UỶ BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG BỈM SƠN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 430 /BC-UBND	*Bỉm Sơn, ngày 13 tháng 11 năm 2026*

BÁO CÁO
Tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư Nam Cổ Đam, phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn (nay thuộc phường Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa).

Thực hiện Kế hoạch 1655/KH-KTNS ngày 30/10/2026 của Ban Kinh tế Ngân sách- HĐND tỉnh Thanh Hóa về khảo sát tiến độ thực hiện các dự án khu đô thị trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa. Trên địa bàn phường Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa hiện đang triển khai thực hiện khu đô thị- Khu dân cư Nam Cổ Đam, phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn *(nay là phường Bỉm Sơn)*. UBND phường báo cáo kết quả thực hiện như sau:

1. KHÁI QUÁT TÌNH HÌNH DỰ ÁN.

Dự án Khu dân cư Nam Cổ Đam, tại phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn *(nay là phường Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa)*. Được UBND thị xã Bỉm Sơn phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2817/QĐ-UBND ngày 20/07/2018. Công ty Cổ phần May - Diêm Sài Gòn là nhà đầu tư trúng thầu được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất tại Quyết định số 3361/QĐ-UBND ngày 22/8/2019.

Ngày 26/9/2019, UBND thị xã Bỉm Sơn (bên mời thầu) đã ký hợp đồng số 118/2019/HĐ-ĐTDA với Công ty Cổ phần May –Diêm Sài Gòn (Nhà đầu tư); phụ lục hợp đồng số 01/2021/HĐ-ĐTDA Ngày 18/02/2021 điều chỉnh, bổ sung hợp đồng số 118/2019/HĐ-ĐTDA; phụ lục hợp đồng số 02/2021/HĐ-ĐTDA Ngày 15/06/2021 điều chỉnh phụ lục hợp đồng số 01/2021/HĐ-ĐTDA và hợp đồng số 118/2019/HĐ-ĐTDA; phụ lục hợp đồng số 03/2024/HĐ-ĐTDA ngày 26/03/2024, điều chỉnh, bổ sung hợp đồng số 118/2019/HĐ-ĐTDA.

Đến ngày 12/09/2025, UBND phường Bỉm Sơn *(tiếp nhận lại dự án sau khi sắp xếp chính quyền địa phương 2 cấp)* đã ký phụ lục hợp đồng với công ty Cổ phần May – Diêm Sài Gòn là nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Nam Cổ Đam, phường Lam Sơn, thị xã Bỉm Sơn (nay là phường Bỉm Sơn) số 04/2025/HĐ-ĐTDA, ngày 12/09/2025 điều chỉnh bổ sung hợp đồng số 118/2019/HĐ-ĐTDA ngày 26/9/2019 giữa UBND thị xã Bỉm Sơn và công ty Cổ phần May – Diêm Sài Gòn.

2. TÌNH HÌNH GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG; GIAO ĐẤT DỰ ÁN

Quy mô dự án có diện tích **26,82ha.** Tổng diện tích đã hoàn thành giải phóng mặt bằng khoảng **25,157ha**. Hiện nay còn khoảng **1,663ha** chưa được giải phóng mặt bằng *(liên quan đến trường hợp thu hồi đất ở, phải bố trí tái định cư).*

Hiện nay Công ty Cổ phần May –Diêm Sài Gòn đã được UBND tỉnh Thanh hóa giao đợt 1 tại Quyết định số 729/QĐ-UBND ngày 04/03/2021, Quyết định số 1245/QĐ-UBND ngày 14/4/2021 *(diện tích đất được giao đợt 1 là 175.556,56 m^2)* và đợt 2 tại Quyết định số 2302/QĐ-UBND ngày 02/07/2021 *(diện tich giao đất đợt 2 là 53.344,4m^2)*. Tổng diện tích 2 đợt giao đất là 228.900,96 m2. (22,89ha).

Phần diện tích còn lại của dự án chưa được giao đất là 39.339,3m^2 trong đó có diện tích đất ở là: 12.253,73m^2 tương ứng 127 lô đất *(bao gồm cả các lô Tái định cư của dự án)* trong đó bao gồm 03 lô đất mặt đường Trần Phú dự kiến bố trí làm đất Tái định cư.

Trong 3,9ha đất chưa giao cho nhà đầu tư trên, đã thực hiện GPMB được **2,24ha**, diện tích đang tiếp tục thực hiện công tác giải phóng mặt bằng **là 1,66 ha**. Như vậy Dự án Khu dân cư Nam Cổ Đam đã hoàn thành công tác GPMB với diện tích là 25,157ha trên tổng số 26,82 ha dự án, chiếm tỉ lệ **93,8%**.

Nhà đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất giao đợt 1 và đầu tư HTKT trên toàn bộ phần diện tích đất được giao 02 đợt. Chưa được tính tiền sử dụng đất trên phần đất giao đợt 2.

