UBND THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Hải Phòng, ngày tháng 9 năm 2025*

**BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH NỘI DUNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

***(Dự thảo Quy định tiêu chí cụ thể để xác định thửa đất nhỏ hẹp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng, nằm xen kẹt trong khu dân cư Nhà nước được phép thu hồi nhằm tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng và mục đích phát triển đô thị, thương mại- dịch vụ theo quy định về thu hồi đất để phát triển kinh tế- xã hội vì lợi ích quốc gia,***

***công cộng trên địa bàn thành phố Hải Phòng****)*

|  |  |
| --- | --- |
| **DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT** | **THUYẾT MINH** |
| **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**  Nghị quyết quy định về tiêu chí cụ thể để xác định thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt trong khu dân cư trên địa bàn thành phố Hải Phòng do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền quản lý, sử dụng Nhà nước được phép thu hồi đất ngoài các trường hợp quy định tại Điều 79 Luật Đất đai, nhằm tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích phát triển đô thị, thương mại- dịch vụ theo quy định về thu hồi đất để phát triển kinh tế- xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại khoản 7 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hải Phòng. | Cơ sở pháp lý để quy định phạm vi điều chỉnh là khoản 7 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hải Phòng |
| **Điều 2. Đối tượng áp dụng**  1. Các cơ quan quản lý Nhà nước, cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu trên địa bàn thành phố Hải Phòng;  2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng đất thuộc trường hợp thu hồi đất nhằm tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích phát triển đô thị, thương mại-dịch vụ quy định tại khoản 7 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.  3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc tổ chức, thực hiện Nghị quyết này. | Quy định cụ thể đối tượng áp dụng, chiu tác động của Nghị quyết bao gồm: cơ quan nhà nước quản lý về đất đai cấp tỉnh, cấp xã; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng đất thuộc trường hợp thu hồi đất nhằm tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích phát triển đô thị, thương mại- dịch vụ tại khoản 7 Điều 6 và tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc tổ chức, thực hiện Nghị quyết |
| **Điều 3. Điều kiện, tiêu chí các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt trong khu dân cư**  Ngoài các điều kiện, tiêu chí quy định tại khoản 7 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội, các thửa đất nhỏ hẹp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng, nằm xen kẹt trong khu dân cư Nhà nước được phép thu hồi (ngoài các trường hợp quy định tại Điều 79 Luật Đất đai) để tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích phát triển đô thị, thương mại- dịch vụ theo điểm đ khoản 7 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 còn phải đảm bảo các điều kiện, tiêu chí sau đây:  1. Là một hoặc nhiều thửa đất (khu đất) nông nghiệp liền kề nhau, có ít nhất 01 mặt tiếp giáp khu dân cư hoặc xen kẹt giữa các công trình, đường giao thông, khu dân cư xung quanh.  Trường hợp khu đất nông nghiệp nằm xen kẹt trong khu dân cư thuộc phạm vi thu hồi có xen lẫn loại đất khác bắt buộc phải thu hồi để đảm bảo tính đồng bộ theo quy hoạch thì Nhà nước thu hồi đối với phần diện tích đất nông nghiệp và diện tích đất khác nằm xen lẫn này để tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích phát triển đô thị, thương mại- dịch vụ. *Trong đó tỷ lệ đất ở trong phạm vi khu đất thu hồi không vượt quá 15% tổng diện tích đất thu hồi.*  *2. Khu đất phải có diện tích tối thiểu từ 3000m2 trở lên tại khu vực đô thị, 5000m2 trở lên tại khu vực nông thôn,* phù hợp để quy hoạch dự án phát triển đô thị, thương mại- dịch vụ nhưng không đủ diện tích để hình thành khu đô thị, khu dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật.  *Trường hợp đặc biệt, đối với khu đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại khoản này nhưng đủ điều kiện để phát triển dự án đô thị, thương mại- dịch vụ thì Ủy ban nhân thành phố xem xét, quyết định từng trường hợp cụ thể, tránh lãng phí đất đai.