

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

Số: 3580/QĐ-UBND

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quảng Ninh, ngày 20 tháng 9 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc hủy bỏ Quyết định số 3354/QĐ-UBND ngày 31/8/2020 của UBND tỉnh; chuyển mục đích, điều chỉnh quyết định giao, thuê đất cho Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long để thực hiện dự án Công viên Đại Dương Hạ Long tại phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội khóa XV thông qua ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đất đai số 43/2024/QH15 được Quốc hội khóa XV thông qua ngày 29/6/2024 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 29/6/2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 66.3/2025/NQ/-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh;

Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đình chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/2/2023 Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 14/3/2025 của UBND tỉnh phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm du lịch, dịch vụ và vui chơi giải trí cao cấp (Phân khu 6) tại các phường: Bãi Cháy, Hùng Thắng và Hà Khẩu, thành phố Hạ Long;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư mã số dự án 22.121.000.468, (chứng nhận lần đầu ngày 10/9/2014); Giấy chứng nhận đầu tư mã số dự án 22.121.000.468 điều chỉnh lần thứ nhất ngày 31/3/2015; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 22.121.000.468 điều chỉnh lần thứ hai ngày 07/4/2016; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư 22.121.000.468 điều chỉnh lần thứ ba ngày 16/12/2016

Căn cứ Quyết định số 14330/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của UBND thành phố Hạ Long về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định 8690/QĐ-UBND ngày 24/8/2020 của UBND thành phố Hạ Long về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 khu A - Công viên Đại Dương Hạ Long tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long;

Căn cứ Kết luận số 03/KL-TTr ngày 10/2/2025 của Thanh tra tỉnh việc chấp hành chính sách, pháp luật trong công tác thực hiện đầu tư dự án Công viên Đại Dương Hạ Long tại thành phố Hạ Long do Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long và Nhà đầu tư;

Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 15/5/2025 về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên Đại Dương Hạ Long tại các phường Bãi Cháy, Hồng Gai, Bạch Đằng và Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long (nay là phường Hồng Gai và phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh);

Căn cứ Quyết định số 1952/QĐ-UBND ngày 12/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch phát triển nhà ở (mục nhà ở thương mại) trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 1969/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Công viên Đại Dương Hạ Long tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long (nay là phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh);

Căn cứ các Văn bản: Văn bản số 5786/BNNMT-QLĐĐ ngày 20/8/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc hướng dẫn về căn cứ thu hồi đất, giao, cho thuê đất theo Luật Đất đai; Văn bản số 5650/SXD-QH ngày 27/08/2025 của Sở Xây dựng về việc giải quyết hồ sơ điều chỉnh quyết định giao đất chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Công viên Đại Dương Hạ Long;

Căn cứ Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 20/8/2025 của UBND phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh về việc thu hồi đất do tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long tại phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh;

Căn cứ hồ sơ xin Điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long ngày 30/8/2025;

Căn cứ Thông báo kết luận số 14-TB/ĐU ngày 20/9/2025 của Ban Thường vụ đảng ủy UBND tỉnh họp ngày 19/9/2025;

Xét đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 484/TTr-SNN&MT-QHBD ngày 12/9/2025 và Công văn số 8637/SNN&MT-QHBD ngày 20/9/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Hủy bỏ Quyết định số 3354/QĐ-UBND ngày 31/8/2020 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ cơ cấu, diện tích giao đất, cho thuê đất Khu Hạ Long Premier Village thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long cho Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long.

Lý do hủy bỏ: UBND thành phố Hạ Long ban hành Quyết định số 14330/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 về việc thu hồi, hủy bỏ Quyết định 8690/QĐ-UBND ngày 24/8/2020 của UBND thành phố Hạ Long về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 khu A-Công viên Đại Dương Hạ Long tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long.

Điều 2. Điều chỉnh Quyết định số 3659/QĐ-UBND ngày 17/9/2018 của UBND tỉnh (theo Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết của dự án được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 15/5/2025), các nội dung điều chỉnh:

1. Điều chỉnh giảm 192.908,20 m² đất đã cho Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long thuê đất.

Lý do điều chỉnh: Ngày 08/8/2025, Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long có đơn xin trả lại đất với diện tích 192.908,2 m²; UBND phường Bãi Cháy có Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 20/8/2025 về việc thu hồi đất do tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước thuộc dự án Công viên Đại Dương Hạ Long tại phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh.

2. Cho Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long chuyển mục đích sử dụng 31.034,52 m² đất tại Lô đất ký hiệu CT-MA thuộc Khu E quy hoạch chi tiết 1/500 Khu vực Công viên Đại dương Hạ Long, Công viên Ba Đèo tại các phường Bãi Cháy, Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh (đã được UBND tỉnh cho thuê đất tại Quyết định số 3659/QĐ-UBND ngày 17/9/2018) từ đất thương mại dịch vụ sang đất ở đô thị (chung cư hỗn hợp).

- Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của UBND tỉnh (theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 172; khoản 2 Điều 173 Luật

Đất đai 2024; điểm c khoản 3 Điều 92¹ Nghị định 102/2024/NĐ-CP của Chính Phủ).

3. Chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh cơ cấu, diện tích giao đất, thuê đất tại Khu A thuộc Công viên Đại dương Hạ Long của Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long đã được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất tại Quyết định số 3659/QĐ-UBND ngày 17/9/2018, cụ thể như sau:

Đơn vị tính là: m²

STT	Danh mục sử dụng đất	Cơ cấu theo QĐ 3659/QĐ-UBND ngày 17/9/2018 của UBND tỉnh	Đã thu hồi theo QĐ số 336/QĐ-UBND ngày 20/8/2025 của UBND P.Bãi Cháy	Diện tích CMĐ bổ sung để phù hợp với cơ cấu, diện tích theo Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 15/5/2025 của TP. Hạ Long tăng (+); giảm (-)	Tổng diện tích, cơ cấu sau điều chỉnh	Hình thức Sử dụng đất; Thời hạn giao, thuê đất
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(3)-(4)+(5)	(7)
1	Đất ở tại khu A (Khu Hạ long Premier Village)	180.335,80		15.042,50 ²	195.378,30	Giao đất có thu tiền; Đến ngày 19/12/2066
2	Đất ở tại khu nhà ở thương mại tại khu B	16.540,00		-16,50 ³	16.523,50	Giao đất có thu tiền; Đến ngày 19/12/2066
3	Đất khác tại khu A và khu B (đất thương mại, dịch vụ, đất cây xanh chuyên đề; đất dịch vụ HTKT,...)	743.961,62	45.029,20	-15.026,00	683.906,42	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; Đến ngày 10/9/2084
Tổng diện tích		940.837,42	45.029,20	0,00	895.808,22	

Lý do: Do việc phải hủy bỏ Quyết định số 3354/QĐ-UBND ngày 31/8/2020 của UBND tỉnh (được nêu tại mục 1); do vậy phải chuyển mục đích bổ sung để phù hợp với cơ cấu sử dụng đất theo điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công viên Đại Dương Hạ Long tại các phường Bãi Cháy, Hồng Gai, Bạch Đằng và Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long (nay là phường Bãi Cháy và phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh) được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 15/5/2025. Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất nói trên phù hợp với các lớp quy hoạch đang có hiệu lực thi hành (Quy hoạch sử dụng đất của thành phố Hạ Long thời kỳ 2021-2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3103/QĐ-UBND ngày 12/10/2023 và Quyết định số 2337/QĐ-UBND ngày 28/6/2025; Quy hoạch chung thành phố Hạ Long đến năm 2040 được Thủ tướng

¹ c) Chủ sở hữu căn hộ được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích căn hộ, diện tích đất sử dụng chung quy định tại điểm a khoản này theo thời hạn ổn định lâu dài;

² Khu A: Điều chỉnh, chuyển mục đích 25720,56 m² từ đất ở sang đất thương mại dịch vụ; Điều chỉnh, chuyển mục đích 40763,06 m² từ đất thương mại dịch vụ sang đất ở.

³ Khu B: Điều chỉnh, chuyển mục đích 16,50 m² từ đất ở sang đất thương mại dịch vụ.

Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 10/2/2023; Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm du lịch, dịch vụ và vui chơi giải trí cao cấp (Phân khu 6) tại các phường: Bãi Cháy, Hùng Thắng và Hà Khẩu, thành phố Hạ Long được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 756/QĐ-UBND ngày 14/3/2025). Quy mô đầu tư của dự án phù hợp với Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1969/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

4. Tổng diện tích sau khi điều chỉnh, quyết định cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của dự án Công viên Đại dương Hạ Long tại phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh (được nêu tại mục 1, 2, 3 trong Điều 2 của Quyết định này) là: 2.038.402,70 m², cụ thể như sau:

Đơn vị tính

là: m²

STT	Danh mục sử dụng đất	Cơ cấu theo QĐ 3659/QĐ-UBND ngày 17/9/2018 của UBND tỉnh	Đã thu hồi theo QĐ số 336/QĐ-UBND ngày 20/8/2025 của UBND phường Bãi Cháy	Diện tích CMD bổ sung để phù hợp với cơ cấu, diện tích theo Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 15/5/2025 của TP. Hạ Long tăng (+); giảm (-)	Tổng diện tích, cơ cấu sau điều chỉnh	Hình thức Sử dụng đất; Thời hạn giao, thuê đất
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(3)-(4)+(5)	(7)
1	Đất ở (Khu Hạ long Premier Village và đất ở tại khu nhà ở thương mại)	196.875,80		15.026,00	211.901,80	Giao đất có thu tiền; Đến ngày 19/12/2066
2	Đất ở tại Lô đất ký hiệu CT-MA thuộc Khu E			31.034,52	31.034,52	Giao đất có thu tiền; 50 năm kể từ ngày có quyết định chuyển mục đích sử dụng đất của UBND tỉnh
3	Đất khác (đất thương mại, dịch vụ, đất cây xanh chuyên đề; đất dịch vụ HTKT,...)	2.034.435,10	192.908,20	-46.060,52	1.795.466,38	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; Đến ngày 10/9/2084
Tổng cộng:		2.231.310,90	192.908,20	0,00	2.038.402,70	

- Ranh giới sử dụng đất sau khi điều chỉnh được xác định theo các tờ trích lục bản đồ địa chính được Sở Nông nghiệp và Môi trường gửi kèm Tờ trình số 484/TTr-SNN&MT-QHBD ngày 12/9/2025.

