

Số: ~~8887~~/BKHDĐT-PCHà Nội, ngày ~~15~~ tháng 12 năm 2021V/v sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 75  
Luật Đầu tư

Kính gửi:

Tại Tờ trình số 535/TTr-CP ngày 01 tháng 12 năm 2021, Chính phủ đã báo cáo Quốc hội Dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự. Theo đó, Chính phủ đã đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư (sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở). Tiếp thu ý kiến thẩm tra các Ủy ban của Quốc hội, Bộ Kế hoạch và Đầu tư dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư như sau:

*“1. Có quyền sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai:*

- a) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp;*
- b) Có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác không phải là đất ở;*
- c) Có quyền sử dụng các loại đất khác không phải là đất ở.*

*Đối với dự án nhà ở thương mại tại khu đất có tài sản công, việc sử dụng đất phải phù hợp với phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.*

*Sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng các loại đất thuộc dự án đầu tư (nếu có) và nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định của pháp luật về đất đai.”.*

Để có căn cứ giải trình, báo cáo Quốc hội xem xét đề xuất sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư nêu trên tại Kỳ họp bất thường lần thứ nhất

của Quốc hội khóa XV, đề nghị quý Ủy ban: (i) có ý kiến về dự thảo sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư; (ii) đánh giá những khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thi hành điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư; (iii) cung cấp thông tin, số liệu về các dự án nhà ở thương mại mà nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất tại địa phương mình quản lý (nếu có).

Đây là nhiệm vụ quan trọng được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, xóa bỏ điểm nghẽn khơi thông nguồn lực cho đầu tư phát triển kinh tế - xã hội. Do vậy, đề nghị quý Ủy ban chỉ đạo quan tâm và có ý kiến bằng văn bản gửi về Bộ Kế hoạch và Đầu tư *trước ngày 22/12/2021* để kịp tổng hợp; đồng thời, gửi bản điện tử qua địa chỉ email: [trinhhang.mpi@gmail.com](mailto:trinhhang.mpi@gmail.com) (liên hệ đ/c Trịnh Thị Thúy Hằng, Vụ Pháp chế, Bộ Kế hoạch và Đầu tư: 080.44515/ 0934.685.006).

Trân trọng cảm ơn sự hợp tác của quý Ủy ban./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Danh sách (kèm theo);
- Lưu VT, PC (H)<sub>2</sub>



**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỦ TRƯỞNG**

**Trần Quốc Phương**



## BÁO CÁO

**Đánh giá tác động quy định tại điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư cần sửa đổi, bổ sung (sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 của Luật Nhà ở)**

(Gửi kèm công văn số **8887** /BKHĐT-PC ngày **16** /12/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư)



### I. XÁC ĐỊNH VẤN ĐỀ BẤT CẬP TỔNG QUAN

#### 1. Bối cảnh xây dựng chính sách

Chương VII về Điều khoản thi hành của Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 đã sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 như quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22, khoản 1 Điều 23, khoản 2 Điều 170, khoản 7 Điều 175... Việc sửa đổi các quy định này nhằm tránh trùng lặp về thẩm quyền, thủ tục quyết định/chấp thuận đầu tư dự án xây dựng nhà ở, khu đô thị, tiếp tục cải cách thủ tục hành chính, cắt giảm chi phí không cần thiết trong hoạt động đầu tư, kinh doanh dự án nhà ở, khu đô thị.

Trong quá trình thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 đã phát sinh vướng mắc liên quan đến quy định về điều kiện, hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại quy định tại điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 (sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở).

Do vậy, để tiếp tục thực hiện chủ trương hoàn thiện, cải cách thể chế theo Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng và thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại cuộc họp Thường trực Chính phủ ngày 2/8/2021 về việc rà soát, đề xuất sửa đổi, bổ sung quy định của các Luật không còn phù hợp hoặc đang gây khó khăn, vướng mắc thực sự cho hoạt động đầu tư kinh doanh, việc rà soát các quy định về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với các dự án xây dựng nhà ở, khu đô thị là cần thiết, trong đó có quy định tại điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư (sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở).

