

Số: /BC-BĐT

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

BÁO CÁO THẨM TRA

Về Tờ trình, 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
(Ban Đô thị trình tại Kỳ họp thứ 26 - kỳ họp chuyên đề tháng 9 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 với các Ban của HĐND Thành phố tổ chức thẩm tra nội dung Tờ trình số 328/TTr-UBND ngày 18/9/2025 về ban hành 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 và dự thảo Nghị quyết kèm theo do UBND Thành phố trình HĐND Thành phố tại Kỳ họp thứ 26 (kỳ họp chuyên đề tháng 9 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. Về căn cứ pháp lý, hồ sơ trình dự thảo Nghị quyết và nội dung đề xuất của UBND Thành phố.

1. Căn cứ pháp lý

- 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;
- 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;
- Luật Thủ đô số 39/2024/QH15;
- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;
- Luật Thủy sản số 18/2017/QH14;
- Luật Trồng trọt số 31/2018/QH14;
- Luật Chăn nuôi số 32/2018/QH14;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;
- 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;
- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.
- 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; Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật.

2. Hồ sơ trình dự thảo Nghị quyết

Hồ sơ trình bao gồm:

- (1) Tờ trình số 328/TTr-UBND ngày 18/9/2025 của UBND Thành phố.
- (2) Dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố.
- (3) Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo Nghị quyết.
- (4) Bản đánh giá thủ tục hành chính, việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp.
- (5) Bảng tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp của cơ quan, tổ chức, cá nhân.
- (6) Các Báo cáo của Sở Tư pháp về việc thẩm định dự thảo Nghị quyết: Số 151/BC-STP ngày 16/6/2025, Số 244/BC-STP ngày 09/9/2025; Các Báo cáo của Sở Nông nghiệp và Môi trường tiếp thu, giải trình nội dung thẩm định của Sở Tư pháp số 156/BC-SNNMT ngày 18/6/2025; số 276/BC-SNNMT ngày 09/9/2025.

(7) Về lấy ý kiến và tiếp thu ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy:

- Ban Thường vụ Thành ủy đã có Thông báo số 2367-TB/TU ngày 22/7/2025 về 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.

- Báo cáo số 280/BC-SNNMT ngày 10/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về tiếp thu, giải trình ý kiến của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 2367-TB/TU ngày 22/7/2025.

- Báo cáo số 18-BC/ĐU ngày 16/9/2025 của Đảng ủy UBND Thành phố về thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ban Thường vụ Thành ủy tại Thông báo số 2367-TB/TU ngày 22/7/2025 về kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy.

(8) Liên quan đến lấy ý kiến phản biện xã hội và việc tiếp thu ý kiến:

- Thông báo số 119/TB-MTTQ-BTT ngày 10/9/2025 của Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố Hà Nội về ý kiến phản biện xã hội đối với dự thảo Nghị quyết;

- Văn bản số 6610/SNNMT-CS ngày 10/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tiếp thu, giải trình ý kiến phản biện xã hội của Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố Hà Nội.

(9) Báo cáo số 278/BC-SNNMT ngày 09/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về Kết quả khảo sát về việc xây dựng công trình trên đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Hồ sơ trình đảm bảo theo quy định tại 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.

3. Nội dung đề xuất của UBND Thành phố.

Tại Tờ trình số 328/TTr-UBND ngày 18/9/2025, UBND Thành phố đề xuất ban hành Nghị quyết, theo đó:

(1) 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.

Quy định này không áp dụng đối với đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở các tuyến sông có đê; không áp dụng đối với đất lâm nghiệp, đất chăn nuôi tập trung.

(2) Đối tượng áp dụng:

- Các doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã (gọi chung là tổ chức), cá nhân sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật về đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Các cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, nông nghiệp, xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

(3) Bố cục của dự thảo Nghị quyết: Nghị quyết gồm 03 điều; Quy định ban hành kèm theo Nghị quyết gồm 05 chương, 13 điều và 01 Phụ lục kèm theo.

II. Ý kiến thẩm tra.

1. Sự cần thiết ban hành Nghị quyết.

Điều b khoản 3 Điều 32 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 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 quy định này tạo điều kiện quan trọng cho việc công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp, nông thôn phù hợp với mục tiêu, định hướng về phát triển nông nghiệp, nông thôn tại khoản 1 Điều 32 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15.

