức có liên quan, căn cứ quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; Quyết định số 333/QĐ-UBND ngày 25/01/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc công bố Thủ tục hành chính “*Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, thuê mua*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa, cho thấy:

Sở Xây dựng ban hành Văn bản số 215/SXD-QLN ngày 11/01/2023 về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại Dự án thành phần Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Sun Village 01 thuộc Khu đô thị nghỉ dưỡng và công viên vui chơi giải trí Nam Sông Mã (Đợt 1) gửi Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời là đúng trách nhiệm, thẩm quyền, quy định của pháp luật.

Nội dung tố cáo Sở Xây dựng thiếu trách nhiệm trong việc kiểm tra hồ sơ và kiểm tra hiện trạng công trình khi ban hành Văn bản số 215/SXD-QLN ngày 11/01/2023, yêu cầu thu hồi hoặc hủy bỏ Văn bản số 215/SXD-QLN ngày 11/01/2023 là không có cơ sở.

2. Nội dung tố cáo thứ hai

2.1. Làm việc với người tố cáo:

Người tố cáo trình bày tại Mục II.1.1; không cung cấp tài liệu, bằng chứng nào khác chứng minh Sở Xây dựng có hành vi bao che cho Chủ đầu tư trong quá trình giải quyết đơn.

2.2. Giải trình của Sở Xây dựng (người bị tố cáo)

Ngày 13/02/2026, Chủ tịch UBND tỉnh có Công văn số 2927/UBND-TDNC chuyển đơn và giao Giám đốc Sở xem xét, chỉ đạo xử lý đơn của một số công dân, liên quan đến Dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Sun Village 01 tại phường Sầm Sơn; có văn bản trả lời công dân và báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh.

Sau khi tiếp nhận đơn và chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh, Sở Xây dựng đã tổ chức buổi làm việc với các công dân có tên trong đơn ngày 02/02/2026, để làm rõ nội dung đơn, thẩm quyền giải quyết đơn thư. Tại buổi làm việc, các công dân thống nhất về nội dung đơn như sau: *Phản ánh, kiến nghị về việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời có dấu hiệu vi phạm pháp luật, lập biên bản nghiệm thu không, lừa dối Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa và khách hàng, do đó kiến nghị Sở Xây dựng kiểm tra và làm rõ việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời nộp hồ sơ về Sở Xây dựng để ban hành Văn bản số 215/SXD-QLN ngày 11/01/2023 có đảm bảo quy định của pháp luật, trường hợp không đảm bảo thì kiến nghị thu hồi hoặc hủy bỏ.*

Quá trình xử lý, giải quyết đơn, Sở Xây dựng đã kiểm tra, xem xét các hồ sơ, tài liệu liên quan, tổ chức kiểm tra thực địa và làm việc với đại diện Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời, UBND phường Sầm Sơn, kết quả:

- Về thực tế công trình: Tại thời điểm đi thực tế công trình ngày 17/3/2026, một phần dự án dọc theo đại lộ Nam sông Mã đã được chủ đầu tư thi công xây dựng hạ tầng và các căn nhà, trong đó có các căn H206, H320, H316 (các căn của công dân đã cung cấp Hợp đồng mua bán nhà ở) đã được thi công xây dựng, hoàn thiện mặt ngoài nhà, xung quanh đã có đường bê tông nhựa, lát vỉa hè, cây xanh, điện chiếu sáng.

- Về các hồ sơ liên quan trong quá trình thực hiện (về việc thẩm định, phê duyệt, cấp phép và nghiệm thu công trình của Chủ đầu tư đối với các công trình nhà ở và hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án):

+ Dự án đã được Chủ đầu tư và các đơn vị liên quan thực hiện các bước triển khai theo thẩm quyền, cụ thể: Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng tại Thông báo số 07/TB-QLĐT ngày 05/01/2023 của Phòng Quản lý đô thị - UBND thành phố Sầm Sơn; Cấp giấy phép xây dựng số 59/2023/GPXD ngày 10/01/2023 của UBND thành phố Sầm Sơn; Chủ đầu tư phê duyệt dự án tại Quyết định số 01C/2023/QĐ-TGD/SHD ngày 06/01/2023, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công tại Quyết định số 01/2023/QĐ-CSS ngày 09/01/2023. Đến ngày 10/01/2023, sau khi được cấp giấy phép xây dựng, Chủ đầu tư đã nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình giai đoạn (hạng mục hệ thống thoát nước mưa, móng đường giao thông, Hồ ga MEP) theo quy định.

+ Do công trình khởi công xây dựng khi chưa có giấy phép xây dựng vi phạm trật tự xây dựng, UBND thành phố Sầm Sơn đã kiểm tra và ban hành Quyết định số 21/QĐ-XPVPHC ngày 18/8/2022 xử phạt hành chính trong lĩnh vực xây dựng với mức tiền phạt 130.000.000 đồng. Chủ đầu tư đã thực hiện các nội dung quyết định xử phạt, nộp phạt số tiền tương ứng (Chủ đầu tư đã cung cấp biên lai nộp phạt).

