

Số: /BC-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

BÁO CÁO

Về việc tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm tra của Ban Đô thị - HĐND Thành phố về Tờ trình và Dự thảo Nghị quyết 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 tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội

Kính gửi: Hội đồng nhân dân Thành phố.

Ngày 18/9/2025, UBND Thành phố có Tờ trình số 328/TTr-UBND trình HĐND Thành phố về dự thảo Nghị quyết 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 tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Ngày 19/9/2025, Ban Đô thị - HĐND Thành phố tổ chức họp và có Báo cáo số 97/BC-BĐT thẩm tra về Tờ trình và dự thảo Nghị quyết 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 tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Căn cứ nội dung thẩm tra của Ban Đô thị - HĐND Thành phố, UBND Thành phố báo cáo HĐND Thành phố như sau:

1. Về sự cần thiết, phù hợp của việc ban hành Nghị quyết

Tại Báo cáo thẩm tra số 97/BC-BĐT, Ban Đô thị thống nhất việc ban hành Nghị quyết của HĐND Thành phố là cần thiết và đúng thẩm quyền, phù hợp với các định hướng, chủ trương chính sách của Đảng, Nhà nước, quy định của Hiến pháp, Luật Thủ đô số 39/2024/QH15.

2. Một số vấn đề cụ thể Ban đô thị đề nghị tại Báo cáo thẩm tra, UBND Thành phố báo cáo tiếp thu, giải trình như sau:

2.1. Về điều kiện chung (khoản 2 Điều 5): Ban đô thị đề nghị rà soát, nghiên cứu chỉnh sửa điều kiện ngoài việc phù hợp với Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung được phê duyệt, đồng thời phải đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Thủ đô và các văn

bản pháp luật khác có liên quan theo chỉ đạo tại Thông báo số 2367-TB/TU ngày 22/7/2025 về Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy.

UBND Thành phố giải trình như sau:

(1) Đối với Luật Đất đai:

- Tại khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 về đất nông nghiệp do cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng quy định: “Người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định tại Điều 218 của Luật này; **được sử dụng một diện tích đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp.** Trường hợp sử dụng đất trồng lúa thì thực hiện theo quy định tại Điều 182 của Luật này.”

- Tại điểm a khoản 1 Điều 218 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 về sử dụng đất kết hợp đa mục đích quy định:

“1. Các loại đất sau đây được sử dụng kết hợp đa mục đích:

a) Đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu;”

- Tại khoản 2 Điều 99 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định:

“2. Phạm vi, điều kiện sử dụng đất kết hợp đa mục đích

a) Sử dụng đất vào mục đích kết hợp không thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 121 Luật Đất đai;

b) Diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp không quá 50% diện tích đất sử dụng vào mục đích chính, trừ diện tích đất ở sử dụng kết hợp đa mục đích;

c) Công trình xây dựng trên đất nông nghiệp để sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải có quy mô, tính chất phù hợp, dễ dàng tháo dỡ. Diện tích đất xây dựng công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp trên đất trồng lúa, đất lâm nghiệp thực hiện theo quy định của Nghị định quy định chi tiết về đất trồng lúa và pháp luật về lâm nghiệp. Đất có mặt nước không được san lấp làm thay đổi dòng chảy, diện tích bề mặt nước, chiều sâu tầng nước;

d) Việc xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan;

đ) Thời gian sử dụng đất vào mục đích kết hợp không vượt quá thời hạn sử dụng đất còn lại của mục đích chính.”

- Tại Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ quy định về xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa:

“1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định về diện tích, vị trí, mục đích sử dụng của công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa đảm bảo tuân thủ các điều kiện sau:

a) Không làm ảnh hưởng đến công trình thủy lợi, công trình đê điều, giao thông nội đồng, diện tích đất trồng lúa liền kề;

b) Công trình chỉ được xây dựng 01 tầng, không được xây dựng tầng hầm;

c) Khu vực đất trồng lúa được phép xây dựng công trình phải tập trung, có diện tích tối thiểu từ 50 ha;

d) Công trình phục vụ theo mục đích được quy định tại khoản 6 Điều 3 Nghị định này.

