

THÔNG BÁO

Kết quả thẩm định Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 thành phố Phan Thiết

Căn cứ Luật đất đai 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

Căn cứ để lập Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 là Quy hoạch tỉnh và Kế hoạch sử dụng đất 05 năm (2021-2025) tỉnh;

Căn cứ quy định tại Khoản 9 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 2868/QĐ-UBND ngày 25/10/2021 về việc thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 và kế hoạch sử dụng đất năm 2022 cấp huyện (*gọi tắt là Hội đồng Thẩm định quy hoạch sử dụng đất QĐ số 2868/QĐ-UBND*);

Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết tại Tờ trình số 130/TTr-UBND đề ngày 29/4/2022 về việc đề nghị thẩm định Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 của thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; **Hội đồng Thẩm định quy hoạch sử dụng đất QĐ số 2868/QĐ-UBND** có Công văn số 1916/STNMT-HĐTĐ ngày 11/5/2022 đề nghị thành viên Hội đồng thẩm định có ý kiến góp ý nội dung lập Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 thành phố Phan Thiết;

Căn cứ Văn bản số 858/CV-HĐ ngày 23/3/2022 của UBND tỉnh về ủy quyền chủ trì thẩm định quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 cấp huyện;

Căn cứ kết quả cuộc họp ngày 16/5/2022 của Thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 cấp huyện;

Nay, **Hội đồng Thẩm định quy hoạch sử dụng đất QĐ số 2868/QĐ-UBND** thông báo nội dung thẩm định như sau:

I. Hồ sơ Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 thành phố Phan Thiết của UBND thành phố Phan Thiết được lập đầy đủ theo quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Hồ sơ nghị thẩm định, gồm:

- Tờ trình số 130/TTr-UBND đề ngày 29/4/2022 của UBND thành phố Phan Thiết về việc đề nghị thẩm định Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 của thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

- Báo cáo thuyết minh tổng hợp và hệ thống bảng biểu quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 của thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2020 thành phố Phan Thiết, tỷ lệ 1/25.000.

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 thành phố Phan Thiết, tỷ lệ 1/25.000.

Như vậy, hồ sơ Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 thành phố Phan Thiết cơ bản đầy đủ theo quy định. Tuy nhiên, cần nghiên cứu giải trình một số nội dung sau đây:

II. Nội dung

1. Về nội dung thực hiện: Báo cáo đã thể hiện đầy đủ các nội dung theo Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Cụ thể:

1.1. Phần thứ 1: Điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội

Báo cáo đã phân tích, đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của thành phố Phan Thiết.

1.2. Phần thứ 2: Tình hình quản lý sử dụng đất đai

Báo cáo đã cơ bản phân tích đầy đủ về các nội dung quản lý Nhà nước về đất đai; đánh giá được kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011-2020 và phân tích những nguyên nhân hạn chế trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2011 – 2020.

Đề nghị bổ sung việc quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: cần đánh giá tiến độ thực hiện quy hoạch sử dụng đất, để rút kinh nghiệm.

1.3. Phần thứ 3: phương án quy hoạch sử dụng đất

UBND thành phố Phan Thiết đã tổng hợp được nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực và của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; tổng hợp, phân tích, cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất của địa phương. Báo cáo đã cơ bản thể hiện việc tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế - xã hội và môi trường.

Việc quy hoạch bố trí quỹ đất cho các lĩnh vực như: đất quốc phòng, đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất phát triển hạ tầng; đất ở tại nông thôn; ... cần phân tích, đánh giá về khả năng, nguồn lực đầu tư của địa phương; khả năng thu hút vốn đầu tư của các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quy hoạch; nhất là việc chuyển diện tích đất rừng vào mục đích đất quốc phòng.

Đối với đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm: đề nghị rà soát, bổ sung cụ thể các dự án đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường, UBND tỉnh cấp phép, phê duyệt trúng đấu giá.

Đối với đất ở tại nông thôn; đất ở tại đô thị: cần rà soát diện tích, vị trí xin chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đảm bảo đúng quy định pháp luật, đảm bảo nhu cầu sử dụng đất của người dân.

1.4. Phần thứ 4: Giải pháp tổ chức thực hiện, kết luận

Báo cáo có đề xuất một số giải pháp trong việc xây dựng quy hoạch sử dụng đất.

