

Số: 27 /KH-UBND

Hải Phòng, ngày 27 tháng 01 năm 2026

## KẾ HOẠCH

**Triển khai Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND ngày 26/10/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố 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 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**

Ngày 26/10/2025, Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND 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 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.

Để triển khai kịp thời, đồng bộ và hiệu quả các nội dung Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Kế hoạch triển khai thực hiện Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND với các nội dung cụ thể như sau:

### I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

#### 1. Mục đích

a) Triển khai thực hiện kịp thời, đầy đủ, hiệu quả Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND ngày 26/10/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố, bảo đảm Nghị quyết được thực hiện, vận hành thông suốt trong thực tiễn quản lý, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Hải Phòng.

b) Tuyên truyền, phổ biến sâu rộng đến tất cả các cơ quan, tổ chức, các tầng lớp nhân dân trên địa bàn thành phố nắm được nội dung Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND ngày 26/10/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố, qua đó nâng cao nhận thức và trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị, các tầng lớp nhân dân trong quản lý, sử dụng đất đai.

c) Xác định rõ các nội dung công việc, trách nhiệm, thời gian thực hiện của từng cơ quan, đơn vị trong việc tổ chức thi hành Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND ngày 26/10/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

#### 2. Yêu cầu

a) Yêu cầu việc tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai phải thường xuyên, liên tục, sâu, rộng đến toàn thể cán bộ, đảng viên và quần chúng

nhân dân. Bảo đảm sự phối hợp đồng bộ, nhịp nhàng giữa các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và các cơ quan, chính quyền, đoàn thể trên địa bàn thành phố trong việc triển khai, thi hành Nghị quyết.

b) Xác định rõ lộ trình, các bước thực hiện, điều kiện về nguồn lực, cơ sở cho việc triển khai, thi hành Nghị quyết.

c) Thường xuyên đôn đốc, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện của các cơ quan, đơn vị; kịp thời tháo gỡ các vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện.

## II. NỘI DUNG, TRÁCH NHIỆM THỰC HIỆN

1. Tổ chức tuyên truyền, phổ biến, quán triệt nội dung Nghị quyết đến toàn thể cán bộ, công chức, viên chức, người lao động và các tổ chức, cá nhân thông qua hình thức phù hợp, đảm bảo hiệu quả như: ban hành văn bản phổ biến, triển khai; đăng tải công khai trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu,... nhằm nâng cao nhận thức về quy định của pháp luật và tạo sự đồng thuận của nhân dân trong quá trình triển khai thực hiện Nghị quyết.

a) Cơ quan chủ trì: Sở Nông nghiệp và Môi trường.

b) Cơ quan phối hợp: Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, các Sở, ngành, Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam thành phố, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu.

c) Thời gian thực hiện: Thường xuyên, ngay sau khi Nghị quyết có hiệu lực.

2. Rà soát, khảo sát, đo đạc các khu đất nhỏ hẹp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng, nằm xen kẹt trong khu dân cư **đáp ứng các tiêu chí quy định tại khoản 7 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 của Quốc hội**, Điều 3 Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân thành phố để tổng hợp, theo dõi, quản lý và báo cáo kết quả thực hiện về Ủy ban nhân dân thành phố (qua Sở Nông nghiệp và Môi trường).

a) Cơ quan chủ trì: Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu.

b) Cơ quan phối hợp: Sở Nông nghiệp và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai.

c) Thời gian thực hiện: Thường xuyên.

3. Lựa chọn khu đất đủ điều kiện theo quy định (căn cứ kết quả rà soát tại mục 2) đưa vào Danh mục các khu đất nhỏ hẹp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng, nằm xen kẹt trong khu dân cư thực hiện trước việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xác minh nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thông báo thu hồi đất gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường, cụ thể:

(1) Lựa chọn khu đất đưa vào Danh mục (căn cứ kết quả rà soát tại mục 2; tiêu chí quy định tại **khoản 7 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 của Quốc hội**, Điều 3 Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân thành phố).

