



CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **756/BC-CP**

Hà Nội, ngày **07 tháng 11 năm 2024**

BÁO CÁO

Tiếp thu, giải trình ý kiến Kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và ý kiến thẩm tra của Ủy ban kinh tế của Quốc hội đối với dự thảo Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất

Kính gửi: Quốc hội

Thực hiện Thông báo số 4556/TB-TTKQH ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Tổng Thư ký Quốc hội về Kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về dự thảo Nghị quyết của Quốc hội thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất; theo đó, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị Chính phủ nghiên cứu, tiếp thu ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại cuộc họp ngày 03/11/2024 và Kết luận số 1032/KL-UBTVQH15 ngày 28/10/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ý kiến thẩm tra của Thường trực Ủy ban Kinh tế, Thường trực Hội đồng Dân tộc và Thường trực các Ủy ban khác; đồng thời trước đó ngày 01 tháng 11 năm 2024, Ủy ban kinh tế của Quốc hội có Báo cáo số 3298/BC-UBKT15 thẩm tra dự thảo Nghị quyết của Quốc hội thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất; Chính phủ báo cáo nội dung tiếp thu, giải trình như sau:

I. VỀ TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN KẾT LUẬN CỦA ỦY BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI

1. Nội dung tiếp thu

1.1. Về phạm vi điều chỉnh

Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị làm rõ cơ sở, căn cứ, tính cấp thiết, tính hiệu quả, khả thi và sự phù hợp với kết luận của cấp có thẩm quyền về việc thí điểm trên toàn quốc thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với phạm vi điều chỉnh của Nghị quyết.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được tiếp thu và chỉnh lý khoản 1 và bổ sung khoản 5 vào Điều 1 của dự thảo Nghị quyết như sau:

“1. Nghị quyết này quy định thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất (sau đây gọi là dự án thí điểm) trên phạm vi toàn quốc đối với các trường hợp sau đây:

- a) Dự án của tổ chức kinh doanh bất động sản nhận quyền sử dụng đất;
- b) Dự án của tổ chức kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất;
- c) Dự án của tổ chức kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất và nhận quyền sử dụng đất;
- d) Dự án của tổ chức kinh doanh bất động sản được các tổ chức đang sử dụng đất thành lập để thực hiện dự án nhà ở thương mại trên diện tích của cơ sở phải di dời do ô nhiễm môi trường, cơ sở phải di dời theo quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.”

“5. Việc thực hiện các dự án nhà ở thương mại sau đây không thuộc phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của Nghị quyết này mà được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai:

- a) Tổ chức kinh doanh bất động sản thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở;
- b) Tổ chức kinh doanh bất động sản thực hiện dự án nhà ở thương mại trên diện tích đất đang có quyền sử dụng mà đất đó là đất ở hoặc đất ở và đất khác.”

1.2. Về đối tượng áp dụng

Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị rà soát, nghiên cứu, quy định cho phù hợp, tránh chồng chéo giữa các đối tượng áp dụng và tạo sự thống nhất trong Nghị quyết, theo đó, có thể lược bỏ đối tượng là “Tổ chức kinh doanh bất động sản” quy định tại điểm b khoản 2 Điều 1 vì đã trùng với đối tượng là “Người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai” quy định tại điểm c khoản 2 Điều này.

Về vấn đề này, Chính phủ đã rà soát và nhận thấy quy định về đối tượng áp dụng tại khoản 2 Điều 1 dự thảo Nghị quyết cơ bản phù hợp với Điều 2 Luật Đất đai năm 2024. Tuy nhiên, quy định trong dự thảo Nghị quyết có sự khác biệt để phù hợp với phạm vi điều chỉnh của Nghị quyết, cụ thể: điểm b khoản 2 Điều 1 quy định về đối tượng là tổ chức kinh doanh bất động sản nhưng chưa có quyền sử dụng đất; điểm c khoản 2 Điều 1 quy định về đối tượng là người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Mặt khác, tổ chức kinh doanh bất động sản là đối tượng trực tiếp thực hiện dự án thí điểm nên cần quy định để không bỏ sót tổ chức này.

1.3. Về trình tự, thủ tục thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất

Ủy ban Thường vụ Quốc hội thống nhất giao Chính phủ quy định chi tiết về trình tự, thủ tục thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được tiếp thu và chỉnh lý Điều 4 dự thảo Nghị quyết như sau:

“Điều 4. Trình tự, thủ tục thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất

1. Trình tự, thủ tục nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại quy định tại Nghị quyết này được áp dụng như quy định của pháp luật về đất đai về chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư.

2. Chính phủ quy định chi tiết khoản 1 Điều này và trình tự, thủ tục thực hiện đối với dự án nhà ở thương mại liên quan đến đất quốc phòng, đất an ninh quy định tại điểm d khoản 2 Điều 2, khoản 3 Điều 3 Nghị quyết này.”

2. Về nội dung giải trình

2.1. Về tên gọi của Nghị quyết

Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị nghiên cứu tên gọi của Nghị quyết, bảo đảm tuân thủ quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, chỉ quy định thực hiện thí điểm một số chính sách mới thuộc thẩm quyền quyết định của Quốc hội nhưng chưa có luật điều chỉnh hoặc khác với quy định của luật hiện hành.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Tại Nghị quyết số 80/NQ-CP ngày 27 tháng 5 năm 2024 và Tờ trình số 291/TTr-CP ngày 28 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ trình Quốc hội đã đề xuất tên của Nghị quyết là *“Thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất ở”*. Tuy nhiên, trong quá trình soạn thảo, hoàn thiện dự thảo Nghị quyết, cơ quan chủ trì nhận thấy chủ trương cho phép thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất được thể hiện trong Nghị quyết số 18-NQ/TW không hạn chế về loại đất thực hiện. Thực tế, trong phạm vi dự án có thể bao gồm nhiều loại đất là đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nông nghiệp, do đó việc đặt tên như dự thảo Nghị quyết chưa bao quát hết các loại đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, đồng thời sẽ khó khăn cho việc quy định và triển khai thực hiện khi trong phạm vi dự án có cả đất ở và đất khác. Vì vậy, để khắc phục các hạn chế trên, Chính phủ đề nghị bỏ cụm từ *“mà đất đó không phải là đất ở”* tại tên gọi của dự thảo Nghị quyết, theo đó tên gọi của dự thảo Nghị quyết là *“Thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất”* (đã được thể hiện trong dự thảo Nghị quyết).

