

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BÁO CÁO THUYẾT MINH TỔNG HỢP
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2030
THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC - TỈNH KIÊN GIANG

Phú Quốc 2025

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

BÁO CÁO THUYẾT MINH TỔNG HỢP
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2030
THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC - TỈNH KIÊN GIANG

Ngày tháng năm 2025
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
GIÁM ĐỐC

Ngày tháng năm 2025
UBND THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC
CHỦ TỊCH

MỤC LỤC

ĐẶT VẤN ĐỀ	1
I. SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2030 THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC.....	1
II. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2030 THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC	3
1. Mục đích lập Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030	3
2. Yêu cầu của quy hoạch sử dụng đất thành phố Phú Quốc	3
III. CƠ SỞ PHÁP LÝ LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT.....	4
1. Cơ sở pháp lý	4
2. Các văn bản có liên quan	5
IV. NỘI DUNG VÀ TRÌNH TỰ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2030 THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC.....	7
4.1. Nội dung Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030	7
4.2. Trình tự tiến hành	8
V. SẢN PHẨM GIAO NỘP.....	9

PHẦN I

ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI, MÔI TRƯỜNG VÀ BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU TÁC ĐỘNG ĐẾN SỬ DỤNG ĐẤT

I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, TÀI NGUYÊN	10
1. Phân tích đặc điểm điều kiện tự nhiên.....	10
2 Phân tích đặc điểm các nguồn tài nguyên	14
3. Phân tích hiện trạng môi trường	21
4. Phân tích, đánh giá của Biến đổi khí hậu tác động đến sử dụng đất	23
II. THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI.....	25
1. Phân tích khái quát thực trạng phát triển kinh tế - xã hội	25
2. Phân tích thực trạng phát triển các ngành, lĩnh vực	27
3. Dân số, lao động và việc làm.....	29

4. Thực trạng phát triển đô thị và các khu dân cư nông thôn	30
5. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng	31
6. Đánh giá chung điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội và môi trường.....	40

PHẦN II

TÌNH HÌNH QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

I. TÌNH HÌNH QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI.....	43
1. Tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất	43
2. Phân tích đánh giá những mặt được, tồn tại và nguyên nhân.....	54
3. Bài học kinh nghiệm trong việc thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai.....	55
II. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG VÀ BIẾN ĐỘNG CÁC LOẠI ĐẤT	56
1. Hiện trạng sử dụng đất theo từng loại đất	56
2. Biến động sử dụng đất theo từng loại đất.....	64
3. Những tồn tại và nguyên nhân trong việc sử dụng đất.....	71
III. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KỲ TRƯỚC.....	72
1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất kỳ trước	76
2. Kết quả thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất kỳ trước.....	81
IV. HIỆU QUẢ KINH TẾ, XÃ HỘI, MÔI TRƯỜNG VÀ TÍNH HỢP LÝ CỦA VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT.....	82
1. Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường trong việc sử dụng đất ...	82
2. Tính hợp lý của việc sử dụng đất	85
V. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ MẶT ĐƯỢC, TỒN TẠI, NGUYÊN NHÂN, BÀI HỌC KINH NGHIỆM VÀ GIẢI PHÁP KHẮC PHỤC	87
1. Đánh giá những mặt đạt được, những tồn tại và nguyên nhân của tồn tại trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước	87

2. Bài học kinh nghiệm và giải pháp khắc phục trong việc thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất kỳ tới.....	90
---	----

VI. XÁC ĐỊNH CÁC QUAN ĐIỂM VÀ MỤC TIÊU TRONG KỲ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT 91

1. Quan điểm sử dụng đất phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ điều chỉnh quy hoạch	91
2. Mục tiêu sử dụng đất phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ điều chỉnh quy hoạch.....	92

VII. DỰ BÁO XU THẾ BIẾN ĐỘNG, CHUYỂN DỊCH CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT 92

1. Dự báo các yếu tố tác động đến xu thế chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất trong kỳ điều chỉnh quy hoạch.....	92
2. Dự báo xu thế chuyển dịch đất đai trong kỳ điều chỉnh quy hoạch	98

PHẦN III

PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2030 THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC

I. ĐỊNH HƯỚNG SỬ DỤNG ĐẤT 100

1. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội	100
2. Quan điểm sử dụng đất.....	102
3. Định hướng phát triển không gian vùng.....	103
4. Định hướng phân vùng phát triển thành phố Phú Quốc trong kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất	104

II. PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT..... 111

1. Chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội.....	111
2. Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối để xác định các chỉ tiêu SDD.....	123
2.1. Nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực	123
2.2. Tổng hợp, cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất	154
2.3. Diện tích đất cần thu hồi trong kỳ điều chỉnh quy hoạch.....	166
2.4. Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong kỳ điều chỉnh quy hoạch	166
2.5. Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch	167

III. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN KINH TẾ - XÃ HỘI VÀ MÔI TRƯỜNG 167

1. Tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư..... 167
2. Tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ đất ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do chuyển mục đích sử dụng đất..... 168
3. Tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến quá trình đô thị hoá và phát triển hạ tầng 168
4. Tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến việc tôn tạo di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc 169
5. Tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên; yêu cầu bảo tồn, phát triển diện tích rừng và tỷ lệ che phủ 170

PHẦN V

GIẢI PHÁP, NGUỒN LỰC THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

I. GIẢI PHÁP BẢO VỆ, CẢI TẠO ĐẤT, BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG VÀ ỨNG PHÓ BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU 172

1. Giải pháp quản lý, bảo vệ và sử dụng đất nông nghiệp..... 172
2. Giải pháp quản lý, sử dụng đất phi nông nghiệp..... 172
3. Tăng cường các hoạt động bảo vệ môi trường, nâng cao năng lực quản lý về môi trường cho hệ thống tổ chức trong lĩnh vực môi trường..... 173
4. Tăng cường các hoạt động giám sát môi trường 174
5. Giải pháp về ứng phó với biến đổi khí hậu 174

II. GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN LỰC THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT 175

1. Giải pháp chính sách..... 175
2. Giải pháp về vốn..... 176
3. Tăng cường nhân sự và đào tạo nguồn nhân lực cho quản lý đất đai 177
4. Tăng cường công tác giám sát thực hiện quy hoạch sử dụng đất..... 178

5. Tăng cường đầu tư ứng dụng khoa học công nghệ trong quản lý đất đai .	179
III. GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ GIÁM SÁT THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT	179
1. Công bố, công khai quy hoạch sử dụng đất.....	179
2. Tăng cường công tác tổ chức và nâng cao hiệu quả quản lý đất đai.....	180
3. Trách nhiệm các ngành, địa phương trong tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	181

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

DANH SÁCH CÁC BẢNG TRONG BÁO CÁO

Trang

Bảng 01: Phân bố diện tích các loại đất theo độ cao và độ dốc	12
Bảng 02: Diện tích các loại đất trên địa bàn thành phố phú quốc.....	14
Bảng 03: Hiện trạng hệ thống sông, rạch thành phố phú quốc.....	35
Bảng 04: đơn vị hành chính thành phố phú quốc.....	44
Bảng 05: hiện trạng sử dụng đất năm 2024 thành phố phú quốc	56
Bảng 06: Hiện trạng sử dụng nhóm đất nông nghiệp năm 2024	58
Bảng 07: Hiện trạng sử dụng nhóm đất phi nông nghiệp năm 2024	62
Bảng 08: Biến động các loại đất thời kỳ 2011-2024 thành phố phú quốc	64
Bảng 09: Kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất kỳ trước	72
Bảng 10: Phân vùng phát triển sử dụng đất đến năm 2030.....	105
Bảng 11: nhu cầu sử dụng đất trồng cây lâu năm đến năm 2030.....	124
Bảng 12: Nhu cầu đất xây dựng công trình quốc phòng đến năm 2030.....	130
Bảng 13: Quy hoạch hệ thống trường trung học cơ sở đến năm 2030	133
Bảng 14: Quy hoạch hệ thống trường tiểu học đến năm 2030	134
Bảng 15: Quy hoạch trường mầm non – mẫu giáo đến năm 2030.....	135
Bảng 16: Tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất đến năm 2030	154
Bảng 17: Tổng hợp, cân đối chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cụ thể trên địa bàn các xã, phường thuộc thành phố phú quốc – tỉnh kiên giang	163
Bảng 18: Diện tích thu hồi đất trong kỳ quy hoạch	167
Bảng 19: Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch.....	167

ĐẶT VẤN ĐỀ

I. SỰ CẦN THIẾT LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2030 THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC

Đất đai là tài sản chung quý giá của mỗi quốc gia, vừa là tư liệu vừa là đối tượng sản xuất và cũng là nơi xây dựng các công trình phục vụ phát triển kinh tế, dân sinh và quốc phòng an ninh. Quá trình khai thác sử dụng đất đai luôn gắn liền với quá trình phát triển của xã hội. Xã hội càng phát triển thì nhu cầu sử dụng đất càng cao, trong khi đó đất đai lại có hạn và ngày càng trở nên quý giá. Chính vì vậy, việc sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và bền vững luôn là nhu cầu cấp thiết, đòi hỏi phải cân nhắc kỹ càng và hoạch định khoa học.

Điều 12 – Luật Đất đai năm 2024 quy định “Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý”; Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này. Đồng thời, Luật đất đai năm 2024 đã dành Chương V với 18 Điều (từ Điều 60 đến Điều 77) để quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trong đó, quy định kỳ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là 10 năm (Điều 62) và kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm; Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành cụ thể hóa quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh (Điều 61).

Vì vậy, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có vai trò, ý nghĩa đặc biệt quan trọng nhằm định hướng cho các cấp, các ngành sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, hiệu quả, khai thác tốt tiềm năng đất đai để phát triển; hạn chế việc sử dụng đất chồng chéo, lãng phí, kém hiệu quả, phá vỡ cân bằng môi trường sinh thái, kìm hãm phát triển kinh tế - xã hội; là công cụ pháp lý hữu hiệu hỗ trợ quản lý Nhà nước về đất đai; là căn cứ pháp lý cho việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...

Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thành phố Phú Quốc đã được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 25/7/2022. Trên cơ sở đó, hàng năm UBND thành phố xây dựng Kế hoạch sử dụng đất hàng năm, tạo cơ sở pháp lý để thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất theo Luật định. Kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất những năm qua đã cơ bản đáp ứng được nhu cầu sử dụng đất để thực hiện các chương trình, dự án theo các mục tiêu đề ra.

Đặc biệt, Đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 với định hướng phát triển thành phố Phú Quốc trở thành một đô thị biển đảo; trung tâm dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng chất lượng cao, có bản sắc, có sức hấp dẫn đối với du khách trong nước và quốc tế; trung tâm thương mại, dịch vụ và trung tâm chăm sóc sức khỏe, điều dưỡng ứng dụng công nghệ cao tầm cỡ khu vực và quốc tế; trung tâm chính trị - văn hóa; không gian sống có chất lượng và gắn bó của người dân trên đảo; phát triển đô thị theo hướng tăng trưởng xanh, thông minh, tiết kiệm năng lượng và thích ứng với biến đổi khí hậu, tạo nguồn lực cho đầu tư phát triển. Do đó, lập Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Phú Quốc nhằm đạt được các mục đích và ý nghĩa sau:

- Định hướng phát triển thành phố Phú Quốc đáp ứng yêu cầu phát triển đến năm 2030 phù hợp với Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03 tháng 11 năm 2023 thông qua chiến lược phát triển toàn diện, cân bằng và bền vững, hài hòa giữa phát triển kinh tế với bảo vệ môi trường, bảo tồn di tích lịch sử, văn hóa và bảo đảm an ninh, quốc phòng; có tính kế thừa các quy hoạch đã được phê duyệt phù hợp với điều kiện thực tiễn, đúng quy định pháp luật; bảo đảm khả năng đáp ứng nhu cầu phát triển trong trường hợp hình thành đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt (Đặc khu Phú Quốc) và tách xã đảo Thổ Châu (Thỏ Chu) thành Đặc khu Thổ Châu.

- Đề xuất việc khoanh định, phân bố đất đai phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong thời gian tới, đảm bảo hài hòa giữa các mục tiêu ngắn hạn và dài hạn, phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Cung cấp tầm nhìn tổng quan, tạo sự phối hợp đồng bộ giữa các ngành trung ương và địa phương trong quá trình quản lý, điều hành, phù hợp với kế hoạch đề ra.

- Cung cấp những thông tin về hiện trạng, tiềm năng và định hướng sử dụng đất cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước, nhằm tạo điều kiện ban đầu trong việc tìm kiếm cơ hội đầu tư.

- Kết quả nhiệm vụ nhằm đóng góp những căn cứ quan trọng vào việc hình thành các chương trình phát triển và hệ thống các dự án đầu tư trọng điểm, xác định mục tiêu, yêu cầu cho một kế hoạch ngắn hạn đảm bảo cho mục đích lâu dài.

- Thông qua kế hoạch sử dụng đất để nắm chắc quỹ đất và xây dựng chính sách quản lý, sử dụng đất đồng bộ và có hiệu quả.

- Cụ thể hoá điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và làm định hướng cho điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện. Tạo cơ sở pháp lý cho việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất...

Do yêu cầu cấp thiết của công tác này, UBND thành phố Phú Quốc tổ chức triển khai lập: “Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang”.

II. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2030 THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC

1. Mục đích lập Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030

- Quản lý chặt chẽ tài nguyên đất đai theo quy hoạch, kế hoạch và pháp luật; đảm bảo sử dụng đất đúng mục đích, tiết kiệm, hiệu quả; bảo vệ môi trường sinh thái, ứng phó có hiệu quả với biến đổi khí hậu và nước biển dâng, đảm bảo phát triển bền vững.

- Phát triển thành phố Phú Quốc trở thành một đô thị biển đảo đặc sắc; một trung tâm du lịch, nghỉ dưỡng và dịch vụ có bản sắc, chất lượng cao, có sức hấp dẫn đối với du khách trong nước và quốc tế; trung tâm thương mại, dịch vụ và trung tâm chăm sóc sức khỏe, điều dưỡng ứng dụng công nghệ cao ở tầm cỡ khu vực và quốc tế; trung tâm chính trị - văn hóa; một không gian sống có chất lượng và gắn bó của người dân trên đảo; quản lý phát triển đô thị theo hướng tăng trưởng xanh, thông minh, tiết kiệm năng lượng và thích ứng với biến đổi khí hậu, tạo nguồn lực cho đầu tư phát triển.

2. Yêu cầu của Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất Tp. Phú Quốc

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất lồng ghép với vấn đề phát triển Phú Quốc thành khu hành chính - kinh tế đặc biệt (Đặc khu Phú Quốc), nhằm đưa ra phương án sử dụng đất phù hợp với các định hướng phát triển đảo Phú Quốc.

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất lồng ghép với vấn đề biến đổi khí hậu, nhằm đưa ra phương án sử dụng đất phù hợp với kế hoạch thích ứng với biến đổi khí hậu của tỉnh Kiên Giang và địa bàn thành phố Phú Quốc.

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất phải phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội theo Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03 tháng 11 năm 2023; Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 (Quyết định 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 và các chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh phân bổ trên địa bàn thành phố Phú Quốc.

- Bố trí quy hoạch sử dụng tài nguyên đất phải được thực hiện theo quan điểm hệ thống, tổng hợp và đa ngành; đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của Phú Quốc, đóng góp tích cực vào quá trình phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Kiên Giang và cả nước.

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất phải đảm bảo tính khả thi cao, phù hợp với năng lực thực hiện các công trình đã đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất phải đảm bảo tạo điều kiện cho thành phố Phú Quốc phát triển xứng tầm là trung tâm du lịch, dịch vụ vui chơi giải trí của tỉnh Kiên Giang (nói riêng), của vùng Đồng bằng sông Cửu Long và cả nước (nói chung).

III. CƠ SỞ PHÁP LÝ LẬP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Cơ sở pháp lý

Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Phú Quốc được xây dựng dựa vào những cơ sở pháp lý sau:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024;
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017.

- 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 ngày 28/11/2023 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 18/01/2024.

- Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/07/2024 của Chính phủ 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 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

- Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

- Thông tư số 08/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

- Thông tư số 29/2024/TT-BTNMT ngày 12/12/2024 Quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

2. Các văn bản có liên quan

- Nghị quyết số 1109/NQ-UBTVQH 14 ngày 09/12/2020 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập thành phố Phú Quốc và các phường thuộc thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040.

- Quyết định số 199/QĐ-TTg ngày 21/01/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc công nhận thành phố Phú Quốc là đô thị loại I thuộc tỉnh Kiên Giang.

- Quyết định số 948/QĐ-TTg ngày 17/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao nhiệm vụ chuẩn bị các điều kiện và thực hiện một số biện pháp để triển khai nhanh các dự án phục vụ Hội nghị APEC 2027 tại thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Quyết định số 427/QĐ-BXD ngày 15/4/2025 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt Quy hoạch cảng hàng không quốc tế Phú Quốc thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 13/8/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh phạm vi, diện tích các phân khu trong Khu bảo tồn biển Phú Quốc.

- Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Quyết định số 794/QĐ-UBND ngày 25/03/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Vườn Quốc gia Phú Quốc.

- Quyết định số 2171/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2024.

- Nghị quyết số 02/NQ-HĐND ngày 08/01/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Danh mục dự án phải điều chỉnh, hủy bỏ trong năm 2025 trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.

- Nghị quyết số 03/NQ-HĐND ngày 08/01/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất; Danh mục dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất theo quy hoạch thực hiện trong năm 2025 trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.

- Nghị quyết số 05/2025/NQ-HĐND ngày 08/01/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Danh mục dự án phải điều chỉnh, hủy bỏ trong năm 2025 trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.

- Quyết định số 1029/QĐ-UBND ngày 10/4/2025 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Phú Quốc.

- Báo cáo số 16/BC-UBND ngày 10/01/2025 của UBND thành phố Phú Quốc về tình hình thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2024 và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025.

- Báo cáo số 176/BC-SNNMT ngày 28/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc rà soát lập Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Phú Quốc.

- Số liệu kiểm kê đất đai đến ngày 31/12/2024 thành phố Phú Quốc.
- Các tài liệu, báo cáo có liên quan đến điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Phú Quốc,...

IV. NỘI DUNG VÀ TRÌNH TỰ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2030 THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC

1. Nội dung Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030

Nội dung Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Phú Quốc được quy định tại Khoản 2, Điều 66, Luật đất đai 2024 và khoản 01, Điều 20, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ, bao gồm:

- a) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, hiện trạng môi trường và biến đổi khí hậu tác động đến sử dụng đất của cấp huyện;
- b) Phân tích, đánh giá các nguồn lực của huyện và tính tác động trực tiếp đến việc sử dụng đất của cấp huyện;
- c) Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, biến động sử dụng đất 10 năm trước, kết quả thực hiện quy hoạch sử dụng đất cấp huyện kỳ trước theo các loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định số 102/NĐ-CP;
- d) Phân tích, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất theo các nội dung quản lý nhà nước về đất đai quy định tại Điều 20 Luật Đất đai có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;
- đ) Xác định quan điểm, mục tiêu sử dụng nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch; đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu;
- e) Dự báo xu thế chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất trong thời kỳ quy hoạch;
- g) Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phân bổ cho cấp huyện và diện tích các loại đất còn lại quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị

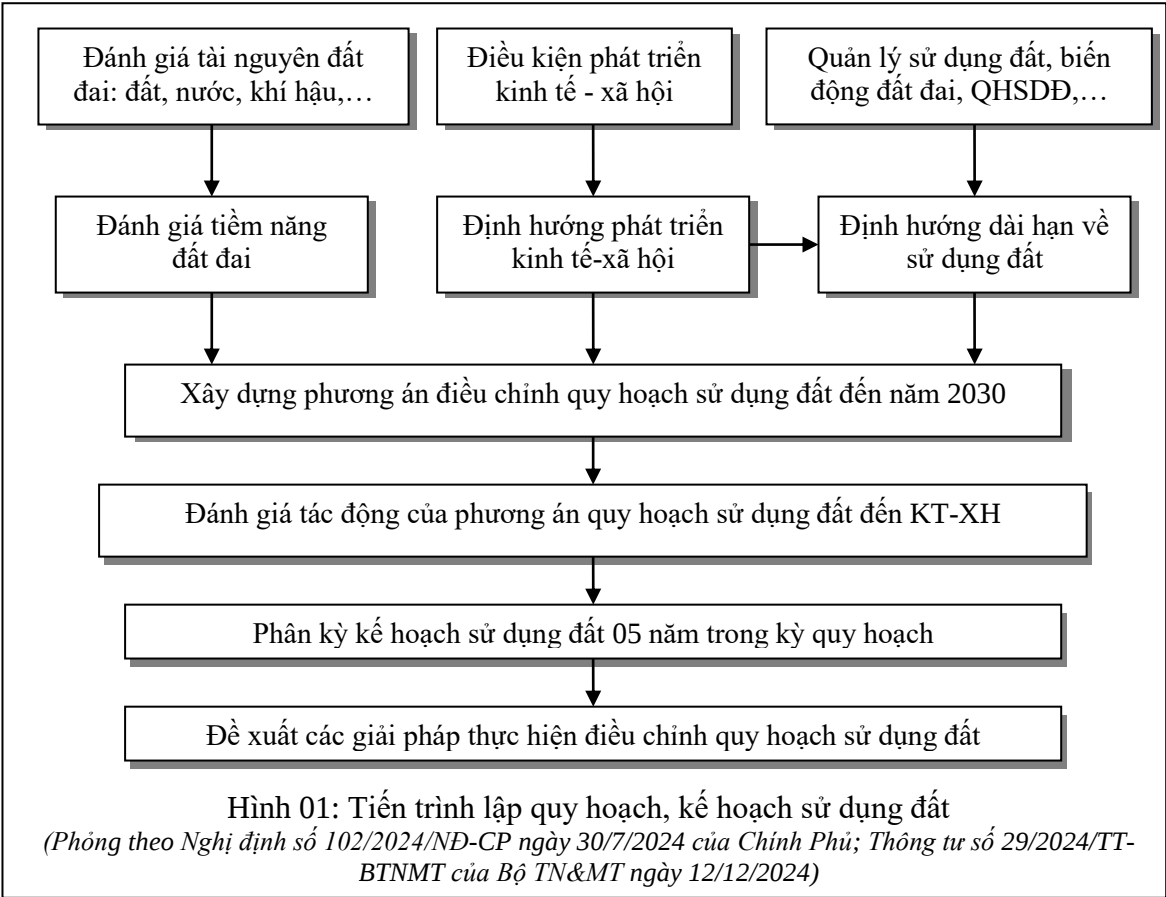
định số 102/NĐ-CP theo nhu cầu sử dụng đất cấp huyện đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

h) Phân kỳ kế hoạch sử dụng đất 05 năm trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và xây dựng kế hoạch sử dụng đất năm đầu của thời kỳ quy hoạch theo nội dung quy định tại điểm g (Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phân bổ cho cấp huyện và diện tích các loại đất còn lại quy định tại Điều 9 Luật Đất đai và các điều 4, 5 và 6 Nghị định số 102/NĐ-CP theo nhu cầu sử dụng đất cấp huyện đến từng đơn vị hành chính cấp xã);

i) Giải pháp, nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất: giải pháp bảo vệ, cải tạo đất, bảo vệ môi trường, ứng phó thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu; xác định các nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất; giải pháp tổ chức thực hiện và giám sát thực hiện quy hoạch sử dụng đất.

2. Trình tự tiến hành

Trình tự lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Phú Quốc:



V. SẢN PHẨM GIAO NỘP

Các loại sản phẩm, yêu cầu về nội dung, tính pháp lý và kỹ thuật của các sản phẩm được quy định tại khoản 03, Điều 20, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ. Sản phẩm giao nộp cụ thể như sau:

1). Báo cáo thuyết minh tổng hợp “Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Phú Quốc” kèm theo các loại bản đồ A4 và phụ biểu số liệu.

2). Bản đồ thành phố Phú Quốc, tỷ lệ 1/25.000, in màu, bao gồm:

- Bản đồ Hiện trạng sử dụng đất năm 2024;
- Bản đồ Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030;

3). CD ghi các sản phẩm trên (báo cáo, số liệu, các loại bản đồ số).

Các sản phẩm sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt sẽ nhân sao và lưu giữ tại:

- | | |
|---|----------|
| - UBND tỉnh Kiên Giang | : 01 bộ; |
| - Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Kiên Giang | : 01 bộ; |
| - UBND thành phố Phú Quốc | : 01 bộ; |
| - Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Phú Quốc | : 01 bộ. |

PHẦN I

ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ - XÃ HỘI, MÔI TRƯỜNG VÀ BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU TÁC ĐỘNG ĐẾN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC

I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, TÀI NGUYÊN

1. Phân tích đặc điểm điều kiện tự nhiên

1.1. Vị trí địa lý

Thành phố Phú Quốc nằm ở cực Tây - Nam vùng biển nước ta thuộc vịnh Thái Lan, được thành lập theo Nghị quyết số 1109/NQ-UBTVQH14 ngày 09/12/2020 trên cơ sở toàn bộ diện tích tự nhiên (58.927ha) và dân số của huyện Phú Quốc, bao gồm 39 hòn đảo:

- Đảo chính Phú Quốc có diện tích tự nhiên 56.804ha với đường bờ biển dài khoảng 150km, bờ phía bắc cách Campuchia khoảng 4km, bờ phía Đông cách Hà Tiên 46km và cách thành phố Rạch Giá 115km.

- Quần đảo An Thới gồm 12 đảo lớn nhỏ nằm ở phía Nam đảo Phú Quốc, có diện tích khoảng 725ha, trong đó đảo Hòn Thơm có diện tích lớn nhất (khoảng 500ha) và là 1 trong 2 đảo thuộc quần đảo này có dân cư sinh sống.

- Quần đảo Thổ Chu gồm 8 hòn đảo lớn nhỏ, có diện tích tự nhiên 1.398ha, trong đó đảo Thổ Chu có diện tích lớn nhất (1.100ha), nằm cách đảo Phú Quốc 92 km về phía Tây - Nam và là đảo duy nhất trong quần đảo này có dân cư sinh sống.

Thành phố Phú Quốc đã được Thủ tướng Chính phủ công nhận là đô thị loại I thuộc tỉnh Kiên Giang tại Quyết định 199/QĐ-TTg ngày 21/01/2025 với 09 đơn vị hành chính cấp xã, gồm 02 phường: Phường Dương Đông (thành lập trên cơ sở toàn bộ quy mô dân số và diện tích thị trấn Dương Đông), Phường An Thới (thành lập trên cơ sở toàn bộ quy mô dân số và diện tích của thị trấn An Thới và xã Hòn Thơm) và 07 xã: Cửa Cạn, Cửa Dương, Hàm Ninh, Dương Tơ, Bãi Thơm, Gành Dầu và Thổ Châu. Với vị trí địa lý riêng biệt, lại phân bố trên một phạm vi lãnh hải rộng lớn, thành phố Phú Quốc thực sự có một vai trò hết sức quan trọng về an ninh quốc phòng và phát triển kinh tế xã hội:

- Là điểm tiền tiêu cực kỳ trọng yếu về an ninh quốc phòng của vùng biển phía Tây – Nam thuộc tỉnh Kiên Giang cũng như cả nước.

- Là ngư trường rộng lớn có nguồn hải sản phong phú, đặc biệt là cá cơm để sản xuất nước mắm nổi tiếng Phú Quốc.

- Là vùng có những đặc thù về phát triển Nông – Lâm nghiệp với các khu rừng nguyên sinh rộng lớn và sản phẩm hạt tiêu có chất lượng cao, nổi tiếng trong và ngoài nước.

- Là khu vực có lợi thế nổi trội về phát triển du lịch sinh thái và du lịch biển.

- Là nơi có thể hình thành các khu thương mại, dịch vụ, đồng thời cũng là nơi có cơ hội để phát triển du lịch quốc tế.

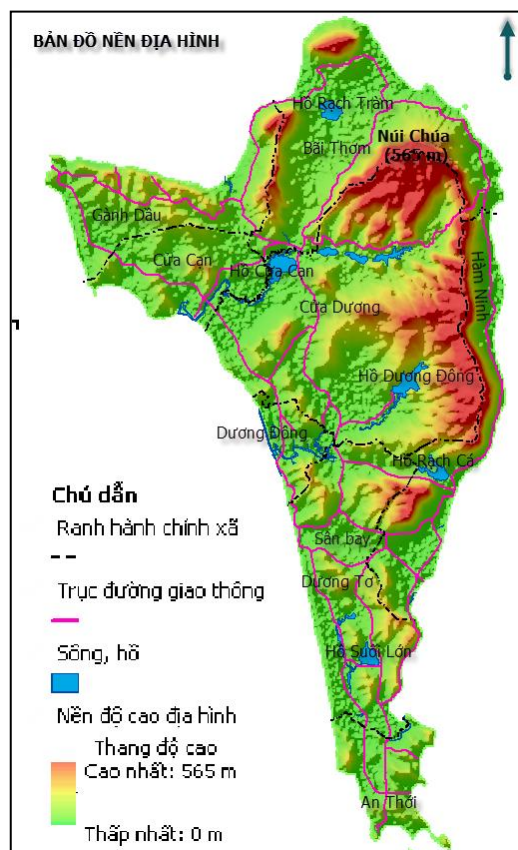
Tuy nhiên cần phải thấy rằng vị trí của đảo Phú Quốc cũng có những hạn chế sau:

- Do tách biệt khá xa với đất liền nên giao thông cách trở, cơ sở hạ tầng và kinh tế - xã hội còn nhiều hạn chế.

- Các nguồn tài nguyên có sự nhạy cảm với những thay đổi của môi trường nên cần phải được đặc biệt chú trọng duy trì và bảo vệ.

- Đảo chính Phú Quốc nằm hơi chệch trong đất liền, không thuận lợi lắm đối với các tuyến hàng hải quốc tế.

1.2. Địa hình, địa mạo



- Tất cả các đảo của thành phố Phú Quốc có dạng địa hình chủ yếu là đồi núi. Riêng đảo chính Phú Quốc, qua phân tích mô hình độ cao số (DEM) từ ảnh viễn thám SRTM (Shuttle Radar Topography Mission) của NASA, chụp tháng 4/2000, độ phân giải 30x30m, xây dựng được bản đồ nền địa hình (hình bên dưới), từ đó có thể chia địa hình thành 2 vùng với các đặc trưng chính như sau:

- Vùng Bắc Đảo có quy mô diện tích khoảng 40.000ha, trong đó 70% diện tích là đồi núi (độ dốc bình quân 25-30°), 30% diện tích là đồi thấp và các dải đất tương đối bằng hoặc lượn sóng. Nhìn chung cao

độ thấp dần theo hướng từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây. Phía Bắc có dãy núi Bãi Đại với các đỉnh cao trên dưới 200m, dãy núi Hàm Rồng với đỉnh cao nhất 365m và dãy núi Chảo với đỉnh cao nhất 382m. Phía Đông là dãy núi lớn nhất Hàm Ninh tạo thành hình cánh cung kéo dài hơn 30km theo hướng Bắc – Nam, cao nhất là đỉnh núi Chúa 565m (xã Bãi Thơm), sườn phía Đông dốc, sườn phía Tây thoải hơn, thấp dần về phía Dương Đông, Cửa Cạn. Phía Tây núi thấp dần và không tạo thành dãy, trong đó có một số đỉnh cao 100-200m. Phía Nam có dãy Dương Đông và Suối Đá với các đỉnh cao 100-150m. Dãy núi Hàm Ninh khá cao (từ núi Chúa đến rạch Cá) đã ngăn cản gió mùa (có hơi nước biển) nên làm cho cây trồng (tiêu, cây hàng năm) khó phát triển ở sườn phía Đông.

- Vùng Nam Đảo có diện tích khoảng 16.700ha, bao gồm nhiều núi thấp xen kẽ các dải đất tương đối bằng và thấp dần theo hướng Đông - Bắc xuống Tây - Nam với độ dốc dưới 15%.

Ứng dụng GIS chồng xếp bản đồ địa hình với bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kết quả cho thấy trong mỗi vùng xen kẽ với các dãy núi là các trảng bằng rộng 400-500ha, phần lớn đang được sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, phân bố diện tích tự nhiên theo độ cao (bảng 2).

Bảng 01: Phân bố diện tích các loại đất theo độ cao và độ dốc

Cao độ (m)	Độ dốc	Hiện trạng và tiềm năng SD	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
< 5 m	< 8 ⁰	Rau, màu	20.732	35,18
5-40m	< 15 ⁰	Tiêu, điều, dừa, ăn quả, màu	8.985	15,23
>40m	> 15 ⁰	Rừng	29.211	49,57
Tổng cộng			58.927	100,00

Nhìn chung, các khu vực có cao độ < 5m thường là các trảng trũng, phân bố ven các rạch lớn như rạch Đầm, Cửa Cạn, Dương Đông..., có thể khai thác và cải tạo các khu vực này để trồng rau, màu, dừa, cây ăn quả. Các khu vực có cao độ từ 5-40m thường là các trảng bằng hoặc lượn sóng, thích hợp cho trồng tiêu, điều, cây ăn quả. Các khu vực còn lại do địa hình cao, độ dốc lớn, thích hợp cho phát triển rừng.

1.3. Khí hậu

Phú Quốc nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa mang tính chất xích đạo, nhưng bị chi phối mạnh bởi các quy luật khí hậu của biển nên ôn hòa hơn so với các huyện trong đất liền. Theo niên giám thống kê năm 2023 tỉnh Kiên Giang (trạm Rạch Giá):

Nhiệt độ cao đều trong năm (trung bình 27,1°C), tháng IV nóng nhất (nhiệt độ trung bình 28,3°C) và tháng I thấp nhất (nhiệt độ trung bình 25,5°C). Nắng nhiều (trung bình 2.445 giờ/năm, 6,7 giờ/ngày), khá thuận lợi để cây trồng sinh trưởng - phát triển tốt.

Mưa là nguồn cung cấp nước mặt chính nên có ý nghĩa cực kỳ quan trọng đối với sản xuất và đời sống của đảo. Lượng mưa bình quân năm lớn (3.037 mm) và phân bố theo mùa rõ rệt, trong đó:

- Mùa mưa kéo dài hơn các huyện khác trong tỉnh và toàn ĐBSCL (8 tháng – từ tháng IV đến tháng XI) và chiếm 90% lượng mưa cả năm. Trong các tháng mưa nhiều thường gây tình trạng ngập cục bộ ở các khu vực trũng như khu vực ấp Cây Bền, Đồng Tràm - Cửa Cạn, Lung Con Gà,... mức ngập thường dưới 1 m, thời gian ngập 5-10 giờ.

- Ngược lại, trong các tháng mùa khô (XII-III), do lượng mưa không đáng kể (chỉ chiếm 10% lượng mưa năm) đã gây tình trạng khô hạn cho cây trồng và thiếu nước cho sinh hoạt ở một số khu vực.

Có hai hướng gió chính trong năm: Gió mùa Đông – Bắc thịnh hành từ tháng XI đến tháng IV năm sau, vận tốc trung bình từ 2,8-4,0 m/s. Gió Tây – Nam thịnh hành từ tháng V đến tháng X, vận tốc gió trung bình biến đổi từ 3,0 – 5,1m. Gió mạnh thường xảy ra vào các tháng VI-VIII, vận tốc gió lớn nhất tuyệt đối lên tới 31,7m/s. Chế độ gió theo mùa đã chi phối mạnh mẽ và có ảnh hưởng lớn tới hoạt động sản xuất và sinh hoạt của ngư dân ở các đảo nhỏ của thành phố Phú Quốc.

Tóm lại, so với các huyện trong đất liền, thành phố Phú Quốc có chế độ nhiệt ôn hòa, lượng mưa lớn và thời gian mưa dài, nhưng do nằm độc lập với đất liền (không nhận nước từ thượng nguồn và các khu vực khác) nên mùa khô tuy ngắn nhưng đã gây khô hạn và thiếu nước ngọt cho sản xuất và sinh hoạt ở một số khu vực. Mùa mưa chiếm 89% lượng mưa cả năm, mưa lớn cùng với địa hình dốc thường gây ra lũ trong các tháng VII-IX, gây ra thiệt hại về cơ sở hạ tầng, nhà ở và sạt lở đất; trong xây dựng các khu dân cư đô thị cần đặc biệt chú trọng đến việc duy trì và trồng mới các mảng xanh, làm vùng đệm cho thoát nước, hạn chế ngập lũ đô thị. Tốc độ gió mạnh hơn khu vực đất liền, nhất là khu vực phía nam Dương Tơ, đã ảnh hưởng không nhỏ đến sản xuất (nhất là nghề đi biển) và sinh hoạt của nhân dân trên đảo.

2 Phân tích đặc điểm các nguồn tài nguyên

2.1. Tài nguyên đất:

Toàn bộ lớp phủ thổ nhưỡng trong phạm vi Thành phố được hình thành trên 3 loại mẫu chất, đá mẹ chính là: Đá cát, trầm tích biển gió và phù sa sông suối. Theo đó, tài nguyên đất thành phố Phú Quốc được chia ra 7 đơn vị chủ giải bản đồ, thuộc 4 nhóm đất: Nhóm đất cát, nhóm đất phù sa, nhóm đất xám và nhóm đất đỏ vàng (*):

Bảng 02: Diện tích các loại đất trên địa bàn thành phố Phú Quốc

TÊN ĐẤT		Ký hiệu Trên bản đồ	QUY MÔ	
THEO PHÂN LOẠI ĐẤT VIỆT NAM	THEO PHÂN LOẠI ĐẤT CỦA WRB(*) 1998		Diện tích (Ha)	Tỉ lệ (%)
<u>I. NHÓM ĐẤT CÁT</u>			<u>11.044</u>	<u>18,74</u>
1 . Đất cát biển trắng vàng	Ferralic Arenosols	C	5.640	9,57
2 . Đất cát biển, tầng mặt giàu mùn	Gleyic Arenosols	Ch	5.033	8,54
3 . Đất cồn cát trắng vàng	Hypoluvic Arenosols	Cc	371	0,63
<u>II. NHÓM ĐẤT PHÙ SA</u>			<u>1.177</u>	<u>2,00</u>
4 . Đất phù sa gley	Gleyic Fluvisols	Pg	1.177	2,00
<u>III. NHÓM ĐẤT XÁM</u>			<u>10.322</u>	<u>17,52</u>
5. Đất xám/ đá macma acid & đá cát	Arenic Acrisols	Xa	3.970	6,74
6. Đất xám có tầng loang lổ đỏ vàng	Gleyic Acrisols	Xf	6.352	10,78
<u>IV. NHÓM ĐẤT ĐỎ VÀNG</u>			<u>35.624</u>	<u>60,45</u>
7. Đất vàng nhạt trên đá cát	Skeletal Acrisols	Fq	35.624	60,45
<u>V. SÔNG SUỐI VÀ MN NTTS</u>			<u>759,82</u>	<u>1,29</u>
TỔNG CỘNG			58.927	100,00

(*) WRB: World Reference Base for Soil Resources (Cơ sở tham chiếu tài nguyên đất thế giới).

a). Nhóm đất cát: Diện tích 11.044ha, chiếm 18,74% tổng diện tích tự nhiên, được chia ra 3 đơn vị chủ dẫn bản đồ như sau:

(1). Đất cát biển trắng vàng (C): Diện tích 5.640ha, chiếm 9,57% tổng diện tích tự nhiên, phân bố thành các dải kéo dài song song với đường bờ biển, tập trung nhiều ở các xã Gành Dầu, Hàm Ninh, Cửa Dương, Bãi Thơm, Cửa Cạn và Dương Đông. Đất có thành phần cơ giới thô, thay đổi từ cát đến cát pha. Hàm lượng dinh dưỡng trong đất thấp, NPK tổng số và dễ tiêu đều ở mức nghèo (0,14%N, 0,04%P, 0,02%K). Dung lượng trao đổi Cation (CEC) thấp, chỉ đạt 5-6 me/100gđ. Đất chua, độ chua hoạt tính (pH_{H_2O}) và trao đổi (pH_{KCl}) theo thứ tự đạt 6,5 và 5,2, Cation kiềm trao đổi thấp (2,5me/100gđ) và độ no bazơ (BS) chỉ đạt 43%.

Tuy lượng dinh dưỡng thấp, song độc tố trong đất này hầu như không có. Mặt khác, đất được phân bố ở địa hình tương đối cao, khá bằng phẳng, có thành phần cơ giới nhẹ, độ xốp cao, khả năng thoát nước nhanh, hơn nữa lại là một loại đất dễ cải tạo. Vì vậy, đất cát, đặc biệt là những diện tích có thành phần cơ giới mịn hơn (đất cát pha), có khả năng *thích hợp với nhiều loại cây trồng cạn khác nhau như rau, hoa màu và cây công nghiệp hàng năm. Những vùng ven biển thì trồng rừng nhất là trồng cây chắn gió.*

(2). Đất cát có tầng mặt giàu mùn (C_h): Diện tích 5.033ha, chiếm 8,54% tổng diện tích tự nhiên, phân bố ở các khu vực có địa hình thấp, tập trung nhiều ở các xã Dương Tơ, Hàm Ninh, Bãi Thơm, Cửa Cạn, Cửa Dương và An Thới. Đất có thành phần cơ giới mịn hơn và một số yếu tố dinh dưỡng như mùn, đạm và kali cao hơn (3-5% OM, 0,2-0,25%N, 0,03-0,06%K) so với đất cát trắng. Tuy nhiên, lại bị hạn chế bởi độ chua cao hơn ($pH_{H_2O} = 5,0-5,5$) và thường bị ngập nước trong một số thời kỳ trong năm, *do đó loại đất này chủ yếu thích hợp cho bố trí cây trồng cạn vào mùa khô hoặc trồng rừng tràm.*

(3). Đất cồn cát trắng vàng (C_c): Diện tích 371ha, chiếm 0,63% tổng diện tích tự nhiên, phân bố thành các dải hẹp kéo dài, có địa hình cao dốc thuộc các xã Dương Tơ, Cửa Dương và Cửa Cạn. Đất cồn cát trắng vàng vừa phân bố trên địa hình khá dốc, nhấp nhô, vừa có thành phần cơ giới thô, nghèo dinh dưỡng ($CEC = 4-5me/100gđ$, 0,10%N, 0,04%P, 0,02%K). *Vì vậy, loại đất này chủ yếu thích nghi cho lâm nghiệp. Tuy nhiên, ở một số khu vực chân cồn, thường có thành phần cơ giới mịn và ít dốc hơn nên có thể sử dụng để trồng một số cây lâu năm như dừa, điều, cây ăn quả.*

b). Nhóm đất phù sa: Nhóm đất phù sa chỉ có một đơn vị chủ dẫn bản đồ: Đất phù sa gley (P_g) có diện tích 1.177ha, chiếm 2,00% tổng diện tích tự nhiên. Phân bố ở địa hình thấp trũng, thuộc các xã Dương Tơ, Hàm Ninh, Cửa Cạn và An Thới. Thực chất đây là một loại đất có nguồn gốc hỗn hợp từ những trầm tích biển, phù sa sông, suối và có cả sản phẩm dốc tụ. Tuy nhiên, đặc điểm chung của chúng là có thành phần cơ giới mịn, từ thịt nhẹ đến thịt trung bình.

Do phân bố ở địa hình thấp trũng nên đất phù sa gley giàu mùn (4-5%OM), giàu đạm (0,20-0,26%N), kali khá (0,4% K_2O) và CEC khá cao (16me/100gđ). Tuy nhiên, đất chua ($pH_{H_2O} = 5,8$), độ no bazơ thấp (44%), rất nghèo lân (0,02% P_2O_5) và thường chứa độc tố Fe^{2+} , Al^{3+} và SO_4^{2-} khá cao (19-19mg $Fe^{2+} Fe^{3+}/100gđ$, 1,0-1,2me $Al^{3+}/100gđ$, ?% SO_4^{2-}). Mặt khác, thời gian

bão hòa nước mặt và nước ngầm kéo dài. Vì vậy, nên bố trí trồng rừng, một số khu vực có thể cho nước mặn vào để nuôi tôm.

c). Nhóm đất xám: Diện tích 10.322ha, chiếm 17,52% tổng diện tích tự nhiên, gồm 2 đơn vị chủ dẫn bản đồ sau:

(1). Đất xám trên đá mác ma axit và đá cát (X_a): Diện tích 3.970ha, chiếm 6,74% tổng diện tích tự nhiên, phân bố tập trung nhiều ở các xã Gành Dầu, Cửa Dương, Hàm Ninh, Dương Tơ và Bãi Thơm, trên dạng địa hình cao, dốc nhẹ (độ dốc phổ biến $<8^\circ$). Phần lớn đất xám ở Phú Quốc có tầng dày trên 100cm (khoảng 75% diện tích), phần còn lại có tầng mỏng hơn do bị hạn chế bởi đá lẫn ở tỷ lệ cao trong khoảng độ sâu 50-100cm.

Do bản chất của mẫu thổ kết hợp với các quá trình rửa trôi sét, sắt, nhôm và các nguyên tố kiềm, làm cho đất xám vừa có thành phần cơ giới thô, vừa nghèo về dinh dưỡng. Mùn, đạm, lân, kali tổng số và dễ tiêu cũng như các cation kiềm trao đổi đều thấp (1,4%OM, 0,12%N, 0,04% P_2O_5 , 0,02% K_2O , 0,7me $Ca^{2+}/100gđ$, 0,3me $Mg^{2+}/100gđ$), đất chua ($pH_{H_2O} = 5,4$) và độ no bazơ thấp (BS= 42-43%). Tuy nhiên, đất xám không hoặc rất ít chứa độc tố và cũng là một loại đất dễ cải tạo. Vì vậy, nếu có nước và bón phân hợp lý, đất xám có thể sử dụng để trồng nhiều loại cây trồng cận lâu năm hoặc hàng năm khác nhau như: tiêu, cây ăn quả, hoa màu lương thực...

(2). Đất xám có tầng loang lổ đỏ vàng (X_f): Diện tích 6.352ha, chiếm 10,78% tổng diện tích tự nhiên, phân bố tập trung ở các xã Bãi Thơm, Gành Dầu, Dương Tơ, Cửa Cạn, Cửa Dương và Dương Đông. Đất X_f ở Phú Quốc được hình thành từ sản phẩm phong hóa của đá cát, lại phân bố ở địa hình tương đối thấp, nên tầng mặt đất có hàm lượng dinh dưỡng mùn, đạm và kali khá giàu, theo thứ tự đạt đến 2,6% OM, 0,18%N và 0,43% K_2O . Dung lượng trao đổi cation trung bình thấp (6-8 me/100gđ). Tuy nhiên, đất chua (pH_{H_2O} đạt trị số 5,5 và $pH_{KCl} = 4,7$), độ no bazơ thấp (43%), sắt và nhôm hoạt động là những nguyên tố gây độc chính cho cây trồng (trị số đo được lên đến 10mg/100gđ và 1,0me/100gđ).

Xét về phân bố địa hình và lượng dinh dưỡng trong đất, X_f có những đặc điểm khá thuận lợi cho bố trí các loại cây trồng hàng năm như : Rau, hoa màu lương thực và cây công nghiệp hàng năm. Hạn chế chính của loại đất này là có thành phần cơ giới nhẹ, khả năng giữ nước giữ phân kém, đất chua và chứa độc tố sắt, nhôm khá cao; mặt khác, do phân bố ở địa hình thấp nên hàng năm thường bị bổ sung bởi một lượng sắt, nhôm hòa tan từ các vùng núi cao xung

quanh tích tụ xuống làm gia tăng độ độc trong đất. Vì vậy, cần chú ý các biện pháp cải tạo độ chua và hạn chế quá trình tích tụ sắt, nhôm hòa tan nói trên.

d). Nhóm đất đỏ vàng: Nhóm đất đỏ vàng ở Phú Quốc chỉ có một đơn vị chủ dẫn bản đồ sau:

(1). Đất vàng nhạt trên đá cát (F_q): Diện tích 35.624ha, chiếm 60,45% tổng diện tích tự nhiên, phân bố trên các dạng địa hình đồi núi và chiếm tỷ lệ diện tích cao ở tất cả các xã trong thành phố. Khác với các loại đất cát, đất phù sa và đất xám, phần lớn đất F_q có tầng đất hữu hiệu mỏng và thường có đá lộ đầu ở các mức độ khác nhau. Có đến 48% diện tích phân bố ở các cấp độ dốc $>15^\circ$, 21% diện tích ở cấp độ dốc $8-15^\circ$ và 31% diện tích ở các cấp độ dốc $<8^\circ$. Ở các cấp độ dốc $<15^\circ$, tỷ lệ diện tích có đá lẫn xuất hiện trong vòng 100 cm chiếm đến 60% và có đá lộ đầu chiếm khoảng 23%. *Ưu thế chính cho bố trí cây trồng nông nghiệp là các cây lâu năm như: Tiêu, cây ăn quả và ít diện tích thích hợp cho các cây trồng cạn hàng năm.*

Tóm lại:

Trên quan điểm bền vững sinh thái, đề nghị hướng bố trí sử dụng đất của thành phố là phát triển Lâm - Nông nghiệp. Trong đó, đất còn cát, các đất cát có thành phần cơ giới thô và các đất khác phân bố ở độ dốc $>15^\circ$ nên bố trí cho lâm nghiệp với phương hướng chủ yếu là trồng, tu bổ và bảo vệ rừng. Phần đất còn lại, nếu có khả năng giải quyết được nước tưới có thể thích hợp với nhiều loại cây trồng nông nghiệp khác nhau như: Rau, hoa màu lương thực và cây công nghiệp hàng năm trên đất ít dốc, các loại cây lâu năm như tiêu, cây ăn quả, điều trên đất dốc hơn. Để hạn chế xói mòn rửa trôi đất, không nên bố trí các cây hàng năm trên các đất có độ dốc $>8^\circ$.

Tận dụng quỹ đất thích hợp cho phát triển nông nghiệp để sản xuất tạo ra các sản phẩm phục vụ cho du lịch (trồng rau hoa, cây ăn quả,...) và hướng đến sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, tăng chất lượng và giá trị sản phẩm; chú trọng bảo vệ rừng và các mảng xanh để duy trì và bảo vệ nguồn nước; hạn chế ngập lũ cục bộ.

2.2. Tài nguyên nước

a). Nước mặt:

- **Nguồn nước sông, suối:** Địa bàn thành phố Phú Quốc có mạng lưới sông rạch khá dày, mật độ sông suối là $0,42 \text{ km/km}^2$, cao nhất trong các đảo của nước ta. Với lượng mưa lớn và diện tích lưu vực khoảng 456 km^2 (78% diện tích đảo), Phú Quốc có nguồn nước mặt phong phú, các sông rạch lớn

trên đảo chủ yếu bắt nguồn từ dãy núi Hàm Ninh, như: rạch Cửa Cạn, rạch Dương Đông, rạch Suối Lớn, rạch Đầm, rạch Cửa Lấp, rạch Tràm, rạch Cá...

Do khu vực đảo Phú Quốc có lượng mưa lớn nên module dòng chảy hàng năm khá cao ($M_0 = 52,321 \text{ l/s/km}^2$), do địa hình bị chia cắt mạnh, lưu vực các sông suối hẹp nên dòng chảy ngắn, dốc và có sự chênh lệch rất lớn theo mùa. Về mùa mưa phần lớn dòng chảy tập trung vào các sông suối và chảy trực tiếp ra biển, lượng nước trữ lại trong đầm lầy, sông suối không đáng kể. Mùa khô dòng chảy kiệt chủ yếu do nước ngầm cung cấp, mặc dù hiện tại độ che phủ của rừng còn khá cao, nhưng mực nước của hầu hết các sông suối đều thấp, lưu lượng không đáng kể hoặc không chảy, trừ một vài rạch lớn, đã gây lên tình trạng khô hạn nghiêm trọng. Để sử dụng tốt nguồn nước mặt vào phát triển kinh tế - xã hội, cần phải ưu tiên đầu tư xây dựng các hồ chứa để trữ nước cho mùa khô và điều tiết dòng chảy.

- **Nguồn nước trong hồ chứa:** Để đáp ứng cho việc cấp nước ở Phú Quốc, trên đảo đã xây dựng hồ chứa Dương Đông với dung tích thiết kế 4,1 triệu m^3 , diện tích lưu vực 1.600ha. Cùng với hồ chứa, đã xây dựng xong kênh dẫn bê tông tới nhà máy nước ở phường Dương Đông, phục vụ cho khoảng 4.800 hộ dân với 5.000 m^3 /ngày. Ngoài việc phân phối nước, hồ chứa đã điều tiết được phần nào dòng chảy trong mùa lũ làm giảm lũ lụt cho vùng hạ lưu.

b). Nước dưới đất

Phú Quốc hiện nay chưa có tài liệu đánh giá về trữ lượng nước ngầm, nhưng theo kết quả khai thác hiện nay của các giếng tại Bãi Thơm, đồn biên phòng Rạch Tràm (xã Bãi Thơm); ở phía Nam đảo từ phường Dương Đông đến An Thới; tại đảo Hòn Thơm... cho thấy khả năng nước ngầm hạn chế; có xu hướng giảm thấp vào mùa khô; những nơi gần biển nước mặn đã xâm nhập sâu làm cho nước ngầm ở một số vùng bị nhiễm mặn. Do vậy, để đảm bảo cung cấp nước tập trung cho sản xuất nông nghiệp và khu dân cư cần phải tạo hồ trữ nước mưa; mặt khác chú trọng bảo vệ rừng, khôi phục và trồng mới các mảng xanh để duy trì và bảo vệ nguồn nước.

2.3. Tài nguyên rừng

Theo số liệu thống kê đất đai năm 2023, thành phố Phú Quốc có 37.130ha đất rừng, tập trung ở phía Bắc và Đông Đảo. Bao gồm: 29.405ha đất rừng đặc dụng và 7.725ha đất rừng phòng hộ. Toàn bộ do Vườn quốc gia Phú Quốc quản lý sử dụng. Trong đó:

- Rừng đặc dụng thuộc Vườn Quốc gia Phú Quốc, bao gồm địa phận: khu bảo tồn thiên nhiên Bắc Đảo, núi Hàm Rồng, Gành Dầu và Cửa Cạn; ranh giới hành chính thuộc các xã: Gành Dầu, Bãi Thom, Cửa Cạn và một phần các xã Cửa Dương, Hàm Ninh, Dương Tơ và phường Dương Đông. Khu vực rừng đặc dụng có diện tích 29.405ha, chiếm 49,90% diện tích đảo, được quy hoạch thành 03 phân khu: phân khu bảo vệ nghiêm ngặt 8.789ha, phân khu phục hồi sinh thái 20.528ha và phân khu hành chính dịch vụ 100ha.

- Rừng phòng hộ Phú Quốc gồm: 6.142ha rừng thuộc đảo Phú Quốc, khoảng 1.188ha thuộc đảo Thổ Châu và khoảng 395ha thuộc đảo Hòn Thom. Rừng phòng hộ có vai trò điều tiết nguồn nước cho các dòng chảy, các hồ chứa để hạn chế lũ lụt, giảm xói mòn, bảo vệ đất, ngăn sự bồi lấp lòng sông, lòng hồ.

Rừng Phú Quốc tập trung nhiều loại gỗ quý như kên kên, trai, xăng lẻ, vên vên, sao đen, sao đỏ, dầu, gõ đỏ, gôi, kim giao, cẩm thị... Ngoài ra, theo kết quả điều tra ghi nhận được vườn Quốc gia Phú Quốc có khoảng hơn 1.164 loài thực vật bậc cao, gồm 137 họ và 531 chi (trong đó có 5 loài khoa tử: ngành hạt trần thuộc 3 họ và 4 chi). Số loài dùng làm dược liệu là 155 loài (34 loài làm thuốc và 11 loài chữa được các bệnh hiểm nghèo) và 23 loài phong lan (trong đó có 01 loài mới ghi nhận ở Việt Nam).

Theo kết quả điều tra động vật hoang dã đã thống kê được 208 loài thuộc 125 chi và 78 họ thuộc 4 lớp động vật. Trong đó có 28 loài thú, 119 loài chim, 47 loài bò sát và 14 loài lưỡng cư,... trong đó vượn tay trắng, cá sấu nước ngọt được nhà nước xếp vào danh sách động vật quý hiếm được bảo vệ nhưng đang có nguy cơ bị tuyệt chủng.

Vườn quốc gia Phú Quốc có thể sánh ngang với rất nhiều vườn quốc gia (là các điểm du lịch đảo) của các nước trong khu vực Châu Á Thái Bình Dương. Rừng Phú Quốc có vai trò rất lớn (mang tính sống còn) trong việc giữ nguồn nước và cảnh quan du lịch, nó có giá trị về sinh thái cảnh quan môi trường lớn hơn nhiều so với giá trị kinh tế đơn thuần của nó. Ngoài ra, rừng Phú quốc còn như một bảo tàng gene, có ý nghĩa to lớn và rất thuận lợi trong việc lập các khu bảo tồn, khu du lịch sinh thái kết hợp với nghiên cứu khoa học.

2.4. Tài nguyên biển

Vùng biển Phú Quốc là ngư trường giàu của nước ta, sơ bộ đánh giá có khoảng 0,5 triệu tấn hải sản các loại, hàng năm có khả năng khai thác trên 200 ngàn tấn, trong đó cá cơm là nguồn nguyên liệu quý giá làm nên chất lượng và thương hiệu nước mắm Phú Quốc nổi tiếng trong và ngoài nước. Vùng đảo Thổ Chu là ngư trường cá thu, cá ngừ lớn. Ngoài ra, biển Phú Quốc còn giàu các loại hải sản như hải sâm mít, hải sâm đen, hải sâm trắng và có nhiều bào ngư, tôm, ghẹ... Dân Phú Quốc có nghề nuôi đồi mồi, ngọc trai và hiện đã có công ty của Nhật và Úc đang nuôi tại An Thới và Dương Tơ. Tuy nhiên vì khai thác chủ yếu ven bờ và vượt quá ngưỡng phục hồi của tự nhiên nên hải sản ven bờ đang có nguy cơ cạn kiệt.

Vùng biển Phú Quốc có 260 loài san hô thuộc cả hai nhóm san hô cứng và san hô mềm, 9 loài cỏ biển có diện tích lớn nhất Việt Nam, 273 loài cá trong đó cá đáy chiếm khoảng 70% tổng số loài, 44 loài tôm, 52 loài nhuyễn thể, 10 loài mực, 32 loài da gai và 6 loài thú biển sinh sống. Vùng biển An Thới được xác định là đa dạng về cả thành phần loài lẫn số lượng cá thể trong loài. Ngoài ra, Phú Quốc có những thảm cỏ biển rộng lớn, đặc biệt còn có loài bò biển (Dugong) quý hiếm trong danh mục các loài có nguy cơ tuyệt chủng cần được bảo vệ.

Hiện nay, tỉnh Kiên Giang đã thành lập khu bảo tồn biển Phú Quốc. Theo quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 13/8/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh phạm vi, diện tích các phân khu trong Khu bảo tồn biển Phú Quốc. Trong đó: Khu bảo tồn biển thuộc Vườn quốc gia Phú Quốc có quy mô 40.909,47ha, bao gồm: Phân khu bảo vệ nghiêm ngặt 7.087,37ha, Phân khu phục hồi sinh thái 11.537,51ha, Phân khu dịch vụ - hành chính 9.817,02ha; Ngoài ra thiết lập Vùng đệm 12.467,57ha, nhằm hạn chế các tác động trực tiếp của các hoạt động kinh tế - xã hội từ bên ngoài vào vùng bảo tồn san hô và thảm cỏ biển.

Ngoài tài nguyên hải sản, bờ biển của đảo Phú Quốc có rất nhiều bãi cát sạch đẹp, có thể phát triển thành các khu du lịch, nghỉ dưỡng, thể thao biển quanh năm; đây là khu vực có sinh thái biển tốt nhất nước ta, đặc biệt thuận lợi vào các tháng mùa khô.

2.5. Tài nguyên nhân văn

Căn cứ vào điều kiện lịch sử, địa lý, kinh tế, quốc phòng và truyền thống văn hóa, hoàn toàn khẳng định vùng biển Hà Tiên, trong đó có đảo Phú Quốc, chính thức thuộc lãnh thổ Việt Nam từ năm 1715, đến nay đã hơn 300 năm.

Các di tích lịch sử văn hóa trong thành phố Phú Quốc không nhiều, song đều mang nặng dấu ấn lịch sử, truyền thống văn hóa của dân tộc Việt Nam như: Dinh Cậu (thời Chúa Nguyễn), đền thờ Nguyễn Trung Trực (thời chống Pháp), Nhà tù Phú Quốc (thời chống Pháp và chống Mỹ). Các di tích lịch sử này cần được bảo vệ và tôn tạo.

3. Phân tích hiện trạng môi trường

Phú Quốc là đảo lớn nhất nước ta, với chiều dài bờ biển trên 150km, có nhiều vịnh và các bãi cát trắng tuyệt đẹp như Bãi Khem, Bãi Sao, Bãi Vừng Bàu..., diện tích rừng nguyên sinh còn khá lớn với độ che phủ vào loại khá nhất nước. Sông suối tuy không lớn nhưng có nhiều thác nước tự nhiên rất đẹp như thác suối Đá Bàn, Suối Tranh,... Sự phong phú cả về tài nguyên trên biển và tài nguyên trên đảo đã tạo cho Phú Quốc có nhiều cảnh quan ngoạn mục, khá lý tưởng cho phát triển các loại hình du lịch.

- *Môi trường đất*: Qua kết quả quan trắc môi trường đất thành phố Phú Quốc cho thấy chất lượng môi đất khá tốt chưa bị ô nhiễm và ảnh hưởng nhiều bởi các hoạt động của con người; Tuy nhiên, có một vài vị trí canh tác nông nghiệp đất đang có xu hướng chua hóa.

- *Môi trường nước*: Chất lượng nước mặt lục địa thành phố Phú Quốc có dấu hiệu ô nhiễm hữu cơ, cặn lơ lửng, Amoni, Clorua và Coliforms; Đặc biệt các vị trí trên sông Dương Đông (Lưu vực sông tiếp nhận phần lớn nguồn nước thải sinh hoạt, sản xuất nước mắm, nước thải các khu chợ.....vv phần lớn chưa được xử lý, đang được xả thẳng ra sông). Chất lượng nước ngầm khá tốt, chỉ có một vài địa điểm ô nhiễm cục bộ (tại các khu vực chợ); Diễn biến chất lượng nước ngầm đang có xu hướng suy giảm (điển hình hàm lượng Clorua và coliforms đang có xu hướng gia tăng trong nước ngầm); Nguyên nhân chủ yếu là địa bàn thành phố Phú Quốc hạ tầng thu gom và xử lý nước thải đang còn thiếu và yếu, kết hợp biến đổi khí hậu xu hướng gia tăng làm gia tăng tình trạng xâm nhập mặn, ngoài ra việc gia tăng khai thác nước ngầm cũng là một trong những nguyên nhân lớn làm suy giảm chất lượng và trữ lượng nước

ngâm. Chất lượng nước biển ven bờ Phú Quốc nhìn chung tương đối tốt; phần lớn các thông số quan trắc nằm trong giới hạn cho phép.

