

Số:91 /BC-KTNS

Hải Phòng, ngày 24 tháng 9 năm 2026

BÁO CÁO

Thẩm tra việc thông qua danh mục các khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội
(*Báo cáo tại Kỳ họp thứ 5, HĐND thành phố khóa XVII*)

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; trên cơ sở Tờ trình số 232/TTr-UBND ngày 21/9/2026 của UBND thành phố về việc ban hành danh mục các khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND thành phố đã tổ chức Hội nghị thẩm tra vào ngày 22/9/2026.

Trên cơ sở hồ sơ và báo cáo của cơ quan được UBND thành phố giao nhiệm vụ, ý kiến của các sở, ngành, đơn vị liên quan và các thành viên Ban, Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND thành phố báo cáo kết quả thẩm tra như sau:

1. Đề xuất của UBND thành phố

UBND thành phố đề nghị HĐND thành phố thông qua Danh mục 09 khu đất của tổ chức kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất và 01 khu đất của tổ chức kinh doanh bất động sản nhận quyền sử dụng đất tại các phường: Gia Viên, Hải An, Đồ Sơn, Hồng An dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất với tổng diện tích: 611.008,09 m².

2. Ý kiến thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách

2.1. Về thẩm quyền ban hành, sự cần thiết

Tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm đồng thời với việc thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 5 Điều 72 của Luật Đất đai”.

Do đó, việc HĐND thành phố ban hành Nghị quyết thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội là đúng thẩm quyền.

Ban Kinh tế - Ngân sách nhất trí với chủ trương trình HĐND thành phố thông qua Danh mục các khu đất; nhằm tạo cơ sở pháp lý để các cơ quan nhà nước tiếp tục thực hiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở, môi trường và các thủ tục có liên quan.

2.3. Ý kiến tại Hội nghị thẩm tra

- Hồ sơ gửi kèm Tờ trình đảm bảo theo quy định tại điểm c và d khoản 8 Điều 4 Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất¹.

- Quy trình, thủ tục lập danh mục được thực hiện đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 4, Nghị định số 75/2025/NĐ-CP. Cơ quan chuyên môn của UBND tỉnh đã có Thông báo đề nghị các tổ chức đăng ký nhu cầu thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15. Đến hết thời hạn đăng ký, có 10 hồ sơ của 06 tổ chức kinh tế đăng ký. Qua rà soát, đối chiếu với các quy định của pháp luật hiện hành, 10 hồ sơ đều phù hợp với các điều kiện, tiêu chí được quy định tại điều 3 và điều 4 của Nghị quyết 171/2024/QH15². Tổng diện tích đất ở theo quy hoạch của dự án (*tổng diện tích đất thực hiện sau cả 03 đợt*:

¹ Bao gồm: Tờ trình số 75/TTr-UBND ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh;

- Dự thảo Nghị quyết kèm theo biểu danh mục gồm: Tên, địa chỉ của tổ chức đăng ký thực hiện dự án; Tổng diện tích, vị trí khu đất thực hiện dự án (kèm theo sơ đồ vị trí, ranh giới được thể hiện trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc bản đồ quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị); Tổng mức đầu tư dự kiến; Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án.

- Báo cáo tổng hợp đề xuất khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

² Bao gồm:

- Việc thực hiện dự án thí điểm phải đáp ứng các tiêu chí sau đây:

+ Phạm vi khu đất, thửa đất thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

+ Phạm vi khu đất, thửa đất thực hiện dự án phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt.

- Việc lựa chọn dự án thí điểm phải đáp ứng các tiêu chí sau đây (Khoản 1 Điều 4 Nghị quyết 171/2024/QH15)

+ Được thực hiện tại khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch phát triển đô thị;

+ Tổng diện tích đất ở trong các dự án thí điểm (bao gồm đất ở hiện hữu và đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở) không vượt quá 30% của phần diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch (so với hiện trạng sử dụng đất ở) theo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 đã được phê duyệt;

+ Không thuộc các dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật Đất đai;

+ Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 của Nghị quyết số 171/2024/QH15 (dự án của tổ chức kinh doanh bất động sản nhận quyền sử dụng đất), khu đất thực hiện dự án thí điểm phải không thuộc danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 5 Điều 72 của Luật Đất đai.

