

VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 21/2025/NQ-HĐND

Hà Nội, ngày 09 tháng 7 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

**Quy định hình thức sử dụng, khai thác quỹ đất nông nghiệp tại bãi sông,
bãi nổi ở tuyến sông có đê trên địa bàn thành phố Hà Nội**
(Thực hiện điểm a khoản 3 Điều 32 Luật Thủ đô)

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
KHÓA XVI, KỲ HỌP THỨ 25**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 26 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 32 Luật Thủ đô ngày 28 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Đê điều ngày 29 tháng 11 năm 2006; Luật Phòng, chống thiên tai ngày 19 tháng 6 năm 2013; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng, chống thiên tai và Luật Đê điều ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Xét Tờ trình số 227/TTr-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành Nghị quyết quy định hình thức sử dụng, khai thác quỹ đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đê trên địa bàn thành phố Hà Nội (thực hiện điểm a khoản 3 Điều 32 Luật Thủ đô); Báo cáo thẩm tra số 98/BC-KTNS ngày 04 tháng 7 năm 2025 của Ban Kinh tế ngân sách Hội đồng nhân dân Thành phố; Báo cáo số 266/BC-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố tiếp thu, giải trình Báo cáo thẩm tra của Ban Kinh tế ngân sách Hội đồng nhân dân Thành phố; ý kiến thảo luận và biểu quyết của đại biểu Hội đồng nhân dân tại kỳ họp.

Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội ban hành Nghị quyết Quy định về hình thức sử dụng, khai thác quỹ đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đê trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị quyết này quy định về hình thức sử dụng, khai thác quỹ đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đê để sản xuất nông nghiệp, sản xuất nông nghiệp sinh thái, nông nghiệp kết hợp du lịch, giáo dục trải nghiệm trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Nghị quyết này không bao gồm quy định liên quan các dự án đầu tư xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 18 Luật Thủ đô.

3. Nghị quyết này không bao gồm quy định liên quan các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 32 Luật Thủ đô.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, cá nhân quản lý, sử dụng, khai thác quỹ đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đê trên địa bàn Thành phố.

2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, nông nghiệp, đê điều, thủy lợi, phòng chống thiên tai, xây dựng.

3. Các cơ quan, đơn vị, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị quyết này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Nông nghiệp sinh thái* là hệ thống sản xuất dựa vào tự thúc đẩy và khai thác các tiến trình tự nhiên (phân hủy hữu cơ, cân bằng sinh học, tái tạo đất, dinh dưỡng đất...) trên cơ sở tăng cường bảo vệ đa dạng sinh học.

2. *Nông nghiệp kết hợp với du lịch, giáo dục trải nghiệm* là hình thức kết hợp giữa hoạt động sản xuất nông nghiệp và hoạt động tham quan, trải nghiệm quá trình sản xuất nông nghiệp, môi trường tự nhiên của du khách, người dân.

3. *Công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp* bao gồm: lán, trại để phục vụ cho người lao động, công trình sơ chế, bảo quản nông sản, chứa nông cụ, dụng cụ, vật tư nông nghiệp và các công trình phụ trợ khác có tính chất tương tự.

4. Công trình phục vụ sản xuất nông nghiệp sinh thái, nông nghiệp kết hợp du lịch, giáo dục trải nghiệm bao gồm: khu xử lý môi trường, phụ phẩm nông nghiệp; công trình sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, trưng bày, giới thiệu sản phẩm; khu đón tiếp, quản lý đào tạo, dịch vụ; khu sinh thái, mô hình chăn nuôi, trồng trọt, vui chơi giải trí và các công trình phụ trợ khác có tính chất tương tự.

Điều 4. Nguyên tắc chung

1. Việc sử dụng, khai thác quỹ đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đề để sản xuất nông nghiệp, sản xuất nông nghiệp sinh thái, nông nghiệp kết hợp du lịch, giáo dục trải nghiệm phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Phù hợp với quy hoạch phòng, chống lũ của tuyến sông có đề, quy hoạch đề điều, quy hoạch Thủ đô, quy hoạch chung Thủ đô, quy hoạch khác liên quan; tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ đề điều, thủy lợi, phòng chống thiên tai, đất đai, xây dựng và pháp luật khác liên quan.

b) Phù hợp với đặc điểm địa hình, thổ nhưỡng, môi trường, khí tượng thủy văn; phải có phương án chủ động và chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn trong mùa mưa lũ, hạn chế thấp nhất thiệt hại do thiên tai, lũ lụt gây ra; không làm tăng rủi ro thiên tai, bảo vệ môi trường, nguồn nước.

c) Đang quản lý, sử dụng đất hợp pháp hoặc được cơ quan có thẩm quyền cho phép sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

2. Được sử dụng đất nhưng hạn chế ảnh hưởng đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan, môi trường.