(2) Ủy ban nhân dân các xã, phường đặc khu gửi Danh mục (theo Phụ lục 03 kèm theo Kế hoạch) và các hồ sơ, tài liệu liên quan đến vị trí khu đất gửi đến Sở Xây

dựng, Sở Tài chính, Sở ngành, đơn vị liên quan (nếu có) để xin ý kiến về các nội dung có liên quan theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

(3) Căn cứ ý kiến tham gia của Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu tổng hợp, hoàn chỉnh Danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, mục đích đưa vào đấu giá quyền sử dụng đất phát triển đô thị hoặc thương mại, dịch vụ (theo mẫu Phụ lục III gửi kèm), chuẩn bị các hồ sơ, tài liệu chứng minh khu đất đề xuất trong danh mục đáp ứng các tiêu chí theo quy định nêu trên, các tài liệu khác liên quan (nếu có) và gửi đến Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua.

a) Cơ quan chủ trì: Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu.

b) Cơ quan phối hợp: Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở, đơn vị liên quan (nếu có).

c) Thời gian thực hiện: Tổng hợp theo đợt căn cứ nhu cầu thực tế và đảm bảo thời hạn để trình Hội đồng nhân dân thành phố vào kỳ họp thường lệ giữa năm và cuối năm.

4. Kiểm tra, xin ý kiến các cơ quan liên quan (nếu có) và tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua Danh mục các khu đất nhỏ hẹp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng, nằm xen kẹt trong khu dân cư thực hiện trước việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xác minh nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thông báo thu hồi đất do Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu gửi đến.

a) Cơ quan chủ trì: Sở Nông nghiệp và Môi trường.

b) Cơ quan phối hợp: Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, các Ban liên quan của Hội đồng nhân dân thành phố, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở ngành, đơn vị liên quan (nếu có), Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu.

c) Thời gian thực hiện: Sau khi nhận được Văn bản đề xuất Danh mục các khu đất nhỏ hẹp và các hồ sơ, tài liệu chứng minh khu đất đề xuất trong danh mục đáp ứng các tiêu chí theo quy định nêu trên của Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu.

5. Sau khi Hội đồng nhân dân thành phố thông qua Danh mục các khu đất nhỏ hẹp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng, nằm xen kẹt trong khu dân cư thực hiện trước việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xác minh nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thông báo thu hồi đất:

5.1. Tham mưu nguồn kinh phí để tổ chức thực hiện công tác điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xác minh nguồn gốc đất và tài sản gắn liền với đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thông báo thu hồi đất để báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố theo quy định tại Điều 13 Nghị quyết số 21/2025/NQ-HĐND ngày 26/10/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

- Cơ quan chủ trì: Sở Tài chính.

- Cơ quan phối hợp: Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu.

- Thời gian thực hiện: Sau khi Danh mục được Hội đồng nhân dân thành phố thông qua.

**5.2. Ban hành thông báo và tổ chức thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xác minh nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất trước khi ban hành thông báo thu hồi đất.**

- Cơ quan thực hiện: Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu.

- Thời gian thực hiện: Sau khi Danh mục được Hội đồng nhân dân thành phố thông qua và theo quy định tại Nghị quyết số 21/2025/NQ-HĐND ngày 26/10/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

### **III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**1. Thủ trưởng các sở, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và người đứng đầu các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan trên địa bàn thành phố chịu trách nhiệm thực hiện Kế hoạch này, bảo đảm đúng tiến độ, chất lượng, hiệu quả, tiết kiệm, tránh hình thức, lãng phí.**

#### **2. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:**

- Có văn bản triển khai thực hiện Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND ngày 26/10/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố và Kế hoạch triển khai thực hiện Nghị quyết của Ủy ban nhân dân thành phố;

- Chủ trì phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan, kiểm tra Danh mục các khu đất nhỏ hẹp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng, nằm xen kẹt trong khu dân cư tổ chức thực hiện trước điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xác minh nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu đề xuất; tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng trình Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Nghị quyết thông qua danh mục.

- Theo dõi, đôn đốc các sở, ban, ngành; Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân trong việc triển khai thực hiện các nhiệm vụ được nêu trong Kế hoạch này để kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố đảm bảo quy định.

