

BIÊN BẢN

Về nguồn gốc sử dụng đất, diện tích, loại đất, tài sản trên đất và phương án bồi thường hỗ trợ đối với Công ty Cổ phần Du lịch và thương mại Hải Dương (Khách sạn Hoa Hồng) thuộc diện GPMB thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nội bộ và GPMB khu đô thị trung tâm thành phố - Khu vực 2.

Hôm nay, vào hồi 14 giờ 00 phút, ngày 26 tháng 8 năm 2026, tại phòng họp nhà D3, Trụ sở HĐND&UBND phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng, Hội đồng GPMB dự án phường tiến hành họp xét duyệt về nguồn gốc đất và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất khi thực hiện các dự án, cụ thể như sau:

Thành phần tham dự gồm:

I. HỘI ĐỒNG BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ DỰ ÁN:

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. Bà Nguyễn Thị Hoa | - Phó Chủ tịch UBND phường – Chủ trì; |
| 2. Ông Lê Thanh Tùng | - Trưởng phòng XD,NN&MT; |
| 3. Ông Nông Văn Thùy | - Phó Trưởng phòng XD,NN&MT; |
| 4. Ông Quang Văn Quyết | - Phó Trưởng phòng XD,NN&MT; |
| 5. Ông Nguyễn Nghĩa | - Phó Trưởng phòng Kinh tế; |
| 6. Ông Nguyễn Thành Trung | - Phó Trưởng ban KTNS HĐND; |
| 7. Ông Phạm Xuân Hùng | - Phó Chủ tịch UBMT TQ Việt Nam phường; |
| 8. Ông Nguyễn Bá Thắng | - Chuyên viên phòng XD,NN&MT; |
| 9. Ông Tăng Tự Tiến | - Chuyên viên phòng XD,NN&MT; |
| 10. Ông Bùi Đức Trung | - Chuyên viên phòng XD,NN&MT; |
| 11. Ông Hà Mạnh Thái | - Tổ trưởng tổ dân phố 16; |
| 12. Ông Nguyễn Trần Luận | - TP. GPMB-BQLDA ĐTXD Thạch Khôi; |
| 13. Lê Việt Cường | - Cv GPMB-BQLDA ĐTXD Thạch Khôi; |
| 14. Ông Lê Huy Thông | - Cv GPMB-BQLDA ĐTXD Thạch Khôi; |

II. Nội dung:

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; Luật 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 ngày 29 tháng 6 năm 2024 của Quốc Hội;

Căn cứ 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; Nghị định số

102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ về việc 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; Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Quyết định số 171/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng 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;

Căn cứ Quyết định số 17/2026/QĐ-UBND ngày 17/3/2026 của UBND thành phố Hải Phòng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 ban hành kèm theo Quyết định số 171/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của UBND thành phố;

Căn cứ Quyết định số 196/2025/QĐ-UBND ngày 24/10/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc 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; Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 06/02/2026 của UBND thành phố Hải Phòng ban hành Đơn giá bồi thường thiệt hại cây trồng, vật nuôi là thủy sản và vật nuôi khác khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng; Quyết định số 1133/QĐ-UBND ngày 28/3/2026 của UBND thành phố Hải Phòng sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 06/02/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Đơn giá bồi thường thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Thực hiện Thông báo số 58/TB-UBND ngày 26/02/2026 của UBND phường Hải Dương về việc 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.

Theo Báo cáo số 25/BC-XDNNMT ngày 22/8/2026 của Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường Hải Dương về việc nguồn gốc sử dụng đất, quá trình hình thành tài sản các công trình Khách sạn Hoa Hồng của Công ty Cổ phần Du lịch và thương mại Hải Dương thuộc diện GPMB thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nội bộ và GPMB khu đô thị trung tâm thành phố - Khu vực 2.

