

Số: /2025/NQ-HĐND

Hải Phòng, ngày tháng 10 năm 2025

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 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

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/QH13 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 thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Thông báo số 46-TB/TU ngày 22 tháng 10 năm 2025 của Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương ban hành Nghị quyết quy định về tiêu chí cụ thể để xác định thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt trong khu dân cư do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền quản lý, sử dụng, Nhà nước được phép 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 trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Xét Tờ trình số 223/TTr-UBND ngày 24 tháng 10 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 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”; Báo cáo thẩm tra của Ban Đô thị Hội đồng nhân dân thành phố ngày 24 tháng 10 năm 2025; 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 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.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị quyết này quy định chi tiết điểm đ 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 về tiêu chí cụ thể để xác định thửa đất nhỏ hẹp do tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng, nằm xen kẹt trong khu dân cư trên địa bàn thành phố Hải Phòng, 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.

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.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc tổ chức, thực hiện Nghị quyết này.

Điều 3. Tiêu chí các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt trong khu dân cư

Ngoài các tiêu chí quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 7 Điều 6 Nghị quyết số 226/2025/QH15, 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 còn phải đảm bảo các tiêu chí sau đây:

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.

Trường hợp khu đất nông nghiệp nằm xen kẹt trong khu dân cư thuộc phạm vi thu hồi có xen lẫn loại đất khác 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 có diện tích từ 1000m² trở lên tại các phường, từ 3000m² trở lên tại các xã, đặc khu, phù hợp với quy hoạch phát triển đô thị, thương mại- dịch vụ, 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 giao Ủy ban nhân thành phố Hải Phòng xem xét, quyết định từng trường hợp cụ thể đảm bảo đúng các quy định của pháp luật, tránh lãng phí đất đai và không làm thất thoát ngân sách nhà nước.

3. 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. 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, không làm thất thoát ngân sách nhà nước.

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 Hải Phòng giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

3. Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày 26 tháng 10 năm 2025.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hải Phòng khóa XVI, kỳ họp thứ 30 thông qua ngày 26 tháng 10 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Ủy ban Công tác đại biểu (*Quốc hội*);
- Văn phòng Quốc hội, Văn phòng Chính phủ;
- Cục KTVB và QLXLVPHC- Bộ Tư pháp;
- Vụ PC- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- TT Thành ủy, TT HĐND, UBND thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố;
- Ủy ban MTTQVN thành phố;
- Các Ban HĐND thành phố;
- Đại biểu HĐND thành phố;
- VP: Thành ủy, Đoàn ĐBQH và HĐND, UBND thành phố
- Các Sở, ban, ngành, đoàn thể thành phố;
- TT ĐU, TT HĐND, UBND cấp xã;
- Báo và PTTH HP, Công báo TP, Cổng TTĐT TP;
- Lưu: VT, HSKH.

CHỦ TỊCH

Lê Văn Hiệu