

Hải Dương, ngày 03 tháng 7 năm 2026

Số: 05 /TTr-KT,HT&ĐT

TỜ TRÌNH

Về việc hủy Quyết định số 4685/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 và Quyết định số 5183/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Hải Dương (cũ) về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty cổ phần du lịch và Thương mại Hải Dương sử dụng đất phi nông nghiệp thuộc diện GPMB dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nội bộ và GPMB Khu đô thị trung tâm thành phố Hải Dương - Khu vực 2 (đợt 1 + đợt 2)

Kính gửi: Chủ tịch UBND phường Hải Dương

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính Phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ về công tác văn thư;

Căn cứ Quyết định số 689/QĐ-UBND ngày 25/02/2026 của UBND thành phố Hải Phòng về việc ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 35/NQ-HĐND ngày 27/10/2023 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Dương về việc quyết định chủ trương đầu tư dự án: Đầu tư

xây dựng tuyến đường nội bộ và GPMB khu đô thị trung tâm thành phố Hải Dương - Khu vực 2;

Căn cứ Quyết định số 2943/QĐ-UBND ngày 07/9/2023 của UBND thành phố Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu 2 thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị trung tâm thành phố Hải Dương (Diamond Land), tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 4093/QĐ-UBND ngày 30/11/2023 của UBND thành phố Hải Dương về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Đầu tư xây dựng tuyến đường nội bộ và GPMB khu đô thị trung tâm thành phố Hải Dương - Khu vực 2;

Căn cứ Quyết định số 4685/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của UBND thành phố Hải Dương về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty cổ phần du lịch và Thương mại Hải Dương sử dụng đất phi nông nghiệp thuộc diện GPMB dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nội bộ và GPMB khu đô thị trung tâm thành phố Hải Dương - Khu vực 2 (đợt 1);

Căn cứ Quyết định số 5183/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Hải Dương về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty cổ phần du lịch và Thương mại Hải Dương sử dụng đất phi nông nghiệp thuộc diện GPMB dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nội bộ và GPMB khu đô thị trung tâm thành phố Hải Dương - Khu vực 2 (đợt 2);

Căn cứ Báo cáo số 66/BC-BQLDA ngày 08/6/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Thạch Khôi về khó khăn vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng đối với Công ty Cổ phần Du lịch và thương mại Hải Dương (*Khách sạn Hoa Hồng*) 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;

Căn cứ Công văn số 6195/SXD-KTQLĐTXD ngày 24/8/2025 của Sở Xây dựng về việc xem xét đề xuất của UBND phường Hải Dương về phương án bồi thường, hỗ trợ tài sản trên đất công trình khách sạn Hoa Hồng;

Căn cứ Công văn 7090/STNMT-KTĐGD ngày 17/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc đề nghị tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong công tác GPMB dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nội bộ và GPMB khu đô thị trung tâm thành phố - Khu vực 2 của UBND phường Hải Dương;

Căn cứ Công văn số 3019/STP- QLXLVPHC&KTĐDTHPL ngày 25/6/2026 của Sở Tư pháp về việc phúc đáp Công văn số 1663/UBND-

KT,HT&ĐT ngày 12/6/2026 của UBND phường Hải Dương;

Căn cứ Kết luận của Chủ tịch UBND phường Hải Dương tại Thông báo số 258/TB-UBND ngày 30/6/2026 tại cuộc họp UBND phường ngày 29/6/2026;

Căn cứ Biên bản cuộc họp ngày 01/7/2026 của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án (*Hội đồng GPMB*) về việc tháo gỡ khó khăn vướng mắc trong công tác thu hồi, bồi thường, hỗ trợ cho Công ty cổ phần du lịch và Thương mại Hải Dương sử dụng đất phi nông nghiệp thuộc diện GPMB dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nội bộ và GPMB khu đô thị trung tâm thành phố Hải Dương - Khu vực 2 (đợt 1 + đợt 2);

