

UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
SỞ TÀI CHÍNH

Số: /BC-STC

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

Hải Phòng, ngày tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng thuộc Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng trên địa bàn Gia Phúc, thành phố Hải Phòng

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc.

Sở Tài chính nhận được Tờ trình số 49/TTr-BQLDA ngày 21/11/2025 của Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc về việc thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng thuộc Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng trên địa bàn xã Gia Phúc, sau đây gọi tắt là Dự án.

Ngày 21/11/2025, Sở Tài chính đã có Văn bản số 8857/STC-ĐTTĐGS gửi các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường tham gia ý kiến thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án. Sở Tài chính đã nhận được ý kiến tham gia thẩm định của các Sở: Xây dựng (Văn bản số 10124/SXD-KTQLĐTXD ngày 24/11/2025), Nông nghiệp và Môi trường (Văn bản số 9786/SNNMT-TCKHĐT ngày 24/11/2025).

Ngày 26/11/2025, Sở Tài chính có Văn bản số 9076/STC-ĐTTĐGS, đề nghị Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc giải trình, hoàn thiện hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án.

Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc có Tờ trình số 52/TTr-UBND ngày 04/12/2025 và Công văn số 913/UBND-KT ngày 04/12/2025 giải trình, hoàn thiện Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ, tổng hợp ý kiến thẩm định của các cơ quan liên quan, Báo cáo nghiên cứu khả thi hoàn thiện của Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc, Sở Tài chính báo cáo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng thuộc Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng trên địa bàn Gia Phúc, thành phố Hải Phòng như sau:

Phần thứ nhất

TÀI LIỆU THẨM ĐỊNH VÀ TỔ CHỨC THẨM ĐỊNH

I. HỒ SƠ TÀI LIỆU THẨM ĐỊNH

1. Tờ trình số 49/TTr-UBND ngày 21/11/2025 của Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc về việc đề nghị thẩm định, trình duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng thuộc Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng trên địa bàn Gia Phúc, thành phố Hải Phòng;

2. Báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định và Báo cáo nghiên cứu khả thi hoàn thiện theo ý kiến thẩm định;

3. Các Văn bản số 10124/SXD-KTQLĐTXD của Sở Xây dựng; Văn bản số 9786/SNNMT-TCKHĐT ngày 24/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

4. Tờ trình số 52/TTr-UBND ngày 04/12/2025 và Công văn số 913/UBND-KT ngày 04/12/2025 giải trình, hoàn thiện Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án.

II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỂ THẨM ĐỊNH

1. Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 ngày 29/11/2024; Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ;

2. Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/1/2024; Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

3. Nghị định số 85/2025/NĐ-CP ngày 08/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công; Nghị định số 275/NĐ-CP ngày 18/10/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 85/2025/NĐ-CP ngày 8/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một điều của Luật Đất đai; Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

4. Nghị quyết số 187/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng;

5. Nghị quyết số 127/NQ-CP ngày 13/5/2025 của Chính phủ về việc triển khai Nghị quyết số 187/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng;

6. Công điện số 54/CD-TTg ngày 30/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng;

7. Kế hoạch số 211/KH-UBND ngày 22/8/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

8. Quyết định số 1038/QĐ-BXD ngày 08/7/2025 và Quyết định số 1889/QĐ-BXD ngày 29/10/2025 của Bộ Xây dựng về việc phân chia Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng thành các dự án thành phần;

9. Quyết định số 3575/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Hải Dương (cũ) điều chỉnh Quy hoạch quy hoạch vùng huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (điều chỉnh lần 2).

10. Quyết định số 4086/QĐ-UBND ngày 15/10/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao nhiệm vụ Chủ đầu tư các dự án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng thuộc dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng;

11. Quyết định số 4520/QĐ-UBND ngày 10/11/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt dự toán nhiệm vụ chuẩn bị đầu tư 11 Dự án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thuộc Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng;

12. Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 12/8/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) sửa đổi, bổ sung bảng giá đất đai giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Hải Dương ban hành kèm theo các quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh;

13. Quyết định số 3859/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

14. Quyết định số 171/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

15. Quyết định số 196/2025/QĐ-UBND ngày 24/10/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

16. Các quy định và văn bản khác có liên quan.

III. TỔ CHỨC THẨM ĐỊNH

1. Cơ quan chủ trì thẩm định: Sở Tài chính.
2. Cơ quan phối hợp thẩm định, các Sở: Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường.
3. Hình thức thẩm định: Lấy ý kiến bằng văn bản.