3. Công trình xây dựng, lắp dựng trên đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đề chỉ được tồn tại có thời hạn và phải sử dụng đúng mục đích; tuyệt đối không được sử dụng vào mục đích để ở; không chứa hóa chất độc hại.

Chương II

CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Hình thức sử dụng, khai thác quỹ đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đề để sản xuất nông nghiệp, nông nghiệp sinh thái

1. Sản xuất nông nghiệp trên bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đề phải ưu tiên các loại cây trồng chịu úng tốt và phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng, khí hậu của khu vực; được sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

2. Điều kiện được sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng, lắp dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp:

a) Khu đất có diện tích từ 1.000m² trở lên (bao gồm một thửa đất hoặc nhiều thửa đất liền kề của cùng một người sử dụng đất).

b) Vị trí xây dựng, lắp dựng công trình nằm ngoài phạm vi bảo vệ đê điều, thủy lợi, không thuộc khu vực sạt lở hoặc có nguy cơ sạt lở nguy hiểm, không thường xuyên chịu ảnh hưởng ngập, lụt do lũ trên sông, cao độ tự nhiên tương đương mực nước lũ báo động I tại khu vực trở lên.

c) Cam kết không san lấp, tôn cao bãi sông hiện có; tự tháo dỡ công trình, không được bồi thường công trình khi hết thời gian tồn tại hoặc khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi.

3. Diện tích công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp:

a) Tối đa 10 m² đối với khu đất có quy mô từ 1.000 m² đến 5.000 m².

b) Tối đa 15 m² đối với khu đất có quy mô từ trên 5.000 m² đến 10.000 m².

c) Tối đa 20 m² đối với khu đất có quy mô trên 10.000 m² trở lên.

4. Hình thức công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp chỉ được xây dựng, lắp dựng 01 tầng, chiều cao không quá 4,0 m, không có tầng hầm; kết cấu công trình bán kiên cố, dễ tháo dỡ, mái lợp vật liệu nhẹ.

5. Được lắp dựng công trình dạng nhà màng, nhà lưới, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, tháo lắp dễ dàng (cột tre, gỗ, thép) nhưng không xây dựng tường bao, tường rào, không lợp mái, không san lấp, tôn cao bãi sông hiện trạng.

Điều 6. Hình thức sử dụng, khai thác quỹ đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đê để sản xuất nông nghiệp kết hợp du lịch, giáo dục trải nghiệm

1. Tổ chức, cá nhân sử dụng, khai thác quỹ đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đê để sản xuất nông nghiệp kết hợp du lịch, giáo dục trải nghiệm phải tuân thủ quy định về sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định của pháp luật về đất đai; được sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, sản xuất nông nghiệp sinh thái, nông nghiệp kết hợp du lịch, giáo dục trải nghiệm và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác nhưng phải tuân thủ nguyên tắc chung quy định tại Điều 4 Nghị quyết này.

2. Điều kiện được sử dụng, khai thác quỹ đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đê để sản xuất nông nghiệp kết hợp du lịch, giáo dục trải nghiệm (không bao gồm khu chăn nuôi tập trung, khu trồng cây lâu năm):

a) Tổng diện tích khu đất từ 10.000 m² trở lên (bao gồm một thửa đất hoặc nhiều thửa đất liền kề của cùng một người sử dụng đất).

b) Phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích để sản xuất nông nghiệp kết hợp du lịch, giáo dục trải nghiệm, trong đó bao gồm giải pháp thiết kế xây dựng công trình trên đất được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