Thực hiện hướng dẫn của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 3630/SNNMT-KTĐGD và số 3638/SNNMT-KTĐGD ngày 07/4/2026, UBND phường Hải Dương đã có Công văn số 730/UBND-KT,HT&ĐT ngày 24/3/2026 và số 963/UBND-KT,HT&ĐT ngày 13/4/2026 đề nghị Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Thạch Khê rà soát hồ sơ lập Phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty cổ phần Du lịch và Thương mại Hải Dương (*Khách sạn Hoa Hồng*). Ngày 08/6/2026, UBND phường Hải Dương nhận được Báo cáo số 66/BC-BQLDA ngày 08/6/2026 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Thạch Khê về khó khăn vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng đối với Công ty Cổ phần Du lịch và thương mại Hải Dương (*Khách sạn Hoa Hồng*) 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, trong đó kết quả rà soát các khó khăn, vướng mắc trong công tác GPMB dự án và đề xuất giải quyết được Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Thạch Khê báo cáo cụ thể như sau:

- Về quy trình thực hiện công tác GPMB: Trong cuộc họp lấy ý kiến sau niêm yết công khai về phương án bồi thường hỗ trợ ngày 09/12/2024, Công ty cổ phần Du lịch và thương mại Hải Dương đã có ý kiến chưa đồng thuận về phương án BTHT với lý do phải lập phương án, tính toán bồi thường hỗ trợ cả phần ngầm (*bao gồm cọc BTCT dưới nhà 5 tầng, bể phốt, bể nước ngầm...*) nhưng Hội đồng GPMB Dự án thành phố Hải Dương (cũ) không tổ chức đối thoại trong 60 ngày với Công ty mà đã hoàn thiện hồ sơ trình UBND thành phố Hải Dương phê duyệt phương án trong ngày 09/12/2024 và 31/12/2024 là chưa đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai 2024.

- Về giá trị bồi thường hỗ trợ:

+ Các Quyết định số 4685/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 và số 5183/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Hải Dương (cũ) đã phê duyệt

phương án bồi thường, hỗ trợ bằng giá trị xây mới đối với 11 hạng mục có trong hồ sơ cổ phần hóa năm 2007 theo điểm a khoản 2 Điều 102 Luật Đất đai 2024 là không phù hợp với quy định pháp luật. Do Công ty Cổ phần Du lịch và thương mại Hải Dương tiền thân doanh nghiệp nhà nước và được cổ phần hóa từ năm 2007, tại thời điểm cổ phần hóa đã tính khấu hao tài sản (khoảng 20% đến 60%). Trong quá trình hoạt động, các công trình tiếp tục được tính khấu hao chi phí vào giá trị doanh nghiệp nên phương án bồi thường đã được phê duyệt đối với tài sản vật kiến trúc được bồi thường, hỗ trợ bằng 100% giá trị xây mới là không phù hợp với quy định pháp luật và thực tiễn.

+ Đối với 16 hạng mục công trình không có trong hồ sơ cổ phần hóa, thời điểm xây dựng sau thời gian cổ phần hóa (*từ 2007 đến năm 2013*). Theo hồ sơ công ty cung cấp, các công trình xây dựng này không có giấy phép xây dựng nhưng vẫn được UBND thành phố Hải Dương (cũ) phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ bằng giá trị xây mới tại Quyết định số 5183/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật đất đai năm 2024.

+ Theo ý kiến của Ban Chỉ huy quân sự phường Hải Dương: Phương án đã được UBND thành phố Hải Dương (cũ) phê duyệt chưa có nội dung di chuyển Mốc pháo binh do Ban chỉ huy quân sự phường Hải Dương quản lý.

Để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trên, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Thạch Khê có đề xuất phương án ban hành Quyết định hủy 02 Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ số 4685/QĐ-UBND ngày 09/12/2024, Quyết định số 5183/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Hải Dương (cũ) và giao Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư, Ban QLDA đầu tư xây dựng phường Thạch Khê lập và trình thẩm định phương án mới theo quy định hiện hành.

Ngày 12/6/2026, UBND phường Hải Dương đã có Công văn số 1663/UBND-KT,HT&ĐT gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường và Sở Tư pháp xin ý kiến về cơ sở pháp lý đối với đề xuất nêu trên của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Thạch Khê.

