

Số: **70** /BC-BĐT

Hà Nội, ngày **03** tháng **7** năm 2025

BÁO CÁO THẨM TRA

Về Tờ trình, dự thảo Nghị quyết Quy định điều kiện, loại công trình và tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội

*(Ban Đô thị trình tại Kỳ họp thứ 25 - kỳ họp thường lệ giữa năm 2025
HĐND thành phố Hà Nội khóa XVI, nhiệm kỳ 2021-2026)*

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 Đô thị HĐND Thành phố đã chủ trì, phối hợp các Ban HĐND Thành phố tổ chức thẩm tra nội dung Tờ trình số 229/TTr-UBND ngày 29/6/2025 và dự thảo Nghị quyết quy định điều kiện, loại công trình và tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội *(thực hiện điểm b khoản 3 Điều 32 Luật Thủ đô năm 2024)* do UBND Thành phố trình HĐND Thành phố tại Kỳ họp thứ 25 *(Kỳ họp thường lệ giữa năm 2025)* HĐND thành phố Hà Nội khóa XVI, nhiệm kỳ 2021-2026. Ban Đô thị kính báo cáo HĐND Thành phố kết quả thẩm tra như sau:

I. Căn cứ pháp lý

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;
- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19/02/2025;
- Luật Thủy sản ngày 21/11/2017, Luật Trồng trọt ngày 19/11/2018, Luật Chăn nuôi ngày 19/11/2018;
- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
- Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/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;
- Luật Thủ đô ngày 28/6/2024;
- 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;
- Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa.

II. Về hồ sơ trình dự thảo Nghị quyết.

1. Hồ sơ trình:

Hồ sơ trình bao gồm: (1) Tờ trình số 229/TTr-UBND ngày 29/6/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc đề nghị ban hành Nghị quyết Quy định điều kiện, loại công trình và tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội (*thực hiện điểm b khoản 3 Điều 32 Luật Thủ đô năm 2024*) kèm theo dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố; (2) Bảng tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của quận, huyện, thị xã và sở, ban, ngành liên quan đối với dự thảo Nghị quyết; (3) Báo cáo số 151/BC-STP ngày 16/6/2025 của Sở Tư pháp về việc thẩm định dự thảo Nghị quyết; (4) Báo cáo số 156/BC-STNMT ngày 18/6/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tiếp thu, giải trình nội dung thẩm định của Sở Tư pháp; (5) Văn bản số 117/HĐND-BĐT ngày 28/4/2025 của Thường trực HĐND Thành phố về việc ý kiến về đề nghị xây dựng Nghị quyết (theo đó thống nhất với sự cần thiết xây dựng và ban hành Nghị quyết).

2. Về ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày và trình tự soạn thảo Nghị quyết

Dự thảo Nghị quyết có thể thức và kỹ thuật trình bày cơ bản theo quy định văn bản quy phạm pháp luật tại Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ. Quá trình xây dựng dự thảo Nghị quyết được thực hiện nghiêm túc với sự phối hợp giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tư pháp và các cơ quan liên quan. Thường trực HĐND Thành phố đã có văn bản thống nhất sự cần thiết xây dựng và ban hành Nghị quyết.

III. Nội dung đề xuất.

UBND Thành phố đề xuất xây dựng Nghị quyết:

- Quy định điều kiện, loại công trình và tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- **Không quy định nội dung** về “*trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng*” đối với các loại công trình xây dựng trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung.

IV. Ý kiến thẩm tra.

1. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết.

Điểm b khoản 3 Điều 32 Luật Thủ đô năm 2024 quy định trách nhiệm của HĐND Thành phố: “*b) Quy định điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, loại công trình và tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, chế biến, bảo quản, trưng bày, giới thiệu sản phẩm, cảnh quan du lịch, giáo dục trải nghiệm tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung.*”.

Việc ban hành Nghị quyết của HĐND Thành phố theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 32 Luật Thủ đô năm 2024 là cần thiết và đúng thẩm quyền.