Ban Đô thị thống nhất việc ban hành Nghị quyết của HĐND Thành phố là cần thiết và đúng thẩm quyền, nhằm tạo hành lang pháp lý rõ ràng, giúp 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, tình hình điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Dự thảo Nghị quyết phù hợp với các định hướng, chủ trương chính sách của Đảng (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; 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).

3. Tính hợp hiến, hợp pháp và thống nhất với hệ thống pháp luật.

Dự thảo Nghị quyết đã được Sở Tư pháp thẩm định, đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp và phù hợp với quy định của Hiến pháp, Luật Thủ đô số 39/2024/QH15.

4. Những vấn đề cụ thể về nội dung dự thảo quy định ban hành kèm theo dự thảo Nghị quyết:

Để đảm bảo tính chặt chẽ, minh bạch và khả thi trong quá trình thực hiện Nghị quyết, đề nghị UBND Thành phố chỉ đạo cơ quan chuyên môn tham mưu làm rõ, giải trình và bổ sung một số nội dung sau:

(1) Về điều kiện chung (khoản 2 Điều 5):

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.

(2) Về thẩm quyền, tổ chức thực hiện nhiệm vụ:

- Tại khoản 1 Điều 6 đã quy định “*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 và phê duyệt Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn xã, phường.*” Tại khoản 4 Điều 6 trong dự thảo quy định kèm theo Nghị quyết đã quy định các bước thực hiện lập và phê duyệt Phương án phát triển vùng sản xuất nông nghiệp tập trung (*sau đây gọi tắt là Phương án*). Do vậy đề nghị:

+ Nhằm đảm bảo tính khách quan, minh bạch, 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.

- Tại khoản 3 Điều 11 đã quy định trách nhiệm của UBND cấp xã: “*3. 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.*”. Đề nghị làm rõ cơ sở pháp lý, tính thực tiễn khi quy định trách nhiệm của UBND cấp xã đã nêu tại Khoản 3 Điều 11:

+ Theo điểm b khoản 3 Điều 32 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15, HĐND Thành phố quy định nội dung: “*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.”.

+ Theo khoản 4 Điều 32 Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 quy định: “4. UBND Thành phố quyết định cho phép sử dụng quỹ đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đê, cấp phép xây dựng công trình tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung theo quy định tại khoản 3 Điều này”.

(3) Tại Điều 7. Loại công trình phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, chế biến, bảo quản, trưng bày, giới thiệu sản phẩm, cảnh quan du lịch:

- Tại khoản 3 Điều 7: 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).

- Tại khoản 4 Điều 7: 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).

(4) Tại Điều 8. Tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình: 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.

(5) Vấn đề còn có ý kiến hiểu khác nhau:

Rà soát và giải nghĩa rõ khi dùng từ “nhà uôm” đã trình bày tại khoản 3 Điều 5, điểm c khoản 1 Điều 7, điểm b khoản 1 Điều 8.

5. Về dự thảo Nghị quyết .

5.1. Về thể thức, kỹ thuật trình bày: 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.

5.2. 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.

5.3. Tại khoản 1 Điều 2:

Trong phần tổ chức thực hiện của dự thảo Nghị quyết: 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.

6. Một số nội dung khác.

Đề nghị UBND Thành phố chỉ đạo cơ quan chuyên môn:

- 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.

- 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..

Đề nghị UBND Thành phố nghiên cứu, hoàn thiện chỉnh sửa, bổ sung và giải trình, làm rõ các ý kiến nêu trên. Trên cơ sở tiếp thu, chỉnh sửa, bổ sung và giải trình của UBND Thành phố, kết quả thảo luận của đại biểu HĐND Thành phố tại kỳ họp, Ban Đô thị kính đề nghị HĐND Thành phố xem xét, ban hành Nghị quyết nêu trên (khi đủ điều kiện).

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

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;
- Các Sở: NNMT, TP, XD, TC;
- Lưu: VT, BĐT_{Th}.

TM. BAN ĐÔ THỊ
TRƯỞNG BAN

Đàm Văn Huân