Ngày 17/6/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có Công văn số 7090/SNNMT-KTĐGD phúc đáp, theo đó xác định nhận định của UBND phường Hải Dương sau khi rà soát là phù hợp, có cơ sở theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật về doanh nghiệp và quản lý tài sản cố định. Việc huỷ quyết định hành chính đối với 02 Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ đã ban hành (*Quyết định số 4685/QĐ-UBND ngày 09/12/2024-*

phê duyệt đợt 1, số 5183/QĐ-UBND ngày 31/12/2024- phê duyệt đợt 2) thuộc thẩm quyền quyết định của UBND phường và việc kiểm đếm, lập, phê duyệt lại phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty Cổ phần Du lịch và thương mại Hải Dương được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Ngày 25/6/2026, Sở Tư pháp có Công văn số 3019/STP-QLXLVPHC&KTTDTHPL phúc đáp, theo đó đối chiếu quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ về công tác văn thư thì “Văn bản đã phát hành nhưng có sai sót về nội dung phải được sửa đổi, thay thế bằng văn bản có hình thức tương đương” thì Ủy ban nhân dân phường Hải Dương có cơ sở để xem xét hủy các Quyết định số 4685/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 và số 5183/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 như đề xuất.

Trên cơ sở trên, Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Chủ tịch UBND phường xem xét, Quyết định hủy các Quyết định số 4685/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 và Quyết định số 5183/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Hải Dương (cũ) về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty cổ phần du lịch và Thương mại Hải Dương sử dụng đất phi nông nghiệp thuộc diện GPMB dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nội bộ và GPMB khu đô thị trung tâm thành phố Hải Dương - Khu vực 2 (đợt 1 + đợt 2) với các nội dung như sau:

Điều 1. Hủy các Quyết định số 4685/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 và Quyết định số 5183/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Hải Dương (cũ) về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty cổ phần du lịch và Thương mại Hải Dương sử dụng đất phi nông nghiệp thuộc diện GPMB dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nội bộ và GPMB khu đô thị trung tâm thành phố Hải Dương - Khu vực 2 (đợt 1 + đợt 2).

Lý do hủy: Trình tự, thủ tục chưa đảm bảo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai 2024 (*người có tài sản chưa ký biên bản kiểm đếm, chưa nhất trí kết quả kiểm đếm vì còn thiếu tài sản là phần công trình ngầm - móng cọc bê tông cốt thép, bể nước ngầm, bể phốt; chưa tổ chức đối thoại với người có đất, tài sản thu hồi; chưa ban hành quyết định thu hồi đất trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ*); giá trị bồi thường về tài sản được áp dụng bằng 100% giá trị xây mới của công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương hiện có là không phù hợp với quy định pháp luật và thực tiễn (*hồ sơ cổ phần hoá thoái vốn nhà nước năm 2007 thì tài sản đã tính khấu hao còn từ 20-*

60% giá trị; 16 hạng mục công trình không có trong hồ sơ cổ phần hóa, không có giấy phép xây dựng được phê duyệt bồi thường, hỗ trợ không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 105 Luật đất đai năm 2024); Phương án bồi thường, hỗ trợ được duyệt thiếu một số hạng mục công trình và chưa có phương án di chuyển Mốc pháo binh do Ban chỉ huy quân sự phường Hải Dương quản lý.

Điều 2. Kể từ ngày ban hành Quyết định này, các Quyết định số 4685/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 và Quyết định số 5183/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Hải Dương (cũ) về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ cho Công ty cổ phần du lịch và Thương mại Hải Dương sử dụng đất phi nông nghiệp thuộc diện GPMB dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nội bộ và GPMB khu đô thị trung tâm thành phố Hải Dương - Khu vực 2 (đợt 1 + đợt 2) không còn giá trị pháp lý.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND&UBND phường, Trưởng phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng phường Thạch Khôi, Trưởng các phòng, ban, đơn vị liên quan và Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Vậy phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND phường Hải Dương xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: HS, KT, HT&ĐT (Thắng).

TRƯỞNG PHÒNG

Lê Thanh Tùng