

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ NHƯ THANH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /UBND-KT
V/v báo cáo khó khăn, vướng
mắc và lộ trình tháo gỡ khó khăn,
vướng mắc của các dự án.

Như Thanh, ngày tháng năm 2026

Kính gửi: UBND tỉnh Thanh Hóa.

Thực hiện Công văn số 8337/UBND-THĐT ngày 09/05/2026 của UBND Thanh Hóa về việc khẩn trương báo cáo cụ thể khó khăn, vướng mắc và lộ trình tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của các dự án.

Sau khi thực hiện rà soát, UBND xã Như Thanh báo cáo cụ thể như sau:

A. Dự án đầu tư công: Không có.

B. Dự án đầu tư ngoài ngân sách năm ngoài Kế hoạch số 66/KH-UBND: Không có.

C. Dự án đầu tư ngoài ngân sách thuộc Kế hoạch số 66/KH-UBND: 02 dự án, cụ thể:

DỰ ÁN 1:

I. Thông tin dự án

1. Tên dự án: Trung tâm thương mại và Công viên văn hóa Bến Sung.
2. Địa điểm thực hiện: xã Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa
3. Nhà đầu tư: Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển dự án Hà Nội
4. Tổng vốn đầu tư: 63.000 triệu đồng
5. Diện tích sử dụng đất: 9.459 m²
6. Thời gian thực hiện:
 - Giai đoạn I: Hoàn thành tháng 12/2012;
 - Giai đoạn II hoàn thành tháng 12/2014.

Tuy nhiên, đối với 05 tầng nổi + 01 tầng bán hầm được gia hạn thời gian hoàn thành trong năm 2020; 04 tầng còn lại Tòa trung tâm thương mại và các hạng mục khác của dự án hoàn thành đầu tư xây dựng trong thời gian tối đa 01 năm kể từ khi dự án Khu du lịch sinh thái Bến En bắt đầu khởi công xây dựng tại Công văn số 5375/UBND-CN ngày 29/4/2020 của UBND tỉnh.

7. Kết luận thanh tra: Số 135/KLTT-TNMT ngày 15/8/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thanh Hóa về Kết luận thanh tra việc sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển dự án Hà Nội tại thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh.

8. Văn bản pháp lý về dự án

8.1. Các Văn bản về chủ trương/ điều chỉnh chủ trương đầu tư:

- Công văn số 936/UBND-NN ngày 05/03/2010 của UBND tỉnh Thanh Hóa về chấp thuận chủ trương đầu tư.

8.2. Các Văn bản về giao đất, cho thuê đất.

- Quyết định số 2953/QĐ-UBND ngày 09/09/2011 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc thu hồi đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Công ty cổ phần tư vấn đầu tư phát triển dự án Hà Nội tại thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh để sử dụng vào mục đích: Xây dựng Trung tâm thương mại và Công viên văn hóa.

- Giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 197791 ngày 01/12/2016; số BH 065042 ngày 28/09/2011.

8.3. Các Văn bản khác.

- Công văn số 5375/UBND-CN ngày 29/4/2020 của UBND tỉnh về việc thực hiện dự án trung tâm thương mại và công viên văn hóa, thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh.

- Công văn số 18674/UBND-CN ngày 13/12/2022 của UBND tỉnh về việc tình hình thực hiện đầu tư xây dựng dự án Trung tâm thương mại và công viên văn hóa tại thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh.

- Công văn số 2582/UBND-CN ngày 03/3/2023 của UBND tỉnh thực hiện dự án trung tâm thương mại và công viên văn hóa, thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh.

- Quyết định số 3891/QĐ- UBND ngày 05/10/2021 của UBND tỉnh về Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021- 2030 huyện Như Thanh.

- Quyết định số 2385/QĐ-UBND ngày 05/7/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Như Thanh.

II. Tình hình thực hiện dự án

1. Tình hình hoàn thành các hồ sơ, thủ tục của dự án

- Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư phát triển dự án Hà Nội được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa chấp thuận chủ trương đầu tư tại Công văn số 936/UBND-NN ngày 05/3/2010; được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 26121000029 ngày 28/11/2011.

- Công ty được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 2953/QĐ-UBND ngày 09/9/2011 để sử dụng vào mục đích xây dựng Trung tâm thương mại và công viên văn hóa; hình thức thuê đất: giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tổng diện tích đất 9.459 m². Trong đó:

+ Giao 9.251 m² đất của các hộ gia đình, cá nhân đã được UBND huyện Như Thanh thu hồi theo thẩm quyền.

+ Thu hồi 208 m² đất do UBND thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh quản lý (Gồm: Đất giao thông 200 m², đất thủy lợi 8,0 m²) giao cho đơn vị.

- Dự án của Công ty được miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 71/TB-CT ngày 14/02/2012 của Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa.

2. Tình hình thi công xây dựng

- Tòa nhà trung tâm thương mại thi công xây dựng đã thi công 04 tầng + 01 mái che + 01 bán hầm, chưa thi công hoàn thiện công trình (05 tầng nổi + 01 tầng bán hầm) như thống nhất của UBND tỉnh tại Công văn số 5375/UBND-CN ngày 29/4/2020.