Điều 3. Tổ chức thực hiện: Căn cứ Điều 1 của Quyết định này các sở, ban, ngành, đơn vị liên quan có trách nhiệm:

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường: Xác định tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp đối với trường hợp tính theo giá đất cụ thể; luân chuyển hồ sơ xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất phải nộp theo quy định của pháp luật; căn cứ vào các quy định của pháp luật, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được giao để chủ động giải quyết theo thẩm quyền hoặc tham mưu UBND tỉnh/Chủ tịch UBND tỉnh giải quyết theo thẩm quyền, quy định của pháp luật, đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào Quy hoạch chi tiết dự án được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt tại Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 15/5/2025, các quy định của pháp luật và Văn bản số 4953/BNMT-MT ngày 31/7/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường để kiểm tra, rà soát; trường hợp, nếu thấy chưa đảm bảo theo các quy định của pháp luật thì báo cáo các cơ quan có thẩm quyền để được giải quyết và hướng dẫn Công ty thực hiện các thủ tục về môi trường (nếu có) đảm bảo theo các quy định của pháp luật trước khi nhà đầu tư xây dựng công trình. Chịu hoàn toàn trách nhiệm về số liệu, nội dung kiểm tra, rà soát, báo cáo, đề xuất tại Tờ trình số 484/TTr-SNN&MT-QHBD ngày 12/9/2025 và Công văn số 8637/SNN&MT-QHBD ngày 20/9/2025 của Sở.

2. Thuế tỉnh Quảng Ninh có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật; thông báo cho Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, phí, lệ phí... theo quy định của pháp luật.

3. UBND phường Bãi Cháy có trách nhiệm quản lý nhà nước về quy hoạch, đất đai, tiến độ đầu tư, xây dựng, môi trường... theo quy định của pháp luật; giám sát tiến độ thực hiện dự án; quản lý chặt chẽ quy đất đã thu hồi và các quỹ đất do nhà nước quản lý tại khu vực của dự án; xử lý nghiêm các sai phạm (nếu có) theo quy định của pháp luật.

4. Công ty TNHH Mặt trời Hạ Long có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, nộp phí, lệ phí địa chính... theo quy định; xác định mốc ranh giới và tổ chức cắm mốc tại thực địa; quản lý, sử dụng khu đất đúng ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng đất; chịu hoàn toàn trách nhiệm nếu để xảy ra các vi phạm trên khu đất; phối hợp với các đơn vị có liên quan để rà soát, điều chỉnh bổ sung các thủ tục về môi trường (nếu có) trước khi đầu tư xây dựng công trình đảm bảo quy định của pháp luật.

5. Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định; thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền được giao.


6. Các sở, ban, ngành, UBND địa phương: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Ban Quản lý Vịnh Hạ Long, Thuế tỉnh Quảng Ninh; UBND phường Bãi Cháy và các đơn vị có liên quan căn cứ vào các chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh, Kết luận của thanh tra tỉnh, các quy định

của pháp luật hiện hành để chủ động giải quyết, kiểm tra, giám sát hoặc tham mưu giải quyết, thực hiện chức năng quản lý Nhà nước theo thẩm quyền được giao đảm bảo quy định của Đảng, pháp luật của Nhà nước, tuyệt đối không để xảy ra vi phạm pháp luật, tham nhũng, tiêu cực, “lợi ích nhóm”.

7. Cơ quan/Người giải quyết thủ tục hủy bỏ, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất chỉ chịu trách nhiệm thực hiện đối với nội dung được ghi tại Điều 1 và Điều 2 của Quyết định này, không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó (theo quy định tại khoản 5 Điều 224 Luật đất đai năm 2024).

Điều 4. Quyết định này có giá trị kể từ ngày ký.

1. Các ông, bà: Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ban, ngành: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Ban Quản lý Vịnh Hạ Long, Thuế tỉnh Quảng Ninh; Chủ tịch UBND phường Bãi Cháy; Thủ trưởng các cơ quan đơn vị có liên quan và Người sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Văn phòng UBND tỉnh, UBND phường Bãi Cháy chịu trách nhiệm đăng tin công khai Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của Tỉnh và của Phường theo quy định của pháp luật./. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, P1, P4;
- V0, V1;
- QH2, XD1, TM7, TTTT;
- Phòng HC-TC-TV;
- Lưu: VT, QLĐĐ2;
- 07 bản, QĐ200

Ký bởi: Hoàng Anh Tuấn

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Công

