

Số: /BC-STNMT

Kiên Giang, ngày tháng năm 2024

BÁO CÁO

Về việc rà soát 135 danh mục công trình, dự án bàn thành phố Phú Quốc xin ý kiến đưa vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Kính gửi: UBND tỉnh Kiên Giang

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Báo cáo số 892/BC-UBND ngày 10/12/2024 về việc rà soát danh mục công trình, dự án xin ý kiến bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Phú Quốc (văn bản đính kèm). Theo đó, UBND thành phố Phú Quốc đã rà soát, tổng hợp những dự án đã được cấp quyết định chủ trương đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư gồm 135 dự án. Qua kiểm tra, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo, đề xuất UBND tỉnh như sau:

Các dự án trên đã được đưa vào danh mục dự án phải thu hồi đất trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 (theo quy định của Luật Đất đai năm 2013) nhưng chưa được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua danh mục dự án phải thu hồi (theo Luật Đất đai năm 2013 không cần phải thông qua HĐND tỉnh) và hiện tại dự án vẫn chưa hoàn thành. Trong đó có dự án đã 02 năm liên tục chưa triển khai thực hiện. Do đó, việc thực hiện các dự án này phải tuân thủ theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, cụ thể:

I. Về pháp lý thực hiện

1. Theo quy định tại khoản 5 Điều 72 của Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất, trong đó có dự án thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất mà có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất theo quy hoạch, trừ các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật này*”.

2. Theo quy định tại khoản 7 Điều 76 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Diện tích đất được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất mà sau 02 năm liên tục được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện phải xem xét, đánh giá điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố công khai việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi đất hoặc hủy bỏ việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện*”.

3. Các trường hợp thu hồi đất phải thông qua Hội đồng nhân dân tỉnh bao gồm các trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 (quốc phòng, an ninh) và Điều 79 (phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng) của Luật Đất đai năm 2024, trừ trường hợp các dự án đầu tư 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, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Theo Điều 254 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“Điều 254. Quy định chuyển tiếp về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

1. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiếp tục thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Luật này.

2. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện thì tiếp tục thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt; việc xử lý chi trả bồi thường chậm được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm Nhà nước ban hành quyết định thu hồi đất”.

II. Kết quả kiểm tra dự án

1. Các dự án đã thu hồi đất xong 01 phần dự án: 23 dự án

1.1. Những dự án đã có quyết định thu hồi đất, nhưng thực hiện theo bản án (hủy quyết định thu hồi đất): 14 dự án với tổng diện tích 49,59 ha, cụ thể:

(1) Dự án Khu dân cư và biệt thự biển cao cấp Viễn Liên, diện tích còn lại 1,2 ha thực hiện bản án.

(2) Dự án Khu đô thị mới (Khu dân cư 67,50ha), diện tích còn lại 0,27 ha thực hiện bản án.

(3) Dự án Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo, diện tích còn lại 0,82 ha thực hiện bản án.

(4) Dự án Khu du lịch sinh thái Green Hill, diện tích còn lại 0,24 ha thực hiện bản án.

(5) Dự án Khu dân cư sinh thái Rạch Vẹm và Trung tâm ứng dụng nông nghiệp & Hải Dương kỹ thuật cao: diện tích còn lại 3,86 ha thực hiện bản án.

(6) Dự án Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu: diện tích còn lại 0,02 ha thực hiện bản án.

(7) Dự án Khu du lịch - dân cư Nam Bãi Trường, diện tích còn lại 1,73 ha (theo bản án hủy quyết định thu hồi đất buộc lập lại trình tự thủ tục thu hồi đất đối với diện tích này).

(8) Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Sunset Sanato thuộc khu du lịch ven biển phía Bắc Bãi Trường tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, diện tích còn lại 6,90 ha thực hiện bản án.

(9) Dự án Khu du lịch sinh thái - Lan Anh Resort: diện tích còn lại 3,20 ha thực hiện bản án.

(10) Dự án Khu du lịch sinh thái Bãi Dài: diện tích còn lại 12,14 ha (theo bản án hủy quyết định thu hồi đất buộc lập lại trình tự thủ tục thu hồi đất đối với diện tích này).

(11) Dự án Khu du lịch - dân cư Nam Bãi Trường: diện tích còn lại 15,38 ha (theo bản án hủy quyết định thu hồi đất buộc lập lại trình tự thủ tục thu hồi đất đối với diện tích này).