2.2. Về điều kiện thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị làm rõ cơ sở, căn cứ việc thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc

đang có quyền sử dụng đất cho tất cả các loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai năm 2024.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Trên thực tế phần lớn các dự án bất động sản phát triển mới, nhất là các dự án quy mô lớn, đều được triển khai trên quỹ đất ban đầu không phải là đất ở và quy hoạch chi tiết của dự án cũng gồm nhiều loại đất khác nhau như đất ở, đất giao thông, đất cây xanh,... Mặt khác, theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai năm 2024 thì có rất nhiều loại đất cụ thể trong nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp. Các loại đất này sẽ được chuyển đổi mục đích thành đất ở và các loại đất khác trong phạm vi dự án nên việc quy định cụ thể từng loại đất và điều kiện đối với từng loại đất sẽ dễ dẫn đến chồng chéo, mâu thuẫn, vướng mắc trong tổ chức thực hiện. Do đó, dự thảo Nghị quyết quy định thí điểm cho nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp không phải đất ở và trường hợp đất ở và đất khác trong cùng thửa đất là phù hợp.

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị nghiên cứu, làm rõ việc áp dụng cơ chế thí điểm đối với điều kiện nhận chuyển nhượng của các loại đất đã được quy định trong Luật Đất đai, điều kiện thí điểm dựa trên thời điểm nhận quyền sử dụng đất (hoặc đang có quyền sử dụng đất).

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Các dự án gặp khó khăn, vướng mắc hiện nay là do vướng quy định tại Điều 23 của Luật Nhà ở năm 2014 và được kế thừa tại Điều 127 của Luật Đất đai năm 2024. Việc thực hiện thí điểm là để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc về tiếp cận đất đai của nhà đầu tư do hiện nay, với quy định tại khoản 27 Điều 79 và Điều 127 của Luật Đất đai thì chỉ có các dự án khu đô thị với quy mô từ 20 ha trở lên, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở, thuộc diện Nhà nước thu hồi đất thì mới triển khai được; đối với các dự án nhà ở thương mại có quy mô nhỏ hơn không triển khai được vì không thuộc diện Nhà nước thu hồi đất và rất khó khăn trong việc nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất do vướng quy định về loại đất. Do đó, việc cho phép thực hiện thí điểm nhằm giải quyết khó khăn vướng mắc cho các dự án cả trước và sau khi Nghị quyết có hiệu lực là phù hợp với thực tiễn.

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị quy định chặt chẽ đối với việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị có liên quan đến phạm vi khu đất thực hiện thí điểm.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Tại điểm a khoản 1 Điều 3 dự thảo Nghị quyết quy định: “a) Được thực hiện tại khu vực đô thị, khu vực được quy hoạch phát triển đô thị và không vượt quá 30% diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch (so với hiện trạng sử dụng đất ở) theo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 đã được phê duyệt;”

Do đó, quỹ đất để thực hiện dự án thí điểm đã nằm trong quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 đã được phê duyệt (hiện nay đã có 61/63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã được phê duyệt quy hoạch tỉnh; chỉ còn Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh chưa được phê duyệt, nhưng hai thành phố này cũng đã có quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt) nên sẽ khắc phục được tình trạng tùy tiện điều chỉnh quy hoạch quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị để thực hiện dự án thí điểm.

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị việc thực hiện thí điểm phải đảm bảo tuân thủ diện tích đất trồng lúa, tỷ lệ che phủ rừng, các chỉ tiêu về đất đã được cấp có thẩm quyền quyết định.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Việc phát triển dự án nhà ở thương mại phải căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở nên các loại đất lúa, đất lâm nghiệp,... trong phạm vi dự án đã được tính toán và quy hoạch sử dụng vào mục đích khác nên không ảnh hưởng đến việc bảo vệ quỹ đất trồng lúa, đất lâm nghiệp theo quy hoạch sử dụng đất.

2.3. Về tiêu chí lựa chọn dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị làm rõ cơ sở, căn cứ đồng thời rà soát để bảo đảm tính chặt chẽ, hiệu quả, khả thi và không trái với kết luận của cấp có thẩm quyền đối với các tiêu chí lựa chọn dự án thí điểm. Các tiêu chí cần cụ thể, rõ ràng, minh bạch và có thứ tự ưu tiên để lựa chọn được nhà đầu tư có năng lực thực hiện dự án thí điểm.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Quy định tại khoản 1 Điều 3 của dự thảo Nghị quyết có 3 loại tiêu chí gồm: (1) Tiêu chí về khu vực thực hiện (tại khu vực đô thị, khu vực được quy hoạch phát triển đô thị) (2) Tiêu chí về diện tích đất tối đa được thực hiện (không vượt quá 30% diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch so với hiện trạng sử dụng đất ở); (3) Tiêu chí đảm bảo không trùng lặp với các dự án Nhà nước thu hồi đất (bao gồm: (i) các dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai và (ii) không thuộc danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua).

Dự thảo Nghị quyết không quy định cụ thể các danh mục dự án thực hiện thí điểm mà phân cấp cho địa phương quyết định để phù hợp với tình hình thực tế và theo đúng chủ trương đẩy mạnh phân cấp, phân quyền cho chính quyền địa phương trong giai đoạn hiện nay. Do đó, việc quy định tiêu chí khung như trong dự thảo Nghị quyết là đầy đủ và phù hợp, làm cơ sở cho các địa phương quyết định và tổ chức thực hiện.