+ Tổng chất rắn lơ lửng (TSS): Các đảo xa bờ hàm lượng TSS trong nước biển luôn luôn thấp và ổn định hơn vùng biển ven bờ. TSS ở vùng biển Phú Quốc có hàm lượng tương đối thấp, mùa khô dao động từ 4,8 – 8,3 mg/l; mùa mưa dao động từ 6,9 – 9,7 mg/l cao hơn mùa khô nhưng không đáng kể. Điều đó cho thấy hàm lượng TSS không ảnh hưởng đến độ trong của nước biển nơi đây cũng như không có chênh lệch lớn theo mùa. Ngược lại, khu vực ven bờ hàm lượng TSS tương đối cao hơn so với vùng biển xa bờ và dao động mạnh theo mùa. Mùa khô, TSS biến động trong khoảng 25,0 – 121,9 mg/l; mùa mưa biến động từ 9,9 – 162,6 mg/l.

+ Oxy hòa tan (DO): Hàm lượng DO trong nước có dao động theo mùa. Đối với vùng biển Hòn Thơm, vào mùa khô quá trình oxy hóa các chất hữu cơ xảy ra mạnh làm giảm lượng oxy hòa tan trong nước (DO từ 3,5 – 4,1 mg/l). Ngược lại, vào mùa mưa các quá trình oxy hóa trong nước xảy ra chậm, lượng oxy trong nước tăng lên (DO từ 6,0 – 6,5 mg/l). Vùng biển đảo dưới tác động thường xuyên của các quá trình động lực biển, lượng oxy từ khí quyển sẽ được bổ sung liên tục vào nước nên tuy oxy ở ngưỡng thấp nhưng không ảnh hưởng lớn đến sự sinh trưởng của thủy sinh vật.

+ Nhu cầu oxy hóa học (COD): Hàm lượng chất hữu cơ trong nước vùng biển Phú Quốc tương đối thấp, COD mùa khô dao động từ 4,8 - 11,4 mg/l và mùa mưa từ 7,4 - 11,2 mg/l. Vùng biển đảo xa bờ có hàm lượng chất rắn lơ lửng cũng như lượng chất hữu cơ thấp, không ô nhiễm, thuận lợi cho phát triển du lịch và nuôi trồng thủy sản (nhất là nuôi cá lồng bè).

- *Môi trường không khí*: Nhìn chung chất lượng môi trường không khí thành phố Phú Quốc tương đối tốt các thông số quan trắc phần lớn nằm trong giới hạn cho phép QCVN 05:2023/BTNMT (Trung bình 1 giờ); Tuy nhiên, có một vài vị trí ô nhiễm cục bộ bụi và tiếng ồn tại các nút giao thông chính, khu vực chợ và khu du lịch.

- *Chất thải rắn (CTR)*: Hiện nay thành phố có 1 khu xử lý CTR tại ấp Bãi Bồn, xã Hàm Ninh, hiện đang cho nhà đầu tư tiến hành chạy thử nghiệm dây truyền công nghệ xử lý (chưa được nghiệm thu chính thức). Toàn bộ lượng rác thu gom trên địa bàn thành phố Phú Quốc được đưa về bãi rác tạm tại ấp 4, đồng Cây Sao, xã Cửa Dương (chôn lấp, có phun chế phẩm sinh học để xử lý),

quy mô khoảng 5ha; ngoài ra, việc tái chế diễn ra tự phát trong nhân dân phần nào giảm thiểu được lượng CTR thải ra môi trường. Tuy nhiên tình trạng vứt CTR bừa bãi vẫn diễn ra khá phổ biến gây mất mỹ quan và ô nhiễm môi trường. Riêng chất thải rắn y tế nguy hại được xử lý tại lò đốt của trung tâm y tế thành phố.

Nhìn chung, quá trình khai thác tài nguyên tự nhiên cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của thành phố còn đang ở mức thấp. Mặt khác, chính quyền các cấp có ý thức cao về bảo vệ môi trường, nên môi trường đất, nước và không khí của các đảo còn khá tốt. Tuy nhiên, trong tương lai nếu không chú trọng bảo vệ môi trường, nguy cơ ô nhiễm môi trường từ rác thải của khách du lịch là rất lớn.

4. Phân tích, đánh giá của Biến đổi khí hậu tác động đến sử dụng đất

Kiên Giang là tỉnh ven biển Tây, có chiều dài bờ biển trên 200km, với hơn 150 hòn đảo lớn nhỏ (trong đó có thành phố đảo Phú Quốc) nên chịu tác động trực tiếp của biến đổi khí hậu và nhất là nước biển dâng, hạn hán dẫn tới xâm nhập mặn sâu vào nội đồng, gây tác động nghiêm trọng đến phát triển kinh tế - xã hội nói chung và vấn đề sử dụng đất nói riêng. Cụ thể một số ảnh hưởng do biến đổi khí hậu gây ra ở Kiên Giang (trong đó có Tp. Phú Quốc) như sau:

- *Lũ lụt*: Hàng năm vào mùa mưa thường xảy ra lụt cục bộ trên đảo, đặc biệt vào tháng 8, tháng 9 và đang có xu hướng gia tăng trong mấy năm trở lại đây. Đặc biệt năm 2019 từ ngày 05-09/8 xảy ra nhiều cơn mưa to đến rất to, tổng lượng mưa trên 1.200mm (trong khi lượng mưa trung bình năm tại Phú Quốc là 3.000mm) đây là lượng mưa kỷ lục lớn hơn so với trung bình nhiều năm nhưng lại diễn ra trong thời gian ngắn, đồng thời trùng với nước biển dâng cao gây ngập sâu nhiều nhà dân, các tuyến đường từ 0,6÷2,0m, làm nhiều căn nhà bị tốc mái, tổng thiệt hại do vụ ngập ước tính nhiều tỷ đồng. Nguyên nhân chính được xác định là do lượng mưa cực đoan lớn, hạ tầng thoát nước không còn đáp ứng với hiện trạng, quá trình đô thị hóa xảy ra nhanh, thảm thực vật suy giảm mạnh trong thời gian qua.

- *Xâm nhập mặn*: Xâm nhập mặn ở sông, suối thường xảy ra từ tháng 12 đến tháng 3 khi dòng chảy thấp, và gió mùa đông bắc chiếm ưu thế. Tình trạng xâm nhập mặn diễn ra mạnh nhất vào tháng 2 và tháng 3. Theo ghi nhận xâm nhập mặn ở sông Cửa Dương và Cửa Cạn vào sâu đến 7km, Rạch Đầm: 4km,

và kênh Hàm Ninh: 3km. Nồng độ mặn tại cửa sông Dương Đông được ghi nhận ở mức 9,6g/l, rạch Hàm Ninh ở mức 21,9g/l và suối Dinh ở mức 31,7g/l.

- *Xói lở bờ biển*: Xảy ra phổ biến tại đảo Phú Quốc, chủ yếu là xói lở do tác động của sóng và gió. Đặc biệt tại khu vực phía Tây đảo Phú Quốc, xói lở xảy ra mạnh mẽ làm đổ cột đèn biển, dấu vết chân đế cột đèn ngày nay nằm cách bờ 15 m (phường Dương Đông); Cột đèn mới tuy đã được xây dựng nhưng cũng bị đe dọa nghiêm trọng, hàng năm phải huy động nhân lực đổ đá học và tu bổ đê đắp từ bờ ra cột đèn; Tại khu vực cảng Hàm Ninh, Mũi Đỏ cũng xảy ra hiện tượng xói lở mạnh.

Theo kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng năm 2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường), đối với tỉnh Kiên Giang đến giai đoạn 2046-2065, kịch bản RCP8.5 cho thấy: Nhiệt độ trung bình các mùa tăng trong khoảng 1,8°C (1,3-2,5°C) so với thời kỳ cơ sở; lượng mưa năm tăng khoảng 19,0% (7,8-30,1%), lượng mưa 1 ngày và 5 ngày lớn nhất tăng 15-25%, số lượng bão mạnh đến rất mạnh lại có xu thế tăng rõ rệt. Khu vực biển đảo Phú Quốc nước biển dâng đến năm 2050 khoảng 28cm (19-37cm), đến cuối thế kỷ 21 nước biển dâng khoảng 75cm (52-106cm).

Biến đổi khí hậu đã và đang tác động trực tiếp đến sự phát triển kinh tế - xã hội và môi trường toàn cầu. Các ảnh hưởng của biến đổi khí hậu có thể nhận biết được qua biểu hiện bất thường của thời tiết như: nhiệt độ tăng, lượng mưa thay đổi, mực nước biển dâng gây ngập lụt, nhiễm mặn nguồn nước... từ đó gây ảnh hưởng đến nông nghiệp, rủi ro lớn đối với công nghiệp và sự phát triển kinh tế - xã hội trong tương lai.

Trong những năm đến, thành phố Phú Quốc cần tính toán yếu tố biến đổi khí hậu và thiên tai, nhằm hạn chế rủi ro và thích ứng tốt. Đặc biệt vấn đề lũ lụt ở Phú Quốc không chỉ do yếu tố thiên nhiên làm gia tăng lũ lụt mà yếu tố con người quyết định lớn lên mức độ lũ lụt của đảo Phú Quốc, vì vậy trong quy hoạch cần lưu ý và quan tâm các yếu tố sau: Xây dựng hệ thống thoát nước cần tính toán đến yếu tố biến đổi khí hậu (lượng mưa các mùa đang có xu hướng gia tăng); Trong xây dựng hạn chế tối đa san lấp ao hồ, sông suối và không xây dựng các công trình cắt ngang dòng chảy; Bảo vệ nghiêm ngặt rừng đầu nguồn và rừng phòng hộ.

II. THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI

1. Phân tích khái quát thực trạng phát triển kinh tế - xã hội

1.1. Thực trạng phát triển kinh tế

- *Tăng trưởng kinh tế*: Năm 2024 là năm thứ tư thành phố Phú Quốc thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm giai đoạn 2021-2025 của thành phố; đây là thời điểm có ý nghĩa rất quan trọng, là năm bứt phá để thực hiện các mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội cả nhiệm kỳ. Được sự quan tâm trực tiếp từ Trung ương, Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng gắn với các công trình, dự án trọng điểm đã đưa vào hoạt động tạo động lực mạnh mẽ để thành phố ngày một phát triển hơn. Kết cấu hạ tầng và các dịch vụ, cơ sở phục vụ du lịch được ưu tiên đầu tư xây dựng đã thu hút lượng khách đến tham quan Phú Quốc ngày càng đông. Một số dự án lớn đã được thực hiện và đưa vào hoạt động như dự án Vinpearl Phú Quốc, Vinpearl Villas Phú Quốc, khu vườn bách thú hoang dã Safari, khu đô thị Gateway, dự án Cáp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm – Phú Quốc,... đã kéo theo các ngành kinh tế phát triển. Trong đó, một số ngành tăng trưởng khá, dẫn đầu là ngành xây dựng, kế đến là ngành thương mại - dịch vụ - du lịch.

Tình hình kinh tế - xã hội thành phố Phú Quốc năm 2024 đã đạt được những kết quả cụ thể như sau:

+ Giá trị sản xuất khu vực I (theo giá 2010): Giá trị sản xuất Nông - Lâm nghiệp - Thủy sản ước cả năm đạt 4.509,49 tỷ đồng, vượt 2,49% so kế hoạch, giảm 0,45% so cùng kỳ (đạt 86,99% so mục tiêu Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm giai đoạn 2021-2025); giá trị sản xuất Công nghiệp - Xây dựng ước đạt 21.864,61 tỷ đồng, vượt 3,6% so kế hoạch, tăng 2,75% so cùng kỳ (đạt 72,35% so mục tiêu Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm giai đoạn 2021-2025).

+ Thu ngân sách nhà nước trên địa bàn: ước đạt 8.972,430 tỷ đồng, đạt 100,81% so với dự toán thu được giao năm 2024 (tăng 13,02% so mục tiêu Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm giai đoạn 2021-2025). Thu phân cấp thành phố quản lý ước năm 2024 là 5.527,430 tỷ đồng, bằng 101,33% so dự toán năm 2024, bằng 126,66% so cùng kỳ (trong đó: thu từ hoạt động xuất nhập khẩu 31 tỷ đồng và thu từ các khoản thu cân đối ngân sách nhà nước 5.496,430 tỷ đồng). Thu do Cục thuế quản lý ước năm 2024 là 3.445 tỷ đồng, bằng 100% so dự toán, bằng 130,345% so cùng kỳ.

+ Chi ngân sách: ước thực hiện cả năm là 3.095,602 tỷ đồng, bằng 399,1% dự toán tỉnh giao đầu năm 2024, bằng 155,19% so dự toán HĐND thành phố giao đầu năm, bằng 92% so dự toán HĐND thành phố giao điều chỉnh, bằng 62,15% so với cùng kỳ (tăng 9,46% so mục tiêu Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm giai đoạn 2021-2025).

- *Chuyển dịch cơ cấu kinh tế*: Trong những năm qua, kinh tế Phú Quốc có nhiều biến động do chịu ảnh hưởng của nền kinh tế thế giới, ảnh hưởng bởi các chủ trương chính sách của nhà nước trong việc hình thành, phát triển và xây dựng thành phố Phú Quốc trở thành Đơn vị Hành chính – Kinh tế Đặc biệt của cả nước trong tương lai dẫn đến tỷ trọng ngành thương mại – dịch vụ và ngành công nghiệp – xây dựng có xu hướng tăng cao, ngành nông – lâm – thủy sản có xu hướng chuyển dần sang ngành thương mại - dịch vụ.

1.2. Thực trạng phát triển văn hóa - xã hội

- *Về văn hóa, thông tin, thể dục thể thao*: Lĩnh vực văn hoá, thông tin, thể dục thể thao có nhiều đóng góp tích cực trong việc tuyên truyền, động viên người dân tham gia vào công cuộc phát triển kinh tế - xã hội của thành phố. Văn hóa và xây dựng môi trường văn hóa được quan tâm đẩy mạnh; Công tác quản lý nhà nước về văn hóa được tăng cường; Cuộc vận động “Toàn dân đoàn kết xây dựng nông thôn mới, đô thị văn minh” gắn với “Học tập và làm theo tư tưởng, đạo đức, phong cách Hồ Chí Minh” ngày càng đạt kết quả thiết thực.

Thiết chế văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được quan tâm đầu tư, trùng tu, tôn tạo, phục dựng như “Trại giam tù binh Cộng sản Việt Nam/Phú Quốc”, Đền thờ Anh hùng dân tộc Nguyễn Trung Trực, di tích danh lam thắng cảnh Dinh Cậu,... Các hoạt động văn hóa, văn nghệ, thể dục thể thao được duy trì và tổ chức thường xuyên, nhất là các hoạt động có quy mô lớn được phối hợp tổ chức tốt, qua đó góp phần phục vụ, nâng cao đời sống tinh thần cho nhân dân và du khách...

- *Về giáo dục và đào tạo*: Năm học 2023-2024, tỷ lệ huy động trẻ ra lớp Mẫu giáo đạt 84,69%; hoàn thành chương trình bậc tiểu học vào lớp 6 là 2.166/2.167 học sinh, đạt 100%; tỷ lệ học sinh 6-14 tuổi ra học phổ thông (từ lớp 1 đến lớp 9) là 19.070/19.078 học sinh, đạt 99,96%; trong đó trẻ 6 tuổi đi học đạt 100%. Công tác tổ chức kỳ thi tốt nghiệp THPT diễn ra nghiêm túc, đúng quy định, có 1.279 thí sinh đăng ký dự thi, có 1.274/1279 thí sinh đậu tốt

ng nghiệp THPT, đạt 99,6%. Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp - Giáo dục thường xuyên tổ chức thi tốt nghiệp Nghề cho học sinh học nghề, đồng thời tổ chức thi tốt nghiệp nghề phổ thông khóa 3/2024, kết quả đậu tốt nghiệp 43/43 thí sinh dự thi, tỷ lệ 100%; tiếp tục chiêu sinh và khai giảng các lớp Đại học, Cao đẳng và Trung cấp nghề. Tiếp tục rà soát, sắp xếp đội ngũ giáo viên bảo đảm quy định về định mức số lượng, chuẩn giáo viên đối với các cấp học; sắp xếp, bổ sung thêm giáo viên về các trường có nhu cầu nhằm giải quyết tình trạng thiếu giáo viên; tập trung hoàn thành sửa chữa, nâng cấp và xây dựng mới các phòng học tại các điểm trường, đồng thời xây dựng kế hoạch, phương án giảng dạy cho năm học mới 2024-2025.

- *Về y tế và chăm sóc sức khỏe nhân dân*: Công tác khám và điều trị cho nhân dân được quan tâm tổ chức thực hiện tốt, tổng số khám chữa bệnh trong năm 351.658 lượt người, trong đó trẻ em dưới 6 tuổi 9.902 lượt; điều trị nội trú 19.834 lượt, hoàn thành kế hoạch khám nghĩa vụ quân sự năm 2024 với 304 người, đạt sức khỏe 253/304 thanh niên; khám sức khỏe tuyển sinh nghĩa vụ quân sự năm 2024, kết quả đạt sức khỏe 32 người/39 người. Tiến hành kiểm tra việc thực hiện quy chế chuyên môn, dịch vụ trong cơ sở hoạt động cung ứng, sử dụng ứuốc, trang thiết bị y tế ngoài công lập, hoạt động sản xuất kinh doanh mỹ phẩm, các cơ sở thẩm mỹ, dịch vụ chăm sóc sắc đẹp và vệ sinh an toàn thực phẩm 39 cơ sở, cho cam kết 15 cơ sở. Trong năm, bệnh sốt xuất huyết ghi nhận 367 ca, giảm 458 ca so với cùng kỳ;

- *Chính sách xã hội*: Công tác chăm lo chế độ chính sách, người có công với cách mạng được quan tâm thường xuyên. Thành phố đã tập trung chỉ đạo và tổ chức thực hiện khá tốt công tác chăm lo cho gia đình chính sách, hộ nghèo, bố trí tái định cư cho các hộ dân vùng dự án. Thực hiện tốt việc cấp thẻ bảo hiểm y tế xã đảo cho người dân trên địa bàn thành phố theo Quyết định 317/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ đạt 99%.

2. Phân tích thực trạng phát triển các ngành, lĩnh vực

2.1. Khu vực kinh tế dịch vụ

Khu vực dịch vụ ở Phú Quốc đang có bước phát triển tốt, đáp ứng được nhu cầu ngày càng cao của người dân và đóng vai trò rất lớn trong phát triển kinh tế - xã hội của thành phố. Với lợi thế về tiềm năng, tài nguyên du lịch cùng với sự quan tâm đặc biệt của Trung ương, Tỉnh, trong những năm qua du lịch Phú Quốc tiếp tục phát triển nhanh, đáng chú ý là kết cấu hạ tầng nhất là

các cơ sở lưu trú, dịch vụ du lịch từng bước được đáp ứng được yêu cầu phát triển của thành phố; công tác cứu hộ cứu nạn cho khách du lịch từng bước được hoàn thiện, các quy định về đảm bảo an toàn cho du khách được triển khai thường xuyên; sản phẩm du lịch, ngành nghề truyền thống được phát huy, những điểm đến du lịch ngày càng đi vào hoạt động có hiệu quả, từ đó khách du lịch đến với Phú Quốc tăng nhanh qua từng năm.

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước đạt 46.338,95 tỷ đồng, vượt 9,38% kế hoạch, tăng 14,25% so với cùng kỳ (đạt 61,69% so mục tiêu Kế hoạch phát triển KTXH 5 năm giai đoạn 2021-2025). Trong đó, tổng mức bán lẻ hàng hóa ước đạt 22.635,1 tỷ đồng, vượt 6,91% kế hoạch, tăng 16,37% so với cùng kỳ; doanh thu dịch vụ lưu trú và ăn uống ước đạt 18.013,85 tỷ đồng, vượt 16,06% so kế hoạch, tăng 16,66% so cùng kỳ. Tổng lượng khách du lịch ước đạt 5,969 triệu lượt khách, vượt 70,56% so kế hoạch, tăng 7,08% so với cùng kỳ (trong đó, khách quốc tế ước đạt 962.450 lượt, vượt 92,49% so kế hoạch, tăng 70,29% so với cùng kỳ). Đặc biệt, trong năm 2024 thành phố Phú Quốc đã đón 04 chuyến tàu du lịch quốc tế với 5.260 khách du lịch.

2.2. Khu vực kinh tế công nghiệp

Công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp ở Phú Quốc chủ yếu là chế biến hải sản (nước mắm, mực đông lạnh và cá, mực, tôm khô các loại,...), sản xuất, sửa chữa và đóng tàu thuyền,... Số cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp hiện có khoảng 720 cơ sở (trong đó có khoảng 120 cơ sở chế biến nước mắm, chiếm 16,67% tổng cơ sở), phân bố khắp trên địa bàn 09 xã, phường.

Giá trị sản xuất công nghiệp ước đạt 5.214,61 tỷ đồng, vượt 12,38% so với kế hoạch, tăng 10,98% so với cùng kỳ; Xây dựng ước đạt 16.650 tỷ đồng, vượt 1,13% kế hoạch, tăng 0,42% so với cùng kỳ. Chế biến nước mắm đạt 13,4 triệu lít, vượt 11,67% kế hoạch, tăng 11,67% so cùng kỳ.

2.3. Khu vực kinh tế nông nghiệp

Trong những năm qua, Phú Quốc tập trung chuyển dịch theo hướng phát triển về dịch vụ du lịch, diện tích đất sản xuất nông nghiệp ngày càng bị thu hẹp do chuyển sang xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật, khu du lịch, khu dân cư; bên cạnh đó, tình hình thời tiết diễn biến bất thường cũng phần nào ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất nông nghiệp, khai thác nuôi trồng thủy sản của người dân.

Giá trị sản xuất nông nghiệp ước đạt 118,6 tỷ đồng, đạt 86,44% so kế hoạch, giảm 3,74% so cùng kỳ; lâm nghiệp ước đạt 18,21 tỷ đồng, vượt 1,17% so kế hoạch, giảm 7,04% so cùng kỳ; thủy sản ước đạt 4.372,68 tỷ đồng, vượt 3,02% so kế hoạch, giảm 0,33% so cùng kỳ. Tổng sản lượng khai thác và nuôi trồng thủy sản trong năm ước đạt 206,218 nghìn tấn, vượt 2,6% kế hoạch, tăng 2,59% so với cùng kỳ. Sản lượng tiêu đạt 97 tấn, đạt 48,5% kế hoạch, giảm 56,5% so cùng kỳ.

3. Dân số, lao động và việc làm

- *Dân số*: Trong những năm qua, nhờ sức hút từ phát triển dịch vụ - du lịch trên địa bàn thành phố đã thu hút các nhà đầu tư và lao động từ các tỉnh khác đến làm việc nên tốc độ tăng cơ học khá cao. Theo niên giám thống kê tỉnh Kiên Giang năm 2023, thành phố Phú Quốc có 149.353 người. Mật độ dân số trung bình năm 2023 đạt 253 người/km², nhưng phân bố không đều, chủ yếu tập trung ở phường Dương Đông và An Thới. Trong đó, dân số thành thị chiếm 58,21% (đạt 86.935 người), dân số trung bình ở nông thôn chiếm 41,79% (đạt 62.418 người).

- *Lao động*: Nguồn lao động thành phố khá dồi dào và tăng theo hàng năm, cơ cấu lao động chuyển biến tích cực theo hướng tăng lao động ngành dịch vụ - du lịch, công nghiệp – xây dựng và nông – lâm – thủy sản.

- *Việc làm*: Nhằm tạo điều kiện cho chuyển đổi cơ cấu và nâng cao năng suất lao động, thành phố đã chú trọng công tác đào tạo bằng nhiều hình thức như đào tạo tại các cơ sở dạy nghề, hướng nghiệp tại thành phố, liên kết – hợp tác với bên ngoài để đào tạo. Tiếp nhận và giải quyết việc làm cho 6.851 lao động (vượt 242,55% so với kế hoạch), tăng 88,26% so cùng kỳ (trong đó tạo việc làm mới cho 3.864 người).

Trong điều kiện diện tích đất nông nghiệp còn tiếp tục giảm do nhu cầu đất phi nông nghiệp sẽ tăng nhanh trong tương lai thì việc thu hút đầu tư phát triển các cơ sở sản xuất dịch vụ, công nghiệp trên địa bàn kết hợp với công tác đào tạo để chuyển dịch mạnh mẽ cơ cấu lao động từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp là vấn đề hết sức cần thiết.

4. Thực trạng phát triển đô thị và các khu dân cư nông thôn

4.1. Thực trạng phát triển đô thị

Thành phố Phú Quốc được thành lập theo Nghị quyết số 1109/NQ-UBTVQH14 ngày 09/12/2020 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội và được công nhận là đô thị loại I thuộc tỉnh Kiên Giang (theo Quyết định số 199/QĐ-TTg ngày 21/01/2025 của Thủ tướng Chính phủ); Đồng thời thành phố phối hợp với các sở, ngành của tỉnh triển khai thực hiện tốt các chủ trương, cơ chế, chính sách đặc thù tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư có tiềm năng vào Phú Quốc.

Đẩy mạnh phát triển hạ tầng, đô thị xanh, thông minh, hiện đại, giao thông thông minh, cấp thoát nước thông minh, xử lý môi trường theo hệ thống tuần hoàn; phấn đấu đến năm 2030, Phú Quốc có trên 70% phương tiện giao thông thông minh, sử dụng năng lượng tái tạo để phát triển thành phố.



Thời gian tới, Phú Quốc vinh dự được lựa chọn là địa điểm tổ chức Hội nghị APEC 2027, với sự tham gia của các nguyên thủ, lãnh đạo Chính phủ và doanh nghiệp hàng đầu. Đây là cơ hội đặc biệt để quảng bá vẻ đẹp của Phú Quốc, Kiên Giang đến với quốc tế. Do vậy, Phú Quốc cần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và phát triển đô thị, bảo đảm địa phương được phát triển theo quy hoạch; xây dựng quy chế quản lý kiến trúc để quản lý, tạo dựng các công trình kiến trúc có giá trị đặc trưng, mang tính biểu tượng đặc sắc của đô thị biển đảo.

4.2. Thực trạng phát triển các khu dân cư nông thôn

Theo số liệu thống kê năm 2023, Tp. Phú Quốc hiện có 41-42% dân số sống ở khu vực nông thôn. Bên cạnh các khu dân cư trung tâm xã đã được quy hoạch, dân cư nông thôn ở các xã phân bố chủ yếu dọc theo các trục lộ giao thông chính trên địa bàn các xã. Hạ tầng trong các khu dân cư nông thôn đang từng bước được đầu tư, nâng cấp; đặc biệt là thực hiện chương trình mục tiêu quốc gia về xây dựng nông thôn mới, đã lồng ghép các chương trình, dự án để

đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng ở nông thôn. Đường giao thông về trung tâm xã được đầu tư nhựa + bê tông hóa, đảm bảo 100% xe ô tô đi lại thuận tiện; hệ thống trường học, trạm y tế xã, nhà văn hoá xã được quan tâm đầu tư xây dựng; hệ thống cấp điện, cấp nước được nâng cấp. Tuy nhiên cơ sở hạ tầng nông thôn hiện nay vẫn chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển và nâng cao đời sống văn hóa, tinh thần của người dân.

5. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng

5.1. Giao thông

Là thành phố đảo nằm xa đất liền, có nhiều đảo nhỏ nên xây dựng mạng lưới giao thông của Phú Quốc được ưu tiên phát triển cho cả giao thông đường bộ, đường thuỷ và đường hàng không; nhằm mở rộng giao lưu với bên ngoài, kết nối với các trung tâm phát triển của vùng, đẩy mạnh quan hệ quốc tế và đảm bảo an ninh quốc phòng trên địa bàn.

5.1.1. Giao thông đường bộ

Đã hình thành mạng lưới giao thông đường bộ, bao gồm: đường quanh đảo, đường trục Bắc - Nam, đường nối trung tâm đảo đến trung tâm các xã và trung tâm kinh tế của đảo, các đường nông thôn với tổng chiều dài khoảng 220km, trong đó khoảng 180km là đường nằm trong mạng lưới đường cơ sở và khoảng 40km là đường nội bộ qua các xã, phường. Thực trạng một số tuyến đường chính như sau:

- ĐT.973 (Đường trục Nam - Bắc đảo): Chiều dài 51,5km, đi từ cảng An Thới đến trung tâm xã Bãi Thơm, mặt đường rộng 3,5-14m, nền đường 6,5-26m, mặt BTN, chất lượng tốt. Đường



Hình 03: Sơ đồ hiện trạng giao thông Tp. Phú Quốc

được chia làm các tuyến như sau:

+ *Đường An Thới - Dương Đông - Suối Cái*: Chiều dài 94,4km, mặt đường 3,5-14m, nền đường rộng 6,5-26m, mặt BTN chất lượng tốt. Trong đó, đoạn I (An Thới – Dương Đông) dài 27km, mặt 3,5m, nền 6,5m, mặt láng nhựa, chất lượng trung bình; đoạn II (Dương Đông – Suối Cái) dài 12,4km, mặt BTN rộng 14m, nền 26m, chất lượng tốt.

+ *Đường Suối Cái – Bãi Thơm*: Chiều dài 12,1km, mặt BTN rộng 7m, nền 16,5m, chất lượng tốt.

- ĐT.974 (Đường Suối Cái - Rạch Vẹm - Gành Dầu): Chiều dài 19,0km, rộng mặt 5m; nền 7m, kết cấu đường cấp phối sỏi đỏ, chất lượng xấu. Đây là trục giao thông quan trọng của xã Gành Dầu kết nối giao thông xã đi ra ĐT.973 đến các khu vực khác.

- ĐT.975 (Đường Dương Đông - Cửa Lấp - Bãi Khem): Chiều dài 27,0km, mặt rộng 9-14m, nền 12-26m, kết cấu bê tông nhựa, chất lượng tốt.

- ĐT.975B (Đường Dương Đông - Cửa Cạn - Gành Dầu): Chiều dài 27km, mặt rộng 16m, nền 26m, kết cấu bê tông nhựa, chất lượng tốt.

- ĐT.975C (Đường Bãi Thơm - Hàm Ninh - Bãi Vòng): Chiều dài 45,0km, mặt rộng 16m, nền 26m, kết cấu bê tông nhựa, chất lượng tốt.

- Ngoài ra còn các tuyến đường nội bộ trong phường Dương Đông và An Thới có chiều rộng trung bình từ 7-12m, vỉa hè mỗi bên từ 4-5m, lộ giới trung bình từ 16-22m.

- Trong hệ thống đường hiện tại có 45 cầu, gồm cầu 24 cầu bê tông, 20 cầu sắt, 1 cầu gỗ.

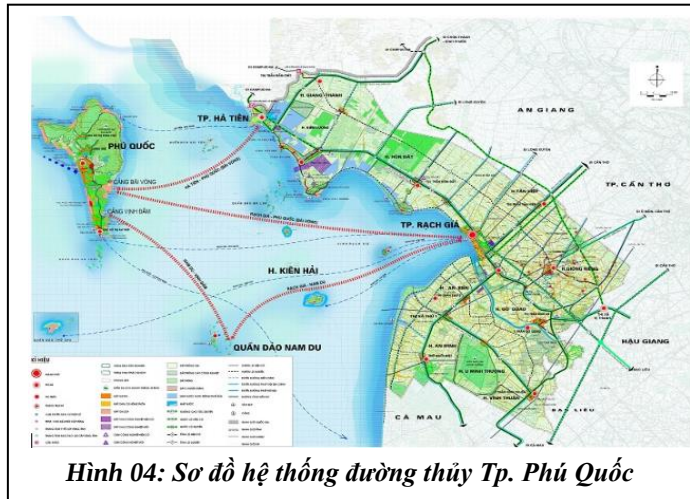
Nhìn chung, mạng lưới giao thông đường bộ được phân bố khá hợp lý, khi được nâng cấp hoàn chỉnh sẽ rất thuận lợi cho giao lưu, vận chuyển hàng hoá từ xã đến trung tâm thành phố, giữa các xã trên đảo và từ trung tâm xã đến các khu dân cư; tạo thuận lợi cho việc phân bố lại dân cư, bố trí vùng sản xuất tập trung, xây dựng mạng lưới điện và cấp nước sạch, đặc biệt là phục vụ cho việc kết nối giữa các khu du lịch.

5.1.2. Đường thủy (đường biển)

Giao thông đường thủy giữ vị trí hết sức quan trọng trong giao thông đối nội, đối ngoại và vận chuyển hàng hoá nông sản của đảo Phú Quốc với 04

tuyến chính đang hoạt động là tuyến Phú Quốc đi Rạch Giá (120 km), đi Hà Tiên (60 km), đi Thổ Châu (120 km) và đi Hòn Thơm (10 km). Bên cạnh đó, hệ thống cảng biển cũng được quan tâm đầu tư xây dựng, trong đó:

- Cảng Dương Đông: Là cảng sông chỉ hoạt động được vào gió mùa đông bắc và chỉ đáp ứng yêu cầu tiếp nhận tàu nghề cá khoảng 100T và vận tải thủy loại nhỏ. Tại đây có hai cầu tàu bê tông dài 47m và 35m. Đây cũng là nơi sử dụng tạm làm nơi tiếp nhận khách du lịch quốc tế chuyển tải từ ngoài khơi vào đảo khi biển lặng. Khu bến cho tàu cá mới được xây dựng dài 200m nằm phía bờ phải phía trong cửa sông.



- Cảng An Thới: Nằm ở cực Nam đảo, nơi có điều kiện tự nhiên thuận lợi tương đối kín gió, tàu thuyền có thể cập bến quanh năm song kết cấu hạ tầng của cảng nhỏ và xuống cấp. Phía Đông vịnh An Thới hiện có 2 cầu tàu bê tông cốt thép (BTCT) của Hải quân vùng 5, tiếp nhận được tàu trọng tải đến 1000T. Phía Tây vịnh, ngoài cảng cá với 1 cầu tàu bê tông cốt thép dài 60m cho tàu 600CV và 160m bến liên bờ cho tàu đến 90CV cảng An Thới đã được đầu tư hạng mục cầu tàu, đường dẫn, tôn tạo mặt bằng cảng. Hiện tại với cầu cảng dài 100m, rộng 15m, cảng có thể đón tàu biển trọng tải cỡ 3.000 DWT.

- Điểm cảng Bãi Vòng: Nằm ở phía Đông đảo (thuộc xã Hàm Ninh), có điều kiện tự nhiên thuận lợi tương đối kín gió, tàu thuyền có thể cập bến quanh năm, vừa được đầu tư xây dựng với cầu cảng dài 400m, có thể đảm bảo cho tàu có công suất 600 CV vào neo đậu.

- Điểm cảng Hàm Ninh: Nằm gần cảng Bãi Vòng, có điều kiện tự nhiên thuận lợi tương đối kín gió, tàu thuyền có thể cập bến quanh năm với cầu cảng dài khoảng 600m, có thể đảm bảo cho tàu có công suất 600 CV vào neo đậu.

5.1.3. Đường hàng không

Bên cạnh việc phát triển hệ thống giao thông đường bộ và đường thủy, giao thông đường hàng không cũng đóng vai trò rất quan trọng trong giao

thông đối ngoại của Phú Quốc; hàng không phát triển sẽ tạo tiền đề đẩy mạnh phát triển thương mại, du lịch và thu hút đầu tư.

- Sân bay Phú Quốc tại Dương Đông (sân bay cũ) hiện đã dừng khai thác và được quy hoạch xây dựng khu đô thị thương mại Dương Đông.

- Sân bay quốc tế Phú Quốc tại xã Dương Tơ, đã được đưa vào khai thác vào tháng 12/2012, với tiêu chuẩn kỹ thuật là cấp 4E (theo tiêu chuẩn ICAO), có khả năng tiếp nhận các loại máy bay hiện đại hoạt động, như Boeing 777, Boeing 747-400, máy bay A321, A320 và tương đương,



Hình 05: Sơ đồ cảng hàng không quốc tế Phú Quốc

công suất khoảng 2,65 triệu hành khách/năm. Vào cuối năm 2018, dự án mở rộng nhà ga hành khách Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc đã hoàn thành, tăng công suất phục vụ hành khách của nhà ga lên 4 triệu hành khách/năm. Trong những năm tới, với việc dự báo lượng hành khách qua đảo tiếp tục tăng, việc tiếp tục, nâng cấp mở rộng là cần thiết (Theo Quy hoạch, đến năm 2030, lượng hành khách dự kiến khoảng 10 triệu hành khách/năm).

5.2. Thủy lợi

Phú Quốc gặp không ít khó khăn là thiếu nước ngọt trầm trọng trong mùa khô, ngập lũ trong mùa mưa. Mặc dù có lượng mưa hàng năm khá lớn (2.900 mm), tổng lượng mưa năm là 1,6 tỷ m³, trong đó có 900 triệu m³ tham gia vào dòng chảy trên sông suối. Tuy vậy mưa không đều, khoảng 89% lượng mưa tập trung vào mùa mưa, nên suốt trong mùa khô nước ngọt rất khan hiếm, trong khi mùa mưa lại xảy ra tình trạng lũ lụt gây thiệt hại về người, cơ sở hạ tầng và gây ô nhiễm môi trường. Vì vậy, việc tìm giải pháp cấp đủ nước ngọt cho hoạt động du lịch, sinh hoạt, nông nghiệp và công nghiệp bên cạnh góp phần làm giảm nguy cơ ngập lũ là một nhiệm vụ rất quan trọng của ngành thủy lợi.

Phú Quốc có hệ thống sông rạch dày đặc, phân bố rộng khắp trên toàn đảo với khoảng 91km rạch chính, khoảng 262km nhánh phụ và hệ thống các nhánh suối nhỏ nằm rải rác nhưng chủ yếu phục vụ cho công tác tiêu thoát nước mưa.

Bảng 03: Hiện trạng hệ thống sông, rạch thành phố Phú Quốc

Số TT	Hạng mục	Chiều dài (km)		Diện tích lưu vực (ha)
		Nhánh sông chính	Nhánh phụ	
1	Rạch Cửa Cạn	29,75	69,00	12.000
2	Rạch Dương Đông	21,50	63,00	5.700
3	Rạch Suối Lớn - Rạch Đầm	15,00	63,00	5.700
4	Rạch Cửa Lấp	11,00	45,00	2.100
5	Rạch Tràm	9,00	22,00	4.120
6	Rạch Cá	5,00		1.100
7	Các sông suối khác			14.880

Nguồn: Rà soát, điều chỉnh QH thủy lợi phục vụ phát triển kinh tế - xã hội Tp. Phú Quốc

Hiện nay trên địa bàn thành phố có hồ chứa nước Dương Đông, diện tích lưu vực khoảng 16km², chiều dài đập là 577m, dung tích toàn bộ hồ là 4,1 triệu m³ nước (dung tích hữu dụng 3,3 triệu m³ nước). Ngoài việc phân phối nước, hồ chứa đã điều tiết được phần nào dòng chảy trong mùa lũ làm giảm lũ lụt cho vùng hạ du.

Đến nay, các công trình thủy lợi đầu tư xây dựng còn ít. Vì vậy, chưa tận dụng hết được nguồn tài nguyên nước nên không đáp ứng được yêu cầu nước cho sinh hoạt, hạn chế ngập lũ vào mùa mưa cho các khu vực ven sông suối. Muốn đẩy nhanh phát triển kinh tế của đảo, thì việc xây dựng hệ thống thủy lợi hợp lý để quản lý và khai thác nguồn tài nguyên nước có hiệu quả là rất cần thiết.

5.3. Cấp nước sinh hoạt

Hiện trạng hệ thống cấp nước sinh hoạt trên địa bàn thành phố như sau:

- Hồ chứa nước Dương Đông là hồ chứa đa mục tiêu, ngoài việc cung cấp nước cho sản xuất còn cung cấp nước cho sinh hoạt, đã xây dựng kênh dẫn beton tới nhà máy nước Dương Đông. Hiện nhà máy nước Dương Đông có công suất Q = 24.000 m³/ngày đêm cung cấp nước cho phường Dương Đông, phường An Thới và một phần khu vực Bãi Trường, nguồn nước lấy từ hồ chứa nước Dương Đông; ngoài ra, có 1 trạm tăng áp tại khu vực Bãi Trường, xã Dương Tơ, công suất 9.000 m³/ngày đêm.

- Nhà máy nước khu du lịch Vinpearl Phú Quốc: Hiện có nhà máy nước sinh hoạt, tổng công suất khoảng 10.500m³/ngày đêm, phục vụ cho toàn bộ hoạt động của khu du lịch, nguồn nước từ 4 hồ nước gần khu vực dự án.

- Trạm cấp nước xã Cửa Cạn: Trạm cấp nước xã Cửa Cạn tại ấp Lê Bát, công suất 360 m³/ngày đêm, cấp cho khoảng 1.100 người tại khu vực trung tâm xã.

- Các khu vực khác: Chủ yếu sử dụng nước ngầm (độ sâu giếng khoan tùy khu vực, dao động từ 20m đến 60m), kết hợp sử dụng nước mưa, nước đóng bình.

Nhìn chung, Hồ nước Dương Đông hiện đã khai thác hết công suất thiết kế để phục vụ nhu cầu dùng nước của khu vực phường Dương Đông, phường An Thới và khu vực Bãi Trường, nhu cầu dùng nước ngày càng tăng, đòi hỏi phải nâng cấp hồ chứa Dương Đông và bổ sung các dự án hồ thủy lợi khác để đảm bảo nhu cầu ngày càng tăng trong tương lai. Hiện tình trạng khai thác sử dụng nước ngầm trong Thành phố ở khu vực dân cư rất phổ biến, không có kiểm soát dẫn đến nguy cơ sụt giảm mực nước ngầm, do đó cần sớm bổ sung các dự án hồ cấp nước để hạn chế việc khai thác nước ngầm không kiểm soát.

5.4. Hạ tầng điện

Để phục vụ mục tiêu cung cấp đủ điện ổn định cho sinh hoạt và sản xuất trên địa bàn thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã đầu tư và đưa vào sử dụng tuyến đường dây 110kV Hà Tiên – Phú Quốc với tổng chiều dài toàn tuyến 61,022km, trong đó: đoạn trên không thuộc thị xã Hà Tiên dài 0,4km, đoạn đi ngầm dưới biển dài 53km và đoạn trên không thuộc thành phố Phú Quốc 6,722km. Riêng đảo Hòn Thơm nằm cách xa đảo lớn nên tỉnh cũng đã lắp đặt 2 tổ máy diesel (mỗi tổ 75 kW).

Với việc hoàn thành dự án cáp ngầm 110kV xuyên biển Hà Tiên - Phú Quốc và đưa vào sử dụng, người dân và các doanh nghiệp trên thành phố đảo Phú Quốc được sử dụng một nguồn điện an toàn, ổn định đem lại giá trị thu nhập tăng thêm khoảng 200 tỷ đồng nhờ được giảm giá điện xuống còn 5.060đồng/kWh bằng với giá điện ở đất liền. Hiện nay, tỷ lệ hộ dùng điện lưới đạt khoảng 98,5%. Cụ thể như sau:

- *Đường dây trung thế*: Lưới điện trung thế chủ yếu là lưới điện trên không, sử dụng cấp điện áp 22kV, vận hành theo chế độ trung tính nối đất trực tiếp thuộc hệ 3 pha 4 dây. Từ trạm 110/22kV Phú Quốc có 08 lộ xuất tuyến cấp cho toàn bộ phụ tải Thành phố Phú Quốc. Tổng chiều dài đường dây trung thế trên địa bàn thành phố là 103,2km, trong đó đường dây 1 pha khoảng 4,2km và đường dây 3 pha 99km.

- *Trạm phân phối*: Các trạm biến áp đang vận hành ở cấp điện áp 15 kV, gồm các trạm đặt trên giàn và treo trên cột. Trong đó, trạm giàn thường là loại 3 pha, có công suất từ 100 kVA trở lên, các trạm treo dùng cho các phụ tải nhỏ. Tổng dung lượng trạm phân phối là 10.492,5 kVA.

- *Tuyến hạ thế*: Lưới trục chính sử dụng đường dây trên không, được xây dựng với kết cấu trục chính là 3 pha 4 dây; các nhánh rẽ với kết cấu đa dạng gồm 3 pha 4 dây và 1 pha 2 dây, chủ yếu dùng cáp vặn xoắn ABC.

- *Lưới điện chiếu sáng*: Các tuyến đường trục chính đã có hệ thống chiếu sáng công cộng, đèn chiếu sáng đang được thay thế dần bằng đèn Led. Các tuyến đường khu vực trung tâm hệ thống chiếu sáng sử dụng cáp ngầm, đèn được lắp trên các cột thép tròn côn.

- *Riêng hiện trạng cấp điện xã Thổ Châu*: Hiện nay phụ tải xã đảo Thổ Châu đang được cấp nguồn từ 4 tổ máy máy phát điện diesel với tổng công suất 1.668 kVA. Ngoài ra trên đảo còn một số máy phát nhỏ lẻ của các trạm viễn thông, bộ đội xa trung tâm, tổng công suất khoảng 1.200 kVA; đường dây hạ thế gồm 4 tuyến cáp ABC với tổng chiều dài 3,8 km. Hệ thống máy phát phục vụ cấp điện cho khoảng 513 hộ (1 pha: 477 hộ; 3 pha: 6 hộ). Nhìn chung, các cụm máy phát trên đảo có công suất nhỏ và đã xuống cấp, hiện vận hành trong tình trạng quá tải; hệ thống lưới điện trên đảo chỉ có lưới hạ thế, bán kính dài, tổn thất lớn, độ tin cậy cung cấp điện không cao; lưới điện chưa phủ kín toàn bộ đảo, nhiều khu vực chưa được đầu tư cấp điện.

Hiện nay trên địa bàn thành phố đang triển khai thực hiện các dự án điện: Đường dây 220kV Kiên Bình – Phú Quốc: Mạch kép, tiết diện ACSR-400mm² - Đã đóng điện vận hành cấp điện áp 110kV giai đoạn 1; Đường dây 110kV Phú Quốc – Nam Phú Quốc: Mạch kép, tiết diện ACSR-240mm², chiều dài tuyến 19,9km; Đường dây 110kV Phú Quốc – Bắc Phú Quốc: Mạch kép, tiết diện ACSR-240mm², chiều dài tuyến 20,7km; Trạm ngắt 220/110kV Phú Quốc: Vị trí tại ấp Rạch Hàm, xã Hàm Ninh, Giai đoạn 1 đầu tư phần 110kV; Trạm 110/22kV Nam Phú Quốc: Công suất 2x63MVA, đặt tại khu phố 4, phường An Thới; Trạm 110/22kV Bắc Phú Quốc: Công suất 2x63MVA, đặt tại ấp 2, xã Cửa Cạn.

Hiện tại Trạm 110kV Phú Quốc với công suất 2x63MVA đủ công suất cấp điện cho các phụ tải trong khu vực. Tuy nhiên, Phú Quốc là địa bàn du lịch, đang có mức tăng trưởng phụ tải mạnh mẽ, dự kiến trong giai đoạn tới

trạm 110kV Phú Quốc sẽ vận hành quá tải. Cần đẩy nhanh tiến độ xây dựng các dự án xây dựng trạm 110kV Nam - Bắc Phú Quốc để giảm tải cho trạm Phú Quốc. Bên cạnh đó, Việc đầu tư xây dựng đường dây 220kV Kiên Bình – Phú Quốc (trước mắt vận hành 110kV) và trạm ngắt Phú Quốc sẽ đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội, tạo cú hích cho sự chuyển mình của thành phố đảo phát triển, trở thành trung tâm giao thương của quốc gia, khu du lịch chất lượng cao của cả nước, khu vực và quốc tế.

5.5. Bưu chính viễn thông

Bưu chính, viễn thông phát triển khá nhanh, các trạm thông tin di động phủ sóng rộng khắp, mạng lưới thông tin đại chúng được củng cố, xây dựng và phát triển. Thành phố hiện có 01 đơn vị phục vụ bưu chính, chuyển phát với 02 bưu cục.

Hệ thống truyền thanh, truyền hình được chú trọng đầu tư xây dựng, phủ sóng đến 90% địa bàn thành phố và 95% dân cư với 01 đài truyền hình, 10 trạm truyền thanh và 5 trạm phát hình ở các xã, phường thường xuyên hoạt động phục vụ tốt cho nhu cầu của nhân dân. Trạm truyền thanh các xã, phường đã chủ động phối hợp với các ban ngành địa phương triển khai công tác tuyên truyền kịp thời có hiệu quả, sâu rộng đến người dân, từ đó người dân có nhận thức sâu sắc, nâng cao ý thức trách nhiệm góp phần phát triển kinh tế - xã hội và xây dựng nông thôn mới.

5.6. Văn hóa - thể dục thể thao

Lĩnh vực văn hoá, thông tin, thể dục, thể thao có nhiều đóng góp tích cực trong việc giáo dục, động viên toàn dân tham gia vào công cuộc phát triển kinh tế – xã hội. Các hoạt động văn hoá, văn nghệ, thể thao được duy trì và ngày càng phát triển, phục vụ khá tốt các ngày lễ, tết. Công tác tuyên truyền phổ biến chủ trương, đường lối của Đảng, pháp luật của nhà nước được chú trọng, mạng lưới truyền thanh được xây dựng ở 09 xã, phường; hệ thống thư viện, các thiết chế văn hóa dần được quan tâm đầu tư xây dựng, hiện có 06/09 xã, phường đã xây dựng trung tâm văn hóa; các xã còn lại chưa được đầu tư xây dựng.

Ngoài ra, trên địa bàn thành phố Phú Quốc có gần 70 cơ sở kinh doanh dịch vụ thể dục thể thao với các loại hình như: Thể dục thể hình, thể dục thẩm mỹ, yoga, bóng đá, bi da và các hoạt động thể thao dưới nước. Bên cạnh đó, nhiều khu nghỉ dưỡng, khách sạn trên địa bàn thành phố Phú Quốc đã trang bị

các cơ sở vật chất, trang thiết bị thể dục thể thao như: Hồ bơi, phòng tập gym, sân golf, sân tennis, cầu lông, bóng đá, bóng chuyền... để phục vụ khách du lịch đến nghỉ dưỡng.

5.7. Y tế

Công tác y tế, bảo vệ và chăm sóc sức khỏe nhân dân ngày càng được cải thiện. Đã thực hiện tốt các chương trình y tế quốc gia, đi đôi với phòng ngừa các loại dịch bệnh nguy hiểm nên không có dịch bệnh lớn xảy ra. Đội ngũ y, bác sĩ được quan tâm đào tạo, 09/09 đơn vị xã, phường đều có bác sĩ và nữ hộ sinh, cơ bản đáp ứng nhu cầu chăm sóc sức khỏe cho nhân dân trên địa bàn thành phố. Mạng lưới y tế phát triển rộng khắp từ thành phố xuống ấp, hiện tại có 01 bệnh viện đa khoa thành phố được trang bị thiết bị hiện đại (với 335 giường bệnh), 01 bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec (34 giường bệnh), 09/09 trạm y tế phường, xã (68 giường bệnh), 01 bệnh xá Huyện đội (10 giường bệnh), 01 đội điều trị 78 (40-45 giường bệnh) và có 25 tổ y tế ấp, khu phố.

5.8. Giáo dục - đào tạo

Được sự quan tâm của toàn xã hội nên giáo dục ngày càng phát triển, công tác xã hội hóa giáo dục được thực hiện có hiệu quả; cơ sở vật chất ngành giáo dục tiếp tục được đầu tư xây dựng theo hướng kiên cố hóa. Theo niên giám thống kê tỉnh Kiên Giang năm 2023:

- Hệ thống trường học: Thành phố hiện có 17 trường mầm non (gồm 08 trường công lập và 9 trường ngoài công lập); có 11 trường tiểu học; 04 trường trung học cơ sở; 09 trường phổ thông cơ sở (trường có nhiều cấp học); 03 trường trung học phổ thông và 01 trung tâm giáo dục thường xuyên. Tuy nhiên số trường đạt chuẩn quốc gia hiện rất thấp so với mặt bằng chung của tỉnh, chỉ có 04 trường được công nhận đạt chuẩn quốc gia, gồm: 01 trường mầm non và 03 trường tiểu học.

- Cơ sở vật chất trường lớp: Trong những năm học qua nhờ chủ trương tập trung đầu tư cho giáo dục đào tạo nên cơ sở vật chất trường lớp ngày càng được hoàn thiện. Tuy nhiên hiện nay số phòng học xuống cấp hư hỏng nặng vẫn còn nhiều. Trong những năm tới thực hiện chủ trương phát triển phổ cập mầm non cho trẻ 5 tuổi và học 2 buổi/ngày ở các trường tiểu học thì số phòng học sẽ phải tiếp tục đầu tư thêm.

Nhìn chung, so với yêu cầu nâng cao dân trí, nâng cao chất lượng đào tạo nguồn nhân lực, giáo dục đào tạo của thành phố còn tồn tại hạn chế. Hệ thống

giáo dục phát triển chưa đồng đều, bậc học mầm non số trường còn ít, tỷ lệ huy động học sinh mầm non còn thấp, tỷ lệ học sinh trung học cơ sở còn giảm nhiều. Kiên cố hóa trường lớp tuy được tăng cường nhưng số phòng học xuống cấp còn chiếm tỷ lệ cao. Công tác quản lý giáo dục có mặt chưa thật chặt chẽ. Chất lượng hoạt động của Trung tâm học tập cộng đồng còn hạn chế.

6. Đánh giá chung điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội và môi trường

6.1. Những thuận lợi

Qua 05 năm thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội, trong bối cảnh có nhiều thuận lợi, nhưng cũng gặp không ít khó khăn, thách thức đan xen. Thành phố đã có nhiều nỗ lực, phấn đấu đạt được những kết quả quan trọng trên các lĩnh vực, đa số các chỉ tiêu đạt và vượt so với Nghị quyết đề ra, tạo thêm thế và lực mới để xây dựng Phú Quốc phát triển nhanh và bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

Phú Quốc có vị trí rất thuận lợi trong giao lưu Quốc tế, có quan hệ mật thiết với vùng tỉnh Kiên Giang, vùng TP. HCM. Nằm ở trung tâm vùng Đông Nam Á, gần các đô thị và những địa danh du lịch nổi tiếng của khu vực nên có thể trở thành điểm đến hấp dẫn cho du khách quốc tế.

Nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, khí hậu ôn hoà. Mưa nhiều và gió quanh năm, tuy nhiên Phú Quốc hầu như ít bị ảnh hưởng bão nên có thể phát triển du lịch quanh năm. Mặt khác, Phú Quốc có địa hình đa dạng, nguồn tài nguyên thiên nhiên (rừng, biển,...) rất đa dạng và phong phú nên rất thuận lợi cho phát triển du lịch, nghỉ dưỡng kết hợp với nghiên cứu khoa học. Những năm qua, Phú Quốc đã tạo ấn tượng tốt đối với khách du lịch trong nước cũng như khách quốc tế, lượng khách du lịch tăng đều qua các năm và tăng cao trong những năm gần đây.

Kinh tế của thành phố trong những năm gần đây có sự tăng trưởng với tốc độ khá cao, từng bước phát huy thế mạnh của các ngành mũi nhọn như du lịch, dịch vụ, đánh bắt và chế biến hải sản... cơ cấu các ngành nghề sản xuất, kinh doanh, dịch vụ chuyển dịch theo hướng tích cực phù hợp với định hướng của Chính phủ; tạo được môi trường thuận lợi để các thành phần kinh tế phát triển tốt, nhất là kinh tế tư nhân.

Kết cấu hạ tầng cơ bản được hoàn thiện, các trục giao thông chính Nam - Bắc đảo và các tuyến đường nhánh đều được nhựa hóa; hệ thống cảng biển, cảng hàng không đủ tiêu chuẩn quốc tế tạo điều kiện kết nối giao thương trong

nước và thể giới. Đặc biệt, Phú Quốc đã có điện lưới quốc gia vào cuối năm 2013, giá điện lưới bằng với giá điện ở đất liền, đây là cơ hội để hạ giá thành sản xuất, nhất là ngành du lịch (giá điện chiếm 42% giá phòng khách sạn), tạo điều kiện thuận cho các cơ sở du lịch nâng cao chất lượng dịch vụ, tăng lượng khách đến trong những năm tiếp theo.

Sức hút đầu tư vào phát triển các ngành kinh tế động lực và kết cấu hạ tầng ngày càng tăng, bước đầu đã có nhiều nhà đầu tư lớn của nước ngoài quan tâm đến đầu tư vào các lĩnh vực trọng yếu như nhà hàng khách sạn, các khu du lịch, dịch vụ với chất lượng cao như: Vingroup (dự án Vinpearl Phú Quốc, Vinpearl Villas Phú Quốc, khu vườn bách thú hoang dã Safari...); Sun Group (các dự án J.W Marriott, Premier Village Phú Quốc, The Sebel Phú Quốc, dự án cáp treo và quần thể khu vui chơi giải trí biển Hòn Thơm...); BIM Group; CEO Group...

6.2. Những hạn chế/tồn tại

Phú Quốc thiếu nước ngọt trầm trọng trong mùa khô, ngập lũ trong mùa mưa. Mặc dù có lượng mưa hàng năm khá lớn (2.900 mm), tổng lượng mưa năm là 1,6 tỷ m³, nhưng mưa phân bố không đều các tháng trong năm, 89% lượng mưa tập trung vào mùa mưa, nên suốt mùa khô nước ngọt rất khan hiếm. Mặt khác, mưa lớn cùng với địa hình dốc nên thường gây ra lũ trong các tháng VII-IX, gây thiệt hại về người, cơ sở hạ tầng, nhà ở và sạt lở đất, đây là vấn đề cần đặc biệt chú ý trong việc xây dựng các khu đô thị, tạo không gian xanh và không gian mở, chống ngập lũ cho các khu đô thị.

Phú Quốc là thành phố đảo nên giá sinh hoạt và các sản phẩm hàng hoá cao hơn giá cùng loại ở đất liền nên việc đầu tư hệ thống cơ sở hạ tầng (giao thông, điện, nước...) xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, các công trình phúc lợi công cộng cần nhiều kinh phí.

Hoạt động quản lý điều hành của chính quyền các cấp ở một số lĩnh vực còn hạn chế, thiếu chặt chẽ, nhất là công tác quản lý tài nguyên môi trường, đất đai, rừng, quản lý quy hoạch và trật tự xây dựng; chỉ số cải cách hành chính ở mức thấp.

Kinh tế chuyển dịch đúng hướng nhưng chưa tương xứng với tiềm năng lợi thế của thành phố; việc ứng dụng khoa học công nghệ vào sản xuất nông nghiệp còn thấp; nhiều dự án công bố quy hoạch nhưng chậm triển khai thực hiện. Phát triển văn hóa – thể thao chưa ngang tầm với phát triển kinh tế. Công

tác xã hội hoá giáo dục còn chậm; biên chế giáo viên còn thiếu so với thực trạng phát triển. Tình hình an ninh trật tự còn tiềm ẩn nhân tố phức tạp.

PHẦN II

TÌNH HÌNH QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

I. TÌNH HÌNH QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

1. Tình hình thực hiện một số nội dung quản lý nhà nước về đất đai có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất

Nội dung quản lý nhà nước về đất đai được quy định tại Điều 20 Luật đất đai 2024, bao gồm 18 nội dung cụ thể như sau:

1.1. Ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai

Từ khi Luật Đất đai 2024 được ban hành và có hiệu lực từ ngày 01/8/2024, tỉnh Kiên Giang đã chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường xây dựng kế hoạch và tổ chức tập huấn tuyên truyền Luật Đất đai năm 2024 đến cán bộ, nhân dân trong tỉnh biết để thực hiện.

Với vai trò là đơn vị hành chính thuộc tỉnh Kiên Giang, thành phố Phú Quốc chủ yếu triển khai thực hiện các văn bản quy phạm pháp luật do tỉnh, các bộ ngành và trung ương ban hành. Cụ thể như sau: thành phố đã tổ chức tuyên truyền và triển khai thực hiện Luật đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật,...

Căn cứ vào trình tự, thủ tục về ban hành các văn bản pháp luật đất đai, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND Thành phố ban hành nhiều quyết định về thu hồi đất, quyết định cưỡng chế, quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giải quyết tranh chấp đất đai... Nhìn chung công tác tổ chức thực hiện các văn bản có liên quan đến đất đai được thực hiện khá tốt, tạo cơ sở, niềm tin cho người dân yên tâm sản xuất, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

1.2. Tuyên truyền, phổ biến, giáo dục, đào tạo, nghiên cứu khoa học, phát triển công nghệ, hợp tác quốc tế trong quản lý, sử dụng đất đai

Từ khi Luật Đất đai 2024, các văn bản dưới luật được ban hành và có hiệu lực, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã chủ động phối hợp với UBND các xã, phường tổ chức các buổi phổ biến, tuyên truyền sâu rộng đến mọi tầng lớp nhân dân, cán bộ công, viên chức trên địa bàn của huyện hiệu và thực hiện theo các quy định của Luật đất đai.

Các hình thức phổ biến, tuyên truyền khá đa dạng về hình thức tổ chức và nội dung; tuyên truyền theo chủ đề nên làm cho người nghe dễ hiểu; đồng thời còn đăng tải các nội dung pháp luật đất đai, nội dung tập huấn, tuyên truyền, các thủ tục hành chính thuộc lĩnh vực đất đai trên trang thông tin điện tử để tổ chức, cá nhân biết và thực hiện.

1.3. Xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới đơn vị hành chính

Phú Quốc đã trải qua quá trình khai thác sử dụng lâu dài từ hàng trăm năm nay. Qua các thời kỳ sử dụng, mặc dù định hướng cho đảo Phú Quốc có những thay đổi (kinh tế, an ninh, quốc phòng, du lịch...), nhưng các cấp chính quyền quản lý đều rất chú trọng trong việc xác định địa giới hành chính và chủ quyền quốc gia đối với thành phố đảo Phú Quốc.

Thành phố Phú Quốc được thành lập theo Nghị quyết số 1109/NQ-UBTVQH14 ngày 09/12/2020 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội trên cơ sở toàn bộ diện tích tự nhiên của huyện Phú Quốc. Ranh giới hành chính thành phố đã được xác định theo chỉ thị số 364/TTg, 513/TTg của Thủ tướng Chính phủ, bản đồ hành chính các cấp đã hoàn thành với các tỷ lệ tương ứng như: cấp huyện tỷ lệ 1/25.000, cấp xã tỷ lệ 1/5.000-1/10.000 tùy theo quy mô diện tích của từng đơn vị. Các hồ sơ về địa giới hành chính của thành phố và các xã, phường được lưu trữ, quản lý và sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

Thành phố Phú Quốc hiện có 02 phường và 07 xã với tổng diện tích tự nhiên 58.927,48ha. Diện tích tự nhiên từng xã, phường như bảng:

Bảng 04: Đơn vị hành chính thành phố Phú Quốc

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
*	Toàn thành phố	58.927,48	100,00
1	Phường Dương Đông	1.506,20	2,56
2	Phường An Thới	3.429,11	5,82
3	Xã Cửa Cạn	4.016,78	6,82
4	Xã Gành Dầu	5.790,25	9,83
5	Xã Cửa Dương	18.472,11	31,35
6	Xã Hàm Ninh	6287,4	10,67
7	Xã Dương Tơ	8.177,82	13,88
8	Xã Bãi Thơm	9.849,78	16,72
9	Xã Thổ Châu	1.398,04	2,37

Nguồn: Thống kê, kiểm kê đất đai ngày 31/12/2024 – Phòng TN&MT thành phố Phú Quốc.

1.4. Đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất và các bản đồ chuyên ngành sử dụng đất

1.4.1. Đo đạc, lập bản đồ địa chính

Đây là nội dung đầu tiên, làm nền móng cho quản lý nhà nước về đất đai. Chính vì vậy, từ sau Luật Đất đai năm 1993, công tác địa chính đã tập trung chủ yếu cho việc đo đạc bản đồ và kê khai đăng ký nhằm phục vụ cho công tác đăng ký xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ).