(12) Dự án Khu du lịch Paradise Cove: diện tích còn lại 2,60 ha thực hiện bản án.

(13) Dự án Cáp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm - Phú Quốc tại thị trấn An Thới, xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc (nay là phường An Thới, thành phố Phú Quốc): diện tích còn lại 0,13 ha (theo bản án hủy quyết định thu hồi đất buộc lập lại trình tự thủ tục thu hồi đất đối với diện tích này).

(14) Dự án Khu phức hợp du lịch sinh thái Bãi Khem: diện tích còn lại 1,10 ha thực hiện bản án.

Đề xuất: Đối với phần diện tích đất còn lại của các dự án trên, mặc dù đã có quyết định thu hồi theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực. Tuy nhiên, do người sử dụng đất khởi kiện, Tòa án đã ban hành bản án hủy các quyết định thu hồi đất đối với phần diện tích này.

(1) Trường hợp bản án hủy quyết định thu hồi đất do sai sót trong trình tự, thủ tục và yêu cầu lập lại trình tự thu hồi đất theo quy định, đề xuất thống nhất cho chuyển tiếp sang Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 để tiếp tục thực hiện, đồng thời trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua danh mục dự án phải thu hồi đất.

(2) Trường hợp bản án hủy quyết định do thu hồi đất sai đối tượng sử dụng đất, đề xuất giao UBND thành phố Phú Quốc phối hợp với các cơ quan chức năng, đặc biệt là Tòa án và Sở Tư pháp, khẩn trương rà soát các bản án, để làm rõ các nội dung cụ thể của từng bản án này và báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

(3) Sau khi có ý kiến thống nhất của UBND tỉnh, UBND thành phố có trách nhiệm rà soát báo cáo nội dung đề xuất thứ (1) cho Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 18/12/2024.

1.2. Những dự án đã thu hồi đất xong 01 phần và đã giao cho nhà đầu tư, phần còn lại chưa thực hiện thủ tục thu hồi: 09 dự án

(1) Dự án Khu dân cư và đô thị mới Suối Lớn, còn lại 6,20 ha.

(2) Dự án Khu dân cư và đô thị cao cấp Hưng Phát, còn lại 2,40 ha.

(3) Dự án Khu du lịch biển và trung tâm hội nghị Biển Ngọc, còn lại 2,67 ha chưa thu hồi đất.

(4) Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Căn Nhà Mơ Ước Phú Quốc, còn lại 0,50 ha.

(5) Dự án Trung tâm tài chính, khu nghỉ dưỡng kết hợp với tập huấn, đào tạo của Agribank thuộc khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, còn lại 2,63 ha.

(6) Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm, tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Tổng diện tích 309 ha; trong đó, diện tích mặt nước 133,3 ha, đã thu hồi 60,8 ha, diện tích CSB4 12,8 ha, diện tích Kiểm ngư 6,42 ha, đất RPH chồng lấn 2,36ha), còn lại 55,65 ha.

(7) Dự án Khu du lịch sinh thái Trần Thái, còn lại 5,75 ha.

(8) Dự án Khu khách sạn nghỉ dưỡng và thương mại dịch vụ Dương Đông - An Thới, còn lại 7,66 ha.

(9) Dự án Khu du lịch sinh thái Quý Hải Phú Quốc (ven Bắc Bãi Trường: điều chỉnh, mở rộng), còn lại 0,82 ha.

Đề xuất: Theo báo cáo của UBND thành phố Phú Quốc thì các dự án nêu trên đã phê duyệt phương án bồi thường bồi thường, hỗ trợ, tái định 01 phần dự án; phần diện tích còn lại đang thực hiện các thủ tục thu hồi đất.

(1) Đối với *Dự án Khu dân cư và đô thị mới Suối Lớn* (còn lại 6,20 ha) và *Dự án Khu dân cư và đô thị cao cấp Hưng Phát* (còn lại 2,40 ha), cả hai đều nằm trên địa bàn xã Dương Tơ và phường An Thới. Đề xuất giao UBND thành phố Phú Quốc phối hợp Sở Xây dựng rà soát, xác định dự án có phải là dự án đầu tư xây dựng khu đô thị với công năng phục vụ hỗn hợp hoặc dự án khu dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Nhằm xác định dự án có thuộc trường hợp thu hồi đất theo khoản 27 Điều 79 của Luật Đất đai năm 2024 hay không để làm căn cứ xem xét trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua danh mục thu hồi đất.