2. Việc xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

3. Diện tích đất xây dựng công trình theo quy định tại Điều này không phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất và vẫn được thống kê là đất trồng lúa.”

Như vậy, quy định của pháp luật về đất đai cho phép các cá nhân, cộng đồng dân cư xây dựng công trình trên đất nông nghiệp, các tổ chức không thuộc đối tượng được xây dựng công trình trên đất nông nghiệp.

Tại dự thảo Nghị quyết, đề xuất mở rộng đối tượng đối với các tổ chức (Doanh nghiệp, Hợp tác xã, Liên hiệp hợp tác xã) do đây là lực lượng quan trọng trong việc thu hút nguồn lực, đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp, là đối tượng có đủ năng lực để đầu tư vào các công trình dùng chung cho cả vùng sản xuất nông nghiệp tập trung có quy mô lớn như công trình phục vụ chế biến, bảo quản nông sản, công trình phục vụ trung bày, giới thiệu sản phẩm, công trình phục vụ sản xuất mạ khay, cấy máy (số lượng công trình trong vùng không nhiều chỉ từ 1 -2 công trình/vùng), không khuyến khích việc xây dựng nhiều các công trình nhỏ, lẻ gây khó khăn trong công tác quản lý và dễ phá vỡ quy hoạch trong phát triển nông nghiệp.

(2) Đối với Luật Xây dựng

Kết quả rà soát cho thấy Luật Xây dựng và các văn bản pháp luật hướng dẫn Luật Xây dựng chưa có quy định cụ thể đối với việc xây dựng công trình trên đất nông nghiệp. Mặt khác, theo quy định của pháp luật về xây dựng điều kiện cấp phép xây dựng công trình phải phù hợp với các quy hoạch.

Tại dự thảo Nghị quyết đề xuất về trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng, mô tả một số loại công trình tương tự một số quy định liên quan của pháp luật về xây dựng, đồng thời trong Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung được cấp có thẩm quyền phê duyệt có quy định chi tiết về vị trí, quy mô, diện tích công trình, kết cấu công trình được thể hiện trên bản đồ theo tỷ lệ 1/500 (tương tự như quy hoạch).

(3) Đối với Luật Thủ đô

- Tại khoản 1 Điều 4 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 quy định: “Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật Thủ đô và luật, nghị quyết khác của Quốc

hội về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của Luật Thủ đô, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.”

- Đồng thời tại dự thảo Nghị quyết đã quy định điều kiện xây dựng công trình phải phù hợp với Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung được cấp có thẩm quyền phê duyệt, trong đó có quy định chi tiết về vị trí, quy mô, diện tích công trình, kết cấu công trình được thể hiện trên bản đồ theo tỷ lệ 1/500, điều này tương tự như việc phù hợp với quy hoạch được duyệt.

=> Như vậy, quy định về Điều kiện xây dựng công trình tại Chương II của dự thảo Nghị quyết đã đảm bảo phù hợp với Luật Thủ đô, Luật Xây dựng, Luật Đất đai và văn bản pháp luật khác có liên quan.

2.2. Về thẩm quyền, tổ chức thực hiện nhiệm vụ:

2.2.1. Tại khoản 1 Điều 6: Ban Đô thị đề nghị rà soát các nội dung quy định liên quan đến thẩm quyền lập, phê duyệt, điều chỉnh Phương án và đề nghị sửa đổi thẩm quyền theo hướng: cơ quan lập Phương án là UBND cấp xã; cơ quan thẩm định, phê duyệt Phương án là UBND Thành phố (hoặc UBND Thành phố ủy quyền); đồng thời bổ sung, chỉnh sửa và thống nhất với quy định về tổ chức thực hiện của UBND Thành phố tại khoản 1 Điều 2 của dự thảo Nghị quyết.

- Làm rõ danh mục vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn Thành phố bao gồm những nội dung gì, có bao gồm cả ranh giới, vị trí, diện tích hay không.

