

Số: 97 /TTr-UBND

Hải Phòng, ngày 01 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố thông qua điều chỉnh, bổ sung 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 (lần 3 sau hợp nhất)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ 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 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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 thành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 225/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ).

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội.

Căn cứ Nghị quyết số 38/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố quy định về tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố (sau khi hợp nhất).



Căn cứ Thông báo số 326-TB/TU ngày 30/3/2026 của Thường trực Thành ủy về việc điều chỉnh, bổ sung 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 (lần 3 sau khi hợp nhất);

Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo số 115/BC-STC ngày 04/3/2026.

Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết bổ sung 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 (lần 03 sau hợp nhất) như sau:

I. Về sự cần thiết điều chỉnh, bổ sung 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:

Căn cứ điểm a khoản 3, khoản 4 Điều 126 Luật Đất đai quy định:

“3. 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:

a) Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;”

“4. Dự án đầu tư có sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này phải đáp ứng các điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại khoản 3 Điều này và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực.”

Trên cơ sở các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố đã được Hội đồng nhân dân thành phố thông qua tại Nghị quyết số 38/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025, các Sở, Ban, ngành, địa phương đã triển khai rà soát các khu đất để đề xuất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư nhằm phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương nói riêng và thành phố nói chung.

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 đã được thông qua tại các Nghị quyết: số 03/NQ-HĐND ngày 03/01/2025; số 08/NQ-HĐND ngày 21/02/2025; số 25/NQ-HĐND ngày 16/6/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng (trước hợp nhất); số 90/NQ-HĐND ngày 18/10/2024, số 105/NQ-HĐND ngày 11/12/2024; số 15/NQ-HĐND ngày 28/4/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương (trước hợp nhất); số 46/NQ-HĐND ngày 25/7/2025 và số 81/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng (sau hợp nhất).

Với tiềm năng, thế mạnh của thành phố Hải Phòng mới sau hợp nhất, các các phường, xã, đặc khu đã chủ động tập trung rà soát, nghiên cứu giải pháp để khai thác tối đa tiềm năng, lợi thế của từng địa phương. Sau khi rà soát, Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu tiếp tục đề xuất bổ sung một số dự án vào Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện, nhằm biến tiềm năng thành tiềm lực, nguồn lực, nội lực để thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương nói riêng và thành phố nói chung, nhanh và bền vững, ngày càng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của nhân dân.

Do đó, việc bổ sung 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 (lần 03 sau hợp nhất) là cần thiết, làm cơ sở triển khai các thủ tục lựa chọn nhà đầu tư theo quy định. Thẩm quyền quyết định điều chỉnh, bổ sung 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 (lần 03 sau hợp nhất) là của Hội đồng nhân dân thành phố.

II. Nội dung sửa đổi, bổ sung đề xuất kỳ này

1. Nguyên tắc, tiêu chí lựa chọn các khu đất:

a) 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):

Đáp ứng các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu tự chọn nhà đầu tư quy định tại Nghị quyết số 38/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố (sau hợp nhất).

b) 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):

Đối với trường hợp này, Luật Đất đai không quy định Hội đồng nhân dân thành phố phải thông qua các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất như đối với trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai năm 2024. Do đó, cần đánh giá theo các quy định pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án sử dụng đất và sự phù hợp với các quy hoạch, kế hoạch, chương trình liên quan theo quy định pháp luật về đầu tư, đấu thầu để đảm bảo tính hiệu quả, khả thi trong quá trình lựa chọn nhà đầu tư sau này, cụ thể gồm các tiêu chí sau:

- Thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 79 của Luật Đất đai năm 2024.

- Phù hợp với quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực để tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án sử dụng đất.

- Phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch thành phố Hải Phòng, quy hoạch xây dựng (hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn, nếu có), quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ đối với các quận đã có quy hoạch đô thị và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có liên quan.

- Phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố Hải Phòng (đối với dự án nhà ở xã hội).