3. Công trình xây dựng, lắp dựng để sản xuất nông nghiệp kết hợp du lịch, giáo dục trải nghiệm:

a) Vị trí xây dựng, lắp dựng công trình nằm ngoài phạm vi bảo vệ đê điều, thủy lợi, không thuộc khu vực sạt lở hoặc có nguy cơ sạt lở nguy hiểm, không thường xuyên chịu ảnh hưởng ngập, lụt do lũ trên sông, cao độ tự nhiên tương đương mực nước lũ báo động I tại khu vực trở lên; đồng thời phù hợp với quy định về sử dụng bãi sông theo quy hoạch phòng, chống lũ, cụ thể: đối với bãi sông thuộc hệ thống sông Đáy, phải nằm ngoài chỉ giới hành lang thoát lũ; đối với bãi sông thuộc hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình, phải nằm ở khu vực bãi sông được nghiên cứu xây dựng.

b) Cam kết không san lấp, tôn cao bãi sông hiện có; tự tháo dỡ, di chuyển công trình, không được bồi thường công trình khi hết thời gian tồn tại hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi.

c) Tổng diện tích xây dựng các công trình không vượt quá 5% phần diện tích khu đất nằm ngoài chỉ giới hành lang thoát lũ đối với hệ thống sông Đáy, hoặc thuộc khu vực bãi sông được nghiên cứu xây dựng đối với hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình (không bao gồm công trình hạ tầng kỹ thuật dùng chung) và tuân thủ theo các quy hoạch được phê duyệt (nếu có).

d) Thiết kế công trình phù hợp với đặc điểm địa hình bãi sông, bãi nổi, tuân thủ các yêu cầu thiết kế xây dựng, đảm bảo an toàn và không làm ảnh hưởng đến dòng chảy, thoát lũ, ổn định bờ bãi sông; không đắp bờ, tôn cao bãi sông.

e) Kết cấu công trình bán kiên cố, sử dụng các loại vật liệu thân thiện với môi trường, dễ dàng tháo dỡ, di chuyển; công trình xây dựng 01 tầng, chiều cao không quá 6,0 m và không có tầng hầm.

Điều 7. Thẩm quyền cho phép sử dụng quỹ đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có để để sản xuất nông nghiệp, sản xuất nông nghiệp sinh thái, nông nghiệp kết hợp du lịch, giáo dục trải nghiệm; chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích để sản xuất nông nghiệp kết hợp du lịch, giáo dục trải nghiệm

1. Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định cho phép sử dụng quỹ đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đề để sản xuất nông nghiệp, sản xuất nông nghiệp sinh thái, nông nghiệp kết hợp du lịch, giáo dục trải nghiệm theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật Thủ đô, pháp luật về đất đai.

2. Đối với tổ chức, cá nhân đang sử dụng hợp pháp đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đề có nhu cầu xây dựng, lắp dựng công trình để sản xuất nông nghiệp, nông nghiệp sinh thái quy định tại Điều 5 Nghị quyết này: Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét, chấp thuận gia hạn phương án. Trường hợp quỹ đất thuộc địa bàn từ 2 xã, phường trở lên, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình xem xét, chấp thuận phương án.

3. Đối với tổ chức, cá nhân đang sử dụng hợp pháp đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đề, có nhu cầu sản xuất nông nghiệp kết hợp du lịch, giáo dục trải nghiệm quy định tại Điều 6 Nghị quyết này:

a. Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét, chấp thuận, gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích đối với cá nhân thuộc địa bàn quản lý.

b. Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chấp thuận, gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích đối với tổ chức và đối với phương án thuộc địa bàn 2 xã trở lên.

Điều 8. Trách nhiệm theo dõi, kiểm tra, giám sát và trách nhiệm của người sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát, lập hồ sơ theo dõi việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích, việc xây dựng công trình trên đất theo đúng quy định tại Nghị quyết này và kịp thời phát hiện, ngăn chặn, xử lý các hành vi vi phạm trên địa bàn quản lý theo đúng quy định của pháp luật.

2. Cơ quan được giao thẩm quyền chấp thuận phương án sử dụng đất đa mục đích, cấp phép xây dựng, lắp dựng công trình trên đất có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc thực hiện theo đúng quy định.

3. Cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành về đất đai, nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy lợi, phòng chống thiên tai, xây dựng có trách nhiệm kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm theo thẩm quyền, quy định của pháp luật.