UBND thành phố tiếp thu ý kiến như sau:

- Chỉnh sửa, bổ sung Điều 6, Điều 10, khoản 1 Điều 11 Quy định kèm theo dự thảo Nghị quyết như sau:

“Điều 6. Lập và phê duyệt Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung

1. Căn cứ danh mục vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn Thành phố do Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp xã lập Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn xã, phường.

2. Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung hoặc phân cấp, uỷ quyền việc phê duyệt theo quy định.

3. Nội dung Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung theo Mẫu số 01 tại Phụ lục kèm theo Quy định này. Vị trí, quy mô, diện tích công trình, kết cấu công trình được thể hiện trên bản đồ theo tỷ lệ 1/500.

4. Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung phải được lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp trong vùng sản xuất nông nghiệp tập trung. Chỉ được phê duyệt Phương án khi: có sự thống nhất của tối thiểu 51% số lượng tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp và đáp ứng tối thiểu 51% diện tích vùng sản xuất nông nghiệp tập trung; sau khi Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện rà soát việc quản lý đất nông nghiệp

tại vùng sản xuất nông nghiệp tập trung, thực hiện các giải pháp xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

5. Các bước thực hiện

a) Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ đạo cơ quan chuyên môn nông nghiệp và môi trường cấp xã tổ chức lập, lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp trong vùng sản xuất nông nghiệp tập trung về Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung.

b) Sau khi lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất hợp pháp trong vùng sản xuất nông nghiệp tập trung và thực hiện rà soát việc quản lý đất nông nghiệp tại vùng sản xuất nông nghiệp tập trung, thực hiện các giải pháp xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân cấp xã trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung.

c) Chậm nhất 15 ngày sau khi phê duyệt Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung tổ chức công bố công khai Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp đã được phê duyệt bằng các hình thức sau: Thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng; đăng tải thường xuyên, liên tục trên trang thông tin điện tử cơ quan có thẩm quyền phê duyệt Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung; Tổ chức hội nghị, hội thảo đã được phê duyệt có sự tham gia của đại diện tổ chức, cơ quan có liên quan, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, đại diện nhân dân trong vùng quy hoạch, cơ quan thông tấn báo chí để công bố Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung; Trưng bày thường xuyên, liên tục Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung và bản đồ vị trí, quy mô, diện tích công trình, kết cấu công trình (bản đồ tỷ lệ 1/500) tại trụ sở cơ quan có thẩm quyền phê duyệt Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung và trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã.

6. Trường hợp điều chỉnh Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung: Các bước thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều này.”

“Điều 10. Trách nhiệm của Sở, ngành Thành phố

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở, ngành liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố việc phê duyệt Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung, cấp phép xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội hoặc phân cấp việc phê duyệt Phương án, cấp phép xây dựng công trình theo quy định.

b) Chủ trì tổng hợp, báo cáo kết quả triển khai thực hiện Nghị quyết. Trường hợp có khó khăn, vướng mắc tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo các sở chuyên ngành hướng dẫn, kịp thời tháo gỡ.

c) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành Thành phố đôn đốc, kiểm tra Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc lập, phê duyệt và triển khai thực hiện Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung.

d) Hàng năm chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan tổ chức đoàn kiểm tra liên ngành của Thành phố để kiểm tra hoạt động xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Sở Xây dựng

a) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố việc phê duyệt Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung, cấp phép xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội hoặc phân cấp việc phê duyệt Phương án, cấp phép xây dựng công trình theo quy định.

b) Hướng dẫn về việc đấu nối hạ tầng, giao thông để phục vụ xây dựng Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung của Ủy ban nhân dân cấp xã.

c) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra hoạt động xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội.

3. Sở Quy hoạch và Kiến trúc, Sở Du lịch và các Sở, ngành liên quan:

a) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố việc phê duyệt Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung, cấp phép xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội hoặc phân cấp việc phê duyệt Phương án, cấp phép xây dựng công trình theo quy định.

b) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra hoạt động xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội.”

