

BIỂU TỔNG HỢP Ý KIẾN TIẾP THU THEO VĂN BẢN CỦA CÁC CƠ QUAN, ĐƠN VỊ LIÊN QUAN
(Kèm theo Tờ trình số /TTr-SNNMT ngày /8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

STT	Nội dung tham gia	Giải trình (không tiếp thu), tiếp thu (đã chỉnh sửa)	Nội dung giải trình
1	Sở Xây dựng		
	1. Đề nghị bổ sung nội dung Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng vào phần căn cứ pháp lý của dự thảo Quyết định.	Giải trình	Dự thảo Quyết định đã có nội dung này
	2. Về nội dung quy định tại Điều 2 dự thảo Quyết định quy định các khu vực chủ đầu tư dự án bất động sản được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở: - Đề nghị sửa đổi khoản 1 Điều 2 từ “ <i>Không thuộc địa bàn các phường và đặc khu</i> ” thành “ <i>Không thuộc địa bàn các phường</i> ”. - Đề nghị sửa đổi, bổ sung các nội dung quy định khoản 3 Điều 2 về lô đất xây dựng nhà ở thuộc dự án không có vị trí tiếp giáp như sau: “a) Các khu vực có di tích được xếp hạng cấp quốc gia trở lên theo quy định của pháp luật về di sản. b) Khu vực quảng trường, các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị, cảng hàng không. c) Mặt tiền các tuyến đường từ cấp quản lý đường xã trở lên (bao gồm cả đường gom nếu có). d) Các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc và các tuyến đường cảnh quan chính được xác định theo đồ án quy hoạch; quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch hoặc quy chế quản lý kiến trúc đối với các	Tiếp thu	

STT	Nội dung tham gia	Giải trình (không tiếp thu), tiếp thu (đã chỉnh sửa)	Nội dung giải trình
	<i>Dự án nằm trong khu vực nông thôn nhưng đã được định hướng phát triển đô thị trong Quy hoạch chung, phù hợp với Chương trình Phát triển đô thị được phê duyệt;</i> <i>e) Khuyến khích đề xuất chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê tại các vị trí khác trong dự án.”</i> <i>- Đề nghị sửa đổi điểm b khoản 3 từ “Chủ trì, phối hợp với các địa phương tổ chức rà soát, tổng hợp và định kỳ hàng năm công bố, điều chỉnh, bổ sung các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện dự án bất động sản được cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên các địa bàn thành phố” thành “Chủ trì, phối hợp với các địa phương tổ chức rà soát, tổng hợp và định kỳ hàng năm công bố, điều chỉnh, bổ sung các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện dự án bất động sản được cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố”.</i>		
2	Sở Tư pháp		
	1. Căn cứ pháp lý, đề nghị: - Sửa cách trình bày các Luật thành “<i>Luật ... số ...</i>” cho phù hợp với mẫu số 19 Phụ lục III kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP. - Rà soát, sửa cách trình bày các căn cứ cho phù hợp với quy định tại khoản 1 Phần III Mục 1 Phụ lục I kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP; theo đó: “<i>sau mỗi căn cứ phải xuống dòng, cuối dòng có dấu chấm</i>	Tiếp thu	

STT	Nội dung tham gia	Giải trình (không tiếp thu), tiếp thu (đã chỉnh sửa)	Nội dung giải trình
	phấy”. - Bỏ “Căn cứ 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” do không quy định liên quan trực tiếp đến nội dung văn bản.		
	2. Đề nghị sửa khoản 1 Điều 1 dự thảo về phạm vi điều chỉnh tại thành: “Quyết định này quy định chi tiết khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở năm 2023, khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 về khu vực chủ đầu tư được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng”.	Tiếp thu	
	3. Đề nghị sửa điểm c khoản 3 Điều 2 dự thảo thành: “Các tuyến đường cấp khu vực trở lên được quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-4:2023/BXD về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình giao thông đô thị ban hành kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch”.	Giải trình	
	4. Khoản 4 Điều 5 quy định về hiệu lực thi hành “Các nội dung khác không quy định tại Quyết định này được thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành”. Nội dung quy định này không phải hiệu lực thi hành của văn bản; mặt khác, nội dung này không có quy định cụ thể nên không cần thiết. Đề nghị bỏ.	Tiếp thu	Đã chỉnh sửa lại theo ý kiến tham gia của Sở Xây dựng
	5. Phần nơi nhận, đề nghị bổ sung: Công báo; Báo và Phát thanh, truyền	Tiếp thu	