2. Về hệ thống bảng biểu kèm theo báo cáo: cơ bản đáp ứng đầy đủ các nội dung theo quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Về bản đồ:

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất: Loại đất, khoanh đất, biên tập chưa phù hợp với hiện trạng sử dụng đất năm 2020 thành phố Phan Thiết. Đề nghị căn cứ vào số liệu thống kê đất đai năm 2020 và bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2020 thành phố Phan Thiết để tổng hợp. Rà soát từng loại đất và tô màu ký hiệu đất cho phù hợp, bổ sung ranh giới hành chính cấp xã; cập nhật danh mục các dự án đã được chấp thuận đầu tư; đã được giao đất, cho thuê đất theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Phụ lục số 04 ban hành kèm Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 quy định về thống kê, kiểm kê đất đai.

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất: Chưa thực hiện đúng theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Phụ lục số 08 ban hành kèm Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021. Đề nghị, rà soát bổ sung hiện trạng sử dụng đất năm 2020 vào bản đồ quy hoạch sử dụng đất cho thống nhất với bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

4. Để hoàn thiện nội dung Báo cáo thuyết minh tổng hợp, đề nghị UBND thành phố Phan Thiết chỉnh sửa, bổ sung và giải trình làm rõ một số vấn đề sau:

4.1. Về căn cứ pháp lý:

Đề nghị rà soát lược bỏ những văn bản không cần thiết, hết hiệu lực. Đồng thời bổ sung:

- Báo cáo tiếp thu, giải trình việc lấy ý kiến tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư theo quy định tại Điều 43 Luật Đất đai trong quá trình lập quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 của thành phố Phan Thiết.

- Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ về phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050, kế hoạch sử dụng đất 05 năm 2021-2025.

4.2. Về phân tích đánh giá bổ sung tình hình quản lý Nhà nước về đất đai: Cần nêu rõ hơn kết quả về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất tại địa phương theo thẩm quyền, theo quy định pháp luật đất đai.

4.3. Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất kỳ trước:

- Phải phân tích, đánh giá đầy đủ hơn, đặc biệt giải trình cụ thể nguyên nhân việc thực hiện một số chỉ tiêu sử dụng đất cao hơn hoặc thấp hơn so với chỉ tiêu sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3129/QĐ-UBND ngày 05/12/2019 của UBND tỉnh Bình Thuận, trong đó cần phân tích sâu kỹ việc chuyển mục đích đất nông nghiệp sang mục đích đất phi nông nghiệp theo chỉ tiêu được duyệt, nguyên nhân chưa đạt, nguyên nhân thực hiện vượt;

- Rà soát quy định tại Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường để xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho phù hợp.

4.4. Về chỉ tiêu sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050:

Trên cơ sở phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng đất đai, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước của thành phố Phan Thiết thì chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 của thành phố Phan Thiết thể hiện trong Tờ trình và Báo cáo thuyết minh tổng hợp cơ bản phù hợp. Để đảm bảo tính đồng bộ trong hồ sơ quy hoạch sử dụng đất, với tình hình thực tế của địa phương, đề nghị UBND thành phố Phan Thiết:

- Rà soát, cập nhật đồng bộ các dự án đã được đưa vào quy hoạch sử dụng đất kỳ trước nhưng chưa triển khai thực hiện được, nay tiếp tục phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội của địa phương. Ngoài ra, bổ sung danh mục các công trình đã được ghi nhận nhưng chưa đưa vào quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 để cập nhật vào quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 của thành phố Phan Thiết để làm cơ sở thực hiện các thủ tục về đất đai theo quy định.

- Rà soát, cập nhật kết quả thực hiện Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của địa phương đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1290/QĐ-UBND ngày 25/5/2021 và kế hoạch sử dụng đất năm 2022 vào báo cáo thuyết minh tổng hợp, biểu danh mục dự án, chu chuyển các loại đất để đảm bảo đồng bộ, thống nhất giữa quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất. Bổ sung thêm nội dung định hướng sử dụng đất đến năm 2050 của địa phương.

Về danh mục công trình dự án:

- Nhiều công trình đã hoàn thành từ lâu nhưng vẫn đưa vào: Phòng trình sát ngoại tuyến, Công an xã Tiến Lợi, Công an xã Thiện Nghiệp, Công an xã Tiến Thành, người cao tuổi Nhật Hoàng, Nhà máy điện mặt trời Mũi Né...