Theo Báo cáo số 120/BC-BQLDA ngày 26/8/2026 Của Ban QLDA đầu tư xây dựng phường Thành Đông về nguồn gốc, quá trình hình thành tài sản và đề xuất phương án bồi thường hỗ trợ đối với các hạng mục tài sản của Công ty Cổ phần Du lịch và thương mại Hải Dương (Khách sạn Hoa Hồng) thuộc diện GPMB thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nội bộ và GPMB khu đô thị trung tâm thành phố - Khu vực 2;

Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phường Hải Dương họp thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án, cụ thể như sau:

I. Về nguồn gốc sử dụng đất, quá trình hình thành tài sản

1. Về hiện trạng sử dụng đất.

- Theo Trích lục Bản đồ địa chính thu hồi đất (*do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hải Dương lập ngày 22/3/2024*): Tại thửa đất 162, tờ bản đồ số 15, loại đất “TMD”, diện tích 8.503,1m².

2. Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất.

- Công ty CP Du lịch và thương mại Hải Dương tiền thân là Doanh nghiệp Nhà nước. Đến tháng 06/2007, UBND tỉnh Hải Dương ban hành Quyết định số 2314/QĐ-UBND về việc Phê duyệt phương án xử lý tồn tại về tài chính và điều chỉnh phương án cổ phần hóa DNNN - Công ty Du lịch Khách sạn Hải Dương. Trong đó: Nhà nước chiếm 54,36% vốn điều lệ và chuyển tên thành Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hải Dương. Đến ngày 25/05/2012, theo Giấy xác nhận giữa Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước SCIC và các bên liên quan trong việc bán cổ phần của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hải Dương. Như vậy, đã hoàn tất việc mua toàn bộ số cổ phần của Nhà nước và hoàn thành Cổ phần hóa 100%.

- Công ty cổ phần Du lịch và Thương mại Hải Dương sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm; Được UBND tỉnh Hải Dương (cũ) cấp GCN số CD 447545, ngày 04/3/2016, tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 15 phường Quang Trung, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (*nay là phường Hải Dương, thành phố Hải Phòng*), diện tích 8.503,1m²;

+ Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ (*Làm Văn phòng Công ty và kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí*);

+ Thời hạn sử dụng: 25 năm (*đến ngày 02/02/2032*);

+ Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

3. Diện tích, loại đất thu hồi.

- Diện tích đang quản lý sử dụng: 8.503,1m²;

- Loại đất: Đất thương mại dịch vụ “TMD” đã được cấp GCN số CD 447545 ngày 04/3/2016 (*Thời hạn sử dụng đất đến 02/02/2032*);

- Diện tích thu hồi: 8.488,2m²,

- Diện tích còn lại: 14,9m² (8.503,1-8.488,2) đất “TMD” đã được cấp GCN.

4. Tài sản hình thành trên đất.

- Đối với nguồn gốc, quá trình hình thành tài sản gồm 29 công trình đã được kiểm đếm, đo vẽ, xác định giữ nguyên theo Báo cáo số 154/BC-GPMB ngày 16/5/2025 của Ban Giải phóng mặt bằng thành phố Hải Dương (cũ) và Biên bản họp Hội đồng GPMB thành phố Hải Dương (cũ) ngày 16/5/2025 về nguồn gốc, quá trình hình thành tài sản gắn liền với đất và đề xuất phương án bồi thường hỗ trợ đối với các công trình Khách sạn Hoa Hồng thuộc quản lý, sử dụng của Công ty cổ phần Du lịch và Thương mại Hải Dương thuộc diện GPMB thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nội bộ và GPMB khu đô thị trung tâm thành phố – khu vực 2, cụ thể như sau:

STT	Hạng mục công trình hiện trạng	Trong cổ phần hoá	Trong trích lục đo vẽ 2013	Ghi chú
1	Công trình số 1 (Nhà khung thép mái tôn)		x	
2	Công trình số 2 (Nhà 1 tầng, tường xây gạch, mái tôn)		x	
3	Công trình số 3 (Nhà 1 tầng, tường xây gạch, mái BTCT)	x	x	
4	Công trình số 4 (nhà 1 tầng, tường xây gạch chỉ, mái fibroXM)	x	x	
5	Công trình số 5 (Nhà 2 tầng, mái BTCT)	x	x	
6	Công trình số 6 (Nhà mái ngói, tường xây gạch)	x	x	
7	Công trình số 7 (Nhà 1 tầng, tường xây gạch)	x	x	
8	Công trình số 8 (Nhà 1 tầng, tường xây gạch, mái fibroXM)	x	x	