#### 2. Mục tiêu xây dựng chính sách

Mục tiêu tổng quát của việc đề xuất sửa đổi quy định tại điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư (sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở) là nhằm thống nhất với các quy định tại điểm a khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có



quyền sử dụng đất; quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22 của Luật Nhà ở<sup>1</sup> về việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện thông qua hình thức chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư; quy định tại điểm d khoản 2 Điều 7 Luật Xây dựng về việc chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo pháp luật về đầu tư; quy định tại các Điều 52, 57, 58 Luật Đất đai... về việc người sử dụng đất được xem xét chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

Mục tiêu cụ thể là nhằm tạo cơ sở pháp lý để triển khai thực hiện các dự án nhà ở thương mại mà nhà đầu tư có quyền sử dụng đất, góp phần xóa bỏ điểm nghẽn, khơi thông nguồn lực cho đầu tư phát triển kinh tế- xã hội, tháo gỡ khó khăn cho nhà đầu tư đang triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên cả nước bị ách tắc, không thể triển khai thực hiện.

## **II. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA VIỆC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY ĐỊNH TẠI KHOẢN 1 ĐIỀU 23 LUẬT NHÀ Ở**

### ***1. Xác định vấn đề bất cập***

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư (sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở)<sup>2</sup>, một trong các hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại là nhà đầu tư phải *“có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở”*.

Theo quy định nêu trên, điều kiện để được xác định làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại đồng thời với quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư là nhà đầu tư phải có quyền sử dụng **đất ở** hoặc có quyền sử dụng **đất ở và các loại đất khác**. Như vậy, các dự án nhà ở thương mại mà nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất nhưng không phải là đất ở hoặc không có một phần diện tích đất ở, mặc dù phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì cũng không được chấp thuận là chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại.

Quy định nêu trên không phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất; quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22 của Luật Nhà ở<sup>3</sup> về việc lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại được thực hiện thông qua hình thức chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư; quy định tại các Điều 52, 57, 58... về việc người sử dụng đất được xem xét

<sup>1</sup> Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 75 của Luật Đầu tư

<sup>2</sup> Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 75 của Luật Đầu tư.

<sup>3</sup> Được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 75 của Luật Đầu tư.



chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

Ngoài ra, theo quy định về “các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép **chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở**” tại điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư, nhà đầu tư sẽ phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 52, 58 Luật Đất đai và các văn bản<sup>4</sup> hướng dẫn thi hành, thì hồ sơ, căn cứ và điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất phải được thực hiện trên cơ sở dự án đầu tư. Theo đó, việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sẽ được thực hiện **sau khi** dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư. Vì vậy, yêu cầu về chuyển mục đích sử dụng đất trước khi làm thủ tục đầu tư là không phù hợp với quy định của pháp luật đất đai.

Kể từ ngày Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực thi hành đến nay, việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với dự án nhà ở thương mại mà nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất nhưng không phải là đất ở hoặc không có một phần diện tích đất ở không thực hiện được.

Theo phản ánh của các địa phương, hiệp hội, hiện có nhiều dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên cả nước bị ách tắc, không thể triển khai thực hiện (trong đó Hà Nội có khoảng 82 dự án, Thành phố Hồ Chí Minh có 126 dự án...) gây thiệt hại cho doanh nghiệp, làm sụt giảm nguồn cung dự án và sản phẩm nhà ở.<sup>5</sup>

Tại văn bản số 50/2021/CV-HoREA, ngày 11/5/2021, Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh phản ánh vướng mắc của quy định nêu trên làm ách tắc tất cả các dự án nhà ở thương mại mà nhà đầu tư đã có quyền sử dụng “các loại đất khác không phải đất ở” (126 dự án). Ngày 4/12/2021 Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 110/2021/CV-HoREA gửi Ủy ban Thường vụ Quốc hội khẳng định lại tính cấp thiết phải sửa đổi, bổ sung quy định tại điểm khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư và nêu thực trạng từ đầu năm 2021 đến nay vẫn chưa áp dụng được Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở vào thực tiễn. Tại thành phố Hồ Chí Minh vẫn “ách tắc” khoảng 150 dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp, hoặc chỉ có đất nông nghiệp, hoặc chỉ có đất phi nông nghiệp không phải là đất ở đề nghị “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư...”