Quy định này hoàn toàn phù hợp với quan điểm chỉ đạo của Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm trong bài phát biểu tại phiên khai mạc Kỳ họp thứ 8, Quốc hội khóa XV: *“Chuyển đổi tư duy xây dựng pháp luật theo hướng vừa bảo đảm yêu cầu quản lý Nhà nước vừa khuyến khích sáng tạo, giải phóng toàn bộ sức sản xuất, khơi thông mọi nguồn lực để phát triển. Tư duy quản lý không cứng nhắc, dứt khoát từ bỏ tư duy “không quản được thì cấm”. Đổi mới quy trình xây dựng, tổ chức thực hiện pháp luật. Bám sát thực tiễn, đứng trên mảnh đất thực tiễn Việt Nam để xây dựng các quy định pháp luật phù hợp; vừa làm vừa rút kinh nghiệm; không nóng vội, nhưng cũng không cầu toàn, để mất thời cơ; lấy người dân, doanh nghiệp làm trung tâm, chủ thể; thường xuyên đánh giá hiệu quả, chất lượng chính sách sau ban hành để kịp thời điều chỉnh bất cập, mâu thuẫn, giảm thiểu thất thoát, lãng phí các nguồn lực; chủ động phát hiện và tháo gỡ nhanh nhất những “điểm nghẽn” có nguyên nhân từ các quy định của pháp luật”*.

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị nghiên cứu ý kiến của cơ quan thẩm tra về đề nghị không quy định đối với đất quốc phòng, đất an ninh đã được đưa ra khỏi quy hoạch.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Quy định tại khoản 3 Điều 3 dự thảo Nghị quyết nhằm tạo điều kiện để nhanh chóng đưa các diện tích đất quốc phòng, đất an ninh đã được quy hoạch đưa ra khỏi đất quốc phòng, đất an ninh để chuyển đổi thành đất ở vào sử dụng theo đúng mục đích đã được quy hoạch, tránh lãng phí nguồn lực đất đai, đồng thời tạo điều kiện để góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở, đất ở cho cán bộ, chiến sĩ lực lượng vũ trang. Chính sách này đã được Ban cán sự đảng Chính phủ báo cáo Bộ Chính trị tại Tờ trình số 3399/TTr-BCSĐCP ngày 18 tháng 10 năm 2024 về xin ý kiến Bộ Chính trị về một số nội dung trình Quốc hội khóa XV và đã được Bộ Chính trị thống nhất chủ trương. Đồng thời, Chính phủ sẽ tiếp tục rà soát để quy định chi tiết trong nghị định hướng dẫn đảm bảo chặt chẽ, phù hợp với tình hình thực tế.

2.4. Về cơ chế thực hiện thí điểm

Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị nghiên cứu quy định về thời gian để thực hiện thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất; việc xử lý các hậu quả pháp lý trong trường hợp thỏa thuận kéo dài, nhà đầu tư không thể hoàn thành dự án hoặc thực hiện dự án không đúng theo tiến độ, không kết thúc dự án theo tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Các chính sách tại dự thảo Nghị quyết tập trung giải quyết khó khăn, vướng mắc về tiếp cận đất đai để thực hiện dự án nhà ở thương mại. Tại thời điểm nhà đầu tư (tổ chức kinh doanh bất động sản) tiến hành thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất thì chưa có dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định

của pháp luật về đầu tư. Sau khi nhà đầu tư hoàn thành việc thỏa thuận thì mới đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Do đó, dự thảo Nghị quyết và quy định của pháp luật hiện hành đã có các quy định có tính chất dự liệu giải quyết các hậu quả có thể xảy ra, cụ thể:

- Tại khoản 2 Điều 6 dự thảo Nghị quyết đã có quy định *“Sau khi Nghị quyết này hết hiệu lực, tổ chức kinh doanh bất động sản đang thực hiện dự án thí điểm theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì được tiếp tục thực hiện cho đến khi kết thúc dự án.”* Trường hợp nhà đầu tư vi phạm tiến độ thì sẽ bị xử lý theo quy định tại khoản 8 Điều 81 của Luật Đất đai (tùy theo mức độ sẽ phải nộp thêm một khoản tiền trong thời gian chậm tiến độ hoặc bị thu hồi đất) do tại khoản 4 Điều 1 dự thảo Nghị quyết đã quy định: *“4. Tổ chức kinh doanh bất động sản quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết này và quy định của pháp luật về đất đai.”*

- Tại Điều 61 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 cũng đã có quy định về giải quyết trường hợp nhà đầu tư không thỏa thuận được với người sử dụng đất.

II. VỀ TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN THẨM TRA CỦA ỦY BAN KINH TẾ CỦA QUỐC HỘI

Trên cơ sở rà soát ý kiến kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại Thông báo số 4556/TB-TTKQH ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Tổng Thư ký Quốc hội và Báo cáo thẩm tra số 3298/BC-UBKT15 ngày 01 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban kinh tế của Quốc hội, có một số nội dung trùng nhau và đã được tiếp thu, giải trình tại phần I của Báo cáo này. Do đó, tại mục này Chính phủ tiếp thu, giải trình đối với các nội dung còn lại như sau:

1. Về nội dung tiếp thu

1.1. Về sự phù hợp của nội dung chính sách với đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước, tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất của dự thảo văn bản với hệ thống pháp luật; tính tương thích với điều ước quốc tế có liên quan mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên

Về ý kiến đề nghị Chính phủ tiếp tục rà soát các quy định có liên quan để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ, khả thi của Nghị quyết thí điểm do dự thảo Nghị quyết có nội dung liên quan trực tiếp đến Luật Đất đai và nội dung quy định tại một số luật như: Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đấu thầu, Luật Quy hoạch, Luật Xây dựng...