Ban Đô thị thống nhất với sự cần thiết ban hành Nghị quyết nhằm tạo hành lang pháp lý rõ ràng, giúp người dân, tổ chức cá nhân được xây dựng công trình phục vụ sản xuất trong vùng nông nghiệp tập trung, đồng thời tạo lập cơ sở để quản lý hiệu quả đất đai, xây dựng.

2. Sự phù hợp của dự thảo với chủ trương, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước và điều kiện phát triển của địa phương

Dự thảo Nghị quyết phù hợp với các định hướng, chủ trương phát triển nông nghiệp đô thị:

- Nghị quyết số 15-NQ/TW ngày 05/5/2022 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 quy định *“Phát triển kinh tế Thủ đô nhanh và bền vững trên cơ sở tiếp tục đẩy mạnh cơ cấu lại kinh tế gắn với đổi mới mô hình tăng trưởng, huy động và sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực, đối với nông nghiệp tập trung cơ cấu lại, nâng cao hiệu quả sản xuất nông nghiệp, phát triển nông nghiệp sinh thái, công nghệ cao; phấn đấu trở thành địa phương đi đầu trong phát triển nông nghiệp sinh thái, nông thôn hiện đại, nông dân văn minh, gắn với bảo tồn, phát huy các giá trị văn hóa, lịch sử truyền thống dân tộc. Ưu tiên xây dựng vành đai xanh, bảo đảm môi trường sống. Chú trọng phát triển công nghệ giống, công nghệ bảo quản, chế biến sau thu hoạch, gắn với phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm.”*

- Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về nông nghiệp, nông dân, nông thôn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 quy định mục tiêu như sau: *“Nông dân và cư dân nông thôn có trình độ, đời sống vật chất và tinh thần ngày càng cao, làm chủ quá trình phát triển nông nghiệp, nông thôn. Nông nghiệp phát triển nhanh, bền vững, hiệu quả, bảo đảm vững chắc an ninh lương thực quốc gia, quy mô sản xuất hàng hóa nông sản ngày càng lớn, bảo đảm môi trường sinh thái, thích ứng với biến đổi khí hậu. Nông thôn phát triển toàn diện, có kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội đồng bộ, hiện đại, cơ cấu kinh tế và hình thức tổ chức sản xuất hợp lý, môi trường sống an toàn, lành mạnh, giàu bản sắc văn hóa dân tộc; an ninh chính trị, trật tự, an toàn xã hội được giữ vững; tổ chức Đảng và hệ thống chính trị ở cơ sở trong sạch, vững mạnh.”*

- Mục tiêu, định hướng về phát triển nông nghiệp, nông thôn quy định tại khoản 1 Điều 32 Luật Thủ đô: *“1. Phát triển nông nghiệp Thủ đô theo hướng nông nghiệp sinh thái, bền vững; chú trọng đến sự tương tác giữa các yếu tố môi trường, kinh tế - xã hội nhằm bảo tồn, phát huy các giá trị văn hóa, lịch sử trong nông nghiệp, nông thôn; phòng, chống thiên tai, bảo vệ môi trường, hệ sinh thái, tạo ra các sản phẩm chất lượng, an toàn thực phẩm, hiệu quả kinh tế cao. Phát triển bền vững các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung. Trong vùng sản xuất nông nghiệp tập trung được sử dụng đất kết hợp đa mục đích, được bố trí đất nông nghiệp sử dụng vào việc xây dựng công trình phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, chế biến, bảo quản, trưng bày, giới thiệu sản phẩm, giáo dục trải nghiệm, du lịch sinh thái.”*

3. Đề Nghị quyết sau khi ban hành mang tính khả thi, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội tại khu vực, đề nghị UBND Thành phố:

3.1. Bổ sung ý kiến của Thường trực Thành ủy, Ban Thường vụ Thành ủy theo quy định tại Quy chế làm việc số 09-QC/TU ngày 22/6/2023 của Ban Chấp hành Đảng bộ Thành phố, Ban Thường vụ Thành ủy và Thường trực Thành ủy khoá XVII (nhiệm kỳ 2020-2025), được sửa đổi, bổ sung tại các Quyết định số 6342-QĐ/TU ngày 26/01/2024 và số 7799-QĐ/TU ngày 14/11/2024 làm cơ sở để HĐND Thành phố xem xét, thông qua theo quy định.