## **2. Mục tiêu giải quyết vấn đề**

<sup>4</sup> Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 2/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.

<sup>5</sup> Báo cáo số 2905/STNMT-CCQLĐĐ ngày 27/4/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội; văn bản số 50/2021/CV- HoREA ngày 11/5/2021 của Hiệp hội bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh gửi Thủ tướng Chính phủ...



- Nhằm tạo cơ sở pháp lý cho nhà đầu tư có quyền sử dụng các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở triển khai thực hiện các dự án nhà ở thương mại, góp phần xóa bỏ điểm nghẽn, khơi thông nguồn lực cho đầu tư phát triển kinh tế- xã hội, tháo gỡ khó khăn cho nhà đầu tư.

- Đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai về các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội.

- Đảm bảo phù hợp với pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

### **3. Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề**

*1.3.1. Giải pháp 1:* tiếp tục giữ nguyên quy định hiện hành tại khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở

*1.3.2. Giải pháp 2:* quy định sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư theo hướng quy định cụ thể các trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, bao gồm (i) **có quyền sử dụng đất ở hợp pháp;** (ii) **có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác hoặc** (iii) **có quyền sử dụng các loại đất khác phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai...** Đồng thời, bổ sung quy định hướng dẫn về thủ tục chuyển mục đích sử dụng các loại đất thuộc dự án đầu tư (nếu có) và thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan theo quy định của pháp luật về đất đai sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư.

**1.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan**

*Giải pháp 1:* tiếp tục giữ nguyên quy định tại điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư

#### *a) Tác động kinh tế*

- *Đối với Nhà nước:* giảm nguồn cung dự án nhà ở, giảm nguồn cung sản phẩm nhà ở, giảm nguồn thu ngân sách nhà nước.

- *Đối với doanh nghiệp, người dân (nhà đầu tư):* Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trên cả nước chỉ có các loại đất khác (không phải đất ở) sẽ bị ách tắc, không thể triển khai thực hiện gây thiệt hại cho doanh nghiệp, làm sụt giảm nguồn cung dự án và sản phẩm nhà ở và là một trong những nguyên nhân làm tăng giá nhà.

#### *b) Tác động xã hội*



- *Đối với Nhà nước*: không đảm bảo an sinh xã hội, đặc biệt là nguồn cung dự án nhà ở có giá thấp.

- *Đối với người dân, doanh nghiệp*: người dân khó khăn trong việc sở hữu nhà ở thu nhập thấp; gây thiệt hại cho doanh nghiệp chỉ có quyền sở hữu các loại đất khác.

*c) Tác động về giới*

Chính sách không ảnh hưởng đến cơ hội, điều kiện, năng lực thực hiện và thụ hưởng các quyền, lợi ích của mỗi giới do chính sách được áp dụng chung, không mang tính phân biệt.

*d) Tác động về thủ tục hành chính*

Chính sách này không làm phát sinh thủ tục hành chính

*e) Tác động tới hệ thống pháp luật*

- *Bộ máy nhà nước*: Chính sách này không tác động tới bộ máy nhà nước.

- *Các điều kiện bảo đảm thi hành*: Giải pháp này không có tác động tới các điều kiện cần thiết để bảo đảm việc thi hành.

