

Số: /BC-UBND

Hà Nội, ngày tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO

Về việc điều chỉnh, bổ sung danh mục các công trình, dự án thu hồi đất năm 2025 trên địa bàn Thành phố.

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội.

Thực hiện ý kiến của Ban Kinh tế ngân sách - HĐND Thành phố tại Báo cáo thẩm tra số 16/BC-BKTNS ngày 24/02/2025 của Ban Kinh tế Ngân sách - HĐND Thành phố về Tờ trình và dự thảo Nghị quyết về việc điều chỉnh, bổ sung danh mục các công trình, dự án thu hồi đất năm 2025 trên địa bàn Thành phố; Ủy ban nhân dân Thành phố cơ bản thống nhất, tiếp thu các nội dung tại Báo cáo nêu trên và giải trình một số nội dung cụ thể như sau:

1. Làm rõ các công trình, dự án đề xuất có đáp ứng tiêu chí về sự phù hợp Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở; Chương trình phát triển đô thị, Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

a) Theo quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024, các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng gồm: "Thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn".

Theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 126 Luật Đất đai, Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: "a) Dự án quy định tại khoản 27 Điều 79 của Luật này mà được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định 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 phù hợp với tình hình thực tế của địa phương".

b) Theo dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố quy định 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 Hà Nội (đã được UBND Thành phố thống nhất nội dung tại Thông báo số 136/TB-UBND ngày 12/02/2025 và trình UBND Thành phố tại Tờ trình số 34/TTr-UBND ngày 20/02/2025), Dự án đầu tư có sử dụng đất được quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư khi đáp ứng các tiêu chí sau: "...3. Phù hợp Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở; Chương trình phát triển đô thị (nếu có), Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện (nếu có) đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;"

Đối chiếu các nội dung trên, tiêu chí về sự phù hợp Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở; Chương trình phát triển đô thị (nếu có) được xác định

trước khi quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (không quy định cụ thể có trước khi lập danh mục thu hồi đất trình HĐND Thành phố thông qua).

c) Đồng thời, theo quy định tại khoản 4 Điều 17 Luật Thủ đô năm 2024: “Đối với khu vực đã có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu, quy hoạch xây dựng vùng huyện được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch, pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện mà căn cứ vào quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu, quy hoạch xây dựng vùng huyện và chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ từ Quy hoạch chung Thủ đô và các chỉ tiêu sử dụng đất của địa phương để lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện”.

Việc xác định sự phù hợp quy hoạch được căn cứ theo quy hoạch phân khu được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

d) Trên cơ sở đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu UBND Thành phố có Thông báo số 176/TB-UBND ngày 24/02/2025 và Tờ trình số 41/TTr-UBND ngày 24/02/2025, trong đó thống nhất tiêu chí lựa chọn các dự án trong Danh mục thu hồi đất năm 2025 để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất gồm:

- Có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 tại khu vực đấu thầu dự án hoặc quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Dự án không thuộc trường hợp đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 125 Luật Đất đai 2024;

- Về quy mô: Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị: Dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hình thành từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt hoặc dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên đối với trường hợp quy hoạch xây dựng không xác định rõ các đơn vị ở.

2. Đối với nhóm các công trình, dự án chưa đáp ứng tiêu chí về quy hoạch như Tờ trình của UBND Thành phố và chưa đáp ứng điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại khoản 3, khoản 4 điều 126 Luật Đất đai (Có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 hoặc quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt), đề nghị UBND Thành phố chỉ đạo rà soát, loại bỏ các dự án này tại danh mục đề xuất để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư:

a) Đối với 20 dự án tại địa bàn huyện Đông Anh¹ và 01 dự án tại địa bàn thị xã Sơn Tây²:

Trên cơ sở kết quả rà soát, thống nhất của Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND cấp huyện, UBND Thành phố kiến nghị tạm thời chưa trình HĐND Thành phố tại kỳ họp chuyên đề tháng 02/2025 và tiếp tục chỉ đạo các Sở, ngành Thành phố và UBND cấp huyện rà soát, hoàn thiện căn cứ pháp lý để trình HĐND Thành phố tại kỳ họp gần nhất của HĐND Thành phố.