“Điều 11. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Chỉ đạo cơ quan chuyên môn lập Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung; điều chỉnh Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung. Tổ chức phê duyệt, điều chỉnh Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn theo Quy định này khi được Ủy ban nhân dân Thành phố phân cấp.”

Lý do: Tại Điều 4 Thông tư số 19/2025/TT-BNNMT ngày 19/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn về Nông nghiệp và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định nhiệm vụ quyền hạn của cơ quan chuyên môn nông nghiệp và môi trường thuộc UBND cấp xã quy định tại khoản 1 như sau: “Trình UBND cấp xã dự thảo nghị quyết của Hội đồng

nhân dân cấp xã (nếu có), dự thảo quyết định, quy hoạch, kế hoạch phát triển dài hạn, trung hạn, hàng năm và các nội dung nhiệm vụ, chương trình, biện pháp về Nông nghiệp và Môi trường thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã theo quy định và các văn bản khác theo phân công của UBND cấp xã”

Như vậy, việc UBND Thành phố phê duyệt Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung hoặc phân cấp, uỷ quyền việc phê duyệt phân cấp, uỷ quyền phê duyệt là phù hợp.

- Chính sửa điểm b, c khoản 1 Điều 2 dự thảo Nghị quyết về trách nhiệm của UBND Thành phố như sau:

“b) Thực hiện rà soát và ban hành Danh mục vùng sản xuất nông nghiệp tập trung (bao gồm các thông tin cụ thể về ranh giới, vị trí, diện tích của từng vùng).”

c) Thực hiện phê duyệt Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung, cấp phép xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội hoặc phân cấp việc phê duyệt Phương án, cấp phép xây dựng công trình theo quy định.”

2.2.2. Tại khoản 3 Điều 11: Ban Đô thị đề nghị làm rõ cơ sở pháp lý, tính thực tiễn khi quy định trách nhiệm của UBND cấp xã *“Tổ chức thực hiện cấp phép xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn theo đúng quy định khi được Ủy ban nhân dân Thành phố phân cấp.”*

UBND Thành phố giải trình như sau:

Tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng quy định: *“Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2020) do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.”*

Tại điểm a khoản 1 Điều 14 Luật Thủ đô quy định: *“a) Căn cứ vào yêu cầu công tác, khả năng thực hiện và điều kiện, tình hình cụ thể của địa phương, Ủy ban nhân dân Thành phố được quyền phân cấp cho cơ quan chuyên môn, tổ chức hành chính khác thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện một cách liên tục, thường xuyên một hoặc một số nhiệm vụ, quyền hạn thuộc thẩm quyền của mình; phân cấp cho đơn vị sự nghiệp công lập thuộc phạm vi quản lý thực hiện một hoặc một số nhiệm vụ thuộc thẩm quyền của mình để tăng quyền tự chủ cho các đơn vị sự nghiệp công lập trong việc quản trị đơn vị và cung ứng dịch vụ sự nghiệp công;”*

Tại điểm c khoản 1 Điều 2 dự thảo Nghị quyết đề xuất quy định *“c) Thực hiện cấp phép xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội hoặc phân cấp việc cấp phép theo quy định.”*

Do vậy, việc quy định trách nhiệm của UBND cấp xã trong việc tổ chức thực hiện cấp phép xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn theo đúng quy định khi được Ủy ban nhân dân Thành phố phân cấp là phù hợp.

2.3. Tại khoản 3 Điều 7: Ban Đô thị đề nghị nghiên cứu bổ sung, chỉnh sửa cụm từ “....*chỉ được xây dựng tại vùng sản xuất nông nghiệp kết hợp với du lịch*,...” thành “....*chỉ được xây dựng tại vùng sản xuất nông nghiệp tập trung đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết hợp với du lịch*...” (lý do: cần bổ sung chỉnh sửa để tránh trường hợp hiểu thành mọi vùng sản xuất nông nghiệp đều được xây dựng).