STT	Hạng mục công trình hiện trạng	Trong cổ phần hoá	Trong trích lục đo vẽ 2013	Ghi chú
9	Công trình số 9 (Nhà 1 tầng, tường xây gạch, mái tôn)	x	x	
10	Công trình số 10 (Nhà 1 tầng mái tôn, tường xây gạch chỉ)		x	Trong hồ sơ CPH năm 2013 là Nhà sản xuất bia hơi (đã hỏng và phá dỡ), Hiện trạng công ty xây dựng lại sau CPH;
11	Công trình số 11 (Nhà 1 tầng, mái BTCT, tường xây gạch)		x	Xây dựng từ trước thời điểm CPH nhưng không đưa vào hồ sơ CPH năm 2007 để tính giá trị
12	Công trình số 12 (Nhà 1 tầng, mái tôn, tường xây gạch)		x	
13	Công trình số 13 (Nhà mái fibroXM, tường xây gạch)		x	
14	Công trình số 14 (Nhà mái tôn, tường xây gạch)		x	
15	Công trình số 15 (khung thép, mái tôn)			
16	Công trình số 16 (Nhà mái BTCT, tường xây gạch)		x	
17	Công trình số 17 (Nhà mái tôn, tường xây gạch)		x	
18	Công trình số 18 (Nhà mái tôn, tường xây gạch)		x	
19	Công trình số 19 (Nhà mái tôn, tường xây gạch)		x	

STT	Hạng mục công trình hiện trạng	Trong cổ phần hoá	Trong trích lục đo vẽ 2013	Ghi chú
20	Công trình số 20 (Nhà mái tôn, tường xây gạch)		x	Có trước thời điểm CPH nhưng không được đưa vào tính giá trị CPH, do cá nhân tự xây dựng nhưng diện tích nhỏ, hiện trạng đã xây dựng thêm
21	Công trình số 21 (Nhà mái tôn, tường xây gạch)		x	Có trước thời điểm CPH nhưng không được đưa vào tính giá trị CPH, do cá nhân tự xây dựng nhưng diện tích nhỏ, hiện trạng đã xây dựng thêm
22	Công trình số 22 (Nhà khung BTCT, xây gạch, mái tôn)		x	
23	Công trình số 23 (Nhà mái tôn, tường xây gạch chỉ)	x		
24	Công trình số 24 (Sảnh nhà khách sạn, xây gạch)		x	Sảnh khách sạn 5 tầng, cải tạo thêm sau thời điểm CPH.
25	Công trình số 25 (Nhà 5 tầng tường xây gạch, mái BTCT)	x	x	
26	Công trình số 26 (Nhà 1 tầng, mái BTCT, tường xây gạch)	x	x	
27	Công trình số 27 (Nhà mái tôn, tường xây gạch)		x	
29	Công trình số 28 (sân bê tông đá dăm)	x	x	
29	Công trình số 29 (tường rào)	x	x	

* Đối với các công trình số 1, 2, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 27 hiện trạng có trong hồ sơ đo vẽ năm 2013, Công ty CP Du lịch và thương mại Hải Dương có Tờ trình số 83 DL/TM ngày 04/7/2007 đề nghị UBND tỉnh Hải Dương, Sở Thương mại - Du lịch tỉnh Hải Dương, Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương xem xét giải quyết cho tiến hành xây dựng và có ý kiến chỉ đạo của đồng chí PCT UBND tỉnh Hải Dương trước đây chuyển UBND thành phố Hải Dương (cũ) xem xét, cấp giấy phép xây dựng tạm thời theo quy định. Tuy nhiên, qua rà soát, Công ty cũng không cung cấp được giấy phép xây dựng tạm nên cũng không xác định được các công trình được cấp phép.

* Đối với công trình số 15 hiện trạng, không có trong hồ sơ đo vẽ năm 2013. Công ty không cung cấp được hồ sơ giấy phép xây dựng.

* Tài sản kiểm kê bổ sung ngày 28/7/2026.

(1) Các hạng mục: Chống nóng mái nhà số 5, trần trạch cao nhà số 25, hệ thống thoát nước ngoài nhà; Hệ thống cấp điện ngoài nhà; hệ thống chống sét nhà số 5, nhà số 25 ... là hạng mục phụ trợ kèm theo các công trình có trong hồ sơ cổ phần hóa.