- Dự án Tổ hợp thương mại Green Valley Công ty Hải An phải đưa vào đủ diện tích là 131 ha;

- Các dự án chưa có chủ trương chấp thuận đầu tư nhưng đưa vào như Tổ hợp du lịch nghỉ dưỡng Bitexco, Văn phòng giao dịch Công ty xổ số Vũng Tàu, Trường THCS THPT Châu Á Thái Bình Dương, Khu dân cư cho cán bộ đường sắt, Khu dân cư Thiện Nghiệp, Khu dân cư Âu Cơ, đất ở Văn phòng Công ty xổ số Bình Thuận, xưởng sản xuất gỗ Công ty Tà Zôn, khai thác titan 361 ha khu vực Mũi Né, Công viên tượng cát, ...

- Các dự án không khả thi như Khu đô thị Mũi Né Marina, Trường Cao đẳng cộng đồng Bình Thuận, điểm du lịch sinh thái Suối Tiên, Khu đô thị lấn biển Regina, mở rộng Khu du lịch Thuận Thành, khai thác titan Công ty Cát Tường, nạo vét tuyến luồng Công ty Hải Nam, điện gió Tiến Thành 1, ...

- Dự án đã hủy chủ trương nhưng vẫn đưa vào như Trung tâm tìm mạch Labo, Khu dân cư Công viên Hùng Vương...

- Các dự án thuộc trường hợp đấu giá nhưng đưa tên chỉ định như Cửa hàng xăng dầu Phú Hải, cửa hàng xăng dầu Hiệp Thịnh 1, cửa hàng xăng dầu tại Hàm Tiến, Đức Nghĩa...

- Thiếu dự án Khu du lịch Ngọc Khánh tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết của Công ty TNHH Du lịch Ngọc Khánh, dự án Khu du lịch Biển San Hô tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết của Công ty TNHH Hồng Sơn, phần diện tích đất giao thông tăng thêm tại dự án Khu dân cư Nam Cảng cá Phan Thiết...

Đề nghị phải rà soát kỹ lại một lần nữa và đưa ra hủy bỏ, điều chỉnh lại cho phù hợp.

4.5. Về bản đồ:

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất: Đề nghị căn cứ vào số liệu thống kê đất đai năm 2020 và bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2020 để biên tập. Rà soát, bổ sung ranh giới hành chính cấp xã; ký hiệu loại đất; danh mục công trình, dự án theo quy định tại Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về thống kê, kiểm kê đất đai.

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất: đề nghị bổ sung đầy đủ nội dung, thể hiện rõ vị trí từng công trình, dự án sử dụng đất đến thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 theo quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường như đã nêu trên.

- Rà soát và cập nhật bổ sung việc xây dựng các báo cáo chuyên đề và lập bản đồ chuyên đề (sắp xếp thứ tự thể hiện bản đồ chuyên đề trong Báo cáo thuyết minh để dễ tra cứu) theo quy định tại khoản 8, 9 Điều 35 Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Thực hiện giám sát, kiểm tra, thẩm định hồ sơ Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 thành phố Phan Thiết theo quy định tại Thông tư số 49/2016/TT-BTNMT ngày 28/12/2016 của Bộ Tài nguyên và Môi trường

quy định về công tác giám sát, kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công trình sản phẩm trong lĩnh vực quản lý đất đai.

- Chuyển file bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất cho UBND cấp xã có trách nhiệm rà soát trên địa bàn xã đang quản lý và chịu trách nhiệm nếu có sai sót sau này.

- Qua kiểm tra ngẫu nhiên, một số vị trí lớp màu còn chưa phù hợp, đơn cử như dự án Khu văn hóa bản sắc Phan Thiết tại phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết của Công ty TNHH Seagull là đất xây dựng cơ sở văn hóa nhưng lại quy hoạch đất thương mại dịch vụ, khu vực dọc đường Trần Lê tại xã Tiến Thành và khu vực Long Sơn – Suối Nước giáp dự án khai thác titan của Công ty Phú Hiệp lớp màu bị hở ra, 02 thửa đất tại xã Thiện Nghiệp trước đây quy hoạch là đất ở, người dân đã chuyển mục đích sang đất ở nhưng nay lại quy hoạch đất cây lâu năm, khu vực phường Phú Hải quy hoạch một lô đất khoảng 1,6 ha ven biển là đất ở mà không có dự án đầu tư được duyệt, để tên dự án chưa được chấp thuận đầu tư lên bản đồ như Khu thương mại dịch vụ Bitexco tại xã Tiến Thành... Do đó, cần phải điều chỉnh lại các nội dung trên cho phù hợp và rà soát kỹ lại một lần nữa để bổ sung chỉnh sửa.