Đầu những năm 90, thực hiện chỉ thị 299 của Thủ tướng Chính phủ và chỉ thị 14/CT-UB của UBND tỉnh Kiên Giang về đo đạc thành lập bản đồ địa chính nên công tác đo đạc và cấp GCNQSDĐ được triển khai thực hiện; tuy nhiên do phần lớn diện tích được đo bao nên qua thời gian sử dụng đã có nhiều hạn chế. Đến năm 2004, tỉnh Kiên Giang đã tiến hành triển khai dự án lập sơ đồ địa chính cơ sở cho toàn bộ các xã, phường trong thành phố bằng phương pháp sử dụng ảnh máy bay có lưới tọa độ địa chính, đây là cơ sở rất quan trọng cho việc đổi và cấp mới GCNQSDĐ, nhưng qua thời gian sử dụng sơ đồ địa chính cơ sở cũng bộc lộ nhiều khuyết điểm do không cập nhập kịp thời tình hình biến động đất đai hàng năm.

Nhằm giải quyết các vấn đề khó khăn trong công tác quản lý đất đai và cấp GCNQSDĐ, UBND tỉnh Kiên Giang đã ban hành quyết định số 889/QĐ-UBND ngày 13/6/2006 về việc phê duyệt phương án kinh tế kỹ thuật xây dựng lưới địa chính cấp I, II, lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính và cấp giấy CNQSDĐ khu vực đất ở và đất nông nghiệp thành phố Phú Quốc, đến nay công tác đo vẽ bản đồ địa chính cơ bản đã hoàn thành trên 09 xã, phường (theo hệ tọa độ quốc gia VN-2000) với tổng số 466 tờ bản đồ (trong đó: đo vẽ ở tỷ lệ 1/500 là 181 tờ bản đồ, tỷ lệ 1/2.000 là 235 tờ bản đồ và tỷ lệ 1/5.000 là 50 tờ bản đồ). Việc đo đạc đã phản ánh đầy đủ về hình thể, diện tích và mục đích sử dụng, là công cụ quan trọng phục vụ cho công tác quản lý đất đai và đáp ứng cho đa ngành kinh tế.

1.4.2. Lập bản đồ hiện trạng và bản đồ quy hoạch sử dụng đất

Công tác lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất gắn liền với các kỳ tổng kiểm kê đất đai 05 năm và thành lập theo đúng quy trình, quy phạm do Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) ban hành. Trên cơ sở sơ đồ địa chính cơ sở được thành lập, Thành phố đã tiến hành xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất cho toàn thành phố và cấp xã, phường ở tỷ lệ

phù hợp (thành phố ở tỷ lệ 1/25.000; cấp xã, phường ở tỷ lệ 1/10.000 - 1/5.000) và được chỉnh lý bổ sung cho những năm sau giúp cho các cấp chính quyền nắm vững và quản lý tốt quỹ đất cũng như điều hành các công tác có liên quan đến đất đai và tổ chức lãnh thổ. Đây là dữ liệu đầu vào quan trọng để lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, bản đồ chuyên ngành về quản lý, sử dụng đất cũng được xây dựng và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt gắn với các kỳ quy hoạch sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Các kỳ quy hoạch sử dụng đất trước đây trên địa bàn thành phố đều lập quy hoạch đồng bộ ở cả 02 cấp: cấp huyện (thành phố) và cấp xã; Tuy nhiên, kỳ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thực hiện theo Luật đất đai 2013 nên không lập quy hoạch sử dụng đất cho cấp xã.

Nhìn chung, công tác lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất thành phố Phú Quốc được thực hiện khá tốt, kịp thời làm cơ sở rất quan trọng cho công tác quản lý nhà nước về đất đai, nhất là trong công tác giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất và chuyển mục đích sử dụng đất.

1.5. Điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai

Công tác điều tra, đánh giá tài nguyên đất trên địa bàn thành phố Phú Quốc chủ yếu được kế thừa từ công tác điều tra, đánh giá tài nguyên đất của tỉnh Kiên Giang vốn đã được quan tâm nghiên cứu từ rất sớm và có nhiều tài liệu nghiên cứu về đất rất phong phú với mức độ chi tiết khác nhau. Những tài liệu nghiên cứu đất từ sau 1975 đến nay, hầu hết là do Phân viện Quy hoạch và Thiết kế Nông nghiệp thực hiện, với cùng một tập thể tác giả có nhiều kinh nghiệm, cùng nội dung và phương pháp. Vì vậy các tài liệu đều cơ bản thống nhất với nhau về phân loại, kỹ thuật thể hiện bản đồ và có tính kế thừa rất cao.

Năm 2005, trong khuôn khổ của chương trình “*Điều tra bổ sung, chỉnh lý xây dựng bản đồ đất phục vụ quy hoạch chuyển đổi cơ cấu sản xuất nông lâm nghiệp cấp tỉnh trên địa bàn toàn quốc*” do Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) chủ trì, giao Viện Quy hoạch và Thiết kế Nông nghiệp thực hiện, bản đồ đất tỉnh Kiên Giang tỷ lệ 1/100.000 đã được chỉnh lý xây dựng và được xem là nền tảng, cơ sở quan trọng để đánh giá tài nguyên đất đai, bố trí sử dụng đất cho sản xuất nông nghiệp trên địa bàn của tỉnh nói chung và thành phố Phú Quốc nói riêng.

Gần đây nhất vào năm 2020, Kết quả công tác Điều tra, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai tỉnh Kiên Giang đã được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại Quyết định số 100/QĐ-UBND ngày 15/01/2020 (trong đó có thành phố Phú Quốc), đây được xem là nền tảng, cơ sở quan trọng để đánh giá tài nguyên đất đai, bố trí sử dụng đất cho sản xuất nông nghiệp trên địa bàn của tỉnh nói chung và thành phố Phú Quốc nói riêng.

Hiện nay, công tác Điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai được thực hiện theo Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ và được hướng dẫn cụ thể tại Thông tư số 11/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường).

1.6. Lập, điều chỉnh, Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- *Về quy hoạch sử dụng đất*: Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất năm 2015 huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc) đã được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại quyết định 2674/QĐ-UBND ngày 04/11/2015; Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc) được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại quyết định số 415/QĐ-UBND ngày 21/02/2020; Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thành phố Phú Quốc được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 25/7/2022. Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt, Thành phố đã tiến hành công bố công khai và tổ chức thực hiện việc quản lý, sử dụng đất trên địa bàn từng xã, phường theo đúng quy hoạch được duyệt.

- *Về kế hoạch sử dụng đất*: Theo quy định của Luật đất đai năm 2013, kế hoạch sử dụng đất thành phố được lập hàng năm. Theo đó, UBND thành phố Phú Quốc đã tiến hành xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm (từ năm 2016 đến năm 2024) và được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt làm cơ sở pháp lý cho UBND thành phố, các xã, phường và các cơ quan liên quan thực hiện các thủ tục về đất đai như: giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất... theo đúng quy định của pháp luật. Riêng kế hoạch sử dụng đất năm 2025 được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

1.7. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, công nhận quyền sử dụng đất, trưng dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất

- Công tác quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 được áp dụng theo quy định tại mục 3, mục 4 - Luật Đất đai 2003. Kể từ sau ngày 01/7/2014, căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại điều 52 và điều 62 - Luật Đất đai 2013.

- Hiện nay Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, công nhận quyền sử dụng đất, trưng dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện theo quy định trong Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024. Theo đó các công trình, dự án cần thu hồi đất; chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đều phải thông qua Nghị quyết của Hội đồng Nhân dân tỉnh; các công trình, dự án giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đều phải nằm trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm được UBND tỉnh phê duyệt.

1.8. Điều tra, xây dựng bảng giá đất, giá đất cụ thể, quản lý giá đất

Thực hiện theo Luật Đất đai năm 2013, công tác điều tra, xây dựng giá đất thành phố Phúc Quốc do Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện và được UBND tỉnh Kiên Giang ban hành tại Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 về việc ban hành quy định Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Kiên Giang; Ngoài ra, Hội đồng nhân dân tỉnh Kiên Giang ban hành Nghị quyết số 24/NQ-HĐND ngày 06/10/2021 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 290/NQ-HĐND ngày 02/01/2020 về việc thông qua Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Kiên Giang. Đây là cơ sở pháp lý cho công tác thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, đền bù giải phóng mặt bằng... trên địa bàn thành phố.

Khi Luật Đất đai 2024 được ban hành, UBND tỉnh Kiên Giang đã ban hành Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 sửa đổi, bổ sung Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 13/01/2020 của UBND tỉnh ban hành quy định Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Kiên Giang. Bên cạnh đó, công tác điều tra, xây dựng bảng giá đất, giá đất cụ thể, quản lý giá đất được thực hiện theo quy định trong Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

1.9. Quản lý tài chính về đất đai

Công tác quản lý tài chính về đất đai được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Theo đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc trực thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang, là đơn vị sự nghiệp có thu để thực hiện một phần các dịch vụ công về đất, hướng dẫn người sử dụng đất đóng các loại phí, thuế theo đúng quy định và được nộp vào Chi cục thuế ở thành phố.

1.10. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất, trưng dụng đất

Công tác quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất được triển khai thực hiện công khai, nghiêm túc, minh bạch theo các quy định của các văn bản pháp luật do nhà nước quy định. Cụ thể trước ngày 01/7/2014 được triển khai thực hiện theo Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009; sau khi Luật đất đai 2013 có hiệu lực thì triển khai thực hiện theo Nghị định 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

Hiện nay, khi Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ có hiệu lực thi hành, UBND tỉnh Kiên Giang đã ban hành Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày 09/10/2024 ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang. Trên cơ sở đó, công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn thành phố Phú Quốc đã được các ban, ngành, địa phương tập trung triển khai thực hiện và đạt được những kết quả nhất định, góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

1.11. Phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất

Việc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất được thực hiện theo quy định tại Điều 112, Điều 113 Luật Đất đai năm 2024. Do đó, UBND thành phố Phú Quốc đã triển khai, thực hiện việc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất theo quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đúng mục đích, công khai, minh bạch, hợp lý, hiệu quả và theo quy định của pháp luật; bảo đảm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, hỗ trợ tái định cư, an sinh xã hội, bố trí đất ở để thực hiện chính sách theo quy định của Luật Đất đai.

1.12. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính; cấp, đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận

- *Đăng ký đất đai, Lập và quản lý hồ sơ địa chính:* Hồ sơ quản lý được lập theo từng nội dung cho từng xã, phường, tổ chức, cá nhân... Hồ sơ địa chính đã được thiết lập đúng theo quy định của Bộ Nông nghiệp và Môi trường. Tuy nhiên, hệ thống hồ sơ địa chính hiện nay ở Kiên Giang còn nhiều bất cập, việc cập nhật biến động liên thông 3 cấp vẫn chưa đầy đủ và không đồng bộ: (1) Hồ sơ giao đất, cho thuê đất của các tổ chức vẫn chưa được cập nhật đầy đủ; (2) Việc cập nhật biến động ở xã, phường vẫn còn hạn chế. (3) Việc kiểm tra công tác cập nhật biến động hồ sơ địa chính ở xã, phường (đặc biệt là các đảo: Thổ Chu, Hòn Thơm) chưa được chú trọng triển khai nên chất lượng cập nhật biến động chưa cao. Trong tương lai, cần triển khai xây dựng phần mềm cập nhật biến động có thể cập nhật qua mạng internet, đồng thời tập huấn cán bộ địa chính để công tác cập nhật biến động có chất lượng cao và bản đồ địa chính phù hợp với thực tế.

- *Cấp cấp, đính chính, thu hồi, hủy giấy chứng nhận:* Hiện nay, tất cả các xã, phường đã được lập bộ hồ sơ địa chính, tổ chức quản lý theo đúng các quy định hiện hành. Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quan tâm, triển khai thực hiện và đạt được kết quả khả quan. UBND thành phố chỉ đạo đẩy mạnh công tác giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tái định cư và cấp giấy chứng nhận lần đầu cho các hộ dân.

1.13. Thống kê, kiểm kê đất đai

Công tác kiểm kê đất đai định kỳ 05 năm và thống kê đất đai hàng năm đều được thực hiện theo đúng quy định của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

- Công tác kiểm kê đất đai định kỳ 05 năm (2000, 2005, 2010, 2015 và 2019) được thực hiện thống nhất trong toàn Tỉnh, kết hợp với lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất nên nhìn chung chất lượng đảm bảo, phản ánh được thực trạng sử dụng đất vào thời điểm kiểm kê. Trong đó, kiểm kê đất đai năm 2000 được thực hiện theo phân loại đất đai cũ (theo Luật Đất đai 1993); kiểm kê đất đai năm 2005, 2010 thực hiện theo Luật đất đai 2003, kết quả cho cấp huyện (thành phố) và cấp xã (phường): cơ sở dữ liệu đất đai xây dựng trên phần mềm TK2005; tổng kiểm kê đất đai năm 2015, 2019 thực hiện theo Luật Đất đai 2013, kết quả cho cấp huyện (thành phố) và cấp xã (phường): cơ sở dữ liệu đất đai xây dựng trên phần mềm trực tuyến thống nhất trong cả nước và bản đồ

hiện trạng sử dụng đất 2019 được xây dựng trên phần mềm MicroStation. Công tác thống kê đất đai hàng năm được thực hiện, nhưng do công tác theo dõi biến động còn chưa được chặt chẽ nên số liệu còn nhiều hạn chế, cập nhật chưa được đầy đủ.

- Công tác thống kê, kiểm kê đất đai năm 2024 được thực hiện theo Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và được hướng dẫn cụ thể theo Thông tư số 08/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường).

Nhìn chung, công tác thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn thành phố Phú Quốc được triển khai thực hiện đúng theo các quy định hiện hành. Tuy nhiên, kỳ kiểm kê đất đai năm 2024 có sự thay đổi lớn trong phương pháp thống kê các chỉ tiêu sử dụng đất (do Luật Đất đai 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, Thông tư số 08/2024/TT-BTNMT và các văn bản hướng dẫn thi hành quy định kiểm kê đất đai thì diện tích từng loại đất, đối tượng sử dụng đất và đối tượng được giao quản lý đất được xác định trên cơ sở hồ sơ địa chính và rà soát thực trạng đang quản lý, sử dụng đất trong kỳ kiểm kê (không kiểm kê theo hiện trạng sử dụng như trước đây), dẫn đến số liệu biến động diện tích giữa các kỳ kiểm kê là rất lớn (2015, 2019 và 2024).

1.14. Xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

Đất đai là lĩnh vực nhạy cảm, phức tạp đòi hỏi cần có một hệ thống thông tin riêng để quản lý và vận hành. Trong đó, Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai phải được xây dựng tập trung, thống nhất từ Trung ương đến địa phương, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên cả nước; Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được xây dựng phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai, cải cách hành chính, chuyển đổi số trong lĩnh vực đất đai; kết nối, chia sẻ dữ liệu với các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số.

Như vậy, để bảo đảm phục vụ kịp thời cho công tác quản lý nhà nước; đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm tính an toàn, bảo mật và an ninh quốc gia. Các thông tin, dữ liệu về đất đai vẫn được thu thập, cập nhật, duy trì, khai thác và sử dụng thường xuyên; đảm bảo tính chính xác, trung

thực và khách quan. Việc khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai phải đảm bảo đúng mục đích, tuân thủ theo các quy định của Luật Đất đai 2024.

Công tác xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai được chú trọng triển khai thực hiện, việc “Xây dựng lưới địa chính cấp I, II, lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thành phố Phú Quốc” đã tiến hành nghiệm thu, nhận bàn giao sản phẩm và đưa vào sử dụng.

1.15. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

Công tác quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được thực hiện đồng bộ thông qua hệ thống quản lý Nhà nước về đất đai. Ngoài ra, thành phố còn tổ chức các đoàn kiểm tra, giám sát thi hành pháp luật đất đai; chất vấn và trả lời chất vấn tại các kỳ họp Hội đồng nhân dân và các diễn đàn đối thoại,.. trong đó tập trung vào những nội dung, chuyên đề về đất đai có liên quan đến cuộc sống người dân cũng như doanh nghiệp.

Hội đồng nhân dân các cấp, các tổ chức đoàn thể, các cơ quan báo chí... trên địa bàn đã thực hiện tốt chức năng quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, đáp ứng và bảo vệ được quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Đồng thời đã kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý theo quy định pháp luật những trường hợp vi phạm. Từ đó góp phần hạn chế tối đa những tiêu cực, sai phạm xảy ra, đưa pháp luật đất đai đi vào cuộc sống.

1.16. Giải quyết tranh chấp đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai

Thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, công tác giải quyết tranh chấp đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai trên địa bàn thành phố Phú Quốc được quan tâm và thực hiện thường xuyên. Việc cải tiến quy trình tiếp nhận, xử lý đơn và đặc biệt Chủ tịch UBND thành phố, lãnh đạo các phòng ban chức năng đã tiếp công dân định kỳ, đột xuất để giải quyết các vấn đề khiếu nại của tổ chức, cá nhân cũng như tổ chức thi hành các quyết định, nên đã hạn chế được những vi phạm trong sử dụng đất như: sử dụng không đúng mục đích, tranh chấp, lấn chiếm đất đai,... giải quyết cơ bản tình trạng khiếu nại kéo dài.

Tháng 8 năm 2024, UBND tỉnh Kiên Giang đã ban hành quyết định về việc thành lập Tổ công tác giải quyết tranh chấp, khiếu nại liên quan đất đai,

tài nguyên khoáng sản, trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Kiên Giang (gọi tắt là Tổ công tác). Do đó, Tổ công tác sẽ tham mưu giải quyết các vụ việc phức tạp liên quan đến đất đai, tài nguyên khoáng sản, trật tự xây dựng; rà soát các vụ việc khó khăn, phức tạp, kịp thời phát hiện các thiếu sót trong triển khai chính sách, pháp luật, quản lý nhà nước để kịp thời kiến nghị khắc phục... trên địa bàn tỉnh Kiên Giang (trong đó có thành phố Phú Quốc).

1.17. Cung cấp, quản lý hoạt động dịch vụ công về đất đai

Hoạt động dịch vụ công về đất đai được triển khai thực hiện thông qua Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai các huyện, thành phố; Trung tâm Phát triển quỹ đất Tỉnh; Sàn Giao dịch bất động sản; tư vấn về giá đất, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dịch vụ về đo vẽ sơ đồ nhà đất, đo đạc bản đồ địa chính....

Các dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai luôn được đổi mới nhằm nâng cao hiệu quả, chất lượng sản phẩm dịch vụ. Hoạt động dịch vụ về đất đai đã mang lại hiệu quả rõ rệt, không những góp phần chia sẻ gánh nặng quá tải của các cơ quan hành chính mà còn giảm đáng kể thời gian giải quyết các thủ tục cho người dân.

1.18. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai

Nhằm thúc đẩy quá trình thực hiện nghiêm chỉnh pháp luật đất đai, phát huy mặt tích cực, hạn chế tiêu cực, tìm ra những mặt không còn phù hợp của những quy định đề xuất, bổ sung sửa đổi. Trong những năm qua, UBND thành phố đã thành lập các đoàn thanh tra, kiểm tra về quản lý sử dụng đất trên địa bàn định kỳ hoặc đột xuất khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật. Điển hình như các đoàn thanh tra về lĩnh vực bồi thường giải phóng mặt bằng, đoàn thanh tra về việc đề xuất cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở gắn liền đất ở, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thanh tra về trách nhiệm thủ trưởng trong công tác tiếp dân, giải quyết khiếu nại tố cáo...

Qua công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật trong lĩnh vực đất đai đã kịp thời phát hiện các sai phạm của tổ chức cá nhân như: chuyển nhượng đất sai quy định, sử dụng đất không đúng mục đích, chưa hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất đai, gây ô nhiễm môi trường đất... Kết quả, đã tham mưu cấp có thẩm quyền quyết định xử phạt hành chính đối với các tổ

chức, cá nhân vi phạm; kịp thời ngăn chặn các hoạt động vi phạm pháp luật đất đai.

2. Phân tích đánh giá những mặt được, tồn tại và nguyên nhân

2.1. Những kết quả đạt được

Được sự chỉ đạo chặt chẽ của UBND tỉnh, sự hướng dẫn về chuyên môn của Sở Nông nghiệp và Môi trường, công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Phú Quốc đã có nhiều tiến bộ. Các cấp, các ngành triển khai thực hiện pháp luật đất đai tương đối đồng bộ, công tác quản lý nhà nước về đất đai chặt chẽ và đi vào nề nếp, tạo điều kiện cho nhân dân yên tâm đầu tư, thâm canh phát triển sản xuất, việc khai thác sử dụng đất đúng mục đích, tiết kiệm, có hiệu quả, các thành tựu khoa học, công nghệ được áp dụng và lĩnh vực chuyên ngành quản lý đất đai ngày càng tiến bộ hơn.

- Công tác tổ chức, tuyên truyền, phổ biến pháp luật đất đai của các cấp, các ngành, trên các hệ thống thông tin đại chúng cho nhân dân ngày càng được sâu rộng, việc chấp hành pháp luật đất đai của hệ thống chính trị và trong nhân dân ngày càng nghiêm minh, nhận thức về pháp luật đất đai của cán bộ, nhân dân trên địa bàn huyện ngày càng nâng cao.

- Công tác thiết lập bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập và quản lý hồ sơ địa chính; công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; công tác thống kê, kiểm kê lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất theo định kỳ được UBND thành phố, UBND tỉnh quan tâm đầu tư kinh phí và chỉ đạo thực hiện, nên hệ thống bản đồ, hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính, trang thiết bị máy móc phục vụ cho các công việc chuyên môn ngày càng có chất lượng, các loại hồ sơ, tài liệu, bản đồ đã và đang chuẩn hoá theo công nghệ mới (thiết lập theo công nghệ số), chất lượng lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được nâng cao, giảm dần trình trạng quy hoạch treo, hầu hết diện tích đất nông nghiệp, đất ở của hộ gia đình, cá nhân và đất đang sử dụng của các cơ quan, tổ chức trên địa bàn thành phố đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Công tác giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được cải cách thủ tục hành chính mạnh mẽ theo hướng đơn giản, nhanh chóng, kịp thời, đúng trình tự, thủ tục (thực hiện theo cơ chế một cửa). Công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được công khai, minh bạch và áp giá đền bù sát với giá thị trường tạo sự hợp lý và thoả đáng cho người dân.

2.2. Những tồn tại và nguyên nhân

Bên cạnh những mặt đã đạt được, công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Phú Quốc vẫn còn nhiều bất cập. Công tác chỉnh lý biến động đất đai còn nhiều thiếu sót, chưa kịp thời; số liệu thống kê, kiểm kê đất đai theo định kỳ chưa sát với thực tế sử dụng đất. Đội ngũ cán bộ chuyên môn của ngành tại thành phố và xã, phường tuy đã qua đào tạo nhưng đa phần là cán bộ trẻ nên kinh nghiệm thực tiễn chưa nhiều, nhất là việc tiếp thu công nghệ mới, các phần mềm chuyên ngành và vận dụng các chính sách, pháp luật đất đai vào thực tiễn còn hạn chế.

Hoạt động quản lý điều hành của chính quyền các cấp ở một số lĩnh vực còn hạn chế, thiếu chặt chẽ, nhất là công tác quản lý tài nguyên môi trường, đất đai, rừng, quản lý quy hoạch và trật tự xây dựng. Việc chấp hành pháp luật đất đai tại một số nơi chưa được nghiêm minh; một bộ phận các hộ gia đình chưa chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật đất đai nên vẫn còn diễn ra tình trạng lấn chiếm đất công, lấn chiếm đất rừng.

Phú Quốc là thành phố có nhịp độ phát triển nhanh, toàn diện, thu hút mạnh sự quan tâm của các nhà đầu tư, khối lượng công việc lớn, đô thị hoá nhanh trong khi bộ máy chính quyền không thay đổi, biên chế vẫn là cấp huyện nên không đủ sức thực hiện, đồng thời kéo theo nhiều hệ lụy về lĩnh vực kinh tế cũng như xã hội, nhất là trên lĩnh vực đất đai, tài nguyên môi trường, an ninh trật tự. Công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai chưa sâu rộng trong nhân dân, nhất là các xã đảo (Thỏ Châu,...) nằm xa trung tâm thành phố; công tác thanh tra, kiểm tra ngăn ngừa các trường hợp vi phạm pháp luật đất đai chưa được thường xuyên và liên tục.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp đã được lập, nhưng đến nay tình hình phát triển kinh tế - xã hội trên một số khu vực đã có nhiều biến đổi nên không còn phù hợp.

3. Bài học kinh nghiệm trong việc thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai

Qua thực tiễn những thành tựu đạt được, những mặt tồn tại, hạn chế và những bất cập của công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Phú Quốc thời gian qua, cho ta rút ra những bài học kinh nghiệm quý báu để đưa công tác quản lý nhà nước về lĩnh vực đất đai đạt được kết quả tốt như sau:

- Cần thực hiện tốt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã được phê duyệt, kịp thời chấn chỉnh các sai phạm trong công tác quản lý đất đai ở các cấp; xử lý nghiêm minh tình trạng cấp đất, giao đất, cho thuê đất không đúng thẩm quyền, thu tiền sử dụng đất sai quy định, tình trạng sử dụng đất lãng phí, sai mục đích, lấn chiếm đất công, phá rừng trái phép và tình trạng chuyển nhượng, xây dựng nhà trái phép.

- Đảng ủy và chính quyền địa phương kịp thời ngăn ngừa và kỷ luật nghiêm minh những cán bộ, công chức có biểu hiện sa sút về đạo đức, phẩm chất, lối sống, có hành vi vi phạm pháp luật đất đai. Trong quá trình chỉ đạo, điều hành các cấp chính quyền địa phương phải kiên quyết, cụ thể, tăng cường công tác kiểm tra, giám sát để giải quyết kịp thời những vướng mắc trong quản lý nhà nước về đất đai.

II. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG VÀ BIẾN ĐỘNG CÁC LOẠI ĐẤT

1. Hiện trạng sử dụng đất theo từng loại đất

Hiện trạng sử dụng đất là sự phản ánh rõ nét hoạt động của con người lên tài nguyên đất đai. Vì vậy, đánh giá hiện trạng sử dụng đất nhằm rút ra những ưu khuyết điểm của quá trình sử dụng đất, làm cơ sở khoa học cho việc đề xuất quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong tương lai. Căn cứ theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 và Thông tư số 29/2024/TT-BTNMT ngày 12/12/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Hệ thống chỉ tiêu hiện trạng sử dụng đất thành phố Phú Quốc được tổng hợp như sau:

Bảng 05: Hiện trạng sử dụng đất năm 2024 thành phố Phú Quốc

Số TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	Tổng diện tích tự nhiên		58.927,48	100,00
1	Nhóm đất nông nghiệp	NNP	49.454,59	83,92
1.1	Đất trồng lúa	LUA		
1.1.1	Đất chuyên trồng lúa	LUC		
1.1.2	Đất trồng lúa còn lại	LUK		
1.2	Đất trồng cây hằng năm khác	HNK		
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	12.301,92	20,88
1.4	Đất rừng đặc dụng	RDD	29.405,14	49,90
1.5	Đất rừng phòng hộ	RPH	7.724,66	13,11
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX		

Số TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
-	<i>Trong đó: Đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên</i>	RSN		
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	16,45	0,03
1.8	Đất chăn nuôi tập trung	CNT		
1.9	Đất làm muối	LMU		
1.10	Đất nông nghiệp khác	NKH	6,42	0,01
2	Nhóm đất phi nông nghiệp	PNN	8.366,60	14,20
2.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	578,27	0,98
2.2	Đất ở tại đô thị	ODT	510,90	0,87
2.3	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	23,97	0,04
2.4	Đất quốc phòng	CQP	815,47	1,38
2.5	Đất an ninh	CAN	12,41	0,02
2.6	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	110,52	0,19
2.6.1	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	15,01	0,03
2.6.2	Đất xây dựng cơ sở xã hội	DXH		
2.6.3	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	4,02	0,01
2.6.4	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	58,06	0,10
2.6.5	Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao	DTT	22,08	0,04
2.6.6	Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ	DKH	10,00	0,02
2.6.7	Đất xây dựng cơ sở môi trường	DMT		
2.6.8	Đất xây dựng cơ sở khí tượng thủy văn	DKT		
2.6.9	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	DNG		
2.6.10	Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác	DSK	1,34	0,00
2.7	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	3.468,88	5,89
2.7.1	Đất khu công nghiệp	SKK		
2.7.2	Đất cụm công nghiệp	SKN		
2.7.3	Đất khu công nghệ thông tin tập trung	SCT		
2.7.4	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	3.355,35	5,69
2.7.5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	98,59	0,17
2.7.6	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS	14,94	0,03
2.8	Đất sử dụng vào mục đích công cộng	CCC	2.089,53	3,55
2.8.1	Đất công trình giao thông	DGT	1.969,90	3,34
2.8.2	Đất công trình thủy lợi	DTL		
2.8.3	Đất công trình cấp nước, thoát nước	DCT		
2.8.4	Đất công trình phòng, chống thiên tai	DPC		
2.8.5	Đất có di tích lịch sử - văn hóa danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên	DDD	8,99	0,02
2.8.6	Đất công trình xử lý chất thải	DRA	17,40	0,03
2.8.7	Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng	DNL	4,99	0,01
2.8.8	Đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin	DBV	1,59	0,00
2.8.9	Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối	DCH	6,19	0,01
2.8.10	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng	DKV	80,47	0,14
2.9	Đất tôn giáo	TON	20,35	0,03

Số TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
2.10	Đất tín ngưỡng	TIN	12,23	0,02
2.11	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt	NTD	25,75	0,04
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	TVC	698,32	1,19
2.12.1	Đất có mặt nước chuyên dùng dạng ao, hồ, đầm, phá	MNC		
2.12.2	Đất có mặt nước dạng sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	698,32	1,19
2.13	Đất phi nông nghiệp khác	PNK		
3	Nhóm đất chưa sử dụng	CSD	1.106,29	1,88
	<i>Trong đó:</i>			
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS.	1.014,30	1,72
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS		
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS	91,99	0,16
3.4	Đất có mặt nước chưa sử dụng	MCS		

Ghi chú: (*) Số liệu thống kê đất đai ngày 31/12/2023 và ước thực hiện đến 31/12/2024.

1.1. Hiện trạng sử dụng Nhóm đất nông nghiệp

Phú Quốc đang trong quá trình đô thị hoá, đất nông nghiệp có xu hướng giảm do phải chuyển sang xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng, khu dân cư, khu du lịch dịch vụ,... nhưng diện tích đất nông nghiệp vẫn chiếm tỷ lệ rất lớn trong tổng diện tích tự nhiên (83,92% diện tích tự nhiên), tương đương mức bình quân chung của toàn tỉnh (89,22% diện tích tự nhiên) với diện tích đất nông nghiệp 49.454,59ha, tập trung chủ yếu ở các xã Cửa Dương, Bãi Thom, Gành Dầu, Dương Tơ và Hàm Ninh. Hiện trạng sử dụng từng loại đất cụ thể như sau:

Bảng 06: Hiện trạng sử dụng Nhóm đất nông nghiệp năm 2024

Số thứ tự	Đơn vị hành chính	Tổng diện tích tự nhiên	Đất nông nghiệp		Trong đó				
			Diện tích (ha)	% so với DTTN	Đất cây lâu năm	Đất rừng phòng hộ	Đất rừng đặc dụng	Đất NTTS	Đất NN khác
*	Toàn huyện	58.927,48	49.454,59	83,92	12.301,92	29.405,14	7.724,66	16,45	6,42
	<i>Theo từng xã</i>								
1	Dương Đông	1.506,20	675,19	44,83	462,50		212,69		
2	An Thới	3.429,11	2.324,26	67,78	1.150,78		1.173,48		
3	Cửa Cạn	4.016,78	3.249,78	80,91	1.334,67	1.903,09		12,01	
4	Gành Dầu	5.790,25	4.906,95	84,74	270,00	4.636,95			
5	Cửa Dương	18.472,11	17.331,61	93,83	3.823,37	12.343,17	1.158,65		6,42
6	Hàm Ninh	6.287,40	5.105,80	81,21	1.875,48	2.139,29	1.087,09	3,94	
7	Dương Tơ	8.177,82	5.312,50	64,96	2.194,46	213,51	2.904,52		
9	Bãi Thom	9.849,78	9.359,21	95,02	1.189,58	8.169,12		0,50	
10	Thổ Châu	1.398,04	1.189,31	85,07	1,07		1.188,23		

Nguồn: - Số liệu thống kê, kiểm kê đất đai ngày 31/12/2024 – Phòng TN&MT Tp. Phú Quốc;
- Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 (Quyết định 1029/QĐ-UBND ngày 10/4/2025).

- *Đất trồng cây lâu năm*: Theo số liệu thống kê năm 2024, thành phố có 12.301,92ha, chiếm 20,88% diện tích tự nhiên. Đất trồng cây lâu năm tập trung chủ yếu ở xã Cửa Dương, Dương Tơ, Hàm Ninh, Cửa Cạn, Bãi Thơm và phường An Thới với các cây trồng chính là: Hồ tiêu, cây điều, cây dừa, cây ăn quả các loại và một số trồng trà. Phần lớn, khoảng 86,60% đất trồng cây lâu năm do hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

- *Đất rừng đặc dụng*: Năm 2024 thành phố Phú Quốc có 29.405,14ha đất rừng đặc dụng (chiếm 49,90% diện tích tự nhiên và chiếm đến 59,46% diện tích đất nông nghiệp), tập trung ở các xã phía Bắc đảo: Cửa Dương, Bãi Thơm, Gành Dầu, Hàm Ninh, Cửa Cạn và Dương Tơ. Rừng đặc dụng ở Phú Quốc có vai trò rất quan trọng trong giữ gìn, tôn tạo các hệ sinh thái rừng; đồng thời có vai trò rất quan trọng trong lĩnh vực quốc phòng, an ninh ở vùng biển Tây Nam tổ quốc. Trong đó, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Vườn quốc gia Phú Quốc 29.117,12ha (bao gồm: đất rừng đặc dụng 29.027,25ha và đất quốc phòng 89,87ha) theo Quyết định số 794/QĐ-UBND ngày 25/3/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang.

- *Đất rừng phòng hộ*: Ngoài vai trò phòng hộ và bảo vệ cảnh quan môi trường, rừng phòng hộ Phú Quốc còn có vai trò quan trọng trong công tác bảo vệ an ninh – quốc phòng, du lịch sinh thái và thích ứng với biến đổi khí hậu. Theo số liệu thống kê năm 2024, thành phố có 7.724,66ha đất rừng phòng hộ, chiếm 13,11% diện tích tự nhiên, tập trung chủ yếu ở Cửa Dương, Dương Tơ, Hàm Ninh, Dương Đông, An Thới và các đảo thuộc quần đảo An Thới, Thổ Chu. Toàn bộ diện tích rừng phòng hộ do Ban quản lý Vườn quốc gia Phú Quốc quản lý sử dụng.

- *Đất nuôi trồng thủy sản*: Năm 2024, thành phố có 16,45ha nuôi trồng thủy sản, chiếm 0,03% diện tích tự nhiên, nằm rải rác trên địa bàn các xã Hàm Ninh, Cửa Cạn và Bãi Thơm.

- *Đất nông nghiệp khác*: Năm 2024, có 6,42ha, chiếm 0,01% diện tích tự nhiên. Toàn bộ diện tích nằm trên địa bàn xã Cửa Dương.

1.2. Hiện trạng sử dụng Nhóm đất phi nông nghiệp

Tổng diện tích đất phi nông nghiệp thành phố Phú Quốc năm 2024 là 8.366,60ha, chiếm 14,20% diện tích tự nhiên. Trong đó, đất phi nông nghiệp cao nhất ở xã Dương Tơ 2.865,32ha (chiếm 34,25% đất phi nông nghiệp) và

thấp nhất ở xã Thổ Châu 204,26ha (chỉ chiếm 2,44% đất phi nông nghiệp). Hiện trạng sử dụng các loại đất phi nông nghiệp như sau:

- *Đất ở tại nông thôn*: Hiện trạng năm 2024, thành phố Phú Quốc có 578,27ha đất ở nông thôn, chiếm 6,91% diện tích đất phi nông nghiệp. Phân bố cao nhất ở xã Dương Tơ 264,93ha, Cửa Dương 107ha, Hàm Ninh 95,95ha, phân bố thấp nhất ở xã Bãi Thơm 16,25ha, Thổ Châu 5,40ha.

- *Đất ở tại đô thị*: Diện tích năm 2024 là 510,90ha, chiếm 6,11% diện tích đất phi nông nghiệp, đây là diện tích đất ở trên địa bàn phường Dương Đông và phường An Thới.

- *Đất xây dựng trụ sở cơ quan*: Hiện có 23,97ha, chiếm 0,29% đất phi nông nghiệp. Đây là phần diện tích xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước các cấp. Phân bố cao nhất ở phường Dương Đông 5,47ha (chiếm 22,84%), thấp nhất ở xã Thổ Châu 1,08ha (chiếm 4,50%).

- *Đất quốc phòng*: Phú Quốc là thành phố đảo thuộc tỉnh Kiên Giang, nằm tiếp giáp với khu vực biên giới biển tiếp giáp Campuchia (với khoảng cách chỉ gần 5 km), có vị thế chiến lược hết sức quan trọng trong quốc phòng, an ninh và phòng thủ quốc gia nên không gian dành cho quốc phòng là khá lớn. Năm 2024, thành phố có 815,47ha, chiếm 1,38% diện tích tự nhiên và chiếm 9,75% đất phi nông nghiệp. Đây là diện tích các công trình phục vụ mục đích quốc phòng (trụ sở, vị trí đóng quân, kho vũ khí, thao trường huấn luyện, khu căn cứ chiến đấu, khu vực phòng thủ, đồn biên phòng,...) do các đơn vị quốc phòng quản lý sử dụng đất gồm: Hải quân vùng 5, Quân khu 9, Bộ chỉ huy quân sự tỉnh, Bộ chỉ huy biên phòng tỉnh, Cảnh sát biển 4, Bộ tư lệnh biên phòng, Bộ Tư lệnh quân khu...

- *Đất an ninh*: Diện tích năm 2024 là 12,41ha, chiếm 0,15% diện tích đất phi nông nghiệp, phân bố trên địa bàn các xã Dương Tơ, Cửa Cạn, Bãi Thơm và phường Dương Đông, chủ yếu là đất xây dựng các cơ sở phục vụ an ninh do công an tỉnh, công an thành phố Phú Quốc quản lý, sử dụng.

- *Đất xây dựng công trình sự nghiệp*: Hiện trạng năm 2024 có diện tích 110,52ha, chiếm 1,32% diện tích đất phi nông nghiệp của thành phố. Trong đó, diện tích đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo chiếm diện tích lớn nhất 58,06ha (chiếm 56,31%); kế đến là đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao 22,08ha (chiếm 21,41%); Đất xây dựng cơ sở khoa học công nghệ 10ha (chiếm 9,70%), Đất xây dựng cơ sở văn hóa 15,01ha (chiếm 13,58%), Đất xây

dựng cơ sở y tế 4,02ha (chiếm 3,89%) và đất xây dựng công trình sự nghiệp khác 1,34ha (chiếm 1,30%). Còn lại các loại đất khác trong đất xây dựng công trình sự nghiệp không có trên địa bàn thành phố Phú Quốc.

- *Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp*: Theo số liệu hiện trạng năm 2024, thành phố Phú Quốc có 3.468,88ha đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, chiếm 5,89% diện tích tự nhiên và chiếm 41,46% diện tích nhóm đất phi nông nghiệp. Trong đó, đất thương mại dịch vụ có diện tích lớn nhất 3.355,35ha (chiếm 40,10% đất phi nông nghiệp và chiếm đến 96,73% đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp); kế đến là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp 98,59ha (chiếm 1,18% đất phi nông nghiệp), và đất sử dụng cho hoạt động khoán sản 14,94ha (chiếm 0,18% đất phi nông nghiệp). Đất thương mại dịch vụ chủ yếu tập trung ở khu Bãi Dài xã Gành Dầu, khu Vũng Bàu xã Cửa Cạn, khu Bãi Trường và khu Vĩnh Đầm ở xã Dương Tơ, khu Vũng Trâu Nấm ở xã Bãi Thơm và khu vực ven biển ở phường Dương Đông, phường An Thới.

- *Đất sử dụng vào mục đích công cộng*: Diện tích năm 2024 là 2.089,53ha, chiếm 24,97% diện tích đất phi nông nghiệp. Bao gồm: Đất công trình giao thông 1.969,90ha (chiếm 94,27%); Đất có di tích lịch sử - văn hóa danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên 8,99ha (chiếm 0,43%); Đất công trình xử lý chất thải 17,40ha (chiếm 0,83%); Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng 4,99ha (chiếm 0,24%); Đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin 1,59ha (chiếm 0,08%); Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối 6,19ha (chiếm 0,30%) và Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng 80,47ha (chiếm 3,85%).

- *Đất tôn giáo*: Năm 2024 có diện tích 20,35ha, chiếm 0,24% diện tích đất phi nông nghiệp. Tập trung ở xã Dương Tơ 9ha, phường Dương Đông 8,88ha, phường An Thới 1,76ha và xã Cửa Dương 0,72ha.

- *Đất tín ngưỡng*: Có diện tích 12,23ha, chiếm 0,15% diện tích đất phi nông nghiệp. Phân bố đều trên địa bàn các xã, phường.

- *Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt*: Hiện trạng năm 2024 có diện tích 25,75ha, chiếm 0,31% đất phi nông nghiệp.

- *Đất có mặt nước chuyên dùng*: Diện tích 698,32ha, chiếm 8,35% đất phi nông nghiệp. Tập trung nhiều nhất ở xã Cửa Dương 326,71ha (chiếm 46,78%), thấp nhất ở xã Thổ Châu 1,22ha (chiếm 0,17%).

Bảng 07: Hiện trạng sử dụng Nhóm đất phi nông nghiệp năm 2024 thành phố Phú Quốc*Đơn vị tính: ha*

Số TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Tổng diện tích (*)	Diện tích phân theo đơn vị hành chính								
				Dương Đông	An Thới	Cửa Cạn	Gành Dầu	Cửa Dương	Hàm Ninh	Dương Tơ	Bãi Thơm	Thổ Châu
2	Nhóm đất phi nông nghiệp	PNN	8.366,60	831,01	989,27	753,45	844,46	1.140,50	306,17	2.865,32	432,15	204,26
2.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	578,27			40,92	47,82	107,00	95,95	264,93	16,25	5,40
2.2	Đất ở tại đô thị	ODT	510,90	319,74	191,17							
2.3	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	23,97	5,47	1,36	2,78	0,85	3,49	2,17	4,77	1,99	1,08
2.4	Đất quốc phòng	CQP	815,47	63,82	193,42	65,72	37,48	92,80	1,91	89,65	94,05	176,62
2.5	Đất an ninh	CAN	12,41	3,24		4,79				3,88	0,50	
2.6	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	110,52	34,85	8,49	5,77	5,08	17,77	12,40	17,79	6,99	1,38
2.6.1	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	15,01	8,47	2,58	0,90		0,26		1,25	1,55	0,01
2.6.2	Đất xây dựng cơ sở xã hội	DXH										
2.6.3	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	4,02	1,28	0,46	0,38	0,14	0,51	0,64	0,10	0,38	0,13
2.6.4	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	58,06	14,82	5,01	3,44	3,62	11,00	10,88	4,56	4,16	0,58
2.6.5	Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao	DTT	22,08	10,03	0,24	1,06	1,32	6,00		1,87	0,90	0,66
2.6.6	Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ	DKH	10,00							10,00		
2.6.7	Đất xây dựng cơ sở môi trường	DMT										
2.6.8	Đất xây dựng cơ sở khí tượng thủy văn	DKT										
2.6.9	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	DNG										
2.6.10	Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác	DSK	1,34	0,26	0,21				0,88			
2.7	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	3.468,88	135,36	462,11	476,48	677,40	363,28	25,00	1.177,41	151,48	0,36
2.7.1	Đất khu công nghiệp	SKK										
2.7.2	Đất cụm công nghiệp	SKN										
2.7.3	Đất khu công nghệ thông tin tập trung	SCT										
2.7.4	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	3.355,35	133,01	457,03	476,45	598,73	343,42	25,00	1.170,22	151,48	

Số TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Tổng diện tích (*)	Diện tích phân theo đơn vị hành chính								
				Dương Đông	An Thới	Cửa Cạn	Gành Dầu	Cửa Dương	Hàm Ninh	Dương Tơ	Bãi Thơm	Thổ Châu
2.7.5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	98,59	2,34	5,08	0,03	78,67	10,42		1,68		0,36
2.7.6	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS	14,94					9,43		5,51		
2.8	Đất sử dụng vào mục đích công cộng	CCC	2.089,53	192,68	116,46	74,88	60,95	227,49	124,11	1.181,31	93,53	18,12
2.8.1	Đất công trình giao thông	DGT	1.969,90	170,07	99,46	68,79	54,64	215,82	111,33	1.145,72	86,04	18,03
2.8.2	Đất công trình thủy lợi	DTL										
2.8.3	Đất công trình cấp nước, thoát nước	DCT										
2.8.4	Đất công trình phòng, chống thiên tai	DPC										
2.8.5	Đất có di tích lịch sử - văn hóa danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên	DDD	8,99	0,02	8,02						0,96	
2.8.6	Đất công trình xử lý chất thải	DRA	17,40	0,01	0,58		5,16		11,66			
2.8.7	Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng	DNL	4,99		0,13			3,01	0,31	1,50		0,03
2.8.8	Đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin	DBV	1,59	0,15	0,12	0,06	0,18	0,10	0,63		0,34	0,02
2.8.9	Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối	DCH	6,19	1,92	0,53		0,66		0,10	2,64	0,32	0,03
2.8.10	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng	DKV	80,47	20,52	7,63	6,04	0,31	8,56	0,09	31,46	5,87	0,01
2.9	Đất tôn giáo	TON	20,35	8,88	1,76			0,72		9,00		
2.10	Đất tín ngưỡng	TIN	12,23	1,57	1,15	1,54	0,72	1,24	0,23	5,70		0,09
2.11	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt	NTD	25,75	5,73	3,11		0,37		1,11	9,88	5,54	
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	TVC	698,32	59,67	10,24	80,58	13,80	326,71	43,31	100,99	61,81	1,22
2.12.1	Đất có mặt nước chuyên dùng dạng ao, hồ, đầm, phá	MNC										
2.12.2	Đất có mặt nước dạng sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	698,32	59,67	10,24	80,58	13,80	326,71	43,31	100,99	61,81	1,22
2.13	Đất phi nông nghiệp khác	PNK										

Nguồn: - (*) Theo số liệu thống kê đất đai đến ngày 31/12/2024; Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Phú Quốc (Quyết định 1029/QĐ-UBND ngày 10/4/2025).

1.3. Hiện trạng đất chưa sử dụng

Theo số liệu thống kê năm 2024, thành phố Phú Quốc vẫn còn 1.106,29ha đất chưa sử dụng, chiếm khoảng 1,88% diện tích tự nhiên; phân bố rải rác trên địa bàn 09 xã, phường. Trong đó, xã Hàm Ninh có diện tích lớn nhất 875,43ha, chiếm 68,39% đất chưa sử dụng toàn thành phố; kế đến là phường An Thới 115,58ha, chiếm 10,45% và xã Bãi Thơm 58,42ha, chiếm 5,28%; các xã, phường còn lại chiếm diện tích không đáng kể như: Gành Dầu 38,84ha, Cửa Cạn 13,55ha và Thổ Châu 4,47ha. Đất chưa sử dụng ở Phú Quốc chủ yếu là đất bằng chưa sử dụng (các dải cát, bãi bồi ven biển) chiếm 91,68%, còn lại là đất đồi núi chưa sử dụng.

2. Biến động sử dụng đất theo từng loại đất

2.1. Biến động diện tích tự nhiên

Mặc dù ranh giới hành chính thành phố Phú Quốc không thay đổi nhưng do có sự thay đổi trong phương pháp thống kê, kiểm kê đất đai theo Luật Đất đai 2013 và Luật Đất đai 2024; bên cạnh đó một phần diện tích lấn biển khi mở rộng cầu cảng được thống kê vào diện tích tự nhiên dẫn đến diện tích thành phố Phú Quốc thay đổi từ 58.919,28ha năm 2010 lên 58.927,48ha năm 2020 và ổn định đến năm 2024. Như vậy, tổng diện tích tự nhiên thành phố Phú Quốc năm 2024 tăng 8,20ha so với năm 2010. Biến động sử dụng đất trên địa bàn thành phố cụ thể như sau:

Bảng 08: Biến động các loại đất thời kỳ 2011-2024 thành phố Phú Quốc

Đơn vị tính: ha.

Số TT	Chỉ tiêu	Mã	Năm 2010	Năm 2020	Năm 2024	Biến động tăng, giảm (-)		
						2011-2024	2011-2020	2021-2024
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(6)-(4)	(8)=(5)-(4)	(9)=(6)-(5)
	Tổng diện tích tự nhiên		58.919,28	58.927,48	58.927,48	8,20	8,20	
1	Nhóm đất nông nghiệp	NNP	52.991,67	49.588,93	49.454,59	-3.537,08	-3.402,74	-134,34
1.1	Đất trồng lúa	LUA						
1.1.1	Đất chuyên trồng lúa	LUC						
1.1.2	Đất trồng lúa còn lại	LUK						
1.2	Đất trồng cây hằng năm khác	HNK	170,84			-170,84	-170,84	
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	12.880,79	12.421,49	12.301,92	-578,87	-459,30	-119,57
1.4	Đất rừng đặc dụng	RDD	30.735,49	29.413,57	29.405,14	-1.330,35	-1.321,92	-8,43
1.5	Đất rừng phòng hộ	RPH	9.183,01	7.731,00	7.724,66	-1.458,35	-1.452,01	-6,34
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX						
	- Đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên	RSN						
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	21,54	16,45	16,45	-5,09	-5,09	
1.8	Đất chăn nuôi tập trung	CNT						

Số TT	Chỉ tiêu	Mã	Năm 2010	Năm 2020	Năm 2024	Biến động tăng, giảm (-)		
						2011-2024	2011-2020	2021-2024
1.9	Đất làm muối	LMU						
1.10	Đất nông nghiệp khác	NKH		6,42	6,42	6,42	6,42	
2	Nhóm đất phi nông nghiệp	PNN	4.689,21	8.058,56	8.366,60	3.677,39	3.369,35	308,04
2.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	339,04	492,72	578,27	239,23	153,68	85,55
2.2	Đất ở tại đô thị	ODT	474,50	453,34	510,90	36,40	-21,16	57,56
2.3	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	23,80	23,44	23,97	0,17	-0,36	0,53
2.4	Đất quốc phòng	CQP	681,83	812,47	815,47	133,64	130,64	3,00
2.5	Đất an ninh	CAN	10,49	10,41	12,41	1,92	-0,08	2,00
2.6	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	170,34	101,44	110,52	-59,82	-68,90	9,08
2.6.1	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	98,70	7,62	15,01	-83,69	-91,08	7,39
2.6.2	Đất xây dựng cơ sở xã hội	DXH						
2.6.3	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	5,00	3,79	4,02	-0,98	-1,21	0,23
2.6.4	Đất XD cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	49,08	57,95	58,06	8,98	8,87	0,11
2.6.5	Đất XD cơ sở thể dục, thể thao	DTT	17,56	22,08	22,08	4,52	4,52	
2.6.6	Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ	DKH		10,00	10,00	10,00	10,00	
2.6.7	Đất xây dựng cơ sở môi trường	DMT						
2.6.8	Đất XD cơ sở khí tượng thủy văn	DKT						
2.6.9	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	DNG						
2.6.10	Đất XD công trình sự nghiệp khác	DSK			1,34	1,34		1,34
2.7	Đất sản xuất, kinh doanh PNN	CSK	1.258,50	3.334,78	3.468,88	2.210,38	2.076,28	134,10
2.7.1	Đất khu công nghiệp	SKK						
2.7.2	Đất cụm công nghiệp	SKN						
2.7.3	Đất khu CN thông tin tập trung	SCT						
2.7.4	Đất thương mại, dịch vụ	TMD		3.221,26	3.355,35	3.355,35	3.221,26	134,09
2.7.5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	1.201,15	98,58	98,59	-1.102,56	-1.102,57	0,01
2.7.6	Đất SD cho hoạt động khoáng sản	SKS	57,35	14,94	14,94	-42,41	-42,41	
2.8	Đất SD vào mục đích công cộng	CCC	918,29	2.071,94	2.089,53	1.171,24	1.153,65	17,59
2.8.1	Đất công trình giao thông	DGT	885,89	1.952,29	1.969,90	1.084,01	1.066,40	17,61
2.8.2	Đất công trình thủy lợi	DTL	5,32			-5,32	-5,32	
2.8.3	Đất công trình cấp nước, thoát nước	DCT						
2.8.4	Đất CT phòng, chống thiên tai	DPC						
2.8.5	Đất có di tích lịch sử - văn hóa danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên	DDD	13,62	9,00	8,99	-4,63	-4,62	-0,01
2.8.6	Đất công trình xử lý chất thải	DRA	4,55	17,41	17,40	12,85	12,86	-0,01
2.8.7	Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng	DNL	4,24	4,98	4,99	0,75	0,74	0,01
2.8.8	Đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin	DBV	1,63	1,60	1,59	-0,04	-0,03	-0,01
2.8.9	Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối	DCH	3,04	6,20	6,19	3,15	3,16	-0,01
2.8.10	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng	DKV		80,46	80,47	80,47	80,46	0,01
2.9	Đất tôn giáo	TON	13,16	20,36	20,35	7,19	7,20	-0,01
2.10	Đất tín ngưỡng	TIN	11,56	12,24	12,23	0,67	0,68	-0,01
2.11	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt	NTD	27,88	25,74	25,75	-2,13	-2,14	0,01
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	TVC	759,82	698,33	698,32	-61,50	-61,49	-0,01

Số TT	Chỉ tiêu	Mã	Năm 2010	Năm 2020	Năm 2024	Biến động tăng, giảm (-)		
						2011-2024	2011-2020	2021-2024
2.12.1	Đất có mặt nước chuyên dùng dạng ao, hồ, đầm, phá	MNC	44,71			-44,71	-44,71	
2.12.2	Đất có mặt nước dạng sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	715,11	698,33	698,32	-16,79	-16,78	-0,01
2.13	Đất phi nông nghiệp khác	PNK		1,35			1,35	-1,35
3	Nhóm đất chưa sử dụng	CSD	1.238,40	1.279,99	1.106,29	-132,11	41,59	-173,70

Nguồn: - Chỉ tiêu đất đai theo Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024;

- Số liệu thống kê, kiểm kê đất đai năm 2010, 2020 và 2024 thành phố Phú Quốc (Phòng TN&MT);

- Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Phú Quốc (Quyết định 1029/QĐ-UBND ngày 10/4/2025).

2.2. Biến động sử dụng Nhóm đất nông nghiệp

Theo số liệu thống kê, kiểm kê đất đai trên địa bàn thành phố Phú Quốc, diện tích đất nông nghiệp giảm từ 52.991,67ha năm 2010 xuống còn 49.588,53ha năm 2020 (giảm 3.402,74ha so với năm 2010) và còn khoảng 49.454,59ha năm 2024 (giảm 134,34ha so với năm 2020 và giảm 3.537,08ha so với năm 2010). Diện tích đất nông nghiệp giảm do chuyển sang đất phi nông nghiệp, mà chủ yếu là chuyển sang xây dựng các khu du lịch - nghỉ dưỡng, các khu vui chơi giải trí công cộng, khu dân cư và xây dựng cơ sở hạ tầng (giao thông, y tế, văn hoá, giáo dục, thể dục thể thao...). Trong đó:

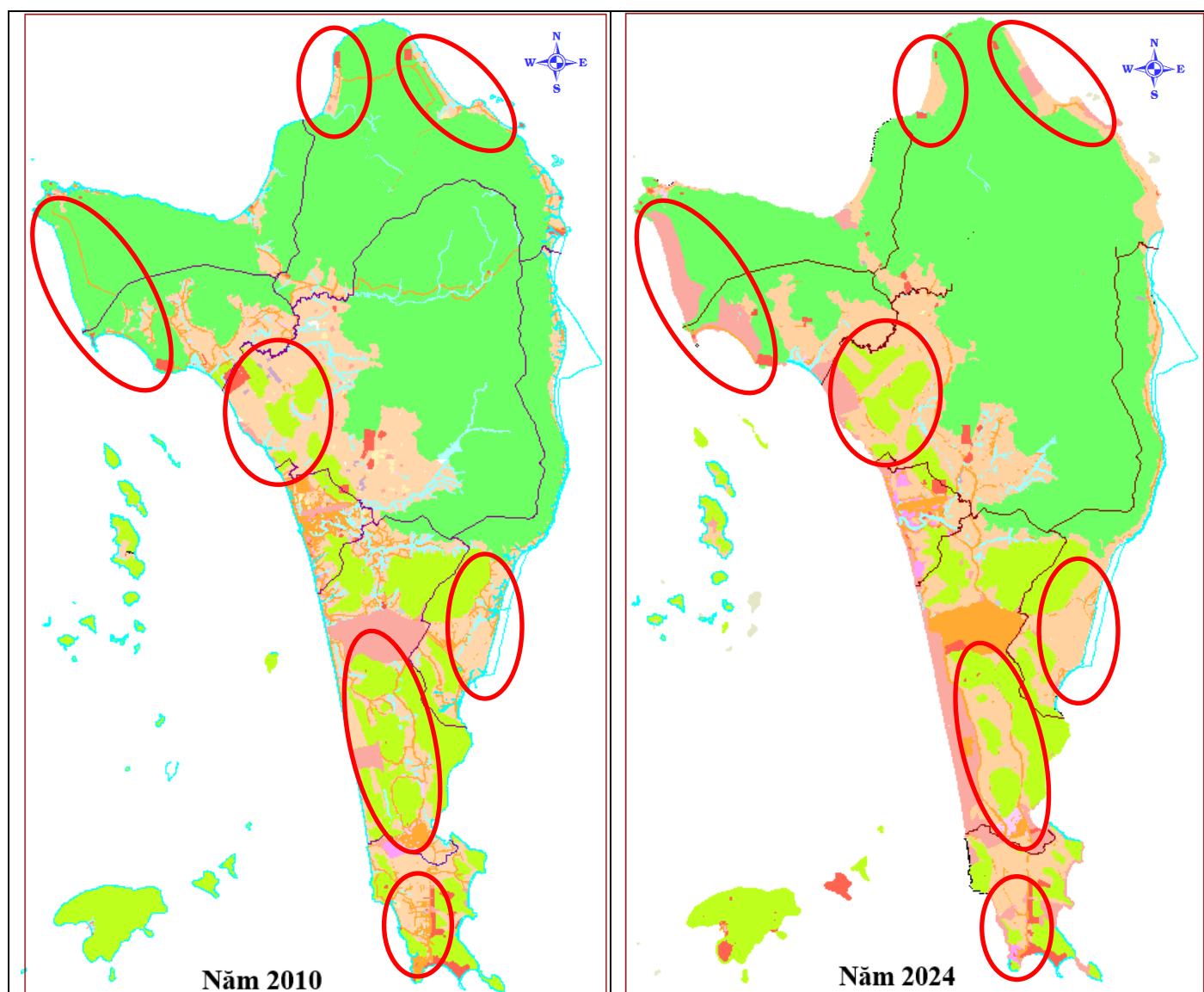
- Đất trồng cây lâu năm: Ngoài một phần diện tích chuyển sang xây dựng các công trình phi nông nghiệp, đất trồng cây lâu năm thành phố Phú Quốc giảm từ 12.880,79ha từ năm 2010 xuống còn 12.421,48ha năm 2020 (giảm 459,30ha) và xuống còn 12.301,92ha năm 2024 (giảm 578,87ha so với năm 2010 và giảm 119,57ha so với năm 2020) do chuyển sang đất phi nông nghiệp, mà chủ yếu chuyển sang đất ở và đất thương mại dịch vụ.

- Đất rừng đặc dụng: Trong giai đoạn 2011-2020, đất rừng đặc dụng thành phố Phú Quốc giảm từ 30.735,49ha năm 2010 xuống còn 29.413,57ha năm 2020 (giảm 1.321,92ha so với năm 2010), và xuống còn 29.405,14ha năm 2024 (giảm 1.330,35ha so với năm 2010 và chỉ giảm 8,43ha so với năm 2020). Diện tích đất rừng đặc dụng giai đoạn 2011-2020 giảm nhiều là do điều chỉnh ranh giới Vườn Quốc gia Phú Quốc (theo hệ tọa độ VN-2000) giao cho địa phương để phát triển kinh tế - xã hội cũng như chuyển đổi một phần sang đất quốc phòng, an ninh và các công trình giao thông (ĐT 973, ĐT 975,...) trên địa bàn thành phố.

- Đất rừng phòng hộ: Diện tích đất rừng phòng hộ giai đoạn 2011-2020 giảm 1.452,01ha (từ 9.183,01ha năm 2010 xuống còn 7.731ha năm 2020), do

chuyển sang đất quốc phòng để xây dựng các công trình quốc phòng, khu du lịch sinh thái; một phần là do đo đạc lại bản đồ địa chính ở thành phố Phú Quốc nên kết quả kiểm kê đất rừng phòng hộ năm 2020 theo bản đồ đo đạc mới giảm nhiều so với kiểm kê năm 2010. Bước sang giai đoạn 2021-2024, đất rừng phòng hộ chỉ giảm 6,34ha (từ 7.731ha năm 2000 xuống còn 7.724,66ha năm 2024) do chuyển sang đất thương mại dịch vụ.

- Đất nuôi trồng thủy sản: Giảm từ 21,54ha năm 2010 xuống còn 16,45ha năm 2024 (giảm 5,09ha so với năm 2010). Diện tích giảm chủ yếu trên địa bàn xã Dương Tơ và xã Hàm Ninh, do chuyển sang đất phi nông nghiệp.



Hình 03: Biến động đất nông nghiệp giai đoạn 2011-2024.
(nguồn: Trích bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2010 và 2024)

2.3. Biến động sử dụng Nhóm đất phi nông nghiệp

Đất phi nông nghiệp luôn có xu thế tăng theo nhu cầu phát triển của xã hội, đặc biệt Phú Quốc đang trong quá trình hình thành và phát triển thành Đơn vị Hành chính – Kinh tế Đặc biệt trong tương lai dẫn đến nhu cầu chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp cao hơn so với những năm trước. Trong giai đoạn 2011-2020, đất phi nông nghiệp tăng 3.369,35ha (từ 4.689,21ha năm 2010 lên 8.058,56ha năm 2020), bình quân tăng 340ha/năm; Sang giai đoạn 2021-2024, đất phi nông nghiệp chỉ tăng 308,04ha (từ 8.058,56ha năm 2020 lên 8.366,60ha năm 2024), bình quân chỉ tăng 77ha/năm, diện tích tăng thêm được chuyển từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, mà chủ yếu tăng cho lĩnh vực quốc phòng – an ninh, thương mại - dịch vụ, phát triển dân cư, hạ tầng công cộng (giao thông, năng lượng...). Biến động các chỉ tiêu trong nhóm đất phi nông nghiệp như sau:

- Đất ở tại nông thôn: Giai đoạn 2011-2020, đất ở nông thôn trên địa bàn thành phố Phú Quốc tăng từ 339,04ha năm 2010 lên 492,72ha năm 2020 (tăng 53,68ha so với năm 2010, bình quân tăng 15,37ha/năm); tuy nhiên sang giai đoạn 2021-2024 diện tích đất ở tăng từ 492,72ha năm 2020 lên đến 578,27ha năm 2024 (tăng 85,55ha so với năm 2020, bình quân tăng 21,39ha/năm). Diện tích tăng được chuyển từ đất trồng cây lâu năm do xây dựng các khu dân cư, khu tái định cư, và chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố.

