

CHÍNH PHỦ

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

Số: 631/TTr-CP

Hà Nội, ngày 10 tháng 10 năm 2024

TỜ TRÌNH

**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 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, trên cơ sở chủ trương của Đảng, kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, kế thừa kết quả tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 và các nội dung đã đề xuất sửa đổi, bổ sung trong quá trình xây dựng Luật Đất đai năm 2024, Chính phủ kính trình Quốc hội dự thảo Nghị quyết 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 như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH

1. Cơ sở chính trị

(1) Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng đã xác định các khâu đột phá chiến lược trong đó yêu cầu: “Tập trung ưu tiên hoàn thiện đồng bộ, có chất lượng và tổ chức thực hiện tốt hệ thống luật pháp, cơ chế, chính sách, tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, lành mạnh, công bằng cho mọi thành phần kinh tế, thúc đẩy đổi mới sáng tạo; huy động, quản lý và sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực cho phát triển, nhất là đất đai, tài chính”, “Vận hành đồng bộ thị trường quyền sử dụng đất, thị trường lao động, thị trường bất động sản, khoa học và công nghệ, tài chính... theo chuẩn mực của nền kinh tế thị trường đầy đủ, hiện đại, hội nhập quốc tế”, “Phát triển thị trường, đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất, tăng cường đăng ký quyền sử dụng đất và áp dụng định giá đất theo thị trường bảo đảm công khai, minh bạch”.

(2) Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII (Hội nghị lần thứ năm) 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 đã đưa ra quan điểm: “Thể chế, chính sách về đất đai phải được hoàn thiện đồng bộ và phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa”, mục tiêu: “Thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất, trở thành kênh phân bổ đất đai hợp lý, công bằng, hiệu quả” và đặt ra nhiệm vụ “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”, “Đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất”; “Có chính sách khuyến khích phát triển thị trường quyền sử dụng đất...”.

(3) Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII (Hội nghị lần thứ sáu) về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới đã chủ trương “*Bảo đảm tổng thể, đồng bộ, liên thông giữa đổi mới lập pháp, cải cách hành chính, cải cách tư pháp; kết hợp hài hòa giữa kế thừa, ổn định với đổi mới, phát triển; tiến hành khẩn trương, nghiêm minh, nhất quán, có trọng tâm, trọng điểm và lộ trình, bước đi vững chắc. Những vấn đề thực tiễn đòi hỏi, đã rõ, được thực tiễn chứng minh là đúng, có sự thống nhất cao thì kiên quyết thực hiện; những vấn đề chưa rõ, còn nhiều ý kiến khác nhau thì tiếp tục nghiên cứu, tổng kết thực tiễn, thực hiện thí điểm khi cơ quan có thẩm quyền cho phép; những chủ trương đã thực hiện, nhưng không phù hợp thì nghiên cứu điều chỉnh, sửa đổi kịp thời*”.

(4) Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 đã nêu: “*Đô thị hoá là tất yếu khách quan, là một động lực quan trọng cho phát triển kinh tế - xã hội nhanh và bền vững trong thời gian tới*”; “*có chính sách ưu đãi, khuyến khích đủ mạnh để thu hút nguồn lực xã hội đầu tư xây dựng nhà ở, nhà cho thuê đối với người thu nhập thấp, thu nhập trung bình, cải tạo, chỉnh trang đô thị, xoá bỏ nhà tạm, khu ổ phi chính thức, lụp xụp tại các đô thị*.”; “*kiểm soát chặt chẽ quy trình chuyển đổi đất nông thôn thành đất đô thị theo quy hoạch và chương trình phát triển đô thị*”.

2. Cơ sở pháp lý

(1) Hiến pháp năm 2013 đã có các quy định: “*Nhà nước xây dựng và hoàn thiện thể chế kinh tế, điều tiết nền kinh tế trên cơ sở tôn trọng các quy luật thị trường; thực hiện phân công, phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước; thúc đẩy liên kết kinh tế vùng, bảo đảm tính thống nhất của nền kinh tế quốc dân*.” (Điều 52); “*Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ*” (khoản 2 Điều 54); “*Nhà nước có chính sách phát triển nhà ở, tạo điều kiện để mọi người có chỗ ở*” (khoản 3 Điều 59).