- Các hạng mục: Sân đường nội bộ, hệ thống rãnh thoát nước ngoài nhà, tường rào; hạ tầng trạm biến áp, công, hệ thống điện chiếu sáng chưa triển khai thi công.

III. Khó khăn, vướng mắc của dự án

1. Khó khăn, vướng mắc số 1:

1.1 Nội dung khó khăn, vướng mắc:

- Chủ đầu tư chưa bố trí được vốn để tiếp tục hoàn thiện tòa trung tâm thương mại (5/9 tầng đã xây dựng) và toàn bộ các công trình phụ trợ.

- Một số hạng mục công trình đã đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng từ năm 2010 nhưng không có trong bản vẽ Tổng mặt bằng xây dựng cần phải thực hiện tháo dỡ.

1.2 Kế hoạch giải quyết khó khăn, vướng mắc:

- Công việc phải thực hiện: Tiếp tục đôn đốc nhà đầu tư hoàn thiện tòa trung tâm thương mại (5/9 tầng đã xây dựng) và toàn bộ các công trình phụ trợ và thực hiện tháo dỡ các hạng mục công trình xây dựng không đúng với mặt bằng quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Đơn vị có thẩm quyền giải quyết: UBND xã chủ trì thực hiện.

- Đề xuất áp dụng cơ chế, chính sách theo Nghị quyết số 29/2026/QH16 để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc: Không có.

- Thời hạn hoàn thành: 31/8/2026.

2. Khó khăn, vướng mắc số 2:

2.1 Nội dung khó khăn, vướng mắc:

- Chưa có hướng dẫn về công tác nghiệm thu phòng cháy chữa cháy.

2.2 Kế hoạch giải quyết khó khăn, vướng mắc:

- Công việc phải thực hiện: Đề nghị cơ quan có thẩm quyền có văn bản hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện công tác nghiệm thu PCCC theo quy định.

- Đơn vị có thẩm quyền giải quyết: Phòng Cảnh sát PCCC Công an tỉnh.

- Đề xuất áp dụng cơ chế, chính sách theo Nghị quyết số 29/2026/QH16 để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc: Không có.

- Thời hạn hoàn thành: 31/8/2026.

DỰ ÁN 2:

I. Thông tin dự án

1. Tên dự án: Khu đô thị mới Hải Vân, thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh.

2. Địa điểm thực hiện: xã Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa

3. Nhà đầu tư: Công ty TNHH đầu tư và du lịch quốc tế Miền Tây Xanh

4. Tổng vốn đầu tư: 940.696 triệu đồng

5. Diện tích sử dụng đất: Khoảng 14,6 ha

6. Thời gian thực hiện: từ Quý I/2022 - Quý IV/2025.

trong đó:

- Quý I/2022 - Quý IV/2022: Thực hiện và hoàn thành công tác bồi thường GPMB, thủ tục đầu tư, xây dựng, môi trường, đất đai;

- Quý I/2023 - Quý IV/2025: Thi công xây dựng và hoàn thành các công trình thuộc dự án;

- Quý I/2026 - Quý IV/2026: Bàn giao đưa các công trình vào sử dụng, khai thác kinh doanh, vận hành và quyết toán dự án theo quy định.

7. Kết luận thanh tra: Không có.

8. Văn bản pháp lý về dự án

8.1. Các Văn bản về chủ trương/ điều chỉnh chủ trương đầu tư:

- Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Hải Vân, thị trấn Bến Sung, huyện Như Thanh, tỉnh Thanh Hóa.

8.2. Các Văn bản về giao đất, cho thuê đất: Không có

8.3. Các Văn bản khác.

- Quyết định số 2056/QĐ-UBND ngày 22/05/2020 của UBND huyện Như Thanh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Hải Vân, huyện Như Thanh.

II. Tình hình thực hiện dự án

1. Tình hình hoàn thành các hồ sơ, thủ tục của dự án.

- Dự án được UBND tỉnh Thanh Hóa chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 21/07/2021 và chấp thuận Nhà đầu tư tại Quyết định số 544/QĐ-UBND ngày 31/01/2022.

2. Tình hình thi công xây dựng:

- Hiện nay dự án đang thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.
- Chưa bàn giao mặt bằng cho nhà đầu tư để thực hiện thi công xây dựng công trình.

III. Khó khăn, vướng mắc của dự án

1. Khó khăn, vướng mắc số 1:

1.1 Nội dung khó khăn, vướng mắc:

- Quá trình triển khai dự án có sự thay đổi về chính sách bồi thường, hỗ trợ của Nhà nước (giữa Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 và Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 20/4/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa), dẫn đến người có đất bị thu hồi chưa đồng thuận, do không được hưởng chính sách hỗ trợ đối với đất vườn, ao cùng thửa đất ở.