STT	Nội dung tham gia	Giải trình (không tiếp thu), tiếp thu (đã chỉnh sửa)	Nội dung giải trình
	hình Hải Phòng; Sở Tư pháp (tách riêng) cho phù hợp với quy định tại điểm b khoản 8 Phần II Mục 1 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP.		
3	Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam thành phố		
	Tại khoản 1 Điều 2 của dự thảo “ <i>Các khu vực chủ đầu tư dự án bất động sản được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở</i> ”, quy định “ <i>Không thuộc địa bàn các phường và đặc khu</i> ”. Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 3 của dự thảo “ <i>Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan</i> ” quy định “ <i>Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu</i> ”. Đề nghị rà soát lại để thống nhất phạm vi áp dụng và trách nhiệm của các cơ quan đơn vị.	Giải trình	Đây là văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết thi hành Khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và được áp dụng trên địa bàn thành phố nên Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu trên địa bàn thành phố đều có trách nhiệm thi hành.
4	Ủy ban nhân dân phường Hải An		
	Tại phần căn cứ pháp lý, đề nghị bổ sung căn cứ: Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 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	Tiếp thu	
5	Chi cục Quản lý tài nguyên nước và Phòng chống thiên tai		

STT	Nội dung tham gia	Giải trình (không tiếp thu), tiếp thu (đã chỉnh sửa)	Nội dung giải trình
	1. Về Điều 1 và Điều 2 của dự thảo: - Đề nghị bổ sung cụ thể các loại dự án được áp dụng, gồm: giao đất có thu tiền sử dụng đất, đấu giá đất, thuê đất trả tiền một lần hoặc hàng năm có hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh. - Tại khoản 1 Điều 2, kiến nghị làm rõ cụm từ “các phường và đặc khu” bằng: “không áp dụng đối với các phường nội đô hiện hữu hoặc khu vực đã được xác định có yêu cầu kiểm soát đặc biệt về mật độ và kiến trúc cảnh quan.” - Tại điểm c và d khoản 3 Điều 2, đề nghị dẫn chiếu rõ QCVN 07-4:2023/BXD để đảm bảo thống nhất cách hiểu và xác định tuyến đường, khu vực điểm nhân kiến trúc.	Giải trình	- Khoản b Điều 1 dự thảo Quyết định đã nêu rõ phạm vi áp dụng đối với các <u>dự án bất động sản, dự án đầu tư xây dựng nhà ở</u> trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Ý kiến tham gia của Chi cục Quản lý tài nguyên nước và Phòng chống thiên tai là hình thức sử dụng đất của dự án. - Đây là văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết thi hành Khoản 6 Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, cụ thể: “<i>Đất không thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III; không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư dự án xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Đất đai. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp</i>

STT	Nội dung tham gia	Giải trình (không tiếp thu), tiếp thu (đã chỉnh sửa)	Nội dung giải trình
			<i>tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở”.</i> Việc chỉ áp dụng đối với các phường nội đô hiện hữu hoặc khu vực đã được xác định có yêu cầu kiểm soát đặc biệt về mật độ và kiến trúc cảnh quan là không phù hợp theo quy định trên. - Đã sửa lại theo ý kiến tham gia của Sở Xây dựng nêu trên.
	2. Về Điều 3 của dự thảo: - Đề nghị bổ sung trách nhiệm của Văn phòng Đăng ký đất đai trong việc thực hiện đăng ký biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa đất chuyển nhượng trong dự án. - Kiến nghị bổ sung quy định về công khai, cập nhật định kỳ danh mục các khu vực được chuyển nhượng trên Cổng thông tin điện tử của thành phố để bảo đảm minh bạch, đồng thời thuận lợi cho người dân, nhà đầu tư tra cứu thông tin.	Giải trình	- Tại khoản 4 Điều 3 dự thảo Quyết định đã bao gồm nội dung này. - Tại điểm d khoản 2, khoản 3 Điều 3 đã bao gồm nội dung này.

