

Số: 52 /BC-BKTNS

Hà Nội, ngày 28 tháng 4 năm 2025

BÁO CÁO THẨM TRA

Về việc thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trên địa bàn thành phố Hà Nội theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội.

(Ban Kinh tế - Ngân sách trình HĐND Thành phố khóa XVI, kỳ họp thứ 22)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội

Thực hiện quy định của Luật và phân công của Thường trực HĐND Thành phố, Ban Kinh tế - Ngân sách đã chủ trì, phối hợp các Ban HĐND Thành phố tổ chức thẩm tra Tờ trình số 128/TTr-UBND ngày 26/4/2025 của UBND Thành phố về việc thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trên địa bàn thành phố Hà Nội theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội.

Ban Kinh tế - Ngân sách tổng hợp ý kiến thẩm tra của các Ban, báo cáo HĐND Thành phố ý kiến thẩm tra như sau:

I. Vấn đề chung

1. Trên cơ sở quy định của pháp luật: Luật Đất đai năm 2024, 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, Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội, Quyết định số 579/QĐ-BNNMT ngày 01/4/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường; UBND Thành phố đã rà soát, trình HĐND Thành phố đề nghị thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trên địa bàn thành phố Hà Nội theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội là cần thiết và đúng thẩm quyền.

2. Hồ sơ UBND trình HĐND Thành phố gồm:

- Tờ trình số 128/TTr-UBND ngày 26/4/2025 của UBND Thành phố.

- 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); 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; 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 lập tháng 4/2025 (trong đó xác định tổng diện tích đất ở của các dự án đủ điều kiện tổng hợp Danh mục thí điểm đợt này “chưa vượt quá 30% theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 nên không xem xét thứ tự ưu tiên theo quy định tại khoản 6 và khoản 7 Điều 4 Nghị định 75/2025/NĐ-CP của Chính phủ”).

Đối chiếu với quy định tại quyết định số 579/QĐ-BNNMT ngày 01/4/2025 về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường, tài liệu do UBND trình HĐND Thành phố còn chưa có văn bản ý kiến của Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ Công an đối với đất an ninh trong trường hợp có sử dụng diện tích đất quốc phòng, đất an ninh đã được quy hoạch đưa ra khỏi đất quốc phòng, đất an ninh để thực hiện dự án thí điểm mà dự án đó không phải do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổ chức thực hiện.

II. Nội dung UBND Thành phố trình

UBND Thành phố đã trình HĐND Thành phố Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trên địa bàn thành phố Hà Nội theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội bao gồm **157** khu đất với tổng diện tích khoảng **861,90** ha, trong đó:

- Diện tích đất ở khoảng **430,95** ha;
- Diện tích đất trồng lúa khoảng **179,49** ha.

III. Ý kiến của các Ban HĐND Thành phố

Các Ban HĐND đánh giá cao sự quyết liệt trong chỉ đạo của UBND Thành phố và tinh thần làm việc khẩn trương của các sở ngành là thành viên Tổ công tác trong triển khai rà soát, tổng hợp để trình HĐND thông qua danh mục các khu đất dự kiến thực hiện dự án 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 theo quy định và hướng dẫn của Trung ương. Việc này thể hiện quyết tâm cao của Thành phố trong tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các doanh nghiệp trong hoạt động kinh doanh bất động sản, tạo điều kiện tăng nguồn cung về nhà, đất ra thị trường và đóng góp vào việc thực hiện mục tiêu tăng trưởng kinh tế đạt mức cao trong năm 2025 và những năm tiếp theo.

Các sở, ngành đã rà soát, đánh giá sự phù hợp và UBND Thành phố đã trình HĐND danh mục các khu đất thực hiện dự án thí điểm căn cứ trên cơ sở các điều kiện để thực hiện dự án thí điểm và các tiêu chí lựa chọn dự án thí điểm quy định tại Điều 3, Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15. Các Ban HĐND thống nhất với nguyên tắc rà soát này.

Qua rà soát hồ sơ gửi kèm theo danh mục các khu đất đề xuất dự kiến thực hiện dự án thí điểm, các Ban của HĐND Thành phố đề nghị UBND Thành phố báo cáo bổ sung, làm rõ một số nội dung sau:

1. Đề nghị UBND Thành phố làm rõ danh sách các khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trong số các khu đất đã tiếp nhận đề xuất, rà soát đợt này thuộc trường hợp có sử dụng diện tích đất quốc phòng, đất an ninh đã được quy hoạch đưa ra khỏi đất quốc phòng, đất an ninh để thực hiện dự án thí điểm mà dự án đó không phải do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổ chức thực hiện. Với các trường hợp này nếu chưa có ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thì đề nghị đưa ra khỏi danh mục 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 đợt này¹.

2. Đề nghị làm rõ danh sách các khu đất có nhiều tổ chức cùng đề xuất thực hiện dự án thí điểm và kết quả rà soát các khu đất này để đảm bảo tuân thủ quy định tại khoản 5 Điều 4 Nghị định 75/2025/NĐ-CP.

3. Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội: “UBND cấp tỉnh trình HĐND 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”. Tuy nhiên, trong tài liệu UBND Thành phố trình mới chỉ thể hiện thông tin về diện tích đất trồng lúa (phải chuyển mục đích sử dụng đất) tương ứng với một số khu đất trong Danh mục thí điểm. Đề nghị rà soát để khẳng định việc đã thống kê và trình đầy đủ các nội dung mà HĐND Thành phố cần thông qua theo quy định tại khoản 5 Điều 72 của Luật Đất đai.

