UỶ BAN NHÂN DÂN **PHƯỜNG THẠCH KHÔI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:4680 /UBND-BQLDA	*Thạch Khôi, ngày* 04 *tháng 11 năm 2026*

V/v trả lời đơn đề nghị của 32 hộ gia đình, cá nhân thuộc diện GPMB thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Phú Quý (Goldenland), thành phố Hải Dương (Giai đoạn 1)

Kính gửi:

- 32 hộ gia đình, cá nhân thuộc diện Giải phóng mặt bằng Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Phú Quý (Goldenland), thành phố Hải Dương – Giai đoạn 1.
- Địa chỉ: TDP Phú Tảo, phường Thạch Khôi, thành phố Hải Phòng.

Ngày 26/10/2026, Ủy ban nhân dân phường Thạch Khôi nhận được Văn bản của Thường trực HĐND thành phố Hải Phòng về việc chuyển đơn kiến nghị của tập thể 32 hộ dân khu bờ sông Trần Nội, Đồng Si, Tổ dân phố Phú Tảo thuộc diện thu hồi GPMB thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Phú Quý (Goldenland), thành phố Hải Dương (Giai đoạn 1) với các nội dung sau:

1. Các hộ không nằm trong diện tích đất quy hoạch Dự án nhưng bị ảnh hưởng trực tiếp, không được lấy ý kiến trước khi UBND tỉnh Hải Dương (cũ) phê duyệt quy hoạch.

2. Ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư không có phần bồi thường đất phía trước cho các hộ, đề nghị thu hồi phần đất phía giáp kênh Đoàn Thượng thì bồi thường phần đất phía trước cho các hộ.

3. Đề nghị họp, thực hiện thu hồi đất với các hộ có chung pháp lý vào cùng 1 đợt, việc chia nhỏ các hộ họp áp giá bồi thường khuất tất, không minh bạch.

Sau khi kiểm tra, rà soát hồ sơ, UBND phường Thạch Khôi trả lời kiến nghị của 32 hộ gia đình, cá nhân thuộc diện GPMB thực hiện Dự án như sau:

1. Đối với nội dung các hộ không nằm trong diện tích đất quy hoạch Dự án nhưng bị ảnh hưởng trực tiếp, không được lấy ý kiến trước khi UBND tỉnh Hải Dương (cũ) phê duyệt quy hoạch.

Dự án Khu đô thị Phú Quý (Goldenland), thành phố Hải Dương – giai đoạn 1 đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 96/QĐ-UBND ngày 09/01/2015; điều chỉnh quy hoạch tại Quyết định số 3975/QĐ-UBND ngày 20/12/2017 và điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại Quyết định số 724/QĐ-UBND ngày 20/03/2020.

Dự án đã được UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án, điều chỉnh dự án tại các Quyết định số 3768/QĐ-UBND ngày 12/10/2018; Quyết định số

1199/QĐ-UBND ngày 08/05/2020; Quyết định số 1427/QĐ-UBND ngày 05/06/2020; Quyết định số 796/QĐ-UBND ngày 12/04/2022; Quyết định số 1029/QĐ-UBND ngày 02/05/2024. Trong đó Liên danh Công ty TNHH Tập đoàn Quang Giáp và Công ty TNHH Đức Dương (thành viên đứng đầu liên danh: Công ty TNHH Tập Đoàn Quang Giáp) là nhà đầu tư thực hiện hiện dự án với diện tích 49,812ha.

Dự án được UBND thành phố Hải Dương (cũ) ban hành Thông báo thu hồi đất số 833/TB-UBND ngày 01/11/2018, kèm theo trích lục và đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500 số 01-2018; 02-2018; 03-2018; 04-2018 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương ký duyệt ngày 29/6/2018. Trong đó các hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi thực hiện Dự án dọc bờ kênh Đoàn Thượng thuộc trích lục và đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500 số 03-2018; 04-2018.

2. Đối với nội dung ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư không có phần bồi thường đất phía trước cho các hộ, đề nghị thu hồi phần đất phía giáp kênh Đoàn Thượng thì bồi thường phần đất phía trước cho các hộ.

Căn cứ điểm d, khoản 3 điều 62 Luật Đất đai 2013 trước đây và khoản 27, điều 79 Luật Đất đai 2024 hiện hành, Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Phú Quý (Goldeland), thành phố Hải Dương – giai đoạn 1 là Dự án thuộc diện **Nhà nước thu hồi đất** để để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Do vậy, chế độ chính sách bồi thường hỗ trợ tái định cư được thực hiện trên các quy định của pháp luật hiện hành.

