|  |  |
| --- | --- |
| **HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /2025/NQ-HĐND | *Hải Phòng, ngày tháng 9 năm 2025* |

  DỰ THẢO

**NGHỊ QUYẾT**

**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**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15;*

*Căn cứ Luật số 87/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15;*

*Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/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;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;*

*Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH ngày 18 tháng 6 năm 2014;*

*Căn cứ Nghị quyết số 226/2025/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội quy định về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hải Phòng;*

*Xét Tờ trình số /TTr-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc đề nghị ban hành Nghị quyết “Quy định tiêu chí cụ thể để xác định thửa đất nhỏ lẻ, xen kẹt trên địa bàn thành phố Hải Phòng”, Báo cáo thẩm tra số /BC-….. ngày tháng năm 2025 của Ban Kinh tế ngân sách; Báo cáo giải trình, tiếp thu số /BC-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố; ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp;*

*Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Nghị quyết Quy định tiêu chí cụ thể 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 ngoài các trường hợp quy định tại Điều 79 Luật Đất đai, nhằm tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng 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 trên địa bàn thành phố Hải Phòng.*

**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.

**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.

**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;

4. 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.

**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 chuyển mục đích sử dụng đất 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 sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

**Điều 5. Điều khoản thi hành**

1.Giao Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng 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 phát sinh.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng, 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.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng khóa ….., kỳ họp thứ ….. thông qua ngày …. tháng ..... năm 2025 và có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2025./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:*** - Ủy ban Thường vụ Quốc hội; - Chính phủ; - Ủy ban Công tác đại biểu của Quốc hội; - Văn phòng Quốc hội, Văn phòng Chính phủ; - Các Bộ: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; - Thường trực: Thành ủy, HĐND; UBND, UBMTTQ Thành phố; - Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố; - Đại biểu HĐND Thành phố; - Các Ban HĐND Thành phố; - Các Ban của Thành ủy, Văn phòng Thành ủy; - Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND TP; - Văn phòng UBND Thành phố; - Các Sở, ban, ngành Thành phố; - Thường trực: HĐND, UBND cấp xã; - Trung tâm CNTTTP (VPUBNDTP) ; - Lưu: VT, Ban ĐT. | **CHỦ TỊCH**  **Lê Văn Hiệu** |