#### **3. Giao Sở Xây dựng căn cứ quy định pháp luật chuyên ngành:**

Phối hợp với Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu trên địa bàn thành phố để xem xét về sự phù hợp đối với các khu đất nhỏ hẹp với quy hoạch, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt theo quy định, làm cơ sở để Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu triển khai thực hiện theo quy định.

#### **4. Giao Sở Tài chính:**

- Tham mưu bố trí nguồn kinh phí giải phóng mặt bằng, kinh phí đo đạc kiểm đếm, lập quy hoạch, lập dự án và việc quyết toán kinh phí theo thẩm quyền.

- Cho ý kiến về nguồn kinh phí tổ chức thực hiện (*kinh phí lập quy hoạch, dự án; kinh phí tổ chức thực hiện trước việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xác minh nguồn gốc đất và tài sản gắn liền với đất; kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*) đối

với các khu đất nhỏ hẹp trong Danh mục do Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu lập, xin ý kiến.

**5. Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu:**

a) Rà soát, khảo sát, đo đạc các khu đất nhỏ hẹp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng, nằm xen kẹt trong khu dân cư đáp ứng các tiêu chí quy định tại khoản 7 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 của Quốc hội, Điều 3 Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân thành phố để tổng hợp, theo dõi, quản lý và báo cáo kết quả thực hiện về Ủy ban nhân dân thành phố (*qua Sở Nông nghiệp và Môi trường*).

b) Lựa chọn khu đất đủ điều kiện theo quy định (*căn cứ kết quả rà soát tại mục a*) đưa vào Danh mục các khu đất nhỏ hẹp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang quản lý, sử dụng, nằm xen kẹt trong khu dân cư thực hiện trước việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xác minh nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thông báo thu hồi đất.

Gửi Danh mục các khu đất (*đã được lựa chọn tại mục b*), các hồ sơ, tài liệu liên quan đến vị trí khu đất gửi đến Sở Xây dựng, Sở Tài chính đề xin ý kiến về sự phù hợp quy định pháp luật chuyên ngành, nguồn kinh phí tổ chức thực hiện.

Sau khi có ý kiến tham gia của Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu tổng hợp, hoàn chỉnh danh mục các khu đất nhỏ hẹp, mục đích đưa vào đấu giá quyền sử dụng đất, các hồ sơ, tài liệu kèm theo và gửi đến Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua theo quy định để triển khai thực hiện.

c) Đối với các khu đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu thực hiện rà soát tổng các khu đất trên địa bàn, chủ động lựa chọn khu đất gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố quyết định. Theo đó, các khu đất Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu lựa chọn báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố phải đảm bảo các yếu tố:

- Không phù hợp để sản xuất nông nghiệp;
- Phù hợp để phát triển đô thị, thương mại - dịch vụ;
- Không có khiếu kiện, tranh chấp, vi phạm;
- Đã thông báo cho người sử dụng đất về chủ trương báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố thu hồi đất để tổ chức đấu giá vào mục đích phát triển đô thị, thương mại - dịch vụ và được người sử dụng đất đồng ý về chủ trương thu hồi (*để đảm bảo nguyên tắc hài hòa lợi ích của người dân, của cộng đồng, xã hội quy định tại Nghị quyết số 226/2025/QH15 của Quốc hội và tránh phát sinh khiếu kiện, làm bất ổn tình hình địa phương*).

d) Đối với khu đất không đủ điều kiện lựa chọn đưa vào danh mục để tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua (*theo mục b*) hoặc các khu đất không được lựa chọn đưa vào danh mục báo cáo

Ủy ban nhân dân thành phố quyết định (*theo mục c*), Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu thực hiện các thủ tục cho người sử dụng đất khi người dân thực hiện các quyền theo quy định pháp luật đất đai hiện hành và thực hiện quản lý theo quy định.