Phần thứ hai

Ý KIẾN THẨM ĐỊNH BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI

I. THÔNG TIN CHUNG DỰ ÁN

Nội dung Dự án theo đề xuất của Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc tại Tờ trình số 49/TTr-UBND ngày 21/11/2025 và hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi gồm:

1. Tên dự án: Dự án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng thuộc Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng trên địa bàn Gia Phúc, thành phố Hải Phòng.

2. Nhóm Dự án: Dự án không có cấu phần xây dựng, nhóm C.

3. Người quyết định đầu tư dự án: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố.

4. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc.

5. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Gia Phúc, thành phố Hải Phòng.

6. Mục tiêu đầu tư:

Thu hồi đất thực hiện giải phóng mặt bằng cho Dự án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng thuộc Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng trên địa bàn xã Gia Phúc, thành phố Hải Phòng.

7. Quy mô đầu tư:

- Bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng với tổng diện tích cần thu hồi khoảng 6,8 ha theo mảnh trích đo địa chính (dự kiến) thực hiện công tác giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng - Bản đồ địa chính xã Gia Phúc, do đơn vị tư vấn lập Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng cung cấp.

- Đối tượng thu hồi đất: khoảng 219 hộ gia đình, cá nhân và 01 tổ chức.

8. Tổng mức đầu tư: 150.256.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ hai trăm năm mươi sáu triệu đồng chẵn*).

9. Nguồn vốn đầu tư: Ngân sách trung ương (trường hợp ngân sách trung ương chưa kịp bố trí thì được ứng trước từ ngân sách địa phương).

10. Thời gian thực hiện dự án: 2025-2026.

II. TỔNG HỢP Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA CÁC ĐƠN VỊ PHỐI HỢP

Nội dung ý kiến thẩm định và ý kiến thẩm định của các cơ quan phối hợp thẩm định và giải trình của Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc được tóm tắt trong Phụ lục kèm theo.

III. Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

Sở Tài chính thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định số 85/2025/NĐ-CP ngày 08/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công. Cụ thể như sau:

1. Sự tuân thủ quy định pháp luật trong hồ sơ trình

Báo cáo nghiên cứu khả thi và hồ sơ trình thẩm định đã đảm bảo tuân thủ quy định theo khoản 1 Điều 21 Nghị định số 85/2025/NĐ-CP ngày 08/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công.

2. Sự phù hợp của Dự án với chủ trương đầu tư được phê duyệt

Nội dung trình của Chủ đầu tư phù hợp với chủ trương đầu tư được Quốc hội phê duyệt tại Nghị quyết số 187/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng.

3. Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi

3.1. Sự cần thiết đầu tư

Dự án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng trên địa bàn xã Gia Phúc, thành phố Hải Phòng là Dự án thành phần thuộc Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng đã được Quốc hội phê duyệt chủ trương đầu tư tại Nghị quyết số 187/2025/QH15 ngày 19/02/2025 là Dự án quan trọng quốc gia; trong đó, tiến độ thực hiện “lập báo cáo nghiên cứu khả thi từ năm 2025, phấn đấu hoàn thành Dự án chậm nhất vào năm 2030”. Chính phủ ban hành Nghị quyết số 127/NQ-CP ngày 13/5/2025 của Chính phủ về việc triển khai Nghị quyết số 187/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng, trong đó quy định: “*Ủy ban nhân dân các địa phương chủ trì tổ chức thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư trên cơ sở hồ sơ từng phần trong phương án giải phóng mặt bằng do Chủ đầu tư bàn giao; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các địa phương quyết định đầu tư hoặc giao người đứng đầu cơ quan trực thuộc của địa phương quyết định đầu tư các dự án liên quan trong công tác giải phóng mặt bằng, tái định cư, di dời hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, viễn thông...) phục vụ Dự án và không phải lập chủ trương đầu tư*” và “*các địa phương và Tập đoàn điện lực hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, di dời công trình điện bị ảnh hưởng bởi Dự án từ tháng 4/2025 đến tháng 9/2026*”. Bộ Xây dựng đã có Quyết định số

1889/QĐ-BXD ngày 29/10/2025 về việc phân chia Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng thành các dự án thành phần; Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã có Quyết định 4086/QĐ-UBND ngày 15/10/2025 về việc giao nhiệm vụ Chủ đầu tư các dự án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng thuộc dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng;

Do vậy, việc đầu tư Dự án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng thuộc Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng trên địa bàn Gia Phúc, thành phố Hải Phòng là cần thiết.