UBND Thành phố tiếp thu ý kiến và rà soát, chỉnh sửa như sau: Công trình phục vụ trưng bày, giới thiệu sản phẩm nông nghiệp chỉ được xây dựng tại vùng sản xuất nông nghiệp tập trung có hạng mục công trình công trình cảnh quan du lịch

2.4. Tại khoản 4 Điều 7: Ban Đô Thị đề nghị nghiên cứu bổ sung cụm từ “*không bao gồm lưu trú, nhà hàng*” vào sau cụm từ “, *dịch vụ du lịch*” (lý do: để tránh tình trạng biến tướng thành du lịch trá hình trên vùng sản xuất nông nghiệp tập trung đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án).

UBND Thành phố tiếp thu ý kiến và chỉnh sửa, bổ sung tại khoản 4 Điều 7 như sau: “4. Công trình cảnh quan du lịch là hệ thống công trình, với mục đích cung cấp dịch vụ du lịch diễn ra tại các đơn vị đang tiến hành sản xuất nông nghiệp, bao gồm các hạng mục: nhà tiếp đón; nhà vệ sinh; chòi nghỉ chân; hệ thống biển chỉ dẫn và các công trình kết cấu quy mô nhỏ lẻ khác để tạo điểm nhấn thẩm mỹ, phục vụ đi lại, dịch vụ du lịch; không bao gồm lưu trú, nhà hàng.”

2.5. Tại Điều 8. Tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình: Ban Đô Thị đề nghị làm rõ, lý giải cụ thể về cơ sở pháp lý đối với nội dung chỉ tiêu đã nêu trong dự thảo nghị quyết nhằm đảm bảo tính khả thi, khoa học, không để xảy ra lợi dụng và tiêu cực trong quá trình triển khai thực hiện.

UBND Thành phố đã giải trình, làm rõ tại Bản so sánh, thuyết minh dự thảo Nghị quyết kèm theo hồ sơ trình.

2.6. Ban Đô thị đề nghị: Rà soát và giải nghĩa rõ khi dùng từ “nhà ươm” đã trình bày tại khoản 3 Điều 5, điểm c khoản 1 Điều 7, điểm b khoản 1 Điều 8.

UBND Thành phố tiếp thu ý kiến và giải trình như sau: Theo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12270:2018 quy định tại mục 2.1.: “*Nhà ươm, trồng cây là nhà được xây dựng bởi các kết cấu khung và được bao quanh bằng màng chất dẻo, tấm nhựa phẳng hoặc các loại lưới nhằm kiểm soát yếu tố môi trường, sâu bệnh hại và đảm bảo thực hiện các hoạt động ươm, trồng và chăm sóc cây.*”

2.7. Về thể thức, kỹ thuật trình bày: Ban Đô thị đề nghị tiếp tục rà soát đảm bảo dự thảo Nghị quyết và dự thảo quy định ban hành kèm theo Nghị quyết được tuân thủ đúng thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản quy phạm pháp luật

theo quy định tại Nghị định số 78/2025/NĐ-CP và Nghị định số 187/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

UBND Thành phố tiếp thu ý kiến và đã rà soát về thể thức, kỹ thuật trình bày đảm bảo theo quy định tại Nghị định số 78/2025/NĐ-CP và Nghị định số 187/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

2.8. Tại phần căn cứ ban hành nghị quyết: Tại Điều 1. Phạm vi điều chỉnh của Quy định kèm theo Nghị quyết đã nêu *“Quy định này không áp dụng đối với đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở các tuyến sông có đê”*, do vậy các căn cứ ban hành nghị quyết cần bổ sung Luật Đê điều số 79/2006/QH11 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 60/2020/QH14; Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14.

UBND Thành phố tiếp thu ý kiến và bổ sung Luật Đê Điều, Luật Thủy lợi vào căn cứ pháp lý của dự thảo Nghị quyết

2.9. Tại khoản 1 Điều 2: Trong phần tổ chức thực hiện của dự thảo Nghị quyết: Ban Đô thị đề nghị bổ sung nội dung giao UBND Thành phố chỉ đạo cơ quan chuyên môn nghiên cứu, tham mưu UBND Thành phố ban hành quy định chi tiết về vị trí xây dựng công trình, tránh trường hợp lợi dụng chính sách để xây dựng ki-ốt, shophouse, công trình kinh doanh bám mặt đường, ảnh hưởng tới giao thông, quy hoạch và các quy định pháp luật có liên quan.