- Đất ở tại đô thị: Biến động đất đai giai đoạn 2011-2020, đất ở đô thị trên địa bàn thành phố Phú Quốc giảm 21,16ha so với năm 2010, do chuyển sang đất thương mại dịch vụ, đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng các công trình công cộng; tuy nhiên, sang giai đoạn 2021-2024 đất ở đô thị tăng 57,57ha, diện tích tăng là do chuyển đất ở tại nông thôn trên địa bàn xã Hòn Thơm sang đất ở đô thị khi thành lập phường An Thới, xây dựng các khu dân cư đô thị và chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình cá nhân trên địa bàn phường Dương Đông và An Thới.

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan: Giai đoạn 2011-2020, đất xây dựng trụ sở cơ quan giảm 0,36ha (từ 23,80ha năm 2010 xuống còn 23,44ha năm 2020), do thống kê lại diện tích của các cơ quan hành chính cũng như tách riêng diện tích đất trụ sở của các ấp, khu phố (trước đây thống kê là đất trụ sở cơ quan) vào đất sinh hoạt cộng đồng; sang giai đoạn 2021-2024, đất xây dựng trụ sở cơ

quan tăng 0,53ha (từ 23,44ha năm 2020 lên 23,97ha năm 2024), diện tích tăng được chuyển từ đất nông nghiệp.

- Đất quốc phòng: Giai đoạn 2011-2020, đất quốc phòng trên địa bàn thành phố Phú Quốc tăng 130,64ha, (từ 681,83ha năm 2010 lên 812,47ha năm 2020), bình quân tăng 13,06ha/năm; tuy nhiên, giai đoạn 2021-2024 đất quốc phòng chỉ tăng 3ha (từ 812,47ha năm 2020 lên 815,47ha năm 2024), bình quân chỉ tăng 0,75ha/năm. Diện tích tăng do xây dựng các công trình quốc phòng trên địa bàn thành phố như: Tiểu đoàn phòng không, doanh trại pháo binh, trạm rada 30, Bộ chỉ huy quân sự tỉnh (Đường hầm DH01), trụ sở cảnh sát biển 4, Ban chỉ huy quân sự thành phố Phú Quốc,... Diện tích tăng thêm được chuyển từ đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng.

- Đất an ninh: Giai đoạn 2011-2020, giảm 0,08ha so với năm 2010, do chuyển sang đất xây dựng trụ sở cơ quan; tuy nhiên giai đoạn 2021-2024 đất an ninh tăng 2ha (từ 10,41ha năm 2020 lên 12,41ha năm 2024). Diện tích tăng do chuyển đất trồng cây lâu năm sang đất an ninh.

- Đất xây dựng công trình sự nghiệp: Giảm từ 170,34ha năm 2010 xuống còn 101,44ha năm 2020 (giảm 68,90ha), tuy nhiên giai đoạn 2021-2024 tăng từ 101,44ha năm 2020 lên 110,72ha năm 2024 (tăng 9,08ha so với năm 2020). Trong 10 loại đất thuộc đất xây dựng công trình sự nghiệp, có 02 chỉ tiêu giảm: Đất xây dựng cơ sở văn hóa (giảm 59,82ha), đất cơ sở y tế (giảm 0,98ha); có 04 chỉ tiêu tăng: Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo (tăng 8,98ha), Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao (tăng 4,52ha), Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ (tăng 10ha), Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác (tăng 1,34ha); các chỉ tiêu đất còn lại không có trên địa bàn thành phố Phú Quốc.

- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp: Trong giai đoạn 2011-2020, tăng 2.076,28ha (từ 1.258,50ha năm 2010 lên 3.334,78ha năm 2020); giai đoạn 2021-2024 đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp chỉ tăng 134,10ha (từ 3.334,78ha năm 2020 lên 3.468,88ha năm 2024). Diện tích tăng được chuyển từ đất nông nghiệp sang phát triển thương mại dịch vụ, mà chủ yếu xây dựng các khu du lịch, khu nghỉ dưỡng, khu thương mại,... như khu du lịch Bãi Dài (Gành Dầu), khu du lịch Bãi Trường và khu du lịch Vịnh Đầm (Dương Tor), Khu du lịch Vũng Bầu (Cửa Cạn), Khu du lịch Bãi Ông Lang, khu du lịch Bãi Khem (An Thới),...

- Đất sử dụng vào mục đích công cộng: Diện tích Đất sử dụng vào mục đích công cộng tăng từ 918,29ha năm 2010 lên 2.071,94ha năm 2020 (tăng 1.153,65ha so với năm 2010) và lên khoảng 2.089,53ha năm 2024 (tăng 1.171,24ha so với năm 2010 và chỉ tăng 17,59ha so với năm 2020). Diện tích tăng được chuyển từ đất trồng cây lâu năm, đất rừng đặc dụng,... mà chủ yếu là chuyển sang đất giao thông (tăng 1.084,01ha do xây dựng sân bay quốc tế Phú Quốc, đường Dương Đông – Cửa Lấp – An Thới,...); Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng (tăng 80,47ha); Đất công trình xử lý rác thải (tăng 12,85ha); Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối (tăng 3,15ha),... Các chỉ tiêu còn lại tăng không đáng kể.

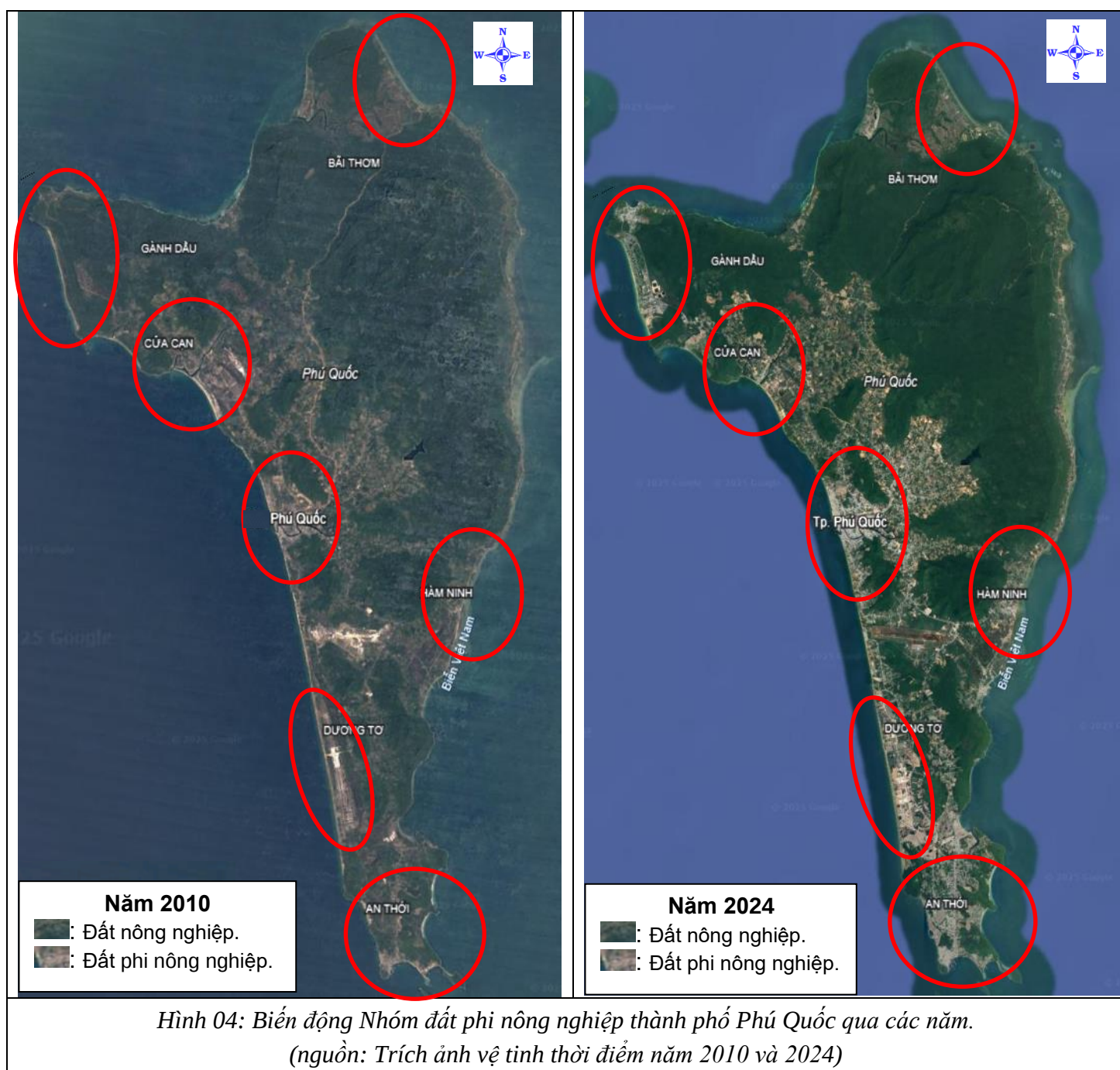
- Đất tôn giáo: Trong giai đoạn 2011-2020, diện tích Đất tôn giáo tăng 7,20ha và ổn định trong giai đoạn 2021-2024. Diện tích tăng được chuyển từ đất rừng phòng hộ sang đất tôn giáo.

- Đất tín ngưỡng: Tăng từ 11,56ha năm 2010 lên 12,24ha năm 2020 (tăng 0,68ha so với năm 2010) và ổn định đến năm 2024. Đây là toàn bộ diện tích các cơ sở tín ngưỡng có trên địa bàn thành phố Phú Quốc.

- Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt: Diện tích giảm từ 27,88ha năm 2010 xuống còn 25,74ha năm 2020 và ổn định đến năm 2024. Diện tích giảm do chuyển đất nghĩa trang, nghĩa địa trong khu đô thị sang phát triển dân cư.

- Đất có mặt nước chuyên dùng: Giảm 61,49ha trong giai đoạn 2011-2020 và ổn định đến năm 2024. Diện tích giảm do chuyển sang phát triển các khu du lịch, dân cư nông thôn và dân cư đô thị.

2.4. Biến động đất chưa sử dụng: Trong giai đoạn 2011-2020, diện tích đất chưa sử dụng trên địa bàn thành phố Phú Quốc tăng 41,59ha (từ 1.238,40ha năm 2010 lên 1.279,99ha năm 2020). Nguyên nhân, do năm 2020 thống kê diện tích đất bãi bồi ở xã Bãi Thơm vào chỉ tiêu đất chưa sử dụng theo hướng dẫn tại thông tư số 27/2018/TT-BTNMT ngày 14/12/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, sang giai đoạn 2021-2024 đất chưa sử dụng giảm 173,70ha (từ 1.279,99ha xuống còn 1.106,29ha năm 2024), do đưa vào khai thác khu vực Rạch Tràm sang các mục đích khác.



3. Những tồn tại và nguyên nhân trong việc sử dụng đất

Thành phố Phú Quốc đang trong quá trình phát triển, tốc độ đô thị hóa ngày càng tăng nhanh dẫn đến quỹ đất cho sản xuất nông nghiệp ngày càng bị thu hẹp, hiệu quả sử dụng đất cây lâu năm không cao, thành phố có tới 12.421,49ha đất trồng cây lâu năm, nhưng chỉ có trên 400ha tiêu là cho hiệu quả cao, còn lại đa số là vườn tạp trồng xen nhiều loại cây, hiệu quả vẫn còn thấp.

- Đất phi nông nghiệp còn chiếm tỷ lệ nhỏ trong cơ cấu sử dụng đất, thành phố hiện có trên 321 dự án đầu tư với diện tích 10.936ha, tuy nhiên hiện chỉ có 47 dự án đã đưa vào khai thác với diện tích 1.204ha và có 75 dự án đang triển khai xây dựng với diện tích 3.956ha (trong đó có 15 dự án đã khai thác một phần); các dự án còn lại đang hoàn thiện các thủ tục đầu tư.

- Do tính đồng bộ trong quy hoạch giữa các ngành chưa cao và những hạn chế trong dự báo nên quy hoạch sử dụng đất ở một số khu vực chưa khai thác được thế mạnh về tài nguyên đất đai, chưa thực sự hợp lý trong tổ chức không gian và giữa bố trí sử dụng đất trong giai đoạn trước mắt cũng như nhu cầu phát triển lâu dài.

- Cơ cấu sử dụng đất chưa hợp lý giữa các ngành, chưa dành quỹ đất đủ cho phát triển mạng lưới trường học, thiết chế văn hoá thể thao cơ sở, công viên, cây xanh, xây dựng cơ sở hạ tầng... nhiều dự án đã được đặt ra nhưng do khó khăn về vốn đầu tư nên chưa triển khai hoặc triển khai chậm, dẫn tới việc huy động tài nguyên đất vào phát triển kinh tế - xã hội còn hạn chế.

- Một số doanh nghiệp tham gia đầu tư, sử dụng đất đai còn nặng về kinh doanh đầu cơ bất động sản hơn là khai thác công năng đất đai nên dẫn đến lãng phí tài nguyên, phân tán nguồn lực và kém hiệu quả sử dụng. Các công trình hạ tầng kỹ thuật (trường học, công viên cây xanh,...) được bố trí trong quy hoạch 1/500 của các dự án chưa được các nhà đầu tư quan tâm xây dựng.

III. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT KỲ TRƯỚC

1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất kỳ trước

Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thành phố Phú Quốc được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 25/7/2022. Kết quả thực hiện từng chỉ tiêu sử dụng đất được thể hiện như sau:

Bảng 09: Kết quả thực hiện các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất thành phố Phú Quốc - tỉnh Kiên Giang

Số TT	Chỉ tiêu	Mã	Năm hiện trạng 2020	Diện tích được duyệt (ha) ^(*)	Kết quả thực hiện		
					Diện tích (ha) ^(**)	Trong đó:	
						Diện tích (ha) Tăng, giảm (-)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(6)-(5)	(8)=(6)/[(5)-(4)]*100

Số TT	Chỉ tiêu	Mã	Năm hiện trạng 2020	Diện tích được duyệt (ha)(*)	Kết quả thực hiện		
					Diện tích (ha)(**)	Trong đó:	
						Diện tích (ha) Tăng, giảm (-)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích tự nhiên		58.927,48	58.927,48	58.927,48		
1	Nhóm đất nông nghiệp	NNP	49.588,93	43.650,49	49.454,59	-134,34	2,26
1.1	Đất trồng lúa	LUA					
1.1.1	Đất chuyên trồng lúa	LUC					
1.1.2	Đất trồng lúa còn lại	LUK					
1.2	Đất trồng cây hằng năm khác	HNK		230,06			
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	12.421,49	6.192,99	12.301,92	-119,57	1,92
1.4	Đất rừng đặc dụng	RDD	29.413,57	29.545,00	29.405,14	-8,43	-6,41
1.5	Đất rừng phòng hộ	RPH	7.731,00	7.651,00	7.724,66	-6,34	7,92
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX					
	- Đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên	RSN					
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	16,45	16,45	16,45	0,00	
1.8	Đất chăn nuôi tập trung	CNT					
1.9	Đất làm muối	LMU					
1.10	Đất nông nghiệp khác	NKH	6,42	14,99	6,42	0,00	-0,05
2	Nhóm đất phi nông nghiệp	PNN	8.058,56	15.185,00	8.366,60	308,04	4,32
2.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	492,72	2.120,00	578,27	85,55	5,26
2.2	Đất ở tại đô thị	ODT	453,34	1.205,00	510,90	57,56	7,66
2.3	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	23,44	106,30	23,97	0,53	0,64
2.4	Đất quốc phòng	CQP	812,47	947,00	815,47	3,00	2,23
2.5	Đất an ninh	CAN	10,41	34,00	12,41	2,00	8,47
2.6	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	102,79	551,10	110,52	7,73	1,72
2.6.1	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	7,62	126,00	15,01	7,39	6,25
2.6.2	Đất xây dựng cơ sở xã hội	DXH		5,82			
2.6.3	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	3,79	43,00	4,02	0,23	0,58
2.6.4	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	57,95	155,00	58,06	0,11	0,12
2.6.5	Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao	DTT	22,08	210,00	22,08	0,00	0,00
2.6.6	Đất X. dựng cơ sở khoa học và công nghệ	DKH	10,00	10,00	10,00	0,00	
2.6.7	Đất xây dựng cơ sở môi trường	DMT					
2.6.8	Đất xây dựng cơ sở khí tượng thủy văn	DKT					
2.6.9	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	DNG					
2.6.10	Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác	DSK	1,35	1,28	1,34	-0,01	8,59
2.7	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	3.334,78	6.302,03	3.468,88	134,10	4,52
2.7.1	Đất khu công nghiệp	SKK		71,00			
2.7.2	Đất cụm công nghiệp	SKN					
2.7.3	Đất khu công nghệ thông tin tập trung	SCT					
2.7.4	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	3.221,26	6.167,00	3.355,35	134,09	4,55
2.7.5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	98,58	30,09	98,59	0,01	-0,01
2.7.6	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS	14,94	33,93	14,94	0,00	0,01
2.8	Đất sử dụng vào mục đích công cộng	CCC	2.071,94	2.636,64	2.089,53	17,59	3,11
2.8.1	Đất công trình giao thông	DGT	1.952,29	2.380,00	1.969,90	17,61	4,12
2.8.2	Đất công trình thủy lợi	DTL					
2.8.3	Đất công trình cấp nước, thoát nước	DCT					

Số TT	Chỉ tiêu	Mã	Năm hiện trạng 2020	Diện tích được duyệt (ha)(*)	Kết quả thực hiện		
					Diện tích (ha)(**)	Trong đó:	
						Diện tích (ha) Tăng, giảm (-)	Tỷ lệ (%)
2.8.4	Đất công trình phòng, chống thiên tai	DPC					
2.8.5	Đất cổ di tích lịch sử - văn hóa danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên	DDD	9,00	15,90	8,99	-0,01	-0,08
2.8.6	Đất công trình xử lý chất thải	DRA	17,41	21,23	17,40	-0,01	-0,24
2.8.7	Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng	DNL	4,98	14,07	4,99	0,01	0,07
2.8.8	Đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin	DBV	1,60	2,00	1,59	-0,01	-3,40
2.8.9	Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối	DCH	6,20	9,61	6,19	-0,01	-0,32
2.8.10	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng	DKV	80,46	193,82	80,47	0,01	0,01
2.9	Đất tôn giáo	TON	20,36	20,36	20,35	-0,01	-224,49
2.10	Đất tín ngưỡng	TIN	12,24	12,24	12,23	-0,01	
2.11	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt	NTD	25,74	48,00	25,75	0,01	0,04
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	TVC	698,33	1.202,33	698,32	-0,01	0,00
2.12.1	Đất có mặt nước chuyên dùng dạng ao, hồ, đầm, phá	MNC		504,00			
2.12.2	Đất có mặt nước dạng sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	698,33	698,33	698,32	-0,01	
2.13	Đất phi nông nghiệp khác	PNK					
3	Nhóm đất chưa sử dụng	CSD	1.279,99	91,99	1.106,29	-173,70	14,62
	Trong đó:						
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS.	1.188,00		1.014,29	-173,71	14,62
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS					
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS	91,99	91,99	91,99		
3.4	Đất có mặt nước chưa sử dụng	MCS					

Nguồn: - (*) Số liệu quy hoạch theo Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 25/7/2020 của UBND tỉnh;

- (**) Số liệu thực hiện được tổng hợp từ kết quả thống kê đất đai ngày 31/12/2024; Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Phú Quốc.

1.1. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu nhóm đất nông nghiệp

Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được duyệt đến năm 2030, nhóm đất nông nghiệp có diện tích là 43.650,49ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 49.454,60ha, đã chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp 134,34ha, còn lại 5.804,10ha chưa thực hiện. Nguyên nhân, quá trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp còn chậm, nhất là trong lĩnh vực quốc phòng, an ninh, cơ sở hạ tầng (như: thủy lợi, văn hoá, giáo dục, thể dục thể thao...), khu dân cư, khu du lịch – dịch vụ,... dẫn đến chỉ tiêu đất nông nghiệp còn cao hơn so với quy hoạch được duyệt. Cụ thể tình hình thực hiện từng chỉ tiêu trong Nhóm đất nông nghiệp như sau:

- Đất trồng cây hàng năm khác: Quy hoạch được duyệt có diện tích là 230,06ha, kết quả thực hiện năm 2024 trên địa bàn thành phố Phú Quốc không có đất trồng cây hàng năm khác. Nguyên nhân là khi xây dựng quy hoạch sử dụng đất, thành phố bố trí quỹ đất phát triển vùng sản xuất rau, hoa, cây cảnh,... (các vùng chuyên canh rau - hoa an toàn) phục vụ cho nhu cầu nội thành, tuy nhiên do điều kiện tự nhiên không thuận lợi, các công trình cơ sở hạ tầng phục vụ sản xuất (như hồ chứa nước, hệ thống thủy lợi, điện...) chưa được đầu tư xây dựng dẫn đến đất trồng cây hàng năm chưa thực hiện được theo quy hoạch được duyệt.

- Đất trồng cây lâu năm: Quy hoạch được duyệt đến năm 2030 đất trồng cây lâu năm còn 6.192,99ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 12.301,92ha, đã thực hiện được 119,57ha, còn 6.108,93ha chưa thực hiện. Nguyên nhân, khi quy hoạch các ngành, các địa phương đề nghị bố trí đủ đất cho phát triển các ngành, các lĩnh vực (chủ yếu được lấy từ đất trồng cây lâu năm) nhưng kế hoạch triển khai xây dựng các công trình thì các ngành, các địa phương gần như bị động hoàn toàn về nguồn vốn đầu tư nên tiến độ xây dựng các công trình dự án phi nông nghiệp rất chậm so với quy hoạch, như: Khu phi thuế quan, khu tái định cư Hàm Ninh (mở rộng), Dự án quản lý nước bền vững Phú Quốc (Hợp phần 1: Xây dựng hồ chứa đa chức năng Cửa Cạn), Đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu - cụm Công nghiệp Hàm Ninh,... Mặt khác, thành phố tiến hành khoanh định lại ranh giới đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng thuộc Vườn quốc gia Phú Quốc quản lý nên phần diện tích nằm ngoài ranh giới đất rừng được thống kê vào chỉ tiêu đất trồng cây lâu năm dẫn đến đất trồng cây lâu năm cao hơn nhiều so với chỉ tiêu quy hoạch.

- Đất rừng đặc dụng: Diện tích được duyệt theo quy hoạch đến năm 2030 là 29.545ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 29.405,14ha, đã thực hiện được 8,43ha, còn 139,86ha chưa thực hiện. Nguyên nhân, trong kỳ quy hoạch dự tính chuyển đổi một phần diện tích đất rừng đặc dụng sang xây dựng các công trình quốc phòng, an ninh nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện như: Tiểu đoàn Đặc công nước lữ đoàn 5/BTL Đặc công (Bộ Tư lệnh Đặc Công), Công trình phòng thủ đảo gần bờ trên địa bàn Quân Khu 9 (Bộ tư lệnh Quân Khu 9), khu tái định cư Rạch Tràm,...

- Đất rừng phòng hộ: Quy hoạch được duyệt có diện tích là 7.651ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 7.724,66ha, đã thực hiện được 6,34ha, hiện còn 73,66ha chưa thực hiện so với quy hoạch được duyệt. Nguyên nhân, do quy

hoạch sử dụng đất dự tính chuyển đổi một phần diện tích đất rừng phòng hộ sang đất phi nông nghiệp để thực hiện các dự án quốc phòng, an ninh, giao thông, thủy lợi,... nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện như: Trụ sở công an thành phố 6,03ha, Khu tái định cư Đồng Cây Sao, Khu đất quốc phòng (khu vực Bãi Khem), Công trình quốc phòng - an ninh (Quân chủng Hải quân - trực tiếp là Bộ Tư lệnh Vùng 5 Hải quân), Hạ tầng khung và các khu chức năng thuộc Khu dân cư và Tái định cư Đồng Cây Sao,...

- Đất nuôi trồng thủy sản: Kết quả thực hiện là 16,45ha, đạt so với kế hoạch được duyệt.

- Đất nông nghiệp khác: Quy hoạch được duyệt đến năm 2030 là 14,99ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 6,42ha, thấp hơn 8,57ha so với kế hoạch được duyệt. Nguyên nhân, do dự án Khu trồng rau sạch, trồng tiêu, xây dựng vườn cây xanh cảnh quan đô thị, kết hợp làm du lịch, tham quan và mua sắm các sản phẩm nông nghiệp làng nghề chưa thực hiện.

1.2. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu đất phi nông nghiệp

Theo chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất được duyệt đến năm 2030, nhóm đất phi nông nghiệp có diện tích là 15.185ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 8.366,60ha, đã thực hiện được 308,04ha so với kế hoạch được duyệt, còn lại 6.818,40ha chưa thực hiện. Nguyên nhân do nhiều công trình, dự án chỉ mới đang được triển khai hoặc chưa được triển khai thực hiện các thủ tục liên quan đến đất đai nên chưa được thống kê, kiểm kê vào chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp. Cụ thể kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng thuộc nhóm đất phi nông nghiệp như sau:

- Đất ở tại nông thôn: Quy hoạch được duyệt đến năm 2030 là 2.120ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 578,27ha, đã thực hiện được 85,55ha, còn 1.541,73ha chưa thực hiện. Nguyên nhân là một số dự án quy hoạch khu dân cư, khu tái định cư như: khu dân cư làng chài Rạch Vẹm, khu dân cư căn nhà mơ ước Cửa Long, khu tái định cư Hàm Ninh, khu tái định cư Bãi Thơm, khu tái định cư và nhà ở xã hội Cửa Cạn,... chưa thực hiện; ngoài ra, trong kỳ quy hoạch thực hiện chuyển toàn bộ diện tích đất ở nông thôn thuộc xã Hòn Thơm sang đất ở tại đô thị thuộc phường An Thới, dẫn đến chỉ tiêu đất ở nông thôn thực hiện chưa đạt so với quy hoạch được duyệt.

- Đất ở tại đô thị: Quy hoạch được duyệt có diện tích là 1.205ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 510,91ha, đã thực hiện được 57,57ha, còn lại 694,09ha

chưa thực hiện. Nguyên nhân, là các dự án dân cư, nhà ở, khu tái định cư thực hiện còn chậm so với kế hoạch, như: Khu dân cư và đô thị Suối Lớn, Khu đô thị An Linh, Khu Đô thị An Thới,...

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan: Quy hoạch đến năm 2030 có diện tích là 106,30ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 23,97ha, đã thực hiện được 0,53ha (xây dựng Chi cục Hải quan Phú Quốc), còn 82,34ha chưa thực hiện. Nguyên nhân, do công trình xây dựng Khu trung tâm hành chính thành phố Phú Quốc; Trung tâm hành chính: phường An Thới, phường Dương Đông; Xây dựng mới và mở rộng trung tâm hành chính các xã trên địa bàn thành phố nhưng đến nay vẫn chưa được triển khai thực hiện, dẫn đến chỉ tiêu đất xây dựng trụ sở cơ quan thực hiện thấp so với kế hoạch được duyệt.

- Đất quốc phòng: Quy hoạch được duyệt đến năm 2030 là 974ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 815,47ha, đã thực hiện được 3ha (xây dựng Bệnh viện 121 – Quân khu 9), còn lại 131,53ha chưa thực hiện so với kế hoạch được duyệt. Nguyên nhân, một số dự án xây dựng trạm rada 30, Tiểu đoàn Đặc công nước lữ đoàn 5/BTL Đặc công, kho quân khí (Vùng 5 Hải Quân),... thực hiện chậm so với quy hoạch được duyệt.

- Đất an ninh: Quy hoạch được duyệt đến năm 2030 là 34ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 12,41ha, đã thực hiện được 2,0ha, còn lại 21,59ha chưa thực hiện. Nguyên nhân, là các công trình quy hoạch như trụ sở công an thành phố, đội phòng cháy chữa cháy An Thới,... chưa triển khai thực hiện.

- Đất xây dựng công trình sự nghiệp: Theo Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT, không có chỉ tiêu sử dụng đất này trong hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất. Trên cơ sở tổng hợp từ các chỉ tiêu sử dụng đất thuộc nhóm đất này theo quy định tại Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và Thông tư số 29/2024/TT-BTNMT, diện tích đất xây dựng công trình sự nghiệp trong quy hoạch được duyệt đến năm 2030 là 551,10ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 110,52ha, đã thực hiện được 7,73ha, còn lại 440,58ha chưa thực hiện. Trong đó:

+ *Đất xây dựng cơ sở văn hóa*: Quy hoạch được duyệt đến năm 2030 là 126ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 15,01ha, đã thực hiện được 7,39ha (xây dựng Quảng trường Hồ Chí Minh), còn lại 110,99ha chưa thực hiện so với quy hoạch được duyệt. Nguyên nhân, trong kỳ quy hoạch bố trí quỹ đất xây dựng Khu tưởng niệm các anh hùng liệt sỹ (Khu vực Vòng An Bình), nhà văn hóa

cho các phường, xã: Dương Đông, An Thới, Dương Tơ và Thổ Châu nhưng đến nay chưa triển khai thực hiện, dẫn đến đất xây dựng cơ sở văn hóa đạt thấp so với quy hoạch được duyệt.

+ *Đất xây dựng cơ sở xã hội*: Quy hoạch đến năm 2030 có diện tích là 5,82ha, do bố trí quỹ đất xây dựng Viện điều dưỡng Phú Quốc và Chi nhánh trung tâm bảo trợ xã hội Phú Quốc, nhưng đến nay các công trình trên vẫn chưa thực hiện.

+ *Đất xây dựng cơ sở y tế*: Quy hoạch được duyệt đến năm 2030 là 43ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 4,02ha, đã thực hiện được 0,23ha (xây dựng trạm y tế phường Dương Đông), còn 38,98ha chưa thực hiện so quy hoạch được duyệt. Do công trình xây dựng Bệnh viện đa khoa Phú Quốc (ở khu vực Đồng Cây Sao), bệnh viện (khu 6 Bãi Trường) chưa triển khai thực hiện.

+ *Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo*: Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 là 155ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 58,06ha, thấp hơn 96,94ha so với quy hoạch được duyệt, do dự án Phân hiệu Trường Cao đẳng Đại Việt Sài Gòn, Trường đào tạo nghiệp vụ du lịch và xây dựng mới các trường THPT, THCS, mầm non – mẫu giáo... chưa được triển khai thực hiện.

+ *Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao*: Quy hoạch đến năm 2030 có diện tích là 210ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 22,08ha, thấp hơn 187,92ha so với quy hoạch được duyệt. Nguyên nhân, trong kỳ quy hoạch bố trí xây dựng Trung tâm huấn luyện thể thao quốc tế và Trường đua tại Đường Bào, nhà thi đấu đa năng (phường Dương Đông), sân bóng đá các xã, phường,... tuy nhiên, hiện nay các công trình trên chưa triển khai thực hiện, dẫn đến kết quả thực hiện xây dựng cơ sở thể dục, thể thao đạt thấp so với quy hoạch được duyệt.

+ *Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ*: Kết quả thực hiện năm 2024 là 10ha, đạt so với quy hoạch được duyệt.

+ *Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác*: Kết quả thực hiện năm 2024 là 1,34ha, đạt so với quy hoạch được duyệt.

- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp: Theo Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT, không có chỉ tiêu sử dụng đất này trong hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trên cơ sở tổng hợp từ các chỉ tiêu sử dụng đất thuộc nhóm đất này theo quy định tại Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và Thông tư số

29/2024/TT-BTNMT, diện tích đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được duyệt đến năm 2030 là 6.302,03ha, kết quả thực hiện năm 2024 có diện tích là 3.468,88ha, đã thực hiện được 134,10ha, còn lại 2.833,15ha chưa thực hiện. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu sử dụng đất thuộc nhóm đất này như sau:

+ *Đất khu công nghiệp*: Quy hoạch được duyệt đến năm 2030 là 71ha, kết quả thực hiện thấp hơn 71ha so với quy hoạch được duyệt. Nguyên nhân, Dự án Đầu tư hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Hàm Ninh và Cụm sản xuất nước mắm An Thới (khu II) chưa thực hiện.

+ *Đất thương mại dịch vụ*: Quy hoạch được duyệt đến năm 2030 là 6.167ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 3.355,35ha, đã thực hiện được 134,09ha, còn lại 2.811,65ha chưa thực hiện. Nguyên nhân, trong thời kỳ quy hoạch thành phố Phú Quốc đã thu hút các nhà đầu tư vào xây dựng nhà hàng, khách sạn, các khu nghỉ dưỡng, khu du lịch, dịch vụ chất lượng cao như: Vingroup (dự án Vinpearl Phú Quốc, Vinpearl Villas Phú Quốc,...); Sun Group (các dự án J.W Marriott, Premier Village Phú Quốc, The Sebel Phú Quốc, dự án Tuyến cáp treo và quần thể khu vui chơi giải trí biển Hòn Thơm - Phú Quốc,...); BIM Group; CEO Group... Tuy nhiên, trên địa bàn thành phố vẫn còn nhiều dự án đang trong quá trình triển khai thực hiện như: Khu du lịch sinh thái Green Hill, Khu du lịch sinh thái Rạch Vẹm, Khu du lịch sinh thái Rạch Tràm,... dẫn đến chỉ tiêu đất thương mại dịch vụ thực hiện chưa đạt kế hoạch đề ra.

+ *Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp*: Quy hoạch được duyệt đến năm 2030 là 30,09ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 98,59ha, cao hơn 68,50ha so với kế hoạch được duyệt. Do công trình Khu nhà xưởng sản xuất các sản phẩm đồ gỗ, chế tác ngọc trai, ốc chưa thực hiện. Ngoài ra, trong kỳ quy hoạch dự tính chuyển diện tích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp khu vực Rạch Vẹm sang mục đích khác, nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện.

+ *Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản*: Quy hoạch được duyệt có diện tích là 33,93ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 14,94ha, thấp hơn 18,99ha so với quy hoạch được duyệt. Nguyên nhân là các khu khai thác đất vật liệu san lấp, khai thác cát, đá xây dựng như: khu khai thác tại đồng Cây Sao, khu khai thác tại núi Rada, khu khai thác tại suối Cửa Cạn, khu khai thác tại ấp 2 xã Cửa Cạn, khu khai thác tại núi Cái Khế, khu khai thác tại Suối Đá,... chưa được triển khai thực hiện.

- Đất sử dụng vào mục đích công cộng: Theo Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT, không có chỉ tiêu sử dụng đất này trong hệ thống chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trên cơ sở tổng hợp từ các chỉ tiêu sử dụng đất thuộc nhóm đất này theo quy định tại Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và Thông tư số 29/2024/TT-BTNMT, diện tích Đất sử dụng vào mục đích công cộng quy hoạch đến năm 2030 là 2.636,64ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 2.089,53ha, đã thực hiện được 17,59ha, còn lại 547,11ha chưa thực hiện. Nguyên nhân, do dự án xây dựng hệ thống giao thông, tuyến đường điện,... chưa triển khai thực hiện. Trong đó:

+ *Đất giao thông*: Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 là 2.380ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 1.969,90ha, đã thực hiện được 17,61ha, còn lại 410,10ha chưa thực hiện. Nguyên nhân, do một số tuyến đường giao thông chưa được triển khai thực hiện như: đường tỉnh ĐT. 795; đường vào đảo Lam Ngọc; đường bộ ven biển phía Tây đảo Phú Quốc, đường bộ ven biển phía Đông đảo Phú Quốc, đường bộ ven biển kết nối cảng An Thới,... chưa triển khai thực hiện.

+ *Đất có di tích lịch sử - văn hóa danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên*: Quy hoạch được duyệt đến năm 2030 có diện tích 15,90ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 8,99ha, thấp hơn 6,91ha so với quy hoạch được duyệt. Nguyên nhân, trong kỳ quy hoạch dự tính mở rộng khuôn viên Khu di tích nhà tù Phú Quốc, nhưng hiện nay chưa thực hiện.

+ *Đất công trình xử lý chất thải*: Quy hoạch được duyệt là 21,23ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 17,40ha, thấp hơn 3,83ha so với quy hoạch được duyệt. Nguyên nhân, dự án xây dựng nhà máy xử lý rác thành phố đang kêu gọi đầu tư thực hiện.

+ *Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng*: Quy hoạch đến năm 2030 có diện tích là 14,07ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 4,99ha, thấp hơn 9,09ha so với quy hoạch được duyệt. Nguyên nhân, do các công trình xây dựng Trạm ngắt Phú Quốc, Đường dây 220kV Kiên Bình - Phú Quốc, Đường dây 110kV Phú Quốc - Bắc Phú Quốc, Đường dây 110kV Phú Quốc - Nam Phú Quốc,... đang được triển khai thực hiện.

+ *Đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin*: Kết quả thực hiện năm 2024 là 1,59ha, thấp hơn 0,41ha so với quy hoạch được duyệt, do một số trạm phát sóng viễn thông chưa được xây dựng.

+ *Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối*: Kết quả thực hiện năm 2024 là 6,19ha, thấp hơn 3,42ha so với quy hoạch được duyệt. Nguyên nhân, trong kỳ quy hoạch bố trí quỹ đất xây dựng mới các chợ trên địa bàn xã: Cửa Cạn, Gành Dầu, Dương Tơ, Bãi Thơm và Hàm Ninh,... như chưa triển khai thực hiện.

+ *Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng*: Kết quả thực hiện năm 2024 là 80,47ha, thấp hơn 113,35ha so với quy hoạch được duyệt.

- *Đất tôn giáo*: Kết quả thực hiện năm 2024 là 20,35ha, đạt so với quy hoạch được duyệt.

- *Đất tín ngưỡng*: Kết quả thực hiện năm 2024 là 12,23ha, đạt so với kế hoạch được duyệt.

- *Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt*: Kết quả thực hiện năm 2024 là 25,75ha, thấp hơn 22,25ha so với quy hoạch được duyệt. Nguyên nhân, do dự án mở rộng nghĩa trang nhân dân thành phố và xây dựng mới hoa viên nghĩa trang thành phố,... đang triển khai thực hiện.

- *Đất có mặt nước chuyên dùng*: Theo Luật đất đai số 45/2013/QH13, Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT, Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT, các công trình hồ chứa nước thuộc phân loại đất thủy lợi. Tuy nhiên, theo Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và Thông tư số 08/2024/TT-BTNMT, các công trình, dự án này thuộc phân loại Đất có mặt nước chuyên dùng dạng ao, hồ, đầm, phá. Theo đó, quy hoạch được duyệt đến năm 2030 có diện tích là 1.202,33ha, kết quả thực hiện năm 2024 là 698,32ha, thấp hơn 504ha so với quy hoạch được duyệt. Nguyên nhân, các Dự án quản lý nước bền vững Phú Quốc (Hợp phần 1: Xây dựng hồ chứa đa chức năng Cửa Cạn), Hồ chứa nước Thổ Châu, Hồ điều tiết Dương Đông, Hồ Rạch Cá, Hồ Suối Lớn,... chưa thực hiện do điều chỉnh chủ trương đầu tư và chưa bố trí nguồn vốn thực hiện.

1.3. Kết quả thực hiện chỉ tiêu Nhóm đất chưa sử dụng

Quy hoạch được duyệt đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Phú Quốc còn 91,99ha đất chưa sử dụng, kết quả thực hiện năm 2024 thành phố còn 1.106,28ha, thực hiện được 173,71ha (do đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng

cho mục đích khác ở khu vực Rạch Tràm), diện tích còn lại 1.014,29ha chưa thực hiện. Diện tích đất chưa sử dụng ở Phú Quốc phần lớn là đất bãi bồi ven biển, tập trung chủ yếu ở bãi bồi ven bờ biển đông khu vực các xã Bãi Thơm - Hàm Ninh; còn lại là đất bãi bồi ven biển phân bố rải rác ở các xã, phường và đất đồi núi không có rừng cây ở các đảo nhỏ. Đối với đất bãi bồi ven biển Đông, đây là dải cát ven biển nằm dưới rặng núi Hàm Ninh – nơi cần phải đảm bảo mục tiêu bảo vệ nghiêm ngặt môi trường sinh thái tự nhiên, do đó khả năng khai thác sử dụng vào các mục đích sử dụng khác là rất thấp, do đó kết quả thực hiện năm 2024 đạt thấp so với chỉ tiêu quy hoạch.

2. Kết quả thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Tổng diện tích đất nông nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp trong kỳ quy hoạch đến năm 2030 là 6.756,02ha. (Trong đó: Chuyển từ đất trồng cây lâu năm sang 6.514,40ha, từ đất rừng phòng hộ 155,78ha và đất rừng đặc dụng 85,84ha). Kết quả thực hiện năm 2024 là 308,04ha. Trong đó: chuyển từ đất trồng cây lâu năm 293,27ha, đất rừng phòng hộ 6,34ha và đất rừng đặc dụng 8,43ha sang đất phi nông nghiệp.

IV. HIỆU QUẢ KINH TẾ, XÃ HỘI, MÔI TRƯỜNG VÀ TÍNH HỢP LÝ CỦA VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT

1. Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường trong việc sử dụng đất

Quá trình khai thác sử dụng và chuyển dịch đất đai hợp lý trong những năm qua đã giúp cho kinh tế ở Phú Quốc luôn tăng trưởng với tốc độ cao, cơ sở hạ tầng được đầu tư đồng bộ, đời sống nhân dân ngày càng được nâng cao, thể hiện rõ nét qua việc Phú Quốc được công nhận là đô thị loại I (Quyết định 199/QĐ-TTg ngày 21/01/2025 của Thủ tướng Chính phủ) và thành lập thành phố Phú Quốc theo Nghị quyết số 1109/NQ-UBTVQH14 ngày 09/12/2020 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Việc khai thác và sử dụng đất đai hợp lý đã mang lại một số kết quả như sau:

- *Hiệu quả về kinh tế - xã hội:* Trong giai đoạn 2011-2020, thành phố Phú Quốc chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp bình quân khoảng 300-350ha/năm, đặc biệt cho các mục đích phát triển cơ sở hạ tầng, khu dân cư, khu du lịch, khu thương mại dịch vụ và các khu vui chơi giải trí công cộng,... Bước sang giai đoạn 2021-2024, việc chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp có chiều hướng chậm lại (bình quân 77ha/năm)

nhưng vẫn mang lại kết quả cao. Việc chuyển đổi thành công đất nông nghiệp kém hiệu quả sang phát triển các khu dân cư, khu đô thị và thương mại dịch vụ đã tạo động lực cho kinh tế Tp. Phú Quốc đạt tốc độ tăng trưởng cao trong những năm qua.

Thông qua quá trình khai thác, đầu tư sản xuất, giá trị đất đai ngày càng được nâng cao, thể hiện qua giá trị chuyển nhượng đất đai ngày càng tăng đã đóng góp vai trò quan trọng vào phát triển kinh tế - xã hội ở địa phương, đặc biệt đóng góp vào thu ngân sách của thành phố.

Thu ngân sách nhà nước trên địa bàn: ước đạt 8.972,430 tỷ đồng, đạt 100,81% so với dự toán thu được giao năm 2024 (tăng 13,02% so mục tiêu Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm giai đoạn 2021-2025); công tác quản lý, điều hành thu - chi ngân sách đáp ứng được yêu cầu phát triển của thành phố, trong đó tập trung hơn 60% chi cho đầu tư phát triển, thu ngân sách trên địa bàn thành phố đã góp phần quan trọng cho ngân sách tỉnh và Trung ương. Trong đó, theo niên giám thống kê thành phố Phú Quốc năm 2023 các khoản thu về nhà, đất chiếm 35-40% thu ngân sách nhà nước trên địa bàn.

Tổng vốn đầu tư toàn xã hội năm 2024 ước đạt 22.496,1 tỷ đồng, đạt 93,73% so kế hoạch, tăng 4,07% so cùng kỳ (đạt 44,99% so mục tiêu Kế hoạch phát triển KTXH 5 năm giai đoạn 2021-2025). Giai đoạn 2021-2024, thành phố đã huy động được nhiều nguồn vốn khác nhau để tập trung đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng ngày càng đồng bộ. Vốn đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, thành phố ưu tiên đầu tư cho các lĩnh vực quan trọng, như: giao thông, thủy lợi, điện, hạ tầng nông thôn, đặc biệt quan tâm đến đầu tư cho các xã thực hiện chương trình xây dựng nông thôn mới; đầu tư các dự án cơ sở hạ tầng lớn, tạo bước đột phá để phát triển kinh tế - xã hội, như: các dự án phát triển quỹ đất, các dự án giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông..., qua đó, tạo điều kiện thúc đẩy và chuyển dịch cơ cấu kinh tế, phát triển kinh tế - xã hội toàn thành phố.

Việc chuyển đổi thành công các khu vực đất nông nghiệp sang khu dân cư và các khu du lịch, dịch vụ,... đã góp phần quan trọng chuyển đổi cơ cấu lao động theo chiều hướng tích cực, tỷ lệ lao động nông nghiệp trong tổng lao động xã hội giảm từ 53,13% năm 2021 xuống còn khoảng 43,77% năm 2024, nhờ giảm bớt lao động nông nghiệp nên đã duy trì được bình quân đất sản xuất nông nghiệp trên lao động nông nghiệp ở mức cao (bình quân đất sản xuất nông nghiệp/lao động nông nghiệp 2,4ha/người); Đem lại lợi ích cho các lực

lượng xã hội thông qua chuyển mục đích sử dụng, nhất là với người nông dân chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho xây dựng các khu du lịch, dân cư đô thị, cơ sở sản xuất công nghiệp, đa phần các hộ này đều chuyển từ lao động nông nghiệp năng suất thấp sang làm dịch vụ có thu nhập ổn định, lao động trẻ có cơ hội tốt về học tập và tìm việc làm phù hợp.

Ngoài khai thác thành công quỹ đất trên đất liền, còn khai thác thành công mặt nước ven biển và mặt nước khu vực đảo biển (làm lồng bè) vào nuôi trồng thủy sản góp phần tăng thu nhập cho người dân, tham gia xuất khẩu thủy sản và mở ra triển vọng khai thác tiềm năng rất lớn của khu vực đảo - biển vào phát triển kinh tế trong tương lai.

Đất các công trình phúc lợi công cộng tăng, nhiều khu đô thị mới đã và đang hình thành với điều kiện về cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương đối hiện đại, xanh, sạch đẹp, nhiều công trình dự án lớn đã được đầu tư, đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, rất thuận lợi cho mở rộng giao lưu, phát triển kinh tế, tìm kiếm việc làm, nâng cao dân trí và hưởng thụ ở mức cao hơn về sinh hoạt tinh thần.

- *Hiệu quả về môi trường:* Thành phố Phú Quốc đã rất chú trọng công tác bảo vệ rừng và bảo vệ môi trường nên sử dụng đất ở Phú Quốc chưa gây ra những tổn hại đáng kể cho môi trường. Đất nông nghiệp đang chiếm tỷ lệ lớn (83,92%) trong tổng diện tích tự nhiên toàn thành phố. Trong đó hầu hết là đất lâm nghiệp có rừng và đất cây lâu năm; trong đất lâm nghiệp có rừng, đa dạng sinh học được bảo vệ và phát triển, đã ngăn chặn cơ bản nạn chặt phá rừng và cháy rừng. Các khu du lịch mới đáp ứng khá tốt về tiêu chuẩn vệ sinh môi trường, cảnh quan được tôn tạo và làm đẹp.

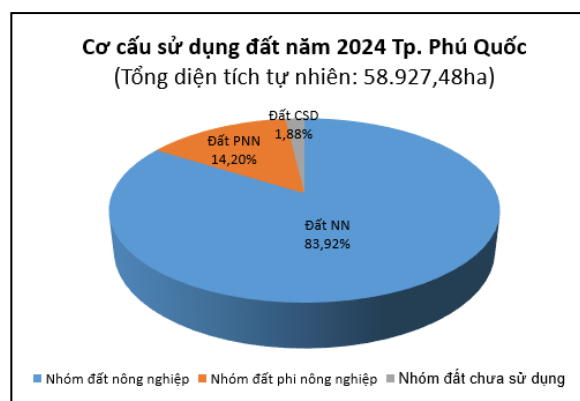
Tuy nhiên cũng còn nhiều tồn tại cần chú trọng khắc phục như: tình trạng xả rác thải vào môi trường nhất là ở các khu du lịch; xây dựng trái phép; đất nông nghiệp lấn vào lâm phần và bao chiếm đất nông nghiệp mà không đầu tư cho phát triển sản xuất; chưa có quy hoạch sử dụng nước ngầm trong sản xuất nông nghiệp; chất thải trong chế biến thủy hải sản chưa được xử lý triệt để ... tuy chưa đến mức độ nghiêm trọng nhưng cũng cần phải được quan tâm giải quyết.

2. Tính hợp lý của việc sử dụng đất

2.1. Cơ cấu sử dụng đất

Trong giai đoạn 2021-2024, cơ cấu sử dụng đất trên địa bàn Tp. Phú Quốc đã được chuyển đổi mạnh mẽ theo hướng giảm diện tích đất nông nghiệp và tăng dần diện tích đất phi nông nghiệp. Xu hướng chuyển đổi mục đích sử dụng đất này phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của Phú Quốc là tăng tỷ trọng ngành dịch vụ - du lịch và giảm dần tỷ trọng nông nghiệp. Trong đó, cơ cấu sử dụng các loại đất trên địa bàn thành phố Phú Quốc như sau:

- Đất nông nghiệp chiếm đến 83,92% diện tích tự nhiên, trong đó: đất rừng chiếm 75,08%, kể đến là đất trồng cây lâu năm chiếm 24,88%, còn lại đất nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác chiếm tỷ lệ không đáng kể.



- Đất phi nông nghiệp chỉ chiếm 14,20% diện tích tự nhiên, trong đó: đất thương mại dịch vụ chiếm 40,10%, đất công trình giao thông chiếm 23,54%, đất ở chiếm 13,02%, đất quốc phòng – an ninh chiếm 9,89%, các loại đất còn lại chiếm tỷ lệ thấp trong cơ cấu đất phi nông nghiệp.

- Đất chưa sử dụng hiện chỉ chiếm 1,88% diện tích tự nhiên của thành phố, chủ yếu là đất bãi cát ven biển (chiếm 91,68%), còn lại là diện tích đất núi đá không có rừng cây. Đất chưa sử dụng phân bố chủ yếu ở xã Hàm Ninh (chiếm 79,13%), An Thới (10,45%), Bãi Thơm (chiếm 5,28%), và rải rác trên địa bàn các xã.

Nhìn chung, cơ cấu sử dụng đất ở Phú Quốc phản ánh rõ nét thực trạng phát triển trên địa bàn thành phố; Tuy là thành phố đảo, ít có lợi thế phát triển nông nghiệp nhưng công nghiệp, dịch vụ - đô thị còn trong quá trình phát triển nên đất nông nghiệp vẫn chiếm tỷ lệ lớn, đất phi nông nghiệp còn chiếm tỷ lệ nhỏ. Do đó, nhu cầu chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp trong tương lai trên địa bàn thành phố là rất lớn.

2.2. Mức độ thích hợp của từng loại đất so với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội

Kết quả phân tích hiện trạng và cơ cấu sử dụng đất cho thấy quá trình phát triển kinh tế – xã hội của thành phố phụ thuộc chủ yếu vào thương mại – dịch vụ và du lịch (đặc biệt là du lịch sinh thái – nghỉ dưỡng), khu vực công nghiệp và nông nghiệp tăng trưởng thấp.

- Các loại đất phi nông nghiệp như trụ sở cơ quan, tôn giáo – tín ngưỡng, được quản lý tốt và có tỷ lệ hợp lý trong đất phi nông nghiệp.

- Với yêu cầu đẩy mạnh tốc độ phát triển kinh tế và chuyển đổi cơ cấu kinh tế theo hướng thúc đẩy phát triển các ngành phi nông nghiệp, thương mại và dịch vụ, thì yêu cầu chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp là đúng hướng, nhưng vẫn còn chậm.

- Việc khoanh định lại diện tích đất lâm nghiệp và chuyển đổi mục đích sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp từ đất lâm nghiệp sang sản xuất nông nghiệp ứng dụng khoa học kỹ thuật, đưa giống mới vào sản xuất, đa dạng hoá cây trồng... đã phát huy tốt lợi thế của điều kiện tự nhiên về đất, nguồn nước và sinh thái để tăng hiệu quả sản xuất.

2.3. Tình hình đầu tư về vốn, vật tư, khoa học kỹ thuật trong lĩnh vực sử dụng đất

Phú Quốc ít có lợi thế trong ứng dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật vào sử dụng đất (do nằm xa đất liền, chi phí đầu tư cao...), tuy nhiên nhờ sự quan tâm của Thành ủy, UBND thành phố và chính quyền địa phương đã huy động được nguồn lực trong dân, kết hợp sự hỗ trợ của Nhà nước để khai thác tốt quỹ đất trên địa bàn thành phố vào phục vụ các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

Trong sản xuất nông nghiệp đã có sự đầu tư tốt từ người sử dụng đất về vốn, vật tư, khoa học kỹ thuật tiến bộ để tạo ra giá trị gia tăng ngày càng cao trên đơn vị diện tích, mang lại nguồn thu ổn định cho người sản xuất.

Tuy nhiên, cũng như thực trạng sản xuất nông nghiệp của nước ta, sản xuất nông nghiệp ở Phú Quốc chủ yếu vẫn tồn tại ở quy mô hộ gia đình nên mô hình liên kết 5 nhà chưa phát huy được hiệu quả. Mặt khác, là thành phố đảo nằm xa đất liền, chi phí vận chuyển hàng hóa cao nên ít có lợi thế cạnh

tranh so với các địa phương khác trong và ngoài tỉnh, sản phẩm chủ yếu phục vụ cho khách du lịch và nhu cầu của người dân địa phương.

V. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ MẶT ĐƯỢC, TỒN TẠI, NGUYÊN NHÂN, BÀI HỌC KINH NGHIỆM VÀ GIẢI PHÁP KHẮC PHỤC

1. Đánh giá những mặt đạt được, những tồn tại và nguyên nhân của tồn tại trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất kỳ trước

1.1. Những mặt đạt được

Cùng với quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là công cụ quản lý và là cơ sở pháp lý giúp cho công tác giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày càng chặt chẽ và hiệu quả; Đã có sự gắn kết giữa quy hoạch các ngành với quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn thành phố Phú Quốc, tạo sự hợp lý trong quản lý và sử dụng quỹ đất.

Việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất góp phần phát triển kinh tế và tạo động lực chuyển dịch cơ cấu kinh tế, có tác động tích cực đến việc chỉnh trang và phát triển đô thị, góp phần thay đổi bộ mặt của thành phố đảo Phú Quốc theo hướng ngày càng văn minh hiện đại hơn. Hệ thống cơ sở hạ tầng đã và đang được đầu tư xây dựng thúc đẩy kinh tế phát triển (Sân bay quốc tế Phú Quốc, Cảng hành khách quốc tế Phú Quốc, đường trục Nam – Bắc đảo, đường Dương Đông – Cửa Lấp – An Thới, ...). Các khu du lịch sinh thái – nghỉ dưỡng, khu dân cư – nhà ở cao tầng, khu vui chơi giải trí cao cấp như: Vinpearl Phú Quốc, Vinpearl Villas Phú Quốc, J.W Marriott, Premier Village Phú Quốc, The Sebel Phú Quốc, Khu đô thị Gateway, Tuyến cáp treo và quần thể khu vui chơi giải trí biển Hòn Thơm -Phú Quốc, khu vườn thú Safari Phú Quốc,... đã được đầu tư xây dựng, góp phần thúc đẩy kinh tế xã hội phát triển, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất còn là cơ sở để kiểm tra, giám sát thống nhất từ trung ương đến địa phương trong việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất. Giảm thiểu được tình trạng thu hồi đất không theo quy hoạch, từ đó làm giảm tình trạng tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại trong việc sử dụng đất; giúp ổn định tình hình an ninh, chính trị ở địa phương.

Quản lý chặt chẽ việc chuyển mục đích sử dụng đất có rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng trên địa bàn thành phố nhằm đáp ứng được mục tiêu bảo vệ

môi trường, phát triển bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu, nước biển dâng.

Những thay đổi của Luật đất đai năm 2013 và Luật đất đai năm 2024 về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã giúp hạn chế được tình trạng quy hoạch treo, gây bức xúc trong dư luận xã hội, tác động tiêu cực đến quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Nội dung quy hoạch sử dụng đất thực hiện theo chỉ tiêu phân bổ các loại đất từ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, vừa đảm bảo tính thống nhất, chặt chẽ và khoa học, vừa đáp ứng được yêu cầu quản lý của từng cấp.

1.2. Những tồn tại, hạn chế

Chỉ tiêu sử dụng đất phi nông nghiệp phần lớn đạt thấp so với kế hoạch, thể hiện qua số lượng công trình, dự án và diện tích chưa thực hiện còn chiếm tỷ lệ cao so với quyết định của UBND tỉnh phê duyệt. Phú Quốc hiện có trên 321 dự án đầu tư, nhưng chỉ có 47 dự án đã thực hiện xong và đưa vào sử dụng, 75 dự án đang triển khai thực hiện (chỉ chiếm 38% tổng số các dự án đầu tư trên địa bàn thành phố).

Còn thiếu tính liên kết, đồng bộ giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng (chưa có sự thống nhất về không gian và thời gian, nội dung lập và điều chỉnh quy hoạch có nhiều điểm khác nhau, việc xác định các chỉ tiêu sử dụng đất không thống nhất...); quy hoạch xây dựng nông thôn mới chưa thống nhất và tuân thủ theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Trong thời gian qua, một số dự án khi có nhu cầu sử dụng đất để đầu tư, nhà đầu tư phải tự thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất, thỏa thuận được đến đâu thì nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để thực hiện dự án đến đó, ranh giới khu đất thường theo ranh hiện trạng từng lô thửa nên rất khó cho việc đưa ra phương án quy hoạch chi tiết đảm bảo tính kết nối và hài hoà đồng bộ cho toàn khu vực.

Công tác chỉ đạo của các cấp, các ngành đối với các nhà đầu tư thuộc lĩnh vực mình quản lý còn chưa sâu sát, dẫn tới nhiều nhà đầu tư thực hiện chậm tiến độ hoặc chưa thực hiện công trình, dự án được phê duyệt trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Việc xây dựng, bố trí tái định cư còn chậm (chủ yếu do thiếu vốn đầu tư) dẫn đến tiến độ giao đất sạch cho các nhà đầu tư triển khai dự án chưa đúng thời gian quy định.

Công tác bàn giao đất ngoài thực địa còn gặp nhiều khó khăn (do các hộ dân tranh chấp khiếu kiện), một số trường hợp nhận tiền nhưng chưa bàn giao đất cho chủ đầu tư. Việc bao chiếm, tái chiếm đất của các dự án có chiều hướng phát sinh dẫn đến tranh chấp và khiếu nại khi thực hiện dự án.

Mặc dù quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi được phê duyệt đã được các cơ quan chức năng công bố rộng rãi nhưng phần lớn người sử dụng đất vẫn còn hạn chế về nhận thức trong tổ chức sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch. Bên cạnh đó, việc tuyên truyền, phổ biến các văn bản pháp luật quy định liên quan về sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến người dân vẫn còn nhiều hạn chế.

1.3. Nguyên nhân của tồn tại

1.3.1. Nguyên nhân khách quan

Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Phú Quốc được xét duyệt chậm (tháng 07/2022) nên thời gian tổ chức triển khai thực hiện chưa nhiều. Trong khi các thủ tục liên quan đến giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất... thường phải mất nhiều thời gian. Do đó, nhiều công trình, dự án sẽ phải chuyển tiếp sang giai đoạn sau.

Nhu cầu về vốn đầu tư đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, xây dựng và bố trí tái định cư ở Phú Quốc là rất lớn trong khi ngân sách của tỉnh, của thành phố có hạn nên chưa thể bố trí hoặc chậm bố trí vốn để thực hiện các dự án.

Tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp và kéo dài ảnh hưởng đến hầu hết các lĩnh vực kinh tế - xã hội, an ninh trật tự; dẫn đến ảnh hưởng trong việc kêu gọi vốn đầu tư các dự án.

1.3.2. Nguyên nhân chủ quan

Công tác dự báo và quy hoạch các ngành làm cơ sở cho quy hoạch sử dụng đất còn những hạn chế nhất định. Nhu cầu sử dụng đất của một số ngành có liên quan đến sử dụng đất phi nông nghiệp còn nặng về định hướng lâu dài mà chưa cân nhắc đầy đủ đến khả năng (nhất là khả năng tài chính) thực hiện trong kỳ quy hoạch, dẫn đến mức độ thực hiện còn thấp so với chỉ tiêu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt.

Quản lý nhà nước về đất đai ở một số địa phương chưa bám sát vào quy hoạch sử dụng đất. Các đối tượng sử dụng đất thiếu thông tin về quy hoạch, kế

hoạch sử dụng đất, hiểu biết pháp luật hạn chế, thậm chí không tuân thủ theo quy hoạch,... đã làm ảnh hưởng đến kết quả thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt.

Phú Quốc là thành phố biên giới hải đảo nên việc ưu tiên bố trí không gian phục vụ cho quốc phòng, an ninh là hết sức cần thiết nhằm đảm bảo an ninh quốc gia. Nhưng cũng cần phải cân nhắc để cân đối chỉ tiêu sử dụng đất xây dựng các công trình quốc phòng, an ninh phù hợp với khả năng triển khai thực hiện để giảm tình trạng thực hiện quá thấp so với quy hoạch, kế hoạch được duyệt.

Bên cạnh nguyên nhân do khủng hoảng kinh tế, việc đầu tư xây dựng các công trình còn phụ thuộc vào chủ đầu tư đăng ký dự án nên tiến độ triển khai các dự án chậm hơn so với quy hoạch (các khu du lịch – nghỉ dưỡng, khu dân cư, các sân golf, cơ sở thể dục - thể thao, giáo dục – đào tạo, hệ thống giao thông...); công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và công tác triển khai thực hiện các quy hoạch chưa đồng bộ, vẫn còn khó khăn về kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng cho xây dựng các công trình công cộng, bố trí tái định cư,... (nhất là việc cấp kinh phí không đúng theo tiến độ) dẫn tới chỉ tiêu đất phi nông nghiệp đạt thấp so với quy hoạch được duyệt.

2. Bài học kinh nghiệm và giải pháp khắc phục trong việc thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất kỳ tới

Từ những kết quả đạt được và những tồn tại trong quá trình thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kỳ trước, có thể rút ra một số bài học kinh nghiệm cho việc Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 như sau:

- Trong quá trình điều chỉnh quy hoạch cần kết nối chặt chẽ với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển các ngành, quy hoạch chung xây dựng... để dự báo sát nhu cầu sử dụng đất của các ngành, các cấp. Từ đó cân nhắc tổng hợp và xây dựng phương án quy hoạch đảm bảo tính đồng bộ, thực tiễn và khả thi. Trong điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 cần bám sát Văn kiện Đại hội Đại biểu Đảng bộ thành phố Phú Quốc nhiệm kỳ 2025-2030, các chương trình hành động... để bố trí quỹ đất phù hợp cho các ngành, các cấp xây dựng và phát triển các lĩnh vực do ngành mình quản lý.