đ) Tổ chức triển khai thực hiện các thủ tục, nhiệm vụ liên quan theo quy định của pháp luật chuyên ngành và hướng dẫn tại **các Phụ lục I, II kèm theo Kế hoạch**.

e) Chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu báo cáo, về sự phù hợp với các tiêu chí quy định tại khoản 7 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 của Quốc hội, Điều 3 Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND của Hội đồng nhân dân thành phố đối với các khu đất đưa vào Danh mục trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua và đối với các khu đất báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

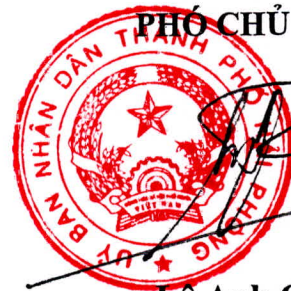
**6.** Trong quá trình thực hiện Kế hoạch nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị các sở, ngành; Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và người đứng đầu các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan trên địa bàn thành phố kịp thời báo cáo về Ủy ban nhân dân thành phố (*qua Sở Nông nghiệp và Môi trường*) để chỉ đạo, hướng dẫn, giải quyết.

Trên đây là kế hoạch của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng triển khai thực hiện Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND ngày 26/10/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố 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 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./.

**Nơi nhận:**

- Chủ tịch, Các PCT UBND TP;
- Các Sở, ngành thành phố;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- UBND các xã, phường, đặc khu;
- Các phòng: NNMT, XD&CT, NVKTGS, TC;
- Lưu: VT, N.V.Long.

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



**Lê Anh Quân**

## Phụ lục I.

**Hướng dẫn về điều kiện để triển khai thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với các khu đất có cơ sở hạ tầng hoặc phân lô bán nền; sự phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở; việc lập dự án đầu tư xây dựng; việc lập quy hoạch đối với các khu đất đấu giá**  
(Kèm theo Kế hoạch số 27 /KH-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố)

1. Về điều kiện để triển khai thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với các khu đất có cơ sở hạ tầng hoặc phân lô bán nền; sự phù hợp với kế hoạch phát triển nhà ở; việc lập dự án đầu tư xây dựng:

a) Trường hợp khu đất được quy hoạch là đất ở:

- Đối với các khu đất theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận bố trí các lô đất ở, không bố trí đất các công trình hạ tầng kỹ thuật phải đầu tư xây dựng mới thì thực hiện đấu giá theo hình thức phân lô, bán nền và không phải lập dự án đầu tư xây dựng; không phải đánh giá sự phù hợp đối với chương trình, kế hoạch nhà ở.

- Đối với các khu đất theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận bố trí các lô đất ở và đất các công trình hạ tầng kỹ thuật phải đầu tư xây dựng mới thì thực hiện việc lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng; phải phù hợp với chương trình, kế hoạch nhà ở được phê duyệt. Giao Ủy ban nhân dân cấp xã là chủ đầu tư thực hiện dự án, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô, bán nền hoặc tổ chức đấu giá lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật đất đai.

- Điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở là có quy hoạch phân khu hoặc có quy hoạch chung đối với trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu hoặc có quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn (theo quy định tại khoản 5 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội).

b) Trường hợp khu đất được quy hoạch là đất thương mại - dịch vụ:

Trên cơ sở quy hoạch chi tiết được phê duyệt hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận của khu đất, tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về việc lập quy hoạch:

a) Trường hợp 1: Quy hoạch tổng mặt bằng

Lô đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng đáp ứng đồng thời các điều kiện sau thì thực hiện việc lập, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng:

- Có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 02 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, khu chung cư; hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 10 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến được xác định theo quy hoạch chung hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được phê duyệt; hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 05 ha đối với các trường hợp còn lại;

- Trong khu vực đã có quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc trong khu vực đã có quy hoạch chung được phê duyệt đối với trường hợp không quy định lập quy hoạch phân khu;

- Do một chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hoặc do cơ quan nhà nước được giao thực hiện lập quy hoạch tổng mặt bằng

b) Trường hợp 2: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Ngoài các trường hợp quy định tại điểm a thì sẽ thực hiện lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Việc lập, thẩm định phê duyệt tuân thủ quy định tại Luật Quy hoạch đô thị nông thôn 2024, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025, Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng; Quyết định số 162/2025/QĐ-UBND ngày 17/9/2025 của UBND thành phố và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

**3.** Các nội dung có liên quan khác được thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Quá trình triển khai thực hiện nếu có vướng mắc, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu tổng hợp, gửi Sở Xây dựng để được hướng dẫn theo quy định.