Đối với các hộ gia đình, cá nhân đủ điều kiện được tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất, ngày 30/5/2026, Hội đồng BTHT TĐC đã tổ chức xét duyệt công khai và công khai phương án giao đất tái định cư đối với các hộ gia đình, cá nhân trên cơ sở đáp ứng các điệu kiện theo quy định của pháp luật hiện hành: Phải di chuyển chỗ ở; Bị thu hồi hết đất ở hoặc diện tích đất ở còn lại sau thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của UBND thành phố về diện tích tối thiểu; Không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn xã, phường nơi có đất thu hồi.

Trong các ngày 29/8/2026, 05/9/2026, 23/9/2026, Hội đồng BTHT TĐC đã mời các hộ gia đình để tổ chức bốc thăm lô đất Tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất tại điểm dân cư Lễ Quán cho các hộ gia đình cá nhân đủ điều kiện giao đất. Các hộ gia đình cá nhân đã chấp hành bốc thăm lô đất tái định cư và giao đất có thu tiền sử dụng đất. Riêng trường hợp ông Tăng Văn Tới (Tăng Văn Đến) không chấp hành bốc thăm, Hội đồng BTHT TĐC Dự án đã bốc thăm ấn định dưới sự chứng kiến và giám sát của đại diện MTTQ và các đoàn thể chính trị xã hội làm cơ sở lập phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư.

Đối với phần đất phía trước giáp Khu đô thị Phú Quý mà các hộ đang có kiến nghị được đền bù thuộc phần diện tích đất nông nghiệp đã thực hiện xong công tác GPMB.

+ Căn cứ khoản 5 điều 86 Luật Đất đai 2024:

"5. Đất đã thu hồi theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật này mà chưa giao, chưa cho thuê sử dụng tại khu vực đô thị thì giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, khai thác, sử dụng; tại khu vực nông thôn thì giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý"

+ Căn cứ khoản 8 điều 87 Luật Đất đai 2024:

"8. Tổ chức phát triển quỹ đất, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý đất đã được thu hồi trong khi chưa giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 5 Điều 86 của Luật này."

Như vậy, đối với phần diện tích đất đã GPMB của Dự án, chưa sử dụng phía trước thửa đất của các hộ được giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý.

+ Căn cứ điểm a khoản 1 điều 125 Luật Đất đai 2024 về Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất:

"1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a. Dự án đầu tư sử dụng đất từ quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 124 và Điều 126 của Luật này;"

+ Điểm e khoản 1 điều 217 Luật Đất đai 2024 quy định:

"e) Đất do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý;"

Như vậy, theo quy định của pháp luật về đất đai, phần diện tích đất này do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý. Khi giao đất có thu tiền sử dụng đất phải thực hiện thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, trên cơ sở đề xuất nguyện vọng của các hộ gia đình cá nhân dọc tuyến kênh về việc được thu hồi phần đất giáp kênh thì được giao phần đất kéo kéo dài phía trước thửa đất của các hộ.

Để có cơ sở báo cáo UBND thành phố Hải Phòng, các Sở ngành xem xét. Ngày 10/7/2026, UBND phường Thạch Khôi đã tổ chức Hội nghị lấy ý kiến đối với 55 hộ dọc tuyến kênh về việc xử lý xen kẹp đối với phần đất phía trước của các hộ và hợp thửa với phần đất còn lại sau khi thu hồi thực hiện Dự án.

Do việc xử lý xen kẹp đối với phần đất phía trước và hợp thửa với phần đất còn lại sau khi thu hồi thực hiện Dự án của các hộ sẽ khiến cho các thửa của các hộ dọc bờ kênh sẽ có đường vào là bờ kênh Đoàn Thượng – Thạch Khôi sau khi thực hiện Dự án. Do vậy, cần sự thống nhất đồng ý của 100% các hộ gia đình cá nhân làm cơ sở báo cáo UBND thành phố, các Sở ngành cho phép thực hiện.

Trong các ngày 08/8/2026, 22/10/2026 UBND phường Thạch Khôi đã có báo cáo số 521/BC-UBND và 752/BC-UBND gửi UBND thành phố Hải Phòng,

các Sở ngành xem xét đề xuất về việc xử lý xen kẹp, giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá đối với các hộ gia đình, cá nhân có đất thu hồi dọc tuyến kênh Đoàn Thượng – Thạch Khôi.

Việc thực hiện bồi thường hỗ trợ tái định cư đối với các hộ hoàn toàn tách biệt với việc giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với phần đất phía trước theo nguyện vọng của các hộ. Việc giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với phần đất phía trước của các hộ, UBND phường Thạch Khôi sẽ triển khai thực hiện sau khi có ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố Hải Phòng.