3.2. Sự phù hợp với quy hoạch có liên quan theo quy định của pháp luật về quy hoạch

- Về Quy hoạch mạng lưới đường sắt quốc gia: Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng phù hợp với Quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19/10/2021.

- Về quy hoạch xây dựng: Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng chưa phù hợp với quy hoạch vùng huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (điều chỉnh lần 2) theo Quyết định số 3575/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ).

Theo khoản 14 Điều 3 Nghị quyết số 187/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng quy định: *“Trường hợp việc lập, thẩm định, phê duyệt Dự án có nội dung khác với quy hoạch có liên quan thì Dự án được phê duyệt mà không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch”*.

Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc có trách nhiệm rà soát, cập nhật Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng, đoạn qua địa bàn xã Gia Phúc vào quy hoạch xây dựng theo quy định.

- Về quy hoạch sử dụng đất:

Tại Văn bản số 9786/SNNMT-TCKHĐT ngày 24/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến: Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng tại địa bàn huyện Gia Lộc cũ (nay qua địa bàn xã Yết Kiêu, xã Gia Phúc và xã Gia Lộc) được xác định trong Danh mục công trình, dự án thực hiện trong kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Gia Lộc được Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng) phê duyệt tại Quyết định 1891/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 với tổng diện tích đất là 66,66 ha (không xác định rõ diện tích đất quy hoạch tại địa bàn từng xã). Dự án có trong Danh mục công trình, dự án thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Gia Lộc, được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 25/02/2025 với diện tích 59,20ha.

Theo khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai quy định: “4. Dự án chưa có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện thuộc một trong các trường hợp sau đây thì được thực hiện mà không phải bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện:

a) Đã có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu Bộ, cơ quan trung ương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh;...”.

Như vậy, theo quy định này, khi Dự án được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư khi chưa có Kế hoạch sử dụng đất vẫn được thực hiện mà không cần phải bổ sung Kế hoạch sử dụng đất.

Theo Điều 3 Nghị quyết số 187/2025/NQ15 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án: “14. Trường hợp việc lập, thẩm định, phê duyệt Dự án có nội dung khác với quy hoạch liên quan thì Dự án được phê duyệt mà không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch.

Sau khi dự án được phê duyệt, các quy hoạch có liên quan phải được kịp thời rà soát, điều chỉnh, cập nhật và công bố.”

Do đó, sau khi Dự án được phê duyệt, đề nghị Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc điều chỉnh, cập nhật vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương theo quy định.

3.3. Phân tích, xác định mục tiêu, nhiệm vụ, kết quả đầu ra của dự án; phân tích, lựa chọn quy mô hợp lý; xác định phân kỳ đầu tư; lựa chọn hình thức đầu tư

a) Phân tích, xác định mục tiêu, nhiệm vụ, kết quả đầu ra của dự án

Dự án là Dự án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng với mục tiêu thu hồi đất, bồi thường tài sản trên đất để phục vụ giải phóng mặt bằng cho Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng trên địa bàn xã Gia Phúc.

Nhiệm vụ theo quy định tại Điều 28 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai gồm một số nhiệm vụ chính như sau: Thông tin giới thiệu tóm tắt về dự án, bao gồm: tên dự án, chủ đầu tư, địa điểm, diện tích, mục tiêu dự án, tiến độ thực hiện, căn cứ pháp lý và các thông tin khác; việc tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi để phổ biến, tiếp nhận ý kiến; thông báo thu hồi đất; điều tra, khảo sát đo đạc, kiểm đếm; lập, thẩm định, phê duyệt, công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư đã được phê duyệt; thực hiện quyết định thu hồi đất; bàn giao đất đã thu hồi cho Chủ đầu tư thực hiện Dự án.