2. Đề xuất đưa một số khu đất ra khỏi 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

- Ngày 29/5/2025, Quốc hội ban hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội. Tại điểm b khoản 1 Điều 5 quy định: “*trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc chưa có văn bản pháp lý tương đương thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời giao chủ đầu tư không thông qua đấu thầu*”. Nghị quyết có hiệu lực thi hành từ ngày 01/6/2025, thực hiện trong 05 năm. Như vậy, việc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong giai đoạn từ nay đến ngày 01/6/2030 sẽ thực hiện theo Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

- Theo Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố đã được Hội đồng nhân dân thành phố thông qua có 15 khu đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, trong đó: 02 dự án đã hoàn thành lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu (*chấp thuận nhà đầu tư do chỉ có 01 nhà đầu tư quan tâm*), 03 dự án tại quỹ đất thuộc danh mục quỹ đất nghiên cứu chuyển đổi sang đất xây dựng nhà ở thương mại theo Kế hoạch số 284/KH-UBND ngày 29/10/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố, 10 dự án đang được Sở Xây dựng chủ trì thực hiện theo Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

- Đối với Dự án Khu dân cư mới ven sông Cầu Sái, xã An Thành đã được Hội đồng nhân dân thành phố thông qua tại Nghị quyết số 46/NQ-HĐND ngày 25/7/2025 với diện tích nghiên cứu quy hoạch là 10,7 ha, trong đó có 6,6 ha là đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Hải Phòng quản lý. Ngày 04/11/2025, Ủy ban nhân dân thành phố đã có Văn bản số 11130/VP-NNMT giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì xem xét, hướng dẫn theo đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Hải Phòng tại Văn bản số 243/TTPTQĐTPHP-KT để thực hiện thủ tục thu hồi phần diện tích 4,1 ha còn lại để giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Hải Phòng quản lý, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Kế hoạch số 245/KH-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Từ những nội dung nêu trên, Sở Tài chính đã rà soát và đề xuất điều chỉnh đưa ra khỏi Danh mục **14 khu đất** gồm:

a) **10 khu đất** thực hiện dự án đầu tư nhà ở xã hội đang được triển khai các thủ tục để thực hiện theo Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, cụ thể:

(1) Khu đất thực hiện Dự án đầu tư Khu nhà ở xã hội tại Khu dân cư phường Ngọc Châu (Nghị quyết 90/NQ-HĐND ngày 18/10/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương(trước hợp nhất)).

(2) Khu đất thực hiện Dự án đầu tư Xây dựng nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp và nhà ở chung cư cho công nhân trên địa bàn thành phố tại Dự án Khu đô thị mới phía Đông thành phố Chí Linh (Nghị quyết 90/NQ-HĐND ngày 18/10/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương(trước hợp nhất)).

(3) Khu đất thực hiện Dự án đầu tư Khu nhà ở công nhân thuộc quy hoạch Khu dân cư, nhà ở công nhân và dịch vụ Khu công nghiệp Tân Trường, huyện Cẩm Giàng (Nghị quyết 90/NQ-HĐND ngày 18/10/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương(trước hợp nhất)).

(4) Khu đất thực hiện Dự án đầu tư Khu nhà ở xã hội tại phường Hòa Bình, thành phố Thủy Nguyên (Nghị quyết 08/NQ-HĐND ngày 21/02/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng(trước hợp nhất)).

(5) Khu đất thực hiện Dự án đầu tư Nhà ở xã hội tại xã Đặng Cương (Nghị quyết 03/NQ-HĐND ngày 03/01/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng (trước hợp nhất)).

(6) Khu đất thực hiện Dự án đầu tư Chung cư cao tầng nhà ở xã hội tại xã An Đồng (Nghị quyết 03/NQ-HĐND ngày 03/01/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng (trước hợp nhất)).

(7) Khu đất thực hiện Dự án đầu tư Nhà ở xã hội tại xã Nam Sơn (Nghị quyết 03/NQ-HĐND ngày 03/01/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng (trước hợp nhất)).