4. Tổ chức, cá nhân có trách nhiệm thực hiện đúng phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích để sản xuất nông nghiệp kết hợp du lịch, giáo dục trải nghiệm được chấp thuận; có phương án đảm bảo an ninh, an toàn cho người sử dụng dịch vụ; sử dụng công trình xây dựng, lắp dựng trên đất nông nghiệp đúng mục đích, tuân thủ quy định pháp luật về lâm nghiệp, phòng chống thiên tai, đất đai, xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

5. Trong quá trình sử dụng đất kết hợp mà người sử dụng đất không tiếp tục sử dụng theo phương án đã được chấp thuận thì phải có văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp xã và phải tháo dỡ công trình, khôi phục lại để đủ điều kiện tiếp tục sử dụng vào mục đích chính theo quy định. Khi hết thời hạn sử dụng đất vào mục đích kết hợp mà không được gia hạn, tổ chức, cá nhân sử dụng đất có trách nhiệm tháo dỡ công trình, khôi phục lại để đủ điều kiện sử dụng đất vào mục đích chính theo phương án đã được chấp thuận.

Điều 9. Xử lý vi phạm

1. Mọi hành vi vi phạm về sử dụng, khai thác quỹ đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đề trên địa bàn thành phố Hà Nội đều được xử lý nghiêm minh theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính, đất đai, xây dựng, đề điều, thủy lợi, phòng chống thiên tai và pháp luật khác có liên quan.

2. Người sử dụng đất có sai phạm sẽ bị xem xét thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai; việc xử lý tài sản trên đất (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 10. Giao Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội

1. Tổ chức thực hiện Nghị quyết; chỉ đạo các cấp, các ngành căn cứ chức năng, nhiệm vụ tổ chức thông tin, tuyên truyền, thông báo công khai, rộng rãi nội dung quy định về hình thức sử dụng, khai thác quỹ đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đề trên địa bàn thành phố Hà Nội.

2. Quy định cụ thể việc cho phép sử dụng, khai thác quỹ đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đề theo quy định tại khoản 4 Điều 32 Luật Thủ đô, pháp luật về đất đai; việc chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích để làm dịch vụ du lịch, giáo dục trải nghiệm theo quy định của pháp luật về đất đai; việc cấp phép xây dựng, lắp dựng công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp theo quy định của pháp luật về xây dựng. Quy định về xử lý chuyển tiếp trong quản lý, sử dụng quỹ đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đề để đảm bảo vừa tạo điều kiện huy động, khơi thông mọi nguồn lực, khai thác, sử dụng đất hợp lý, hiệu quả, an toàn nhưng kiên quyết không để trực lợi chính sách, hợp thức hóa các vi phạm.

3. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp các sở ngành, đơn vị liên quan tổng kiểm tra, rà soát, xử lý dứt điểm các trường hợp vi phạm về sử dụng, khai thác và chỉ cho phép triển khai xây dựng khi đã hoàn thành việc xử lý tất cả các vi phạm trước khi phê duyệt Phương án sử dụng đất đối với quỹ đất nông nghiệp tại bãi sông, bãi nổi ở tuyến sông có đề trên địa bàn Thành phố.

4. Tổ chức thanh tra, kiểm tra và kịp thời xử lý các vi phạm trong việc thực hiện Nghị quyết này theo quy định.

5. Báo cáo kết quả tổ chức thực hiện; trường hợp cần thiết, trình Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội sửa đổi, bổ sung Nghị quyết để phù hợp thực tiễn.

Điều 11. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 19 tháng 7 năm 2025.

2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố; các Ban của Hội đồng nhân dân Thành phố; các tổ đại biểu và đại biểu Hội đồng nhân dân Thành phố giám sát quá trình triển khai thực hiện Nghị quyết.

3. Đề nghị Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam thành phố Hà Nội tham gia tuyên truyền và giám sát quá trình triển khai thực hiện Nghị quyết.

4. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật trích dẫn tại Nghị quyết này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng văn bản quy phạm pháp luật khác thì áp dụng quy định tại văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

Nghị quyết này đã được Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội, khóa XVI, kỳ họp thứ 25 thông qua ngày 09 tháng 7 năm 2025./.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Ngọc Tuấn