Trong hồ sơ, tài liệu gửi kèm theo Tờ trình số 735/TTr-CP ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ gửi Quốc hội về Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực

hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đã có Báo cáo số 236/BC-BTNMT ngày 27 tháng 9 năm 2024 về rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến dự thảo Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất. Đồng thời, trong quá trình thẩm định hồ sơ đề nghị xây dựng dự thảo Nghị quyết và lấy ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức cá nhân thì không có ý kiến nào chỉ ra sự không phù hợp của dự thảo Nghị quyết liên quan đến các văn bản quy phạm pháp luật nêu trên. Kết quả rà soát đến thời điểm Chính phủ trình Quốc hội cho thấy, dự thảo Nghị quyết đã bảo đảm phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 15 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020) quy định Quốc hội ban hành nghị quyết đề: “*Thực hiện thí điểm một số chính sách mới thuộc thẩm quyền quyết định của Quốc hội nhưng chưa có luật điều chỉnh hoặc khác với quy định của luật hiện hành*”.

Chính phủ xin được tiếp tục phối hợp với cơ quan thẩm tra, Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội để tiếp tục rà soát trong quá trình hoàn thiện dự thảo Nghị quyết trước khi Quốc hội thông qua.

1.2. Về bố cục của dự thảo Nghị quyết

Có ý kiến đề nghị chuyển quy định tại đoạn 2 khoản 2 Điều 4 lên thành điểm đ khoản 2 Điều 2 vì quy định tại đoạn 2 khoản 2 Điều 4 là điều kiện thực hiện thí điểm, không phải là trình tự thủ tục thí điểm.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được tiếp thu và chuyển đoạn 2 khoản 2 Điều 4 lên thành điểm d khoản 2 Điều 2 để đảm bảo tính logic.

2. Về nội dung giải trình

2.1. Về sự cần thiết phải xây dựng Nghị quyết

- Về ý kiến đề nghị đánh giá chi tiết, toàn diện về tình hình thực tiễn của việc phát triển nhà ở thương mại, đánh giá hiệu quả của việc sử dụng quỹ đất dành cho phát triển nhà ở thương mại tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (đã triển khai hết quỹ đất hay chưa, có phù hợp với nhu cầu thực tế về nhà ở thương mại tại địa phương hay không).

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Ngày 01 tháng 11 năm 2024, Chính phủ đã có báo cáo số 743/BC-CP tiếp thu, giải trình ý kiến Kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đối với dự thảo Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất, trong đó đã có đánh giá về tình hình thực tiễn phát triển nhà ở thương mại; làm rõ số liệu cụ thể và các dự án còn vướng mắc trước thời điểm Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực (trước

ngày 01 tháng 7 năm 2015) và các dự án có vướng mắc từ khi Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực cho đến nay của các địa phương, làm rõ các giải pháp khắc phục các tác động tiêu cực (nếu có) của việc thực hiện thí điểm.

Ngoài ra, việc phát triển dự án nhà ở thương mại phải căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt nên quỹ đất để dành cho phát triển nhà ở lớn hơn khả năng thực hiện trên thực tế của các dự án đầu tư. Dự án nhà ở thương mại được thí điểm thực hiện trong phạm vi diện tích thuộc quy hoạch nêu trên nên luôn đảm bảo phù hợp với nhu cầu thực tế về nhà ở thương mại tại địa phương do trong quá trình lập quy hoạch, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã tính toán và xác định các chỉ tiêu sử dụng đất ở phù hợp với nhu cầu thực tế trong kỳ quy hoạch.

Bên cạnh đó, việc thực hiện thí điểm là để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc về tiếp cận đất đai cho nhà đầu tư do hiện nay với quy định tại khoản 27 Điều 79 và Điều 127 của Luật Đất đai thì các dự án khu đô thị với quy mô từ 20 ha trở lên mới triển khai được, đối với các dự án nhà ở thương mại có quy mô nhỏ hơn không triển khai được do vướng quy định về loại đất.

- Về ý kiến đề nghị đánh giá thực trạng của việc mua gom, đầu cơ đất đai; giải pháp để hạn chế tác động tiêu cực của việc thí điểm.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Việc mua gom đất đai được thực hiện qua các giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất như nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp nên việc xác định và kiểm soát các giao dịch này là rất khó và khó có thể biết được giao dịch nào là mua gom đất đai để đầu cơ. Trong thực tiễn, để thực hiện dự án nhà ở thương mại theo cơ chế thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất, doanh nghiệp có thể có hành vi đi mua gom đất trước. Tuy nhiên, ở phía người dân có đất cũng không bị thiệt thòi vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thỏa thuận dân sự theo cơ chế thị trường. Do đó, Nhà nước không thể cấm hoặc hạn chế các giao dịch này.

Trong bài phát biểu của Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm tại phiên khai mạc Kỳ họp thứ 8, Quốc hội khóa XV đã chỉ đạo: *“Chuyển đổi tư duy xây dựng pháp luật theo hướng vừa bảo đảm yêu cầu quản lý Nhà nước vừa khuyến khích sáng tạo, giải phóng toàn bộ sức sản xuất, khơi thông mọi nguồn lực để phát triển. Tư duy quản lý không cứng nhắc, dứt khoát từ bỏ tư duy “không quản được thì cấm”. Đổi mới quy trình xây dựng, tổ chức thực hiện pháp luật. Bám sát thực tiễn, đứng trên mảnh đất thực tiễn Việt Nam để xây dựng các quy định pháp luật phù hợp; vừa làm vừa rút kinh nghiệm; không nóng vội, nhưng cũng không cầu toàn, để mất thời cơ; lấy người dân, doanh nghiệp làm trung tâm, chủ thể; thường xuyên đánh giá hiệu quả, chất lượng chính sách sau ban hành để kịp thời điều chỉnh bất cập, mâu thuẫn, giảm thiểu thất thoát, lãng phí các nguồn lực; chủ động phát hiện và tháo gỡ nhanh nhất những “điểm nghẽn” có nguyên nhân từ các quy định của pháp luật”*.