UBND Thành phố giải trình như sau:

Tại khoản 3 Điều 4 dự thảo Quy định kèm theo Nghị quyết đã đề xuất quy định về vị trí xây dựng, lắp dựng công trình: *“3. Công trình chỉ được xây dựng, lắp dựng 01 tầng, để dành tháo dỡ, ưu tiên sử dụng các loại vật liệu thân thiện với môi trường, mái lợp vật liệu nhẹ, không được xây dựng tầng hầm. Vị trí xây dựng, lắp dựng công trình phù hợp với các Tiêu chuẩn quốc gia (nếu có).”*

Tại Điều 1 quy định phạm vi điều chỉnh: *“Quy định này 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, sơ chế, bảo quản, trưng bày, giới thiệu sản phẩm, cảnh quan du lịch tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội.”*

Tại khoản 5, Điều 4 của Quy định đã nêu *“5. Trường hợp cần người bảo vệ khu vực sản xuất phải thực hiện đăng ký với chính quyền cấp xã về số lượng người, thời gian bảo vệ trước khi thực hiện. Chỉ sử dụng công trình đúng với mục đích được phê duyệt tại Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung.”*

Ngoài ra dự thảo đã bổ sung quy định về vị trí công trình phục vụ trưng bày, giới thiệu sản phẩm khoản 3 Điều 7 theo ý kiến của Sở Quy hoạch và Kiến trúc là *“Đảm bảo yêu cầu không đặt ở vị trí lồi ra, vào đầu nổi trực tiếp với đường giao thông của khu vực theo quy định hiện hành.”* để không bám sát mặt đường ảnh hưởng đến giao thông.

Hơn nữa, tại Điều 13 dự thảo Quy định kèm theo Nghị quyết về xử lý vi phạm đã quy định cụ thể về các hình thức xử lý vi phạm đối với tổ chức, cá nhân

có hành vi thực hiện không đúng Phương án sản xuất nông nghiệp được duyệt, xây dựng trái phép...

Như vậy, với các quy định như trên đã bao gồm các nội dung để hạn chế tối đa trường hợp lợi dụng chính sách để xây dựng ki-ốt, shophouse, công trình kinh doanh bám mặt đường, ảnh hưởng tới giao thông, quy hoạch và các quy định pháp luật có liên quan.

2.10. Một số nội dung khác.

- Ban Đô thị đề nghị bổ sung 01 bản giấy bộ hồ sơ trình theo quy định tại khoản 2 Điều 47 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.

UBND Thành phố tiếp thu ý kiến và bổ sung 01 bản giấy bộ hồ sơ trình theo quy định.

- Ban Đô thị đề nghị rà soát, cập nhật, tham mưu báo cáo UBND Thành phố sớm ban hành Danh mục vùng sản xuất nông nghiệp tập trung (lưu ý bao gồm ranh giới, vị trí, diện tích và các thông tin khác có liên quan; không đơn thuần chỉ là danh mục) để có cơ sở tổ chức thực hiện.

UBND Thành phố tiếp thu ý kiến, hiện nay, UBND Thành phố đã giao Sở Nông nghiệp và Môi trường triển khai tham mưu, báo cáo UBND Thành phố ban hành Danh mục vùng sản xuất nông nghiệp tập trung (bao gồm ranh giới, vị trí, diện tích và các thông tin khác có liên quan), dự kiến hoàn thành trong quý IV/2025.

Trên đây là nội dung tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm tra của Ban Đô thị - HĐND Thành phố đối với Tờ trình và dự thảo Nghị quyết 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 tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội, UBND Thành phố báo cáo HĐND Thành phố xem xét, thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND Thành phố;
- Các Sở: NN&MT, TP;
- Các Ban HĐND TP;
- Văn phòng ĐDBQH và HĐND TP;
- VPUB: CVP, các PCVP, NNMT, TH, KT;
- Lưu VT, NNMT.

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

Nguyễn Mạnh Quyền