- *Việc giữ nguyên quy định tại điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư sẽ tác động tiêu cực tới tính đồng bộ của hệ thống pháp luật vì quy định này không phù hợp với quy định của pháp luật đầu tư về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư, quy định của pháp luật đất đai về việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch, pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công về việc sắp xếp, xử lý tài sản công...*

*Giải pháp 2*: chỉnh lý quy định sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư theo hướng quy định cụ thể các trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, bao gồm (i) **có quyền sử dụng đất ở hợp pháp; (ii) có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác hoặc (iii) có quyền sử dụng các loại đất khác phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai...** Đồng thời, bổ sung quy định: (i) đối với dự án nhà ở thương mại tại khu đất có tài sản công, việc sử dụng đất phải phù hợp với phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; (ii) hướng dẫn về thủ tục chuyển mục đích sử dụng các loại đất thuộc dự án đầu tư (nếu có) và thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan theo quy định của pháp luật về đất đai sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư.

*a) Tác động kinh tế*

- *Đối với Nhà nước: góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản, tạo lập nguồn cung dồi dào các dự án nhà ở thương mại, sản phẩm nhà ở.*

Đồng thời tạo cơ chế quản lý chặt chẽ đất đai theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; bảo đảm sự thống nhất của hệ thống pháp luật, nhất là sự kết nối, liên thông với các quy định có liên quan của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công...

Tuy nhiên, trong trường hợp này, công tác quy hoạch, quản lý và sử dụng đất đai cần được kiểm soát chặt chẽ; đồng thời việc tính giá đất phải bảo đảm phù hợp với giá thị trường, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

Bên cạnh đó, Kiểm toán Nhà nước cần tăng cường kiểm toán các nội dung có liên quan đến hoạt động quy hoạch, quản lý và sử dụng đất đai tại đô thị khi xây dựng chương trình kiểm toán hằng năm.

- *Đối với doanh nghiệp, người dân (nhà đầu tư): tạo sự minh bạch, thông thoáng về trình tự, thủ tục, bảo đảm tháo gỡ được các vướng mắc, tạo điều kiện thuận lợi để nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại;*

Đồng thời, khơi thông nguồn lực cho đầu tư phát triển kinh tế- xã hội, tháo gỡ khó khăn cho nhà đầu tư, tăng nguồn cung nhà ở thương mại cho người dân, góp phần giảm giá nhà đặc biệt là trong bối cảnh nền kinh tế trong nước và thế giới bị ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch Covid 19.

#### *b) Tác động xã hội*

- *Đối với Nhà nước: đảm bảo an sinh xã hội, đặc biệt là nguồn cung dự án nhà ở có giá thấp.*

- *Đối với người dân, doanh nghiệp: người dân có cơ hội sở hữu nhà ở thu nhập thấp, doanh nghiệp triển khai được dự án nhà ở thương mại theo đúng kế hoạch, chiến lược kinh doanh đã đề ra.*

#### *c) Tác động về giới*

Chính sách không ảnh hưởng đến cơ hội, điều kiện, năng lực thực hiện và thụ hưởng các quyền, lợi ích của mỗi giới do chính sách được áp dụng chung, không mang tính phân biệt.

#### *d) Tác động về thủ tục hành chính:*

Chính sách không làm phát sinh mới thủ tục hành chính.

#### *e) Tác động tới hệ thống pháp luật*

- Bộ máy nhà nước: Chính sách này tác động tới bộ máy nhà nước.



- Các điều kiện bảo đảm thi hành: Giải pháp này không có tác động tới các điều kiện cần thiết để bảo đảm việc thi hành.

- Phù hợp hệ thống pháp luật: phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai về các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội; pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công về việc sắp xếp, xử lý tài sản công.

Quy định nêu trên xác định cụ thể, rõ ràng các loại đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng để thực hiện dự án nhà ở thương mại; trong đó đã loại trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai. Quy định này tạo sự minh bạch, thông thoáng về trình tự, thủ tục, tháo gỡ được các vướng mắc và tạo điều kiện thuận lợi để nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; đồng thời tạo cơ chế quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bảo đảm sự thống nhất của hệ thống pháp luật, nhất là sự kết nối, liên thông với các quy định có liên quan của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công...

