PHỤ LỤC 2
Kết quả thực hiện và khó khăn vướng mắc trong công tác GPMB các dự án trên địa bàn phường Hải Dương

Thời gian qua, UBND phường Hải Dương tập trung chỉ đạo thực hiện công tác giải phóng mặt bằng (GPMB) trên địa bàn phường. Tuy nhiên, quá trình triển khai thực hiện phát sinh một số khó khăn, vướng mắc đến nay công tác giải phóng mặt bằng chưa hoàn thành.

UBND Hải Dương Báo cáo về khó khăn vướng mắc trong công tác GPMB các dự án cụ thể, như sau:

1. Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nội bộ và GPMB khu đô thị trung tâm thành phố - Khu vực 2 (trên địa bàn phường Hải Dương).

Thực hiện công tác bồi thường GPMB tổng diện tích thu hồi 28.744,84 m^2, trong đó: (1) Đất thương mại dịch vụ (TMD): 12.123,30 m^2; (2) Đất xây dựng cơ sở văn hóa (DVH): 6.693,70 m^2; (3) Đất ở tại đô thị: 276,00 m^2 và (ODT+CLN): 3,20 m^2; (4) Đất mặt nước chuyên dùng (MNC):4.627,60 m^2; (5) Đất giao thông (DGT): 5.021,04 m^2. Đối với 04 tổ chức, doanh nghiệp: Công ty cổ phần Du lịch và thương mại Hải Dương, Trung tâm văn hóa nghệ thuật tỉnh hải Dương, Công ty Thương mại dịch vụ Hải Dương; Công ty cổ phần kinh doanh nước sạch tỉnh Hải Dương và 7 hộ gia đình xây dựng lấn chiếm trong phạm vi thu hồi đất.

1.1. Quá trình bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng

- Đối với 07 hộ gia đình, cá nhân thuộc diện GPMB Dự án

Ngày 21/9/2026, UBND phường Hải Dương đã ban hành Quyết định số 1232/QĐUBND về việc phê duyệt phương án BTHT TĐC đối với 07 hộ gia đình, cá nhân thuộc diện GPMB Dự án còn 02/07 hộ gia đình, cá nhân chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, UBND phường thực hiện trình tự thu hồi đất theo quy định;

- Đối với Công ty CP kinh doanh nước sạch Hải Dương

Hiện đang lập phương án BTHT, niêm yết công khai và trình thẩm định phê duyệt phương án BTHT.

- Đối với Hội trường Đảng và Bách hóa tổng hợp

Đối với Hội trường Đảng thuộc tài sản Nhà nước và Công ty Thương mại dịch vụ Hải Dương (Bách hoá tổng hợp cũ thuộc doanh nghiệp Nhà nước chưa Cổ phần hoá). Do không có nhu cầu bố trí vị trí tái đầu tư mới nên không thực hiện bồi thường hỗ trợ. Ngày 19/11/2024, UBND tỉnh Hải Dương (cũ) có Thông báo kết luận 181/TB-VP về việc xác định giá trị còn lại của Hội trường Đảng và Bách hóa để đưa vào phương án đấu giá đất và tài sản trên đất thực hiện Dự án.

- Đối với Công ty CP Du lịch và thương mại Hải Dương (khách sạn Hoa Hồng)

Ngày 09/12/2024, UBND thành phố Hải Dương đã ban hành Quyết định số 4685/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ cho Công ty CP Du lịch và thương mại Hải Dương (Đợt 1) với số tiền 15.196.299.000 đồng *(Giá trị xây mới)*. Ngày 31/12/2024, UBND thành phố Hải Dương tiếp tục ban hành Quyết định số 5183/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường hỗ

trợ cho Công ty CP Du lịch và thương mại Hải Dương (Đợt 2) với số tiền 14.977.929.000 đồng *(Giá trị xây mới)*.

1.2. Tuy nhiên, do khó khăn vướng mắc trong việc xác định giá trị bồi thường hỗ trợ đối với tài sản cổ phần hóa của Công ty và quy trình thực hiện GPMB nên UBND thành phố Hải Dương (cũ) chưa thực hiện công tác chi trả tiền BTHT theo quyết định đã phê duyệt.

Để tháo gỡ khó khăn vướng mắc, căn cứ các quy định của Pháp luật và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật, Trên cơ sở hướng dẫn của các Sở, ngành

Thực hiện trình tự thủ tục BTHT Quy định tại điều 87 Luật Đất đai 2024, Quyết định 52/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND thành phố Hải Phòng, (1) Ngày 21/9/2026, UBND phường ban hành Quyết định số 1233/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nội bộ và GPMB khu đô thị trung tâm thành phố - Khu vực 2 (đợt 2) đối với Công ty cổ phần Du lịch và Thương mại Hải Dương (2) Ngày 09/11/2026, UBND phường Hải Dương đã ban hành Quyết định số 1404/QĐ-UBND thu hồi đất của Công ty cổ phần Du lịch và Thương mại Hải Dương để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nội bộ và GPMB khu đô thị trung tâm thành phố - Khu vực 2. Sau khi ban hành Quyết định.