- Bám sát Kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026-2030 để bố trí quỹ đất cho xây dựng các công trình từ nguồn ngân sách. Hạn chế việc đưa

vào quy hoạch quá nhiều công trình, dự án nhưng không có vốn để triển khai thực hiện.

- Bám sát các chỉ tiêu sử dụng đất được phân bổ từ cấp tỉnh để xây dựng và hoàn thiện quy hoạch sử dụng đất thành phố, đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất giữa quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030 và thành phố Phú Quốc.

- Tổ chức lấy ý kiến nhân dân theo quy định của Luật đất đai năm 2024 và các văn bản dưới luật, để kịp thời điều chỉnh các thiếu sót trước khi trình thẩm định, phê duyệt, nhằm đảm bảo tính đồng thuận cao trong xã hội khi tổ chức thực hiện quy hoạch.

- Tổ chức công bố, công khai rộng rãi ngay khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt, đồng thời tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến quy hoạch, kế hoạch được duyệt đến mọi tầng lớp nhân dân, các nhà đầu tư trong và ngoài tỉnh biết để tổ chức thực hiện theo quy hoạch.

- Phát huy vai trò của hội đồng nhân dân các cấp, các đoàn thể, tổ chức chính trị... trong công tác kiểm tra, giám sát thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt. Kịp thời ngăn chặn những hành vi sử dụng đất trái quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

VI. XÁC ĐỊNH CÁC QUAN ĐIỂM VÀ MỤC TIÊU TRONG KỲ ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Quan điểm sử dụng đất phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ điều chỉnh quy hoạch

- Đánh giá một cách đầy đủ và toàn diện về thực trạng sử dụng đất, kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố để làm cơ sở khoa học và thực tiễn cho việc Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Phú Quốc.

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về đất đai phải đảm bảo tính đồng bộ với Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ và Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 được phê duyệt tại Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ.

- Đánh giá kết quả thực hiện Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 (đến hết năm 2024), nhằm rút ra những kết quả đạt được và những mặt tồn tại cần khắc phục trong điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Phú Quốc.

2. Mục tiêu sử dụng đất phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ điều chỉnh quy hoạch

- Xác định diện tích các loại đất cần điều chỉnh, bổ sung trong kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Phú Quốc.

+ Xác định các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố;

+ Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất gồm chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch tỉnh phân bổ cho cấp huyện và chỉ tiêu sử dụng đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã;

+ Xác định nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong kỳ điều chỉnh quy hoạch đến từng đơn vị hành chính cấp xã;

- Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

- Xác định định hướng sử dụng đất.

- Đánh giá tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến kinh tế, xã hội và môi trường.

- Xây dựng các giải pháp thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố.

VII. DỰ BÁO XU THẾ BIẾN ĐỘNG, CHUYỂN DỊCH CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

1. Dự báo các yếu tố tác động đến xu thế chuyển dịch cơ cấu sử dụng đất trong kỳ điều chỉnh quy hoạch

1.1. Vị trí địa lý và mối liên hệ vùng

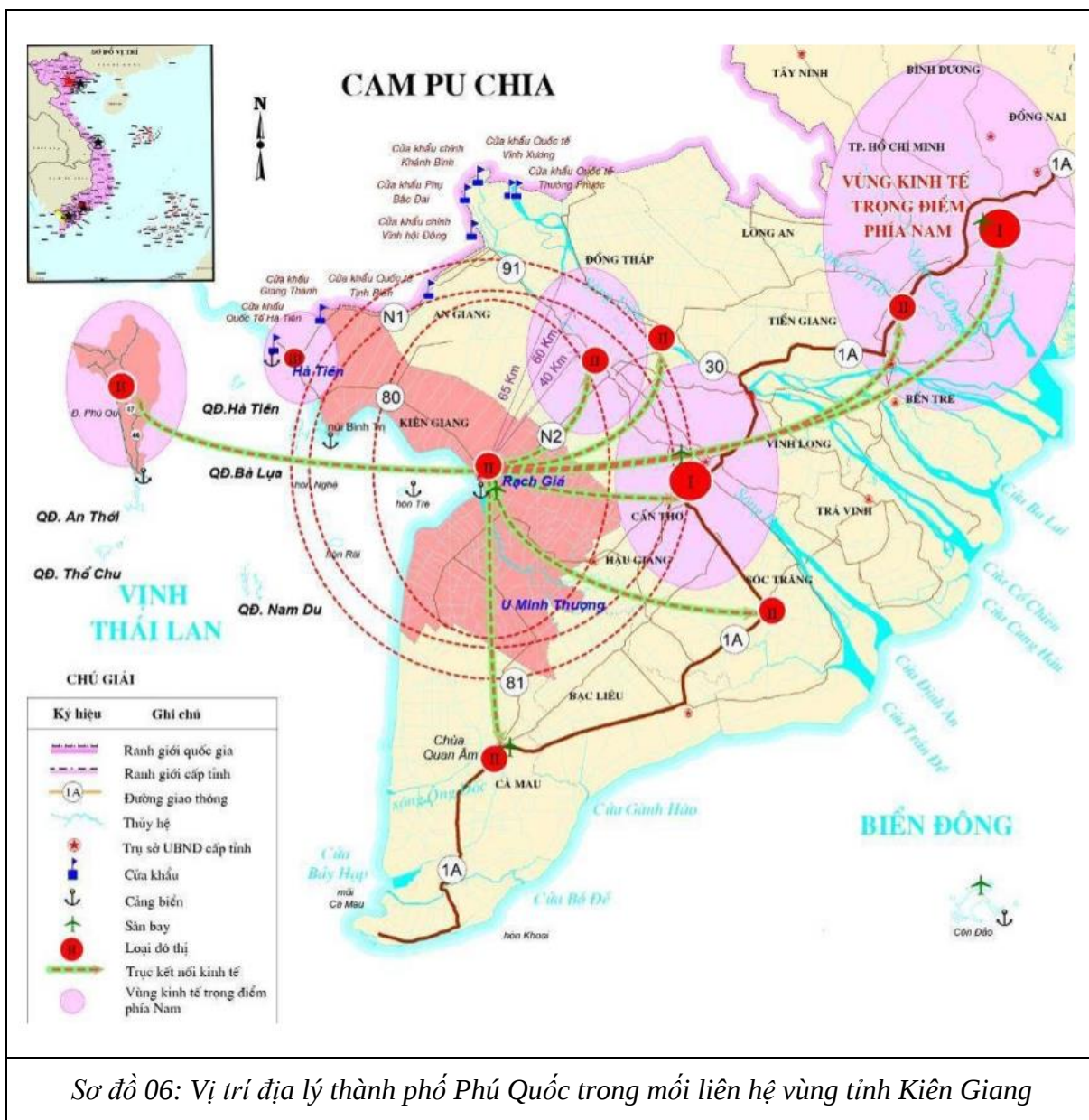
Thành phố Phú Quốc có diện tích tự nhiên là 589,27km², gần tương đương đảo quốc Singapore, nằm tại vùng biển Tây Nam của Việt Nam, thuộc tỉnh Kiên Giang, vùng Đồng bằng sông Cửu Long.

- Thành phố Phú Quốc nằm ở vị trí trung độ của khu vực Đông Nam Á, cách Tp. Hồ Chí Minh, Phnôm Pênh, Bangkok, Singapore, Kuala Lumpur

khoảng 1 giờ bay; cách Rạch Giá khoảng 120 km, cách Hà Tiên 46 km, cách bờ biển Campuchia khoảng 18 km, cách đường lãnh hải Campuchia - Việt Nam 4,5 km.

- Thành phố Phú Quốc nằm trong Vịnh Thái Lan, khu vực có đường giao thông hàng hải, hành lang hàng không quốc tế quan trọng giữa Nam Á, Đông Á và Châu Úc. Đặc biệt, trên vành đai kinh tế biển Việt Nam - Campuchia - Thái Lan, Phú Quốc có lợi thế về liên kết, giao thương bằng đường hàng không và hàng hải với các vùng duyên hải Campuchia và Thái Lan, có điều kiện thuận lợi để trở thành một điểm đến đầy ấn tượng trong mạng lưới các trung tâm du lịch nổi tiếng của Đông Nam Á và thế giới.

- Phú Quốc cách vùng phát triển công nghiệp và du lịch Đông Nam Thái Lan khoảng 500km, vùng Đông Malaysia khoảng 700 km, cách Singapore xấp xỉ 1.000km, gần kề cửa ngõ Tây Nam của Campuchia (cách 4 hải lý). Bên cạnh đó, Dự án của Ngân hàng phát triển Châu Á (ADB) về Hợp tác phát triển du lịch tại vùng biển chung giữa 3 nước Việt Nam – Campuchia – Thái Lan đang được triển khai; Campuchia cũng đang có những dự án phát triển Kinh tế - Du lịch của khu vực gần Phú Quốc. Để khai thác yếu tố địa lý thuận lợi này, cần thiết phải đẩy mạnh phát triển giao thông đường thủy, xây dựng cảng quốc tế cho tàu du lịch và các tàu chuyên chở hàng hoá phục vụ thuận lợi cho quá trình phát triển của Phú Quốc.



1.2. Dự báo tiềm năng đất đai tác động đến sử dụng đất

1.2.1. Tiềm năng đất đai tác động đến sử dụng đất nông nghiệp

- *Tiềm năng đất đai phục vụ phát triển sản xuất nông nghiệp:* Trên cơ sở đánh giá thích nghi đất đai, chồng xếp với bản đồ vùng sản xuất nông nghiệp của quy hoạch tỉnh Kiên Giang, quy hoạch chung thành phố Phú Quốc (QĐ-150), từ đó bố trí các loại cây trồng trên vùng đã phân định cho đất nông nghiệp. Theo đó, tiềm năng đất đai phục vụ sản xuất nông nghiệp khoảng 4.000 - 5.000ha, trong đó: rau, hoa, cây cảnh từ 200-500ha; cây tiêu: 500-800ha; cây ăn quả: 1.000-1.500ha và cây lâu năm khác 2.000-2.500ha.

- *Tiềm năng đất đai phục vụ phát triển lâm nghiệp:* Hiện nay, diện tích đất lâm nghiệp trên địa bàn thành phố khoảng 37.130ha, nhu cầu đất lâm

nghiệp có rừng cần để cân bằng sinh thái theo quy hoạch phát triển của ngành lâm nghiệp và quy hoạch sử dụng đất tỉnh Kiên Giang xác định trên địa bàn thành phố Phú Quốc khoảng 37.000-37.500ha, kết hợp với diện tích cây xanh trong các công viên, các khu du lịch và cây lâu năm (điều, cây ăn quả, cây lâu năm khác). Như vậy, về cơ bản đất lâm nghiệp hiện có có thể đáp ứng nhu cầu phát triển.

Tuy nhiên, do đặc điểm phân bố thì một số khu vực đất lâm nghiệp sẽ được sử dụng vào mục đích du lịch, nên cũng cần phải chuyển một số diện tích đất nông nghiệp và đất chưa sử dụng để trồng rừng mới đáp ứng nhu cầu tỷ lệ che phủ đã được xác định. Chồng xếp bản đồ quy hoạch các khu du lịch với bản đồ hiện trạng thì diện tích đất lâm nghiệp chuyển sang cho xây dựng cơ bản ở các khu du lịch, diện tích này hoàn toàn có thể được bù đắp từ việc chuyển từ đất chưa sử dụng trong lâm phần và chuyển một số diện tích đất nông nghiệp sang sản xuất nông - lâm kết hợp.

1.2.2. Tiềm năng đất đai tác động đến sử dụng đất phi nông nghiệp

- *Tiềm năng đất đai phục vụ phát triển công nghiệp:* Việc đánh giá tiềm năng đất đai cho phát triển khu – cụm công nghiệp được căn cứ trên các tiêu chuẩn đánh giá đất xây dựng. Bên cạnh đó còn dựa trên các phương hướng và chính sách phát triển kinh tế - xã hội và phát triển cơ sở hạ tầng, khu dân cư của thành phố, tỉnh, vùng. Các yếu tố cần xem xét để xác định bao gồm: Vị trí, cơ sở hạ tầng, địa hình, địa chất, chính sách, nguồn lao động, môi trường,...

Trong định hướng phát triển các khu – cụm công nghiệp của tỉnh Kiên Giang (theo Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050), thành phố Phú Quốc không nằm trong vùng quy hoạch các khu công nghiệp tập trung; thành phố chỉ dành quỹ đất cho phát triển các cụm công nghiệp và ngành nghề nông thôn với quy mô nhỏ, tập trung tại 02 cụm công nghiệp: cụm công nghiệp sản xuất nước mắm khoảng 20,65ha (phường An Thới) và cụm công nghiệp Hàm Ninh khoảng 59,16ha. Với quỹ đất của Phú Quốc thì hoàn toàn có thể đáp ứng nhu cầu đất đai cho phát triển công nghiệp.

- *Tiềm năng đất đai phục vụ phát triển đô thị:* Theo Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, xây dựng thành phố Phú Quốc thành Đặc khu Phú Quốc, dân số đến năm 2030 khoảng 330.000 người, với tính chất là trung tâm kinh tế du lịch, dịch vụ du lịch sinh thái biển – đảo đặc sắc, với nhiều giá trị khác biệt, chất lượng cao của cả nước cũng như khu

vực Đông Nam Á và quốc tế. Hiện nay mật độ xây dựng, phát triển đô thị hiện hữu là khá thấp, thành phố chỉ có 02 phường là Dương Đông và An Thới với tổng diện tích 4.935ha (chiếm 8,38% diện tích tự nhiên toàn thành phố), các khu vực dự kiến phát triển đô thị đất đai rộng lớn và chủ yếu là sản xuất nông nghiệp nên tiềm năng đất đai cho phát triển đô thị ở Phú Quốc trong tương lai là khá lớn.

- *Tiềm năng đất đai để phục vụ cho phát triển du lịch:* Đảo Phú Quốc nằm trong khu vực bảo tồn sinh quyển của tỉnh Kiên Giang, đây là khu vực được bảo vệ môi trường lớn nhất của Việt Nam; Phú Quốc trở thành một điểm đến du lịch sinh thái và giáo dục xanh nhờ hệ thống sinh thái đa dạng. Hiện nay trên địa bàn thành phố có khoảng có hơn 736 cơ sở lưu trú (gồm 248 khách sạn và 488 nhà nghỉ) với khoảng 23.290 phòng; sân bay quốc tế có công suất 2,65 triệu lượt khách/năm; đường giao thông trục Nam – Bắc đảo cơ bản tốt, các tuyến đường quanh đảo được đầu tư xây dựng; cơ sở hạ tầng y tế, chăm sóc sức khỏe được quan tâm đang đầu tư xây dựng; có nhiều di tích danh thắng và bãi biển sạch, đẹp.

Tiềm năng phát triển du lịch ở Phú Quốc rất lớn, đặc biệt là lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng, du lịch hội nghị - hội thảo, du lịch khảo cứu và nghiên cứu khoa học,... Tài nguyên du lịch sẽ còn đóng góp quan trọng vào tăng trưởng kinh tế trong những giai đoạn sắp tới. Song song với việc khai thác nguồn tài nguyên du lịch, việc nâng cao chất lượng dịch vụ có ý nghĩa quan trọng để nâng cao giá trị của ngành du lịch.

- *Tiềm năng đất đai để phục vụ cho việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất và phát triển cơ sở hạ tầng:* Hiện nay, đất đang sản xuất nông nghiệp khoảng 12.000-12.500ha, đây là điều kiện thuận lợi để chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp. Trong tương lai, để phát triển đô thị Phú Quốc cần thiết phải thực hiện việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất theo hướng tăng đất cơ sở hạ tầng, đất dịch vụ công cộng,... Việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang phi nông nghiệp chủ yếu tập trung ở các khu đô thị mới, nền địa chất ổn định; do vậy đất đai cơ bản thuận lợi cho việc mở rộng đô thị, phát triển các khu dân cư và xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng.

Các khu đô thị hiện hữu như Dương Đông, An Thới phần lớn là đất ở, đất xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng nên việc xây dựng mới các công trình cơ sở hạ tầng sẽ đầu tư tốn kém; những khu vực ở các xã, đất nông nghiệp còn khá lớn nên việc chuyển đổi sang đất hạ tầng khá thuận lợi.

Ngoài ra, thành phố Phú Quốc cũng có tiềm năng trong việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp theo hướng tăng giá trị và chất lượng sản phẩm bằng phương thức xây dựng các khu sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao.

1.3. Dự báo xu thế của biến đổi khí hậu (BĐKH) và nước biển dâng (NBD) tác động đến sử dụng đất trong kỳ điều chỉnh quy hoạch

Theo kịch bản Biến đổi khí hậu và nước biển dâng năm 2020 của Bộ tài nguyên & môi trường đối với tỉnh Kiên Giang đến giai đoạn 2046- 2065, kịch bản RCP8.5 cho thấy: Nhiệt độ trung bình các mùa tăng trong khoảng 2,8°C (1,3-2,5°C) so với thời kỳ cơ sở, lượng mưa năm tăng khoảng 19,0% (7,8-30,1%), lượng mưa 1 ngày và 5 ngày lớn nhất tăng 15- 25%, số lượng bão mạnh đến rất mạnh lại có xu thế tăng rõ rệt; Khu vực biển đảo Phú Quốc nước biển dâng đến năm 2050 khoảng 28cm (19-37cm), đến cuối thế kỷ 21 nước biển dâng khoảng 75cm (52-106cm); Hiện tượng khí hậu cực đoan số ngày nắng nóng và nắng nóng gay gắt có xu thế tăng phổ biến từ 40 ÷ 70 ngày;

Trong kỳ quy hoạch sử dụng đất thành phố Phú Quốc cần tính toán yếu tố biến đổi khí hậu và thiên tai, nhằm hạn chế rủi ro và thích ứng tốt. Đặc biệt vấn đề lũ lụt ở Phú Quốc không chỉ do yếu tố thiên nhiên làm gia tăng lũ lụt mà yếu tố con người quyết định lớn lên mức độ lũ lụt của đảo Phú Quốc, vì vậy trong quy hoạch cần lưu ý và quan tâm các yếu tố sau: Xây dựng hệ thống thoát nước cần tính toán đến yếu tố biến đổi khí hậu (lượng mưa các mùa đang có xu hướng gia tăng); Trong xây dựng hạn chế tối đa san lấp ao hồ, sông suối và không xây dựng các công trình cắt ngang dòng chảy; Bảo vệ nghiêm ngặt rừng đầu nguồn và rừng phòng hộ.

Nước biển dâng cùng với sóng, gió, triều cường và nước dâng do bão gia tăng làm tăng ngập lụt và xói lở bờ biển, tác động trực tiếp đến các công trình xây dựng trên biển và ven bờ như các cảng du lịch, hệ thống chuyển tải, phân phối điện, bến bãi, kho tàng, các công trình xây dựng, hệ thống giao thông ven biển, làm gia tăng chi phí cho việc bảo vệ, gia cố, duy tu, bảo dưỡng hoặc di dời. Một số công trình đã bị phá hủy do không có khả năng bảo vệ. Một số khu du lịch ven biển, các resort, khu nhà hàng, khách sạn do tác động của nước biển dâng có thể phải di dời gây tổn hại lớn cho các nhà đầu tư cũng như ngành du lịch. Mức độ tác động phụ thuộc vào điều kiện cụ thể của mỗi công trình và tình trạng của các công trình hạ tầng kỹ thuật. Biến đổi khí hậu, đặc biệt là nước biển dâng tác động đến các nơi lưu trú khu vực ven biển và cơ sở

hạ tầng về du lịch (khu nghỉ dưỡng, khách sạn ven biển) ảnh hưởng đến đời sống dân cư và làm giảm tính hấp dẫn của các khu nghỉ dưỡng. Những điều trên đây sẽ ảnh hưởng đến số lượng khách du lịch hàng năm.

Lượng bão mạnh, đến rất mạnh có xu hướng gia tăng làm gia tăng hư hỏng các công trình giao thông, công trình hạ tầng ven biển, và đặc biệt ảnh hưởng lớn các khu nghỉ dưỡng và khách sạn ven biển; Làm hư hỏng đến hạ tầng du lịch, và làm suy giảm lượng khách du lịch sẽ ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh - dịch vụ du lịch. Ngoài ra, mưa bão gia tăng sẽ gây khó khăn trong việc thu gom, vận chuyển rác thải rắn và đặc biệt mưa lớn nước rỉ rác tại các bãi tập kết gia tăng rất lớn, sẽ làm gia tăng tình trạng ô nhiễm môi trường khu vực.

2. Dự báo xu thế chuyển dịch đất đai trong kỳ điều chỉnh quy hoạch

- **Nhóm đất nông nghiệp:** Trong giai đoạn quy hoạch, diện tích đất nông nghiệp dự kiến sẽ giảm đáng kể do quá trình đô thị hóa và chuyển đổi mục đích sử dụng sang phát triển công nghiệp, hạ tầng, thương mại – dịch vụ và khu dân cư. Trong đó, diện tích đất trồng cây lâu năm được dự báo sẽ giảm mạnh nhất, bình quân chuyển khoảng 1.200-1.500ha/năm; đất rừng đặc dụng chuyển khoảng 80-100ha/năm và đất rừng phòng hộ chuyển khoảng 90-100ha/năm.

Do Phú Quốc là huyện đảo, không có nhiều lợi thế cho phát triển sản xuất nông nghiệp nên cơ cấu sử dụng đất nông nghiệp có chiều hướng ổn định về địa bàn. Trong đó, đất sản xuất nông nghiệp sẽ hình thành các vùng sản xuất tập trung (vùng trồng rau - hoa, vùng trồng tiêu, trồng sim,...) theo hướng theo hướng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, nông nghiệp hữu cơ nhằm nâng cao chất lượng nông sản và giá trị hàng hóa; Đất lâm nghiệp sẽ ổn định đất rừng đặc dụng và rừng phòng hộ theo điều chỉnh quy hoạch 03 loại rừng được UBND tỉnh phê duyệt.

- **Nhóm đất phi nông nghiệp:** Với định hướng phát triển Du lịch - dịch vụ, công nghiệp, hạ tầng và đô thị trong thời gian tới, diện tích đất phi nông nghiệp trên địa bàn thành phố Phú Quốc sẽ tăng nhanh chóng. Xu thế chuyển dịch đất đai của các loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp như sau:

+ Đất ở (đất ở nông thôn và đất ở đô thị): Nhằm góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân, phát triển nhà ở khu vực đô thị văn minh, hiện đại; phát triển nhà ở khu vực nông thôn đồng bộ và phù hợp với mục tiêu quốc

gia, từng bước cải thiện chất lượng nhà ở người dân; nâng cao công tác chỉnh trang đô thị, xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đồng bộ với sự phát triển chung của tỉnh. Đặc biệt, thành phố Phú Quốc được định hướng là Đặc khu Phú Quốc của tỉnh Kiên Giang, xu hướng chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang xây dựng các khu dân cư, khu nhà ở thương mại dịch vụ trong giai đoạn 2026-2030 sẽ tăng mạnh, dự tính bình quân tăng 350-400ha/năm.

+ Đất xây dựng trụ sở cơ quan, an ninh, quốc phòng: Với mục tiêu xây dựng khu quân sự, an ninh bảo đảm thể trận quốc phòng trong khu vực phòng thủ tỉnh vững chắc, các khu vực sẵn sàng phục vụ cho nhiệm vụ quốc phòng; đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ bảo vệ quốc phòng an ninh, gìn giữ trật tự an toàn xã hội từng khu vực, địa phương trên toàn thành phố. Dự tính chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang xây dựng trụ sở cơ quan, quốc phòng, an ninh bình quân 50-60ha/năm.

+ Đất khu – cụm công nghiệp, đất thương mại dịch vụ: Với định hướng thành phố Phú Quốc là trung tâm dịch vụ, du lịch sinh thái chất lượng cao, du lịch nghỉ dưỡng biển, đảo tầm cỡ quốc gia và quốc tế, kết nối với các trung tâm kinh tế lớn trong khu vực và thế giới. Trong những năm đến, việc chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang phát triển các khu – cụm công nghiệp, khu du lịch và dịch vụ sẽ được ưu tiên đầu tư, dự tính bình quân chuyển đổi khoảng 500-550ha/năm.

+ Đất sử dụng vào mục đích công cộng: Trong giai đoạn 2026-2030, thành phố Phú Quốc tập trung mọi nguồn lực xây dựng các công trình, dự án trọng điểm phục vụ cho Hội nghị APEC 2027, đặc biệt là quy hoạch mở rộng sân bay quốc tế Phú Quốc, xây dựng Đại Lộ APEC,... nên diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng sẽ tăng mạnh trong thời gian tới, mà chủ yếu là chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất giao thông, năng lượng, xử lý chất thải và vui chơi, giải trí công cộng,... Dự tính bình quân chuyển đổi khoảng 150-200ha/năm.

- **Nhóm đất chưa sử dụng:** Tập trung khai thác toàn bộ diện tích đất bằng chưa sử dụng để phục vụ phát triển du lịch, các công trình phi nông nghiệp và cây công nghiệp lâu năm nhằm thích ứng với biến đổi khí hậu, nước biển dâng, chống sạt lở bờ biển. Dự tính bình quân hàng năm đưa vào sử dụng 50-100ha/năm cho các mục đích nông nghiệp, phi nông nghiệp.

PHẦN III

PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2030 THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC

I. ĐỊNH HƯỚNG SỬ DỤNG ĐẤT

1. Khái quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội

- Định hướng phát triển thành phố Phú Quốc đến năm 2030, phù hợp với chủ trương, đường lối phát triển của Đảng và Nhà nước, với mục tiêu, định hướng chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của cả nước, chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh và bền vững theo Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng phê duyệt tại Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

- Định hướng phát triển thành phố Phú Quốc với tầm nhìn dài hạn và đáp ứng yêu cầu phát triển theo các giai đoạn quy hoạch thông qua chiến lược phát triển toàn diện, cân bằng và bền vững, hài hòa giữa phát triển kinh tế với bảo vệ môi trường, bảo tồn di tích lịch sử, văn hóa và bảo đảm an ninh, quốc phòng; đảm bảo khả năng đáp ứng nhu cầu hình thành và phát triển Đặc khu Phú Quốc, đồng thời tách xã đảo Thổ Châu (Thỏ Chu) thành Đặc khu Thổ Châu riêng, với các nhiệm vụ trọng tâm, đột phá phát triển như sau: (1). Phát triển kinh tế biển, đẩy mạnh kết nối du lịch, đầu tư, thương mại, sản xuất, tiêu dùng giữa đất liền với hải đảo, trọng tâm là Phú Quốc. (2). Tạo bước đột phá phát triển thành phố Phú Quốc với cơ chế đặc thù, vượt trội về chính sách ưu đãi để tập trung huy động và ưu tiên nguồn lực phát triển một số ngành, lĩnh vực trọng tâm cho Phú Quốc. (3). Phát triển hướng biển, mở rộng không gian, lấn biển theo quy định của pháp luật, sáng tạo, độc đáo giàu bản sắc; hình thành không gian đô thị - dịch vụ đồng bộ, hiện đại, gắn với bảo vệ môi trường, phù hợp với điều kiện và năng lực tự nhiên của thành phố. (4). Thực hiện chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ cao trong các hoạt động kinh tế - xã hội và xây dựng chính quyền số; nâng cao hiệu quả quản trị công và cải cách thủ tục hành chính.

- Phát triển thành phố Phú Quốc trở thành một đô thị biển đảo đặc sắc; một trung tâm du lịch, nghỉ dưỡng và dịch vụ có bản sắc, chất lượng cao, có sức hấp dẫn đối với du khách trong nước và quốc tế; trung tâm thương mại, dịch vụ và trung tâm chăm sóc sức khỏe, điều dưỡng ứng dụng công nghệ cao ở tầm cỡ khu vực và quốc tế; trung tâm chính trị - văn hóa; một không gian

sống có chất lượng và gắn bó của người dân trên đảo; quản lý phát triển đô thị theo hướng tăng trưởng xanh, thông minh, tiết kiệm năng lượng và thích ứng với biến đổi khí hậu, tạo nguồn lực cho đầu tư phát triển.

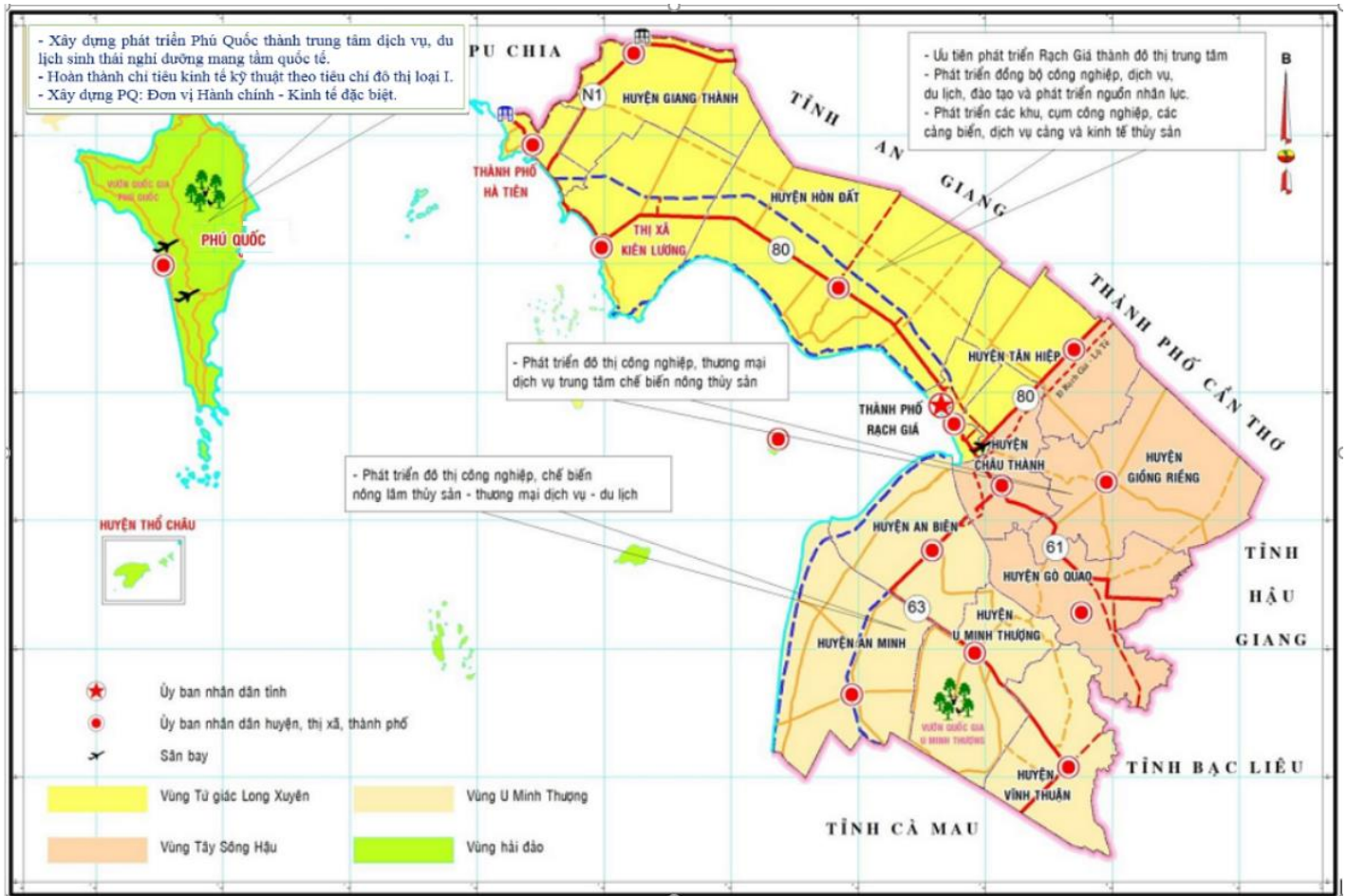
- Phát triển kinh tế – xã hội thành phố Phú Quốc trên cơ sở huy động mạnh các nguồn lực, khai thác có hiệu quả các tiềm năng, thế mạnh, đảm bảo kinh tế phát triển nhanh, bền vững và có chiều sâu. Ưu tiên đầu tư, phát triển ngành công nghiệp giải trí, nghỉ dưỡng; dịch vụ tài chính, ngân hàng và phát triển kinh tế biển. Tập trung xây dựng, hoàn thiện kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại nhằm xây dựng thành phố Phú Quốc trở thành trung tâm du lịch nghỉ dưỡng, trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm giải trí cao cấp, trung tâm công nghệ, trung tâm tài chính, giao thương lớn và hiện đại của cả nước, trong khu vực và quốc tế.

- Phát triển kinh tế - xã hội của Phú Quốc cần phải gắn kết với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Kiên Giang, với thành phố Hồ Chí Minh, vùng Đồng Bằng Sông Cửu Long và quy hoạch phát triển du lịch của cả nước; trong mối quan hệ với khu vực Đông Nam Á, Châu Á và thế giới. Tiếp tục đầu tư phát triển du lịch thành ngành kinh tế mũi nhọn, liên kết du lịch của Phú Quốc với các vùng trong và ngoài nước; đa dạng hoá sản phẩm du lịch, xây dựng thương hiệu sản phẩm du lịch đặc trưng; gắn phát triển du lịch với bảo vệ, tôn tạo các di tích lịch sử - văn hoá, bảo vệ môi trường và các hệ sinh thái đặc thù.

- Phát triển hài hòa giữa kinh tế, xã hội, môi trường và quốc phòng an ninh; tạo bước đột phá trong phát triển cơ sở hạ tầng (nhất là hạ tầng giao thông) thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; gắn kết giữa phát triển kinh tế với nâng cao chất lượng cuộc sống, văn minh đô thị, phát triển y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao, củng cố và phát triển tiềm lực quốc phòng cho vùng Tây - Nam tổ quốc.

- Từng bước phát triển đa dạng hoá các loại hình dịch vụ, trước hết là dịch vụ tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, y tế, thông tin, hàng không, hàng hải, hội chợ, thương mại, nhà ở, văn phòng, hội nghị, biểu diễn văn hoá nghệ thuật,... Tập trung phát triển các ngành, lĩnh vực mang lại giá gia tăng cao, có hàm lượng khoa học công nghệ cao, sử dụng lao động trình độ cao.

- Phát triển hài hòa, đồng bộ giữa xây dựng mới và cải tạo chỉnh trang đô thị; giữa phát triển không gian đô thị và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bảo vệ môi trường. Xây dựng Phú Quốc thành đô thị văn minh, giàu đẹp.



Hình 07: Định hướng không gian phát triển kinh tế - xã hội đến năm 2030 thành phố Phú Quốc – tỉnh Kiên Giang.

2. Quan điểm sử dụng đất

- Đất đai là nguồn tài nguyên quý giá, là nguồn lực để phát triển kinh tế - xã hội; phương án sử dụng đất phải đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bền vững; tăng giá trị kinh tế, tài chính đất đai đem lại hiệu quả sử dụng đất cao nhất, vừa đáp ứng mục tiêu trước mắt và mục tiêu lâu dài cho phát triển kinh tế - xã hội; đảm bảo quốc phòng, an ninh, thích ứng với biến đổi khí hậu và bảo vệ môi trường.

- Bố trí sử dụng đất không chỉ đáp ứng nhu cầu phát triển trong giai đoạn trước mắt (từ nay đến năm 2030), mà phải tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển lâu dài; đáp ứng mục tiêu xây dựng, phát triển thành phố đảo Phú Quốc trở thành Đặc khu Phú Quốc của tỉnh Kiên Giang và là Khu kinh tế đặc biệt

của cả nước trong tương lai. Đặc biệt bố trí quỹ đất xây dựng các công trình, dự án trọng điểm phục vụ hội nghị APEC 2027 trong giai đoạn tới. Đây là cơ hội đặc biệt để giúp Phú Quốc trở thành tâm điểm của thế giới, khẳng định vị thế của một trong những “thiên đường du lịch”, là điểm đến đẹp và hấp dẫn nhất hành tinh; từ đó tạo ra động lực chưa từng có để Phú Quốc phát triển.

- Sử dụng đất tiết kiệm, thiết thực, hợp lý, hạn chế tối đa tình trạng đầu cơ đất đai làm giảm hiệu quả sử dụng đất và phân tán nguồn lực đầu tư. Ưu tiên đất đai cho xây dựng các khu du lịch, các trung tâm dịch vụ, thương mại, cơ sở hạ tầng mà đặc biệt là giao thông đối ngoại (hàng không, hàng hải), các tuyến đường trục của thành phố, đường vòng quanh đảo, các khu dân cư mới gắn với phát triển du lịch và đô thị, các khu vực bảo tồn.

- Trong sử dụng đất cho xây dựng ở các khu vực phát triển du lịch, dịch vụ - thương mại và đô thị, cần phát huy cao lợi thế về giá trị đất đai vào phát triển cơ sở hạ tầng, thu hút đầu tư, kết hợp hài hoà giữa phát triển với bảo tồn, tôn tạo.

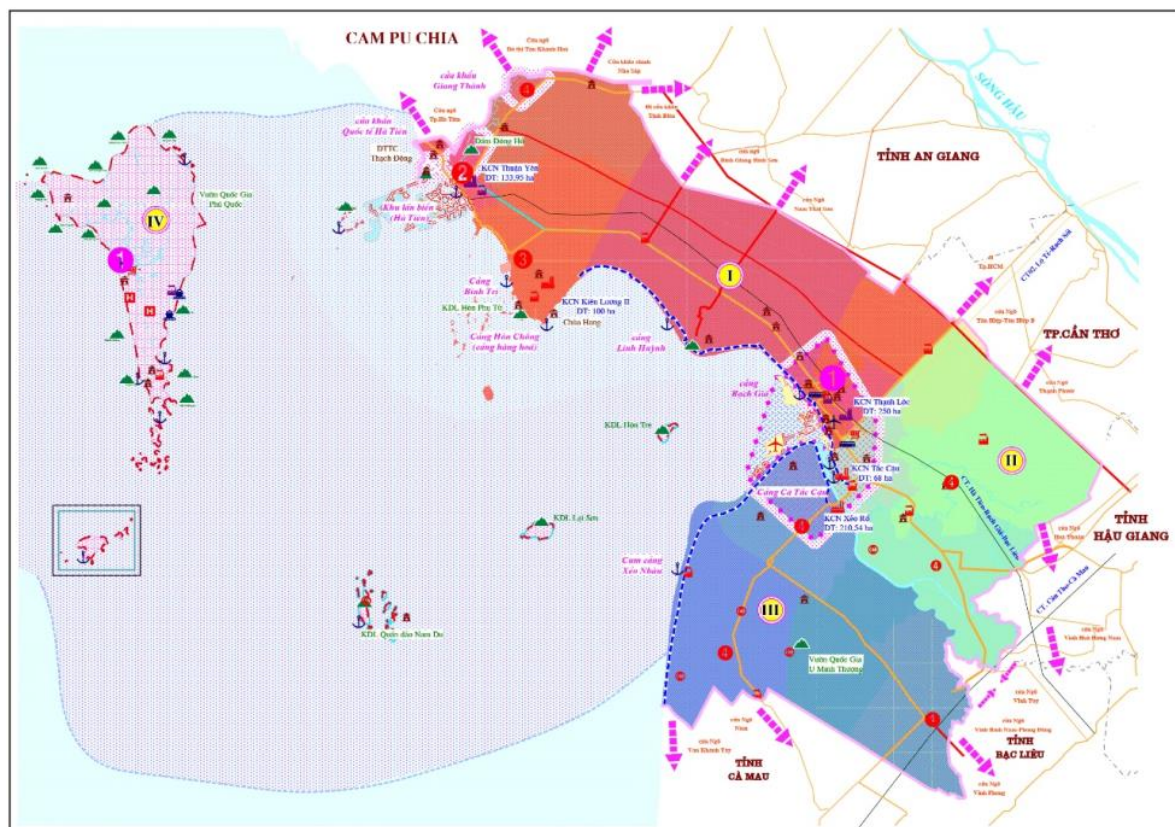
- Trong sử dụng đất nông nghiệp, cần tập trung cho chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất, ứng dụng công nghệ cao vào sản xuất, tăng năng suất và chất lượng sản phẩm, nâng cao thu nhập cho nông dân. Sản xuất nông nghiệp phải tạo môi trường sinh thái cho phát triển du lịch, đồng thời ngành du lịch tiêu thụ sản phẩm đầu ra của ngành nông nghiệp, nông nghiệp và du lịch gắn kết chặt chẽ với nhau trong quá trình phát triển. Trong sử dụng đất lâm nghiệp cần kết hợp hài hoà giữa chức năng phòng hộ với phát huy hiệu quả về kinh tế, nâng cao giá trị sinh thái rừng phục vụ cho phát triển du lịch một cách bền vững.

3. Định hướng phát triển không gian vùng

Sự phân hóa theo không gian các yếu tố tự nhiên, tài nguyên và sự phát triển không đồng đều đã hình thành nên những đặc thù trong phát triển kinh tế - xã hội của từng tiểu vùng, đòi hỏi phải có những tác động hợp lý để giúp từng tiểu vùng phát huy thế mạnh, khắc phục các hạn chế để sử dụng hợp lý quỹ đất. Theo định hướng trong quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (theo Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ), thành phố Phú Quốc thuộc Vùng hải đảo (Khu vực kinh tế biển đảo).

Việc hình thành các vùng liên huyện nhằm khai thác có hiệu quả các tiềm năng, lợi thế của từng tiểu vùng trên đất liền (vùng kinh tế nội địa), khu vực

hải đảo (vùng kinh tế biển đảo); đảm bảo tính liên kết chặt chẽ giữa các vùng liên huyện, cùng xây dựng mục tiêu, tầm nhìn dài hạn của tỉnh. Vùng hải đảo là cửa ngõ giao thương quốc tế quan trọng, là cực tăng trưởng của Đồng Bằng Sông Cửu Long, trung tâm du lịch tầm quốc gia và quốc tế; Vùng có vai trò kết nối các vịnh Thuận Yên, Cây Dương và Rạch Giá; phát triển đô thị trên biển các quần đảo Thổ Chu, An Thới, Nam Du, Hòn Tre, Kiên Hải và các khu vực lấn biển, để hình thành vịnh kín.



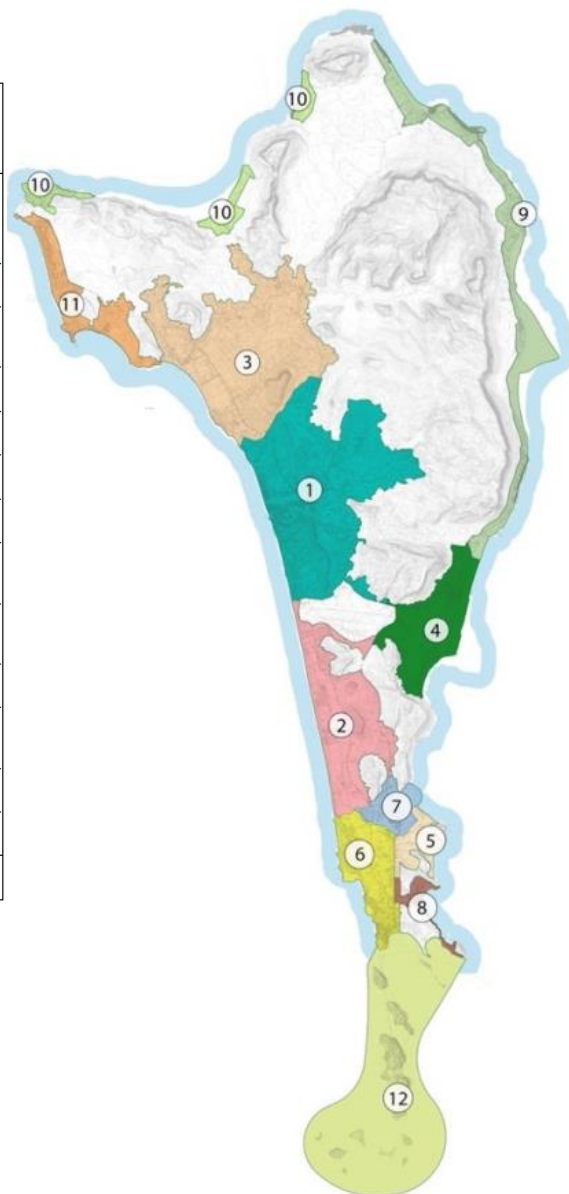
Hình 08: Định hướng không gian phát vùng tỉnh Kiên Giang

4. Định hướng phân vùng phát triển thành phố Phú Quốc trong kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất

Theo Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ); Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 (Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ), định hướng không gian phát triển của thành phố Phú Quốc được chia làm 13 khu, bao gồm:

**Bảng 10: Phân vùng phát triển sử dụng đất
thành phố Phú Quốc - tỉnh Kiên Giang**

SỐ TT	PHÂN KHU CHỨC NĂNG	ĐỊA ĐIỂM	DIỆN TÍCH (Ha)
1	Phân khu 1: Khu vực Dương Đông	Dương Đông, Cửa Dương, Dương Tơ	6.192
2	Phân khu 2: Khu vực Bãi Trường	Dương Tơ	2.485
3	Phân khu 3: Khu vực Bãi Ông Lang – Cửa Cạn	Cửa Dương, Cửa Cạn	4.461
4	Phân khu 4: Khu vực Bãi Vòng	Hàm Ninh	2.132
5	Phân khu 5: Khu vực Bãi Sao	An Thới	442
6	Phân khu 6: Khu vực An Thới	An Thới	1.454
7	Phân khu 7: Khu vực Vịnh Đầm	Dương Tơ	482
8	Phân khu 8: Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội	An Thới	187
9	Phân khu 9: Khu vực ven biển phía Đông	Bãi Thơm, Hàm Ninh	2.015
10	Phân khu 10: Khu vực ven biển phía Bắc	Gành Dầu	713
11	Phân khu 11: Khu vực ven biển phía Tây Bắc	Gành Dầu, Cửa Cạn	1.208
12	Phân khu 12: Khu vực quần đảo Nam An Thới	An Thới	738
13	Phân khu 13: Khu vực đảo Thổ Châu	Thổ Châu	1.398
	TỔNG		23.907



Cụ thể phân vùng phát triển như sau:

**(1). Định hướng điều chỉnh quy
hoạch Khu vực Dương Đông**

- Quy mô: 6.192ha, thuộc toàn bộ diện tích phường Dương Đông và một phần diện tích xã Cửa Dương, xã Dương Tơ.

- Tính chất: Trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa, thể dục thể thao thành phố Phú Quốc; trung tâm tài chính, đô thị du lịch hỗn hợp.

- Định hướng phát triển: Phát triển khu trung tâm đô thị du lịch và thương mại tài chính mới, hiện đại tại khu vực sân bay cũ và khu vực ven biển. Cải tạo, hình thành dải không gian công cộng và tuyến phố trung tâm dọc theo sông Dương Đông. Tổ chức không gian đô thị lấy cảnh quan mặt nước trung tâm, giữ lại cấu trúc sông gắn với cảnh quan cây xanh và đô thị ven sông, bổ sung mặt nước, công viên và không gian công cộng cho các phân khu đô thị kết nối với hệ thống mặt nước chính này.

- Điều chỉnh, bổ sung: dự án Đường bộ ven biển phía Tây đảo Phú Quốc (24ha), Hồ nước Dương Đông 2 (25ha), Nhà máy nước Dương Đông,...

(2). Định hướng điều chỉnh quy hoạch Khu vực Bãi Trường

- Quy mô: 2.485ha, thuộc ranh giới hành chính xã Dương Tơ.

- Tính chất: Là khu đô thị - du lịch hỗn hợp chính, trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, dịch vụ công cộng.

- Định hướng phát triển: Tổ chức dải công viên, quảng trường công cộng ven biển và các trục cảnh quan, không gian công cộng kết nối khu vực ven biển và khu vực núi phía Đông. Tổ chức không gian mặt nước trên cơ sở cải tạo, khai thác các khu vực địa hình trũng, phát huy hệ thống khu vực trũng và suối hiện trạng, tạo thành chuỗi hồ cảnh quan xen kẽ trong các khu đô thị, đồng thời đóng vai trò điều hòa, hỗ trợ thoát nước. Phát triển các khu đô thị du lịch hỗn hợp, khu tái định cư, khu trung tâm thể dục thể thao.

- Điều chỉnh, bổ sung: dự án Khu tái định cư Hồ Suối Lớn 29,08ha, mở rộng đường tỉnh ĐT. 975 (24,60ha),... Ngoài ra, đầu tư nâng cấp, mở rộng Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc từ 848ha lên đến 1.050ha (giáp khu vực Bãi Trường) phục vụ cho hội nghị APEC.

(3). Định hướng điều chỉnh quy hoạch Khu vực Bãi Ông Lang – Cửa Cạn

- Quy mô: 4.461ha, thuộc phạm vi xã Cửa Cạn và Cửa Dương.

- Tính chất: Là khu đô thị - du lịch hỗn hợp chính phía Bắc của thành phố, trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch, trung tâm giáo dục chuyên nghiệp và công nghệ cao; Khu đô thị sinh thái kết hợp sân golf và khu tái định cư.

- Định hướng phát triển: Tổ chức không gian quản trường và dải công viên công cộng ven biển. Phát triển mới khu đô thị khoa học Cửa Cạn với cấu trúc mở, sử dụng hỗn hợp, đa chức năng. Cải tạo, nâng cấp khu dân cư hiện hữu, bổ sung các chức năng xây dựng mới.

- Điều chỉnh, bổ sung: dự án Khu tái định cư Cửa Cạn (24,ha), Khu tái định cư Đồng Cây Sao (49ha), Hồ chứa nước Cửa Cạn (140ha), Khu sân golf thuộc khu vực Đồng Cây Sao ...

(4). Định hướng điều chỉnh quy hoạch Khu vực Bãi Vòng

- Quy mô: 2.132ha, thuộc khu vực phía Nam xã Hàm Ninh.

- Tính chất: Là Khu đô thị phía Đông sân bay gồm chức năng dịch vụ du lịch hỗn hợp, khu đô thị sinh thái kết hợp sân golf, bảo tồn phát huy giá trị khu dân cư làng chài ven biển.

- Định hướng phát triển: Phát triển khu đô thị du lịch hỗn hợp khai thác hiệu quả không gian ven biển. Phát triển cụm công nghiệp, cụm phi thuế quan gắn kết với sân bay quốc tế Phú Quốc và cảng biển Bãi Vòng. Phát triển khu đô thị sinh thái mật độ thấp gắn với sân golf. Phát triển du lịch gắn với các hoạt động thể thao ven biển.

- Điều chỉnh, bổ sung: dự án Đầu tư xây dựng đại lộ Đông – Tây đảo Phú Quốc (72ha), Đường bộ ven biển phía Đông đảo Phú Quốc (161,70ha), Khu tái định cư Hàm Ninh (mở rộng 53,98ha),...

(5). Định hướng điều chỉnh quy hoạch Khu vực Bãi Sao

- Quy mô: 442ha, thuộc phường An Thới.

- Tính chất: Là khu đô thị du lịch hỗn hợp với cấu trúc mở, khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp, thể thao biển.

- Định hướng phát triển: Quy hoạch xây dựng trung tâm đô thị gắn với công viên, quảng trường và không gian mở công cộng ven hệ thống rạch, khuyến khích tổ chức khu đô thị gắn với cấu trúc nước, thuận lợi cho thuyền và cano tiếp cận. Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư tập trung hiện hữu.

- Điều chỉnh, bổ sung: chuyển mục đích đất rừng phòng hộ thực hiện dự án Khu Laveranda Villa (1,94ha), Khu du lịch phức hợp Bãi Sao (1,84ha), Khu Laveranda Bãi Sao Resort (26,71ha), Khu du lịch Bãi Sao (10,84ha),...

(6). Định hướng điều chỉnh quy hoạch Khu vực An Thới

- Quy mô: 1.454ha, thuộc phường An Thới.

- Tính chất: Là đô thị chức năng du lịch hỗn hợp, khu đô thị cảng, thương mại, dịch vụ du lịch; không gian bảo tồn, gìn giữ các giá trị văn hóa, lịch sử và truyền thống cách mạng.

- Định hướng phát triển: Quản lý, bảo vệ, phát huy giá trị Di tích lịch sử quốc gia đặc biệt Trại giam Phú Quốc thực hiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa. Khai thác không gian mặt nước biển, cải tạo bãi Đất Đỏ và Bãi xếp thành bãi tắm gắn với công viên - quảng trường công cộng; tổ chức quảng trường trung tâm và các khu vực kết nối giữa công viên và bãi tắm với đường cơ giới. Tổ chức các khu trung tâm đô thị trên cơ sở lựa chọn các quỹ

đất tiếp giáp với không gian cây xanh mặt nước, thuận lợi về giao thông và khả năng tiếp cận của người dân. Tổ chức khu đô thị dịch vụ cửa ngõ (khu vực ga đi cáp treo). Duy trì, cải tạo, chỉnh trang một số khu dân cư hiện trạng có mật độ tương đối tập trung, xác định khu tái định cư phục vụ cho dự án cải tạo, mở rộng cảng và nâng cấp hạ tầng.

- Điều chỉnh, bổ sung: dự án Khu tái định cư An Thới (23,87ha), xây dựng kè và san lấp mặt bằng xây dựng Trung tâm tổ chức hội nghị APEC và các công trình chức năng (57ha), Khu đô thị hỗn hợp Bãi Đất đỏ (88,5ha), Khu đô thị hỗn hợp du lịch núi Ông Quán (22ha), Cảng biển quốc tế An Thới (100ha), Dự án Đại lộ APEC (20,40ha),...

(7). Định hướng điều chỉnh quy hoạch Khu vực Vịnh Đầm

- Quy mô: 482ha, thuộc xã Dương Tơ.

- Tính chất: Là khu đô thị du lịch hỗn hợp, giải trí du lịch biển; khu tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ hậu cần cảng.

- Định hướng phát triển: Phát triển khu đô thị gắn hỗ trợ khu cảng - thương mại dịch vụ tổng hợp. Trong khu vực cảng nghiên cứu bổ sung bố trí quỹ đất nhà ở công nhân, hệ thống hạ tầng xã hội phục vụ cho khu cảng, quy hoạch các tuyến đường tiếp cận thuận lợi với khu cảng. Nghiên cứu khả năng phát triển, xây dựng trên biển, kết nối với không gian khu vực Vịnh Đầm.

- Điều chỉnh, bổ sung: dự án Nhà máy xử lý chất thải rắn sinh hoạt An Thới (4,20ha), Khu tái định cư Suối Lớn (mở rộng 43ha), Khu nhà ở gia đình Suối Lớn - Bộ tư lệnh Vùng 5 Hải quân (12,28ha), Khu nhà ở cán bộ, công chức vùng cảnh sát biển 4 (4,29ha),...

(8). Định hướng điều chỉnh quy hoạch Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội

- Quy mô: 187ha, thuộc phường An Thới.

- Tính chất: Là khu dịch vụ du lịch, khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp, thể thao biển.

- Định hướng phát triển: Không gian ven biển được tổ chức hệ thống công viên gắn với bãi tắm công cộng, bảo đảm tuyến đường kết nối xuống khu vực công viên ven biển. Không xây dựng công, hàng rào đóng kín với khu vực này.

- Điều chỉnh, bổ sung: dự án Khu đất quốc phòng (42,9ha); chuyển mục đích đất rừng phòng hộ sang Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort (1,38ha),...

(9). Định hướng điều chỉnh quy hoạch Khu vực ven biển phía Đông

- Quy mô: 2.105ha, thuộc xã Bãi Thơm.

- Tính chất: Là khu dịch vụ du lịch, khu đô thị - du lịch hỗn hợp, khu nghỉ dưỡng sinh thái, khu giải trí thể thao biển, sân golf.

- Định hướng phát triển: Phát triển các khu dịch vụ du lịch, bảo đảm không gian kết nối với các quảng trường công cộng ven biển. Phát triển một số khu vực theo hướng khu đô thị du lịch hỗn hợp. Cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp chuỗi không gian xây dựng hiện hữu.

- Điều chỉnh, bổ sung: Chuyển mục đích đất rừng đặc dụng thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng phức hợp ENCLAVE Phú Quốc (196,22ha); Quy hoạch khu tái định cư Bãi Thơm (18,30ha), Khu du lịch Bãi Dương (173ha), Khu trung tâm xã (66ha),...

(10). Định hướng điều chỉnh quy hoạch Khu vực ven biển phía Bắc

- Quy mô: 713ha, thuộc xã Gành Dầu.

- Tính chất: Là khu đô thị du lịch hỗn hợp; khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp, kết hợp tham quan rừng; tham quan làng nghề, khu bảo tồn sinh vật biển.

- Định hướng phát triển: Duy trì, cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng tại khu vực trung tâm xã Gành Dầu. Xây dựng các khu du lịch, khu đô thị du lịch hỗn hợp đáp ứng nhu cầu phát triển tại khu vực Rạch Vẹm, Rạch Tràm để phát huy giá trị đặc trưng và bản sắc đô thị biển đảo.

- Điều chỉnh, bổ sung: Chuyển mục đích đất rừng đặc dụng thực hiện dự án Khu tái định cư Gành Dầu (10,62ha), Khu du lịch sinh thái (khu vực Đảo Lam Ngọc 8,19ha), Khu du lịch sinh thái và dân cư Rạch Tràm (174ha), Khu du lịch và dân cư Rạch Vẹm (310ha),...

(11). Định hướng điều chỉnh quy hoạch Khu vực ven biển phía Tây Bắc

- Quy mô: 1.208ha, thuộc xã Gành Dầu và xã Cửa Cạn.

- Tính chất: Là khu dịch vụ du lịch; khu nghỉ dưỡng cao cấp, giải trí sân golf có casino gắn với các khu resort, thể thao biển, tham quan làng nghề...

- Định hướng phát triển: Phát triển khu du lịch, các công trình nghỉ dưỡng cao cấp, dịch vụ du lịch chất lượng cao và vui chơi giải trí tổng hợp, sân golf có casino gắn với khu thể thao biển tại Bãi Dài, Bãi Vũng Bầu. Cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp các khu dân cư hiện hữu và bổ sung chức năng mới tại vị trí đối diện với khu du lịch Vũng Bầu để hỗ trợ phát triển khu du lịch.

- Điều chỉnh, bổ sung: dự án Sân golf tại khu vực Bãi Vũng Bầu (65ha), khu hợp tác biên phòng Tây Nam Bộ (4,37ha); chuyển mục đích đất rừng đặc dụng sang quy hoạch Khu du lịch sinh thái Green Hill (76ha), Khu du lịch sinh thái Đoàn Ánh Dương (16,79ha)...

(12). Định hướng điều chỉnh quy hoạch Khu vực quần đảo Nam An Thới

- Quy mô: 738ha, bao gồm toàn bộ các đảo phía Nam An Thới thuộc phường An Thới.

- Tính chất: Là khu dịch vụ du lịch, khai thác tổ chức các hoạt động tham quan, ngắm cảnh, bảo tồn môi trường biển; vui chơi, giải trí biển.

- Định hướng phát triển: Phát triển quần đảo Nam An Thới thành không gian dịch vụ du lịch, khai thác tổ chức các hoạt động tham quan, ngắm cảnh,... để bổ sung thêm các sản phẩm du lịch đặc sắc. Nâng cấp, cải tạo một số khu vực dân cư hiện hữu; tổ chức các dịch vụ du lịch cộng đồng, điểm dừng chân trên biển của tuyến du lịch ngắm cảnh.

- Điều chỉnh, bổ sung: dự án Cáp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm - Phú Quốc (310ha), Khu du lịch sinh thái Hòn Rỏi (8,80ha),...

(13). Định hướng điều chỉnh quy hoạch Khu vực đảo Thổ Châu

- Quy mô: 1.398ha, thuộc xã Thổ Châu.

- Tính chất: Là trung tâm xã theo tiêu chí nông thôn mới, có vị trí đặc biệt quan trọng về quốc phòng - an ninh, về lâu dài trở thành trung tâm Đặc khu Thổ Châu trong trường hợp chia tách đơn vị hành chính cấp.

- Định hướng phát triển: Cải tạo, chỉnh trang khu vực trung tâm xã. Xây dựng điểm dân cư trung tâm tại ấp Bãi Ngự. Bổ sung các hoạt động dịch vụ du lịch nhằm khai thác các tài nguyên thiên nhiên sẵn có của Thỏ Châu, thu hút khách du lịch đến và lưu trú dài ngày. Quy hoạch hệ thống công trình công cộng phục vụ cho người dân trên đảo, nâng cấp mở rộng trụ sở các cơ quan hành chính, đáp ứng các tiêu chí cho việc nâng cấp thành đơn vị hành chính mới trong tương lai.

- Điều chỉnh, bổ sung: Xây dựng trạm Ra đa đảo Thỏ Chu (4ha), Hồ chứa nước Thỏ Châu (5ha),...

II. PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội

1.1. Chỉ tiêu tăng trưởng kinh tế - xã hội

Theo Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ); Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 (Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ), trong đó đẩy nhanh tốc độ xây dựng đô thị phù hợp với không gian phát triển chung của vùng, hoàn thiện các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo tiêu chí đô thị loại I, tạo nền tảng để phát triển thành phố Phú Quốc trở thành trung tâm du lịch nghỉ dưỡng, trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm giải trí cao cấp, trung tâm công nghệ, trung tâm tài chính, giao thương lớn và hiện đại của cả nước, trong khu vực và quốc tế. Trong đó, xác định các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội đến năm 2030 như sau:

- Tốc độ tăng trưởng giá trị sản xuất (khu vực I, II) bình quân mỗi năm đạt 8,5-9,5%. Trong đó, giá trị sản xuất ngành nông - lâm - ngư nghiệp tăng 3,0-3,5%/năm; giá trị sản xuất ngành công nghiệp - xây dựng tăng 9,5-10,5%/năm; tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tăng 18,0-19,0%/năm.

- Thu ngân sách tăng bình quân 11-12%/năm, chi ngân sách tăng bình quân 2-3%/năm. Tổng vốn đầu tư toàn xã hội tăng bình quân 10,5-11,0%.

- Giữ tỷ lệ tăng dân số tự nhiên dưới 1,0%; giảm tỷ lệ hộ nghèo còn dưới 1,0%; phân đầu tỷ lệ hộ sử dụng điện lưới quốc gia đạt 100%; tỷ lệ hộ sử dụng

nước hợp vệ sinh đạt trên 97%; tỷ lệ nhân dân tham gia bảo hiểm y tế đạt 100%.

- Phân đầu huy động trẻ dưới 5 tuổi đến trường trên 95%, học sinh từ 6-14 tuổi đến trường đạt trên 99,9%/năm.

- Phân đầu đến năm 2030, có 80% đường nội ô đô thị và đường giao thông nông thôn được bê tông hoặc nhựa hoá; có 100% xã đạt tiêu chí nông thôn mới.

- Tỷ lệ lao động qua đào tạo trên 70%, trong đó tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ đạt trên 50%; giải quyết việc làm từ 4.000-4.500 lao động/năm.

- Tỷ lệ xã có trạm y tế đạt 100%; tỷ lệ trạm y tế xã có bác sỹ đạt 100% và duy trì 100% xã đạt chuẩn quốc gia về y tế.

- Các khu đô thị mới, khu dân cư tập trung, khu du lịch nghỉ dưỡng có hệ thống xử lý nước thải tập trung đạt tiêu chuẩn.

- Có trên 90% chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại và 100% rác thải y tế được xử lý đạt tiêu chuẩn.