## Phụ lục II.

**Hướng dẫn về việc bố trí nguồn kinh phí giải phóng mặt bằng, kinh phí đo đạc kiểm đếm, lập quy hoạch, lập dự án; việc quyết toán kinh phí thực hiện đối với các khu đất đấu giá để hướng dẫn các đơn vị liên quan thực hiện**  
(Kèm theo Kế hoạch số 27 /KH-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2026  
của Ủy ban nhân dân thành phố)

**1. Về bố trí kinh phí, quyết toán kinh phí đo đạc kiểm đếm, lập quy hoạch đối với các khu đất đấu giá.**

a) Về nguồn kinh phí: Thực hiện theo phân cấp quản lý về ngân sách, đối với các dự án do cấp xã thực hiện thì sử dụng ngân sách cấp xã. Kinh phí đo đạc kiểm đếm, lập quy hoạch đối với các khu đất đấu giá được sử dụng từ hai nguồn vốn chi đầu tư công và chi thường xuyên.

b) Về trình tự lập dự toán, thanh toán, quyết toán kinh phí:

- Trường hợp sử dụng vốn đầu tư công thì thực hiện theo trình tự, thủ tục của Luật Đầu tư công.

- Trường hợp sử dụng vốn chi thường xuyên: Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu lập dự toán kinh phí đo đạc kiểm đếm, lập quy hoạch cùng dự toán chi ngân sách hàng năm của ngân sách xã, gửi Sở Tài chính tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố quyết định trong dự toán chi ngân sách hàng năm của cấp xã.

Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu giao đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Chủ trì, phối hợp với đơn vị liên quan thực hiện các thủ tục đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu phê duyệt dự toán kinh phí đo đạc kiểm đếm, lập quy hoạch.

Việc phân bổ và giao dự toán: Thực hiện theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

Trường hợp, phát sinh nhu cầu kinh phí sau thời điểm xây dựng dự toán ngân sách hàng năm, hoặc phát sinh nhu cầu kinh phí cao hơn dự toán đã xây dựng, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu chủ động sử dụng nguồn ngân sách xã trong dự toán chi ngân sách hàng năm để thực hiện như sự nghiệp kinh tế, nguồn dự phòng ngân sách xã...

Việc quyết toán nguồn kinh phí theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu tổng hợp quyết toán kinh phí đo đạc kiểm đếm, lập quy hoạch trong quyết toán ngân sách xã hàng năm gửi Sở Tài chính tổng

hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố trình Hội đồng nhân dân thành phố phê chuẩn trong quyết toán ngân sách địa phương.

2. Về bố trí kinh phí giải phóng mặt bằng với các khu đất đấu giá.

a) Theo khoản 2 Điều 5 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng: “2. Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng, gồm: chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác; chi phí dự phòng...”

Theo quy định trên thì kinh phí giải phóng mặt bằng nằm trong tổng mức đầu tư của dự án đầu tư xây dựng.

b) Về nguồn kinh phí: Thực hiện theo phân cấp quản lý về ngân sách, đối với các dự án do cấp xã thực hiện thì sử dụng ngân sách cấp xã, vốn đầu tư công ngân sách cấp xã hàng năm (bao gồm từ nguồn tiền sử dụng đất cấp xã được điều tiết theo quy định).

c) Về trình tự lập dự toán, thanh toán, quyết toán kinh phí: Thực hiện theo trình tự, thủ tục của Luật Đầu tư công.

d. Các nội dung khác có liên quan được thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Quá trình triển khai thực hiện nếu có vướng mắc, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu tổng hợp, gửi Sở Tài chính để được hướng dẫn theo quy định.

