UỶ BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:232 /TTr-UBND	*Hải Phòng, ngày* 21 *tháng* 9 *năm 2026*

TỜ TRÌNH
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 (đợt 2)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 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 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ 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 đất;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: 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; số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 quy định chi tiết thi hành 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;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; số 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hải Dương thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 5455/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Uỷ ban nhân dân thành phố phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 854/TTr-SNNMT ngày 07/9/2026 và Công văn số 12266/SNNMT-QLĐĐ ngày 18/9/2026 về việc trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua Danh mục khu đất thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội với các nội dung sau:

1. Căn cứ đề xuất

Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội quy định 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 trên phạm vi toàn quốc.

1.1. Về thẩm quyền

- Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố 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; khoản 10 Điều 4 Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ.

- Hội đồng nhân dân thành phố xem xét thông qua 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; khoản 11 Điều 4 Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ.

Do đó thẩm quyền thông qua Danh mục khu đất thực hiện dự án thí điểm là Hội đồng nhân dân thành phố.

1.2. Tiêu chí để lựa chọn các danh mục dự án (06 tiêu chí):

Căn cứ điểm a, b khoản 1 Điều 3 và khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội, gồm:

(1) 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;

(2) 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;

(3) Được thực hiện tại khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch phát triển đô thị;

(4) 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;

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

(6) Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 của Nghị quyết này, 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.

Như vậy, các dự án phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, thực hiện tại khu vực đô thị, tổng diện tích đất ở trong các dự án thí điểm không vượt quá 30% của phần diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch theo 06 tiêu chí nêu trên thì đủ điều kiện.

2. Uỷ ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố 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, gồm các nội dung sau:

2.1. 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; tổng diện tích: 611.008,09 m^2.

(*Chi tiết tại Biểu kèm theo*).

2.2. Sau khi Hội đồng nhân dân thành phố thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm, Uỷ ban nhân dân thành phố giao các cơ quan, đơn vị:

a) Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm:

- Trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Thông báo về việc chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm.

- Sau khi Hội đồng nhân dân thành phố thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm mà còn có tổ chức kinh doanh bất động sản đề xuất các khu đất đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 thì Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp tục thực hiện để đề xuất bổ sung Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm.

b) Các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng và các cơ quan liên quan hướng dẫn các tổ chức hoàn thiện hồ sơ về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, tài chính để triển khai thực hiện Dự án theo quy định.

Ủy ban nhân dân thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố ban hành Nghị quyết thông qua Danh mục khu đất thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội./.

(Kèm theo dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân thành phố và các hồ sơ có liên quan)

Nơi nhận:
- Như trên;
- TT. Thành ủy (để báo cáo);
- CT, các PCT UBND TP;
- Ban KTNS, HĐND TP;
- Các Sở: NNMT, TC, XD;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- Các Phòng: NNMT, NVKTGS;
- Lưu: VT, B.M.Đức.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Anh Quân