1.2. Chỉ tiêu về dân số, lao động

Theo Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, dự báo đến năm 2030 dân số toàn đô thị khoảng 400.000 người, gồm dân số chính thức khoảng 255.000 người và các thành phần dân số khác 145.000 người như: khách du lịch, lao động,... Lao động làm việc trong nền kinh tế khoảng 230.000 người. Tổng lao động đang làm việc trong các ngành kinh tế 218.000 người, trong đó: lao động nông - lâm nghiệp - thủy sản 12.000 người, lao động công nghiệp – xây dựng 13.000 người và lao động thương mại - dịch vụ - du lịch 193.000 người.

Mở rộng đào tạo nghề nghiệp và chuyên môn nghiệp vụ cho người lao động nhằm nâng tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt trên 70%, trong đó tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ đạt trên 50-55%; giải quyết việc làm từ 4.000-4.500 lao động/năm.

1.3. Chỉ tiêu quy hoạch phát triển các ngành kinh tế

1.3.1. Khu vực kinh tế nông nghiệp

- *Định hướng phát triển:* Phát triển nông nghiệp ở Phú Quốc theo hướng phát huy lợi thế của từng địa bàn gắn với nâng cao hiệu quả phát triển sản xuất nông nghiệp thủy sản theo hướng tạo giá trị gia tăng cao và phát triển bền vững; đa dạng hóa các loại hình sử dụng đất theo hướng ứng dụng công nghệ cao, phát triển nông nghiệp hữu cơ, nâng cao chất lượng và sức cạnh tranh cho nông thủy sản.

Phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, nông nghiệp đô thị với các mô hình sử dụng ít đất, sản xuất ra các sản phẩm nông nghiệp sạch, đảm bảo an toàn vệ sinh thực phẩm, tạo giá trị gia tăng cao và phát triển bền vững; nâng cao thu nhập cho người sản xuất; cung cấp lượng thực phẩm tươi cho người dân nội thị và khách du lịch. Sản xuất nông nghiệp ở Phú Quốc giữ vai trò quan trọng là tạo vành đai xanh, bảo vệ hệ sinh thái đô thị, tạo cảnh quan đẹp phục vụ phát triển du lịch.

Khai thác và sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên đất, mặt nước biển nuôi trồng các loại thủy đặc sản kết hợp phục vụ tham quan, du lịch; một mặt làm tăng giá trị sản xuất, tạo thêm việc làm, nâng cao thu nhập và đời sống cho người dân vùng ven biển; mặt khác có thể làm giảm áp lực cho nghề khai thác thủy sản, đặc biệt là các nghề khai thác xâm hại nguồn lợi ven bờ.

Bảo vệ và phát triển rừng phải dựa trên nền tảng quản lý và sử dụng bền vững tài nguyên rừng, bảo đảm môi trường, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học, bảo tồn nguồn gen quý hiếm, giữ cảnh quan và duy trì nguồn nước ngọt phục vụ cho du lịch sinh thái, thực hiện hiệu quả chức năng phòng hộ, đặc dụng, giảm nhẹ thiên tai, chống xói mòn, giữ nguồn nước.

- *Mục tiêu phát triển:* Phấn đấu đến năm 2030, tốc độ tăng trưởng giá trị sản xuất ngành nông nghiệp (Theo giá so sánh năm 2010) đạt 3-4%/năm, trong đó tốc độ tăng trưởng nông - lâm nghiệp 1-2%, thủy sản tăng 3,5-4%/năm.

Giá trị sản xuất (GTSX) trồng trọt trên 1,0ha canh tác đạt 140-150 triệu đồng và GTSX nông nghiệp/lao động nông nghiệp đạt 300-350 triệu đồng; giá trị sản phẩm thu được trên 1,0ha mặt nước nuôi trồng thủy sản đạt 80-100 triệu đồng.

- *Dự báo nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp*: Theo định hướng phân vùng phát triển không gian thành phố đảo Phú Quốc đến năm 2030 theo Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ) và Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 (tại Quyết định 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ); dự báo nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Phú Quốc như sau:

+ **Đất sản xuất nông nghiệp**: Phát triển sản xuất nông nghiệp xanh là yêu cầu tất yếu để sản xuất nông nghiệp bền vững; sản xuất hàng hóa lớn có năng suất, chất lượng và hiệu quả cao. Dự báo đến năm 2030, đất sản xuất nông nghiệp vẫn duy trì quy mô khoảng 5.500-6.000ha. Trong đó: diện tích đất trồng cây hàng năm (rau, hoa, cây cảnh) khoảng 18-20ha; diện tích đất trồng cây lâu năm khoảng 5.000-5.500ha (hồ tiêu: 500-550ha, dừa: 700-1.000ha, cây ăn quả các loại 1.000-1.500ha, còn lại là diện tích trồng cây lâu năm khác).

+ **Đất lâm nghiệp**: Khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên rừng, từ trồng rừng đến khai thác chế biến và phát triển du lịch sinh thái. Bảo vệ nghiêm ngặt kết hợp với phát triển rừng đặc dụng ở khu vực Vườn quốc gia Phú Quốc, duy trì và ổn định diện tích rừng phòng hộ, đồng thời tiến hành trồng rừng trên diện tích đất trống trong lâm nghiệp chưa có rừng nhằm bảo vệ môi trường sinh thái, bảo tồn đa dạng sinh học, ứng phó hiệu quả với biến đổi khí hậu – nước biển dâng và giữ vững quốc phòng an ninh vùng biên giới biển – đảo. Dự báo đến năm 2030, thành phố Phú Quốc cần giữ 35.961ha, bao gồm 28.870ha đất rừng đặc dụng và 7.092ha đất rừng phòng hộ (trong đó đất rừng phòng hộ thuộc đảo chính Phú Quốc và Hòn Thơm 5.900ha, đất rừng phòng hộ thuộc đảo Thổ Chu 1.179ha, còn lại đất rừng phòng hộ thuộc các đảo nhỏ rải rác trên địa bàn các xã, phường).

+ **Đất nuôi trồng thủy sản**: Phú Quốc là thành phố đảo, ít có lợi thế về nuôi trồng thủy sản nước ngọt nên phát triển thủy sản ở Phú Quốc chủ yếu sử dụng mặt nước biển nuôi trồng các loại thủy đặc sản kết hợp phục vụ tham quan, du lịch với phương châm phát triển thủy sản nhưng không làm ảnh hưởng xấu đến cảnh quan, môi trường sinh thái, không ảnh hưởng đến phát triển du lịch. Dự báo đến năm 2030, diện tích nuôi trồng thủy sản trên địa bàn thành phố Phú Quốc khoảng 2.200-2.300ha; trong đó, diện tích nuôi thủy sản

nước ngọt khoảng 15-20ha, diện tích nuôi mặt nước biển khoảng 2.200-2.250ha.

1.3.2. Khu vực kinh tế công nghiệp

- *Định hướng phát triển:* Phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp trên cơ sở khai thác có hiệu quả nguồn tài nguyên, nguồn nguyên liệu và lợi thế sẵn có của thành phố, ưu tiên phát triển các ngành công nghiệp sạch, giải quyết việc làm và sản xuất hàng hoá phục vụ khách du lịch.

Phát triển công nghiệp hướng vào đa dạng hoá và nâng cao chất lượng sản phẩm nhằm đáp ứng cho nhu cầu khách du lịch, đồng thời chú trọng phát triển các ngành công nghiệp có quy mô vừa và nhỏ, các làng nghề truyền thống,... để nâng cao sức cạnh tranh của sản phẩm trên thị trường, từng bước mở rộng thị trường tiêu thụ trong nước và quốc tế.

Các ngành hàng công nghiệp được phát triển lâu dài ở Phú Quốc là công nghiệp thực phẩm và đồ uống; sản xuất hàng tiêu dùng, chế tác đồ trang sức và đồ lưu niệm; công nghiệp phục vụ vận tải thuỷ và đánh bắt thuỷ sản; chế biến nước mắm đặc sản và hàng đông lạnh.

- *Mục tiêu phát triển:* Phấn đấu tốc độ tăng giá trị sản xuất công nghiệp - xây dựng đến năm 2030 khoảng 9,5-10,5%/năm.

- *Dự báo nhu cầu sử dụng đất cho phát triển công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp:* Theo Quy hoạch công nghiệp (thuộc dự án Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050), trên địa bàn thành phố Phú Quốc sẽ phát triển 02 cụm công nghiệp, bao gồm: Cụm công nghiệp Hàm Ninh 59,16ha (xã Hàm Ninh) và cụm sản xuất nước mắm (khu II) 20,65ha (phường An Thới).

1.3.3. Khu vực kinh tế dịch vụ

- *Định hướng phát triển:* Phát triển tổng hợp các ngành dịch vụ theo hướng đa dạng hoá dịch vụ phục vụ sản xuất, đời sống nhân dân và phát triển du lịch. Phấn đấu trong những năm tới ngành dịch vụ trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, chiếm tỷ trọng cao nhất trong nền kinh tế của thành phố.

+ Ngành thương mại – dịch vụ: Ưu tiên phát triển các ngành dịch vụ có giá trị gia tăng cao như: tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, thông tin, hàng hải, hàng không, thương mại, xuất – nhập khẩu, dịch vụ vận tải, y tế, thể thao và giải trí....

+ Ngành du lịch: Phát triển du lịch Phú Quốc phải gắn liền với phát triển du lịch của tỉnh Kiên Giang và cả nước với quan điểm là phát huy tổng hợp các nguồn lực để xây dựng và phát triển ngành du lịch trở thành ngành kinh tế chủ lực bằng cách đa dạng hoá các loại hình và sản phẩm du lịch, thu hút khách du lịch trong nước và quốc tế, liên kết với du lịch quốc tế và các vùng khác trong nước; phát triển du lịch gắn với giữ gìn và phát huy bản sắc văn hoá dân tộc, bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, môi trường và bảo vệ quốc phòng an ninh.

Trong giai đoạn trước mắt đến năm 2030, tập trung xây dựng đảo Phú Quốc trở thành là trung tâm kinh tế du lịch, dịch vụ du lịch sinh thái biển – đảo đặc sắc, khác biệt của Đông Nam Á và quốc tế. Phú Quốc cần phát triển du lịch theo hướng đa dạng các loại hình và đưa đón khách bằng cả đường bộ, đường thủy và đường hàng không: du lịch tắm biển, nghỉ dưỡng biển gắn với trung tâm thể thao dưới nước (boi lặn, chèo thuyền...), công viên hải dương; du lịch sinh thái (tham quan du ngoạn quanh đảo và các đảo nhỏ; du lịch thể thao (thể thao biển, thể thao núi và du lịch mạo hiểm leo núi); du lịch vui chơi giải trí, đặc biệt là một số hình thức vui chơi giải trí cao cấp và các dịch vụ thu hút nhiều khách du lịch; du lịch mua sắm.

Phát triển đảo Phú Quốc thành vị trí cầu nối trực tiếp với các nước trong khu vực, đẩy nhanh tiến trình hội nhập (trước hết trong lĩnh vực du lịch) xây dựng mối quan hệ hữu nghị láng giềng, hợp tác cùng phát triển với các nước trong khu vực: Khai thác các tuyến du lịch đường biển đến các nước trong vùng vịnh Thái Lan (Campuchia, Thái lan, Malaysia...); khai thác các tuyến du lịch hàng không tới Hà Nội, Tp. Hồ Chí Minh, Bangkok, KualaLumpur, Singapore... và Liên bang Nga; xây dựng các khu du lịch, trung tâm thương mại, trung tâm hội nghị, hội thảo (tại một số khách sạn lớn có trung tâm hội nghị, trung tâm thương mại và ẩm thực).

- *Mục tiêu phát triển*: Phân đầu đến năm 2030 thu hút khoảng 9,5-10 triệu lượt khách du lịch, trong đó khách nước ngoài đạt khoảng 3-4 triệu lượt với khoảng 50-60 ngàn khách sẽ lưu trú thường xuyên tại đảo Phú Quốc.

- *Dự báo nhu cầu sử dụng đất ngành du lịch – dịch vụ*: Phát triển các khu du lịch cao cấp kết hợp vui chơi giải trí chất lượng cao tại Bãi Sao, Bãi Cửa Cạn, Bãi Dài, Bãi Vòng, Bãi Thơm và các khu du lịch sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng tại Bãi Trường, Bãi Khem, Bãi Thơm, Bãi Ông Lang, Bãi Vũng Bàu,

Bãi Rạch Tràm, Gành Dầu, Bãi Rạch Vẹm, Mũi Ông Đội, Bãi Đá Chồng, Suối Đá Bàn, Quần đảo Nam An Thới với tổng quy mô khoảng 5.000-6.000ha.

1.4. Chỉ tiêu phát triển đô thị và các khu dân cư nông thôn

1.4.1. Định hướng không gian phát triển đô thị

Theo Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ); Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 (Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ) định hướng phát triển đô thị Phú Quốc như sau:

a). Mục tiêu phát triển: Xây dựng đảo Phú Quốc phát triển bền vững; hài hòa giữa phát triển kinh tế với bảo tồn di tích lịch sử, văn hóa và bảo vệ môi trường; bảo đảm an ninh, quốc phòng vùng và quốc gia. Bằng các chính sách ưu đãi đặc biệt, vượt trội, đủ sức cạnh tranh quốc tế để xây dựng và phát triển Phú Quốc trở thành trung tâm du lịch – dịch vụ lớn của cả nước và khu vực Đông Nam Á theo mô hình kinh tế mở, hướng ngoại trên cơ sở phù hợp với Hiến pháp và Pháp luật. Đồng thời đảm bảo khả năng đáp ứng nhu cầu phát triển trong trường hợp hình thành Khu hành chính – kinh tế đặc biệt trong tương lai.

b). Tính chất: Phú Quốc là một đơn vị Hành chính – Kinh tế đặc biệt, theo mô hình phát triển kinh tế hướng ngoại, độ mở cao, vận hành theo nguyên tắc thị trường là chính, có cơ chế, chính sách ”đặc biệt” để tạo đột phá, nhất là về kinh tế. Phát triển Phú Quốc với trụ cột chính là công nghiệp giải trí, du lịch, nghỉ dưỡng, dịch vụ tài chính – ngân hàng và phát triển kinh tế biển. Phú Quốc đóng vai trò là đầu mối quan trọng về giao thông vận tải nội vùng và hàng không quốc tế; là trung tâm nghiên cứu khoa học công nghệ chuyên ngành; là trung tâm bảo tồn sự đa dạng sinh học rừng và biển của quốc gia và khu vực; có vị trí đặc biệt về an ninh và quốc phòng.

c). Định hướng mô hình và cấu trúc không gian phát triển: Mô hình phát triển thành phố du lịch sinh thái biển đảo Phú Quốc theo cấu trúc chuỗi tập trung, đa trung tâm.

+ Cấu trúc không gian theo Trung tâm đô thị - du lịch chính tại khu vực phường Dương Đông, An Thới hiện hữu và các trung tâm mới phát triển ở khu vực Cửa Cạn, Bãi Trường.

+ Cấu trúc không gian chuỗi đô thị - du lịch theo trục chính Bắc - Nam An Thới - Cầu Tráng, trục giao thông vòng quanh đảo Bãi Vòng - Bãi Thơm - Rạch Tràm - Rạch Vẹm - Gành Dầu - Cửa Cạn - Dương Đông - Bãi Trường - Bãi Khem kết nối cảng biển quốc tế An Thới, Bãi Đất Đỏ, sân bay quốc tế Dương Tor.

+ Cấu trúc các vùng đô thị - du lịch bao gồm: khu đô thị Cửa Cạn, khu đô thị Dương Đông, khu đô thị An Thới; các vùng du lịch sinh thái: Bắc đảo, du lịch sinh thái Nam đảo, du lịch hỗn hợp Bãi Trường - Bãi Vòng; các làng nghề truyền thống.

+ Cấu trúc vùng cảnh quan, vùng nông nghiệp, vùng không gian mở: không gian rừng cảnh quan vườn quốc gia, rừng phòng hộ, các công viên chuyên đề, vùng không gian mở được bảo vệ và phục hồi hệ sinh thái tự nhiên, tạo không gian cảnh quan thiên nhiên hấp dẫn cho người dân và du khách đến trải nghiệm.

d). Định hướng phát triển đô thị Phú Quốc

- Phát huy các giá trị sinh thái biển, đảo, rừng, núi, văn hóa, lịch sử,... để phát triển du lịch và đô thị đảm bảo sự đặc sắc, hiệu quả, tiết kiệm quỹ đất. Phát triển, mở rộng quỹ đất ra biển nhưng phải bảo vệ môi trường sinh thái.

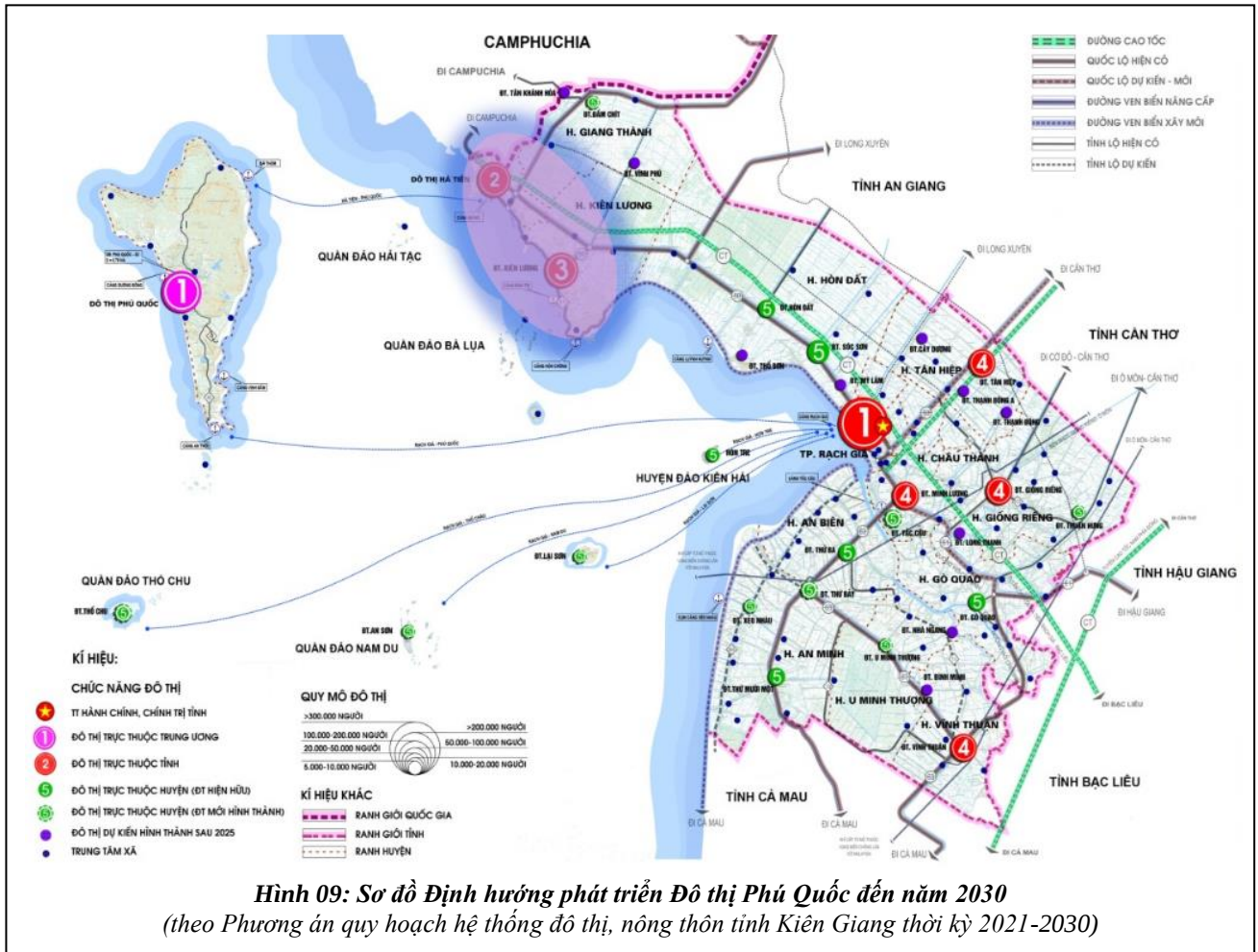
- Xây dựng các hồ cảnh quan kết hợp trữ nước, quy hoạch các không gian mở công cộng ven biển, ven sông, khai thác không gian mặt nước để tạo dựng cấu trúc không gian có bản sắc đặc trưng như hồ Dương Đông, Cửa Cạn, Suối Lớn.

- Ưu tiên phát triển du lịch, dịch vụ dọc theo không gian ven biển và các đảo, đa dạng hóa các sản phẩm du lịch. Phát triển các khu đô thị đa chức năng, khu thương mại (Trung tâm thương mại Dương Đông, An Thới, Bãi Trường...), các khu phi thuế quan. Hạn chế quy mô các khu dịch vụ du lịch tập trung ở mức độ và tỷ lệ phù hợp, đảm bảo phát triển cân bằng, hiệu quả.

- Phát triển du lịch xanh, du lịch bền vững, tạo điều kiện cho cộng đồng dân cư ven biển tham gia du lịch sinh thái cộng đồng. Quy hoạch vùng trồng tiêu gắn với thương hiệu “Hồ tiêu Phú Quốc”, trồng cây ăn trái, rau màu, hoa, cây kiểng,... gắn với du lịch sinh thái. Phát triển các làng chài Hàm Ninh, Rạch Vẹm,..., các vùng nuôi thủy sản ứng dụng công nghệ cao, bảo vệ môi trường biển, đồng thời kết hợp với vùng nông nghiệp thành vùng nguyên liệu tại chỗ phục vụ tiêu thụ công nghiệp chế biến. Đầu tư hạ tầng cụm công

nghiệp Hàm Ninh và cụm sản xuất nước mắm (khu II), di dời các cơ sở sản xuất nước mắm ra khỏi khu dân cư.

- Phát triển giao thông đường bộ, đường thủy, đường hàng không với Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc, Cảng hành khách quốc tế Dương Đông, Cảng quốc tế An Thới, Cảng Vịnh Đầm, mở rộng Cảng Bãi Vòng, xây dựng Cảng tổng hợp mũi Đất Đỏ. Phát triển giao thông công cộng, đáp ứng nhu cầu đi bộ, xe đạp,...



Theo Phương án quy hoạch hệ thống đô thị, nông thôn tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040: Tranh thủ mọi nguồn lực, tập trung đầu tư xây dựng kế cấu hạ tầng giao thông đồng bộ; xây dựng phát triển đô thị biển đảo Phú Quốc theo mô hình khu hành chính - kinh tế đặc biệt để trở thành động lực phát triển của tỉnh và cả nước. Trong giai đoạn 2026-2030 tập trung xây dựng, hoàn thiện các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật theo tiêu chí đô thị loại I đã được công nhận tại Quyết định 199/QĐ-TTg ngày 21/01/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc công nhận thành phố Phú Quốc là đô thị loại I

thuộc tỉnh Kiên Giang. Dự kiến *diện tích đất xây dựng đô thị đến năm 2030 thành phố Phú Quốc khoảng 9.500-10.000ha.*

1.4.2. Chỉ tiêu phát triển các khu dân cư nông thôn

a). *Định hướng phát triển:* Với định hướng thúc đẩy nhanh quá trình đô thị hoá trên địa bàn thành phố, về lâu dài dân cư nông thôn ở Phú Quốc sẽ giảm dần do quá trình đô thị hoá; tỷ lệ dân cư nông thôn và lao động nông nghiệp sẽ dần bị thu hút sang các khu vực đô thị với các ngành dịch vụ, thương mại, du lịch ngày càng phát triển. Do đó, việc bố trí dân cư nông thôn sẽ được tổ chức lại theo định hướng như sau:

- Bố trí dân cư nông thôn tập trung tại các trung tâm cụm xã, là khu vực đã được quy hoạch để thuận lợi cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng.

- Tiếp tục bố trí các tuyến dân cư dọc theo các tuyến lộ giao thông chính gắn với vùng sản xuất nông nghiệp để vừa kết hợp sản xuất vừa phát triển dịch vụ du lịch.

- Các làng chài ven biển sẽ được tổ chức lại theo các cụm dân cư tập trung cạnh các cửa rạch. Các cửa này sẽ được nạo vét và xây dựng các kè chắn sóng đảm bảo cho các tàu thuyền hoạt động quanh năm. Hoạt động của các làng chài sẽ kết hợp thêm các dịch vụ cho khách du lịch như cho mượn thuyền câu, chõ thuê để câu cá, mực.v.v... Các làng chài này cần được xây dựng kết cấu hạ tầng như các khu đô thị để đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường.

b). *Bố trí dân cư nông thôn:* Quy hoạch lại các khu dân cư hiện có, các làng chài ven biển theo hướng tập trung, không kéo dài ven bãi biển nhằm tạo quỹ đất cho phát triển du lịch, bảo vệ môi trường khu dân cư và môi trường bãi biển du lịch.

Ngoài việc bố trí các điểm dân cư nông thôn ở trung tâm xã, dọc các tuyến giao thông chính, trên địa bàn thành phố Phú Quốc còn bố trí quy hoạch các khu dân cư tập trung và khu tái định cư như: khu dân cư Phú Quốc housing, khu dân cư Nam rạch Cửa Cạn; khu dân cư Thung Lũng Tím; Khu dân cư và nhà ở xã hội Cửa Cạn; khu tái định cư Gành Dầu, khu tái định cư Bãi Thom, khu tái định cư Hàm Ninh,...

Như vậy, với định mức sử dụng đất ở nông thôn được quy định tại quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 của UBND tỉnh Kiên Giang, khoảng 400m²/hộ thì nhu cầu đất ở nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân đến

năm 2030 trên địa bàn thành phố Phú Quốc khoảng 400-500ha và đất ở dự án khoảng 1.100-1.200ha.

1.5. Chỉ tiêu khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học

Theo Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ); Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 (Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ) định hướng phát triển khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học trên địa bàn thành phố Phú Quốc như sau:

- *Khu bảo tồn biển*: Theo quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 13/8/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh phạm vi, diện tích các phân khu trong Khu bảo tồn biển Phú Quốc. Trong đó: Khu bảo tồn biển thuộc Vườn quốc gia Phú Quốc có quy mô 40.909,47ha, bao gồm khu vực bảo vệ san hô và khu vực bảo vệ thảm cỏ biển, với 03 phân khu:

+ Phân khu bảo vệ nghiêm ngặt: 7.087,37ha, gồm 02 phân khu: phân khu bảo vệ nghiêm ngặt thảm cỏ biển 6.658,50ha, giới hạn từ phía Nam cảng Đá Chồng đến mũi Cây Sao, cách bờ 0,5km trở ra phía biển 7km; phân khu bảo vệ nghiêm ngặt rạn san hô 428,87ha, giới hạn bởi mốc tọa độ quanh các đảo hòn Vang, hòn Xưởng - hòn Móng Tay – hòn Gầm Ghi, phía Nam hòn Mây Rút trong – hòn Trang, được giới hạn từ bờ đảo ra phía biển từ 100-500m, riêng phía Tây hòn Vang ra phía biển 800m.

+ Phân khu phục hồi sinh thái: 11.537,51ha, gồm 02 phân khu: phân khu phục hồi sinh thái thảm cỏ biển 11.362,83ha (gồm 02 khu vực chính nằm ở phía Đông Bắc và Đông – Đông Nam đảo Phú Quốc); phân khu phục hồi sinh thái rạn san hô 174,68ha (gồm khu vực các hòn đảo thuộc quần đảo Nam An Thới).

+ Phân khu dịch vụ - hành chính: 9.817,02ha, gồm 02 phân khu: phân khu dịch vụ - hành chính thảm cỏ biển 1.212ha ở phía Đông Bắc đảo và phân khu dịch vụ - hành chính rạn san hô 8.605,02ha ở phía Nam đảo Phú Quốc.

+ Ngoài ra thiết lập Vùng đệm: 12.467,57ha, nhằm hạn chế các tác động trực tiếp của các hoạt động kinh tế - xã hội từ bên ngoài vào vùng bảo tồn san hô và thảm cỏ biển.

- *Đa dạng sinh học*: Theo báo cáo của Dự án Bảo tồn và phát triển Khu dự trữ sinh quyển Kiên Giang, tính đa dạng sinh học trên địa bàn thành phố Phú Quốc như sau:

+ Là nơi bảo vệ đa dạng cảnh quan thiên nhiên, trong đó khu vực Phú Quốc thuộc mẫu cảnh quan tiêu biểu thứ hai: là nơi có nhiều sông suối, đặc biệt là các bãi tắm chạy dài dọc bờ biển như Giếng Ngự, Bãi Khem, Bãi Sao, Bãi Vòng, Bãi Thom, Bãi Vừng Bàu, Bãi Cửa Cạn, Bãi Dài tạo nên một quần thể du lịch sinh thái hấp dẫn.

+ Là nơi tập trung nhiều hệ sinh thái rừng nhiệt đới: hệ sinh thái rừng nguyên sinh với ưu thế cây họ Dầu (*Dipterocarpaceae*); hệ sinh thái rừng trên núi đá với ưu thế của loài ổi rừng (*Tretonia mergvensis*) và hoàng đàn (*Dacrydium pierrei*); hệ sinh thái rừng ngập mặn (đước, sú, vẹt, mắm,... đặc biệt là loài cóc đỏ *Lumnitzera rosea* Presl còn sót lại duy nhất ở Việt Nam); hệ sinh thái rú bụi ven biển; hệ sinh thái rạn san hô, cỏ biển.

+ Thực vật Phú Quốc mang nét đặc trưng của vùng hải đảo, nơi tập trung 3 luồng thực vật di cư là hệ thực vật Mã Lai - Indônêxia, Hymalasia - Vân Nam, Quì Châu Trung Quốc và hệ thực vật Ấn Độ - Miến Điện. Thực vật nơi đây phong phú về thành phần loài, nhiều loài quý hiếm, đặc hữu có giá trị cho nghiên cứu khoa học, bảo tồn nguồn gen và kinh tế. Phú Quốc có 529 loài thực vật thuộc 118 họ và 365 chi, trong đó có 8 loài đặc hữu, đặc biệt có 2 loài mới cho khoa học là *Ceremium phuquoensis* Phamh nov sp và loài *Porphyra tanake* Phamh nov sp thuộc họ *Rhydophyceae*. Trong 42 loài được ghi vào sách đỏ, có 11 loài tuyệt chủng hoặc có nguy cơ tuyệt chủng, 20 loài quý hiếm, 8 loài bị đe dọa và 3 loài nguy cấp.

+ Động vật đặc hữu đảo Phú Quốc ngoài chó Phú Quốc (*Canis dingo*), còn có hai phân loài chim là chìa vôi vàng (*Motacilla flava*), và hút mật đỏ (*Aethopyga siparaja*). Tính quý hiếm của động vật đảo Phú Quốc còn thể hiện ở 23 loài ghi trong Sách Đỏ, trong đó loài có nguy cơ tuyệt chủng là rắn hổ mây, vích (*Chenolia mydas*), cá sấu nước ngọt (*Crocodylus siamensis*), đồi mồi (*Eretmochelys imbricata*), chồn bay (*Petaurista petaurita*), vượn má trắng (*Hylopetes lar*), voọc móng trắng (*Presbytis francoisi*), gấu chó (*Helaretos malayanus*).

+ Về mặt khoa học, các nhà khoa học chia ra thành nhiều hệ sinh thái khác nhau ở mỗi khu vực khác nhau. Rạn san hô và các thảm cỏ biển ở vùng

biển Phú Quốc là một hệ sinh thái như vậy. Hệ sinh thái này phân bố ở vùng triều và dưới triều dọc theo bờ biển ở phía Bắc đảo Phú Quốc (từ Rạch Tràm đến Gành Dầu), dọc bờ biển phía Đông đảo (từ Mũi Dương đến Bãi Thơm, Xà Lược, vùng Bãi Bồn, Hàm Ninh, bắc Bãi Vòng, mũi Chùa) và vùng Đông Nam đảo (An Thới). Nơi đây còn đang lưu giữ quần thể Bò biển (Dugong) và chúng đang bị đe dọa bởi sự đánh bắt lấy thịt và buôn bán các bộ phận cơ thể để làm thuốc. Quần thể Dugong ở Phú Quốc có mối quan hệ mật thiết với quần thể Dugong sống ở vùng biển Campuchia. Ngoài ra, khu vực này còn xuất hiện các loài rùa biển quý hiếm trên thế giới như: vích (*Chenolia mydas*), đồi mồi (*Eretmochelys imbricata*), quần đồng (*Lepidochelys olivacea*) và rùa da. Mới đây, một quần thể cá heo Irrawaddy có tên khoa học là *Orcaella brevirostris*, thường được biết đến với một cái tên nổi tiếng khác là cá heo sông, vừa được ghi nhận xuất hiện tại vùng biển quanh quần đảo Bà Lụa, loài này đã được Tổ chức Bảo tồn thiên nhiên thế giới (IUCN) xếp vào bậc sẽ nguy cấp.

Như vậy, theo phương án Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 cho các mục đích bảo tồn đa dạng sinh học: Tổng diện tích đất khu bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học trên địa bàn thành phố Phú Quốc đến năm 2030 là 29.545ha (phần trên đất liền) và 40.909,47ha (phần trên biển thuộc Khu bảo tồn biển Phú Quốc).

2. Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối để xác định các chỉ tiêu sử dụng đất

Trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất các ngành, các lĩnh vực, đối chiếu với chỉ tiêu cấp tỉnh xác định trên địa bàn Phú Quốc (theo Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050), tổng hợp và cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất thành phố Phú Quốc đến năm 2030 như sau:

2.1. Nhu cầu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực

2.1.1. Nhóm đất nông nghiệp

Trong điều kiện quỹ đất ngày càng bị thu hẹp do quá trình phát triển đô thị, dịch vụ, du lịch và xây dựng cơ sở hạ tầng, việc phát triển nông nghiệp ở Phú Quốc cần lựa chọn phát triển các mô hình sản xuất nông nghiệp hữu cơ, sản xuất sạch, ứng dụng công nghệ cao để tăng năng suất, chất lượng sản phẩm và tăng thu nhập cho người sản xuất, phù hợp với điều kiện tự nhiên và tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn trước mắt đến năm 2030 và giai đoạn sau đến năm 2040. Sau khi dự báo chuyển đổi một phần diện tích đất

nông nghiệp sang phi nông nghiệp nhằm phục vụ phát triển công nghiệp, thương mại dịch vụ, du lịch, xây dựng các khu dân cư, khu tái định cư và phát triển hạ tầng. Dự kiến đến năm 2030, đất nông nghiệp thành phố Phú Quốc còn khoảng 42.920,99ha, chiếm 72,84% diện tích tự nhiên và giảm 6.533,61ha so với năm 2024. Cụ thể từng loại đất trong nhóm đất nông nghiệp như sau:

2.1.1.1. Nhu cầu sử dụng đất trồng cây hàng năm khác

Hiện nay, đất trồng cây hàng năm khác (rau, hoa, cây cảnh...) ở Phú Quốc chủ yếu được trồng xem trong các khu dân cư, sản phẩm chủ yếu cung cấp cho nhu cầu tiêu thụ nội thành. Tuy nhiên, trên cơ sở dự báo về nhu cầu tiêu dùng của người dân địa phương, cũng như lượng khách du lịch cư trú trên địa bàn thành phố thì tổng nhu cầu (rau, hoa...) tiêu dùng tại Phú quốc khoảng 70-75 ngàn tấn (năm 2030). Do đó, dự kiến đến năm 2030, thành phố bố trí quy hoạch một số vùng chuyên canh rau, hoa cho các khu vực đô thị, ven khu dân cư và khu du lịch với tổng quy mô khoảng 100-150ha. Trong đó, tập trung ở các xã Cửa Dương, Dương Tơ, Hàm Ninh và Bãi Thơm.

2.1.1.2. Nhu cầu sử dụng đất trồng cây lâu năm

Theo số liệu thống kê năm 2024, thành phố Phú Quốc có 12.301,92ha đất trồng cây lâu năm, chiếm 24,88% diện tích đất nông nghiệp. Trong tương lai, diện tích đất trồng cây lâu năm sẽ là đối tượng chính để chuyển sang đất phi nông nghiệp cho phát triển du lịch, xây dựng cơ sở hạ tầng và các khu dân cư. Vì vậy, đến năm 2030 đất trồng cây lâu năm còn khoảng 6.793,53ha, giảm 5.508,39ha so với hiện trạng năm 2024.

**Bảng 11: Nhu cầu sử dụng đất trồng cây lâu năm đến năm 2030
thành phố Phú Quốc – tỉnh Kiên Giang**

Đơn vị tính: ha

Số TT	Đơn vị hành chính	Hiện trạng năm 2024	Quy hoạch năm 2030	Tăng, giảm (-)
*	Toàn thành phố	12.301,92	6.793,53	-5.508,39
1	Phường Dương Đông	462,50	105,25	-357,25
2	Phường An Thới	1.150,78	339,00	-811,77
3	Xã Cửa Cạn	1.334,67	880,18	-454,49
4	Xã Gành Dầu	270,00	185,08	-84,92
5	Xã Cửa Dương	3.823,37	3.115,68	-707,69
6	Xã Hàm Ninh	1.875,48	546,12	-1.329,36
7	Xã Dương Tơ	2.194,46	1.048,99	-1.145,47
8	Xã Bãi Thơm	1.189,58	572,34	-617,24
9	Xã Thổ Châu	1,07	0,89	-0,19

2.1.1.3. Nhu cầu sử dụng đất rừng đặc dụng

Trong giai đoạn 2026-2030, chủ yếu là thông qua bảo tồn nguyên trạng, tạo ra những môi trường tốt nhất để bảo tồn và phát triển các loài động, thực vật đặc hữu, các hệ sinh thái đặc thù nhằm nâng cao chất lượng rừng và giá trị đa dạng sinh học. Việc phục hồi hệ sinh thái trong khu rừng đặc dụng phải tuyệt đối tôn trọng diễn thế tự nhiên. Biện pháp chủ yếu được áp dụng là khoanh nuôi và tái sinh tự nhiên, hạn chế trồng lại rừng. Việc trồng lại rừng ở rừng đặc dụng chỉ tiến hành đối với phân khu phục hồi sinh thái và cần thực hiện đúng biện pháp kỹ thuật, cơ cấu cây trồng là cây bản địa.

Theo Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 và Quyết định số 794/QĐ-UBND ngày 25/03/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Vườn Quốc gia Phú Quốc. Dự kiến đến năm 2030, thành phố Phú Quốc có 28.871,28ha, giảm 533,86ha so với năm 2024, diện tích giảm chủ yếu chuyển sang xây dựng các công trình giao thông, hồ nước, khu dân cư và du lịch trên địa bàn thành phố. Đất rừng đặc dụng phân bố tập trung chủ yếu trên địa bàn xã Cửa Dương, Bãi Thom, Gành Dầu, Hàm Ninh, Cửa Cạn và Dương Tơ.

2.1.1.4. Nhu cầu sử dụng đất rừng phòng hộ

Theo Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 tiếp tục khôi phục và bảo vệ diện tích rừng phòng hộ nhằm đảm bảo an ninh - quốc phòng, bảo vệ môi trường sinh thái kết hợp với bảo vệ nguồn tài nguyên thủy sản và động vật hoang dã. Đặc biệt chú trọng khôi phục và bảo vệ rừng phòng hộ xung yếu khu vực đảo Thổ Chu, Hòn Thom và khu vực ven biển An Thới. Dự kiến đến năm 2030, thành phố có khoảng 7.104,68ha đất rừng phòng hộ, giảm 619,98ha so với năm 2024, phân bố tập trung trên địa bàn xã Dương Tơ, Cửa Dương, Thổ Châu, Hàm Ninh, phường An Thới và phường Dương Đông.

2.1.1.5. Nhu cầu sử dụng đất nuôi trồng thủy sản

Theo Kế hoạch số 209/KH-UBND ngày 12/11/2021 của UBND tỉnh Kiên Giang về phát triển thủy sản đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 trên địa bàn tỉnh và Đề án phát triển nuôi biển theo hướng bền vững trên địa bàn tỉnh Kiên Giang đến năm 2030. Trong giai đoạn 2026-2030, trên địa bàn thành phố Phú Quốc tập trung phát triển nuôi trồng, khai thác thủy sản theo điều kiện từng vùng sinh thái và thích ứng với biến đổi khí hậu. Đẩy mạnh phát triển nuôi nhuyễn thể trên các bãi triều mặt nước ven biển, nuôi cá lồng bè trên biển ở khu vực ven các đảo lớn.

- Nuôi mặt nước biển: diện tích nuôi khoảng 2.200ha, bao gồm: Diện tích nuôi cá lồng truyền thống khoảng 800ha (với khoảng 800 lồng), nuôi cá lồng công nghệ cao 900ha (với khoảng 700 lồng), nuôi thủy sản khác 500ha (với khoảng 500 lồng, trong đó nuôi ngọc trai khoảng 200 ha). Bố trí nuôi lồng bè ở Rạch Vẹm, xã Gành Dầu; Rạch Tràm, xã Bãi Thơm; phường An Thới; đảo Thổ Chu, xã Thổ Châu; bố trí nuôi trai ngọc tập trung ở xã Dương Tơ; Bố trí nuôi cá lồng công nghệ cao xã Gành Dầu. Phát triển các loại hình nuôi cá lồng bè như: cá mú, cá bớp, cá chim vây vàng, cá chẽm,... nuôi thủy sản khác như: tôm hùm xanh, ghẹ, trai ngọc,.... Ngoài ra, cũng có thể bố trí các đối tượng nuôi nhuyễn thể thích hợp, theo hình thức nuôi lồng bè, giàn (vẹm xanh, hào...) ở những khu vực nuôi thủy sản lồng bè ở vùng hải đảo nhằm cải thiện chất lượng môi trường nước trong các khu nuôi lồng bè.

- Nuôi đất liền: diện tích nuôi khoảng 15-20ha, chủ yếu là người dân tận dụng diện tích ven suối, các ao, hồ nhỏ để nuôi cá nước ngọt, đồng thời kết hợp làm ao trữ nước để tưới cho vườn cây lâu năm. Tập trung chủ yếu ở xã Cửa Cạn, Hàm Ninh, Bãi Thơm,...

Như vậy, đến năm 2030 diện tích đất nuôi trồng thủy sản trên địa bàn thành phố Phú Quốc khoảng 16,45ha, chủ yếu là người dân tận dụng diện tích ven suối, các ao, hồ nhỏ để nuôi cá nước ngọt, đồng thời kết hợp làm ao trữ nước để tưới cho vườn cây lâu năm. Tập trung chủ yếu trên địa bàn các xã Cửa Cạn, Hàm Ninh, Cửa Dương.

2.1.1.6. Nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp khác

Dự kiến đến năm 2030, thành phố Phú Quốc có 25,04ha đất nông nghiệp khác, tăng 18,62ha so với hiện trạng năm 2024. Đây là diện tích đất xây dựng

trang trại, khu nông nghiệp công nghệ cao trên địa bàn thành phố, tập trung ở xã Cửa Dương, Gành Dầu và Hàm Ninh.

2.1.2. Nhóm đất phi nông nghiệp

Tổng diện tích đất phi nông nghiệp đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Phú Quốc là 15.073,06ha, tăng 6.706,46ha so với hiện trạng năm 2024. Diện tích tăng thêm được chuyển từ đất nông nghiệp 6.533,61ha (bao gồm: đất trồng cây lâu năm 5.394,17ha, đất rừng đặc dụng 521,16ha đất rừng phòng hộ 633,09ha) và đất chưa sử dụng 172,85ha. Cụ thể từng chỉ tiêu trong đất phi nông nghiệp như sau:

2.1.2.1. Nhu cầu sử dụng đất ở tại nông thôn

Bố trí dân cư nông thôn tập trung tại các trung tâm cụm xã, trung tâm xã đã được quy hoạch để thuận lợi cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng. Tiếp tục bố trí các tuyến dân cư dọc theo các tuyến lộ giao thông chính gắn với vùng sản xuất nông nghiệp để vừa kết hợp sản xuất vừa phát triển dịch vụ du lịch. Quy hoạch lại các làng chài ven biển theo hướng tập trung, không kéo dài ven bãi biển nhằm tạo quỹ đất cho phát triển du lịch, bảo vệ môi trường khu dân cư và môi trường bãi biển du lịch. Ngoài việc bố trí các điểm dân cư nông thôn ở trung tâm xã, dọc các tuyến giao thông chính, trên địa bàn thành phố Phú Quốc còn bố trí quy hoạch các dự án dân cư, tái định cư và nhà ở xã hội. Bám sát Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2024 tỉnh Kiên Giang được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại Quyết định số 2171/QĐ-UBND ngày 29/7/2024 để xác định nhu cầu sử dụng đất ở đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Phú Quốc.

Tổng nhu cầu sử dụng đất ở nông thôn đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Phú Quốc là 1.787,57ha, tăng 1.209,29ha so với hiện trạng năm 2024. Trong đó:

- Công trình, dự án chuyển tiếp từ quy hoạch được duyệt (theo Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang): 60 công trình, dự án với diện tích 808,51ha.

- Công trình, dự án bổ sung trong điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030: 06 công trình, dự án với diện tích 290,78ha (Bao gồm: Khu tái định cư Cửa Cạn 40,14ha, Khu tái định cư Hồ Suối Lớn 30,15ha, Khu tái định cư Hàm Ninh mở rộng 67,96ha, Khu tái định cư Suối Mây 20,30ha, Khu tái định cư khu vực Đồng Cây Sao và tạo quỹ đất 77,43ha; Khu dân cư mới Suối Lớn 50,64ha, Khu tái định cư Rạch Tràm 4,16ha,...).

- Ngoài ra, bố trí quỹ đất phát triển dân cư tại các khu vực tập trung: 110-150ha cho hộ gia đình, cá nhân.

Như vậy, quỹ đất ở tại nông thôn dành cho phát triển các dự án khu dân cư, dự án nhà ở,... khoảng 900-1.000ha (chiếm 70-90% đất ở tăng thêm); quỹ đất dành cho chuyển mục đích của hộ gia đình, cá nhân 100-150ha (chiếm 10-20% đất ở tăng thêm). Như vậy, theo quy định hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Kiên Giang tại quyết định 25/2024/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 (đất ở tại nông thôn 400m²) thì với quỹ đất tăng thêm 100-150ha đến năm 2030 thành phố Phú Quốc đảm bảo đủ quỹ đất bố trí đất ở cho khoảng 3.000-4.000 hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố.

(Chi tiết từng hạng mục công trình được thể hiện ở biểu 25/CH phần phụ biểu).

2.1.2.2. Nhu cầu sử dụng đất ở tại đô thị

Theo Nghị quyết số 1109/NQ-UBTVQH14 ngày 09/12/2020 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Thành lập thành phố Phú Quốc và các phường thuộc thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Sau khi thành lập, thành phố Phú Quốc có 02 phường và 07 xã.

Tuy nhiên, trong quy hoạch sử dụng đất chỉ đất ở tại các đô thị hiện hữu (đất ở thuộc phạm vi địa giới hành chính phường Dương Đông và phường An Thới) mới được cân đối vào chỉ tiêu đất ở tại các đô thị, đất ở tại các đô thị hình thành trong tương lai vẫn tính vào đất ở nông thôn và khi nào được công nhận là phường thì sẽ trở thành đất ở tại đô thị. Do đó, nhu cầu sử dụng đất ở tại đô thị trên địa bàn thành phố Phú Quốc đến năm 2030 khoảng 1.167,16ha, tăng 656,26ha so với hiện trạng năm 2024. Trong đó:

- Công trình, dự án chuyển tiếp từ quy hoạch được duyệt (theo Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang): 60 công trình, dự án với diện tích 443,27ha.

- Công trình, dự án bổ sung trong điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030: 03 công trình, dự án với diện tích 112,99ha (Bao gồm: Khu tái định cư tuyến tránh Dương Đông 50,20ha, Khu tái định An Thới 23,87ha, Khu dân cư và đô thị mới Suối Lớn 38,92ha,...).

- Ngoài ra, bố trí quỹ đất phát triển dân cư tại các khu vực tập trung: 100 cho hộ gia đình, cá nhân. *(Chi tiết từng hạng mục công trình được thể hiện ở biểu 25/CH phần phụ biểu).*

2.1.2.3. Nhu cầu sử dụng đất xây dựng trụ sở cơ quan

Tổng nhu cầu sử dụng đất xây dựng trụ sở cơ quan đến năm 2030 thành phố Phú Quốc là 48,60ha, tăng 24,63ha so với hiện trạng năm 2024. Trong đó:

- Công trình, dự án chuyển tiếp từ quy hoạch được duyệt (theo Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang): 02 công trình, dự án với diện tích 8,02ha, bao gồm: Khu đón khách và giao ban Biên phòng Việt Nam – Campuchia (6,03ha), Trụ sở đoạn Quản lý đường bộ (1,99ha).

- Công trình, dự án bổ sung trong điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030: 02 công trình, dự án với diện tích 16,61ha. Bao gồm: Điều chỉnh diện tích Khu trung tâm hành chính phú quốc 16,25ha, bổ sung diện tích Trạm kiểm ngư Phú Quốc 0,36ha.

- Riêng các công trình xây dựng trụ sở trung tâm hành chính cấp xã sẽ được bố trí khi có nhu cầu thực hiện.

2.1.2.4. Nhu cầu sử dụng đất quốc phòng

Phú Quốc là thành phố biên giới hải đảo, có vị trí hết sức quan trọng đối với lãnh hải và biên giới phía Tây Nam của tổ quốc. Vấn đề bảo vệ chủ quyền biên giới, biển, đảo và lợi ích quốc gia vừa là nhiệm vụ cấp bách, vừa là nhiệm vụ lâu dài; việc bố trí quỹ đất cho mục đích quốc phòng có một ý nghĩa hết sức quan trọng, là yêu cầu khách quan nhằm củng cố thể trận quốc phòng thời bình, kết hợp chặt chẽ giữa phòng thủ bảo vệ tổ quốc với phát triển kinh tế - xã hội cả nước (nói chung) và tỉnh Kiên Giang (trong đó có thành phố Phú Quốc (nói riêng)). Do đó, trong phương án quy hoạch đất đai phải ưu tiên bố trí quỹ đất không gian đủ để các đơn vị quốc phòng hoạt động không những trong ngắn hạn đến năm 2030 mà còn tầm nhìn chiến lược quốc phòng lâu dài đến năm 2050.

Căn cứ theo Nghị quyết số 161/NQ-CP ngày 31/12/2018 của Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch đất quốc phòng và kết quả rà soát nhu cầu sử dụng đất quốc phòng trên địa bàn tỉnh Kiên Giang đến năm 2030; Phương án khoanh vùng đất đai (thuộc Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050), chỉ tiêu đất quốc phòng đến năm 2030 Tp. Phú Quốc là 2.814ha, tăng 1.998,21ha so với hiện trạng năm 2024.

Tuy nhiên, qua rà soát nhu cầu đất cho xây dựng các công trình, dự án phục vụ quốc phòng chỉ chiếm khoảng 50% toàn bộ không gian đất quốc

phòng trên địa bàn thành phố. Do đó, để đảm bảo hài hòa các mục tiêu sử dụng đất và hạn chế tình trạng thực hiện đạt tỷ lệ thấp so với quy hoạch được duyệt như trong thời kỳ 2021-2030 vừa qua, trong phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Phú Quốc vẫn bố trí không gian quốc phòng là 2.814ha, nhưng cân đối diện tích đất xây dựng các hạng mục công trình quốc phòng theo Luật đất đai năm 2024 đến năm 2030 là 1.100-1.200ha, còn lại 1.600-1.800ha là không gian dành cho quốc phòng trong tương lai nhưng do chưa có nhu cầu xây dựng công trình nên vẫn tính vào chỉ tiêu đất lâm nghiệp, do Vườn quốc gia Phú Quốc quản lý, sử dụng. Trong đó:

- Công trình, dự án chuyển tiếp từ quy hoạch được duyệt (theo Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang): 28 công trình, dự án với diện tích 89,72ha.

- Công trình, dự án bổ sung trong điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030: 21 công trình, dự án với diện tích 240,38ha.

Như vậy, diện tích đất quốc phòng đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Phú Quốc là 1.145,56ha, tăng 330,10ha so với hiện trạng năm 2024.

Bảng 12: Nhu cầu đất xây dựng công trình quốc phòng tăng thêm đến năm 2030 thành phố Phú Quốc – tỉnh Kiên Giang

Đơn vị tính: ha

Số TT	Đơn vị hành chính	Hiện trạng năm 2024	Quy hoạch năm 2030	Tăng, giảm (-)
*	Toàn thành phố	815,47	1.145,56	330,10
1	Phường Dương Đông	63,82	71,82	8,00
2	Phường An Thới	193,42	278,24	84,82
3	Xã Cửa Cạn	65,72	78,96	13,24
4	Xã Gành Dầu	37,48	52,39	14,91
5	Xã Cửa Dương	92,80	170,29	77,49
6	Xã Hàm Ninh	1,91	17,41	15,50
7	Xã Dương Tơ	89,65	169,77	80,11
8	Xã Bãi Thơm	94,05	126,07	32,02
9	Xã Thổ Châu	176,62	180,62	4,00

Nguồn: - Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Kiên Giang. Cụ thể danh mục các công trình được liệt kê, thể hiện trong bảng biểu 25/CH trong phần phụ lục đính kèm báo cáo thuyết minh tổng hợp.

2.1.2.5. Nhu cầu sử dụng đất an ninh

Với mục tiêu đảm bảo diện tích đất xây dựng các công trình phục vụ cho mục đích an ninh quốc gia, tăng cường cơ sở vật chất – kỹ thuật, bảo đảm cho các lực lượng công an từng bước được trang bị hiện đại, trước hết là cho lực lượng an ninh, cảnh sát cơ động, làm căn cứ cho việc xây dựng các công trình

an ninh như: trụ sở làm việc, trung tâm huấn luyện, trại tạm giam,... đồng thời hạn chế việc sử dụng tài nguyên đất lãng phí, bất hợp lý, kém hiệu quả. Phương án sử dụng đất an ninh đến năm 2030 phải đáp ứng yêu cầu về đất đai cho an ninh trong tình hình mới, cùng với các mục tiêu chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng an ninh, thích ứng với biến đổi khí hậu,...

Thành phố đảo Phú Quốc không những có diện tích tự nhiên lớn nhất so với các đảo khác trong cả nước, mà còn có khoảng 39 đảo nhỏ nằm rải rác trên biển. Vì vậy, công tác đảm bảo an ninh luôn là nhiệm vụ quan trọng trong phát triển kinh tế và trật tự an toàn xã hội của thành phố. Hiện nay, đất dành cho lĩnh vực an ninh còn rất ít, theo dự kiến của Công an tỉnh Kiên Giang, nhu cầu đất an ninh trên địa bàn thành phố Phú Quốc đến năm 2030 là 33,47ha, tăng 21,07ha so với hiện trạng năm 2024. Trong đó:

- *Công trình, dự án chuyển tiếp từ quy hoạch được duyệt (theo Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang):* 05 công trình, dự án với diện tích 11,06ha. Bao gồm: Đội PCCC-CNCH Dương Đông 0,79ha (đã xây dựng), Đội PCCC-CNCH An Thới 1ha, Đội PCCC-CNCH Khu vực Phú Quốc 1,86ha (Gành Dầu), Đội PCCC-CNCH Thổ Châu 0,20ha và Nơi làm việc, ứng trực cho đơn vị nghiệp vụ tổng cục An Ninh 8ha. Ngoài ra, chuyển mục đích sử dụng trụ sở công an thành phố 0,63ha sang đất khác (công trình đầu giá trong kỳ quy hoạch).

- *Công trình, dự án bổ sung trong điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030:* 02 công trình, dự án với diện tích 10,63ha. Bao gồm: Trụ sở công an Tp. Phú Quốc 6,03ha (Cửa Dương), Trụ sở cảnh sát cơ động 4,60ha (Cửa Cạn).

2.1.2.6. Đất xây dựng công trình sự nghiệp: Nhu cầu sử dụng đất đến năm 2030 là 440,69ha, tăng 330,17ha so với hiện trạng năm 2024. Trong đó:

(1). Nhu cầu sử dụng đất xây dựng cơ sở văn hoá

Hiện nay, đất xây dựng các công trình văn hoá ở Phú Quốc chủ yếu ở các đô thị và khu vực trung tâm như Dương Đông, An thới, Dương Tơ... Vì vậy, trong những năm tới cần được ưu tiên quỹ đất và huy động các nguồn lực vào xây dựng các công trình văn hoá đáp ứng yêu cầu nâng cao hưởng thụ về tinh thần của nhân dân.

Dự kiến đến năm 2030, bố trí quỹ đất xây dựng hệ thống nhà văn hoá, thư viện, bảo tàng sinh vật và sinh vật biển, hội chợ triển lãm, công viên quản trường và các khu vui chơi giải trí trên đảo vừa bảo đảm yêu cầu sinh thái, vừa

đảm bảo phục vụ khách du lịch. Tổng nhu cầu đất xây dựng cơ sở văn hóa đến năm 2030 là 91,08ha, tăng 76,07ha so với hiện trạng năm 2024. Diện tích tăng thêm do bố trí quỹ đất xây dựng Khu quảng trường Hồ Chí Minh 7,40ha (đã xây dựng), xây dựng nhà văn hóa xã Thổ Châu 0,15ha; Đồng thời quy hoạch khu văn hóa lịch sử - khu tưởng niệm anh hùng liệt sỹ 72ha (An Thới) và đất công viên văn hóa – du lịch trong các khu dân cư, tái định cư.

(2). Nhu cầu đất xây dựng cơ sở xã hội

Theo kết quả rà soát, tổng nhu cầu đất xây dựng cơ sở xã hội đến năm 2030 thành phố Phú Quốc khoảng 5,82ha, tăng tuyệt đối so với hiện trạng năm 2024. Diện tích tăng do bố trí quỹ đất xây dựng Viện điều dưỡng 5,0ha ở xã Dương Tơ, chi nhánh trung tâm bảo trợ xã hội Phú Quốc 0,52ha và mở rộng chi nhánh trung tâm dịch vụ việc làm Phú Quốc từ 0,30ha lên 0,60ha.

(3). Nhu cầu sử dụng đất xây dựng cơ sở y tế

Tập trung đầu tư trang thiết bị và củng cố đội ngũ nhân lực trong ngành y tế, để phục vụ ngày càng tốt hơn yêu cầu về khám, chữa bệnh cho người dân trên đảo. Trong những năm tới, cần tiếp tục mở rộng và xây dựng mới các trạm y tế, bệnh viện ở những khu vực còn thiếu, chất lượng y tế chưa đảm bảo. Dự kiến đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Phú Quốc cần 30,61ha đất xây dựng các công trình y tế, tăng 26,59ha so với hiện trạng năm 2024. Diện tích tăng là do bố trí quỹ đất xây dựng các công trình như sau:

- Quy hoạch bệnh viện đa khoa Phú Quốc 13,11ha (Cửa Dương).
- Bố trí quỹ đất kêu gọi đầu tư xây dựng bệnh viện ở khu 6 Bãi trường xã Dương Tơ 13,48ha.
- Riêng công trình Bệnh viện 121 (cơ sở 2) thuộc Cục Hậu cần – Quân khu 9 được thống kê vào chỉ tiêu đất quốc phòng.

(4). Nhu cầu sử dụng đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo

Xây dựng mạng lưới trường học phát triển đồng bộ về số lượng và chất lượng đáp ứng yêu cầu phát triển giáo dục và đào tạo đến năm 2030 trên địa bàn thành phố; thúc đẩy nâng cao chất lượng giáo dục các bậc học, cấp học một cách toàn diện và bền vững. Tiếp tục đầu tư phát triển giáo dục theo hướng “chuẩn hoá, hiện đại hoá và xã hội hoá” với hệ thống trường, lớp học phát triển hài hoà, đồng bộ ở từng bậc học, cấp học trên địa bàn, đặc biệt là xây dựng hoàn thiện căn bản mạng lưới trường mầm non, các trường trọng

điểm chất lượng cao và các trường đạt chuẩn quốc gia; thực hiện các chính sách ưu tiên đầu tư, xây dựng hệ thống giáo dục để thu hẹp sự chênh lệch trong phát triển giáo dục ở đô thị và nông thôn, vùng biên giới, hải đảo.

Kết hợp hài hoà giữa mở rộng, nâng cấp với xây dựng mới để đáp ứng yêu cầu chuẩn hóa công tác giáo dục, phân bổ hợp lý điểm trường, kết hợp với hiện đại hóa trang thiết bị dạy học, nhằm đáp ứng yêu cầu nâng cao chất lượng giáo dục, làm điểm tựa vững chắc cho công tác đào tạo nguồn lao động chất lượng cao. Trên cơ sở đó, xác định nhu cầu sử dụng đất tăng thêm cho lĩnh vực giáo dục và đào tạo đến năm 2030 như sau:

- **Các cơ sở đào tạo:** Bố trí quỹ đất để xây dựng Phân hiệu trường Cao Đẳng Đại Việt Sài Gòn 4,80ha ở xã Dương Tơ; trường Đào tạo nghiệp vụ du lịch 4,02ha ở xã Dương Tơ; Phân hiệu trường Đại học Công nghệ Sài Gòn 4,96ha ở xã Bãi Thơm và xây dựng trường học quốc tế 2,78ha ở xã Dương Tơ.

- **Bậc trung học phổ thông (THPT):** Xây dựng mới trường THPT Phú Quốc 5,0ha (xã Dương Tơ).