Do đó, việc cho phép thực hiện cơ chế thí điểm như dự thảo Nghị quyết là phù hợp với yêu cầu thực tiễn, bám sát quan điểm chỉ đạo của Tổng bí thư Tô Lâm trong phiên khai mạc kỳ họp thứ 8, Quốc hội khóa XV. Quá trình xây dựng dự thảo Nghị quyết, Chính phủ cũng đã đánh giá tác động các mặt tích cực, mặt tiêu cực để từ đó đề xuất các quy định cụ thể nhằm hạn chế các tác động tiêu cực có thể xảy ra khi thực hiện cơ chế thí điểm (đã phân tích cụ thể tại mục 3 Báo cáo số 743/BC-CP ngày 01 tháng 11 năm 2024 của Chính phủ về tiếp thu, giải trình ý kiến Kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đối với dự thảo Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất).

- Về ý kiến đề nghị so sánh mối tương quan về tình trạng các dự án nhà ở bị bỏ hoang với khả năng tiếp cận nhà ở đối với nhu cầu thực sự về nhà ở của người dân để tránh việc phát sinh những dự án mới mà không mang lại hiệu quả, không giải quyết đúng nhu cầu ở thực sự của người dân (tập trung ở phân khúc cao cấp hoặc nằm ở những khu vực mà ít có nhu cầu của người dân) và gây lãng phí đất đai.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Việc thực hiện cơ chế thí điểm tại Nghị quyết này là để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc về tiếp cận đất đai cho nhà đầu tư thực hiện các dự án nhà ở thương mại không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

Về tình trạng hiện nay một số dự án nhà ở thương mại bị bỏ hoang có nhiều nguyên nhân như: Vị trí dự án xa trung tâm đô thị, mất nhiều thời gian di chuyển; hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chưa được đầu tư đồng bộ, thiếu nhiều dịch vụ tiện ích; phân khúc, giá bán sản phẩm không phù hợp với khả năng tiếp cận và chi trả của đại đa số người dân có nhu cầu thực; hồ sơ pháp lý dự án chưa đầy đủ; chủ đầu tư dự án hạn chế về năng lực, thiếu nguồn vốn đầu tư hoàn chỉnh dự án theo quy hoạch... Vấn đề này cũng đã được chỉ ra trong Báo cáo của Đoàn Giám sát về kết quả giám sát chuyên đề “Việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội từ năm 2015 đến hết năm 2023”, trong đó có đề xuất các giải pháp khắc phục.

Các nội dung liên quan đến nhu cầu về nhà ở, khả năng tiếp cận nhà ở của người dân đã được tính toán, cân đối trong quá trình tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở. Vấn đề đặt ra là cần làm tốt khâu tổ chức thực hiện; theo đó, các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, các nhà đầu tư phát triển dự án nhà ở thương mại cần phải tuân thủ đúng quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, đồng thời phải lựa chọn quy mô đầu tư, tiến độ đầu tư, phân khúc sản phẩm, giá bán sản phẩm phù hợp với khả năng tiếp cận và chi trả của đại đa số người dân có nhu cầu thực. Trên thực tế, đối với các dự án thực hiện cơ chế thí điểm, chủ đầu tư dự án đã phải bỏ ra một

khoản chi phí ban đầu rất lớn để có được quyền sử dụng đất, do đó sẽ phải lựa chọn phương án đầu tư phù hợp, khả thi để bảo đảm hiệu quả đầu tư kỳ vọng.

2.2. Về Hồ sơ dự thảo Nghị quyết

- Về ý kiến một số tài liệu trong Hồ sơ cần được tiếp tục hoàn thiện theo Kết luận số 1032/KL-UBTVQH15 ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội để bảo đảm yêu cầu theo quy định¹.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Ngày 01 tháng 11 năm 2024, Chính phủ đã có Báo cáo số 743/BC-CP tiếp thu, giải trình ý kiến Kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đối với dự thảo Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất, trong đó đã có bổ sung các nội dung đánh giá theo yêu cầu.

- Về đề nghị bổ sung đánh giá về việc đáp ứng yêu cầu của Nghị quyết số 18-NQ/TW về “kiểm soát chặt chẽ, khắc phục tình trạng đầu cơ đất đai” và “có cơ chế bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững”.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Tại Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao có nêu quan điểm: “kiên quyết khắc phục tình trạng tham nhũng, tiêu cực, khiếu kiện về đất đai, đầu cơ và sử dụng đất đai lãng phí”. Trên cơ sở đó Nghị quyết số 18-NQ/TW đưa ra các nhiệm vụ giải pháp, cụ thể:

+ Về hoàn thiện cơ chế, chính sách tài chính về đất đai: “Quy định mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chậm sử dụng đất, bỏ đất hoang”.

+ Về hoàn thiện các quy định pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất: “Có cơ chế bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững; kiểm soát chặt chẽ, khắc phục tình trạng đầu cơ đất đai”.

Để thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp nêu trên cần có đánh giá toàn diện và sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các quy định của pháp luật có liên quan như pháp luật về thuế, pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản.

¹Theo thông báo Kết luận số 4505/TB-TTKQH ngày 28/10/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: “đề nghị bổ sung đánh giá chi tiết về tình hình thực tiễn phát triển nhà ở thương mại; làm rõ số liệu cụ thể và các dự án còn vướng mắc trước thời điểm Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực (trước ngày 01/01/2015) và các dự án có vướng mắc sau khi Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực cho đến nay của các địa phương”.

Trong khi đó mục đích của việc ban hành Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đã được nêu tại Tờ trình số 735/TTr-CP ngày 29 tháng 10 năm 2024 đó là:

“- Xây dựng Nghị quyết của Quốc hội để cho phép thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất nhằm tiếp tục cụ thể hóa chủ trương đường lối của Đảng về “Tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại”.

