

Số: /BC-KTNS

Hải Phòng, ngày tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO

**Thẩm tra việc ban hành 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**

(Trình tại Kỳ họp thứ Nhất Hội đồng nhân dân thành phố khóa XVII)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố

Thực hiện Kế hoạch số 02/KH-HĐND ngày 31/3/2026 của Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố khóa XVI về chuẩn bị Kỳ họp thứ Nhất Hội đồng nhân dân thành phố khóa XVII, nhiệm kỳ 2026 - 2031, trên cơ sở Tờ trình số 100/TTr-UBND ngày 02/4/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành 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, Ban Kinh tế - Ngân sách đã tổ chức Hội nghị để thẩm tra theo quy định của pháp luật.

Căn cứ hồ sơ và báo cáo giải trình bổ sung của các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Xây dựng, ý kiến của các đại biểu dự Hội nghị, đối chiếu với các quy định của pháp luật liên quan, Ban Kinh tế - Ngân sách báo cáo kết quả thẩm tra như sau:

1. Về căn cứ để Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, quyết định

Khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 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.

Trình tự, thủ tục lập, thông qua và công bố Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm được quy định tại Điều 4 Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025. Trong đó, thẩm quyền của Hội đồng nhân dân thành phố được quy định tại khoản 10, khoản 11:

“10. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua Nghị quyết ban hành Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15. Hồ sơ trình gồm Tờ trình và các tài liệu quy định tại điểm c và điểm d khoản 8, khoản 9 Điều này.

11. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét 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; trường hợp Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đã thông qua Danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 5 Điều 72 Luật Đất đai không đồng thời với thời điểm thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm để Hội đồng nhân dân cùng cấp xem xét, thông qua; trong đó có xác định diện tích các loại đất thuộc dự án thí điểm phải chuyển mục đích sử dụng đất mà có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất”.

Tại Thông báo số 349-TB/TU ngày 11/4/2026, Thường trực Thành ủy đã có ý kiến: *Cơ bản đồng ý chủ trương cho phép chuyển mục đích sử dụng các loại đất sang đất ở để triển khai thực hiện một số dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội. Giao Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo thực hiện đúng quy định của pháp luật, trong đó lưu ý: rà soát, bảo đảm phù hợp với các quy hoạch có liên quan; đảm bảo không chồng lấn với các dự án đang có hiệu lực.*

2. Về ý kiến của đại biểu tại Hội nghị thẩm tra

a) Tại Hội nghị, các đại biểu đã đề nghị giải trình, làm rõ về: (1) Việc tổ chức thực hiện trình tự lập Danh mục, trong đó có việc xin ý kiến các địa phương và các cơ quan có liên quan; (2) so sánh, đánh giá việc thực hiện giữa hình thức này và đấu giá đất xen kẹt theo Nghị quyết số 226/2025/QH15 hoặc chờ hết thời hạn thuê đất (năm 2032, 2033) để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; (3) sự phù hợp với Chương trình phát triển nhà ở thành phố; (4) tiến độ xây dựng Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố giai đoạn 2026 - 2030 và Kế hoạch phát triển nhà thành phố năm 2026, (5) việc đáp ứng các điều kiện, yêu cầu là “tổ chức kinh doanh bất động sản” theo quy định của pháp luật; (6) việc tổ chức xin ý kiến của Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh khu vực 6 về bảo đảm tổng tỷ lệ dự nợ vay lại tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án; (7) mốc xác định thời hạn 24 tháng để thực hiện dự án; (8) việc dùng lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Đồng cơ Điện, thành phố Chí Linh và bãi bỏ các Quyết định liên quan đến dự án.

Tại Hội nghị, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã giải trình các nội dung theo yêu cầu. Hội nghị thống nhất trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm và đề nghị:

- Điều chỉnh thời hạn thực hiện là 24 tháng kể từ ngày quyết định chuyển mục đích sử dụng đất (đối với đơn vị đang có quyền sử dụng đất) hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất (đối với đơn vị thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh biểu phụ lục chỉ thể hiện các thông tin cần thiết theo quy định.

- Trong quá trình đề xuất bổ sung Danh mục khu đất thực hiện dự án thí

điểm, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện việc xin ý kiến các cơ quan, đơn vị theo đúng quy định, nhất là địa phương và Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh khu vực 6, bảo đảm:

(1) Các khu đất đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chí về thực hiện dự án và lựa chọn dự án thí điểm theo quy định tại khoản 3 Nghị quyết số 171/2025/QH15,

(2) Các tổ chức đăng ký thực hiện dự án đáp ứng đầy đủ các điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023 và Điều 5, Điều 6 Nghị định số 34/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

3. Kết luận, kiến nghị

a) Ban Kinh tế - Ngân sách cơ bản thống nhất với Danh mục khu đất dự kiến thực hiện thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội.

b) Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố:

- Chỉ đạo các sở, ban, ngành và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện Nghị quyết bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

- Thực hiện trình tự, thủ tục triển khai các dự án theo đúng quy định của pháp luật sau khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chí về thực hiện dự án thí điểm, tổ chức kinh doanh bất động sản; bảo đảm phù hợp với các quy hoạch có liên quan, không chồng lấn, trùng lặp với các dự án đang có hiệu lực và bảo đảm khai thác tối đa giá trị khu đất, không gây thất thoát, lãng phí tài nguyên đất đai, ngân sách Nhà nước.

Trên đây là Báo cáo của Ban Kinh tế - Ngân sách thẩm tra Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH14 ngày 30/11/2024 của Quốc hội. Ban Kinh tế - Ngân sách trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- TT HĐND TP;
- UBND, UB MTTQ VN TP;
- Các Ban HĐND TP;
- Các đại biểu HĐND TP khóa XVI, XVII;
- Các Sở: NNMT, XD, TC, TP;
- Ngân hàng Nhà nước CN khu vực 6;
- UBND các phường: Ngô Quyền, An Biên, Chu Văn An;
- Các VP: TU, ĐDBQH và HĐND, UBND TP;
- Lưu: VT, ĐT.

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

Nguyễn Trọng Tuệ