(2) Các hạng mục công trình ngầm: Hiện trạng không kiểm tra xác định được, do vậy khi phá dỡ sẽ được kiểm kê xác định bổ sung và lập phương án bồi thường, hỗ trợ bổ sung.

II. Về đề xuất phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

1. Về đất: Theo khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai năm 2024.

- Thu hồi và không bồi thường, hỗ trợ đối với 8.488,2m² đất “TMD” đã được cấp GCN nằm trong ranh giới GPMB thực hiện dự án;

- Đề nghị thu hồi và không bồi thường, hỗ trợ đối với 14,9m² đất “TMD” còn lại đã được cấp GCN nằm ngoài ranh giới GPMB thực hiện dự án (*nằm rải rác tại các vị trí còn lại, không có đường đi và không đủ điều kiện hình thành thửa đất mới để tiếp tục sử dụng*).

2. Về chi phí đầu tư vào đất: Theo khoản 2 Điều 107 Luật Đất đai năm 2024.

- Không bồi thường Đất Công ty CP Du lịch và thương mại Hải Dương “Khách sạn Hoa Hồng” sử dụng có nguồn gốc từ doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa. Như vậy chi phí đầu tư vào đất có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước.

- Công ty không cung cấp được các hồ sơ giấy tờ chứng minh đã chi phí đầu tư vào đất sau thời điểm cổ phần hóa doanh nghiệp.

- Do vậy đề xuất không bồi thường chi phí đầu tư vào đất.

3. Về tài sản, vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên đất.

(1) Về giá trị nguyên giá tài sản các công trình khách sạn Hoa Hồng

Đề xuất Hội đồng GPMB dự án sử dụng “Hồ sơ bản vẽ hiện trạng các công trình khách sạn Hoa Hồng” và “Hồ sơ dự toán các công trình khách sạn Hoa Hồng” do Trung tâm tư vấn thiết kế, quy hoạch và giám định chất lượng công trình xây dựng lập và được Công ty Cổ phần tư vấn và xây dựng Hòa Bình HD thẩm tra theo báo cáo

thẩm tra số 2012/TT-HB ngày 20/12/2025 làm kết quả để tính toán phương án bồi thường hỗ trợ. (Đơn giá đã được tính toán theo Quyết định 196/2025/QĐ-UBND ngày 24/10/2025 của UBND thành phố Hải Phòng)

(2). Về phương án bồi thường hỗ trợ.

* Đối với các công trình có trong hồ sơ CPH năm 2007, năm xây dựng xác định theo hồ sơ cổ phần hóa gồm các công trình số 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 23, 25, 26, 28, 29:

Căn cứ Điều 4 Quyết định số 171/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng 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;

Căn cứ Công văn số 10577/ SNNMT-KTĐGD ngày 19/8/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng về việc phúc đáp, hướng dẫn tháo gỡ 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.

Bồi thường bằng tổng giá trị hiện có và khoản tiền tính bằng tỷ lệ phần trăm theo giá trị hiện có của nhà, công trình đó.

Trường hợp nhà, công trình xây dựng khác có mức bồi thường tính theo công thức trên mà nhỏ hơn 30% giá trị xây dựng mới của nhà, công trình nhưng đang sử dụng ổn định thì được bồi thường bằng 30% giá trị xây dựng mới theo đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành.

Đối với nhà, công trình xây dựng khác đã hết khấu hao nhưng đang sử dụng ổn định thì được bồi thường bằng 20% giá trị xây dựng mới theo đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành; trường hợp nhà, công trình xây dựng khác đã hết khấu hao nhưng không còn sử dụng thì không được bồi thường.

(Công ty CP Du lịch và thương mại Hải Dương đã có văn bản số 22.11/VB-DLTMHD ngày 22/11/2024 xác định các công trình trên đang sử dụng ổn định)

Thời gian sử dụng xác định theo hồ sơ cổ phần hóa năm 2007 đến thời điểm có Thông báo thu hồi đất số 115/TB-UBND ngày 20/5/2024 của UBND thành phố Hải Dương.

Thời gian khấu hao áp dụng theo Văn bản số 6548/CV-LS ngày 22/11/2024 của UBND thành phố Hải Phòng hướng dẫn việc bồi thường nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng *(Theo hướng dẫn tại Công văn số 10577 ngày 19/8/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng về việc phúc đáp, hướng dẫn tháo gỡ 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).*

Đơn giá tính toán theo quyết định số 196/2025/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND thành phố Hải Phòng.

