

Số: /TTr -UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

## TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét điều chỉnh Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2025 tại Nghị quyết số 680/NQ-HĐND ngày 03/11/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

### I. VẤN ĐỀ TRÌNH

Trên cơ sở đề nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 4210/STC-TĐ ngày 20/4/2026, kèm theo báo cáo của Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và UBND các xã, phường có liên quan; Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét điều chỉnh Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2025 tại Nghị quyết số 680/NQ-HĐND ngày 03/11/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh.

### II. CƠ SỞ PHÁP LÝ, THỰC TIỄN

#### 1. Cơ sở pháp lý

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024; Luật Đầu tư năm 2025; Luật Đấu thầu năm 2023; Luật Nhà ở năm 2023; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 23/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực; số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; số 225/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ các Kết luận số 129-KL/TU ngày 25/12/2025, Kết luận số 228-KL/TU ngày 05/3/2026 và Kết luận số 342-KL/TU ngày 07/4/2026 của Ban

Thường vụ Tỉnh ủy về kết quả rà soát Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2025 tại Nghị quyết số 680/NQ-HĐND ngày 03/11/2025 của HĐND tỉnh;

Căn cứ các Nghị quyết của HĐND tỉnh: Số 40/2024/NQ-HĐND ngày 15/10/2024 quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 53/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 về việc sửa đổi Điều 3 Nghị quyết số 40/2024/NQ-HĐND; số 680/NQ-HĐND ngày 03/11/2025 về việc quyết định Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2025;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 3321/QĐ-UBND ngày 27/8/2021 về việc phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030; số 2734/QĐ-UBND ngày 01/7/2024 về việc điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030; số 3795/QĐ-UBND ngày 29/9/2021 về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021 - 2025; số 1004/QĐ-UBND ngày 14/03/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hóa giai đoạn năm 2021 - 2025.

## **2. Cơ sở thực tiễn**

Để hình thành các khu đô thị có quy mô lớn, đồng bộ, hiện đại, xứng tầm với vai trò, vị thế của các đô thị trung tâm trên địa bàn tỉnh; khắc phục việc đầu tư nhỏ lẻ, manh mún, thiếu liên kết; đồng thời, ưu tiên dành các khu đất nằm ở vị trí trung tâm các phường thuộc thành phố Thanh Hóa, thành phố Sầm Sơn trước đây, có điều kiện thuận lợi về giao thông và các dịch vụ thiết yếu để bố trí tái định cư, phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng trên địa bàn thì việc nghiên cứu rà soát, đánh giá và đề xuất điều chỉnh Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2025 được HĐND tỉnh ban hành tại Nghị quyết số 680/NQ-HĐND ngày 03/11/2025 là cần thiết và phù hợp với ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Kết luận số 129-KL/TU ngày 25/12/2025, Kết luận số 228-KL/TU ngày 05/3/2026 và Kết luận số 342-KL/TU ngày 07/4/2026.

## **III. THẨM QUYỀN**

### **1. Thẩm quyền thông qua theo quy định của Đảng**

Tại Kết luận số 342-KL/TU ngày 07/4/2026 Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã xem xét và có ý kiến kết luận:

*“1. Cơ bản thống nhất với kết quả rà soát Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh tại Nghị quyết số 680/NQ-HĐND ngày 03/11/2025 của HĐND tỉnh, theo Báo cáo số 251-BC/ĐU ngày 20/3/2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh.*

*2. Giao Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh lãnh đạo UBND tỉnh tiếp tục rà soát kỹ lưỡng các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, yêu cầu thực tiễn, định hướng phát triển của tỉnh và các địa phương đối với từng khu đất để đề xuất đưa*

vào Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất nêu trên; đồng thời, căn cứ các quy định của pháp luật, đặc biệt là các quy định về trình tự, thủ tục, điều kiện giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất để hoàn chỉnh Danh mục nêu trên, trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh Nghị quyết số 680/NQ-HĐND ngày 03/11/2025 theo đúng quy định của pháp luật; bảo đảm sử dụng hiệu quả, tránh lãng phí nguồn lực đất đai, phù hợp với quy hoạch, định hướng phát triển của tỉnh, hình thành các dự án có quy mô lớn, tính liên kết cao, hiệu quả, khả thi trong triển khai thực hiện, tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.”.

