HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG **BAN ĐÔ THỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:61 /BC- BĐT	*Hải Phòng, ngày* 24 *tháng* 9 *năm 2026*

BÁO CÁO

Thẩm tra đề nghị ban hành Nghị quyết của HĐND thành phố điều chỉnh Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng giai đoạn 2025 - 2026 và phê duyệt Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng giai đoạn 2026 - 2030

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố

Thực hiện Kế hoạch số 15/KH-HĐND ngày 10/9/2026 của Thường trực HĐND thành phố về việc chuẩn bị Kỳ họp thứ 5 (kỳ họp chuyên đề) HĐND thành phố khóa XVII, nhiệm kỳ 2026 - 2031; Tờ trình số 238/TTr-UBND ngày 22/9/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố đề nghị ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố điều chỉnh Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng giai đoạn 2025 - 2026 và phê duyệt Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng giai đoạn 2026 – 2030, Ban Đô thị đã tổ chức Hội nghị thẩm tra vào ngày 23/9/2026.

Trên cơ sở hồ sơ dự thảo nghị quyết trình Kỳ họp, ý kiến của các sở, ngành, đơn vị liên quan và các thành viên Ban, Ban Đô thị HĐND thành phố báo cáo kết quả thẩm tra như sau:

1. Về nội dung UBND thành phố trình

UBND thành phố đề xuất HĐND thành phố xem xét:

(1) Đưa ra khỏi Danh mục **02** khu đất: Khu đô thị dịch vụ ven sông Sặt, phường Tứ Minh, diện tích khoảng 21 ha; Khu dân cư Đống Tịnh, xã Thái Tân, diện tích khoảng 4,82 ha.

(2) Điều chỉnh phạm vi, ranh giới Khu đô thị Hoa Động - Lâm Động tại phường Thiên Hương, phường Thủy Nguyên; diện tích sau điều chỉnh khoảng 48,3 ha.

(3) Đưa vào danh mục mới **13** khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 *(các dự án khu đô thị, khu dân cư nông thôn).*

(4) Đưa vào danh mục mới **12** khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm *2024*

(các dự án phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực).

2. Ý kiến của Ban Đô thị HĐND thành phố

2.1. Căn cứ pháp lý về thẩm quyền

- Điểm d khoản 1 Điều 15 Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 quy định Hội đồng nhân dân có thẩm quyền: *Ban hành nghị quyết về những vấn đề thuộc nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân cấp mình; bãi bỏ, sửa đổi, bổ sung, thay thế văn bản do mình ban hành khi xét thấy không còn phù hợp hoặc trái pháp luật;*

- Điểm a khoản 3, khoản 4 Điều 126 Luật Đất đai quy định: *"điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này bao gồm thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp thành phố quyết định".*

Do vậy, việc Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết điều chỉnh Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng giai đoạn 2025 - 2026 và phê duyệt Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng giai đoạn 2026 – 2030 **là đúng thẩm quyền**.

2.2. Về điều kiện, tiêu chí xác định khu đất đưa vào danh mục

* Đối với các khu đất thực hiện đấu thầu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 *(các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn):* Thực hiện theo quy định tại Điều 2 Nghị quyết số số 38/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố .

* Đối với các khu đất thực hiện đấu thầu theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024 *(các dự án phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực):* Trường hợp này phải thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất tại Điều 79 Luật Đất đai năm 2024, không thuộc trường hợp tại điểm a khoản 1 Điều 126 của Luật và thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

Theo đó, khoản 2 Điều 4 Nghị định số 274/2026/NĐ-CP ngày 07/7/2026 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 kinh doanh quy định dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 126 của Luật Đất đai, gồm: *dự án xử lý chất thải rắn sinh hoạt; công trình cấp nước; chợ; trạm dừng nghỉ; cảng hàng không mới; dự án thuộc lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường thuộc trường hợp xã hội hóa khi có từ 02 nhà đầu tư trở lên quan tâm; dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; dự án đầu tư kinh doanh*

điện lực và các dự án khác thuộc Điều 79 Luật Đất đai đồng thời thuộc trường hợp phải đấu thầu theo pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.

Đồng thời, khoản 4 Điều 4 Nghị định quy định quỹ đất dự kiến thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện: *Thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15; quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước được giao quản lý và thuộc trường hợp cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15.*

2.3. Ý kiến thẩm tra

Trên cơ sở các quy định pháp luật nêu trên và ý kiến tham gia của các đại biểu tại Hội nghị thẩm tra, Ban Đô thị cơ bản thống nhất về sự cần thiết điều chỉnh Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất giai đoạn 2025 - 2026 và Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất giai đoạn 2026 - 2030.