Như vậy, theo báo cáo và một số hồ sơ của Chủ đầu tư cung cấp như trên, Sở Xây dựng đã có ý kiến trả lời công dân kết quả xác minh nội dung thời gian triển khai thi công và nghiệm thu (theo báo cáo và hồ sơ thể hiện gần 01 năm) không phải là căn cứ để xác định dấu hiệu Chủ đầu tư nghiệm thu khống, việc sai phạm về lĩnh vực xây dựng đã được UBND thành phố Sầm Sơn (trước đây) kiểm tra, xử phạt theo quy định về quản lý trật tự xây dựng.

Việc trả lời đơn của các công dân trên cơ sở làm việc với các đơn vị liên quan, báo cáo giải trình của Chủ đầu tư, UBND phường Sầm Sơn, các hồ sơ liên quan, kiểm tra thực tế công trình. Vì vậy, công dân phản ánh Sở Xây dựng có hành vi bao che cho chủ đầu tư dự án trong quá trình giải quyết đơn của công dân là không đúng.

2.3. Kết quả làm việc với chủ đầu tư dự án

Theo báo cáo của Chủ đầu tư: Toàn bộ hồ sơ quản lý chất lượng, hồ sơ nghiệm thu công trình được lập trên cơ sở khối lượng xây dựng đã hoàn thành thực tế tại hiện trường, có đầy đủ hồ sơ khảo sát, thiết kế, nhật ký thi công, biên bản nghiệm thu công việc, nghiệm thu bộ phận công trình, nghiệm thu giai đoạn và các tài liệu quản lý chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Các hồ sơ này đã được sử dụng trong quá trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp Giấy phép xây dựng, xem xét hồ sơ thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai và phục vụ các đợt kiểm tra của cơ quan quản lý nhà nước.

Đến nay không có kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định Chủ đầu tư lập hồ sơ nghiệm thu khống, cung cấp tài liệu giả mạo hoặc có hành vi lừa dối cơ quan quản lý nhà nước hoặc khách hàng.

2.4. Nhận xét

Thanh tra tỉnh đã kiểm tra trình tự, thủ tục xử lý, giải quyết đơn, đồng thời qua rà soát báo cáo giải trình của Sở Xây dựng, ý kiến của Chủ đầu tư dự án cho thấy:

- Quá trình giải quyết đơn, Sở Xây dựng đã làm việc với công dân, thống nhất xác định nội dung đơn; thực hiện các biện pháp kiểm tra, xác minh cần thiết (như: kiểm tra thực địa; xác minh hồ sơ, tài liệu; làm việc với Chủ đầu tư và cơ quan quản lý nhà nước ở địa phương...) để làm rõ nội dung vụ việc, có văn bản trả lời công dân theo quy định.

- Việc nghiệm thu tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình giai đoạn thi công xây dựng số 01/NTHTGD ngày 10/01/2023 có hồ sơ quản lý thi công xây dựng tương ứng với thời điểm thi công thực tế theo báo cáo.

- Cho đến nay, không có kết luận nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định Chủ đầu tư lập hồ sơ nghiệm thu không, lừa dối cơ quan quản lý nhà nước hoặc khách hàng.

Do vậy, nội dung tố cáo Sở Xây dựng có hành vi bao che cho Chủ đầu tư dự án trong quá trình giải quyết đơn thư là không có căn cứ.

III. KẾT LUẬN

- Nội dung tố cáo Sở Xây dựng thiếu trách nhiệm trong việc kiểm tra hồ sơ và kiểm tra hiện trạng công trình, đã ban hành Văn bản số 215/SXD-QLN ngày 11/01/2023 để chủ đầu tư có cơ sở thực hiện việc mở bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng Sun Village 01; yêu cầu thu hồi hoặc hủy bỏ Văn bản số 215/SXD-QLN ngày 11/01/2023 của Sở Xây dựng là không có cơ sở.

- Nội dung tố cáo Sở Xây dựng có hành vi bao che cho Chủ đầu tư dự án trong quá trình giải quyết đơn công dân tố cáo Chủ đầu tư là không có căn cứ.

IV. CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ THEO THẨM QUYỀN CẦN THỰC HIỆN

Giao Văn phòng UBND tỉnh phối hợp với Thanh tra tỉnh công khai kết luận này theo quy định tại Điều 40 Luật Tố cáo năm 2018 và Nghị định số 31/2019/NĐ-CP ngày 10/4/2019 của Chính phủ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thanh tra Chính phủ (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Đảng ủy - UBND phường Sầm Sơn;
- Cổng Thông tin điện tử UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TDNC, CNXD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Mai Xuân Liêm