1.2 Kế hoạch giải quyết khó khăn, vướng mắc:

- Công việc phải thực hiện: tuyên truyền, vận động các hộ dân có đất bị thu hồi chấp hành chủ trương, sớm bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án.
- Đơn vị có thẩm quyền giải quyết: UBND xã chủ trì thực hiện.
- Đề xuất áp dụng cơ chế, chính sách theo Nghị quyết số 29/2026/QH16 để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc: Không có.
- Thời hạn hoàn thành: trước ngày 30/6/2026.

2. Khó khăn, vướng mắc số 2:

2.1 Nội dung khó khăn, vướng mắc:

- Hiện nay dự án còn 3,18 ha chưa thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, thu hồi đất để triển khai dự án, gồm: đất ở; đất vườn, ao cùng thửa đất ở của hộ gia đình và đất nghĩa địa do UBND xã quản lý. Tuy nhiên, đến nay diện tích này chưa đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện các bước giải phóng mặt bằng, thu hồi đất theo quy định, nguyên nhân là do Nghị quyết số 515/NQ-HĐND ngày 14/3/2024

của HĐND tỉnh Thanh Hóa (đợt 2 năm 2024) đã quá thời hạn 02 năm, không còn cơ sở pháp lý để tiếp tục thực hiện.

2.2 Kế hoạch giải quyết khó khăn, vướng mắc:

- Công việc phải thực hiện: báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án theo quy định, làm cơ sở để Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua theo quy định.

- Đơn vị có thẩm quyền giải quyết: UBND tỉnh Thanh Hóa.

- Đề xuất áp dụng cơ chế, chính sách theo Nghị quyết số 29/2026/QH16 để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc: Không có.

- Thời hạn hoàn thành: trước ngày 31/8/2026.

3. Khó khăn, vướng mắc số 3:

3.1 Nội dung khó khăn, vướng mắc:

- Theo Quyết định số 544/QĐ-UBND ngày 21/01/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về chấp thuận nhà đầu tư, thời gian thực hiện dự án dự kiến từ Quý I/2022 đến Quý IV/2025; trong đó, giai đoạn từ Quý I/2022 đến Quý IV/2022 phải hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và các thủ tục về đầu tư, xây dựng, môi trường, đất đai. Tuy nhiên, đến nay công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng vẫn chưa hoàn thành, dẫn đến tiến độ thực hiện dự án bị chậm so với quyết định chấp thuận nhà đầu tư. Vì vậy, cần xem xét thực hiện thủ tục điều chỉnh thời gian thực hiện dự án cho nhà đầu tư theo quy định.

3.2 Kế hoạch giải quyết khó khăn, vướng mắc:

- Công việc phải thực hiện: Nhà đầu tư lập hồ sơ trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án theo quy định

- Đơn vị có thẩm quyền giải quyết: UBND tỉnh Thanh Hóa.

- Đề xuất áp dụng cơ chế, chính sách theo Nghị quyết số 29/2026/QH16 để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc: Không có.

- Thời hạn hoàn thành: trước ngày 31/8/2026.

4. Khó khăn, vướng mắc số 4:

4.1 Nội dung khó khăn, vướng mắc:

- Trong phần diện tích còn lại chưa thực hiện thu hồi có 0,32 ha đất nghĩa địa, với 95 ngôi mộ cần di chuyển. Tuy nhiên đến nay UBND xã Như Thanh chưa có cơ sở để bố trí quỹ đất phù hợp phục vụ việc di chuyển 95 ngôi mộ đến vị trí mới.

4.2 Kế hoạch giải quyết khó khăn, vướng mắc:

- Công việc phải thực hiện: bố trí quỹ đất phù hợp để di chuyển 95 ngôi mộ đến vị trí mới.

- Đơn vị có thẩm quyền giải quyết: UBND xã Như Thanh.

- Đề xuất áp dụng cơ chế, chính sách theo Nghị quyết số 29/2026/QH16 để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc: Không có.

- Thời hạn hoàn thành: Đề xuất thời hạn hoàn thành trước ngày 31/12/2027.

5. Khó khăn, vướng mắc số 5:

5.1 Nội dung khó khăn, vướng mắc:

- Đối với các hộ bị thu hồi đất ở, UBND xã chưa bố trí được quỹ đất tái định cư.

5.2 Kế hoạch giải quyết khó khăn, vướng mắc:

- Công việc phải thực hiện: bố trí quỹ đất tái định cư
 - Đơn vị có thẩm quyền giải quyết: UBND xã Như Thanh.
 - Đề xuất áp dụng cơ chế, chính sách theo Nghị quyết số 29/2026/QH16 để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc: Không có.
 - Thời hạn hoàn thành: Đề xuất thời hạn hoàn thành trước ngày 31/12/2027.
- Ủy ban nhân dân xã Như Thanh kính báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh chỉ đạo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tài chính (để b/c);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường (để b/c);
- Chủ tịch; các Phó Chủ tịch UBND xã;
- Lưu: VT, KT.

CHỦ TỊCH

Hàn Văn Huyền