- Tạo lập hành lang pháp lý để quản lý thị trường quyền sử dụng đất, thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch.

- Tạo điều kiện thuận lợi để người sử dụng đất, nhà đầu tư chủ động trong việc thực hiện các dự án nhà ở thương mại, dự án phát triển đô thị, giảm thiểu sự can thiệp của cơ quan hành chính, hạn chế phát sinh thủ tục hành chính, giảm bớt chi phí tuân thủ, hạn chế việc Nhà nước thu hồi đất để dẫn đến khiếu kiện của người dân.

- Góp phần thúc đẩy tiến trình đô thị hóa đất nước, giải quyết nhu cầu đất ở, nhà ở cho nhân dân.”

Quá trình xây dựng dự thảo Nghị quyết Chính phủ cũng đã đánh giá tác động mặt tích cực, mặt tiêu cực để từ đó đề xuất các quy định cụ thể nhằm hạn chế việc đầu cơ khi thực hiện Nghị quyết thí điểm, cụ thể:

+ Dự án của nhà đầu tư phải đáp ứng các điều kiện: (1) Phù hợp quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc nằm trong quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị (điểm a khoản 2 Điều 2); (2) Phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được quyết định, phê duyệt (điểm b khoản 2 Điều 2); (3) Không thuộc các dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật Đất đai (điểm b khoản 1 Điều 3); (4) Không thuộc danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua (điểm c khoản 1 Điều 3).

+ Việc thực hiện các dự án thí điểm có sự kiểm soát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: (1) Có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận cho phép nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất (điểm c khoản 2 Điều 2); (2) Phải nằm trong danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua đồng thời với việc thông qua danh mục, công trình, dự án thu hồi đất (khoản 2 Điều 3).

- Về ý kiến đề nghị làm rõ, so sánh đầy đủ lợi ích/chi phí, tác động tích cực/tiêu cực giữa các giải pháp để xác định giải pháp phù hợp tại Báo cáo đánh giá tác động

việc ban hành Nghị quyết²; bổ sung thêm phụ lục rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến dự thảo Nghị quyết³.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Hồ sơ, tài liệu gửi kèm theo Tờ trình số 735/TTr-CP ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ gửi Quốc hội về Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đã có các báo cáo gồm:

+ Báo cáo số 253/BC-BTNMT ngày 19 tháng 10 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về đánh giá tác động việc ban hành Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất, trong đó đã đánh giá đầy đủ tác động về kinh tế, xã hội, hệ thống pháp luật, giới, thù tục hành chính trong đó có phân tích mặt tích cực, tiêu cực giữa các giải pháp để lựa chọn giải pháp phù hợp.

+ Báo cáo số 236/BC-BTNMT ngày 27 tháng 9 năm 2024 về rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến dự thảo Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.

Chính phủ xin được tiếp tục rà soát nội dung của các báo cáo trên để đảm bảo phù hợp với nội dung chính sách trong dự thảo Nghị quyết.

2.3. Về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng (Điều 1)

Về ý kiến đề nghị Chính phủ tính toán lộ trình triển khai, chỉ thực hiện thí điểm tại một số địa phương cụ thể, sau đó tổng kết, đánh giá trước khi đề xuất triển khai đồng bộ tại tất cả các địa phương trên phạm vi toàn quốc.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Việc thực hiện thí điểm là để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc về tiếp cận đất đai cho nhà đầu tư do hiện nay với quy định tại khoản 27 Điều 79 và Điều 127 của Luật Đất đai thì các dự án khu đô thị với quy mô từ 20 ha trở lên mới triển khai được, đối với các dự án nhà ở thương mại có quy mô nhỏ hơn không triển khai được do vướng quy định về loại đất. Do đó, nếu chỉ thực hiện tại một số địa phương thì những địa phương còn lại mà có nhà đầu tư muốn triển khai dự án nhà ở thương mại (dưới quy mô khu đô thị) theo cơ chế thỏa thuận sẽ không thực hiện được. Vì vậy, Chính phủ đề nghị thực hiện trên phạm vi toàn quốc để bảo đảm công bằng giữa các địa phương, không làm phát sinh cơ chế “xin - cho”.

- Về ý kiến đề nghị bổ sung cơ chế thanh tra, kiểm tra, giám sát trong quá trình thực hiện thí điểm.

² Báo cáo số 3423/BC-UBPL ngày 31/10/2024 của Ủy ban Pháp luật.

³ Báo cáo số 2998/BC-UBKHCNMT15 ngày 31/10/2024 của Ủy ban Khoa học, Công nghệ và Môi trường.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Tại Điều 4 của dự thảo Nghị quyết quy định: “*Trình tự, thủ tục nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại được áp dụng như quy định của pháp luật về đất đai về chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư*”. Do đó, các nội dung cơ chế thanh tra, kiểm tra, giám sát trong quá trình thực hiện thí điểm sẽ được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các pháp luật có liên quan.