3. Công tác quản lý trật tự xây dựng và đất đai: Hiện nay, chưa xảy ra vi phạm về đất đai, trật tự xây dựng tại dự án.

III. KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC

1. Vướng mắc về việc bố trí nhà ở xã hội

Trong Dự án, chưa bố trí quỹ đất 20% đất ở để xây dựng nhà ở xã hội. Nội dung này đã được rà soát đánh giá nhiều lần, tuy nhiên không thể điều chỉnh QH để bố trí do Dự án đã giao đất và đã thực hiện đầu tư HTKT theo QH được phê duyệt; phần diện tích đất chưa giao nếu điều chỉnh vẫn không đủ 20% diện tích đất dành để bố trí nhà ở xã hội theo quy định. Do vậy, việc bố trí nhà ở xã hội tại dự án này là không khả thi, khó khắc phục. Mặt khác, trong quá trình thực hiện Dự án có phát hiện dấu tích ngôi chùa cổ (*đã có báo cáo khảo sát đánh giá của Trung tâm bảo tồn tỉnh)*, cần phải xem xét điều chỉnh quy hoạch để bảo tồn, tôn tạo lại ngôi chùa theo nguyện vọng của nhân dân trong khu vực; tuy nhiên hiện nay đang vướng quỹ đất nhà ở xã hội thiếu nên chưa thể thực hiện điều chỉnh để tiếp tục thực hiện.

2. Vướng mắc trong việc GPMB đối với phần diện tích còn lại dự án

Nhà đầu tư đã được giao đất đợt 2 *(chưa tính tiền sử dụng đất)*, tuy nhiên qua rà soát, trong phần diện tích đất ở được giao giai đoạn 2 chưa có quỹ đất để bố trí tái định cư, do đó chưa thể tiếp tục thực hiện lập phương án bồi thường GPMB đối với phần diện tích đất ở còn lại của các hộ dân.

Thực tế, phần diện tích cần GPMB còn lại của dự án có liên quan đến việc thu hồi đất ở, tái định cư, vì vậy liên quan đến việc xử lý các nội dung về quy hoạch dự án *(nội dung nhà ở xã hội, điều chỉnh MBQH bố trí các quỹ đất tái định cư,….).* Đây là các nguyên nhân khách quan kéo dài từ thời điểm thị xã Bỉm Sơn đến nay, UBND phường Bỉm Sơn cũng đã có báo cáo Công văn số 5139/UBND-

KTHTĐT ngày 09/10/2026 báo cáo UBND tỉnh nghiêm túc rút kinh nghiệm trong công tác thực hiện GPMB để thời gian tới triển khai hiệu quả hơn.

IV. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN; KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT

1. Nội dung về Nhà ở xã hội

UBND phường Bỉm Sơn đã có Văn bản số 3133/UBND-KTHTĐT ngày 09/7/2026 báo cáo Sở Tài chính, Sở Xây dựng vướng mắc về dự án. Ngày 14/8/2026, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 9550/SXD-QLN báo cáo UBND tỉnh đề xuất chủ trương giữ nguyên hiện trạng quy hoạch và quỹ đất nhà ở xã hội đã bố trí, không thực hiện điều chỉnh quy hoạch để bổ sung đủ 20% quỹ đất nhà ở xã hội, trong đó có Dự án Khu dân cư Nam Cổ Đam. Việc phát triển quỹ nhà ở xã hội trên địa bàn sẽ được tỉnh Thanh Hóa cân đối, bổ sung thông qua các dự án khác, đảm bảo chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội theo quy hoạch và Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh. Ngày 16/9/2026, UBND tỉnh đã có Văn bản số 19579/UBND-CNXD thống nhất báo cáo của Sở Xây dựng, giao Thanh tra tỉnh chủ trì tổng hợp vào báo cáo chung của tỉnh để gửi Thanh tra Chính phủ, kiến nghị, đề xuất.

UBND phường sẽ tiếp phối hợp chặt chẽ với các Sở, ngành cấp tỉnh để đề xuất, kiến nghị tháo gỡ vướng mắc, làm cơ sở để khẩn trương thực hiện các thủ tục về điều chỉnh quy hoạch, GPMB diện tích còn lại của dự án.

2. Kết quả làm việc, cam kết tiến độ GPMB.

Ngày 02/10/2026, UBND phường Bỉm Sơn đã tổ chức Hội nghị làm việc với Công ty Cổ phần May- Diêm Sài Gòn bàn biên pháp tháo gỡ, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án Khu dân cư Nam Cổ Đam. Tại Hội nghị làm việc, UBND phường và Chủ đầu tư đã thống nhất cao quan điểm, tinh thần triển khai dự án, đồng thời ký cam kết tiến độ thực hiện các nhiệm vụ về quy hoạch, hoàn thiện hồ sơ giao đất, giải phóng mặt bằng đối với diện tích còn lại của dự án (*Xin gửi kèm theo Biêm bảm cảm kết tiến độ và Thông báo kết luận Hội nghị kèm theo).*

UBND phường Bỉm Sơn báo cáo Ban Kinh tế- Ngân sách kết quả giám sát, thực hiện./.

Nơi nhận:
- Ban KT-NS HĐND tỉnh (b/c);
- TTr Đảng ủy, HĐND phường (b/c);
- CT, PCT UBND phường (c/đ);
- Lưu: VT, KTHT&ĐT, hunglv(01).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG BỈM SƠN T. THANH HÓA

Nguyễn Thanh Tùng