

Số: /TTr-UBND

Bỉm Sơn, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc lựa chọn, áp dụng quy định để phê duyệt phương án, bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với phần diện tích đất còn lại chưa thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu B-khu Công nghiệp Bỉm Sơn

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hoá;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 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;

Căn cứ các 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;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành 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;

Căn cứ Công văn số 992/CP-CN ngày 02/7/2004 của Chính phủ về việc Chủ trương xây dựng Khu Công nghiệp Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hoá

Căn cứ các Quyết định số 4738/QĐ-UBND ngày 31/12/2009 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu B - khu công nghiệp Bỉm Sơn; số 5036/QĐ-UBND ngày 27/12/2016 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch khu B - khu công nghiệp Bỉm Sơn; số 2683/QĐ-UBND ngày 19/7/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch khu B khu công nghiệp Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 26221000040 do Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn (nay là Ban quản lý KKT Nghi Sơn và các KCN) cấp ngày 24/09/2008, điều chỉnh lần 1 ngày 25/6/2010, điều chỉnh lần 2 ngày 5/5/2015, điều chỉnh lần 3 ngày 24/01/2022 và điều chỉnh lần 4 ngày 23/01/2024 thành số 4724357127 về việc chấp thuận Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD4 làm chủ đầu tư thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khai thác và kinh doanh hạ tầng khu B - Khu công nghiệp Bỉm Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

UBND phường Bim Sơn báo cáo UBND tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương về việc lựa chọn, áp dụng quy định để phê duyệt phương án, bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với phần diện tích đất còn lại chưa thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu B - Khu Công nghiệp Bim Sơn; gồm những nội dung chính sau:

I. Thông tin về dự án đầu tư:

1. Dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu B - Khu Công nghiệp Bim Sơn được: Ban quản lý khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 26221000040 ngày 24/09/2008, điều chỉnh lần 1 ngày 25/6/2010, điều chỉnh lần 2 ngày 5/5/2015, điều chỉnh lần 3 ngày 24/01/2022 và điều chỉnh lần 4 ngày 23/01/2024 thành số 4724357127 về việc chấp thuận Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD4 làm chủ đầu tư thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khai thác và kinh doanh hạ tầng khu B - Khu công nghiệp Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

2. Địa điểm thực hiện dự án: thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa, nay thuộc địa bàn 2 phường Bim Sơn và phường Quang Trung, tỉnh Thanh Hóa.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng HUD4.

4. Dự án được HĐND tỉnh thông qua danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa chấp thuận danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ và quyết định chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa: Dự án khu Công nghiệp Bim Sơn, tỉnh Thanh Hoá (gồm cả khu A- KCN Bim Sơn và khu B - KCN Bim Sơn) đã được Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư tại Công văn số 992/CP-CN ngày 02/7/2004 (đảm bảo điều kiện theo quy định tại điểm c, khoản 4, Điều 67, Luật Đất đai năm 2024); do đó theo quy định tại khoản 5, Điều 72, Luật Đất đai năm 2024, không yêu cầu phải có danh mục các công trình, dự án phải thu hồi đất được HĐND tỉnh thông qua.

5. Về giải phóng mặt bằng: Tổng diện tích dự án theo Quy hoạch là 216,29ha, diện tích cần GPMB là 140ha. (Trong đó tổng diện tích GPMB trên địa bàn phường Bim Sơn khoảng: 71,9ha; trên địa bàn phường Quang Trung khoảng: 68,1ha); trong đó:

- Đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày 31/01/2026, khoảng: 126,3ha (trên địa bàn phường Quang Trung được khoảng: 67,1ha; trên địa bàn phường Bim sơn khoảng 59,2ha);

Diện tích còn lại phải tiếp tục GPMB khoảng 13,7ha (trên địa bàn phường Bim Sơn còn lại khoảng 12,7ha; địa bàn phường Quang Trung còn khoảng 1,0ha).

(Vị trí cần GPMB căn cứ theo Trích đo dự án tỷ lệ 1/1000 được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt số 54/TĐĐC ngày 29/12/2010).

II. Về cơ sở pháp lý và sự cần thiết

1. Về cơ sở pháp lý

Tại khoản 2 Điều 19 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chuyển tiếp về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Trường hợp trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành mà chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai, Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Nghị định này.