(8) Khu đất thực hiện Dự án đầu tư Nhà ở xã hội tại xã Đồng Thái (Nghị quyết 03/NQ-HĐND ngày 03/01/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng (trước hợp nhất)).

(9) Khu đất thực hiện Dự án đầu tư Nhà ở xã hội (dự án thiết chế công đoàn tại Hải Phòng) tại xã Lê Lợi (Nghị quyết 03/NQ-HĐND ngày 03/01/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng (trước hợp nhất)).

(10) Khu đất thực hiện Dự án đầu tư Khu nhà ở xã hội tại đầm Bắc Giang, phường Hùng Vương (Nghị quyết 03/NQ-HĐND ngày 03/01/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng (trước hợp nhất)).

b) **03 khu đất** thuộc danh mục quỹ đất nghiên cứu chuyển đổi sang đất xây dựng nhà ở thương mại theo Kế hoạch số 284/KH-UBND ngày 29/10/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố, cụ thể:

(1) Khu đất thực hiện Dự án đầu tư Khu nhà ở xã hội tại Lô đất 1-C2 thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (Ecoriver) (Nghị quyết 90/NQ-HĐND ngày 18/10/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương(trước họp nhất)).

(2) Khu đất thực hiện Dự án đầu tư Khu nhà ở xã hội tại phân khu 4 thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái ven sông Thái Bình (Ecoriver) (Nghị quyết 90/NQ-HĐND ngày 18/10/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương(trước họp nhất)).

(3) Khu đất thực hiện Dự án đầu tư Khu nhà ở xã hội thuộc Khu phố thương mại dịch vụ Ghẽ, xã Tân Trường, huyện Cẩm Giàng (Nghị quyết 90/NQ-HĐND ngày 18/10/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hải Dương(trước họp nhất)).

c) **01 khu đất** lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo Kế hoạch số 245/KH-UBND ngày 17/9/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố

(1) Khu đất thực hiện Dự án đầu tư Khu đất thực hiện Dự án đầu tư Khu dân cư mới ven sông Cầu Sỏi (Nghị quyết số 46/NQ-HĐND ngày 25/7/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng (sau họp nhất)).

(Chi tiết tại Phụ lục I gửi kèm theo)

3. Đề xuất bổ sung các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố giai đoạn 2025-2026 (lần 3 sau họp nhất):

Trên cơ sở nguyên tắc, tiêu chí nêu trên. Sau khi rà soát, đánh giá, Sở Tài chính đã tổng hợp, đề xuất bổ sung **01 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), cụ thể:

- Khu đất dự kiến thực hiện Dự án đầu tư Nhà máy nước sạch Nam Thanh Miện tại xã Nam Thanh Miện với quy mô sử dụng đất khoảng 8,88 ha.

(Chi tiết tại Phụ lục II gửi kèm theo)

4. Các nội dung khác

4.1. Về cơ quan tổ chức thực hiện trong Danh mục khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất:

Theo các nội dung đã được Ủy ban nhân dân thành phố báo cáo Hội đồng nhân dân thành phố tại mục 3.2 Tờ trình 283/TTr-UBND ngày 26/11/2025, Ủy ban nhân dân thành phố tiếp tục đề xuất nội dung tổ chức thực hiện tại Nghị quyết của Hội đồng nhân dân: “Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố, Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng quyết định/ điều chỉnh cơ quan thực hiện nhiệm vụ trong tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án tại Danh mục theo quy định”.

4.2. Các nội dung khác tại Danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố giai đoạn 2025-2026:

- Kế hoạch dự kiến: Năm 2025-2026;
- Tiến độ dự kiến: 180 ngày.

III. Đề xuất, kiến nghị

Trên đây là Tờ trình của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh, bổ sung 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 (lần 03 sau hợp nhất), Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND TP;
- Các Sở: TC, XD, NN&MT;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- Các Phòng: XD&CT, NN&MT, NVKT&GS;
- Lưu: VT, B.Đ.Hùng.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Anh Quân