Kết quả đầu ra của Dự án: Diện tích đất đã được giải phóng mặt bằng để bàn giao cho Chủ đầu tư là Ban Quản lý dự án đường sắt - thuộc Bộ Xây dựng

quản lý, thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng.

b) Phân tích, lựa chọn quy mô hợp lý

Quy mô bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng của dự án đề xuất tại Tờ trình số 49/TTr-UBND ngày 21/11/2025 là 6,8 ha đất các loại phải bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng gồm bồi thường về tài sản, cây trồng vật nuôi; bồi thường hỗ trợ về đất; các khoản trợ; phá dỡ công trình trên đất là phù hợp với các quy định tại Quyết định số 3859/QĐ-UBND ngày 24/9/2025; Quyết định số 171/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 và Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 24/10/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc căn cứ ranh giới giải phóng mặt bằng được cung cấp bởi Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng (Ban Quản lý dự án đường sắt) và bản đồ địa chính được duyệt để xác định quy mô Dự án là phù hợp.

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác của việc xác định hiện trạng sử dụng đất, khối lượng bồi thường, hỗ trợ tại hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án.

c) Xác định phân kỳ đầu tư: Dự án không thực hiện phân kỳ đầu tư.

d) Lựa chọn hình thức đầu tư: Hình thức đầu tư công.

4. Phân tích các điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - kỹ thuật, lựa chọn địa điểm đầu tư

Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc phân tích các điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - kỹ thuật, lựa chọn địa điểm đầu tư cơ bản phù hợp với phạm vi, ranh giới giải phóng mặt và quy mô của Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng đã được Quốc hội thông qua chủ trương đầu tư tại Nghị quyết số 187/2025/QH15 ngày 19/02/2025 và ranh giới cập nhật của Ban Quản lý dự án đường sắt, Bộ Xây dựng (Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng);

5. Phương án tổ chức quản lý, khai thác, sử dụng dự án

Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc tổ chức giải phóng mặt bằng, bàn giao cho Ban Quản lý dự án đường sắt, Bộ Xây dựng để thực hiện đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng là phù hợp với Nghị quyết số 187/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội; Nghị quyết số 127/NQ-CP ngày 13/5/2025 của Chính phủ về việc triển khai Nghị quyết số 187/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng và Kế hoạch số 211/KH-UBND ngày 22/8/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng trên địa

bàn thành phố Hải Phòng;

6. Đánh giá tác động môi trường và giải pháp bảo vệ môi trường

Các nội dung đánh giá tác động môi trường sẽ triển khai tại Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng.

7. Phương án tổng thể đền bù, giải phóng mặt bằng, tái định cư

Phương án đề xuất của Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc phù hợp với quy định tại Luật Đất đai, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

8. Dự kiến tiến độ thực hiện dự án; các mốc thời gian chính thực hiện đầu tư

Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc dự kiến tiến độ thực hiện Dự án từ năm 2025 - 2026 là phù hợp với tiến độ chung của Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng đã được Chính phủ quy định tại Nghị quyết số 127/NQ-CP ngày 13/5/2025 của Chính phủ về việc triển khai Nghị quyết số 187/2025/QH15 ngày 19/02/2025 của Quốc hội về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng, trong đó quy định: “các địa phương và Tập đoàn điện lực hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, di dời công trình điện bị ảnh hưởng bởi Dự án từ tháng 4/2025 đến tháng 9/2026”.

9. Xác định tổng mức đầu tư

Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc đề xuất chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng tại Tờ trình số 49/TTr-UBND ngày 24/11/2025 và hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án là 156.256.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi sáu tỷ hai trăm năm mươi sáu triệu đồng chẵn). Sau khi rà soát, thẩm định giá trị tổng mức đầu tư là 148.899.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ tám trăm chín mươi chín triệu đồng chẵn). Cụ thể:

Đơn vị: triệu đồng

TT	Nội dung chi phí	TMĐT trình thẩm định	TMĐT sau thẩm định	Chênh lệch tăng (+), giảm (-)
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng	134.969,90	134.969,90	0
2	Chi phí tư vấn	45,73	45,73	0
3	Chi phí khác	354,68	350,78	-3,91
4	Chi phí dự phòng	14.885,19	13.532,26	-1.352,93
	Tổng cộng (làm tròn):	150.256,00	148.899,00	-1.357,00

Giá trị tổng mức đầu tư sau khi rà soát giảm 1.357,00 triệu đồng (làm tròn) (trong đó: chi phí khác giảm 3,91 triệu đồng; dự phòng giảm 1.352,93 triệu đồng) do tính toán, áp lại mức thuế xuất giá trị gia tăng đối với các chi phí của dự án.