(2) Các dự án còn lại đối chiếu với quy định thì không thuộc trường hợp thu hồi đất theo Điều 79 của Luật Đất đai năm 2024. xin ý kiến UBND tỉnh xem xét, quyết định.

2. Những dự án đã có thông báo thu hồi đất nhưng chưa có quyết định thu hồi đất: 22 dự án

a) Nhóm các dự án khu dân cư nông thôn phù hợp với Quy hoạch tỉnh nhưng chỉ có một phần phù hợp với Quy hoạch chung của thành phố: 11 dự án

- (1) Khu dân cư Thiên Đô Phú Quốc
- (2) Khu dân cư cao cấp Phú Quốc Botanic Garden
- (3) Khu dân cư Búng Gội (Pearl Island Dawn)
- (4) Khu biệt thự DETACO Phú Quốc
- (5) Khu dân cư Phú Quốc Housing

(6) Khu biệt thự cao cấp tại Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc

(7) Khu dân cư cao cấp Dương Tơ

(8) Khu dân cư cao cấp xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc

(9) Khu dân cư cao cấp Cây Kè - Gành Gió

(10) Khu dân cư Thung Lũng Tím

(11) Khu dân cư mới Suối Lớn

Đề xuất: theo báo cáo của UBND thành phố Phú Quốc thì các dự án nêu trên phù hợp với Quy hoạch tỉnh, nhưng theo Quy hoạch chung của thành phố chỉ phù hợp một phần. Do đó, thành phố Phú Quốc đề nghị các dự án này phải lập quy hoạch phân khu, xem xét điều chỉnh chủ trương đầu tư và phải xác nhận thuộc trường hợp thu hồi đất theo Khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 mới cho phép thực hiện.

b) Nhóm các dự án chưa xác định được có thuộc trường hợp khu đô thị hỗn hợp: 04 dự án

(1) Khu dân cư Xuân Hoàng

(2) Khu dân cư và du lịch Thành phố con đường Tơ lụa (the Silk path City)

(3) Khu đô thị cao cấp Đại Thành

(4) Khu dân cư và đô thị mới Suối Lớn

Đề xuất: các dự án này đều nằm trên địa bàn phường của thành phố Phú Quốc. Hiện tại, chưa xác định được dự án có phải là dự án đầu tư xây dựng khu đô thị với công năng phục vụ hỗn hợp **theo quy định của pháp luật về xây dựng**, để đánh giá có thuộc trường hợp thu hồi đất theo khoản 27 Điều 79 của Luật Đất đai năm 2024 hay không? Do đó, thành phố Phú Quốc đề nghị các dự án này phải lập quy hoạch phân khu và phải xác nhận thuộc trường hợp thu hồi đất (khu đô thị với công năng phục vụ hỗn hợp) theo Khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 mới cho phép thực hiện.

c) Nhóm các dự án thuộc loại hình thương mại, dịch vụ, phù hợp với Quy hoạch tỉnh nhưng chỉ có một phần phù hợp với Quy hoạch chung của thành phố: 07 dự án

Đề xuất: không thuộc trường hợp thu hồi đất theo Điều 79 Luật Đất đai. Đề nghị UBND thành phố Phú Quốc thực hiện theo quy định.

3. Những dự án không thuộc trường hợp thu hồi đất theo Điều 79 Luật Đất đai năm 2024: gồm 22 dự án (chi tiết từng dự án được thể hiện tại mục 4 Phụ lục kèm theo)

Đề xuất: theo báo cáo UBND thành phố Phú Quốc xác định 22 dự án thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội theo Luật Đất đai 2013 nay các dự án này không thuộc trường hợp thu hồi đất theo Điều 79 Luật Đất đai năm 2024. Do đó, UBND thành phố đề nghị hủy bỏ.

4. Những dự án chưa có thông báo thu hồi đất hoặc Nhà đầu tư chưa liên hệ thực hiện thủ tục đất đai: 68 dự án (*chi tiết từng dự án được thể hiện tại mục 5 Phụ lục kèm theo*).

Đề xuất: theo báo cáo UBND thành phố Phú Quốc xác định có 04 dự án chưa phù hợp với quy hoạch chung và 64 dự án nhà đầu tư chưa thực hiện dự án. Đồng thời các dự án đã 02 năm liên tục chưa triển khai thực hiện. Do đó, UBND thành phố đề nghị hủy bỏ.

Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- GD và các PGD Sở TN&MT;
- UBND thành phố Phú Quốc;
- Chi cục QLDD;
- Lưu: VT, pvnao.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Thị Thùy Trang