b) Đối với 02 dự án tại địa bàn huyện Mê Linh³ (gồm: Khu đô thị mới Đại Thịnh; Khu đô thị mới cao cấp Mê Linh):

¹ 19 dự án (số thứ tự từ 6 đến 24 tại biểu) mới có Tờ trình của UBND huyện Đông Anh báo cáo UBND Thành phố giao nhiệm vụ lập quy hoạch phân khu đô thị 1/2.000 và 01 dự án chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch 1/2.000 (Dự án Khu đô thị mới G6).

² 01 dự án mới có văn bản của các sở và đề xuất của UBND thị xã (Khu đô thị Trung Hưng mới).

³ 02 dự án mới có các văn bản trình của Ban cán sự Đảng UBND Thành phố và văn bản của các sở.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã phối hợp cùng UBND huyện Mê Linh bổ sung căn cứ pháp lý tại 02 dự án như sau: Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1911/QĐ-UBND ngày 28/02/2013.

UBND Thành phố thông nhất tiếp tục báo cáo HĐND Thành phố thông qua bổ sung Danh mục thu hồi đất năm 2025 đối với 02 dự án nêu trên.

3. Cập nhật đầy đủ căn cứ pháp lý của các dự án đảm bảo đủ điều kiện. Đối với các dự án đề xuất có căn cứ pháp lý là các quy hoạch 1/2000 và quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt, đề nghị UBND Thành phố chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ, số liệu, vị trí đề xuất... theo các quy định có liên quan.

UBND Thành phố đã chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp cùng UBND cấp huyện rà soát, cập nhật đầy đủ căn cứ pháp lý dự án đảm bảo điều kiện, tiêu chí theo quy định và tại Tờ trình số 41/TTr-UBND ngày 24/02/2025 của UBND Thành phố.

4. Đề xuất, kiến nghị:

Căn cứ Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; tiếp thu ý kiến của Ban Kinh tế Ngân sách - HĐND Thành phố tại Báo cáo thẩm tra số 16/BC-BKTNS ngày 24/02/2025 và đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Báo cáo số 1443/BC-STNMT-QHKHSDĐ ngày 24/02/2025; tiếp theo Tờ trình số 41/TTr-UBND ngày 24/02/2025, UBND Thành phố báo cáo HĐND Thành phố thông qua Điều chỉnh, bổ sung Danh mục các dự án thu hồi đất năm 2025 trên địa bàn Thành phố như sau:

- Bổ sung danh mục 14 dự án thu hồi đất năm 2025 với tổng diện tích 772,5ha.

(Danh mục chi tiết các công trình, dự án tại Biểu 3.1 kèm theo).

Kinh phí bố trí để bồi thường, giải phóng mặt bằng: Trên cơ sở danh mục dự án được HĐND Thành phố thông qua, đối với dự án sử dụng vốn ngân sách Thành phố đã có trong kế hoạch đầu tư công của Thành phố được cân đối trong Nghị quyết về phân bổ dự toán ngân sách Thành phố năm 2025 của HĐND Thành phố; Các dự án thuộc ngân sách cấp huyện để các quận, huyện, thị xã bố trí; Các dự án ngoài ngân sách do chủ đầu tư bố trí theo tiến độ đầu tư, đảm bảo bố trí đủ kinh phí phân giải phóng mặt bằng trong năm 2025.

UBND Thành phố xin được giải trình và báo cáo HĐND Thành phố thông qua điều chỉnh, bổ sung Danh mục các dự án thu hồi đất năm 2025 trên địa bàn Thành phố./.

(Xin được gửi kèm theo dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy; *(để b/c)*
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- VPUB: PCVP, P.TNMT ;
- Lưu VT.