10. Nguồn vốn, khả năng cân đối vốn

Theo Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án hoàn thiện, tổng mức đầu tư dự án là 148.899.000.000 đồng, nguồn vốn: Ngân sách Trung ương (trường hợp ngân sách Trung ương chưa kịp bố trí vốn thì được ứng trước từ ngân sách thành phố).

- Về nguồn vốn:

Theo Nghị quyết số 187/2025/QH15 ngày 19/2/2025 của Quốc hội, nguồn vốn thực hiện dự án từ nguồn ngân sách nhà nước bố trí trong các kỳ kế hoạch đầu tư công trung hạn và các nguồn vốn hợp pháp khác (điểm b, khoản 5 Điều 1); cho phép các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương được ứng trước nguồn vốn ngân sách địa phương để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho dự án (điểm đ, khoản 10 Điều 3).

UBND thành phố Hải Phòng đã có Văn bản số 1901/UBND-TC ngày 17/7/2025 báo cáo Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính và Ban dự án đường sắt - Bộ Xây dựng về việc thành phố Hải Phòng tiếp tục thực hiện cơ chế bố trí vốn đối với đoạn tuyến đường sắt qua địa phận tỉnh Hải Dương cũ từ nguồn kinh phí giải phóng mặt bằng của Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Hải Phòng - Hà Nội - Lào Cai; trường hợp ngân sách trung ương chưa kịp bố trí theo nhu cầu, thành phố sẽ thực hiện ứng trước từ nguồn vốn của thành phố (Quỹ phát triển đất của thành phố và các nguồn ngân sách khác).

Theo Quyết định số 1889/QĐ-BXD ngày 29/10/2025 của Bộ Xây dựng về việc phân chia Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng thành các dự án thành phần, trong đó tại mục 2.3 quy định như sau: Các địa phương chủ động ứng trước vốn ngân sách địa phương thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Nghị quyết số 187/2025/QH15 ngày 19/2/2025 của Quốc hội.

Như vậy, việc đề xuất nguồn vốn thực hiện Dự án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng thuộc dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng trên địa bàn xã Gia Phúc từ nguồn Ngân sách Trung ương (trường hợp ngân sách Trung ương chưa kịp bố trí vốn thì được ứng trước từ ngân sách thành phố) là phù hợp. Việc hoàn trả vốn ứng trước từ ngân sách địa phương để thực hiện dự án thực hiện theo quy định.

- Về khả năng cân đối vốn:

Theo Công văn số 14581/BXD-KHTC ngày 04/12/2025 của Bộ Xây dựng về việc điều chỉnh phân khai chi tiết kế hoạch đầu tư vốn NSTW năm 2025 Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng, trong đó điều chỉnh giảm 11,0 tỷ đồng phân bổ vốn năm 2025 cho Dự án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng trên địa bàn xã Gia Phúc. Như vậy, năm 2025 NSTW sẽ không bố trí vốn để thực hiện Dự án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng thuộc Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng trên địa bàn xã Gia Phúc, việc điều chỉnh này là phù hợp với tiến độ thực hiện dự án. Toàn bộ vốn thực hiện dự án sẽ được bố trí trong năm 2026.

11. Tác động lan tỏa của Dự án

Sau khi hoàn thành Dự án, Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc sẽ tổ chức bàn giao mặt bằng cho Chủ đầu tư để triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng, góp phần đẩy nhanh tiến độ của Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng; Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng là dự án quan trọng quốc gia đi qua địa bàn nhiều tỉnh, thành phố khu vực trên hành lang Đông - Tây tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội nhanh và bền vững, phát huy lợi thế hành lang kinh tế Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng, đảm bảo kết nối hiệu quả các mạng lưới đường sắt trong nước và quốc tế; thúc đẩy tiến trình công nghiệp hóa và hiện đại hóa của đất nước cũng như thành phố Hải Phòng; tạo thêm công ăn việc làm, sinh kế cho người dân của thành phố phù hợp với mục tiêu của Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng tại Nghị quyết số 187/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội.

IV. KẾT LUẬN

Trên cơ sở hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án, ý kiến giải trình của Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc, Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng thuộc dự án đầu tư xây dựng tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng trên địa bàn xã Gia Phúc, thành phố Hải Phòng đủ điều kiện để trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

Trong quá trình thực hiện, đề nghị Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc chấp hành việc giám sát đánh giá đầu tư Dự án theo đúng quy định của Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư.