- Công trình số 24 hiện trạng là tam cấp sảnh nhà khách sạn 5 tầng (*sảnh nhà khách sạn là công trình gắn liền với nhà khách sạn 5 tầng, không tách rời*). Hội đồng GPMB thành phố Hải Dương (cũ) trước đây xác định có sửa chữa cải tạo nên không đưa vào hạng mục công trình trước thời điểm Cổ phần hóa là chưa chính xác. Mặt khác, qua kiểm tra danh mục hồ sơ cổ phần hóa năm 2007, nhà 5 tầng có tổng diện tích sàn là 4.420m², lớn hơn tổng diện tích hiện trạng công trình 24+25 được đơn vị tư vấn đo vẽ là 4.176,94m². Do vậy, xác định công trình 24 gắn liền với công trình số 25, có trong hồ sơ Cổ phần hóa năm 2007. Giá trị tính hỗ trợ xác định theo công trình số 25.

* Đối với các công trình không có trong hồ sơ CPH năm 2007, gồm các công trình số 1, 2, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 27 (*có trong Trích lục đo vẽ bổ sung tài sản gắn liền với đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương ký xác nhận ngày 15/5/2013*).

Công ty CP Du lịch và thương mại Hải Dương có tờ trình số 83 DL/TM ngày 04/7/2007 đề nghị UBND tỉnh Hải Dương, Sở Thương mại - Du lịch tỉnh Hải Dương, Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương xem xét giải quyết cho tiến hành xây dựng và có ý kiến chỉ đạo của đồng chí PCT UBND tỉnh Hải Dương trước đây chuyển UBND thành phố Hải Dương (cũ) xem xét, cấp giấy phép xây dựng tạm thời theo quy định. Tuy nhiên, qua rà soát, Công ty chưa được UBND thành phố Hải Dương (cũ) cấp giấy phép xây dựng tạm thời, Công ty cũng không cung cấp được giấy phép xây dựng tạm. Do vậy, các công trình xây dựng không đủ điều kiện bồi thường hỗ trợ theo khoản 2 điều 105 Luật Đất đai 2024.

Hỗ trợ theo điểm b khoản 7 điều 9 Quyết định 17/2026/QĐ-UBND ngày 17/3/2026 của UBND thành phố Hải Phòng.

- Xác định thời gian bắt đầu xây dựng theo đề xuất tại Tờ trình số 83 DL/TM ngày 04/7/2007 và thời điểm hoàn thành công trình tại Trích lục đo vẽ bổ sung tài sản gắn liền với đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương ký xác nhận ngày 15/5/2013, thời gian được tính từ 2007 đến 2013 do vậy lấy thời gian trung bình hoàn thiện các công trình là năm 2010 tính đến thời điểm có thông báo thu hồi đất số 115/TB-UBND ngày 20/5/2024 của UBND thành phố Hải Dương (cũ) làm căn cứ tính khấu hao tài sản, xác định giá trị hiện có của công trình (*do Công ty không cung cấp thời gian hoàn thành các công trình trên*); Thời gian khấu hao áp dụng theo Văn bản số 6548/CV-LS ngày 22/11/2024 của UBND thành phố Hải Phòng hướng dẫn việc bồi thường nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng; Đơn giá tính toán theo quyết định số 196/2025/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND thành phố Hải Phòng.

- Đối với Công trình số 15 (mái tôn, cột kèo sắt): hiện trạng, không có trong hồ sơ đo vẽ năm 2013. Công ty không cung cấp được hồ sơ giấy phép xây dựng, cũng không kê khai thời điểm xây dựng, không đủ điều kiện bồi thường theo khoản 2 Điều 105 Luật Đất đai 2024; Được hỗ trợ khoản 7 Điều 9 Quyết định số

17/2026/QĐ-UBND ngày 17/3/2026 của UBND thành phố Hải Phòng, cụ thể:

+ Trường hợp công trình được xác định xây dựng trước 01/7/2014, thời gian khấu hao theo Văn bản số 6548/CV-LS ngày 22/11/2024 của UBND thành phố Hải Phòng là 10 năm, tính đến thời điểm có thông báo thu hồi đất năm 2024 đã hết khấu hao, nên giá trị hỗ trợ bằng không;

+ Trường hợp công trình được xác định xây dựng sau 01/7/2014 thì không được hỗ trợ.