Đối với dự án còn một phần diện tích đất chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định lựa chọn áp dụng một trong các quy định của pháp luật sau đây để phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

- a) Quy định của pháp luật tại thời điểm đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;*
- b) Quy định của pháp luật tại thời điểm Luật Đất đai có hiệu lực thi hành;*
- c) Quy định của pháp luật có hiệu lực từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.*

- Tại Điều 8 Quy định kèm theo Quyết định số 21/2026/QĐ-UBND ngày 18/3/2026 của UBND tỉnh quy định chuyển tiếp về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Đối với dự án đến trước ngày 31/01/2026 còn một phần diện tích đất chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì áp dụng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 19 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP để phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trường hợp UBND cấp xã đề xuất lựa chọn quy định tại điểm b hoặc điểm c khoản 2 Điều 19 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP để phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì UBND cấp xã báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định cho từng dự án cụ thể.

Dự án nêu trên đã thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư một phần diện tích từ trước ngày 31/01/2026 (ngày có hiệu lực Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ), hiện nay dự án còn một phần diện tích đất chưa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là đảm bảo điều kiện quy định tại khoản 2; Điều 19; Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ.

2. Về sự cần thiết

Dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu B-khu Công nghiệp Bim Sơn đã được, triển khai thực hiện theo các Chủ trương: Giấy chứng nhận đầu tư số 26221000040 ngày 24/09/2008 được Ban quản lý khu kinh tế Nghi Sơn và các khu công nghiệp cấp, điều chỉnh lần 1 ngày 25/6/2010, điều chỉnh lần 2 ngày 5/5/2015, điều chỉnh lần 3 ngày 24/01/2022 và điều chỉnh lần 4 ngày 23/01/2024 thành số 4724357127 về việc chấp thuận Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD4 làm

chủ đầu tư thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng khai thác và kinh doanh hạ tầng khu B - Khu công nghiệp Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Dự án nhóm Nhóm B, Công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; mục tiêu đầu tư: đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; từng bước hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, thu hút đầu các nhà máy, các cơ sở sản xuất theo quy hoạch; góp phần thúc đẩy tăng trưởng, phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Việc thực hiện công tác bồi thường GPMB và đầu tư dự án kéo dài từ năm 2009 đến nay (17 năm) đã ảnh hưởng đến việc ổn định đời sống của các hộ dân trong khu vực; ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; đồng thời việc thực hiện kéo dài sẽ làm phát sinh thêm các vướng mắc. Với thực trạng, tính chất, mục đích, yêu cầu của dự án đã được phê duyệt, việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện công tác bồi thường GPMB, đầu tư hạ tầng đồng bộ thu hút đầu tư đối với dự án trên là cần thiết, là nhiệm vụ chính trị trọng tâm cần ưu tiên tập trung thực hiện để tạo môi trường thuận lợi, hấp dẫn trong thu hút đầu tư; góp phần thực hiện tốt mục tiêu tăng trưởng “2 con số”,.

Trong quá trình GPMB dự án, trước đây UBND thị xã Bim Sơn cũ đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, quyết định thu hồi đất tại nhiều thời điểm khác nhau và áp dụng nhiều quy định khác nhau của pháp luật đất đai (Luật đất đai 2003; Luật đất đai 2013,...) và các quy định của UBND tỉnh về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; thực trạng phần diện tích còn lại phải giải phóng mặt bằng của Dự án 12,7ha; gồm: (1) phần diện tích **đất nông nghiệp khoảng: 5,5ha** (Lô CX5: diện tích là 3,3ha ảnh hưởng 10 hộ; Lô CX7: diện tích đất là 0,6ha ảnh hưởng 04 hộ; Lô CN12: diện tích là 01ha gồm 03 hộ, Lô HT1: diện tích là 0,5ha gồm 03 hộ). (2) Khu vực ảnh hưởng đến **đất ở của gần 60 hộ dân** yêu cầu phải bố trí Tái định cư có diện tích **khoảng: 7,2ha** (gồm: Lô CX7: diện tích là 1,0ha gồm 05 hộ; Lô CC1: diện tích là 3,0ha gồm 08 hộ, Lô CN12 diện tích là 2,62ha gồm 40 hộ, Lô HT1: diện tích là 0,5ha gồm 02 hộ).