Tuy nhiên, để bảo đảm chặt chẽ, đầy đủ căn cứ trước khi HĐND thành phố xem xét, quyết định, Ban Đô thị đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục rà soát, làm rõ một số nội dung sau:

- Đối với 02 khu đất đề nghị đưa ra khỏi Danh mục (Khu đô thị dịch vụ ven sông Sặt, phường Tứ Minh và Khu dân cư Đống Tịnh, xã An Sơn): Đề nghị làm rõ các thủ tục đã thực hiện, chi phí và nghĩa vụ đã phát sinh *(nếu có)*; phương án xử lý, khai thác quỹ đất sau khi đưa ra khỏi Danh mục. Đối với Khu dân cư Đống Tịnh, báo cáo nêu việc tiếp tục kêu gọi đầu tư "không còn phù hợp với điều kiện thực tế", đề nghị bổ sung, làm rõ để có cơ sở xem xét đề xuất.

- Đối với việc điều chỉnh danh mục khu đất Khu đô thị Hoa Động – Lâm Động, đề nghị làm rõ thay đổi cơ cấu sử dụng đất, phạm vi, quy mô và nghĩa vụ đầu tư hạ tầng trước và sau điều chỉnh.

- Đối với 5 quỹ đất[1] để thực hiện dự án đầu tư thuộc lĩnh vực thương mại dịch vụ, đề nghị Sở Tài chính báo cáo làm rõ căn cứ pháp lý xác định thuộc trường hợp tổ chức đấu thầu thực hiện dự án có sử dụng đất theo pháp luật chuyên ngành; điều kiện, tiêu chí áp dụng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024.

2.4. Về sự phù hợp với chủ trương

- Ngày 24/9/2026, Văn phòng Thành ủy đã có Văn bản số 4268-CV/VPTU Thông báo ý kiến của Thường trực Thành ủy đồng ý chủ trương điều chỉnh Danh

[1] (1) Khu đất thu hồi của Công ty TNHH Dịch vụ ăn uống Ba Sao tại phường Lê Chân, khoảng 0,58 ha; (2) Khu đất thực hiện dự án Bãi đỗ xe cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại phường Lê Chân, khoảng 0,835 ha; (3) Đầu tư xây dựng bãi đỗ xe và các công trình dịch vụ thương mại phụ trợ tại phường Gia Viên, khoảng 0,314 ha; (4) Khu đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng tổ hợp thương mại - dịch vụ hiện đại tại Tổ dân phố Đình Ngọ, khoảng 0,76 ha; (5) Cơ sở nhà, đất số 199 Tô Hiệu, phường Lê Chân, khoảng 0,33 ha

mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư giai đoạn 2025 - 2026 và Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư giai đoạn 2026 - 2030.

3. Về việc tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm tra

Trên cơ sở ý kiến thẩm tra của Ban Đô thị tại Thông báo số 57/TB-BĐT ngày 23/9/2026, Sở Tài chính đã có Văn bản số 9774/STC-QLĐTNNS ngày 23/9/2026 tiếp thu, giải trình các nội dung thẩm tra.

4. Kết luận, kiến nghị

Trên cơ sở kết quả thẩm tra, ý kiến tiếp thu, giải trình của các cơ quan có liên quan, Ban Đô thị thống nhất với đề xuất của UBND thành phố, báo cáo Thường trực HĐND thành phố nhất trí để trình HĐND thành phố xem xét, thông qua Nghị quyết điều chỉnh Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng giai đoạn 2025 - 2026 và phê duyệt Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng giai đoạn 2026 - 2030.

Trong quá trình thực hiện, Ban Đô thị đề nghị UBND thành phố:

- Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn, các xã, phường rà soát, chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ và thống nhất của hồ sơ, tài liệu, số liệu, phạm vi, ranh giới, diện tích, hiện trạng và nguồn gốc sử dụng đất của từng khu đất; bảo đảm các khu đất đưa vào Danh mục đáp ứng đầy đủ điều kiện, tiêu chí theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư bảo đảm đúng trình tự, thủ tục, tiến độ; công khai, minh bạch và hiệu quả; đồng thời thường xuyên theo dõi, đôn đốc việc triển khai các khu đất đã được HĐND thành phố quyết định đưa vào Danh mục.

- Chỉ đạo các địa phương rà soát kỹ lưỡng, bảo đảm việc đề xuất khu đất đưa vào Danh mục được chuẩn bị đầy đủ về hồ sơ pháp lý, sự phù hợp quy hoạch, điều kiện đất đai và khả năng triển khai thực tế; hạn chế việc phải điều chỉnh Danh mục nhiều lần, ảnh hưởng đến công tác quản lý, sử dụng đất và môi trường đầu tư của thành phố.

Ban Đô thị kính trình HĐND thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:
- Thường trực HĐND TP (để b/c);
- LĐ và các thành viên Ban Đô thị HĐND TP;
- Lãnh đạo các Ban HĐND thành phố;
- Đại biểu HĐND thành phố khóa XVII;
- Lãnh đạo VP Đoàn ĐBQH và HĐND TP;
- Lưu VT, HSKH.

TM. BAN ĐÔ THỊ
TRƯỞNG BAN

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Phạm Văn Khanh