3.2. Thực hiện xây dựng bổ sung nội dung quy định về “*trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng*” đối với các loại công trình xây dựng trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung vào dự thảo Nghị quyết đảm bảo theo đúng quy định tại điểm b khoản 3 Điều 32 Luật Thủ đô năm 2024 và văn bản số 117/HĐND-BĐT ngày 28/4/2025 của Thường trực HĐND Thành phố về việc ý kiến về đề nghị xây dựng Nghị quyết.

3.3. Chỉ đạo cơ quan chuyên môn:

3.3.1. Báo cáo tổng kết thi hành pháp luật, đánh giá các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành, khảo sát, đánh giá thực trạng quan hệ xã hội có liên quan đến dự thảo Nghị quyết theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 44 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

3.3.2. Bổ sung quy định về việc rà soát các trường hợp vi phạm về sử dụng đất nông nghiệp, đề xuất các giải pháp xử lý trong Phương án phát triển Vùng sản xuất nông nghiệp tập trung và chỉ cho phép triển khai xây dựng khi đã hoàn thành việc xử lý tất cả các vi phạm trước khi phê duyệt Phương án phát triển Vùng sản xuất nông nghiệp tập trung.

3.3.3. Làm rõ việc đã thực hiện lấy ý kiến phản biện xã hội đối với hồ sơ dự thảo Nghị quyết theo quy định và việc tiếp thu, chỉnh sửa và giải trình.

3.3.4. Làm rõ khái niệm vùng sản xuất nông nghiệp tập trung và tính trùng lặp (nếu có) với Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065.

3.3.5. Tham mưu UBND Thành phố nghiên cứu, bổ sung, giải trình làm rõ một số nội dung quy định kèm theo dự thảo Nghị quyết đối với một số nhóm vấn đề như sau:

a) Về giải thích từ ngữ và tính thống nhất với hệ thống pháp luật của dự thảo Nghị quyết, như các nội dung: Quy mô vùng sản xuất tập trung; khoản 6 Điều 3: “và một số khu vực khác”; làm rõ về các loại hình công trình xây dựng, đảm bảo không vi phạm các quy định về quản lý đất đai.

b) Về nguyên tắc áp dụng:

(1) Nghiên cứu bổ sung nguyên tắc: việc xây dựng công trình trên đất nông nghiệp không thay đổi mục đích sử dụng đất, không hợp thức hóa việc xây dựng trái phép trên đất nông nghiệp.

(2) Quy định rõ về công trình bán kiên cố và quy định phân loại công trình

(3) Khoản 3 Điều 4: Nghiên cứu về tỷ lệ thống nhất của tối thiểu tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp trong vùng sản xuất nông nghiệp tập trung (tỷ lệ đồng thuận) để đảm bảo tính khả thi.

(4) Khoản 4 Điều 4: Làm rõ tiêu chí thống nhất giữa các chủ thể đang sử dụng đất hợp pháp trong phương án sản xuất.

c) Về diện tích và phân loại công trình xây dựng trên đất nông nghiệp tập trung:

(1) Điều 5: Làm rõ tính chất, loại công trình đã quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 3.

(2) Điều 7: Rà soát, thống nhất các loại công trình với các quy định về công trình đã nêu tại khoản 1 Điều 4 và Điều 5, đồng thời nêu rõ về tính chất, mô tả công trình cụ thể để có căn cứ quản lý, giám sát trong quá trình triển khai thực hiện.

d) Về trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân (Điều 8):

- Làm rõ trách nhiệm của UBND Thành phố trong việc ban hành các quyết định, kế hoạch, văn bản để triển khai thực hiện Nghị quyết, đồng thời trách nhiệm kiểm tra, thanh tra, sơ kết, tổng kết đánh giá việc thực hiện Nghị quyết.