Trên đây là ý kiến thẩm định của Sở Tài chính về Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng thuộc dự án đầu tư xây dựng

tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng trên địa bàn xã Gia Phúc, thành phố Hải Phòng đề nghị Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc hoàn thiện hồ sơ và có Tờ trình (gửi kèm dự thảo Quyết định phê duyệt Dự án) trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP (để b/cáo);
- GD; PGĐ N.H.Châu;
- Lưu: VP, ĐTTĐGS (Thủy).

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Ngọc Tú

PHỤ LỤC
TỔNG HỢP Ý KIẾN THẨM ĐỊNH CỦA CÁC ĐƠN VỊ PHỐI HỢP
(Kèm theo Báo cáo số /BC-STC ngày tháng 12 năm 2025
của Sở Tài chính)

Tổng hợp ý kiến tham gia thẩm định của các Sở, ngành, địa phương tại các Văn bản số: 10124/SXD-KTQLĐTXD ngày 24/11/2025 của Sở Xây dựng; 9786/SNNMT-TCKHĐT ngày 24/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Văn bản số 913/UBND-KT ngày 04/12/2025 của Ủy ban nhân dân xã Gia Phúc về việc giải trình, hoàn thiện Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án.

STT	Nội dung yêu cầu	Nội dung giải trình
1	Về phạm vi, ranh giới thực hiện dự án	
	- Điều chỉnh nội dung các tài liệu (<i>mảnh trích đo địa chính và Bảng tổng hợp diện tích thu hồi đất</i>) do Ban Quản lý dự án đường sắt cung cấp để đảm bảo cơ sở pháp lý.	Chủ đầu tư đã tiếp thu chỉnh sửa tại trang 6 của thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi hoàn thiện.
2	Về căn cứ pháp lý, nguyên tắc thực hiện việc bồi thường hỗ trợ tái định cư:	
	Đề nghị chủ đầu tư rà soát, xác định căn cứ pháp lý để thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư; các văn bản quy phạm pháp luật còn hiệu lực và việc viện dẫn các điều khoản của văn bản quy phạm pháp luật áp dụng cho từng nội dung cụ thể. Trong đó, cần điều chỉnh, bổ sung các nội dung sau:	
	- Về hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất công ích của UBND cấp xã: xác định rõ không được hỗ trợ (<i>Luật Đất đai không quy định đối với trường hợp này</i>).	Chủ đầu tư tiếp thu chỉnh sửa ghi rõ “Không được hỗ trợ (Luật đất đai không quy định đối với trường hợp này)” tại trang 28.

	- Về hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở kết hợp kinh doanh dịch vụ (<i>quy định tại khoản 3 Điều 109 Luật đất đai</i>): được thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 109 Luật đất đai, Quyết định số 12/2024/QĐ-TTg ngày 31/7/2024 của Chính phủ “ <i>về cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề cho người có đất thu hồi</i> ”.	Tiếp thu chỉnh sửa tại trang 27 là: Thực hiện theo Điều 109 Luật đất đai; khoản 3 Điều 2 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP; Điều 14 Quyết định số 171/2025/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng.
3	Về trình tự thủ tục bồi thường hỗ trợ tái định cư (quy trình GPMB):	
	Đề nghị Chủ đầu tư (UBND xã Gia Phúc) thực hiện các bước để thực hiện GPMB theo quy định tại mục IV phần II phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, trong đó cần lưu ý các nội dung:	Chủ đầu tư tiếp thu và chỉnh sửa tại trang 29 và trang 33 của TMBCNCKT.
	- Thẩm quyền thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường và quyết định giá đất cụ thể để lập phương án bồi thường, hỗ trợ là thuộc UBND cấp xã.	Chủ đầu tư tiếp thu và chỉnh sửa nội dung này tại trang 30 của BCNCKT.
	- Giá bồi thường của loại đất thu hồi là giá đất cụ thể do UBND cấp xã quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư. + Việc xác định giá đất cụ thể để lập phương án bồi thường, hỗ trợ được thực hiện theo quy định tại Điều 34, Điều 35 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 (<i>được sửa đổi bổ sung tại khoản 14, Khoản 15 Điều 1 của Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ</i>).	Chủ đầu tư tiếp thu và chỉnh sửa nội dung này tại trang 30 của BCNCKT.
4	Về giá bồi thường, hỗ trợ tái định cư	
	Đề nghị Chủ đầu tư tính toán để lập phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư theo hướng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã	Chủ đầu tư tiếp thu và chỉnh sửa nội dung này tại mục 9 trang 31 của BCNCKT.

