

BỘ XÂY DỰNG
CỤC KINH TẾ - QUẢN LÝ
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /KTQLXD-QLGP
V/v phúc đáp Văn bản số
2307/SNNMT-CS ngày 19/5/2025 của
Sở Nông nghiệp và Môi trường thành
phố Hà Nội

Hà Nội, ngày tháng 5 năm 2025

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội

Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng nhận được Văn bản số 2307/SNNMT-CS ngày 19/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội về việc xin ý kiến về dự thảo Nghị quyết của HĐND Thành phố quy định điều kiện, trình tự, thủ tục cấp giấy phép xây dựng, loại công trình và tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội. Sau khi nghiên cứu, Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng có ý kiến như sau:

Để hiện thực hóa chủ trương, định hướng, mục tiêu phát triển nông nghiệp, nông thôn của Bộ Chính trị¹, Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII², quy định của Luật Thủ đô số 39/2024/QH15³, việc nghiên cứu quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục cấp giấy phép xây dựng, loại công trình và tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung trên địa bàn thành phố Hà Nội là cần thiết. Tuy nhiên, để bảo đảm Nghị quyết này phù hợp quy định của pháp luật về ban hành văn bản quy phạm pháp luật, pháp luật quản lý chuyên ngành về xây dựng và pháp luật khác có liên quan (đất đai, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy...), Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng có một số ý kiến như sau:

1. Về việc cấp có thẩm quyền ban hành quy định

- Tại khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định tại Điều 218 của Luật này; **được sử dụng một diện tích đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Trường hợp sử dụng đất trồng lúa thì thực hiện theo quy định tại Điều 182 của Luật này**”.

¹ Nghị quyết số 15-NQ/TW ngày 05/5/2022 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

² Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về nông nghiệp, nông dân, nông thôn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

³ Tại điểm b khoản 3 Điều 32 Luật này quy định: Hội đồng nhân dân Thành phố quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục cấp giấy phép xây dựng, loại công trình và tỷ lệ diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình trên đất nông nghiệp phục vụ trực tiếp cho sản xuất nông nghiệp, chế biến, bảo quản, trung bày, giới thiệu sản phẩm, cảnh quan du lịch, giáo dục trải nghiệm tại các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung.

- Tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa quy định:

“1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định về diện tích, vị trí, mục đích sử dụng của công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa đảm bảo tuân thủ các điều kiện sau:

a) Không làm ảnh hưởng đến công trình thủy lợi, công trình đê điều, giao thông nội đồng, diện tích đất trồng lúa liền kề;

b) Công trình chỉ được xây dựng 01 tầng, không được xây dựng tầng hầm;

c) Khu vực đất trồng lúa được phép xây dựng công trình phải tập trung, có diện tích tối thiểu từ 50 ha;

d) Công trình phục vụ theo mục đích được quy định tại khoản 6 Điều 3 Nghị định này.”

Theo các quy định nêu trên, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm quy định về diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp; diện tích, vị trí, mục đích sử dụng của công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa (không thuộc thẩm quyền ban hành của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh), đề nghị Cơ quan chủ trì soạn thảo đề xuất cấp có thẩm quyền ban hành quy định có liên quan bảo đảm phù hợp quy định của pháp luật.

2. Về đối tượng cấp giấy phép xây dựng

Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng được quy định khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2024 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14, trong đó tại điểm i Khoản này quy định: *“Công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn có quy mô dưới 07 tầng và thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở miền núi, hải đảo thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng; trừ công trình, nhà ở riêng lẻ được xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;”*.

Do đó, đề nghị Cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, sửa đổi Dự thảo Nghị quyết bảo đảm tương thích, thống nhất với quy định đã nêu, không làm phát sinh thêm đối tượng phải cấp giấy phép xây dựng (phát sinh thủ tục hành chính).

3. Đối với đối tượng phải cấp giấy phép xây dựng theo quy định, đề nghị Cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, sửa đổi Dự thảo Nghị quyết bảo đảm đáp ứng các điều kiện cấp giấy phép xây dựng; trình tự, nội dung xem xét cấp giấy phép xây dựng; các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để xem xét cấp giấy phép xây dựng quy định tại Điều 50, Điều 52, Điều 53 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

4. Đề nghị Cơ quan chủ trì soạn thảo tham khảo quy định đã được một số UBND cấp tỉnh ban hành liên quan đến nội dung về diện tích công trình phục vụ chứa vật tư nông nghiệp, máy móc, dụng cụ lao động, đảm bảo phù hợp sử dụng theo thực tế.

Trên đây là ý kiến của Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng. Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hà Nội nghiên cứu, tổ chức thực hiện theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Cục trưởng (để b/c);
- Lưu: VT, QLGP.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Bùi Văn Dưỡng