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

Nguyễn Trọng Đông

BIỂU 3.1: DANH MỤC CÁC DỰ ÁN THU HỒI ĐẤT ĐỂ ĐẦU THẦU LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN CỐ SỬ DỤNG ĐẤT NĂM 2025

(Kèm theo Báo cáo số /BC-UBND ngày / /2025 của UBND Thành phố)

TT	Danh mục công trình, dự án	Mục đích sử dụng đất (Mã loại đất)	Đơn vị, tổ chức đăng ký	Diện tích kế hoạch (ha)	Trong đó	Vị trí		Căn cứ pháp lý	Ghi chú
					Diện tích đất thu hồi (ha)	Địa danh cấp huyện	Địa danh cấp xã		
1. Bắc Từ Liêm									
1	Dự án Khu đô thị Vibex tại các phường Đức Thắng, Đông Ngạc, Thụy Phương, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội	ODT	Trung tâm PTQĐ quận Bắc Từ Liêm	48,563	48,563	Bắc Từ Liêm	Đức Thắng, Đông Ngạc, Thụy Phương	QĐ số 4842/QĐ-UBND ngày 13/9/2018 của UBND TP về phê duyệt Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 khu đô thị Vibex địa điểm tại phường Đức Thắng, Đông Ngạc, Thụy Phương; Văn bản số 2609/UBND-TCKH ngày 06/8/2024 của UBND quận Bắc Từ Liêm về việc điều chỉnh, bổ sung đề xuất dự án thu hút đầu tư trên địa bàn quận Bắc Từ Liêm;	
2. Đông Anh									
1	Xây dựng khu đô thị mới G15	ONT	UBND huyện Đông Anh	23,45	23,45	Đông Anh	Đông Hội	Quyết định số 11211/QĐ-UBND ngày 12/9/2022 của UBND huyện Đông Anh V/v điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2272/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của UBND huyện về việc giao nhiệm vụ lập, hoàn thiện hồ sơ đề xuất, tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện một số dự án trên địa bàn huyện (lần 2); Quy hoạch chi tiết khu vực thôn Lại Đà, xã Đông Hội, huyện Đông Anh tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 98/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của UBND TP Hà Nội;	
2	Khu đô thị mới cao cấp Đông Anh	ONT	UBND huyện Đông Anh	62,44	62,44	Đông Anh	Vĩnh Ngọc	- Văn bản số 1200/TB-KH&ĐT ngày 14/6/2024 của Sở KH&ĐT về việc giải quyết hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới cao cấp Đông Anh - Quy hoạch chi tiết xây dựng hai bên tuyến đường Nhật Tân - Nội Bài, tỷ lệ 1/500 được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6630/QĐ-UBND ngày 02/12/2015.	
3	Khu nhà ở xã hội tập trung tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh	ONT	UBND huyện Đông Anh	44,72	44,72	Đông Anh	Tiên Dương	Đã được UBND Thành phố phê duyệt QHCT 1:500 tại quyết định số 2141/QĐ-UBND ngày 07/5/2018	
4	Khu nhà ở xã hội tập trung tại xã Tiên Dương, huyện Đông Anh (Green Link City)	ONT	UBND huyện Đông Anh	39,5	39,5	Đông Anh	Tiên Dương	Đã được UBND Thành phố phê duyệt QHCT 1:500 tại quyết định số 3175/QĐ-UBND ngày 12/6/2019	
3. Long Biên									
1	Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội tại lô đất HH4, ô quy hoạch A4 Quy hoạch phân khu đô thị N10 tại phường Ngọc Thụy, quận Long Biên	ODT	UBND quận Long Biên	0,7751	0,7751	Long Biên	Ngọc Thụy	Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N10 tỷ lệ 1/2000	
4. Mê Linh									
1	Khu đô thị mới Đại Thịnh	ONT	UBND huyện Mê Linh	34,43	34,43	H.Mê Linh	Xã Đại Thịnh	Ngày 05/10/2023 Ban cán sự Đảng thành phố đã có tờ trình số 332, 334-TTr/BCSD báo cáo xin ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương đối với dự án; Văn bản số 402/QHKT-KHTH-SQH-ĐTVT ngày 05/02/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Quyết định số 1911/QĐ-UBND ngày 28/02/2013 của UBND Thành phố về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000	