	quyết định phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với diện tích đất bị thu hồi để thực hiện Dự án.	
	- Đối với tài sản trên đất: Đề nghị Chủ đầu tư áp dụng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 24/10/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố.	Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn tiếp thu và đã áp dụng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo Quyết định số 196/QĐ-UBND ngày 24/10/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố tại bảng chi phí GPMB
5	Về tổng mức đầu tư	
	- Rà soát, làm rõ chi phí đất nghĩa trang đang tính theo số lượng ngôi mộ (<i>chi phí đền bù, hỗ trợ về đất hay chi phí đền bù, hỗ trợ công trình</i>); trong đó bổ sung các căn cứ tạm tính thêm các chi phí đối với công việc di chuyển mộ.	Chủ đầu tư tiếp thu và giải trình: Phần mộ đang tính theo đơn vị là số mộ. Việc hỗ trợ do phải di dời mồ mã đã áp dụng Điều 9 Quyết định số 171/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng. Tuy nhiên không tính hỗ trợ về đất do đã bố trí quỹ đất tái định cư nghĩa trang, đồng thời bổ sung thêm chi phí phần lăng bên trên mộ (do không quy định trong QĐ 171/2025/QĐ-UBND)
	- Rà soát cho thống nhất giá trị tính toán giữa bảng Giá trị bồi thường, hỗ trợ tái định cư với bảng Tổng hợp Tổng mức đầu tư và Bảng dự kiến kinh phí.	Chủ đầu tư tiếp thu thống nhất các giá trị giữa bảng Giá trị bồi thường, hỗ trợ tái định cư với bảng Tổng hợp Tổng mức đầu tư và Bảng dự kiến kinh phí
	- Rà soát lại việc tính toán chi phí phá dỡ vật kiến trúc trong Tổng mức đầu tư cho phù hợp với quy định tại điểm c khoản 2 Điều 24 Quyết định số 171/2025/QĐ-UBND (<i>2. Người có đất thu hồi đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi: ...c) Thực hiện nhận tiền bồi thường, hỗ trợ; nhận nhà, đất tái định cư (nếu có); tháo dỡ, di chuyển tài sản, bàn giao mặt bằng đúng thời gian quy định</i>).	-Theo điều này thì chủ sở hữu phải tháo dỡ, di chuyển tài sản, bàn giao mặt bằng đúng thời gian quy định. Tuy nhiên đối với tài sản không thể tháo và di chuyển như kết cấu nhà và vật kiến trúc thì luật chưa quy định. Do đó cần phải có chi phí phá dỡ các công trình này để GPMB sạch.

	- Rà soát lại mức tính thuế giá trị gia tăng đối với một số hạng mục công việc áp dụng theo quy định tại Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17/6/2025 của Quốc hội và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ.	Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn tiếp thu điều chỉnh mức thuế 8% do dự án vẫn trong thời gian hưởng ưu đãi theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17/6/2025 của Quốc hội và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ
	- Về chi phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng: Hiện nay, UBND thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 163/2025/QĐ-UBND ngày 18/9/2025 về việc Quy định mức chi đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng, đề nghị Chủ đầu tư áp dụng quy định này để lập, dự kiến chi phí thực hiện.	Chi phí này quy định tại Khoản 1 Điều 27 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về chi phí bảo đảm cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Đồng thời, theo QĐ 163/2025/QĐ-UBND ngày 18/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định mức chi đảm bảo cho việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Tại Điều 5 của QĐ 163/2025/QĐ-UBND quy định Các nội dung chi khác có liên quan trực tiếp đến việc tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và cưỡng chế kiểm đếm, cưỡng chế thu hồi đất mà chưa có định mức, tiêu chuẩn, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định và chưa được quy định mức chi tại Quyết định này: Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập dự toán và thực hiện theo thực tế phù hợp với đặc điểm của từng dự án và thực tiễn của địa phương, đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả, tránh lãng phí và thanh quyết toán theo hóa đơn, chứng từ hợp pháp. Vì vậy chi tiết của chi phí trên sẽ được lập và thẩm định sau khi phê duyệt dự án.
	- Thống nhất số liệu tổng mức đầu tư tại phần thuyết minh và phần bảng tính.	Chủ đầu tư tiếp thu và rà soát thống nhất sửa trong thuyết minh dự án