STT	Nội dung tham gia	Giải trình (không tiếp thu), tiếp thu (đã chỉnh sửa)	Nội dung giải trình
	3. Về Điều 4 (Điều khoản chuyển tiếp) của dự thảo: Đề nghị bổ sung điều kiện đối với các dự án được tiếp tục thực hiện theo chính sách cũ: chỉ áp dụng khi đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật theo thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt.	Giải trình	Đối với các dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng hoặc Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương (cũ) cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho cá nhân tự xây dựng nhà ở thì đã được Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh kiểm tra, thẩm định và xác định phù hợp với quy định của pháp luật xây dựng tại thời điểm cho phép nên được tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở khi dự thảo Quyết định này được thông qua.
	4. Về Điều 5.3 của dự thảo: Việc quy định bãi bỏ Điều 4 Quyết định số 36/2024/QĐ-UBND của tỉnh Hải Dương là phù hợp trong bối cảnh địa bàn tỉnh Hải Dương đã được sáp nhập vào thành phố Hải Phòng. Tuy nhiên, để đảm bảo chặt chẽ về pháp lý, đề nghị bổ sung căn cứ pháp lý cụ thể về việc sáp nhập vào phần đầu của Dự thảo (ví dụ: Nghị quyết của Ủy ban Thường	Tiếp thu	

STT	Nội dung tham gia	Giải trình (không tiếp thu), tiếp thu (đã chỉnh sửa)	Nội dung giải trình
	vụ Quốc hội hoặc Quốc hội về điều chỉnh địa giới hành chính).		
6	Ý kiến của các cơ quan nhất trí với nội dung dự thảo quyết định, gồm các sở, ngành, địa phương: Phòng Quản lý đất đai, Ban Quản lý cảng cá, bến cá, Chi cục Kiểm lâm, Trung tâm Khuyến nông thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường; các đặc khu: Bạch Long Vĩ, Cát Hải; các phường: Ai Quốc, An Biên, An Dương, Dương Kinh, Đồ Sơn, Đông Hải, Hòa Bình, Hồng Bàng, Hưng Đạo, Kiến An, Kinh Môn, Lê Chân, Lê Đại Hành, Nam Đồ Sơn, Nguyễn Đại Năng, Nguyễn Trãi, Nhị Chiểu, Phạm Sư Mạnh, Phù Liễn, Tân Hưng, Trần Liêu, Trần Nhân Tông, Việt Hòa, Lê Thanh Nghị, An Phong, Gia Viên, Nguyễn Lương Bằng, Ngô Quyền; các xã: An Lão, An Phú, An Thành, An Trường, Cẩm Giàng, Đại Sơn, Gia Phúc, Hà Bắc, Hà Tây, Hồng Châu, Hợp Tiên, Hùng Thắng, Kiến Minh, Kiến Thụy, Lai Khê, Nam Hà, Nam Thanh Miện, Ninh Giang, Nghi Dương, Nguyễn Bình Khiêm, Nguyễn Giáp, Quyết Thắng, Tân An, Tân Kỳ, Tân Minh, Tiên Minh, Tuệ Tĩnh, Tứ Kỳ, Thái Tân, Thanh Hà, Thanh Miện, Trường Tân, Vĩnh Am, Vĩnh Hải, Vĩnh Lại, Vĩnh Thịnh, Yết Kiêu, Kê Sắt, Đường An, Tiên Lãng,		