**Phụ lục III**

**DANH MỤC KHU ĐẤT NHỎ HẸP DO TỒ CHỨC, HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐANG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG, NẪM XEN KẸT TRONG KHU DÂN CƯ ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN QUY ĐỊNH TẠI KHOẢN 7 ĐIỀU 6 NGHỊ QUYẾT SỐ 226/2025/QH15 CỦA QUỐC HỘI VÀ ĐIỀU 3 NGHỊ QUYẾT SỐ 22/2025/NQ-HĐND CỦA HĐND THÀNH PHỐ TỒ CHỨC THỰC HIỆN TRƯỚC ĐIỀU TRA, KHẢO SÁT, ĐO ĐẠC, KIỂM Đếm, XÁC MINH NGUỒN GỐC ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

(Kèm theo Kế hoạch số **27** /KH-UBND ngày **27** tháng **01** năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố)

STT	Tên dự án/ khu đất <sup>[1]</sup>	Địa điểm, vị trí <sup>[1]</sup>	Diện tích <sup>[1]</sup> (m <sup>2</sup> )	Lấy vào các loại đất (m <sup>2</sup> )												Mục đích đưa vào đầu giá quyền sử dụng đất <sup>[5]</sup>	Sự phù hợp với quy hoạch <sup>[6]</sup>	Không thuộc khu vực đất thực hiện các dự án, công trình đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai <sup>[7]</sup>	Tình trạng tranh chấp, khiếu nại, vi phạm, ý kiến của người sử dụng đất về chủ trương dự kiến thu hồi <sup>[8]</sup>	Văn bản pháp lý <sup>[9]</sup>	Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà thành phố Hải Phòng
				Đất nông nghiệp									Đất phi nông nghiệp								
				Đất trồng cây hằng năm		Đất trồng cây lâu năm	Đất lâm nghiệp			Đất nuôi trồng thủy sản	Đất chăn nuôi tập trung	Đất nông nghiệp khác	Đất ở <sup>[4]</sup>	Đất phi nông nghiệp khác							
				Đất trồng lúa	Đất trồng cây hằng năm khác		Rừng sản xuất	Rừng phòng hộ	Rừng đặc dụng												
(1)	(2)	(3)	(4)=(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10)+(11)+(12)+(13)+(14)+(15)+(16)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	
1																					
2																					
...																					

**NGƯỜI LẬP**  
(Ký, ghi rõ họ tên)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**CHỦ TỊCH**  
(Ký, đóng dấu)

**Hướng dẫn một số nội dung trong danh mục:**

[1] Là một hoặc nhiều thửa đất (khu đất) nông nghiệp liền kề nhau, có ít nhất một mặt tiếp giáp khu dân cư, các mặt còn lại bị giới hạn bởi đường giao thông, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình khác (theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND ngày 26/10/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố); 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 (theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND ngày 26/10/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố).

[2] Ghi đơn vị hành chính cấp xã.

[3] Khu đất có diện tích từ 1000m<sup>2</sup> trở lên tại các phường, từ 3000m<sup>2</sup> trở lên tại các xã, đặc khu, nhưng không đủ diện tích tối thiểu để hình thành khu đô thị, khu dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật. Trường hợp khu đất nhỏ hơn diện tích quy định tại khoản này không phù hợp để sản xuất nông nghiệp, có



lợi thế để phát triển đô thị, thương mại - dịch vụ thì Ủy ban nhân thành phố xem xét, quyết định từng trường hợp cụ thể (theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND ngày 26/10/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố).

[4] Tỷ lệ đất ở trong phạm vi khu đất thu hồi không vượt quá 15% tổng diện tích đất thu hồi (theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND ngày 26/10/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố).

[5] Ghi rõ "phát triển đô thị" hoặc "phát triển thương mại dịch vụ".

[6] Việc thu hồi đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch chung xã đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (theo quy định tại điểm b khoản 7 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 của Quốc Hội); phù hợp với phát triển đô thị, thương mại - dịch vụ (theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 22/2025/NQ-HĐND ngày 26/10/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố). Ghi rõ từng loại quy hoạch, quyết định phê duyệt quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền và loại đất quy hoạch.

[7] Khu đất không thuộc khu vực đất thực hiện các dự án, công trình đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai (theo quy định tại điểm c khoản 7 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 của Quốc Hội). Ghi rõ "không thuộc".

[8] Khu đất không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định của pháp luật (theo quy định tại điểm d khoản 7 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15 của Quốc Hội). Ghi rõ "không có" hoặc "có nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định"; ghi ý kiến của người có đất dự kiến thu hồi về chủ trương thu hồi đất để đầu tư vào mục đích phát triển đô thị, thương mại, dịch vụ?

[9] Liệt kê từng loại tài liệu có liên quan