

Số: 100/BC-BKTNS

Hà Nội, ngày 04 tháng 7 năm 2025

BÁO CÁO THẨM TRA

Về việc ban hành 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 (Đợt 2)

(Ban Kinh tế - Ngân sách trình HĐND Thành phố khóa XVI, kỳ họp thứ 25)

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 254/TTr-UBND ngày 04/7/2025 của UBND Thành phố về việc ban hành 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 (Đợt 2).

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. Sự cần thiết và căn cứ pháp lý ban hành Nghị quyết:

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 (đợt 2) theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội là cần thiết và đúng thẩm quyền.

II. Hồ sơ trình dự thảo Nghị quyết:

1. Hồ sơ trình gồm:

- Tờ trình số 254/TTr-UBND ngày 04/7/2025 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.

2. Thời gian trình:

Hồ sơ Sở Nông nghiệp và Môi trường trình UBND Thành phố (Tờ trình số 561/TTr-SNNMT ngày 03/7/2025) là chậm hơn thời hạn 15 ngày sau khi kết thúc thời hạn các nhà đầu tư đăng ký¹ theo quy định khoản 5 Điều 4 Nghị định 75/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 và quy định tại điểm c1 khoản 1 Phần II Phụ lục đính kèm Quyết định số 579/QĐ-BNNMT ngày 01/4/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường. Việc này dẫn đến hồ sơ UBND Thành phố trình HĐND Thành phố sát với ngày khai mạc Kỳ họp, gây khó khăn cho công tác thẩm tra của các Ban HĐND, đề nghị UBND Thành phố chỉ đạo rút kinh nghiệm.

III. 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 **155** khu đất với tổng diện tích đất khoảng **702,06ha**, trong đó diện tích đất trồng lúa khoảng **389,87ha**.

Căn cứ các quy định của pháp luật tại mục I nêu trên, sau khi HĐND Thành phố ban hành nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 29/4/2025 thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trên địa bàn thành phố Hà Nội (đợt 1), trên cơ sở tổng diện tích các dự án thí điểm đã được phê duyệt chưa 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 và vẫn còn có tổ chức kinh doanh bất động sản đề xuất, các sở, ngành đã rà soát, đánh giá sự phù hợp, báo cáo UBND Thành phố để trình HĐND danh mục các khu đất thực hiện dự

¹ Theo thông báo số 404/TB-SNNMT ngày 16/5/2025, thời điểm nhận hồ sơ đăng ký đợt 2 này của các nhà đầu tư là từ 8g ngày 19/5/2025 đến hết 17g ngày 02/6/2025.

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.

Qua rà soát Ban Kinh tế - Ngân sách 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 thuộc lĩnh vực quốc phòng dự kiến thực hiện dự án thí điểm trong số các khu đất đã tiếp nhận đề xuất, rà soát đợt này có thuộc 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 hay không? Nếu không, đề nghị bổ sung căn cứ về danh sách khu đất được thực hiện dự án thí điểm do Bộ Quốc phòng đề xuất theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 4 Nghị định 75/2025/NĐ-CP².

2. Đối với 8 danh mục khu đất (từ số thứ tự 80 đến số thứ tự 86 và số 147)³: Đề nghị rà soát, đánh giá và khẳng định các khu đất này đáp ứng đúng phạm vi, tiêu chí quy định tại Nghị quyết 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội hay chưa?

3. Đối với khu đất để thực hiện dự án Tổ hợp thương mại văn phòng và nhà ở Five Star Hà Đông (mã hồ sơ: H26.103-250521-0017): theo báo cáo của UBND Thành phố, hiện đang thực hiện lấy ý kiến các cơ quan để làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo thực hiện dự án và đến nay chưa có trả lời. Do đó, Ban Kinh tế - Ngân sách đề nghị tại đợt rà soát này chưa xem xét đưa vào danh mục các dự án thí điểm theo Nghị quyết 171/2025/QH15 đối với khu đất này.

4. Đề nghị rà soát, làm rõ 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.

5. Việc lập danh mục các khu đất để thực hiện dự án do các Nhà đầu tư đăng ký, đề xuất, được các sở, ngành kiểm tra, rà soát và xây dựng danh mục báo cáo UBND Thành phố, trình HĐND Thành phố đòi hỏi các cơ quan chức năng thành phố phải kiểm tra, rà soát kỹ lưỡng đảm bảo đúng phạm vi, đối tượng, tiêu chí theo quy định. Đề nghị UBND Thành phố chỉ đạo các cơ quan chuyên môn:

² (1) Khu nhà ở gia đình cán bộ quân đội D22 (H26.103-250528-0025); (2) Tòa nhà chung cư cao tầng F361 Phùng Khoang (H26.103-250528-0007).

³ Danh mục cụ thể 8 khu đất: Khu nhà ở Ngọc Lâm (H26.103-250604-0006); Dự án hỗn hợp nhà ở, văn phòng và thương mại dịch vụ Ngọc Lâm (H26.103-250522-0016); Đầu tư xây dựng Tổ hợp nhà ở thương mại, dịch vụ và văn phòng BV Group (H26.103-250520-0001); Khu nhà ở Xuân Canh (12479-44); Khu nhà ở thấp tầng Quang Duy (12479-42); Khu nhà ở thấp tầng Hinode Phúc Thịnh (12479-13); Khu nhà ở thấp tầng Himark Liên Hà (12479-06); Khu nhà ở thấp tầng Bắc Hồng (12479-02).

- Kiểm tra, làm rõ về các nội dung đã hoàn thiện, bổ sung hồ sơ đối với 09 khu đất chưa đủ điều kiện thông qua tại Danh mục đợt 1 theo nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 29/4/2025 trong trường hợp các khu đất này tiếp tục được đề xuất trong đợt 2 này.

- Tiếp tục rà soát, không để trùng lặp giữa danh sách các khu đất được đề xuất đợt 2 này với 148 khu đất đã được thông qua đợt 1 (bao gồm việc thay đổi thông tin, đơn vị đăng ký...) và 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 quan.

6. Đối với danh mục các khu đất có sử dụng đất lúa đã được UBND thành phố rà soát, liệt kê: Theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp; phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai, thẩm quyền “*chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật Đất đai*” là của UBND Thành phố. Do đó, Ban Kinh tế - Ngân sách đề xuất HĐND Thành phố không xem xét, quyết nghị nội dung này, UBND Thành phố có trách nhiệm chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác đối với các dự án được cho phép thực hiện thí điểm này theo đúng thẩm quyền và quy định.

IV. Về dự thảo Nghị quyết

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 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, đầu tư, nhà ở, 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 ban

hành 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 (Đợt 2) đối với các đề xuất 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, Sở TC;
- Lưu: VT, KTNS

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



Hồ Vân Nga