105,08ha) không vượt quá 30% của phần diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch (so với hiện trạng sử dụng đất ở) theo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai đã được phê duyệt (2.569,2ha).

- Tại Hội nghị, các đại biểu có ý kiến tham gia, đề nghị làm rõ một số nội dung như: (1) Cung cấp thêm số liệu diện tích đất ở theo quy hoạch của các dự án, số diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch theo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai đã được phê duyệt; (2) Khẳng định sự phù hợp của các dự án đối với Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030; (3) Việc đáp ứng các điều kiện của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư; năng lực của nhà đầu tư thực hiện các dự án nhà ở thương mại; Khả năng tài chính của các chủ đầu tư, cơ cấu nguồn vốn, vốn chủ sở hữu thực hiện dự án; (3) Làm rõ đối với 02 khu đất đang thực hiện nuôi trồng thủy sản trên địa bàn phường Đồ Sơn: tác động của việc chuyển từ đất nuôi trồng thủy sản sang đất ở đến phương án sử dụng đất, chỉ tiêu đất ở và các quy hoạch có liên quan; làm rõ số diện tích đủ điều kiện để thực hiện dự án thí điểm; số diện tích phải xử lý về nguồn gốc, ranh giới, nghĩa vụ tài chính hoặc thủ tục đất đai khác; việc xử lý tài sản sau cổ phần hóa của doanh nghiệp (nếu có); (4) Việc thực hiện nghĩa vụ đầu tư nhà ở xã hội của các khu đất (5) Đối với 04 khu đất ở phường Gia Viên: khả năng triển khai độc lập hoặc thực hiện liên doanh, liên kết để thực hiện thành 01 dự án chung; (6) Hoàn thiện hồ sơ trình phê duyệt đảm bảo theo quy định tại khoản 8 Điều 4 của Nghị định số 75/2025/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành Nghị quyết 171/2024/QH15.

- Các ý kiến tham gia đã được cơ quan chuyên môn của UBND thành phố báo cáo, tiếp thu, giải trình cụ thể. Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Báo cáo số 694/BC-SNNMT ngày 23/9/2026 tổng hợp việc đề xuất Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội và làm rõ thêm một số nội dung tại Hội nghị thẩm tra.

3. Kết luận, kiến nghị

3.1. Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị HĐND thành phố xem xét thông qua Nghị quyết ban hành danh mục các khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội (đợt 2) theo đề nghị của UBND thành phố.

3.2. Đề nghị UBND thành phố chỉ đạo các sở, ngành, địa phương:

(1) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của hồ sơ, tài liệu, thông tin, số liệu và các nội dung liên quan đến khu đất đề xuất thí điểm thực hiện dự án, sự thống nhất giữa hồ sơ và thực địa; chịu trách nhiệm toàn diện

trước pháp luật, HĐND thành phố về việc lựa chọn những dự án đã đảm bảo đầy đủ các quy định của pháp luật để đưa vào Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm. Việc quyết định Danh mục của HĐND thành phố không thay thế các thủ tục đánh giá năng lực của chủ đầu tư, không thay thế chứng nhận quyền sử dụng đất của các doanh nghiệp.

(2) Công bố Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm và ban hành Thông báo về việc chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm theo quy định. Quá trình thực hiện dự án cần đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả; kịp thời giải quyết các khó khăn, vướng mắc, đồng thời xử lý các vi phạm (nếu có) theo quy định, không để xảy ra khiếu nại, khiếu kiện, tố cáo, tranh chấp về pháp luật.

(3) Chỉ đạo thực hiện thu đúng, thu đủ, thu kịp thời nghĩa vụ tài chính của các doanh nghiệp. Đôn đốc thực hiện các nghĩa vụ về đầu tư nhà ở xã hội theo đúng quy định của pháp luật.

Ban Kinh tế - Ngân sách kính trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- TT HĐND TP;
- UBND TP;
- Ban Kinh tế - Ngân sách HĐND TP;
- Các đại biểu HĐND TP khóa XVII;
- Lưu: VT, HP, HSKH.

**TM. BAN KINH TẾ- NGÂN SÁCH
TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Trọng Tuệ