Do vậy, đề xuất không bồi thường hỗ trợ đối với công trình số 15.

- Đối với công trình số 11: hiện trạng xây dựng từ trước thời điểm CPH nhưng không đưa vào hồ sơ CPH năm 2007 để tính giá trị. Do vậy theo Công văn số 6195/SXD-KTQLĐTXD ngày 24/8/2025 của Sở Xây dựng không bồi thường hỗ trợ.

(3). Đối với cây cối, hoa màu trên đất

Bồi thường hỗ trợ theo đơn giá tại Quyết định số 1133/QĐ-UBND ngày 28/3/2026 quy định về Sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 06/02/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại đối với cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

4. Hỗ trợ sản xuất kinh doanh và ngừng việc cho người lao động:

- Hỗ trợ sản xuất kinh doanh: Không hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ.

- Hỗ trợ ngừng việc cho người lao động: Theo quy định tại khoản 4 Điều 20 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ, không hỗ trợ do không đủ điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ.

5. Thưởng tiền độ.

- Thực hiện theo khoản 2 Điều 15 Quyết định 171/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng.

6. Bồi thường chi phí di chuyển tài sản.

- Thực hiện theo Điều 8 Quyết định 171/2025/QĐ-UBND ngày 24/9/2025 của UBND thành phố Hải Phòng.

7. Về việc bố trí quỹ đất mới để tiếp tục kinh doanh.

Theo hướng dẫn của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 10577/SNNMT-KTĐGD ngày 19/8/2026:

- Pháp luật đất đai hiện hành tuy có quy định việc bồi thường bằng đất hoặc bằng tiền đối với đất đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 95 Luật Đất đai (đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê) nhưng không có quy định bắt buộc Nhà nước phải bồi thường bằng đất như việc tái định cư đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc đất cơ sở tôn giáo. Đất Công ty Cổ phần Du lịch và thương mại Hải Dương đang sử dụng trong khu vực

thực hiện Dự án trên địa bàn phường Hải Dương (*khu Khách sạn Hoa Hồng*) là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, không đủ điều kiện được bồi thường về đất. Pháp luật đất đai hiện nay có quy định khi thu hồi đất thuê của doanh nghiệp đang còn thời hạn thuê mà doanh nghiệp có nguyện vọng tiếp tục sản xuất, kinh doanh thì được Nhà nước tạo điều kiện, cho thuê đất mới không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất nhưng cũng không có quy định bắt buộc Nhà nước phải bố trí quỹ đất khác để bồi thường.

- Đối với 02 vị trí Công ty đang đề xuất (tại trụ sở Chi nhánh Ngân hàng Nhà nước tỉnh Hải Dương-số 83, đường Bạch Đằng và trụ sở Hội Nông dân tỉnh-đường Trường Chinh), theo báo cáo của Trung tâm Phát triển quỹ đất hiện nay UBND thành phố đã điều chuyển, sắp xếp, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý, đang lập phương án khai thác cho thuê ngắn hạn. Theo định hướng chung của thành phố đối với 02 khu đất này và nhiều khu đất khác có lợi thế, giá trị thương mại cao sẽ được sử dụng cho các dự án trọng điểm nhằm khai thác tối đa nguồn lực đất đai, mang lại hiệu quả kinh tế. Do đó, không có cơ sở để các sở, ngành thống nhất đề xuất địa điểm này cho Công ty được thuê.

- Hiện, trên địa bàn phường Hải Dương không có sẵn quỹ đất thích hợp hoặc có các chỉ tiêu đất sản xuất, kinh doanh trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt để giới thiệu cho Công ty, đề nghị Công ty chủ động tìm địa điểm phù hợp hoặc tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. UBND phường Hải Dương sẽ phối hợp, báo cáo UBND thành phố, các Sở ngành hỗ trợ Doanh nghiệp tiếp cận quỹ đất mới nhanh chóng, giảm thiểu tối đa chi phí và thủ tục hành chính.