## **2. Thẩm quyền theo quy định của pháp luật**

- Tại điểm a khoản 3 và khoản 4 Điều 126 Luật Đất đai 2024 quy định:

“3. Điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này<sup>1</sup> bao gồm:

a) Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;

4. Dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này<sup>2</sup> phải đáp ứng các điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại khoản 3 Điều này và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.”.

- Tại điểm d khoản 1 Điều 15 Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15, quy định HĐND tỉnh có nhiệm vụ, quyền hạn: “Ban hành nghị quyết về những vấn đề thuộc nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân cấp mình; bãi bỏ, sửa đổi, bổ sung, thay thế văn bản do mình ban hành khi xét thấy không còn phù hợp hoặc trái pháp luật”.

Căn cứ các quy định nêu trên thì thẩm quyền quyết định, quyết định điều chỉnh Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc HĐND tỉnh.

## **IV. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỰC HIỆN**

### **1. Các bước đã thực hiện**

- Ngày 25/12/2025, Ban Thường vụ Tỉnh ủy ban hành Kết luận số 129-KL/TU: “yêu cầu Thường trực HĐND tỉnh, Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh chỉ đạo tạm dừng thực hiện Nghị quyết số 680/NQ-HĐND ngày 03/11/2025 của HĐND tỉnh về việc quyết định danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2025, để rà soát lại toàn bộ các dự án khu đô thị thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất đã được phê duyệt tại Nghị quyết nêu trên.”.

<sup>1</sup> a) Dự án quy định tại khoản 27 Điều 79 của Luật này mà được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

<sup>2</sup> b) Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 của Luật này và không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

- Ngày 20/02/2026, Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Báo cáo số 210-BC/ĐU về kết quả rà soát danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh theo Nghị quyết số 680/NQ-HĐND ngày 03/11/2025 của HĐND tỉnh.

- Ngày 05/3/2026, Ban Thường vụ Tỉnh ủy ban hành Kết luận số 228-KL/TU về việc tiếp tục rà soát danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

- Ngày 20/3/2026, Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh báo cáo Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Báo cáo số 251-BC/ĐU về kết quả rà soát danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh theo Nghị quyết số 680/NQ-HĐND ngày 03/11/2025 của HĐND tỉnh.

- Ngày 07/4/2026, Ban Thường vụ Tỉnh ủy ban hành Kết luận số 342-KL/TU về kết quả rà soát Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh tại Nghị quyết số 680/NQ-HĐND ngày 03/11/2025 của HĐND tỉnh.

- Ngày 13/4/2026, Chủ tịch UBND tỉnh đã có Công văn số 6390/UBND-CNXXDKH giao triển khai thực hiện Kết luận số 342-KL/TU ngày 07/4/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 6390/UBND-CNXXDKH ngày 13/4/2026, Sở Tài chính đã rà soát, dự thảo Tờ trình của UBND tỉnh và Nghị quyết của HĐND tỉnh quyết định điều chỉnh Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2025, gửi Sở Tư pháp thẩm định; trên cơ sở kết quả thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 65/BCTĐ-STP ngày 20/4/2026, Sở Tài chính đã hoàn thiện hồ sơ dự thảo Nghị quyết nêu trên và có Công văn số 4210/STC-TĐ ngày 20/4/2026 báo cáo UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét, quyết định.

## **2. Các bước thực hiện tiếp theo**

Trình HĐND tỉnh xem xét, quyết định điều chỉnh Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2025 tại Nghị quyết số 680/NQ-HĐND ngày 03/11/2025 của HĐND tỉnh.

## **V. NỘI DUNG TRÌNH**

UBND tỉnh trình HĐND tỉnh xem xét, quyết định điều chỉnh Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2025 tại Nghị quyết số 680/NQ-HĐND ngày 03/11/2025 của HĐND tỉnh, cụ thể như sau:

### **1. Đối với các dự án khu đô thị**

#### **1.1. Đối với danh mục theo Nghị quyết số 680/NQ-HĐND (49 dự án)**

- Cho phép thực hiện 13 dự án giữ nguyên phạm vi ranh giới (04 dự án trên địa bàn thành phố Thanh Hóa cũ; 09 dự án trên địa bàn còn lại).

- Đưa ra khỏi danh mục 36 dự án, gồm:

+ 10 dự án đưa ra để có các quỹ đất dự trữ thực hiện các khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng và thực hiện theo quy hoạch khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh (*07 dự án trên địa bàn thành phố Thanh Hóa; 02 dự án trên địa bàn thành phố Sầm Sơn; 01 dự án trên địa bàn thị xã Nghi Sơn cũ*).