¹ Đây là yêu cầu bắt buộc quy định thành phần hồ sơ theo Nghị định 75/2025/NĐ-CP của Chính phủ và Quyết định số 579/QĐ-BNNMT ngày 01/4/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

4. Việc UBND Thành phố nhất trí với Sở Nông nghiệp và Môi trường về xác định tổng diện tích đất ở tại các khu đất đề xuất thí điểm đủ điều kiện lập danh mục theo tỷ lệ trung bình là 50% tổng diện tích khu đất đề xuất với minh chứng rà soát hồ sơ đề xuất dự án thí điểm được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 và lấy ngẫu nhiên quyết định 4468/QĐ-UBND ngày 07/9/2023, tỷ lệ đất ở khoảng 28% có phù hợp và dựa trên căn cứ nào?

5. Qua rà soát và giải trình của cơ quan trình tại Hội nghị thẩm tra của Ban Kinh tế - Ngân sách, các Ban của HĐND Thành phố đề nghị không thông qua ở danh mục dự kiến thí điểm đợt này đối với **07** khu đất của các dự án có đánh giá của sở chuyên ngành về sự chồng lấn, chưa phù hợp với mục đích ưu tiên sử dụng đất theo quy hoạch hoặc cần có thêm ý kiến của cơ quan quản lý liên quan đến sự phù hợp của quy hoạch². Đồng thời, đề nghị giải trình làm rõ sự trùng lấn ranh giới, vị trí thửa đất của **08** khu đất của một số dự án³ do chưa rõ thông tin.

Các Ban HĐND Thành phố đề nghị UBND Thành phố chỉ đạo rà soát các nội dung nêu ở trên, chịu trách nhiệm về tính chính xác về số liệu và kết quả rà soát đảm bảo theo đúng quy định tại Nghị quyết 171/2024/QH15 của Quốc hội, Nghị định số 75/2025/NĐ-CP của Chính phủ và các quy định của pháp luật liên qua, chuẩn xác lại số liệu khu đất trình HĐND Thành phố đối với những khu đất đảm bảo đúng tiêu chí, đủ điều kiện.

IV. Về dự thảo Nghị quyết

Nội dung dự thảo Nghị quyết phù hợp với nội dung tờ trình của UBND Thành phố. Ban đề nghị bổ sung, điều chỉnh nội dung theo các ý kiến thẩm tra nêu trên đảm bảo chính xác và bổ sung vào dự thảo Nghị quyết: HĐND Thành phố giao UBND Thành phố chịu trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ, tài liệu, số liệu và các nội dung liên quan đến các 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

² (1): 8076-24: Dự án khu nhà vườn sinh thái Tổ Hữu; (2) 8199-5: Đầu tư xây dựng công trình tổ hợp thương mại, dịch vụ và nhà ở 98 Hoàng Cầu. Tại Số 98 ngõ 97 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa; (3) 8076-4: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại ô đất B5 thôn Trung Dương, xã Kiều Ky, huyện Gia Lâm.; (4) 8076-5: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại ô đất có ký hiệu C.4.2 thôn Ngọc Động, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Hà Nội; (5) MHS 8502-36: Khu nhà ở hỗn hợp Hữu Hưng Viglacera; (6) MHS 8427-12: Khu nhà ở Thanh Liệt; (7) MHS: 8687-35: Khu nhà ở Hải Ngân Green.

³ (1) 8076-22: Dự án nhà ở thương mại mễ tri; (2) 8250-10: Tòa nhà hỗn hợp căn hộ nhà ở kết hợp cửa hàng thương mại Tại 285 Đội Cấn; (3) 8250-6: Dự án đầu tư xây dựng công trình công cộng, thương mại dịch vụ và nhà ở Tại C4.CCKO và C4.HH-Khu đô thị mới Việt Hưng; (4) MHS 8076-3: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại ô đất G4/NO5; (5) MHS 8250-20: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại ô đất G4/NO3; (6) MHS 8076 – 18: Dự án tổ hợp công trình hỗn hợp nhà ở cao tầng, thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng kết hợp dịch vụ - UDIC Riverside Tại ngõ 122 Vĩnh Tuy; (7) 8427-42: Tòa nhà hỗn hợp CT3, phường Cổ Nhuế 1; (8) 8427-20: Dự án Khu nhà ở Phú Lâm.

án thí điểm. Chỉ tổ chức triển khai thực hiện dự án khi đảm bảo đầy đủ các quy định của pháp luật đất đai, xây dựng, quy hoạch và pháp luật khác có liên quan; triển khai thực hiện các dự án đảm bảo công khai, minh bạch, đảm bảo khả năng dung nạp dân số phù hợp với điều chỉnh quy hoạch chung theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ; 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 phức tạp gây mất trật tự xã hội.

Trên cơ sở giải trình, tiếp thu của UBND Thành phố và ý kiến thảo luận của đại biểu HĐND, Các Ban HĐND Thành phố đề nghị HĐND Thành phố thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trên địa bàn thành phố Hà Nội theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội đối với những dự án đảm bảo đúng quy định.

Ban Kinh tế - Ngân sách kính trình HĐND Thành phố./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Đại biểu HĐND Thành phố;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND Thành phố;
- VP UBND Thành phố;
- Các sở: Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở QH-KT;
- Lưu: VT, KTNS

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



Hồ Vân Nga