III/ Kết luận của Hội đồng GPMB dự án:

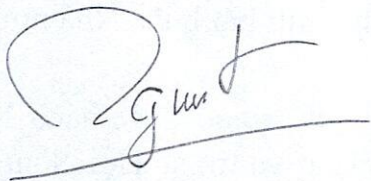
(1) Thống nhất phương án thu hồi 8.503,1m²(8.488,2+14,9) đất “TMD” của Công ty CP Du lịch và thương mại Hải Dương, trong đó: gồm 8.488,2m² đất đã được cấp GCN nằm trong ranh giới GPMB thực hiện dự án và 14,9m² đất đã được cấp GCN nằm ngoài ranh giới GPMB thực hiện dự án (*nằm rải rác tại các vị trí còn lại, không có đường đi và không đủ điều kiện hình thành thửa đất mới để tiếp tục sử dụng*).

(2) Thống nhất với nội dung đề xuất phương án bồi thường, hỗ trợ của Ban QLDA đầu tư xây dựng phường Thạch Khôi. Đồng thời giao Ban QLDA đầu tư xây dựng phường Thạch Khôi lập dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ về tài sản vật kiến trúc, cây cối hoa màu; Tổ chức công khai, hoàn thiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình thẩm định phê duyệt dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

(3) Giao Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường phường tổng hợp phương án bồi thường, hỗ trợ và phương án thu hồi đất, tham mưu UBND phường Hải Dương báo cáo UBND thành phố về việc phương án thu hồi toàn bộ diện tích 8.503,1m² đất “TMD” do UBND tỉnh Hải Dương (cũ) đã cấp cho Công ty CP Du lịch và thương mại Hải Dương và tổng giá trị bồi thường, hỗ trợ theo dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ do Ban QLDA đầu tư xây dựng phường Thạch Khôi lập.

Biên bản được lập xong vào lúc giờ 00 phút cùng ngày, đọc lại cho mọi người cùng nghe và thống nhất ký tên./.

THỦ KÝ



Nguyễn Bá Thắng

CHỦ TOẠ

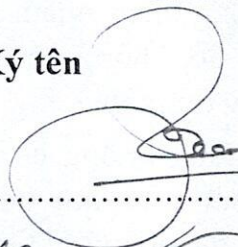
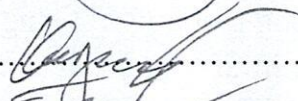
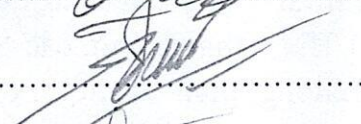
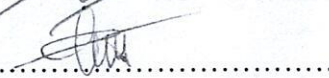
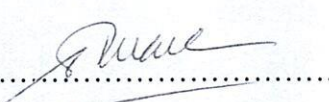
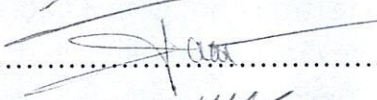
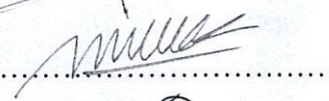
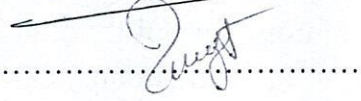
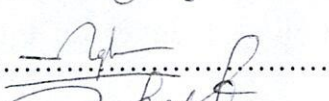
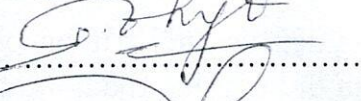
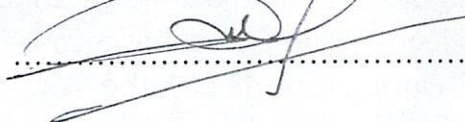


**Phó Chủ tịch UBND phường
Nguyễn Thị Hoa**

THÀNH VIÊN THAM DỰ

Ký tên

Ghi rõ họ tên

	1. Thanh Tuyền
	Nguyễn Thị Hoa
	Nguyễn Thị Hương
	Tăng Tiến Tuấn
	Nguyễn Trần Luân
	Lê Việt Cường
	Lê Huy Thông
	Hà Mạnh Thảo
	Bùi Đức Trung
	Nguyễn Nghĩa
	Phạm Xuân Hùng
	Nguyễn Thị Lệ