*  3. Trường hợp thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở thì khu đất phải phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố được phê duyệt;  s4. Không thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt trong khu dân cư do Nhà nước quản lý quy định tại Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. | Quy định chi tiết, cụ thể về các tiêu chí thửa dất nhỏ hẹp nằm xen kẹt trong khu dân cư để ngoài các do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng, nằm xen kẹt trong khu dân cư Nhà nước được phép thu hồi (ngoài các trường hợp quy định tại Điều 79 Luật Đất đai) để tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích phát triển đô thị, thương mại- dịch vụ quy định tại điều kiện và tiêu chí được Quốc hội quy định tại khoản 7 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15. Theo đó, cơ quan soạn thảo:  - Căn cứ quy định tại khoản 7 Điều 6 Nghị định và quy định của pháp luật đất đai hiện hành, thực tế quản lý, sử dụng quỹ đất của địa phương để quy định cụ thể hóa các tiêu chí, điều kiện các thửa đất nằm xen kẹt trong khu dân cư, tạo hành lang pháp lý đưa vào quản lý để chỉnh trang đô thị, tăng nguồn thu cho ngân sách, tránh việc sử dụng đất không hiệu quả, sai mục đích.  - Việc quy định trên cơ sở phảo đảm bảo nguyên tắc bảo đảm lợi ích của người dân, công đồng, xã hội và tạo hành lang pháp lý để đưa Nghị quyết số 226/2025/QH15 của Quốc hội vào cuộc sống, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội của địa phương.  - Quy định diện tích tối thiểu thửa đất từ 3000m2 tại khu vực đô thị và 5000m2 trở lên tại khu vực nông thôn căn cứ Công văn số 6984/UBND-DDC2 ngày 17/10/2012 cho phép UBND các quận/huyện căn cứ nội dung đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 1341/CV-SXD-QLQH ngày 13/9/2012 để thực hiện việc phê duyệt quy hoạch khu đất nhỏ lẻ, xen kẹt trong khu dân cư để hoàn thiện hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất. |
| **Điều 4. Nguyên tắc quản lý, sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt trong khu dân cư**  1. Nhà nước tôn trọng và bảo đảm quyền lợi hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt trong khu dân cư.  2. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất nhằm tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích phát triển đô thị, thương mại- dịch vụ theo quy định về thu hồi đất để phát triển kinh tế- xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại khoản 7 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 của Quốc hội và Điều 3 Nghị quyết này thì người sử dụng đất được bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.  3. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu và thửa đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đồng thời không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 7 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 của Quốc hội và Điều 3 của Nghị quyết này thì được Nhà nước xem xét chuyển mục đích sang đất ở, đất thương mại- dịch vụ theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành. | Việc xây dựng nguyên tắc quản lý, sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt trong khu dân cư xây dựng nhằm bảo đảm hài hòa lợi ích của người dân, cộng động, xã hội |
| **Điều 5. Điều khoản thi hành**  1.Giao Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng chỉ đạo tổ chức thực hiện Nghị quyết; tổ chức tuyên truyền, triển khai thực hiện chính sách đảm bảo kịp thời, đúng đối tượng, đúng quy định và công khai, minh bạch, tránh các tiêu cực xảy ra.  2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố, các Ban của Hội đồng nhân dân Thành phố, các Tổ đại biểu và các đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát việc thực hiện Nghị quyết.  3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố Hải Phòng và các tổ chức chính trị- xã hội phối hợp tuyên truyền và tham gia giám sát việc thực hiện Nghị quyết. | Nội dung của điều khoản quy định chi tiết trách nhiệm của cơ quan tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết và cách thức tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết nhằm đưa Nghị quyết vào cuộc sống, việc trển khai thực hiện vừa phải đạt được mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội và vừa phải hài hòa lợi ích của người dân có đất thu hồi, hạn chế khiếu kiện phát sinh. |