2.4. Về điều kiện thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất (Điều 2)

- Về ý kiến cho rằng Luật Đất đai đã quy định điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trong đó quy định rất chặt chẽ về điều kiện nhận và chuyển quyền sử dụng đất đối với các loại đất khác nhau như: tổ chức kinh tế chỉ được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất nông nghiệp⁴; cá nhân sử dụng đất nông nghiệp chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng đơn vị hành chính cấp tỉnh cho cá nhân khác⁵; cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa quá hạn mức quy định thì phải thành lập tổ chức kinh tế và có phương án sử dụng đất trồng lúa⁶... Quy định như dự thảo Nghị quyết sẽ tạo hành lang pháp lý song song với các quy định tại Luật Đất đai về đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại trong thời gian thí điểm Nghị quyết (quy định khác về cùng một vấn đề so với Luật Đất đai); có khả năng gây mâu thuẫn, chông chéo với các quy định liên quan đến lâm nghiệp, quốc phòng, an ninh, tín ngưỡng, tôn giáo.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Tại điểm b khoản 2 Điều 15 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020) quy định Quốc hội ban hành nghị quyết để: “*Thực hiện thí điểm một số chính sách mới thuộc thẩm quyền quyết định của Quốc hội nhưng chưa có luật điều chỉnh hoặc khác với quy định của luật hiện hành*”. Do đó, việc ban hành Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất có các quy định khác với quy định của pháp luật đất đai hiện hành vẫn đảm bảo tính thống nhất của hệ thống pháp luật và phù hợp với quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

⁴ Khoản 6 Điều 45 Luật Đất đai quy định: “*Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận. Phương án sử dụng đất nông nghiệp phải có các nội dung chính sau đây: a) Địa điểm, diện tích, mục đích sử dụng đất; b) Kế hoạch sản xuất, kinh doanh nông nghiệp; c) Vốn đầu tư; d) Thời hạn sử dụng đất; đ) Tiến độ sử dụng đất*”.

⁵ Điều 47 Luật Đất đai về điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định: Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng đơn vị hành chính cấp tỉnh cho cá nhân khác và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ.

⁶ Khoản 7 Điều 45 Luật Đất đai.

- Về ý kiến đề nghị bổ sung cơ chế xử lý đối với trường hợp có công trình, tài sản trên đất là tài sản công nằm trong khu đất triển khai dự án tương tự như quy định tại Điều 127 Luật Đất đai.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 1 Điều 4 của dự thảo Nghị quyết đã quy định: “*Trình tự, thủ tục nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại được áp dụng như quy định của pháp luật về đất đai về chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư.*” Do đó, nội dung về xử lý tài sản công nằm trong khu đất triển khai dự án sẽ thực hiện theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai.

- Về ý kiến đề nghị làm rõ văn bản chấp thuận này của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trước hay sau khi nhà đầu tư đã có thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Tại giai đoạn này nhà đầu tư chưa có địa điểm (quyền sử dụng đất) để lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư. Trong khu đất thực hiện dự án có nhiều loại đất có nguồn gốc pháp lý khác nhau. Nếu thực hiện theo thủ tục nhận chuyển quyền thông thường để thực hiện dự án có thể dẫn đến ách tắc cho nhà đầu tư trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, Nhà nước cũng không quản lý, kiểm soát được việc mua gom đất, đầu cơ đất đai của nhà đầu tư và các tổ chức, cá nhân liên quan. Do đó, việc quy định nhà đầu tư thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là phù hợp. Sau khi có quyền sử dụng đất thì nhà đầu tư thực hiện các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Về ý kiến đề nghị nghiên cứu bổ sung các điều kiện hoặc có quy định dẫn chiếu đến Điều 218 Luật Đất đai năm 2024 về sử dụng đất kết hợp đa mục đích vì các quy định tại khoản 2 Điều 2 dự thảo Nghị quyết chưa bảo đảm tính tương thích với các quy định tại Luật Đất đai năm 2024⁷.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Khi thực hiện dự án nhà ở thương mại thì loại đất nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp trước đó sẽ phải chuyển mục đích sử dụng đất sang chế độ sử dụng đất ở và các loại đất khác phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án. Do đó, việc quy định điều kiện liên quan đến sử dụng đất đa mục đích là không phù hợp.

2.5. Về tiêu chí lựa chọn dự án thực hiện thí điểm (Điều 3)

- Về ý kiến cho rằng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 3 về việc thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc

⁷ Báo cáo số 2998/BC-UBKHCNMT15 ngày 31/10/2024 của Ủy ban Khoa học, Công nghệ và Môi trường.

đang có quyền sử dụng đất được thực hiện tại khu vực đô thị, khu vực được quy hoạch phát triển đô thị và không vượt quá 30% diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch (so với hiện trạng sử dụng đất ở) là quy định hạn mức đất tối đa dự kiến thực hiện của tất cả các dự án thí điểm, chưa rõ về tiêu chí lựa chọn thí điểm.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 1 Điều 3 dự thảo Nghị quyết quy định:

“1. Việc thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất phải đáp ứng các tiêu chí sau:

a) Được thực hiện tại khu vực đô thị, khu vực được quy hoạch phát triển đô thị và không vượt quá 30% diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch (so với hiện trạng sử dụng đất ở) theo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 đã được phê duyệt;

b) Không thuộc các dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật Đất đai;

c) Đối với trường hợp tại điểm a khoản 1 Điều 1 Nghị quyết này, khu đất thực hiện dự án phải không thuộc danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua quy định tại khoản 5 Điều 72 của Luật Đất đai.”

Quy định tại khoản 1 Điều 3 của dự thảo Nghị quyết có 3 loại tiêu chí gồm: (1) Tiêu chí về khu vực thực hiện (tại khu vực đô thị, khu vực được quy hoạch phát triển đô thị) (2) Tiêu chí về diện tích đất tối đa được thực hiện (không vượt quá 30% diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch so với hiện trạng sử dụng đất ở); (3) Tiêu chí đảm bảo không trùng lặp với các dự án Nhà nước thu hồi đất (bao gồm: (i) các dự án theo quy định tại khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai và (ii) không thuộc danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua).