- **Bậc trung học cơ sở (THCS):** Phú Quốc hiện có 04 trường trung học cơ sở và 09 trường có nhiều cấp học được phân bố trên địa bàn 09 xã, phường. Trong những năm qua, tuy đã được ưu tiên đầu tư cơ sở vật chất, các trang thiết bị phục vụ công tác dạy và học ở các trường trên địa bàn thành phố nhưng hiện nay hệ thống trường THCS và trường có nhiều cấp học ở Phú Quốc vẫn chưa có trường đạt chuẩn quốc gia. Vì vậy, cần đầu tư nâng cấp, mở rộng và xây dựng mới các trường đạt chuẩn quốc gia trên địa bàn thành phố. Dự tính bố trí quỹ đất xây dựng các trường như sau:

Bảng 13: Quy hoạch hệ thống trường trung học cơ sở đến năm 2030

Số TT	Tên trường	Địa điểm (xã, phường)	Diện tích (ha)		Tăng, giảm (-) (ha)
			Hiện trạng	Quy hoạch	
I	Trường Trung học cơ sở (THCS)		1,65	10,26	8,61
I.1	Trường THCS (nâng cấp, mở rộng)		1,65	4,00	2,35
1	Trường THCS Dương Đông 1 (KP 5)	Dương Đông	1,22	1,87	0,65
2	Trường THCS Dương Đông 2 (KP 1)	Dương Đông	0,18	1,01	0,84
3	Trường THCS An Thới 1 (KP 3)	An Thới	0,26	1,12	0,86
I.2	Trường THCS (xây mới)			6,26	6,26
4	Trường THCS An Thới 3 (KP 4)	An Thới		1,00	1,00
5	Trường THCS Hàm Ninh (ấp Rạch Hàm)	Hàm Ninh		4,00	4,00
6	Trường THCS Hàm Ninh (ấp Bãi Bón)	Hàm Ninh		1,00	1,00
7	Trường THCS Hàm Ninh (Điểm trường mới)	Hàm Ninh		0,26	0,26

Số TT	Tên trường	Địa điểm (xã, phường)	Diện tích (ha)		Tăng, giảm (-) (ha)
			Hiện trạng	Quy hoạch	
II	Trường Tiểu học và Trung học cơ sở (TH&THCS)		2,70	8,56	5,85
II.1	Trường TH&THCS (nâng cấp, mở rộng)		2,70	5,26	2,55
8	Trường TH-THCS Nguyễn Trung Trực (Trường THCS Dương Đông 3, KP4)	Dương Đông	0,62	1,50	0,88
9	Trường TH-THCS An Thới 2 (KP4)	An Thới	0,94	1,83	0,89
10	Trường TH-THCS Cửa Cạn (Điểm chính ấp Lê Bát)	Cửa Cạn	0,49	0,57	0,07
11	Trường TH-THCS Hàm Ninh (Điểm chính ấp Rạch Hàm)	Hàm Ninh	0,42	1,11	0,69
12	Trường TH-THCS Thổ Châu (Điểm chính ấp Bãi Ngự)	Thổ Châu	0,22	0,25	0,03
II.2	Trường TH&THCS (xây mới)			4,80	4,80
13	Trường TH-THCS An Thới 2 (Xây mới)	An Thới		1,50	1,50
14	Trường TH-THCS Gành Dầu (điểm Chuông Vích)	Gành Dầu		1,70	1,70
15	Trường TH-THCS Gành Dầu (điểm Rạch Vẹm)	Gành Dầu		1,60	1,60
	Tổng cộng (I+II)		4,36	20,32	15,96

- **Bậc tiểu học (TH):** Hiện tại có 11 trường tiểu học, được phân bố khá đều về không gian địa bàn các xã, phường. Tuy nhiên, để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao về giáo dục và phát huy công tác phổ cập giáo dục bậc tiểu học, dự kiến đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Phú Quốc sẽ tiến hành nâng cấp, mở rộng và xây dựng mới các điểm trường sau:

Bảng 14: Quy hoạch hệ thống trường tiểu học đến năm 2030

Số TT	Tên trường	Địa điểm (xã, phường)	Diện tích (ha)		Tăng, giảm (-) (ha)
			Hiện trạng	Quy hoạch	
I	Trường tiểu học (nâng cấp, mở rộng)		3,46	8,74	5,28
1	Trường TH Dương Đông 1 (Điểm chính, KP1)	Dương Đông	0,50	1,58	1,07
2	Trường TH Dương Đông 2 (Điểm Cầu Gậy, KP 3)	Dương Đông	0,18	0,69	0,51
3	Trường TH Dương Đông 4 (KP 8)	Dương Đông	0,69	1,37	0,68
4	Trường TH An Thới 1 (KP 3)	An Thới	0,35	0,82	0,47
5	Trường TH An Thới 2 (Điểm ấp 6, KP 6)	An Thới	0,15	0,50	0,35
6	Trường TH An Thới 3 (Điểm chính, KP 2)	An Thới	0,18	0,50	0,32
7	Trường TH An Thới 3 (Điểm Bãi Xếp, KP 2)	An Thới	0,10	0,50	0,40
8	Trường TH Dương Tơ 1 (Điểm chính ấp Suối Đá)	Dương Tơ	0,45	0,52	0,07
9	Trường TH Dương Tơ 2 (Điểm Cửa Lấp)	Dương Tơ	0,14	0,50	0,36
10	Trường tiểu học Cửa Dương 1 (Xây dựng mới nhà hiệu bộ)	Cửa Dương		0,37	0,37
11	Trường tiểu học Cửa Dương 2 (điểm trường mới)	Cửa Dương	0,70	0,70	
12	Trường Tiểu học Dương Tơ 2	Dương Tơ		0,69	0,69
II	Trường tiểu học (xây mới)			3,50	3,50
13	Trường TH Dương Đông 5 (Khu TĐC 67ha)	Dương Đông		1,00	1,00
14	Trường TH An Thới 4 (KP 4)	An Thới		1,00	1,00
15	Trường TH An Thới 5 (KP 5)	An Thới		1,00	1,00
16	Trường TH Cửa Cạn 2 (ấp 2)	Cửa Cạn		0,50	0,50
	Tổng cộng (I+II)		3,46	12,24	8,78

- **Bậc học mầm non – mẫu giáo (MN-MG):** Quỹ đất xây dựng hệ thống trường lớp bậc mầm non – mẫu giáo hiện còn thiếu nhiều so với nhu cầu phát triển. Toàn huyện hiện có 08 trường mầm non – mẫu giáo hệ công lập và có khoảng 17 điểm trường mầm non – mẫu giáo tư thục ở địa bàn phường Dương Đông, An Thới và xã Cửa Dương, Dương Tơ. Để đáp ứng nhu cầu của bậc học mầm non – mẫu giáo dự kiến đến năm 2030 tiến hành mở rộng, nâng cấp và xây dựng mới một số điểm trường sau:

Bảng 15: Quy hoạch trường mầm non – mẫu giáo đến năm 2030

Số TT	Tên trường	Địa điểm (xã, phường)	Diện tích (ha)		Tăng, giảm (ha)
			Hiện trạng	Quy hoạch	
I	Trường MN-MG (nâng cấp, mở rộng)		0,72	1,50	0,78
1	Trường MN Dương Đông (Điểm chính, KP 2)	Dương Đông	0,26	0,50	0,24
2	Trường MN An Thới (KP 3)	An Thới	0,27	0,50	0,23
3	Trường MN Bãi Thơm (ấp Bãi Thơm)	Bãi Thơm	0,19	0,50	0,31
II	Trường MN-MG (xây mới)			2,26	2,26
4	Trường MN Cửa Dương (Điểm Cây Thông Ngoài - 2p)	Cửa Dương		0,26	0,26
5	Trường MN Dương Đông 1 (KP 10)	Dương Đông		0,50	0,50
6	Trường MN Dương Đông 2 (KP 5)	Dương Đông		0,50	0,50
7	Trường MN An Thới 1 (KP 4)	An Thới		0,50	0,50
8	Trường MN An Thới 2 (KP 6)	An Thới		0,50	0,50
	Tổng cộng (I+II)		0,72	3,76	3,04

Ngoài ra, bố trí quỹ đất giáo dục dự trữ nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của thành phố trong tương lai.

Tổng nhu cầu đất xây dựng cơ sở giáo dục - đào tạo đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Phú Quốc khoảng 112,14ha, tăng 54,08ha so với hiện trạng năm 2024.

(5). Nhu cầu sử dụng đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao

Theo Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 trên địa bàn thành phố Phú Quốc sẽ xây dựng các công trình thể thao phục vụ yêu cầu phát triển đảo Phú Quốc như sau:

- Xây dựng Trung tâm huấn luyện thể thao quốc tế và trường đua tại Đường Bào 161,50ha ở xã Dương Tơ; nhà thi đấu đa năng 3,0ha ở Dương

Đông. Ngoài ra, dành quỹ đất để xây dựng khu thể thao, sân vận động, nhà thi đấu đa năm ở các xã, phường khi có nhu cầu.

- Riêng hệ thống sân golf được xây dựng kết hợp trong các khu du lịch với tổng quy mô 521ha, bao gồm: Khu sân golf Bãi Khem 136ha (An Thới), Khu sân Golf Vũng Bàu 64ha (Cửa Cạn), Khu sân golf Bãi Dài 96ha (Gành Dầu), Khu sân golf Bãi Vòng 91ha (Hàm Ninh), Khu sân Golf Bãi Thơm 100ha và Khu sân golf khu vực Đồng Cây Sao 170ha (Cửa Cạn).

Như vậy, Tổng nhu cầu đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Phú Quốc khoảng 186,58ha, tăng 164,50ha so với hiện trạng năm 2024.

(6). Nhu cầu đất xây dựng cơ sở khoa học công nghệ

Các cơ sở nghiên cứu khoa học và công nghệ phục vụ yêu cầu phát triển cho thành phố cơ bản đã được đầu tư xây dựng, trong giai đoạn từ nay đến năm 2030 nhu cầu sử dụng đất để xây dựng mới các cơ sở nghiên cứu khoa học – công nghệ không nhiều, hoặc chưa có nhu cầu. Hiện trạng năm 2024, thành phố có 10ha đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, dự tính đến năm 2030 chuyển toàn bộ diện tích này sang quy hoạch khu tái định cư Suối Mây.

(7). Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác: Năm 2030 có diện tích là 1,34ha, ổn định so với hiện trạng năm 2024.

2.1.2.7. Đất sản xuất kinh doanh, phi nông nghiệp

(1). Nhu cầu sử dụng đất khu – cụm công nghiệp

Theo Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040. Dự kiến trên địa bàn thành phố Phú Quốc quy hoạch 02 cụm công nghiệp, bao gồm: Khu - cụm công nghiệp Hàm Ninh 59,16ha, khu - cụm sản xuất nước mắm (khu II) 20,65ha. Như vậy, tổng nhu cầu đất khu - cụm công nghiệp đến năm 2030 ở Phú Quốc 79,81ha, tăng tuyệt đối so với hiện trạng năm 2020.

(2). Nhu cầu sử dụng đất thương mại, dịch vụ

a) Nhu cầu đất thương mại, dịch vụ

Phát triển tổng hợp các ngành dịch vụ theo hướng đa dạng hoá dịch vụ phục vụ sản xuất, đời sống nhân dân và phát triển du lịch. Ưu tiên phát triển các ngành dịch vụ có giá trị gia tăng cao như: tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, thông tin, hàng hải, hàng không, thương mại, xuất – nhập khẩu, dịch vụ vận tải, y tế, thể thao và giải trí....

Trong giai đoạn trước mắt sẽ tập trung phát triển mạnh các ngành dịch vụ hướng vào mục tiêu phát triển du lịch của đảo. Ngoài việc trung chuyển khách du lịch sẽ phát triển một số loại hình dịch vụ có ý nghĩa khu vực để nối Phú Quốc và vùng Đồng bằng sông Cửu Long với các khu vực khác trong và ngoài nước. Về lâu dài sẽ phát triển mạnh các loại hình dịch vụ phục vụ hội nghị, hội thảo trong nước và quốc tế gắn với phát triển du lịch. Dự kiến đến năm 2030, bố trí quỹ đất 50-100ha để xây dựng các trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng xăng dầu và kinh doanh dịch vụ.

b) Nhu cầu đất du lịch

Phú Quốc là thành phố biển đảo đầu tiên của Việt Nam, có tiềm năng to lớn trong phát triển du lịch, do đó cần tập trung thu hút đầu tư phát triển du lịch từng bước trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, chủ lực, đóng góp lớn cho tăng trưởng kinh tế của tỉnh Kiên Giang (nói riêng) và cả nước (nói chung). Trong giai đoạn đến năm 2030, tiếp tục ưu tiên đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng để thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước nhằm phát triển Phú Quốc thành một trong 04 vùng du lịch trọng điểm của tỉnh Kiên Giang (bao gồm: Phú Quốc, Hà Tiên - Kiên Lương, Rạch Giá - vùng phụ cận (Hòn Đất - Kiên Hải) và U Minh Thượng).

Theo kết quả rà soát quy hoạch các dự án và các khu du lịch, trong giai đoạn 2026-2030 trên địa bàn thành phố Phú Quốc tiếp tục thu hút đầu tư phát triển các dự án du lịch với tổng diện tích khoảng 5.500-6.000ha.

Như vậy, diện tích đất thương mại, dịch vụ đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Phú Quốc là 5.986,75ha, tăng 2.631,40ha so với hiện trạng năm 2024. (Chi tiết từng công trình, dự án được thể hiện trong phần phụ biểu 25/CH).

(3). Nhu cầu sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

Đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ở Phú Quốc chủ yếu là các cơ sở chế biến hải sản (nước mắm, mực đông lạnh và cá – mực – tôm khô các loại), chế biến nông sản (hồ tiêu...), sản xuất và sửa chữa tàu thuyền, mộc gia dụng... nằm ngoài các khu, cụm sản xuất tập trung nên quy mô không lớn.

Tổng nhu cầu đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Phú Quốc là 28,87ha, giảm 69,72ha so với hiện trạng năm 2024, do quy hoạch Khu nhà xưởng sản xuất các sản phẩm đồ gỗ, chế tác ngọc trai, ốc 8,18ha (xã Dương Tơ). Ngoài ra, chuyển khu đất sản xuất của Công ty CPĐT Hoàn Cầu sang quy hoạch khu du lịch và dân cư làng chài Rạch vẹm.

(4). Nhu cầu sử dụng đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm

Theo Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 và Quyết định số 948/QĐ-TTg ngày 17/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao nhiệm vụ chuẩn bị các điều kiện và thực hiện một số biện pháp để triển khai nhanh các dự án phục vụ Hội nghị APEC 2027 tại thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phương án bảo vệ, khai thác, sử dụng tài nguyên trên địa bàn tỉnh Kiên Giang đối tượng khai thác khoáng sản ở Phú Quốc chủ yếu tập trung vào khai thác cát, đá xây dựng và vật liệu san lấp. Trong giai đoạn đến năm 2030, tập trung chỉ đạo các doanh nghiệp đã được cấp phép tiến hành khai thác trên phần diện tích đã được cấp phép; đồng thời tiến hành công tác hoàn nguyên mặt bằng sau khai thác để có thể sử dụng vào các mục đích khác; chỉ tiến hành cấp phép khai thác mới đối với các dự án có tính khả thi cao, những khu vực khai thác trọng điểm, nhằm sử dụng hợp lý tài nguyên đất đai. Dự kiến đến năm 2030, tổng nhu cầu đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản trên địa bàn thành phố Phú Quốc là 122,94ha, tăng 108ha so với hiện trạng năm 2024. Trong đó:

- Ổn định các điểm khai thác đã được cấp phép trên địa bàn thành phố: 14,94ha như hiện trạng năm 2024.

- Bổ sung 02 mỏ khai thác đất, cát biển (Khai thác ngoài biển phục vụ APEC 108ha). Diện tích 02 mỏ khai thác này nằm ngoài khu vực biển nên không tính vào diện tích tự nhiên.

Như vậy, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố có 14,94ha đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản, ổn định như hiện trạng năm 2024.

2.1.2.8. Nhu cầu đất sử dụng vào mục đích công cộng

Hiện trạng năm 2024 thành phố có 2.089,53ha; Điều chỉnh đến năm 2030 thành phố có 3.066,14ha, tăng 976,61ha so với hiện trạng năm 2024. Cụ thể như sau:

(1). Nhu cầu sử dụng đất công trình giao thông

Giao thông vận tải đảo Phú Quốc là một bộ phận quan trọng trong kết cấu hạ tầng kinh tế xã hội. Vì vậy cần được ưu tiên đầu tư phát triển, trước tiên là nâng cấp mở rộng các tuyến trục chính, tuyến bao quanh, sân bay và các bến cảng để tạo tiền đề làm động lực kinh tế - xã hội, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững đảo Phú Quốc góp phần hiện đại hóa đất nước, hội nhập kinh tế khu vực và quốc tế, góp phần đảm bảo an ninh quốc phòng.

Phát triển kết cấu hạ tầng giao thông đảo Phú Quốc phải phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố đảo Phú Quốc và đảm bảo an ninh quốc phòng. Đẩy mạnh ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, công nghệ mới, vật liệu mới vào các lĩnh vực thiết kế, xây dựng, khai thác giao thông vận tải với mục tiêu hạn chế ô nhiễm môi trường và tiết kiệm năng lượng. Thu hút các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng giao thông, huy động tối đa mọi nguồn lực, coi trọng nguồn lực trong nước để đầu tư phát triển.

Dành quỹ đất hợp lý để phát triển kết cấu hạ tầng giao thông và đảm bảo hành lang an toàn giao thông, bao gồm: đường bộ, đường thủy, cảng biển, cảng hàng không nhằm tăng khả năng giao lưu giữa đảo Phú Quốc với đất liền, với các đảo ở vùng biển Tây Nam và với các nước trong khu vực.

Theo Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 và Quyết định số 948/QĐ-TTg ngày 17/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao nhiệm vụ chuẩn bị các điều kiện và thực hiện một số biện pháp để triển khai nhanh các dự án phục vụ Hội nghị APEC 2027 tại thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, nhu cầu sử dụng đất giao thông đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Phú Quốc như sau:

(a). Giao thông đường bộ

(*). *Bổ sung các tuyến đường quy hoạch mới phục vụ Hội nghị APEC 2027:*

- Dự án đường tỉnh ĐT.975 (đoạn từ ĐT.973 - Cảng hàng không Phú Quốc - ĐT.975 - ĐT.973: chiều dài khoảng 20km, chiều rộng 60m);

- Dự án Đại lộ APEC (chiều dài khoảng 3km, chiều rộng 68m);
- Dự án Đường bộ ven biển phía Tây đảo Phú Quốc (chiều dài 4km, rộng 60m);
- Dự án đầu tư đường bộ ven biển phía Đông đảo Phú Quốc (chiều dài 44km, rộng 60m);
- Dự án đường bộ ven biển kết nối cảng An Thới (chiều dài 4,2km, rộng 30-60m);
- Dự án đầu tư xây dựng đại lộ Đông - Tây đảo Phú Quốc (Chiều dài 9km, rộng 80m);
- Dự án tuyến tàu điện đô thị đoạn 1 (Tổng chiều dài khoảng 20,2 km: Đoạn từ Cảng hàng không Phú Quốc - TT hội nghị và tới ĐT.973);
- Dự án xây dựng công trình ngầm hóa hạ tầng kỹ thuật khu vực An Thới; dự án xây dựng công trình ngầm hóa hạ tầng kỹ thuật khu vực Dương Đông.

(). Đầu tư, xây dựng các tuyến đường được xác định trong quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 (theo Quyết định 1841/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang):**

- **Đường trục Nam - Bắc (ĐT.973):** Là đường trục chính, đảm bảo giao thông xuyên suốt toàn đảo từ An Thới – Dương Đông – Suối Cái – Bãi Thơm với tổng chiều dài toàn tuyến 50,0km. Trong đó, chia thành các đoạn như sau:

+ **Đường An Thới – Dương Đông – Suối Cái:** Có chiều dài 39km, Quy mô tiêu chuẩn đường kỹ thuật cấp III địa hình đồng bằng và đồi, $V_{tk}=80$ km/h, mặt cắt quy hoạch tương đương đường cấp I, bố trí dải phân cách giữa, lộ giới 60,0m trong đó nền đường rộng 26m, gồm mặt 4 làn xe ô tô ($4 \times 3,75m=15,00m$), dải phân cách giữa (3,00m), dải an toàn ($2 \times 0,50m=1,00m$), lề ($2 \times 3,50m=7,00m$). Dải cây xanh 2 bên rộng tổng cộng 34,0m có dự phòng đất bố trí tuyến xe điện mặt đất (Tramway) phía bên phải tuyến theo chiều từ An Thới đi Suối Cái.

+ **Đường Suối Cái – Bãi Thơm:** Có chiều dài 11,0km. Quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp III địa hình vùng núi $V_{tk}= 60$ km/h, mặt cắt ngang quy hoạch tương đương đường cấp II, có bố trí dải phân cách giữa, lộ giới 32,0m trong đó nền đường rộng 16,5m, gồm: Mặt đường 02 làn xe ($2 \times 3,75m=7,5m$), dải phân cách giữa 3,00m, dải an toàn ($2 \times 0,5m=1,00m$), lề đường ($2 \times 2,50m=5,00m$). Dải cây xanh an toàn 02 bên đường rộng tổng cộng 15,5m.

- Đường vòng quanh đảo:

+ *Đường Suối Cái – Ngã 3 Rạch Vẹm – Gành Dầu (ĐT.974)*: Có chiều dài 19,0km, điểm đầu cầu Suối Cái thuộc xã Bãi Thơm, điểm cuối xã Gành Dầu. Quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp III địa hình vùng núi, nền mặt đường rộng 9,0m, gồm: mặt đường 2 làn xe ($2 \times 3,00\text{m} = 6,00\text{m}$), lề đường ($2 \times 1,50\text{m} = 3,00\text{m}$), dải cây xanh 2 bên đường rộng tổng cộng 12,0m.

+ *Đường Dương Đông – Cửa Lấp – Bãi Khem (ĐT.975)*: Với tổng chiều dài là 27,0km. Trong đó: đoạn Dương Đông – Cửa Lấp dài 9,5km, nền đường rộng 12,0m, lộ giới 42,0m, quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp III địa hình đồng bằng và đồi, có dải cây xanh 02 bên đường rộng tổng cộng 30,0m. đoạn Cửa Lấp – An Thới dài 16,0km, nền đường rộng 26,0m, lộ giới 50,0m, quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp III địa hình vùng núi, mặt cắt quy hoạch tương đương đường cấp II, có bố trí giải phân cách giữa, dải cây xanh 02 bên đường rộng tổng cộng 24,0m có dự phòng bố trí xe điện mặt đất (Tramway) phía bên phải tuyến theo chiều từ An Thới đi Cửa Cạn; đoạn An Thới – Bãi Khem dài 1,5m, nền đường rộng 8,5m, lộ giới 21,0m, quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp IV địa hình vùng núi, có dải cây xanh 02 bên đường rộng tổng cộng 12,5m.

+ *Đường Dương Đông – Cửa Cạn – Gành Dầu*: Có chiều dài toàn tuyến 27,0km, nền đường rộng 26,0m, lộ giới 42,0m. Đường có quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp III địa hình đồng bằng, mặt cắt quy hoạch tương đương đường cấp II, có bố trí dải phân cách giữa, dải cây xanh 02 bên đường rộng tổng cộng 16,0m có dự phòng đất bố trí trạm xe điện mặt đất (Tramway).

+ *Đường Bãi Thơm – Hàm Ninh – Bãi Vòng – Vĩnh Đám*: Có chiều dài 45,0km, nền đường rộng 9,0m, lộ giới 21,0m. Đường có quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp IV địa hình vùng núi, dải cây xanh 02 bên đường rộng tổng cộng 12,0m.

+ *Đường Rạch Vẹm – Rạch Tràm – Bãi Thơm*: Có chiều dài 18,5km, nền đường rộng 9,0m, lộ giới 21,0m. Đường có quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp IV địa hình vùng núi, dải cây xanh 02 bên đường rộng tổng cộng 12,0m.

- Các tuyến đường ngang:

+ *Đường Suối Cái – Mũi Chông*: Dài 12,0km, nền đường rộng 9,0m, lộ giới 21,0m. Đường có quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp IV địa hình vùng núi, có dải cây xanh 02 bên đường rộng tổng cộng 12,0m.

+ *Đường Cửu Cạn – Suối Cái*: Dài 8,0km, nền đường rộng 22,5m, lộ giới 42,0m. Đường có quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp II địa hình vùng núi, có dải cây xanh 02 bên đường rộng tổng cộng 19,5m.

+ *Đường Gành Gió – Núi Tượng*: Dài 6,0km, nền đường rộng 9,0m, lộ giới 21,0m. Đường có quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp IV địa hình vùng núi, có dải cây xanh 02 bên đường rộng tổng cộng 12,0m.

+ *Đường vào khu du lịch núi Đá Bàn*: Có chiều dài 5,0km, nền đường rộng 9,0m, lộ giới 21,0m. Đường có quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp IV địa hình vùng núi, có dải cây xanh 02 bên đường rộng tổng cộng 12,0m.

+ *Đường cầu Cửa Lấp*: Tuyến có chiều dài 4,0km, nền đường rộng 12,0m, lộ giới 20,0m. Đường có quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp III địa hình đồng bằng và đồi, có dải cây xanh 02 bên đường rộng tổng cộng 8,0m.

+ *Đường Suối Tranh – Hàm Ninh*: Tuyến có chiều dài 3,0km, nền đường rộng 12,0m, lộ giới 20,0m. Đường có quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp III địa hình đồng bằng và đồi, có dải cây xanh 02 bên đường rộng tổng cộng 8,0m.

+ *Đường Nam sân bay Dương Tor*: Có chiều dài 4,0km, nền đường rộng 26,0m, lộ giới 50,0m. Đường có quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp III địa hình đồng bằng và đồi, mặt cắt quy hoạch tương đương đường cấp I, có bố trí giải phân cách giữa, dải cây xanh 02 bên đường rộng tổng cộng 24,0m có dự phòng đất bố trí tuyến xe điện mặt đất (Tramway) phía bên phải tuyến theo chiều từ Cửa Lấp đi.

+ *Đường ra Bãi Vòng*: Có chiều dài 3,0km, nền đường rộng 36,0m, lộ giới 46,0m. Đường có quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp III địa hình đồng bằng, có bố trí dải phân cách giữa.

+ *Đường Cầu Sáu – Bãi Sao*: Có chiều dài 2,0km, nền đường rộng 9,0m, lộ giới 21,0m. Đường có quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp IV địa hình vùng núi, có dải cây xanh 02 bên đường rộng tổng cộng 12,0m.

+ *Đường vào suối Tiên*: Có chiều dài 7,5m, nền đường rộng 9,0m, lộ giới 21,0m. Đường có quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp IV địa hình vùng núi, có dải cây xanh 02 bên đường rộng tổng cộng 12,0m.

+ *Đường Bãi Trường – Vĩnh Đầm*: Có chiều dài 2,5km, nền đường rộng 12,0m, lộ giới 24,0m. Đường có quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp III địa hình đồng bằng và đồi, có dải cây xanh 02 bên đường rộng tổng cộng 12,0m.

+ *Đường Đồng Tranh*: Có chiều dài 4,0m, nền đường rộng 8,5m, lộ giới 20,0m. Đường có quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp IV địa hình vùng núi, có dải cây xanh 02 bên đường rộng tổng cộng 11,5m.

+ *Đường nhánh số 1*: Tuyến được mở mới trên địa bàn xã Gành Dầu dài 1,5km, nền đường rộng 9,0m, lộ giới 21,0m. Đường có quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp IV địa hình vùng núi, có dải cây xanh 02 bên đường rộng tổng cộng 12,0m.

+ *Đường nhánh số 2*: Tuyến được mở mới trên địa bàn xã Gành Dầu dài 1,5km, nền đường rộng 9,0m, lộ giới 21,0m. Đường có quy mô tiêu chuẩn kỹ thuật đường cấp IV địa hình vùng núi, có dải cây xanh 02 bên đường rộng tổng cộng 12,0m.

+ *Đường nhánh số 3 (Đường nhánh nối với đường Trục Nam – Bắc đảo với đường Dương Đông – Cửa Cạn – Gành Dầu)*: Có chiều dài 4,8km, nền đường rộng 26,0m, lộ giới 42,0m, có dải cây xanh 02 bên đường rộng tổng cộng 16,0m. Đường được quy hoạch và xây dựng mới, sau khi hoàn thành sẽ rút ngắn tuyến đường từ sân bay quốc tế Phú Quốc về các khu du lịch, đô thị phía Bắc đảo và tạo thành tuyến đường vành đai qua phường Dương Đông.

- *Giao thông nông thôn và đô thị:*

+ *Đường xã, đường nông thôn*: Cần có mặt đường rộng 3,0-3,5m, nền 5-6m, kết cấu tráng nhựa. Hệ thống cầu theo đường qua các sông rạch cần được bê tông hóa tạo điều kiện cho nhân dân đi lại sinh hoạt thuận tiện, học sinh đi học dễ dàng.

+ *Đường đô thị*: Mặt đường được nhựa hóa và trên vỉa hè cần có đèn chiếu sáng, cây xanh tạo bóng mát và lát gạch tạo thuận tiện cho người đi bộ, có hệ thống thoát nước tốt, mặt đường 7-12m, vỉa hè rộng trên 6m.

+ Các đường phục vụ du lịch và đường chính đảo khi đi qua trung tâm xã, phường và khu du lịch, bãi tắm cần được thiết kế đường tránh dành cho xe quá cảnh.

(b). Đường hàng không:

- *Sân bay quốc tế Phú Quốc (Dương Tor)*: Đã được đầu tư, xây dựng hoàn thiện và đưa vào sử dụng với tổng quy mô 848ha, đạt tiêu chuẩn cấp 4E (theo tiêu chuẩn ICAO), phát triển kết cấu hạ tầng sân bay đủ khả năng tiếp nhận các loại máy bay B 777, B 787, A 350 hoặc tương đương hoạt động; Nhà ga hành khách công suất cảng 4-6 triệu hành khách/năm và nhà ga hàng hoá công suất đạt 100.000-200.000 tấn hàng hoá/năm.

Theo Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 427/QĐ-BXD ngày 15 tháng 4 năm 2025 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt Quy hoạch cảng hàng không quốc tế Phú Quốc thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 948/QĐ-TTg ngày 17/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao nhiệm vụ chuẩn bị các điều kiện và thực hiện một số biện pháp để triển khai nhanh các dự án phục vụ Hội nghị APEC 2027 tại thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Đến năm 2030, thành phố Phú Quốc đầu tư mở rộng Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc từ 848ha hiện nay lên đến 1.050ha, với công suất 18 triệu hành khách/năm (kéo dài đường cát hạ cánh hiện hữu lên 3.500m; đường cát hạ cánh số 2 làm mới dài 3.300m; xây dựng nhà ga T2 và nhà ga VIP; sân đỗ máy bay từ 70-80 chỗ,...).

- *Sân bay Dương Đông (sân bay cũ)*: Dự kiến sẽ sử dụng để xây dựng khu đô thị thương mại.

(c). Hệ thống cảng biển:

- *Khu bến tại khu vực phường An Thới*: Là khu bến hàng hóa chính của Phú Quốc, kết hợp hành khách. Bao gồm bến cứng tại bãi Cây Dừa cho tàu đến 3.000 DWT và bến phao chuyển tải tại vịnh An Thới cho tàu đến 3 vạn DWT. Năng lực thông qua năm 2020 khoảng 0,3-0,5 triệu T/năm hàng hóa và 190-250 ngàn lượt khách/năm. Điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030, xây dựng Cảng biển quốc tế An Thới (Tổng 100ha: bao gồm 8,80ha đất liền và 91,20ha mặt nước); quy mô quy hoạch của cảng dự kiến có năng lực thông quan 0,5-0,6 triệu tấn hàng hoá/năm và 440.000 hành khách/năm, bao gồm 02 khu chức năng: khu cảng đầu mối gồm cầu dẫn dài 132m, rộng 8,5m và cầu chính dài 100m, rộng 15m có thể cùng lúc cập 01 tàu 3.000 tấn và tàu chở khách ven

biển có sức chở 200-300 khách; khu cảng chuyển tải (bến phao) cho các loại tàu biển trọng tải 30.000 tấn và tàu chở khách quốc tế từ 1.000-2.000 khách.

- *Khu bến tại khu vực Vịnh Đầm*: Xây dựng mới với chức năng chính là đầu mối tiếp nhận hàng và khách giao lưu giữa đất liền với đảo, kết hợp là nơi trú tránh bão cho tàu thuyền. Quy mô gồm: đê ngăn sóng dài khoảng 1250m; bến hành khách với 3-4 cầu bến cho tàu cao tốc, cánh ngầm sức chở 150-250 hành khách; bến hàng hóa với 2 cầu bến cho tàu chở hàng đến 3.000 DWT và bến phao cho tàu chở hàng lỏng 5.000 DWT. Năng lực thông qua năm 2030 khoảng 0,6-0,7 triệu T/năm hàng hóa và 760 - 880 ngàn lượt khách/năm.

- *Cảng hành khách quốc tế Dương Đông (tại phường Dương Đông)*: Là cảng hành khách đa chức năng đạt tiêu chuẩn quốc tế, có thể tiếp nhận tàu khách du lịch và hàng hoá. Quy mô Cảng Hành khách quốc tế Phú Quốc với năng lực thông qua đến năm 2020 khoảng 200.000 khách, cỡ tàu cập bến 225.000GT và 30.000 DWT; đến năm 2030 dự kiến 500.000 khách, cỡ tàu cập bến 225.000GT và 30.000 DWT (sức chở từ 5.000 đến 6.000 khách, kết hợp làm hàng xuất nhập khẩu cho tàu tổng hợp 15.000 đến 30.000 tấn). Tổng quy mô cảng 179,3ha, bao gồm 2,8ha diện tích đất liền và 176,5ha diện tích mặt nước biển; cảng xây dựng cầu tàu dài 400 m, trong đó cầu chính dài 240m, rộng 19 m cho phép tàu cập bến cả hai bên. Một cầu dẫn dài 1.020 m được xây dựng từ bờ ra cầu tàu để đưa hành khách vào đảo. Vị trí xây dựng cảng hành khách nằm dọc theo đại lộ Võ Văn Kiệt từ trong khu đô thị chạy ra biển theo hướng Tây nên cũng thuận tiện kết nối giao thông, đồng thời sẽ tạo nên một điểm nhấn cho đô thị Dương Đông trong tương lai.

- *Khu bến Bãi Vòng*: Quy mô Khu bến Bãi Vòng phát triển mở rộng diện tích khu hậu cần cảng, xây dựng mới thêm các cầu cảng tiếp nhận các loại tàu hàng, tàu cao tốc, phà biển, du thuyền và thủy phi cơ cập bến. Năng lực thông qua đến năm 2020 khoảng 350.000 khách, đến năm 2030 dự kiến 500.000 khách; cầu cảng hàng hoá tiếp nhận tàu từ 1.000-3.000 DWT.

- *Khu bến Đá Chồng*: Quy mô Khu bến Đá Chồng tiếp nhận các loại tàu hàng, tàu cao tốc, phà biển. Năng lực thông qua đến năm 2020 khoảng 200.000 khách, đến năm 2030 dự kiến 350.000 khách; cầu cảng hàng hoá tiếp nhận tàu từ 1.000-2.000 DWT.

- *Tuyến cáp treo*: Theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt đề án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc,

tỉnh Kiên Giang đến năm 2040; trên địa bàn thành phố Phú Quốc quy hoạch tuyến cáp treo từ phường An Thới ra đảo Hòn Thơm phục vụ phát triển du lịch thành phố đảo. Tuyến cáp treo Hòn Thơm có tổng chiều dài khoảng 7.900m, nối từ phường An Thới qua các đảo Hòn Rỏi, Hòn Dừa tới Hòn Thơm; toàn bộ hệ thống cáp treo có hai nhà ga, 6 trụ cáp, trong đó trụ lớn nhất T4 có chiều cao 174 m; với thiết kế gồm 69 cabin, mỗi cabin có sức chứa 30 khách, vận hành ở vận tốc tối đa đạt 8,5m/s, cáp treo Hòn Thơm rút ngắn thời gian di chuyển của du khách từ An Thới tới Hòn Thơm xuống còn 15 phút thay vì 30 phút di chuyển bằng cano trên biển.

- Các trung tâm đánh bắt hải sản lớn như Hàm Ninh, Cửa Cạn, Bãi Thơm, Gành Dầu, Rạch Tràm xây dựng bến cảng cá và du thuyền. Xây dựng các cảng du lịch Hòn Thơm, Bãi Trường, mũi Móng Tay, Rạch Vẹm.

(d). Hệ thống bến, bãi đỗ xe

- Các bến xe: Trên cơ sở vị trí quy hoạch các cảng (gồm cảng đầu mối, các cảng phục vụ yêu cầu vận tải nội địa, và các cảng nhỏ phục vụ yêu cầu các khu vực), vị trí sân bay quốc tế mới và quy hoạch khu đô thị Dương Đông, An Thới, Cửa Cạn, các khu dân cư và quy hoạch mạng lưới đường bộ đã được xác lập. Quy mô diện tích mỗi bến xe tối thiểu khoảng 0,15-0,30ha, vị trí các bến xe sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở quy hoạch chi tiết các khu đô thị. Tuy nhiên, vị trí các bến xe dự kiến được bố trí ở các khu vực sau:

+ *Tại khu vực phường Dương Đông:* Dự kiến xây dựng bến xe Dương Đông 0,26ha, đạt tiêu chuẩn bến xe loại 4.

+ *Tại khu vực phường An Thới:* Dự kiến xây dựng bến xe An Thới 0,15ha, đạt tiêu chuẩn bến xe loại 5.

+ *Tại khu vực Suối Cái:* Dự kiến xây dựng bến xe Suối Cái 0,15ha, đạt tiêu chuẩn bến xe loại 5.

- Bãi đỗ xe: Trên cơ sở số liệu dự báo nhu cầu vận tải được xác định và đối chiếu với quy định về bến xe, bãi đỗ xe, trạm dừng nghỉ và dịch vụ hỗ trợ vận tải theo hướng dẫn của Bộ giao thông vận tải, dự kiến bố trí diện tích mỗi bãi đỗ xe tối thiểu 0,50ha.

- Trạm dừng xe buýt: Được bố trí trên các tuyến xe buýt, mỗi trạm cách nhau 300-500 m đối với khu vực đô thị, khu vực đông dân cư và khu vực du lịch; riêng các khu vực ít dân cư mỗi trạm cách nhau 500-1.000 m.

- Trạm dừng tàu điện mặt đất: Bố trí gần các điểm tập trung dân cư như: chung cư, trường học, bệnh viện,... Để đảm bảo cảnh quan môi trường, khoảng cách các ga đỗ sẽ được bố trí cách nhau từ 500-1.500 m. Trước mắt sẽ nghiên cứu bố trí đất dành cho 02 tuyến Depot tại 02 khu vực đô thị chính là phường An Thới và Dương Đông; trong tương lai sẽ xem xét bố trí thêm tại đô thị mới Cửa Cạn. Mỗi Depot dự kiến tối thiểu cần khoảng 5,0ha (200x250m).

(e). Hệ thống khu neo đậu, tránh trú bão

- **Cửa Dương Đông:** Xây dựng khu neo đậu tránh bão tại thành phố Phú Quốc với quy mô có thể tiếp nhận cỡ tàu lớn nhất 600 CV với tần suất 600 chiếc/ngày.

- **Thổ Châu:** Xây dựng khu neo đậu tránh bão tại thành phố Phú Quốc với quy mô có thể tiếp nhận cỡ tàu lớn nhất 1.000 CV với tần suất 400 chiếc. Khu neo đậu kết hợp với cảng cá Thổ Châu.

Như vậy, tổng nhu cầu sử dụng đất giao thông đến năm 2030 là 2.719,80ha, tăng 749,90ha so với hiện trạng năm 2024.

(2). Nhu cầu sử dụng đất công trình thủy lợi

Đầu tư xây dựng hệ thống thủy lợi thành phố Phú Quốc phải phù hợp với quy hoạch của tỉnh Kiên Giang, gắn với xây dựng hồ chứa nước, hệ thống xử lý nước, bể chứa nước tập trung, các công trình phòng chống thiên tai nhằm cấp nước sinh hoạt, phát triển kinh tế và bảo vệ công trình trên đảo. Dự kiến đến năm 2030, thành phố có 9,27ha đất công trình thủy lợi, tăng tuyệt đối so với năm 2024. Diện tích tăng do thực hiện các công trình sau:

- Cải tạo tuyến cảnh quan Sông Dương Đông (dài 5,5km), cải tạo rạch Ông Trì (6ha).

- Xây dựng bờ kè rạch Ông Trì (1,5ha) và bờ kè công viên đoạn cong Dương Đông (0,77ha).

- Nâng cấp hệ thống thoát nước Dương Đông (1ha).

(3). Đất công trình cấp nước, thoát nước:

(*) Về cấp nước:

- **Cấp nước phục vụ sinh hoạt – du lịch và sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp:** Trên cơ sở xây dựng các công trình tạo nguồn (hồ chứa nước), tiến hành xây dựng các nhà máy nước tại khu vực xây dựng các hồ chứa.

Nước thô được lấy từ hồ chứa, rồi thông qua hệ thống xử lý nước, đảm bảo về chất lượng, sau đó thông qua hệ thống đường ống dẫn nước phân phối tới các điểm dùng nước. Theo đó sẽ xây dựng từ 4 – 5 nhà máy xử lý nước tại các hồ chứa, với công suất đạt 68.000 m³/ngày đêm năm 2030, xây dựng hệ thống đường ống chính nối liền các nhà máy nước với nhau cấp nước tới các đô thị, khu dân cư tập trung và các điểm du lịch.

- *Cấp nước cho sản xuất nông nghiệp*: Với đặc thù của đảo có địa hình dạng đồi núi, địa hình dốc, phần lớn diện tích canh tác, nằm ven các bãi bồi, thềm sông suối và khu vực thung lũng, với cây trồng chủ yếu là tiêu, điều, dừa, cây ăn trái và rau màu các loại. Với các loại cây trồng này kỹ thuật và biện pháp tưới hiệu quả nhất là tưới tiết kiệm nước bằng phương pháp tưới phun. Cụ thể như sau:

+ Để tưới cho phần diện tích đất nông nghiệp nằm ở hạ lưu ven sông Cửa Cạn, có địa hình bằng phẳng, thì bố trí tuyến kênh chính lấy nước trực tiếp từ hồ chứa Cửa Cạn, đảm bảo lưu lượng tưới cần thiết khoảng $Q_{\text{tưới TK}} = 0,38 \text{ m}^3/\text{s}$ và nước được dẫn vào khu tưới thông qua các rạch tự nhiên có sẵn.

+ Riêng khu tưới thuộc lưu vực Dương Đông lại nằm trên nền địa hình sườn núi, có địa hình dốc, nhiều suối với dòng chảy tương đối dôi dào nên sẽ bố trí xây dựng một số đập dâng nhỏ, nhằm nâng cao đầu nước, để phục vụ tưới cho diện tích đất nông nghiệp ở khu vực này.

+ Khu tưới thuộc lưu vực Rạch Cá, phía hạ lưu được tưới tự chảy nhờ xây dựng hệ thống kênh lấy nước trực tiếp từ hồ Rạch Cá.

+ Đối với diện tích đất canh tác nông nghiệp thuộc địa phận xã Dương Tơ, nằm trong lưu vực của Suối Đá. Nguồn nước tưới cho khu này được lấy từ lưu vực Rạch Cá chuyển qua, thông qua hệ thống trạm bơm và kênh tưới phía thượng lưu hồ chứa Rạch Cá.

() Về thoát nước và xử lý nước thải:**

- Các phường, khu đô thị sẽ đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước chung, sau đó được thu gom về các trạm tập trung để xử lý. Đối với các khu du lịch, cụm công nghiệp xây dựng hệ thống xử lý nước thải riêng và được thu gom về trạm tập trung để xử lý; Nước thải y tế phải được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải y tế; Các cụm dân cư tập trung xây dựng hệ thống thoát nước chung, nước thải xử lý cục bộ đảm bảo tiêu chuẩn qua bể tự hoại trước khi thải ra môi trường theo hệ thống cống chung; Đối với các khu dân cư phân

tán xây dựng nhà vệ sinh theo hình thức tự thấm và hệ thống tiêu thoát phù hợp với điều kiện sống nhưng phải đảm bảo vệ sinh môi trường.

Như vậy, tổng nhu cầu đất công trình cấp nước, thoát nước là 39,89ha, tăng tuyệt đối so với hiện trạng năm 2024. Diện tích tăng do thực hiện các dự án sau:

- Công trình, dự án chuyển tiếp từ quy hoạch được duyệt (theo Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang): Xây dựng trạm xử lý nước thải khu đô thị Dương Đông 0,3ha; khu xử lý nước thải đô thị An Thới 0,48ha (03 khu); xây dựng các trạm xử lý nước thải tại các khu du lịch (Bãi Dài, Bãi Vòng, Mũi Đất Đỏ,...) quy mô 0,30-0,50ha/trạm.

- Công trình, dự án bổ sung trong điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030: 07 công trình, dự án cấp nước với diện tích 13,21ha (bao gồm: Nhà máy nước Dương Đông 3ha, Nhà máy nước Hồ Cửa Cạn 3ha, Nhà máy nước Suối Lớn 2ha, Nhà máy nước Rạch Cá 2,68ha, Nhà máy nước Rạch Cá 1ha, Nhà máy xử lý nước mặt hồ Dương Đông 1,23ha và Trạm cấp nước Hàm Ninh 0,30ha); 03 công trình, dự án xử lý nước thải với diện tích 25ha (bao gồm: Nhà máy xử lý nước thải tập trung khu vực An Thới 6ha (02 trạm), Nhà máy xử lý nước thải tập trung khu vực Dương Đông 3ha, Nâng cấp hệ thống thoát nước 16ha (đoạn từ ngã ba Suối Đá đến cầu Suối Cao)).

(4). Nhu cầu sử dụng đất có di tích lịch sử - văn hóa danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên

Đi đôi với việc đẩy mạnh các hoạt động văn hoá, văn nghệ, thể dục thể thao, tiếp tục quan tâm đúng mức công tác bảo tồn, phát huy các giá trị văn hoá truyền thống của dân tộc, các giá trị văn hoá tiêu biểu... nên việc bảo tồn, tôn tạo các điểm di tích lịch sử - văn hoá kết hợp với phát triển du lịch, phục vụ khách tham quan và giáo dục truyền thống cách mạng cho thế hệ trẻ là hết sức quan trọng. Trong những năm tới, Phú Quốc chủ yếu quan tâm đến công tác mở rộng, bảo tồn và tôn tạo các cơ sở di tích lịch sử hiện có; tiến hành mở rộng điểm di tích lịch sử nhà tù Phú quốc (thêm 6,90ha) ở phường An Thới. Như vậy, tổng nhu cầu đất có di tích lịch sử - văn hoá đến năm 2030 ở Phú Quốc là 15,89ha, tăng 6,90ha so với năm 2024.

(5). Nhu cầu sử dụng đất công trình xử lý chất thải

Quy hoạch các bãi thải, xử lý chất thải đảm bảo phù hợp về khoảng cách tiếp nhận và vận chuyển từ nơi phát sinh chất thải đến các điểm thu gom, trạm

trung chuyên và khu xử lý. Sử dụng công nghệ xử lý phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương, ưu tiên áp dụng công nghệ tái chế, tái sử dụng chất thải rắn, hạn chế chôn lấp nhằm xử lý triệt để ô nhiễm môi trường và tăng hiệu quả sử dụng đất. Dự báo đến năm 2030, thành phố Phú Quốc sẽ kêu gọi đầu tư các công trình sau:

- Công trình, dự án chuyển tiếp từ quy hoạch được duyệt (theo Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang): Khu xử lý rác Bãi Bồn 15ha và Nhà máy rác Bãi Bồn 10,80ha.

- Công trình, dự án bổ sung trong điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030: Nhà máy xử lý chất thải rắn sinh hoạt An Thới 4,20ha.

Như vậy, tổng nhu cầu sử dụng đất công trình xử lý chất thải đến năm 2030 trên địa bàn Tp. Phú Quốc là 47,40ha, tăng 30ha so với năm 2024.

(6). Nhu cầu sử dụng đất công trình năng lượng

Để phục vụ mục tiêu cung cấp đủ điện ổn định cho sinh hoạt và sản xuất trên địa bàn thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã đầu tư và đưa vào sử dụng tuyến đường dây 110kV Hà Tiên – Phú Quốc với tổng chiều dài toàn tuyến 61,022km, trong đó: đoạn trên không thuộc thị xã Hà Tiên dài 0,4km, đoạn đi ngầm dưới biển dài 53km và đoạn trên không thuộc thành phố Phú Quốc 6,722km.

Theo Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040. Nhằm bổ sung nguồn điện cho phát triển kinh tế - xã hội đảo Phú Quốc đến năm 2030, dự kiến trên địa bàn thành phố sẽ xây dựng các tuyến đường điện sau:

- Hệ thống điện cao thế: Quy hoạch mới tuyến đường dây 220kV Kiên Bình – Phú Quốc (2 mạch tiết diện 2xACSR400/84km) với tổng chiều dài gần 84,0km; trong đó, đường dây 220kV mạch kép từ điểm tiếp bờ Kiên Lương vượt biển đến điểm tiếp bờ Phú Quốc dài 64,7km, các đường dây trên bờ và trên đảo dài 16,3km; riêng đoạn trên đảo Phú Quốc dài 3,1km, diện tích thu hồi vĩnh viễn để xây dựng hệ thống móng trụ khoảng 0,32ha.

Điều chỉnh, bổ sung trong kỳ điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030: Trạm biến áp 220kV Phú Quốc 4,96ha (Hàm Ninh), hệ thống móng trụ Đường dây

110kV Phú Quốc - Bắc Phú Quốc 1,71ha, hệ thống móng trụ Đường dây 110kV Phú Quốc - Nam Phú Quốc 2,39ha.

- *Đường dây trung thế*: Xây dựng mới 142,8km đường dây trung thế 3 pha, khoảng 1,9km đường dây trung thế 1 pha, 2,8km cáp ngầm và khoảng 143 trạm phân phối.

- *Đường dây lưới điện hạ thế*: Xây mới 74,8km đường dây hạ thế, cải tạo khoảng 16,7km và lắp đặt 9.916 điện kế.

Như vậy, nhu cầu đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng đến năm 2030 ở Phú Quốc là 14,36ha, tăng 9,38ha so với hiện trạng năm 2024.

(7). Nhu cầu sử dụng đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin

Hệ thống bưu chính, viễn thông cơ bản đã được đầu tư xây dựng từ thành phố xuống đến các xã, phường và các khu dân cư nên nhu cầu sử dụng đất cho xây dựng các công trình bưu chính, viễn thông từ nay đến năm 2030 là không lớn, chủ yếu là nâng cấp, xây dựng mới trụ sở bưu điện các xã và các trạm thu phát sóng để phục vụ nhu cầu ngày càng lớn của người dân. Theo kết quả rà soát ở các xã, phường, nhu cầu đất cơ sở bưu chính viễn thông đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Phú Quốc khoảng 1,59ha. Riêng diện tích xây dựng các trạm phát sóng BTS, trạm phát sóng 5g (Gnodeb),... được bố trí khi có nhu cầu phát sinh trong tương lai.

(8). Nhu cầu sử dụng đất chợ dân sinh, chợ đầu mối

Qua rà soát nhu cầu xây dựng chợ đến năm 2030, thành phố Phú Quốc sẽ bố trí quỹ đất khoảng 6,19ha để mở rộng, xây dựng mới 05 chợ phục vụ nhu cầu giao thương, mua bán của người dân, bao gồm chợ khu vực xã Cửa Cạn, Gành Dầu, Hàm Ninh, Bãi Thơm và Dương Tơ.

(9). Nhu cầu sử dụng đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng

Định hướng phát triển đến năm 2030, trên địa bàn thành phố Phú Quốc bố trí quy hoạch điểm vui chơi giải trí công cộng gắn liền với các bãi tắm cộng đồng (như tổ chức lễ hội, thể dục thể thao, sinh hoạt văn hóa,...). Điểm vui chơi giải trí được tính toán quy mô diện tích đáp ứng được hoạt động thể thao bãi biển như bóng đá bãi biển, bóng chuyền, bóng rổ, các hoạt động thể thao

dân gian, các lễ hội,... đặc trưng của địa phương; ngoài ra còn gắn kết với các hoạt động vui chơi trên biển như đua thuyền, bơi, lướt ván, cano,...

Bên cạnh đó, các khu vui chơi giải trí trên địa bàn thành phố còn được xây dựng xen trong các khu dân cư, các khu du lịch và dự án quần thể khu vui chơi, giải trí cáp treo biển (An Thới - Hòn Thơm). Đối với các khu vui chơi, sinh hoạt văn hoá, văn nghệ, thể dục thể thao của cộng đồng dân cư được bố trí xen ghép trong các khu công viên, trung tâm văn hoá, trung tâm thể dục thể thao thuộc chỉ tiêu đất cơ sở văn hoá và chỉ tiêu đất cơ sở thể dục thể thao.

Như vậy, tổng nhu cầu sử dụng đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng thành phố Phú Quốc đến năm 2030 khoảng 211,75ha, tăng 131,27ha so với hiện trạng năm 2024.

2.1.2.9. Nhu cầu sử dụng đất tôn giáo

Dự kiến đến năm 2030, thành phố Phú Quốc ổn định diện tích 20,35ha các cơ sở tôn giáo hiện có trên địa bàn. Bổ sung quy hoạch 0,60ha đất xây dựng chùa Bồ Đề Hải Đảo ở ấp Suối Mây, xã Dương Tơ.

Như vậy, nhu cầu sử dụng đất tôn giáo thành phố Phú Quốc đến năm 2030 là 20,95ha, tăng 0,60ha so với hiện trạng năm 2024.

2.1.2.10. Nhu cầu sử dụng đất cơ sở tín ngưỡng

Theo số liệu khảo sát, tổng nhu cầu đất cơ sở tín ngưỡng đến năm 2030 là 12,23ha, cơ bản ổn định như hiện trạng năm 2024.

2.1.2.11. Nhu cầu sử dụng đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt

Quan điểm quy hoạch đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt là phải phù hợp với các điều kiện địa hình, điều kiện địa chất, thủy văn và khả năng khai thác quỹ đất; đồng thời phải đáp ứng nhu cầu trước mắt và lâu dài của nhân dân các xã, phường, phù hợp với tín ngưỡng, phong tục, tập quán, truyền thống văn hóa và nếp sống văn minh hiện đại. Dự kiến đến năm 2030 như sau:

- Ổn định đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng hiện có là 25,75ha.

- Bổ sung, điều chỉnh quy hoạch Mở rộng nghĩa trang nhân dân thành phố Phú Quốc 6,02ha.

Như vậy, tổng nhu cầu đất đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt ở Phú Quốc đến năm 2030 là 31,77ha, tăng 6,02ha so với hiện trạng năm 2024.

2.1.2.12. Nhu cầu sử dụng đất có mặt nước chuyên dùng

Theo Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040; Quyết định số 948/QĐ-TTg ngày 17/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao nhiệm vụ chuẩn bị các điều kiện và thực hiện một số biện pháp để triển khai nhanh các dự án phục vụ Hội nghị APEC 2027 tại thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Dự kiến đến năm 2030, trên địa bàn thành phố sẽ đầu tư, xây dựng các công trình sau:

- Công trình, dự án chuyển tiếp từ quy hoạch được duyệt (theo Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 25/7/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang): Hồ nước Suối Lớn (88,90)ha và Nhà máy rác Bãi Bồn 10,80ha. Hồ nước Rạch Cá 51,98ha.

- Công trình, dự án bổ sung trong điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030: Dự án đầu tư Hồ nước Cửa Cạn (140ha), Dự án đầu tư Hồ nước Dương Đông 2 (25ha), Dự án quản lý nước bền vững Phú Quốc (Hợp phần 1: Xây dựng hồ chứa đa chức năng Cửa Cạn 62,05ha), Hồ trữ nước ngọt Rạch Tràm (100,50ha), Hồ chứa nước Thỏ Châu (5ha) và Dự án hồ Cửa Cạn (trong khu vực Vườn quốc gia 49,91ha).

Như vậy, tổng nhu cầu đất có mặt nước chuyên dùng thành phố Phú Quốc đến năm 2030 là 1.221,66ha, tăng 523,34ha so với hiện trạng năm 2024.

2.1.3. Nhóm đất chưa sử dụng

Trong thời kỳ 2026-2030, tập trung khai thác toàn bộ diện tích đất bằng chưa sử dụng để phục vụ cho mục đích phát triển. Trong đó, đưa vào khai thác quỹ đất bằng chưa sử dụng mà chủ yếu là đất bãi bồi, bãi cát ven biển để phục vụ cho phát triển du lịch, các công trình phi nông nghiệp, các khu vui chơi giải trí công cộng gắn với bãi tắm công cộng,... Đến năm 2030, đất chưa sử dụng trên địa bàn Tp. Phú Quốc chỉ còn 933,44ha (gồm: khoảng 841,45ha đất có

mặt nước chưa sử dụng thuộc xã Hàm Ninh và 91,99ha đất núi đá không có rừng cây trên địa bàn các xã), giảm 172,85ha so với hiện trạng năm 2024.

2.2. Tổng hợp, cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất

Trên cơ sở nhu cầu sử dụng đất của các ngành, tổng hợp cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 trên địa bàn thành phố Phú Quốc, có so sánh với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của thành phố Phú Quốc đã được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại Quyết định số 1841/QĐ-UBND ngày 25/07/2022, cũng như chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh phân bổ cho thành phố Phú Quốc theo Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Cụ thể các chỉ tiêu sử dụng đất như sau:

**Bảng 16: Tổng hợp, cân đối nhu cầu sử dụng đất đến năm 2030
thành phố Phú Quốc – tỉnh Kiên Giang**

Số thứ tự	Chỉ tiêu sử dụng đất	Hiện trạng năm 2024	Quy hoạch đến năm 2030				So sánh	
			Quy hoạch được duyệt theo QĐ 1841/QĐ-UBND	Phương án điều chỉnh quy hoạch			Điều chỉnh QH2030 - HT2024	Điều chỉnh QH2030 – QH2030 (QĐ1841)
				Cấp Tỉnh phân bổ QĐ 1289/QĐ-TTg	Cấp Huyện xác định	Tổng diện tích		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(5)+(6)	(8)=(7)-(3)	(9)=(7)-(4)
	Tổng diện tích tự nhiên	58.927,48	58.927,48	58.927,48		58.927,48		
1	Nhóm đất nông nghiệp	49.454,59	43.650,49	43.658,03	-737,04	42.920,99	-6.533,61	-729,51
1.1	Đất trồng lúa							
1.1.1	Đất chuyên trồng lúa							
1.1.2	Đất trồng lúa còn lại			x				
1.2	Đất trồng cây hằng năm khác		230,06	x	110,00	110,00	110,00	-120,06
1.3	Đất trồng cây lâu năm	12.301,92	6.192,99	x	6.793,53	6.793,53	-5.508,39	600,54
1.4	Đất rừng đặc dụng	29.405,14	29.545,00	29.545,42	-674,14	28.871,28	-533,86	-673,72
1.5	Đất rừng phòng hộ	7.724,66	7.651,00	7.651,00	-546,32	7.104,68	-619,98	-546,32
1.6	Đất rừng sản xuất							
	<i>Trong đó: Đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên</i>							
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	16,45	16,45	x	16,45	16,45		0,00
1.8	Đất chăn nuôi tập trung			x				
1.9	Đất làm muối			x				
1.10	Đất nông nghiệp khác	6,42	14,99	x	25,04	25,04	18,62	10,05
2	Nhóm đất phi nông nghiệp	8.366,60	15.185,00	14.422,47	650,58	15.073,06	6.706,46	-111,94
2.1	Đất ở tại nông thôn	578,27	2.120,00	x	1.787,57	1.787,57	1.209,29	-332,43
2.2	Đất ở tại đô thị	510,90	1.205,00	x	1.167,16	1.167,16	656,26	-37,84
2.3	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	23,97	106,30	x	48,60	48,60	24,63	-57,71
2.4	Đất quốc phòng	815,47	947,00	2.813,68	-1.668,12	1.145,56	330,10	198,56
2.5	Đất an ninh	12,41	34,00	33,97	-0,50	33,47	21,07	-0,52
2.6	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	110,52	551,10	x	427,58	427,58	317,06	-123,52

Số thứ tự	Chi tiêu sử dụng đất	Hiện trạng năm 2024	Quy hoạch đến năm 2030				So sánh	
			Quy hoạch được duyệt theo QĐ 1841/QĐ-UBND	Phương án điều chỉnh quy hoạch			Điều chỉnh QH2030 - HT2024	Điều chỉnh QH2030 – QH2030 (QĐ1841)
				Cấp Tỉnh phân bổ QĐ 1289/QĐ-TTg	Cấp Huyện xác định	Tổng diện tích		
2.6.1	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	15,01	126,00	113,62	-22,54	91,08	76,07	-34,92
2.6.2	Đất xây dựng cơ sở xã hội		5,82	x	5,82	5,82	5,82	
2.6.3	Đất xây dựng cơ sở y tế	4,02	43,00	24,65	5,96	30,61	26,59	-12,39
2.6.4	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	58,06	155,00	155,28	-43,14	112,14	54,08	-42,86
2.6.5	Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao	22,08	210,00	46,08	140,50	186,58	164,50	-23,42
2.6.6	Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ	10,00	10,00	x	0,00	0,00	-10,00	-10,00
2.6.7	Đất xây dựng cơ sở môi trường			x				
2.6.8	Đất xây dựng cơ sở khí tượng thủy văn			x				
2.6.9	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao			x				
2.6.10	Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác	1,34	1,28	x	1,34	1,34		0,06
2.7	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	3.468,88	6.302,03	x	6.110,37	6.110,37	2.641,49	-191,66
2.7.1	Đất khu công nghiệp		71,00		79,81	79,81	79,81	8,81
2.7.2	Đất cụm công nghiệp			x				
2.7.3	Đất khu công nghệ thông tin tập trung			x				
2.7.4	Đất thương mại, dịch vụ	3.355,35	6.167,00	5.707,47	279,28	5.986,75	2.631,40	-180,25
2.7.5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	98,59	30,09	x	28,87	28,87	-69,72	-1,22
2.7.6	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	14,94	33,93	x	14,94	14,94		-18,99
2.8	Đất sử dụng vào mục đích công cộng	2.089,53	2.636,64	x	3.066,14	3.066,14	976,61	429,50
2.8.1	Đất công trình giao thông	1.969,90	2.380,00	2.119,60	600,19	2.719,80	749,90	339,79
2.8.2	Đất công trình thủy lợi			x	9,27	9,27	9,27	9,27
2.8.3	Đất công trình cấp nước, thoát nước			x	39,89	39,89	39,89	39,89
2.8.4	Đất công trình phòng, chống thiên tai			x				
2.8.5	Đất có di tích lịch sử - văn hóa danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên	8,99	15,90	9,00	6,89	15,89	6,90	-0,01
2.8.6	Đất công trình xử lý chất thải	17,40	21,23	27,23	20,17	47,40	30,00	26,17
2.8.7	Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng	4,99	14,07	14,09	0,27	14,36	9,38	0,29
2.8.8	Đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin	1,59	2,00	1,60	-0,01	1,59		-0,41
2.8.9	Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối	6,19	9,61	x	6,19	6,19		-3,42
2.8.10	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng	80,47	193,82	x	211,75	211,75	131,27	17,92
2.9	Đất tôn giáo	20,35	20,36	x	20,95	20,95	0,60	0,59
2.10	Đất tín ngưỡng	12,23	12,24	x	12,23	12,23		-0,01
2.11	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt	25,75	48,00	x	31,77	31,77	6,02	-16,23
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	698,32	1.202,33	x	1.221,66	1.221,66	523,34	19,33
2.12.1	Đất có mặt nước chuyên dùng dạng ao, hồ, đầm, phá		504,00	x	523,34	523,34	523,34	19,34

Số thứ tự	Chi tiêu sử dụng đất	Hiện trạng năm 2024	Quy hoạch đến năm 2030				So sánh	
			Quy hoạch được duyệt theo QĐ 1841/QĐ-UBND	Phương án điều chỉnh quy hoạch			Điều chỉnh QH2030 - HT2024	Điều chỉnh QH2030 – QH2030 (QĐ1841)
				Cấp Tỉnh phân bổ QĐ 1289/QĐ-TTg	Cấp Huyện xác định	Tổng diện tích		
2.12.2	Đất có mặt nước dạng sông, ngòi, kênh, rạch, suối	698,32	698,33	x	698,32	698,32		-0,01
2.13	Đất phi nông nghiệp khác			x				
3	Nhóm đất chưa sử dụng	1.106,29	91,99	846,98	86,46	933,44	-172,85	841,45

Ghi chú: “x” Cấp tỉnh không phân bổ trong Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030.

2.2.1. Nhóm đất nông nghiệp

- Hiện trạng năm 2024 có diện tích là 49.454,59ha.

- Điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030 có diện tích là 42.920,99ha, giảm 6.533,61ha so với hiện trạng năm 2024. Diện tích giảm do chuyển sang đất phi nông nghiệp, mà chủ yếu chuyển sang phát triển dân cư, khu du lịch dịch vụ, xây dựng hạ tầng giao thông, hồ đập,...