3. Đề nghị họp, thực hiện thu hồi đất với các hộ có chung pháp lý vào cùng 1 đợt, việc chia nhỏ các hộ họp phương án áp giá bồi thường khuất tất, không minh bạch.

Thực hiện Thông báo số 833/TB-UBND ngày 01/11/2018 của UBND thành phố Hải Dương về việc thu hồi đất thực hiện Dự án, Ban Giải phóng mặt bằng thành phố (cũ) đã phối hợp với UBND phường Thạch Khôi (cũ) tiến hành niêm yết công khai, kiểm đếm tài sản trên đất đối với các hộ gia đình cá nhân thuộc diện GPMB Dự án.

Căn cứ Nghị quyết 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định đối với các trường hợp đã ban hành Thông báo thu hồi đất trước ngày 01/8/2024 chưa ban hành Quyết định thu hồi đất trước ngày 01/01/2026 thì cơ quan có thẩm quyền ban hành Thông báo thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai. Ngày 02/3/2026, UBND phường Thạch Khôi đã ban hành Thông báo số 46/TB-UBND về việc thu hồi đất thực hiện Dự án đối với 117 hộ/127 thửa đất còn lại và các thửa đất chuyên dùng do UBND phường quản lý.

Theo quy trình thực hiện bồi thường hỗ trợ tái định cư quy định tại điều 87 Luật Đất đai 2024, Nghị quyết 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội, Hội đồng Bồi thường hỗ trợ Tái định cư đã tổ chức xét duyệt Tái định cư, kiểm đếm và kiểm đếm bổ sung đối với tài sản của các hộ căn cứ Quyết định 196/2025/QĐ-UBND ngày 24/10/2025 của UBND thành phố Hải Phòng, lập dự thảo phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư, niêm yết công khai gửi các hộ theo quy định. Tổ chức họp lấy ý kiến sau công khai, đối thoại, kiểm tra xác minh và giải trình trong trường hợp còn ý kiến chưa đồng thuận với dự thảo phương án bồi thường hỗ trợ niêm yết công khai. Trình thẩm định và ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư theo quy đinh.

(1). Về giá bồi thường đất.

Căn cứ Khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai 2024, quy định các trường hợp áp dụng giá đất cụ thể trong đó tiền bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất được xác định theo giá đất cụ thể.

Căn cứ Nghị quyết 254/2025/QH ngày 11/12/2025 của Quốc hội về việc 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; Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị quyết số 33/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của HĐND thành phố về ban hành quy định tiêu chí xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn thành phố; Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của HĐND thành phố về ban hành Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Để thực hiện dự án UBND phường đã giao cơ quan chuyên môn đã thực hiện thuê đơn vị Tư vấn độc lập là Công ty CP đầu tư và tư vấn Việt Khôi có chức năng xác định giá đất cụ thể làm cơ sở để UBND phường phê duyệt phương án giá đất cụ thể làm cơ sở lập phương án bồi thường hỗ trợ GPMB Dự án.

(2) Về đơn giá bồi thường tài sản vật kiến trúc.

Đơn giá bồi thường tài sản vật kiến trúc hiện nay được áp dụng theo Quyết định số 196/2025/QĐ-UBND ngày 24/10/2025 của UBND thành phố Hải Phòng.

(3). Về chế độ chính sách.

Ngoài các quy định chung như Luật Đất đai 2024, Nghị định 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024, Nghị quyết 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025… thì hiện nay, UBND thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định 72/2026/QĐ-UBND ngày 03/9/2026 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 có hiệu lực từ ngày 14/9/2026.

Để đảm bảo kế hoạch thực hiện dự án, do số hộ gia đình bị thu hồi đất lớn, vì vậy các phòng ban chuyên môn của phường lập phương án theo từng đợt là đảm bảo quy định pháp luật. Đối với việc thực hiện công tác bồi thường hỗ trợ tái định cư đối với các hộ đều được thực hiện đảm bảo nguyên tắc dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch theo đúng quy định tại điều 91 Luật Đất đai 2024.

UBND phường Thạch Khôi trả lời để 32 hộ dân khu bờ sông Trần Nội, Đồng Si, Tổ dân phố Phú Tảo thuộc diện thu hồi GPMB thực hiện Dự án được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:
- Thường trực HĐND thành phố Hải Phòng;
- UBND phường Thạch Khôi (ô. Quý);
- Văn phòng HĐND&UBND phường;
- Như trên;
- Lưu: VT, BQLDA.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG THẠCH KHÔI T.P HẢI PHÒNG

Vũ Đức Quý