- Bổ sung đơn vị được giao trách nhiệm hướng dẫn phân loại công trình.

- Bổ sung trách nhiệm các sở như: Xây dựng. Quy hoạch - Kiến trúc; Du lịch, Sở Giáo dục và Đào tạo theo chức năng, nhiệm vụ của đơn vị.

- Làm rõ, bổ sung cơ chế hỗ trợ di dời, tháo dỡ khi nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng công trình tại các địa điểm đã xây dựng công trình trên đất nông nghiệp, các chế tài xử phạt khi các tổ chức, cá nhân không hợp tác.

- Điểm a khoản 2 Điều 8:

+ Làm rõ về thẩm quyền phê duyệt Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn đảm bảo phù hợp theo quy định tại Luật Đất đai năm 2014;

+ Làm rõ tính phù hợp theo quy định khi dự thảo Nghị quyết đã đề xuất UBND cấp xã vừa là cơ quan lập, vừa là cơ quan phê duyệt Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung nhằm đảm bảo tính minh bạch, khả thi trong quá trình kiểm soát.

+ Làm rõ quy định trong trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã hoặc cá nhân lập Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn.

+ Nghiên cứu tính phù hợp và làm rõ căn cứ của việc đã đề xuất áp dụng mức chi (tổ chức hội nghị, hội thảo, tọa đàm nghiên cứu, góp ý Phương án vùng sản xuất nông nghiệp tập trung; điều tra, khảo sát thu thập số liệu) theo quy định tại điểm 2, 4, 5, mục I, phần III của Phụ lục số 08 kèm theo Nghị quyết số 06/2023/NQ-HĐND ngày 04 tháng 7 năm 2023 của HĐND Thành phố quy định một số nội dung chi và mức chi thuộc thẩm quyền của HĐND Thành phố.

- Điểm e khoản 2 Điều 8: Bổ sung cơ quan, đơn vị thường trực (đầu mối) chịu trách nhiệm tiếp nhận, tổng hợp báo cáo hàng quý về tình hình quản lý, xây dựng, sử dụng công trình trên địa bàn xã gửi UBND Thành phố.

e) Về Xử lý vi phạm (Điều 9):

Rà soát, bổ sung quy định rõ và chỉnh sửa nội dung dự thảo về đối tượng, tổ chức, cá nhân phải thực hiện, trách nhiệm của các sở, ngành liên quan và mức phạt cụ thể cho từng hành vi.

4. Một số nội dung khác.

Đề nghị UBND Thành phố chỉ đạo cơ quan chuyên môn rà soát, tham mưu, báo cáo UBND Thành phố sớm ban hành và cập nhật danh mục vùng sản xuất nông nghiệp tập trung để có cơ sở áp dụng.

V. Về dự thảo Nghị quyết.

Đề nghị UBND Thành phố tiếp tục hoàn thiện dự thảo Nghị quyết đảm bảo theo đúng và đầy đủ các nội dung theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 32 Luật Thủ đô năm 2024 và văn bản số 117/HĐND-BĐT ngày 28/4/2025 của Thường trực HĐND Thành phố về việc ý kiến về đề nghị xây dựng Nghị quyết; nghiên cứu, hoàn thiện và giải trình, bổ sung, làm rõ các nội dung, ý kiến nêu trên; báo cáo Ban Thường vụ Thành ủy, Thường trực Thành ủy theo quy định; trình HĐND Thành phố ban hành Nghị quyết khi đủ điều kiện theo quy định hiện hành.

Ban Đô thị kính trình HĐND Thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP; (để b/cáo)
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- UBND Thành phố;
- VP: Đoàn ĐBQH&HĐND TP, UBND TP;
- Sở: NNMT, XD, QHKT, TP;
- Lưu: VT, BĐT_{Th}.

**TM. BAN ĐÔ THỊ
TRƯỞNG BAN**



Đàm Văn Huân