- So với Quyết định số 1289/QĐ-TTg, chỉ tiêu nhóm đất nông nghiệp cấp tỉnh phân bổ đến năm 2030 là 43.658,43ha; điều chỉnh quy hoạch thành phố xác định là 42.920,99ha, thấp hơn 737,04ha so với chỉ tiêu cấp tỉnh phân bổ.

- So với quyết định 1841/QĐ-UBND, chỉ tiêu nhóm đất nông nghiệp điều chỉnh giảm 729,51ha. Diện tích giảm do chuyển sang đất phi nông nghiệp thực hiện các dự án bổ sung quy hoạch mới phục vụ cho Hội nghị PEC 2027.

Cụ thể diện tích các loại đất như sau:

2.2.1.1. Chỉ tiêu cấp tỉnh phân bổ

(1). Đất rừng đặc dụng: Hiện trạng năm 2024 là 29.405,14ha; điều chỉnh đến năm 2030 có diện tích là 28.871,28ha, giảm 533,86ha so với hiện trạng năm 2024. Diện tích giảm do chuyển sang đất phi nông nghiệp 519,46ha, đất nông nghiệp khác 14,40ha.

- So với Quyết định số 1289/QĐ-TTg, chỉ tiêu đất rừng đặc dụng cấp tỉnh phân bổ đến năm 2030 là 29.545,42ha; điều chỉnh quy hoạch thành phố xác định đến năm 2030 là 28.871,28ha, thấp hơn 674,14ha so với chỉ tiêu cấp tỉnh phân bổ.

- So với Quyết định 1841/QĐ-UBND, chỉ tiêu đất rừng đặc dụng điều chỉnh giảm 673,72ha. Diện tích giảm do chuyển sang đất phi nông nghiệp thực hiện các dự án bổ sung quy hoạch mới phục vụ cho Hội nghị PEC 2027.

(2). Đất rừng phòng hộ: Điều chỉnh đến năm 2030 có diện tích là 7.104,68ha, giảm 619,98ha so với hiện trạng năm 2024. Diện tích giảm do chuyển sang đất nông nghiệp, mà chủ yếu chuyển sang đất ở nông thôn, đô thị, đất giao thông và đất thương mại dịch vụ.

- So với chỉ tiêu cấp tỉnh phân bổ tại Quyết định số 1289/QĐ-TTg và chỉ tiêu quy hoạch tại Quyết định 1841/QĐ-UBND, đến năm 2030 thành phố Phú Quốc có 7.651ha đất rừng phòng hộ; điều chỉnh quy hoạch thành phố xác định đến năm 2030 là 7.104,68ha, thấp hơn 546,32ha so với chỉ tiêu cấp tỉnh phân bổ và quy hoạch được duyệt. Nguyên nhân, UBND tỉnh cho phép chuyển mục đích đất rừng phòng hộ trên địa bàn thành phố sang đất phi nông nghiệp nhằm phát triển kinh tế - xã hội của địa phương theo Quyết định số 388/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của UBND tỉnh Kiên Giang về Phê duyệt Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác năm 2025 thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

2.2.1.2. Chỉ tiêu cấp huyện xác định

(1). Đất trồng cây hàng năm khác: Điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030 có diện tích là 110ha, tăng tuyệt đối so với hiện trạng năm 2024.

So với Quyết định 1841/QĐ-UBND, chỉ tiêu đất trồng cây hàng năm giảm 120,06ha, do xác định lại khu vực trồng rau – hoa trên địa bàn thành phố theo Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 đã được phê duyệt.

(2). Đất trồng cây lâu năm: Hiện trạng năm 2024 là 12.301,92ha.

- Cộng tăng: Tăng 61,18ha, diện tích tăng được chuyển từ đất chưa sử dụng trên địa bàn các xã, phường.

- Cộng giảm: Giảm 5.569,57ha, do chuyển sang đất phi nông nghiệp 5.455,35ha, đất trồng cây hàng năm khác 110ha, đất nông nghiệp khác 4,22ha.

- Cân đối tăng, giảm: Giảm 5.508,39ha.

- Diện tích đất trồng cây lâu năm đến năm 2030 là 6.793,53ha, giảm 5.508,39ha so với hiện trạng năm 2024.

- So với Quyết định 1841/QĐ-UBND, chỉ tiêu đất trồng cây lâu năm điều chỉnh tăng 600,54ha. Nguyên nhân, trong kỳ điều chỉnh quy hoạch xác định lại quy mô thực hiện các công trình, dự án phi nông nghiệp.

(3). Đất nuôi trồng thủy sản: Điều chỉnh đến năm 2030 có diện tích 16,45ha, ổn định so với hiện trạng năm 2024 và quy hoạch được duyệt.

(4). Đất nông nghiệp khác: Điều chỉnh đến năm 2030 có diện tích 25,04ha, tăng 18,62ha so với hiện trạng năm 2024. Diện tích tăng thêm được chuyển từ đất trồng cây lâu năm 4,22ha và đất rừng đặc dụng 14,40ha.

- So với Quyết định 1841/QĐ-UBND, chỉ tiêu đất nông nghiệp khác điều chỉnh tăng 10,05ha, do bố trí khu nông nghiệp công nghệ cao tại xã Gành Dầu.

2.2.2. Nhóm đất phi nông nghiệp

Hiện trạng đất phi nông nghiệp năm 2024 là 8.366,60ha; điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 là 15.073,06ha, tăng 6.706,46ha so với hiện trạng năm 2024. Diện tích tăng được chuyển từ đất nông nghiệp 6.533,61ha, đất chưa sử dụng 111,67ha.

- So với Quyết định số 1289/QĐ-TTg, chỉ tiêu đất phi nông nghiệp cấp tỉnh phân bổ đến năm 2030 là 14.422,47ha; điều chỉnh quy hoạch thành phố xác định đến năm 2030 là 15.073,06ha, cao hơn 650,58ha so với chỉ tiêu cấp tỉnh phân bổ. Nguyên nhân, trong kỳ điều chỉnh quy hoạch bổ sung các công trình, dự án phục vụ cho Hội nghị APEC 2027 trên địa bàn thành phố Phú Quốc như: mở rộng Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc, khu tái định cư An Thới, khu tái định cư Hồ Suối Lớn, Hồ chứa nước Cửa Cạn,...

- So với Quyết định 1841/QĐ-UBND, chỉ tiêu đất phi nông nghiệp điều chỉnh giảm 111,94ha. Nguyên nhân điều chỉnh khỏi quy hoạch các công trình xây dựng trung tâm hành chính cấp xã; công trình nhà văn hóa và sân bóng đá cấp xã, phường theo chủ trương sáp nhập đơn vị hành chính cấp xã trong tương lai.

Cụ thể các loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp như sau:

2.2.2.1. Chỉ tiêu cấp tỉnh phân bổ

(1). Đất quốc phòng: Chỉ tiêu quy hoạch đến năm 2030 là 2.023ha. Trong đó, không gian quy hoạch đất quốc phòng 1.077ha; đất xây dựng công trình quốc phòng 947ha tăng 134,53ha so với hiện trạng năm 2020. Diện tích tăng được chuyển từ đất trồng cây lâu năm 82,59ha, đất rừng phòng hộ 39,20ha, đất rừng đặc dụng 12,67ha và đất khác 0,07ha.

- So với Quyết định số 1289/QĐ-TTg, chỉ tiêu đất quốc phòng cấp tỉnh phân bổ đến năm 2030 là 2.813,68ha (trong đó, đất xây dựng công trình quốc

phòng 1.144ha); điều chỉnh quy hoạch thành phố xác định đất xây dựng công trình quốc phòng đến năm 2030 là 1.145,56ha, phù hợp với chỉ tiêu cấp tỉnh phân bổ.

- So với Quyết định 1841/QĐ-UBND, chỉ tiêu đất quốc phòng điều chỉnh tăng 198,56ha. Nguyên nhân, trong kỳ điều chỉnh quy hoạch bố trí quỹ đất xây dựng các công trình quốc phòng đã được phê duyệt tại Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ.

(2). Đất an ninh: Chỉ tiêu điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030 là 33,47ha, tăng 21,07ha so với hiện trạng năm 2024.

- So với Quyết định số 1289/QĐ-TTg và Quyết định 1841/QĐ-UBND, chỉ tiêu đất quốc phòng điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030 phù hợp với chỉ tiêu cấp tỉnh phân bổ và bằng với quy hoạch được duyệt.

(3). Đất khu - cụm công nghiệp: Chỉ tiêu điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030 là 79,81ha, tăng tuyệt đối so với hiện trạng năm 2024 và phù hợp với chỉ tiêu cấp tỉnh phân bổ. Diện tích tăng thêm được chuyển từ đất trồng cây lâu năm sang quy hoạch Cụm công nghiệp Hàm Ninh và khu sản xuất nước mắm An Thới (khu II).

2.2.2.2. Chỉ tiêu cấp huyện xác định

(1). Đất ở tại nông thôn: Hiện trạng năm 2024 có diện tích là 578,27ha; điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030 có diện tích là 1.787,58ha, tăng 1.209,29ha so với hiện trạng năm 2024. Diện tích tăng được chuyển từ đất trồng cây lâu năm 1.092,14ha, đất rừng đặc dụng 23,29ha, đất rừng phòng hộ 79,45ha, đất quốc phòng 4,41ha và đất xây dựng cơ sở xã hội 10ha.

- So với Quyết định 1841/QĐ-UBND, chỉ tiêu đất ở tại nông thôn điều chỉnh giảm 332,43ha so với quy hoạch được duyệt. Nguyên nhân, trong kỳ điều chỉnh quy hoạch bố trí quỹ đất xây dựng các dự án nhà ở thương mại theo Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 được Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt tại Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 và Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2024 tỉnh Kiên Giang được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại quyết định số 2171/QĐ-UBND ngày 29/7/2024.

(2). Đất ở tại đô thị: Hiện trạng năm 2024 có diện tích là 510,90ha; điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030 có diện tích là 1.167,16ha, tăng 656,26ha so

với hiện trạng năm 2024. Diện tích tăng được chuyển từ đất trồng cây lâu năm 608,31ha, đất rừng phòng hộ 0,42ha và đất giao thông 47,53ha.

- So với Quyết định 1841/QĐ-UBND, chỉ tiêu đất ở tại đô thị điều chỉnh giảm 37,84ha so với quy hoạch được duyệt. Nguyên nhân, trong kỳ điều chỉnh quy hoạch bố trí quỹ đất xây dựng các dự án nhà ở thương mại theo Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 được Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt tại Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 và Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2024 tỉnh Kiên Giang được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại quyết định số 2171/QĐ-UBND ngày 29/7/2024.

(3). Đất xây dựng trụ sở cơ quan: Hiện trạng năm 2024 có diện tích là 23,97ha; điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030 có diện tích là 48,60ha, tăng 24,63ha so với hiện trạng năm 2024. Diện tích tăng được chuyển từ đất trồng cây lâu năm.

- So với Quyết định 1841/QĐ-UBND, chỉ tiêu đất xây dựng trụ sở cơ quan điều chỉnh giảm 57,71ha so với quy hoạch được duyệt. Nguyên nhân, trong kỳ điều chỉnh quy hoạch đưa ra khỏi quy hoạch các công trình, dự án xây dựng trung tâm hành chính cấp xã theo đề án sắp xếp đơn vị hành chính trong tương lai.

(4). Đất xây dựng công trình sự nghiệp:

- Hiện trạng năm 2024 có diện tích là 110,52ha.

- Cộng tăng: tăng 327,06ha. Diện tích tăng được chuyển từ đất trồng cây lâu năm 301,08ha, đất rừng đặc dụng 4ha, đất rừng phòng hộ 21,98ha.

- Công giảm: Giảm 10ha, do chuyển sang đất ở tại nông thôn.

- Cân đối tăng, giảm: Tăng 317,06ha.

- Đến năm 2030, thành phố Phú Quốc có 427,58ha đất xây dựng công trình sự nghiệp, tăng 317,06ha so với hiện trạng năm 2024 và giảm 123,52ha so với quy hoạch được duyệt tại Quyết định 1841/QĐ-UBND. Nguyên nhân, trong kỳ điều chỉnh quy hoạch đưa ra khỏi quy hoạch các công trình, dự án xây dựng nhà văn hóa, sân bóng đá,... và các công trình cấp xã theo đề án sắp xếp đơn vị hành chính trong tương lai.

(5). Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp: Hiện trạng năm 2024 có diện tích là 3.468,88ha, điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030 có diện tích là 6.110,37ha, tăng 2.641,49ha so với hiện trạng năm 2024. Diện tích tăng được

chuyển từ đất trồng cây lâu năm 2.161,66ha, đất rừng đặc dụng 236,90ha, đất rừng phòng hộ 216,54ha và đất khác 32,32ha.

- So với Quyết định 1841/QĐ-UBND, chỉ tiêu đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp điều chỉnh giảm 180,25ha so với quy hoạch được duyệt. Nguyên nhân, trong kỳ điều chỉnh quy hoạch rà soát lại các khu vực bố trí quy hoạch đất thương mại dịch vụ theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ; Ngoài ra, chuyển diện tích đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp khu vực Rạch Vẹm sang các mục đích khác.

(6). Đất sử dụng vào mục đích công cộng:

- Hiện trạng năm 2024 có diện tích là 2.089,53ha.

- Cộng tăng: tăng 1.055,83ha. Diện tích tăng thêm được chuyển từ đất trồng cây lâu năm 797,54ha; đất rừng đặc dụng 42,90ha; đất rừng phòng hộ 97,79ha; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp 5,92ha và đất chưa sử dụng 111,67ha.

- Cộng giảm: giảm 79,22ha, do chuyển sang đất ở tại đô thị và đất thương mại dịch vụ (khu vực sân bay Dương Đông cũ).

- Cân đối tăng, giảm: tăng 976,61ha (chủ yếu tăng cho các lĩnh vực giao thông, năng lượng, thủy lợi, xử lý chất thải và khu vui chơi giải trí công cộng).

- Như vậy, điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030 thành phố có 3.066,14ha đất sử dụng vào mục đích công cộng, tăng 976,61ha so với hiện trạng năm 2024.

So với Quyết định 1841/QĐ-UBND, đất sử dụng vào mục đích công cộng tăng 429,50ha. Nguyên nhân, bổ sung trong kỳ điều chỉnh quy hoạch các dự án: Mở rộng Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc, xây dựng Đại lộ APEC, quy hoạch nhà máy xử lý rác thải An Thới,...

(7). Đất tôn giáo: Điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030 có diện tích là 20,95ha, tăng 0,60ha so với hiện trạng năm 2024 và tăng 0,59ha so với quy hoạch được duyệt tại (Quyết định 1841/QĐ-UBND). Diện tích tăng thêm được chuyển từ đất trồng cây lâu năm sang xây dựng chùa Bồ Đề Hải Đảo.

(8). Đất tín ngưỡng: Điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030 có diện tích là 12,23ha, ổn định như hiện trạng năm 2024.

(9). Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt: Điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030 có diện tích là 31,77ha, tăng 6,02ha so với hiện trạng năm 2024. Diện tích tăng được chuyển từ đất rừng phòng hộ sang mở rộng nghĩa trang thành phố.

So với Quyết định 1841/QĐ-UBND, đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt giảm 16,23ha, do trong kỳ điều chỉnh quy hoạch điều chỉnh bỏ dự án xây dựng Hoa viên nghĩa trang nhân dân tại xã Hàm Ninh.

(10). Đất có mặt nước chuyên dùng: Điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030 có diện tích là 1.221,66ha, tăng 523,34haha so với hiện trạng năm 2024 và tăng 19,33ha so với quy hoạch được duyệt tại (Quyết định 1841/QĐ-UBND). Diện tích tăng thêm được chuyển từ đất trồng cây lâu năm 233,77ha, đất rừng đặc dụng 150,41ha, đất rừng phòng hộ 139,16ha sang quy hoạch các công trình Hồ nước Cửa Cạn, Hồ nước Dương Đông 2,...

2.2.3. Tổng hợp, cân đối chỉ tiêu đất chưa sử dụng

Tập trung khai thác diện tích đất bằng chưa sử dụng để phục vụ phát triển du lịch, khu vui chơi giải trí công cộng, các công trình phi nông nghiệp và cây công nghiệp lâu năm nhằm thích ứng với biến đổi khí hậu, nước biển dâng, chống sạt lở bờ biển. Đến năm 2030, thành phố Phú Quốc còn 933,44ha đất chưa sử dụng, giảm 172,85ha so với hiện trạng năm 2024. Diện tích giảm do chuyển sang đất phi nông nghiệp 111,67ha và đất nông nghiệp 61,18ha.

**Bảng 17: Tổng hợp, cân đối chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cụ thể trên địa bàn các xã, phường
thuộc thành phố Phú Quốc – tỉnh Kiên Giang**

Đơn vị tính: ha.

Số TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Tổng diện tích	Diện tích phân theo đơn vị hành chính								
				Dương Đông	An Thới	Cửa Cạn	Gành Dầu	Cửa Dương	Hàm Ninh	Dương Tơ	Bãi Thơm	Thổ Châu
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+... +(13)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
	Tổng diện tích tự nhiên		58.927,48	1.506,20	3.429,11	4.016,78	5.790,25	18.472,11	6.287,40	8.177,82	9.849,78	1.398,04
1	Nhóm đất nông nghiệp	NNP	42.920,99	317,94	1.345,64	2.727,60	4.716,65	16.275,10	3.739,72	4.113,04	8.505,53	1.179,77
1.1	Đất trồng lúa	LUA										
1.1.1	Đất chuyên trồng lúa	LUC										
1.1.2	Đất trồng lúa còn lại	LUK										
1.2	Đất trồng cây hằng năm khác	HNK	110,00					35,00		75,00		
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	6.793,53	105,25	339,00	880,18	185,08	3.115,68	546,12	1.048,99	572,34	0,89
1.4	Đất rừng đặc dụng	RDD	28.871,28			1.835,41	4.517,17	12.269,51	2.103,09	213,42	7.932,68	
1.5	Đất rừng phòng hộ	RPH	7.104,68	212,69	1.006,64			848,49	1.082,35	2.775,64		1.178,88
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX										
	<i>- Đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên</i>	<i>RSN</i>										
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	16,45			12,01			3,94		0,50	
1.8	Đất chăn nuôi tập trung	CNT										
1.9	Đất làm muối	LMU										
1.10	Đất nông nghiệp khác	NKH	25,04				14,40	6,42	4,22			
2	Nhóm đất phi nông nghiệp	PNN	15.073,06	1.188,26	2.027,41	1.289,18	1.070,78	2.197,01	1.706,23	4.064,78	1.315,61	213,80
2.1	Đất ở tại nông thôn	ONT	1.787,57			205,37	110,68	496,54	213,25	628,09	128,14	5,50
2.2	Đất ở tại đô thị	ODT	1.167,16	496,21	670,95							
2.3	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	48,60	21,72	1,36	8,81	0,85	5,48	2,17	5,13	1,99	1,08
2.4	Đất quốc phòng	CQP	1.145,56	71,82	278,24	78,96	52,39	170,29	17,41	169,77	126,07	180,62

Số TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Tổng diện tích	Diện tích phân theo đơn vị hành chính								
				Dương Đông	An Thới	Cửa Cạn	Gành Dầu	Cửa Dương	Hàm Ninh	Dương Tơ	Bãi Thơm	Thổ Châu
2.5	Đất an ninh	CAN	33,47	2,61	1,00	9,39	9,86	6,03		3,88	0,50	0,20
2.6	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	DSN	427,58	45,53	89,50	6,34	8,38	39,87	19,34	204,79	12,27	1,55
2.6.1	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	DVH	91,08	8,47	74,58	0,90		4,18		1,25	1,55	0,16
2.6.2	Đất xây dựng cơ sở xã hội	DXH	5,82	0,82						5,00		
2.6.3	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	30,61	1,28	0,46	0,38	0,14	13,62	0,64	13,59	0,38	0,13
2.6.4	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	112,14	21,69	14,02	4,01	6,92	16,06	17,83	21,58	9,43	0,61
2.6.5	Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao	DTT	186,58	13,03	0,24	1,06	1,32	6,00		163,37	0,90	0,66
2.6.6	Đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ	DKH	0,00							0,00		
2.6.7	Đất xây dựng cơ sở môi trường	DMT										
2.6.8	Đất xây dựng cơ sở khí tượng thủy văn	DKT										
2.6.9	Đất xây dựng cơ sở ngoại giao	DNG										
2.6.10	Đất xây dựng công trình sự nghiệp khác	DSK	1,34	0,26	0,21				0,88			
2.7	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	CSK	6.110,37	249,69	775,26	807,60	778,15	568,67	889,03	1.347,77	693,83	0,36
2.7.1	Đất khu công nghiệp	SKK	79,81		20,65				59,16			
2.7.2	Đất cụm công nghiệp	SKN										
2.7.3	Đất khu công nghệ thông tin tập trung	SCT										
2.7.4	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	5.986,75	247,35	749,53	807,57	777,38	548,81	829,87	1.332,41	693,83	
2.7.5	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	28,87	2,34	5,08	0,03	0,77	10,42		9,86		0,36
2.7.6	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	SKS	14,94					9,43		5,51		
2.8	Đất sử dụng vào mục đích công cộng	CCC	3.066,14	199,82	194,83	90,59	95,58	329,51	468,42	1.484,25	184,96	18,18
2.8.1	Đất công trình giao thông	DGT	2.719,80	156,64	149,05	71,51	78,97	282,06	377,98	1.427,82	157,68	18,09
2.8.2	Đất công trình thủy lợi	DTL	9,27	9,27								
2.8.3	Đất công trình cấp nước, thoát nước	DCT	39,89	6,30	6,48	3,00	0,30	9,23	3,28	10,00	1,30	
2.8.4	Đất công trình phòng, chống thiên tai	DPC										
2.8.5	Đất có di tích lịch sử - văn hóa danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên	DDD	15,89	0,02	14,92						0,96	

Số TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Tổng diện tích	Diện tích phân theo đơn vị hành chính								
				Dương Đông	An Thới	Cửa Cạn	Gành Dầu	Cửa Dương	Hàm Ninh	Dương Tơ	Bãi Thơm	Thổ Châu
2.8.6	Đất công trình xử lý chất thải	DRA	47,40	0,01	0,58		5,16		37,46	4,20		
2.8.7	Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng	DNL	14,36		0,53	0,51		4,07	6,08	3,14		0,03
2.8.8	Đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin	DBV	1,59	0,15	0,12	0,06	0,18	0,10	0,63		0,34	0,02
2.8.9	Đất chợ dân sinh, chợ đầu mối	DCH	6,19	1,92	0,53		0,66		0,10	2,64	0,32	0,03
2.8.10	Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng	DKV	211,75	25,52	22,63	15,52	10,31	34,05	42,90	36,46	24,36	0,01
2.9	Đất tôn giáo	TON	20,95	8,88	1,76			0,72		9,60		
2.10	Đất tín ngưỡng	TIN	12,23	1,57	1,15	1,54	0,72	1,24	0,23	5,70		0,09
2.11	Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt	NTD	31,77	5,73	3,11		0,37		1,11	15,90	5,54	
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	TVC	1.221,66	84,67	10,24	80,58	13,80	578,67	95,29	189,89	162,31	6,22
2.12.1	Đất có mặt nước chuyên dùng dạng ao, hồ, đầm, phá	MNC	523,34	25,00				251,96	51,98	88,90	100,50	5,00
2.12.2	Đất có mặt nước dạng sông, ngòi, kênh, rạch, suối	SON	698,32	59,67	10,24	80,58	13,80	326,71	43,31	100,99	61,81	1,22
2.13	Đất phi nông nghiệp khác	PNK										
3	Nhóm đất chưa sử dụng	CSD	933,44		56,06		2,82		841,45		28,64	4,47
	Trong đó:											
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	BCS	841,45						841,45			
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	DCS										
3.3	Núi đá không có rừng cây	NCS	91,99		56,06		2,82				28,64	4,47
3.4	Đất có mặt nước chưa sử dụng	MCS										

2.3. Diện tích đất cần thu hồi trong kỳ điều chỉnh quy hoạch

Tổng diện tích đất cần thu hồi trong kỳ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 là 3.230,31ha. Trong đó, cần thu hồi từ đất nông nghiệp 3.161,89ha (Bao gồm: đất trồng cây lâu năm 2.622,61ha, đất rừng đặc dụng 157,69ha và đất rừng phòng hộ 381,50ha) và thu hồi từ đất phi nông nghiệp là 68,42ha.

**Bảng 18: Diện tích thu hồi đất trong kỳ điều chỉnh quy hoạch
thành phố Phú Quốc – tỉnh Kiên Giang**

Đơn vị tính: Ha

Số TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Tổng diện tích	Diện tích phân theo đơn vị hành chính								
			Dương Đông	An Thới	Cửa Cạn	Gành Dầu	Cửa Dương	Hàm Ninh	Dương Tơ	Bãi Thơm	Thổ Châu
1	Đất nông nghiệp	3.161,89	212,65	478,53	78,84	110,31	539,09	703,61	778,27	260,15	0,44
-	Đất trồng cây lâu năm	2.622,61	212,65	328,98	78,75	99,46	350,68	671,57	729,78	150,65	0,09
-	Đất rừng đặc dụng	157,69			0,09	10,85	5,25	31,90	0,10	109,50	
-	Đất rừng phòng hộ	381,59		149,55			183,16	0,14	48,39		0,35
2	Đất phi nông nghiệp	68,42	4,34	9,77	4,15	2,25	11,00	14,36	15,88	6,67	

2.4. Diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong kỳ điều chỉnh quy hoạch

Tổng diện tích đất chuyển mục đích phải xin phép trong kỳ quy hoạch là 6.832,12ha. Trong đó:

- Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp khoảng 6.533,02ha, bao gồm: đất trồng cây lâu năm chuyển 5.394,17ha, đất đất rừng đặc dụng chuyển 516,46ha, đất rừng phòng hộ chuyển 619,98ha.

- Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp khoảng 128,62ha, bao gồm: đất trồng cây lâu năm chuyển sang đất trồng cây hàng năm khác 110ha và chuyển sang đất nông nghiệp khác 4,22ha; đất rừng đặc dụng chuyển sang đất nông nghiệp khác 14,40ha.

- Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất phi nông nghiệp 169,90ha, bao gồm: Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở chuyển sang đất ở 67,86ha; chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ 69,72ha và đất khác 32,32ha.

**Bảng 19: Diện tích chuyển mục đích sử dụng đất trong kỳ quy hoạch
trên địa bàn thành phố Phú Quốc – tỉnh Kiên Giang**

Đơn vị tính: ha.

Số TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Tổng diện tích	Diện tích phân theo đơn vị hành chính								
			Dương Đông	An Thới	Cửa Cạn	Gành Đầu	Cửa Duong	Hàm Ninh	Dương Tơ	Bãi Thơm	Thổ Châu
1	Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp	6.533,61	357,25	978,62	522,18	190,29	1.056,51	1.366,08	1.199,46	853,68	9,54
-	Đất trồng cây lâu năm	5.394,17	357,25	811,77	454,49	84,92	672,69	1.325,14	1.070,47	617,24	0,19
-	Đất rừng phòng hộ	519,46			67,68	105,37	73,66	36,20	0,10	236,44	
-	Đất rừng đặc dụng	619,98		166,84			310,16	4,74	128,89		9,35
2	Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp	128,62				14,40	35,00	4,22	75,00		
3	Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất phi nông nghiệp	169,90	79,85			69,72	4,41		15,92		

2.5. Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch

Tổng diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng trong kỳ điều chỉnh quy hoạch đến năm 2030 là 172,85ha, trong đó: đưa vào sử dụng cho mục đích nông nghiệp 85,90ha; sử dụng cho mục đích phi nông nghiệp là 86,95ha.

III. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN KINH TẾ - XÃ HỘI VÀ MÔI TRƯỜNG

1. Tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chi phí cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Trong kỳ quy hoạch, thành phố Phú Quốc dự kiến chu chuyển khoảng 6.500-7.000ha đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp. Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất sẽ tăng nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất và các khoản thuế, phí liên quan đến thị trường bất động sản,...

Nguồn thu từ việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất,... sẽ đóng góp vào nguồn thu địa phương, là một trong những nguồn tài chính để triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng, các hoạt động phúc lợi xã hội. Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư sẽ phần nào hỗ trợ cho các hộ gia đình trong việc ổn định cuộc sống ban đầu nếu phải di dời đến nơi ở mới hoặc thay đổi sinh kế

do mất quỹ đất sản xuất sản xuất vốn là một trong những tài liệu sản xuất chính của hộ gia đình.

2. Tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đối với việc giải quyết quỹ đất ở, mức độ ảnh hưởng đến đời sống các hộ dân phải di dời chỗ ở, số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp do chuyển mục đích sử dụng đất

Phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Phú Quốc đã tính toán nhu cầu về đất ở tại nông thôn, đô thị đáp ứng tốt yêu cầu của người dân về giải quyết quỹ đất ở tăng thêm. Song song đó, khai thác triệt để các khu vực quy hoạch đất ở đã được giao đất để hình thành khu dân cư và tiến hành chỉnh trang các khu dân cư đô thị, khu dân cư trung tâm xã theo quy hoạch đã được phê duyệt nhằm đáp ứng nhu cầu xây dựng của các hộ gia đình, cá nhân.

Bên cạnh đó, phương án sử dụng đất đến năm 2030 cũng đã xây dựng và tính toán để hạn chế đến mức thấp nhất số hộ phải di dời chỗ ở do xây dựng các công trình phi nông nghiệp; bố trí quỹ đất để xây dựng khu tái định cư, các khu nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân và người có thu nhập thấp... trên địa bàn thành phố.

Với quỹ đất sản xuất nông nghiệp còn lớn (đặc biệt là đất trồng cây lâu năm) và phân bố tập trung nên phần lớn vị trí xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng, xây dựng các công trình công cộng đều chuyển từ đất sản xuất nông nghiệp, nên hạn chế được việc đền bù, giải tỏa nhà dân, tiết kiệm nguồn ngân sách lớn cho địa phương, đồng thời hạn chế việc tái định cư do giải tỏa gây bất ổn định đời sống của người dân.

3. Tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến quá trình đô thị hoá và phát triển hạ tầng

Phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Phú Quốc đã bám sát các quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt như: Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021- 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03 tháng 11 năm 2023; Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 (Quyết định 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024,... để bố trí quỹ đất nhằm đáp ứng tốt quá trình đô thị hóa trên địa bàn thành phố; quỹ đất dành cho phát triển hạ tầng đã được tính toán, cân đối rất chi tiết đến từng cấp độ

công trình cho tất cả nhu cầu trên cơ sở cân nhắc nguồn vốn đầu tư nên cơ bản đáp ứng tốt nhu cầu về đất để đầu tư xây dựng phát triển hệ thống hạ tầng hiện đại, kết nối thông suốt và phục vụ tốt yêu cầu phát triển của địa phương.

Trong kỳ quy hoạch, dành thêm quỹ đất 1.000-1.500ha (chiếm 20% quỹ đất phi nông nghiệp tăng thêm) để phát triển các cơ sở hạ tầng, đặc biệt là quỹ đất để triển khai nâng cấp, mở rộng và xây dựng mới các công trình giao thông, thủy lợi, văn hóa, giáo dục, y tế,... Việc kết nối giao thông giữa các xã, phường trong thành phố cũng như giao thông giữa thành phố với bên ngoài (đường biển, đường hàng không) sẽ tạo điều kiện thuận lợi trong giao lưu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Giao thông phát triển cũng là một trong những nhân tố làm gia tăng giá trị kinh tế của đất trên địa bàn thành phố; đầu tư, xây dựng hệ thống kênh, mương thủy lợi cũng như các hồ chứa nước sẽ góp phần giải quyết nhu cầu nước sinh hoạt, nước tưới cho sản xuất nông nghiệp nhất là góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất trên một đơn vị diện tích đất sản xuất nông nghiệp. Việc dành quỹ đất để xây dựng các công trình hạ tầng như văn hóa, thể dục thể thao, y tế, giáo dục,... là bước đầu để đáp ứng tốt hơn mục tiêu nâng cao mức sống của người dân trong tương lai.

4. Tác động của phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến việc tôn tạo di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hoá các dân tộc

Bảo tồn, tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hóa các dân tộc là yêu cầu cấp thiết trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhằm đáp ứng tốt nhu cầu về hưởng thụ văn hóa, tinh thần của các thành phần dân tộc hiện đang sinh sống trên địa bàn thành phố Phú Quốc, cũng như yêu cầu của khách du lịch, tạo cơ sở và môi trường tốt cho ngành du lịch phát triển.

Phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 đã bố trí quỹ đất cho tất cả các điểm di tích đã được xếp hạng trên địa bàn. Đồng thời quy hoạch phát triển các khu, điểm du lịch gắn với các di tích, danh lam thắng cảnh; quy hoạch đất để xây dựng hệ thống cơ sở văn hóa từ tỉnh xuống đến thành phố, đến xã, phường nên đáp ứng tốt nhu cầu về đất cho công tác bảo tồn tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn văn hóa các dân tộc.

5. Tác động của phương án quy hoạch sử dụng đất đến khả năng khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên; yêu cầu bảo tồn, phát triển diện tích rừng và tỷ lệ che phủ

Sử dụng đúng, hợp lý tài nguyên đất đai và thực hiện tốt các giải pháp bảo vệ và giám sát môi trường sẽ góp phần bảo vệ môi trường sinh thái, làm đẹp cảnh quan. Trong quy hoạch sử dụng đất kỳ này cũng đã định hướng việc sử dụng đất trên cơ sở bố trí quy hoạch phát triển các ngành kinh tế theo hướng bền vững và xây dựng cơ sở hạ tầng, các khu đô thị và các khu dân cư nông thôn theo hướng xanh, sạch, đẹp.

Mặc dù diện tích đất phi nông nghiệp tăng khá nhanh theo yêu cầu phát triển, nhưng vẫn duy trì diện tích đất lâm nghiệp đến năm 2030 khoảng 35.975ha (chiếm 84% đất nông nghiệp toàn thành phố), đồng thời chú trọng công tác trồng rừng ở những khu vực quy hoạch đất lâm nghiệp nhưng chưa có rừng, sẽ làm tăng độ che phủ, bảo vệ môi trường và góp phần giảm thiểu các tác động tiêu cực của Biến đổi khí hậu, nước biển dâng.

Việc bố trí quy hoạch hệ thống hồ, đập trên địa bàn thành phố theo quy hoạch thủy lợi sẽ góp phần chủ động trong công tác tưới tiêu, giải quyết tình trạng thiếu nước, khắc phục hạn hán, nhất là ở những khu vực chưa có hệ thống công trình thủy lợi, cách xa sông suối. Đây chính là một trong những giải pháp của ngành nông nghiệp thích ứng với những hiện tượng thời tiết cực đoan xảy ra trong thời gian gần đây do biến đổi khí hậu gây ra trên địa bàn thành phố Phú Quốc. Việc phát triển hệ thống thủy lợi sẽ tăng năng suất cây trồng, nâng cao hiệu quả kinh tế trên một đơn vị diện tích đất sản xuất nông nghiệp, góp phần nâng cao đời sống nhân dân.

Phương án sử dụng đất cũng đã tính toán đến quỹ đất để đáp ứng nhu cầu xử lý chất thải rắn trên địa bàn thành phố. Theo đó, việc bố trí quỹ đất để xây dựng khu xử lý rác thải tập trung của thành phố tại xã Hàm Ninh và các điểm trung chuyển rác, lò đốt chất thải rắn trên địa bàn xã, phường tạo điều kiện để giải quyết vấn đề xử lý chất thải rắn sinh hoạt của địa phương, cũng như đạt được mục tiêu đến năm 2030 (là 100% chất thải rắn được thu gom về bãi xử lý chất thải tập trung của thành phố). Bên cạnh đó, việc quy hoạch lại mạng lưới nghĩa trang, mở rộng nghĩa trang nhân dân thành phố (tại xã Dương Tơ),... sẽ đáp ứng tốt hơn nhu cầu chôn cất của người dân cũng như tạo điều kiện thuận lợi trong quản lý của các cơ quan có chức năng, hạn chế thấp nhất tình trạng ô

nhiễm môi trường, nhất là nguồn nước ngầm vốn đang được một tỷ lệ lớn người dân sử dụng cho sinh hoạt.

Ngoài các ảnh hưởng tích cực, việc thực hiện theo phương án quy hoạch cũng có thể gây ra một số tác động tiêu cực đến môi trường, cần phải quan tâm giải quyết để hạn chế tối đa ảnh hưởng xấu đến môi trường.

Cùng với sự phát triển mạnh mẽ của ngành du lịch, thương mại – dịch vụ, đô thị hoá và gia tăng dân số cơ học tại các khu du lịch và các khu dân cư mới sẽ là nguy cơ ảnh hưởng đến môi trường. Nước thải, chất thải của các khu du lịch, các khu vực dân cư tập trung có thể gây ô nhiễm nguồn nước, môi trường đất, môi trường không khí,... Nếu không được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi xả thải ra môi trường thì sẽ là nguồn phát sinh không những gây ô nhiễm môi trường nước, môi trường đất mà còn là môi trường lây lan các loại dịch bệnh. Cần tăng cường thêm các điểm quan trắc về môi trường để xử lý kịp thời các phát sinh về ô nhiễm môi trường.

Diện tích đất nông nghiệp giảm đến năm 2030 sẽ tạo thêm sức ép đến phát triển kinh tế nông nghiệp, cần tăng cường ứng dụng công nghệ cao, công nghệ xanh, sạch để vừa gia tăng lượng nông sản với chất lượng cao và đảm bảo phát triển bền vững.

PHẦN V

GIẢI PHÁP, NGUỒN LỰC THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

I. GIẢI PHÁP BẢO VỆ, CẢI TẠO ĐẤT, BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG VÀ ỨNG PHÓ BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU

1. Giải pháp quản lý, bảo vệ và sử dụng đất nông nghiệp

- Tăng cường ứng dụng công nghệ cao trong sản xuất nông nghiệp trên địa bàn thành phố, nhất là các sản phẩm nông nghiệp có thể mạnh như: hồ tiêu, cây ăn trái các loại,... Đẩy nhanh quá trình hình thành vùng sản xuất tập trung và tổ chức thực hiện tốt các chính sách hỗ trợ người sản xuất; khuyến khích phát triển hợp tác, liên kết sản xuất gắn với tiêu thụ nông sản.

- Tổ chức lại sản xuất nông nghiệp theo hướng tái cơ cấu ngành nông nghiệp nhằm tạo giá trị gia tăng cao và phát triển bền vững. Chú trọng phát triển kinh tế tập thể, sản xuất hàng hóa quy mô lớn, chất lượng cao... đồng thời tăng cường liên kết trong sản xuất, chế biến, bảo quản và tiêu thụ nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp.

- Tăng cường công tác trồng rừng và bảo vệ rừng trên phần đất lâm nghiệp chưa có rừng để tăng độ che phủ, chống xói mòn, tăng tính đa dạng sinh học và khả năng giữ nguồn nước đầu nguồn để cung cấp cho các khu vực.

- Song song với quá trình sử dụng đất, chú trọng bảo vệ, cải tạo môi trường đất, nước và hạn chế tối đa các tác động tiêu cực như: gây ô nhiễm môi trường, gây lây lan dịch bệnh, sử dụng cạn kiệt tài nguyên... để phát triển bền vững.

2. Giải pháp quản lý, sử dụng đất phi nông nghiệp

- Trên cơ sở danh mục công trình, dự án sử dụng đất phi nông nghiệp được duyệt theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, cần cụ thể hóa trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm để tổ chức thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất (theo Luật đất đai 2013) và chuyển mục đích sử dụng đất.

- Hầu hết diện tích đất đưa vào quy hoạch, kế hoạch cho mục đích phi nông nghiệp đều phải thu hồi từ đất của các chủ sử dụng, do vậy cần công bố, công khai, minh bạch kế hoạch và các phương án đền bù, giải toả cho người sử dụng đất biết để phối hợp thực hiện.

- Tranh thủ sự chỉ đạo của tỉnh, phối hợp chặt chẽ với các sở ngành đề đăng ký kế hoạch, vốn đầu tư hàng năm nhằm đảm bảo tiến độ xây dựng các dự án, công trình đã được xác định trong kế hoạch sử dụng đất.

- Sau khi Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 được phê duyệt, các ngành chủ quản thông báo rộng rãi đến các cá nhân, tổ chức sử dụng đất phi nông nghiệp đã đưa vào kế hoạch liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài nguyên và Môi trường để hướng dẫn làm các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Hàng năm cần tiến hành rà soát các dự án đầu tư đăng ký vào kế hoạch sử dụng đất nhưng không thực hiện để tham mưu cho UBND tỉnh ban hành các quyết định thu hồi dự án đầu tư, nhằm hạn chế tình trạng xin chủ trương thuê đất, giao đất nhưng không thực hiện dẫn tới tình trạng treo.

3. Tăng cường các hoạt động bảo vệ môi trường, nâng cao năng lực quản lý về môi trường cho hệ thống tổ chức trong lĩnh vực môi trường

- Bổ sung và hoàn thiện cơ chế chính sách về bảo vệ môi trường trên địa bàn thành phố, bao gồm: thể chế và hệ thống tổ chức bảo vệ môi trường.

- Tăng cường năng lực quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường đất nói riêng và môi trường nói chung trên địa bàn Tp. Phú Quốc. Xây dựng chương trình quản lý môi trường, bao gồm các nội dung về hoàn thiện việc nâng cao năng lực quản lý bảo vệ môi trường; chính sách về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững; quản lý thẩm định đánh giá tác động môi trường; quản lý chất thải công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp; quản lý môi trường nông nghiệp và nông thôn, đô thị và các khu dân cư tập trung; quản lý chất thải y tế độc hại, quản lý đa dạng sinh học và tài nguyên thiên nhiên; quản lý môi trường các nguồn tài nguyên như: nước, đất, không khí.

- Trước mắt cần chú trọng vào các hoạt động như: Bảo vệ bờ biển và nguồn lợi thủy hải sản, đa dạng sinh học, rừng đặc dụng, rừng phòng hộ. Bảo vệ nguồn nước phục vụ phát triển kinh tế và sinh hoạt (kể cả nguồn nước ngọt từ hồ Dương Đông và nước mặn cho nuôi trồng thủy sản) gắn với kiểm soát chặt chẽ hoạt động xử lý nước thải và bảo vệ bờ biển, sông, suối để hạn chế tối đa xói lở và ô nhiễm nguồn nước; thu hút đầu tư có chọn lọc và kiên quyết không cấp giấy phép cho các nhà đầu tư sử dụng công nghệ lạc hậu, gây ô nhiễm môi trường; phát triển nông nghiệp bền vững theo hướng ứng dụng công nghệ cao, kiểm soát ngày càng chặt chẽ hơn các yếu tố đầu vào trong sản

xuất đáp ứng yêu cầu sạch, an toàn; đảm bảo tỷ lệ che phủ rừng và cây lâu năm (trên 20%) và bảo vệ tốt diện tích rừng ở các khu vực Vườn quốc gia Phú Quốc; xúc tiến xây dựng các cơ sở xử lý chất thải, nước thải cho các khu đô thị, khu dân cư theo quy định; xây dựng các hệ thống thủy lợi phục vụ đa mục tiêu, kiểm soát khai thác nước ngầm để hạn chế tình trạng khai thác quá mức.

4. Tăng cường các hoạt động giám sát môi trường

- Hoàn thiện mạng lưới quan trắc đáp ứng nhu cầu giám sát chặt chẽ môi trường. Bổ sung lực lượng đáp ứng yêu cầu số lượng, chất lượng, cơ cấu về chuyên môn đáp ứng nhu cầu giám sát chặt chẽ môi trường. Tăng cường ứng dụng các công nghệ và thiết bị đáp ứng nhu cầu phân tích, đánh giá các yếu tố môi trường. Khuyến khích ứng dụng công nghệ và thiết bị tin học để nâng cao năng lực kiểm tra, giám sát và phổ biến các quy định về môi trường đến đối tượng giám sát và quản lý.

- Giám sát kỹ phân đánh giá môi trường và giải pháp xử lý chất thải, nước thải trong các dự án đầu tư và trong các quy hoạch phát triển các ngành, nhất là các ngành có nguy cơ gây ô nhiễm, kiên quyết loại bỏ các dự án không đáp ứng yêu cầu về môi trường.

- Kiểm tra, giám sát chặt chẽ các doanh nghiệp sản xuất có yếu tố có thể gây ô nhiễm môi trường để kịp thời xử lý và khắc phục.

- Giám sát kỹ quá trình triển khai các dự án khai thác vật liệu xây dựng để đảm bảo khai thác có hiệu quả nhưng phải hạn chế tác động xấu đến môi trường, về phục hồi môi trường và hoàn nguyên sau khai thác.

- Có mức phạt đủ sức răn đe các cơ sở cố ý vi phạm các quy định về bảo vệ môi trường.

- Để công tác giám sát hoạt động có nề nếp, hiệu quả cần xây dựng chương trình giám sát môi trường, bao gồm: giám sát các nguồn thải; giám sát quản lý sử dụng nước ngầm; giám sát hệ sinh thái và đa dạng sinh học...

5. Giải pháp về ứng phó với biến đổi khí hậu

- Tuyên truyền phổ biến sâu rộng về ảnh hưởng của biến đổi khí hậu, nước biển dâng đến toàn thể cộng đồng dân cư để tự giác, chủ động phòng chống.

- Xây dựng hệ thống các tổ chức chỉ đạo thực hiện chương trình ứng phó với biến đổi khí hậu, nước biển dâng từ tỉnh xuống đến thành phố, đến các xã,

phường, trong đó có kế hoạch chi tiết ứng phó chủ động nhằm giảm thiểu thiệt hại.

- Định kỳ 05 năm tiến hành điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, bố trí các loại đất nông nghiệp, đặc biệt là đất chuyên trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản mặn lợ phù hợp với các dự báo về biến đổi khí hậu, nước biển dâng.

- Nâng cao chất lượng rừng và năng lực phòng hộ của rừng, phòng chống phá rừng, cháy rừng, sâu bệnh hại rừng; trồng rừng và làm giàu rừng; xây dựng và triển khai một số mô hình kinh tế sinh thái ven biển nhằm thích ứng với biến đổi khí hậu, nước biển dâng, nhất là ở các vùng dễ bị tổn thương; quản lý tốt hệ thống các khu bảo tồn của rừng tự nhiên, đa dạng sinh học thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Nghiên cứu, chọn tạo và đưa vào sản xuất các giống cây trồng, vật nuôi có thời gian sinh trưởng phù hợp, có khả năng chịu mặn, chịu hạn và ngập úng, giảm thiểu tác động gây hiệu ứng nhà kính và thích nghi với biến đổi khí hậu.

- Hoàn thiện các quy trình sản xuất, đặc biệt là các quy trình sản xuất sản phẩm an toàn, giảm chi phí và chất thải, khí thải, hạn chế những tác động xấu đến môi trường, phù hợp trong điều kiện biến đổi khí hậu.

- Nghiên cứu và quy hoạch hệ thống hạ tầng cơ sở, phòng chống giảm nhẹ thiên tai v.v... theo hướng tăng cường thích ứng với biến đổi khí hậu, trong đó đặc biệt chú trọng đến vấn đề xâm nhập mặn, hạn hán, lũ lụt. Thực hiện các biện pháp chống xói mòn, sạt lở.

- Ở các khu vực đô thị cần sớm nghiên cứu xây dựng bản đồ cốt nền xây dựng để quản lý, giám sát việc xây dựng nhằm hạn chế ngập lũ đô thị.

- Lắp đặt hệ thống quan trắc và cảnh báo ảnh hưởng của biến đổi khí hậu, nước biển dâng ở những khu vực nhạy cảm (vùng ven biển, cửa sông).

II. GIẢI PHÁP VỀ NGUỒN LỰC THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Giải pháp chính sách

Vận dụng và ban hành chính sách đồng bộ trên nhiều mặt, nhiều lĩnh vực với mức ưu đãi đặc biệt các chính sách cơ chế ưu đãi cao nhất được Chính phủ

cho phép thực hiện đối với phát triển đảo Phú Quốc. Mặt khác phải tạo điều kiện thuận lợi nhất về mặt thủ tục, cấp phép, vay vốn... Chính quyền các cấp tích cực tháo gỡ những khó khăn vướng mắc, xử lý kịp thời những kiến nghị hợp lý, đúng pháp luật để khuyến khích, tạo tâm lý thoải mái thu hút các nhà đầu tư. Trong đó, coi trọng một số cơ chế, chính sách sau:

- Chính sách hỗ trợ và thu hút các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài để đầu tư phát triển các lĩnh vực dịch vụ, du lịch, y tế, giáo dục - đào tạo, văn hoá, thể dục thể thao...

- Chính sách giao đất, quy chủ cụ thể cho từng thửa đất trên cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng chủ sử dụng, từng thửa đất; mở rộng và củng cố quyền của người được giao đất, thuê đất.

- Chính sách đầu tư ổn định cho hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp (tỉnh, thành phố) để đảm bảo chất lượng, kịp thời và nâng cao khả năng thực hiện.

- Cơ chế, chính sách về bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư, đào tạo ngành nghề cho những người bị thiếu đất hoặc mất đất sản xuất nông nghiệp, gắn việc chuyển đổi đất đai với chuyển đổi lao động, đặc biệt ưu tiên đối với những vùng phải chuyển nhiều đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.

- Huy động tối đa nguồn vốn của các thành phần kinh tế trong và ngoài nước, sự hỗ trợ của Trung ương để đầu tư cải thiện hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ kinh tế - xã hội. Phát triển hạ tầng phải gắn với khai thác quỹ đất liên kế để điều tiết chênh lệch giá đất do Nhà nước đầu tư.

- Tăng cường các nguồn thu từ đất thông qua giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất và đặc biệt là dành nhiều quỹ đất thích hợp cho đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, phục vụ cho công tác quản lý đất đai.

- Chính sách khuyến khích áp dụng những tiến bộ khoa học kỹ thuật trong sử dụng đất bền vững và bảo vệ môi trường sinh thái.

2. Giải pháp về vốn

Để có thể thực hiện tốt phương án điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Phú Quốc đến năm 2030, trước hết cần phải bảo đảm nguồn vốn để thực hiện các dự án đầu tư sử dụng đất. Giải pháp huy động vốn đầu tư từ tất

cả các nguồn: nguồn vốn ngân sách, vốn ngân sách vay, ODA, vốn doanh nghiệp, vốn tín dụng ngân hàng, nguồn vốn tư nhân và dân cư... Nguồn vốn ngân sách thường hạn chế và chỉ dành tập trung cho các công trình cơ sở hạ tầng thiết yếu, do đó trong việc huy động vốn cần thực hiện tốt một số giải pháp sau:

- Tạo mọi điều kiện thuận lợi, tiếp tục thực hiện các chính sách ưu đãi về thuế, về giá và thời gian thuê đất.... Thu hút các thành phần kinh tế trong, ngoài tỉnh và quốc tế đầu tư phát triển Phú Quốc. Chính Phủ hỗ trợ nguồn ngân sách cho tỉnh vay có thời hạn để đền bù giải phóng mặt bằng, xây dựng khu tái định cư. Nguồn vốn vay của Chính Phủ sẽ đảm bảo cho các nguồn vốn huy động của các chủ đầu tư khác để đền bù giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất phục vụ cho các công trình xây dựng và du lịch.

- Đẩy mạnh đầu tư theo phương thức sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng. Nhà nước giao và đấu giá đất tại các khu vực khác nhau để tạo vốn xây dựng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhằm tiếp tục phát triển quỹ đất. Giá giao hoặc đấu giá đất đảm bảo “lấy thu bù chi”, không cần sinh lợi để đảm bảo cho các dự án du lịch và dân cư phát triển.

- Do quy mô vốn đầu tư cho phát triển Phú Quốc là rất lớn, đòi hỏi chủ đầu tư phải mạnh về vốn lẫn kinh nghiệm nên thực hiện giải pháp cho phép doanh nghiệp có 100% vốn đầu tư nước ngoài được giao hoặc tham gia đấu giá đất.

3. Tăng cường nhân sự và đào tạo nguồn nhân lực cho quản lý đất đai

- Xây dựng giải pháp và lộ trình nâng cao năng lực cho cán bộ ngành tài nguyên và môi trường từ thành phố đến cấp xã, phường để có đủ khả năng thực hiện, thanh tra, giám sát và xử lý những vi phạm trong lĩnh vực quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Bổ sung đủ nhân sự có năng lực chuyên môn và kinh nghiệm đáp ứng yêu cầu quản lý cho các cấp để thực hiện công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nhất là trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Riêng với lực lượng cán bộ tài nguyên – môi trường cấp xã, cần có chính sách ổn định để tăng tính chuyên nghiệp, hạn chế tình trạng biến động lớn về nhân sự.

- Chú trọng công tác đào tạo qua việc mở các lớp tập huấn bồi dưỡng về công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và nghiệp vụ về quản lý đất đai –

môi trường theo phương thức hợp nhất liên ngành cho cán bộ công chức làm công tác quy hoạch, kế hoạch và mời các đơn vị tư vấn có nhu cầu đào tạo tham dự.

- Tăng cường đầu tư trang thiết bị hỗ trợ chuyên ngành, đặc biệt là đưa công nghệ thông tin vào quản lý đất đai. Mở các lớp tập huấn cho cán bộ ngành về hệ thống thông tin địa lý (GIS), cập nhật, quản lý và sử dụng dữ liệu từ bản đồ số hóa, hồ sơ địa chính...

4. Tăng cường công tác giám sát thực hiện quy hoạch sử dụng đất

- Bám sát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt để tham gia xây dựng quy hoạch, kế hoạch các ngành có liên quan nhằm phát hiện và kịp thời chấn chỉnh các biểu hiện sử dụng đất không theo quy hoạch. Mặt khác cũng cần nắm được các phát sinh khách quan để giúp bổ sung, điều chỉnh kịp thời trong các kỳ điều chỉnh bổ sung quy hoạch sử dụng đất.

- Quản lý sử dụng đất theo đúng quy hoạch, nhất là khu vực sẽ chuyển mục đích sử dụng để tập trung cho phát triển kinh tế và chuyển đổi cơ cấu kinh tế. Cập nhật kịp thời những thay đổi về thị trường đất đai để có kế hoạch đền bù thỏa đáng giúp sử dụng đất đúng theo kế hoạch.

- Kiểm tra, giám sát chặt chẽ các doanh nghiệp sản xuất có yếu tố có thể gây ô nhiễm môi trường để kịp thời xử lý và khắc phục. Nắm bắt kịp thời và tìm hiểu kỹ các phát sinh về nhu cầu sử dụng đất của các ngành để điều chỉnh kịp thời quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và phát hiện những bất hợp lý trong sử dụng đất của từng ngành để có những tác động kịp thời nhằm tránh và hạn chế tiêu cực trong quá trình sử dụng đất.

- Tăng cường kiểm tra giám sát việc thực hiện các dự án sau khi giao đất, các chủ đầu tư phải tiến hành cắm mốc ngoài thực địa tránh tình trạng lấn chiếm, tranh chấp đất đai, yêu cầu các chủ đầu tư cần tiến hành đầu tư xây dựng dự án theo đúng tiến độ. Những dự án nào không triển khai quá thời gian quy định của Luật đất đai kể từ ngày giao dự án sẽ đề nghị thu hồi để kêu gọi chủ đầu tư khác, tránh tình trạng đầu cơ làm lãng phí đất đai, gây dư luận không tốt trong xã hội.

5. Tăng cường đầu tư ứng dụng khoa học công nghệ trong quản lý đất đai

- Ứng dụng các công nghệ mới phù hợp vào công tác quản lý đất đai, tổ chức các khoá đào tạo chuyên đề tương thích với từng chương trình ứng dụng công nghệ mới, giúp người sử dụng nắm bắt nhanh và làm chủ công nghệ vận hành.

- Xây dựng mạng thông tin đất đai và khăn trương nối mạng hệ thống các cơ quan quản lý đất đai từ cấp tỉnh xuống đến các xã, phường và các đơn vị có liên quan, đáp ứng nhu cầu nắm bắt thông tin của ngành và của người dân về quy hoạch sử dụng đất các cấp, các dự án.

- Tổ chức các lớp tập huấn về ứng dụng các công nghệ mới trong quản lý đất đai nói chung và quản lý quy hoạch sử dụng đất nói riêng cho cán bộ chuyên môn của phòng Tài nguyên và Môi trường và cán bộ Tài nguyên và Môi trường cấp xã để kịp thời nắm bắt và vận hành các phần mềm quản lý dữ liệu quy hoạch nhằm khai thác và sử dụng sản phẩm quy hoạch một cách chính xác và hiệu quả.

III. GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ GIÁM SÁT THỰC HIỆN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Công bố, công khai quy hoạch sử dụng đất

- Khi Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Phú Quốc được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt sẽ tiến hành công bố, công khai trên trang thông tin điện tử và tại trụ sở UBND thành phố, phòng Tài nguyên và Môi trường, trụ sở UBND các xã, phường; đồng thời thông báo rộng rãi trên đài phát thanh, truyền hình thành phố, xã để người sử dụng đất biết và thực hiện theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt.

- Thông tin rộng rãi và chỉ đạo UBND các xã, phường, các phòng ban có liên quan thực hiện các thủ tục về đất đai, nhất là giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đều phải tuân thủ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (quy định của Luật đất đai 2024).

- Bám sát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt để tham gia xây dựng và đóng góp ý kiến cho các quy hoạch, kế hoạch các ngành có liên quan nhằm phát hiện và kịp thời chấn chỉnh các biểu hiện sử dụng đất không theo quy hoạch. Mặt khác cũng cần nắm được các

phát sinh khách quan về nhu cầu sử dụng đất để giúp bổ sung, điều chỉnh kịp thời trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm; cũng như phát hiện những bất hợp lý trong sử dụng đất của từng ngành để có những tác động kịp thời nhằm tránh và hạn chế tiêu cực trong quá trình sử dụng đất.

2. Tăng cường công tác tổ chức và nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý đất đai

- Tăng cường công tác tuyên truyền pháp luật để người dân nắm vững Luật đất đai, sử dụng đất đúng mục đích, tiết kiệm, có hiệu quả và bảo vệ môi trường. Quản lý sử dụng đất theo đúng quy hoạch, nhất là khu vực sẽ chuyển mục đích sử dụng để tập trung cho phát triển kinh tế và chuyển đổi cơ cấu kinh tế theo hướng phát triển mạnh dịch vụ. Cập nhật kịp thời những thay đổi về thị trường đất đai để có kế hoạch đền bù thỏa đáng giúp sử dụng đất đúng theo kế hoạch.

- Tăng cường công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, đặc biệt là đo đạc, chỉnh lý biên động và cấp giấy chứng nhận, đồng thời có biện pháp xử lý các tồn tại, vướng mắc trong thực hiện kiểm kê, thống kê hiện trạng sử dụng đất 05 năm, hàng năm, làm cơ sở cho việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong thời gian tới.

- Phối hợp chặt chẽ với các ngành, các địa phương trong quá trình thực hiện quy hoạch sử dụng đất thành phố và triển khai trên từng địa phương, từng địa bàn, nhất là các địa bàn trọng điểm. Ưu tiên lập quy hoạch chi tiết xây dựng các khu đất theo quy hoạch sử dụng đất toàn thành phố, của từng xã, phường và phải xây dựng trên nền bản đồ địa chính để tạo thuận lợi cho việc giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng.

- Trong sắp xếp thứ tự dự án ưu tiên, phải tạo ra được những đột phá và động lực phát triển cho từng ngành và từng vùng. Kết hợp tốt giữa đầu tư từ nguồn ngân sách với vốn của doanh nghiệp vào xây dựng các khu công nghiệp, dân cư, các công trình trọng điểm về cơ sở hạ tầng, với vốn xã hội hoá về xây dựng cơ sở vật chất như trường, bệnh viện, cơ sở văn hoá – thể thao.

- Kiên quyết không giải quyết giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất các trường hợp không có trong quy hoạch sử dụng đất. Khi giao đất, cho thuê đất cần phải tính đến năng lực thực hiện các dự án của chủ đầu tư, để đảm bảo triển khai đúng tiến độ và khả thi.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đai theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm ngăn chặn kịp thời các vi phạm, đồng thời phát hiện và kiến nghị điều chỉnh những bất hợp lý trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhằm sử dụng đất đai hợp lý với hiệu quả kinh tế cao. Có biện pháp xử lý kịp thời và nghiêm các trường hợp vi phạm, không thực hiện đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Thường xuyên kiểm tra tiến độ đầu tư dự án và thu hồi các dự án chậm triển khai.

3. Trách nhiệm các ngành, địa phương trong tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Phòng Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm công bố, công khai và tổ chức thực hiện Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030. Tham mưu cho UBND thành phố ra các quyết định về đất đai và chỉ đạo các xã, phường thực hiện theo luật định. Kiên quyết không giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp với kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

- Các xã, phường căn cứ vào Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của thành phố đã được phê duyệt để triển khai thực hiện công tác quản lý đất đai trên địa bàn theo đúng các quy định của Luật Đất đai.

- Các ngành, đơn vị có liên quan bám sát vào Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Phú Quốc đã được phê duyệt để tổ chức thực hiện, đôn đốc các tổ chức sử dụng đất do ngành quản lý thực hiện các thủ tục về đất đúng tiến độ và đúng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Trường hợp có phát sinh các nhu cầu về đất, cần tiến hành các thủ tục đăng ký, xin chủ trương và sẽ bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

- Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn thành phố cần nhanh chóng tiến hành các thủ tục theo quy định để được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Phú Quốc được xây dựng trên cơ sở tuân thủ các quy định của Bộ Nông nghiệp và Môi trường; quán triệt Văn kiện Đại hội Đảng bộ thành phố Phú Quốc nhiệm kỳ 2025-2030; Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023); Đồ án quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 (Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024); điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu phường Dương Đông và phường An Thới, quy hoạch của các ngành, các dự án có liên quan..., phối hợp chặt chẽ với quy hoạch sử dụng đất cấp Tỉnh, các quy hoạch ngành cấp tỉnh để xác định các định hướng lớn về sử dụng đất trên địa bàn thành phố nhằm xác định nhu cầu sử dụng đất chi tiết đến từng xã, phường.

Đến năm 2030, diện tích đất nông nghiệp khoảng 42.920ha, trong đó đất sản xuất nông nghiệp khoảng 6.930ha, đất rừng 35.976ha; đất phi nông nghiệp 15.073ha, trong đó: đất an ninh – quốc phòng 1.146ha, đất thương mại dịch vụ 5.987ha, đất sử dụng vào mục đích công cộng 3.066ha, đất ở 2.955ha,... diện tích đất chưa sử dụng còn 933ha (chủ yếu là đất đồi núi không có rừng cây và đất có mặt nước chưa sử dụng).

Phương án quy hoạch đã thảo luận và tham khảo các báo cáo chuyên đề trong Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; ý kiến các sở ngành cấp tỉnh, các phòng ban thuộc thành phố và các xã, phường về nhu cầu sử dụng đất từng ngành, từng xã đến năm 2030. Nên khi được phê duyệt sẽ tạo cơ sở rất vững chắc về pháp lý, khoa học và thực tiễn để tổ chức quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn của thành phố Phú Quốc trong giai đoạn 2026-2030.

Khi quy hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cần công bố rộng rãi để nhân dân, các tổ chức sử dụng đất được biết để thực hiện theo quy hoạch.