TT	Danh mục công trình, dự án	Mục đích sử dụng đất (Mã loại đất)	Đơn vị, tổ chức đăng ký	Diện tích kế hoạch (ha)	Trong đó	Vị trí		Căn cứ pháp lý	Ghi chú
					Diện tích đất thu hồi (ha)	Địa danh cấp huyện	Địa danh cấp xã		
2	Khu đô thị mới cao cấp Mê Linh	ODT	UBND huyện Mê Linh	189,6	189,6	H.Mê Linh	Xã Thanh Lâm, Xã Đại Thịnh, Mê Linh	Ngày 9/10/2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư ban hành văn bản số 5244/KH&ĐT-ĐT lấy ý kiến các Sở ban ngành của thành phố về chủ trương đầu tư dự án; Văn bản số 402/QHKT-KHTH-SQH-ĐTVT ngày 05/02/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Quyết định số 1911/QĐ-UBND ngày 28/02/2013 của UBND Thành phố về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị N1, tỷ lệ 1/2000	
5. Nam Từ Liêm									
1	Khu chức năng đô thị Nam Đại lộ Thăng Long	ODT	UBND quận Nam Từ Liêm/ Công ty cổ phần trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam	74,2337	74,2337	Nam Từ Liêm	Mễ Trì, Trung Văn, Phú Đô	Quyết định số 6634/QĐ-UBND ngày 02/12/2016 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Nam Đại lộ Thăng Long tỷ lệ 1/500 tại các phường Mễ Trì, Trung Văn, Phú Đô, quận Nam Từ Liêm	
6. Sóc Sơn									
1	Khu đô thị mới Mai Đình I, tại xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội	ONT, DGT, DVC	UBND huyện Sóc Sơn	35,9	33,71	Sóc Sơn	Xã Mai Đình	Quyết định số 1972/QĐ-UBND ngày 15/4/2024 của UBND Thành phố phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 4, tỷ lệ 1/2000	
2	Khu đô thị mới C1-9 tại xã Mai Đình, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội	ONT, DGT, DVC	UBND huyện Sóc Sơn	39,2	39,2	Sóc Sơn	Xã Tiên Dược và xã Mai Đình	Quyết định số 1750/QĐ-UBND ngày 03/4/2024 của UBND Thành phố phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 2, tỷ lệ 1/2000	
7. Sơn Tây									
1	Khu đô thị Viên Sơn mới	ODT	UBND thị xã Sơn Tây	125	125	Thị xã Sơn Tây	Phường Viên Sơn	Quyết định số 248/QĐ-UBND ngày 12/01/2024 của UBND Thành phố v/v phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị phường Viên Sơn (khu 1), tỷ lệ 1/2000	
8. Thanh Trì									
1	Khu đô thị mới C3-1 tại xã Đại Áng, Thanh Trì, Hà Nội.	ONT	UBND huyện Thanh Trì	26,78	26,78	Thanh Trì	Đại Áng	Quyết định số 943/QĐ-UBND ngày 15/4/2021 của UBND huyện Thanh Trì về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết khu ở C3-1, tỷ lệ 1/500, Đại Áng, Thanh Trì, Hà Nội. Văn bản số 402/QHKT-KHTH-SQH-ĐTVT ngày 05/02/2025 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Quyết định số 6527/QĐ-UBND ngày 25/11/2022 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu ở C3-1 tỷ lệ 1/500, Đại Áng, Thanh Trì, Hà Nội	
2	Khu đô thị mới tại xã Liên Ninh, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội	ONT+DH T	UBND huyện Thanh Trì	30,1	30,1	Thanh Trì	Ngọc Hồi; Ngũ Hiệp; Liên Ninh	Quyết định số 2820/QĐ-UBND ngày 8/6/2018 của UBND Thành phố phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị tại xã Liên Ninh, tỷ lệ 1/500.	