- Về ý kiến cho rằng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 3 về việc chỉ thực hiện thí điểm tại khu vực đô thị, khu vực được quy hoạch phát triển đô thị là chưa thỏa đáng vì nhiều khu công nghiệp hình thành ở vùng nông thôn tạo nhiều việc làm nhưng công nhân, cán bộ không có chỗ ở nên cần cho phép cả vùng nông thôn có nhiều khu công nghiệp thực hiện chính sách này.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Việc thí điểm cần thận trọng, không nóng vội, triển khai từng bước nên trước mắt dự thảo Nghị quyết chỉ quy định thí điểm tại khu vực đô thị, khu vực được quy hoạch phát triển đô thị. Đối với khu vực nông thôn, tại khoản 27 Điều 79 của Luật Đất đai đã có quy định về Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án khu dân cư nông thôn nên đã có cơ chế tiếp cận đất đai để thực hiện các dự án nhà ở thương mại đáp ứng nhu cầu về chỗ ở cho người dân nông thôn phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2.6. Về trình tự, thủ tục thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất (Điều 4)

- Về ý kiến đề nghị làm rõ quy định tại khoản 2 Điều 4 dự thảo Nghị quyết về trường hợp “*người đang sử dụng đất không đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 127 của Luật Đất đai*” vì điều kiện về đất được chuyển quyền sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai còn có các quy định liên quan đến đất có tranh chấp, đất bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để thi hành án...

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Tại khoản 2 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“2. Đất được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất; trường hợp trong khu vực đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nhưng không tách được thành dự án độc lập thì diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.”

Quy định nêu trên là để xử lý các trường hợp có diện tích đất nhà đầu tư không ký hợp đồng nhận chuyển quyền sử dụng đất được do diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thường là tài sản công không được phép chuyển quyền sử dụng đất hoặc không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trong thực tế thực hiện có nhiều trường hợp các thửa đất của người đang sử dụng đất có nguồn gốc hợp pháp (không phải là đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý) nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận, nay do Nhà nước đã điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất nên người có đất không được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận khi Nhà đầu tư vào thỏa thuận, nếu không có cơ chế xử lý đặc biệt thông qua việc Nhà nước thu hồi đất thì sẽ không thể chuyển dịch đất đai từ người dân sang doanh nghiệp. Do đó, cần có cơ chế xử lý đối với trường hợp này tương tự như trường hợp đất do Nhà nước quản lý.

Đối với trường hợp đất có tranh chấp, kê biên áp dụng biện pháp khác để thi hành án trong trường hợp này người sử dụng đất và nhà đầu tư chưa thể thỏa thuận được ngay do phải giải quyết quyền lợi của người thứ ba (cần có sự thống nhất ý chí với bên thứ ba). Trong trường hợp này nhà đầu tư cần tìm kiếm các giải pháp theo quy định của pháp luật dân sự trước khi tiến hành thỏa thuận và ký hợp đồng nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định, có thể thay người sử dụng đất giải quyết các vấn đề

về trách nhiệm tài sản trong các giao dịch với người thứ ba để hòa giải được tranh chấp, bãi bỏ các biện pháp kê biên và các biện pháp để đảm bảo thi hành án...

Như vậy, để có thể triển khai được dự án thì cần có quy định để giải quyết các vướng mắc phát sinh trên thực tiễn nhất là trong trường hợp người đang sử dụng đất nhưng chưa đủ điều kiện để chuyển quyền sử dụng đất.

- Về ý kiến đề nghị cân nhắc nội dung quy định tại đoạn 2 khoản 2 Điều 4 về “*Trường hợp khu đất thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua hình thức nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất có nguồn gốc từ đất quốc phòng, đất an ninh để thực hiện dự án nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch sử dụng đất để phát triển nhà ở đã được phê duyệt thì phải có văn bản chấp thuận của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an*” vì quy định này có thể làm tăng thêm thủ tục hành chính cho nhà đầu tư.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Nội dung về đất quốc phòng, đất an ninh đã được Ban cán sự đảng Chính phủ báo cáo Bộ Chính trị tại Tờ trình số 3399/TTr-BCSĐCP ngày 18 tháng 10 năm 2024 về xin ý kiến Bộ Chính trị về một số nội dung trình Quốc hội khóa XV và đã được Bộ Chính trị thống nhất chủ trương. Việc quy định như dự thảo là cần thiết, để bảo đảm thống nhất, đồng bộ với quy định tại khoản 1 Điều 84 Luật Đất đai⁸. Chính phủ sẽ tiếp tục rà soát để quy định chi tiết trong nghị định hướng dẫn đảm bảo chặt chẽ, phù hợp với tình hình thực tế.

2.7. Về bố cục của dự thảo Nghị quyết

Có ý kiến đề nghị rà soát, nghiên cứu ghép Điều 2 và Điều 3 thành một điều vì chưa có sự phân định rõ ràng về điều kiện và tiêu chí thực hiện dự án nhà ở thương mại giữa những quy định tại hai điều này.

Về vấn đề này, Chính phủ xin được báo cáo như sau:

Tại Điều 2 của dự thảo Nghị quyết quy định về điều kiện thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất, theo đó tổ chức kinh doanh bất động sản muốn thực hiện dự án thì phải đáp ứng các điều kiện như loại đất, quy hoạch, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương, có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tại Điều 3 của dự thảo Nghị quyết quy định về tiêu chí để cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định lựa chọn các dự án thí điểm. Việc quy định như dự thảo Nghị quyết đảm bảo rõ ràng trong tổ chức thực hiện. Do đó, Chính phủ xin được giữ như dự thảo Nghị quyết.

⁸ “1. Trường hợp thu hồi đất quốc phòng, an ninh đã có trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh là đất để chuyển giao cho địa phương thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại Điều 79 của Luật này thì phải có sự thống nhất của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an đối với đất an ninh. Trường hợp không thống nhất ý kiến, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định.”

Trên đây là Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến Kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và báo cáo thẩm tra của Ủy ban kinh tế của Quốc hội, Chính phủ báo cáo Quốc hội xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Hội đồng Dân tộc của Quốc hội;
- Ủy ban Kinh tế của Quốc hội;
- Ủy ban Pháp luật của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc CP;
- Lưu: VT, NN (2) ₃₅

**TM. CHÍNH PHỦ
TUQ. THỦ TƯỚNG
BỘ TRƯỞNG
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**



Đỗ Đức Duy