- Đối với kiến nghị của UBND thành phố Phan Thiết tại Công văn mật số 88/UBND-QLĐĐ ngày 13/4/2022: theo dự thảo bản đồ thì UBND thành phố Phan Thiết đã tô màu đất thương mại dịch vụ đối với các dự án được nêu tại công văn trên, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy là phù hợp.

4.6. Về tờ trình phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 thành phố Phan Thiết, đề nghị thực hiện theo hướng dẫn tại Mẫu số 4.6/TTr-UBND Phụ lục số 04 ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và bổ sung thêm nội dung Kế hoạch sử dụng đất năm đầu vào Tờ trình theo quy định.

5. Về các ý kiến góp ý của các thành viên Hội đồng thẩm định:

Hội đồng Thẩm định quy hoạch sử dụng đất QĐ số 2868/QĐ-UBND thành lập theo Quyết định số 2868/QĐ-UBND ngày 25/10/2021 của UBND tỉnh có Công văn số 85/STNMT-HĐTĐ ngày 06/01/2022 lấy ý kiến góp ý của các thành viên Hội đồng. Đến nay, Sở Tài nguyên và Môi trường đã nhận được 15/17 ý kiến góp ý từ các thành viên Hội đồng.

(Đính kèm Phụ lục tổng hợp ý kiến góp ý của thành viên Hội đồng)

6. Ngoài nội dung ý kiến của Hội đồng Thẩm định quy hoạch sử dụng đất QĐ số 2868/QĐ-UBND nêu trên, đề nghị UBND thành phố Phan Thiết nghiên cứu, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các thành viên Hội đồng để bổ sung hoàn thiện. Đồng thời, đảm bảo thống nhất các nội dung trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất, bảng biểu và báo cáo thuyết minh tổng hợp.

III. Đề nghị

Căn cứ Luật đất đai 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định kỹ thuật lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Đề nghị UBND thành phố Phan Thiết hoàn chỉnh đầy đủ các nội dung thẩm định nêu trên; ý kiến góp ý của các thành viên Hội đồng; Báo cáo số 23/BC-CCQLĐĐ ngày 12/5/2022 của Chi cục Quản lý đất đai về kết quả thẩm định Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 thành phố Phan Thiết. Kết quả thực hiện đề nghị UBND thành phố Phan Thiết gửi hồ sơ về Sở Tài nguyên và Môi trường (thông qua Chi cục Quản lý đất đai) **trước ngày 31/5/2022**, để Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục thẩm tra trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định. Thành phần hồ sơ gồm có 04 bộ, như sau:

1) Biểu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện theo mẫu quy định tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

2) Tờ trình, báo cáo thuyết minh tổng hợp (kèm theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp huyện về việc thông qua quy hoạch sử dụng đất) theo mẫu tại Phụ lục số 04 và Phụ lục số 05 ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

3) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; bản đồ quy hoạch sử dụng đất và các bản đồ chuyên đề theo mẫu quy định tại Phụ lục số 08 ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

4) Thông báo kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định quy hoạch;

5) Báo cáo giải trình kết quả chỉnh sửa của UBND thành phố Phan Thiết theo Thông báo thẩm định (bao gồm giải trình chi tiết theo Phiếu góp ý của thành viên Hội đồng tại cuộc họp và theo văn bản góp ý của các thành viên Hội đồng);

6) Đĩa CD ghi tất cả file dữ liệu liên quan đến công tác lập Quy hoạch sử dụng đất.

Hội đồng Thẩm định quy hoạch sử dụng đất QĐ số 2868/QĐ-UBND có ý kiến để UBND thành phố Phan Thiết hoàn thiện hồ sơ Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 thành phố Phan Thiết theo quy định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (thay báo cáo);
- UBND thành phố Phan Thiết;
- Các thành viên HĐĐ Quy hoạch sử dụng đất QĐ số 2868/QĐ-UBND;
- GD, PGD Sở (A Tân);
- Lưu: VT, CCQLĐĐ. Thiện Nhân.

**TM. CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG
PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG**

**PHÓ GIÁM ĐỐC SỞ TN&MT
Trần Ngọc Tân**