- Nếu áp dụng quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ để phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư còn gặp một số khó khăn, vướng mắc sau: (1) Khó khăn trong việc lựa chọn thời điểm đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để áp dụng quy định của pháp luật; (2) Việc áp dụng chính sách tại thời điểm phê duyệt phương án, sẽ phải áp dụng đơn giá tài sản bồi thường tại thời điểm đó; tuy nhiên theo quy định của pháp luật thì tài sản (VTK, cây cối hoa màu,...) được bồi thường bằng giá trị thực tế hiện tại thời điểm bồi thường¹ (có sự mâu thuẫn trong áp dụng các quy định); bên cạnh đó, hiện nay giá trị tài sản cũng đã trượt giá nhiều so với

¹ Quy định tại khoản 1, Điều 102, Luật Đất đai năm 2024 (Theo Luật đất đai năm 2013 là khoản 1, Điều 89); tại khoản 1, khoản 2, Điều 103, Luật Đất đai năm 2024 (Theo Luật đất đai năm 2013 là Điều 90)

các thời điểm trước, việc áp dụng tại thời điểm trước là không phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương. (3) Đối với các trường hợp hộ có đất vườn ao trong cùng thửa đất có đất ở sẽ không được hỗ trợ phần chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp, gây khó khăn trong việc GPMB dự án, dẫn đến chậm tiến độ thực hiện dự án.

- Nếu áp dụng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 19 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ sẽ thuận lợi do tại Quyết định số 21/2026/QĐ-UBND ngày 18/3/2026 của UBND tỉnh đã quy định cụ thể nhiều nội dung mới tháo gỡ vướng mắc trong thực hiện như: (1) Đã quy định cụ thể nhiều nội dung hỗ trợ khác trong bồi thường GPMB (tại Điều 7): Việc hỗ trợ đất vườn, ao; việc hỗ trợ đất vườn, ao sẽ đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho nhân dân, ***tạo sự đồng thuận trong nhân dân, tạo thuận lợi cho việc thực hiện công tác bồi thường GPMB dự án***; quy định cụ thể nội dung hỗ trợ khác về bồi thường tài sản công trình VKT tạo lập không đúng quy định; về trường hợp các hộ TĐC được hỗ trợ tiền thuê nhà; trường hợp hộ lùi một phần, ***tạo nên tính chủ động cho địa phương trong thực hiện***. (2) Tháo gỡ được vướng mắc về áp dụng đơn giá bồi thường nếu áp dụng điểm a, khoản 2, Điều 19, NĐ số 49 đã nêu trên.

Vậy nếu áp dụng điểm c khoản 2 Điều 19 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ việc triển khai công tác bồi thường GPMB đối với Dự án trên sẽ tháo gỡ được các vướng mắc hiện nay, tạo sự đồng thuận trong nhân dân (*Các chính sách mới này đều đã được tuyên truyền đến nhân dân*); đẩy nhanh công tác bồi thường GPMB, góp phần phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

III. Báo cáo đề xuất:

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ, Điều 8 Quy định kèm theo Quyết định số 21/2026/QĐ-UBND ngày 18/3/2026 của UBND tỉnh, UBND phường Bim Sơn báo cáo và kính đề nghị UBND tỉnh: cho phép áp dụng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 19 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ để phê duyệt phương án, bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với phần diện tích đất còn lại chưa thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu B-khu Công nghiệp Bim Sơn.

Liên quan đến việc thực hiện dự án nằm trên địa bàn 2 phường Bim Sơn và Quang Trung: UBND phường Bim Sơn đã tổ chức Hội nghị làm việc cùng UBND phường Quang Trung để thảo luận, tháo gỡ các khó khăn vướng mắc, thống nhất áp dụng cơ chế để thực hiện công tác Bồi thường GPMB đồng nhất trên 02 địa phương. Sau khi thảo luận, cả 02 phường cùng thống nhất đề xuất áp dụng điểm c khoản 2 Điều 19 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ để phê duyệt phương án, bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với phần diện tích đất

còn lại chưa thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án (*Có Biên bản gửi kèm theo*).

UBND phường Bím Sơn kính trình UBND tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi (b/c);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- TT.Đảng ủy phường (b/c);
- Lưu: VT, KT.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Thanh Tùng