+ 01 dự án trên địa bàn thị xã Nghi Sơn cũ đưa ra để nghiên cứu thực hiện theo phương án quy hoạch Cảng Nghi Sơn và Kho khí LNG.

+ 01 dự án trên địa bàn thành phố Thanh Hóa cũ không còn quỹ đất ở để khai thác: Khu đô thị mới phía đông phường Quảng Phú.

+ 09 dự án mở rộng (*06 dự án trên địa bàn thành phố Thanh Hóa cũ; 03 dự án trên địa bàn còn lại*).

+ 07 dự án gộp lại, không mở rộng (*05 dự án trên địa bàn thành phố Thanh Hóa cũ; 02 dự án trên địa bàn còn lại*).

+ 08 dự án trên địa bàn thành phố Thanh Hóa cũ vừa gộp, vừa mở rộng.

### ***1.2. Bổ sung 02 danh mục mới vào Nghị quyết 680/NQ-HĐND:***

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP và các Nghị quyết số 40/2024/NQ-HĐND, số 53/2025/NQ-HĐND của HĐND tỉnh, đề nghị bổ sung 02 dự án vào danh mục Nghị quyết 680/NQ-HĐND: (1) Khu dân cư trung tâm thị trấn Hậu Lộc, huyện Hậu Lộc (nay là xã Hậu Lộc và xã Hoa Lộc); (2) Khu dân cư, tái định cư Đông Cương, phường Hàm Rồng.

*(Chi tiết có các Phụ lục số: I.1, I.2, I.3, I.4, I.5 kèm theo)*

## **2. Đối với các dự án khu dân cư nông thôn**

- Cho phép thực hiện 10 dự án giữ nguyên phạm vi ranh giới.

- Đưa ra khỏi danh mục 03 dự án, gồm:

+ 01 dự án để thực hiện theo hình thức khác.

+ 02 dự án vừa gộp, vừa mở rộng để điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh lại tên dự án sau khi gộp và điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

*(Chi tiết có Phụ lục số 02 kèm theo)*

## **3. Đối với các dự án thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực**

### ***3.1. Đối với danh mục theo Nghị quyết số 680/NQ-HĐND (18 dự án)***

- Cho phép thực hiện 13 dự án giữ nguyên phạm vi ranh giới.

- Đưa ra khỏi danh mục 05 dự án (do được gộp vào dự án khu đô thị).

### ***3.2. Bổ sung 02 danh mục mới vào Nghị quyết 680/NQ-HĐND:***

Căn cứ quy định tại các điểm b và i, khoản 2 Điều 4 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP và khoản 4 Điều 126 Luật Đất đai 2024, đề nghị bổ sung 02 dự

án mới vào danh mục Nghị quyết 680/NQ-HĐND: (1) Trạm xử lý nước sạch xã Xuân Bình; (2) Nhà máy điện năng lượng mặt trời Ngọc Lặc.

*(Chi tiết có Phụ lục số 03 kèm theo)*

## **VI. HỒ SƠ TÀI LIỆU KÈM THEO**

1. Nghị quyết số 680/NQ-HĐND ngày 03/11/2025 của HĐND tỉnh.
2. Các Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy: Kết luận số 129-KL/TU ngày 25/12/2025, Kết luận số 228-KL/TU ngày 05/3/2026 và Kết luận số 342-KL/TU ngày 07/4/2026.
3. Các văn bản của các Sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường; Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và UBND các xã, phường có liên quan.
4. Các báo cáo của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh: Báo cáo số 210-BC/ĐU ngày 20/02/2026; Báo cáo số 251-BC/ĐU ngày 20/3/2026.
5. Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp số 65/BCTĐ-STP ngày 20/4/2026.

## **VII. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT**

Căn cứ quy định của pháp luật và kết quả rà soát danh mục, Ủy ban nhân dân tỉnh kính trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định điều chỉnh Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa năm 2025 tại Nghị quyết số 680/NQ-HĐND ngày 03/11/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh./.

*(Có dự thảo Nghị quyết gửi kèm theo).*

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- CVP, các Phó CVP UBND tỉnh;
- Các sở: TC, XD, NNMT, TP;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu: VT, THĐT, NNMT, CNXDKH<sub>TM</sub>

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Mai Xuân Liêm**