Tuy nhiên, Công ty chưa thống nhất với phương án đã được phê duyệt, chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và chưa bàn giao mặt bằng, dẫn đến tiến độ GPMB chưa đáp ứng yêu cầu,

Dự kiến phải thực hiện cưỡng chế khoảng 8.503,1 m², trên đất có 29 hạng mục, trong đó có công trình nhà 05 tầng, công trình ngầm. Việc kiểm kê, di chuyển, bảo quản tài sản và tháo dỡ công trình có khối lượng lớn, yêu cầu biện pháp kỹ thuật, phương án bảo đảm an toàn chặt chẽ, mất nhiều thời gian tổ chức cưỡng chế. Kinh phí tổ chức cưỡng chế khái toán khoảng 7 tỷ đồng (trong đó 5,9 tỷ đồng CP tháo dỡ, phá dỡ, vận chuyển, bảo quản tài sản, huy động lực lượng khoảng 100 cán bộ và các điều kiện bảo đảm khác). Thời gian dự kiến dài ngày khoảng 15 ngày. Mặt khác, khu vực thực hiện nằm ở trung tâm đô thị, mật độ dân cư và lưu lượng giao thông lớn, cần có phương án đảm bảo về an ninh, trật tự, an toàn giao thông tại khu vực này trong quá trình tổ chức thực hiện.

UBND phường Hải Dương đã có Báo cáo số 760/BC-UBND ngày 12/11/2026 về đề xuất UBND thành phố chỉ thực hiện cưỡng chế thu hồi đất, không phá dỡ tài sản gắn liền với đất, nghiên cứu đưa vào phương án đấu giá tài sản trên đất khi thực hiện lựa chọn nhà đầu tư.

UBND phường Hải Dương tiếp tục xin ý kiến các Sở Tài Chính, sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan phối hợp rà soát hồ sơ để phường hoàn thiện hồ sơ thực hiện cưỡng chế thu hồi đất, không phá dỡ tài sản gắn liền với đất;

Đề xuất UBND thành phố, Công an thành phố: Chỉ đạo, hỗ trợ lực lượng bảo đảm an ninh, trật tự, an toàn trong quá trình cưỡng chế; chỉ đạo Công an phường chủ động nắm tình hình, chuẩn bị lực lượng và phương án bảo đảm an

ninh, trật tự.

2. Dự án Khu nhà ở phường Nhị Châu (phía Nam đường sắt) được triển khai từ năm 2018.

Đến nay, phần lớn diện tích của dự án đã được thực hiện xong công tác giải phóng mặt bằng (131.906,8m^2). Tuy nhiên, còn vướng mắc của 13 hộ dân chưa hoàn thành GPMB, qua rà soát UBND phường nhận thấy còn có nhiều tồn tại, thiếu sót như:

- Giá đất cụ thể để bồi thường được phê duyệt từ năm 2018 nhưng đến năm 2020-2023 mới ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, quyết định thu hồi đất dẫn đến đơn giá bồi thường về đất có sự chưa phù hợp; người có đất thu hồi chưa nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, hiện vẫn đang sử dụng đất.

- Có 07 hộ đủ điều kiện được giao đất tái định cư do trước đây Chủ đầu tư (Công ty cổ phần đầu tư Newland) có cam kết bố trí tái định cư cho các hộ nhưng nay quỹ đất không còn và chủ đầu tư không tiếp tục thực hiện cam kết (dự án cũng không bố trí quỹ đất tái định cư) dẫn đến trong các quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đã ban hành trước đó (năm 2020-2023) không có nội dung giao đất tái định cư là chưa phù hợp, cần phải bố trí để giao đất tái định cư cho các hộ. Tuy nhiên, theo quy định hiện hành thì giá đất tái định cư là giá đất tại thời điểm giao đất.

Trên cơ sở quy định của pháp luật và hướng dẫn của Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND phường Hải Dương đã hoàn thiện hồ sơ Quyết định về việc hủy bỏ các Quyết định thu hồi đất và một phần nội dung tại các Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (do UBND thành phố Hải Dương cũ) đã ban hành của 13 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để thực hiện Dự án.

Thực hiện trình tự thủ tục BTHT Quy định tại điều 87 Luật Đất đai 2024, Quyết định 52/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND thành phố Hải Phòng UBND phường tiếp tục triển khai GPMB dự án sử dụng kết quả kiểm kê khối lượng và hồ sơ tài liệu có liên quan thực hiện áp dụng giá bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất tại thời điểm hiện nay và giá thu tiền sử dụng đất tái định cư cùng thời điểm để lập và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ theo quy định…