Liên quan đến việc sử dụng tài sản công là quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, hiện nay, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Nghị định số 167/2017/NĐ-CP, Nghị định số 67/2021/NĐ-CP quy định nhiều hình thức xử lý nhà, đất khi thực hiện sắp xếp lại (như giữ lại tiếp tục sử dụng; bán tài sản gắn liền với đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chuyển mục đích sử dụng đất; thu hồi; tạm giữ lại tiếp tục sử dụng...). Do vậy, dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư theo hướng quy định nguyên tắc chung đối với dự án nhà ở thương mại tại khu đất có tài sản công, việc sử dụng đất phải phù hợp với phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công sẽ bảo đảm thống nhất và bao quát đầy đủ các trường hợp phải thu hồi, sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo quy định của Luật quản lý, sử dụng tài sản công và các văn bản hướng dẫn thi hành.

#### ***1.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn (trong đó có xác định thẩm quyền ban hành chính sách để giải quyết vấn đề)***

Kiến nghị thực hiện Giải pháp 2: sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư theo hướng quy định cụ thể các trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, bao gồm (i) **có quyền sử dụng đất ở hợp pháp; (ii) có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác hoặc (iii) có quyền sử dụng các loại đất khác phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai...** Đồng thời, bổ sung quy định: (i) đối với dự án

nhà ở thương mại tại khu đất có tài sản công, việc sử dụng đất phải phù hợp với phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; (ii) hướng dẫn về thủ tục chuyển mục đích sử dụng các loại đất thuộc dự án đầu tư (nếu có) và thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan theo quy định của pháp luật về đất đai sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư.

### **III. GIÁM SÁT VÀ ĐÁNH GIÁ**

Bộ Kế hoạch và Đầu tư chịu trách nhiệm kiểm tra, thanh tra, giám sát, đánh giá hoạt động đầu tư, quản lý và phối hợp quản lý hoạt động đầu tư về đầu tư tại Việt Nam. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chịu trách nhiệm quản lý, giám sát, hướng dẫn, giải quyết vướng mắc trong quá trình thực hiện hoạt động đầu tư ở địa phương theo chức năng, thẩm quyền theo quy định tại các Điều 69, 70 của Luật Đầu tư và Điều 98 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.


Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về nhà ở trên phạm vi cả nước theo quy định tại khoản 2 Điều 174 Luật Nhà ở.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm trước Chính phủ trong việc thống nhất quản lý nhà nước về đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Luật Đất đai, đảm bảo công tác quy hoạch, quản lý và sử dụng đất đai được kiểm soát chặt chẽ; phát huy hiệu quả sử dụng, tránh lãng phí, thất thoát tài nguyên đất đai.



**DANH SÁCH ỦY BAN NHÂN DÂN VÀ SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ CÁC TỈNH,  
THÀNH PHỐ LẤY Ý KIẾN**

(Gửi kèm theo công văn số **8887**/BKHĐT-PC ngày **16**/12/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư)



STT	Ủy ban nhân dân và Sở Kế hoạch và Đầu tư các tỉnh, thành phố
1.	Bà Rịa – Vũng tàu
2.	Bắc Giang
3.	Bắc Ninh
4.	Bình Dương
5.	Bình Phước
6.	Bình Thuận
7.	Cần Thơ
8.	Đà Nẵng
9.	Đồng Nai
10.	Đồng Tháp
11.	Hà Nam
12.	Hà Nội
13.	Hà Tĩnh
14.	Hải Dương
15.	Hải Phòng
16.	Hòa Bình
17.	Hưng Yên
18.	Khánh Hòa
19.	Kiên Giang
20.	Lào Cai
21.	Nam Định
22.	Nghệ An

23.	Ninh Bình
24.	Ninh Thuận
25.	Phú Thọ
26.	Phú Yên
27.	Quảng Bình
28.	Quảng Nam
29.	Quảng Ngãi
30.	Quảng Ninh
31.	Quảng Trị
32.	Thanh Hóa
33.	Thừa Thiên Huế
34.	Thành phố Hồ Chí Minh
35.	Vĩnh Phúc