(2) Thông báo kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 3270/TB-TTKQH ngày 11 tháng 01 năm 2024 về tiếp thu, giải trình, chỉnh lý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã giao nhiệm vụ: “*Trong trường hợp cần thiết, Chính phủ nghiên cứu, xây dựng đề án thí điểm trình cấp có thẩm quyền cho phép thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thoả thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất ngoài quy định của Luật*”.

3. Cơ sở thực tiễn

Theo quy định của Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013, Luật Nhà ở năm 2005 cho phép nhà đầu tư 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 như các dự án phát triển kinh tế - xã hội khác mà không quy định điều kiện riêng về loại đất.

Tuy nhiên kể từ ngày 01/7/2015 (ngày Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực thi hành), theo quy định tại Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật Đầu tư năm 2020 và Luật số 03/2022/QH15 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 nhà ở, Luật đấu thầu, Luật điện lực, Luật doanh nghiệp, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật thi hành án dân sự) thì điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại là đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác; nhận chuyển quyền sử dụng đất ở. Luật Nhà ở năm 2023 không quy định điều kiện về loại đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại mà dẫn chiếu sang quy định tại Luật Đất đai. Theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai năm 2024 việc thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất ở hoặc đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác không phải là đất ở. Mặt khác, theo quy định tại Điều 79 Luật Đất đai năm 2024, Nhà nước chỉ thu hồi đất đối với các dự án khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn.

Với những quy định của pháp luật nêu trên, việc triển khai dự án đầu tư, kinh doanh nhà ở thương mại (trừ các dự án khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024 thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất) hiện nay gặp nhiều khó khăn vì thiếu cơ sở pháp lý, điều kiện cho trường hợp nhận quyền sử dụng đất không phải là đất ở hoặc đang có quyền sử dụng đất không phải là đất ở để thực hiện dự án nhà ở thương mại nên đối với các trường hợp này không được chấp thuận chủ trương đầu tư để thực hiện dự án.

Tại Báo cáo số 598/BC-CP ngày 23/10/2023 góp ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) do Ủy ban Kinh tế trình Quốc hội, Chính phủ đã đề nghị bỏ các quy định về điều kiện riêng cho dự án nhà ở thương mại để việc thực hiện dự án nhà ở thương mại giống như các dự án khác, trong đó nêu rõ lý do trong quá trình lấy ý kiến Nhân dân và thảo luận để hoàn thiện, trình Quốc hội thông qua Luật Đất đai năm 2024, có ý kiến cho rằng quy định như trong hệ thống pháp luật hiện hành là bó hẹp các trường hợp thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhất là để phát triển đô thị tại các khu vực mới, khu vực chưa có đất ở. Trên thực tế, phần lớn các dự án bất động sản phát triển mới, đặc biệt là các dự án quy mô lớn, đều được triển khai trên quỹ đất ban đầu không phải là đất ở, nhiều trường hợp chỉ có đất nông nghiệp trong khi chủ trương hiện nay của Việt Nam đang đẩy mạnh



đô thị hóa, chỉnh trang sắp xếp lại các khu đô thị, khu dân cư nông thôn. Thời gian qua, nguồn cung của các dự án bất động sản chưa đáp ứng được nhu cầu của thị trường dẫn đến giá bất động sản tăng cao, trong đó có nguyên nhân do việc tiếp cận đất đai để thực hiện dự án nhà ở thương mại còn khó khăn. Vì vậy, cần mở rộng điều kiện được nhận chuyển nhượng các loại đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại nhằm thúc đẩy tiến trình đô thị hóa đất nước, giải quyết nhu cầu đất ở, nhà ở cho nhân dân và thuận lợi cho nhà đầu tư, hạn chế phát sinh thủ tục hành chính, giảm bớt chi phí tuân thủ, tạo thêm nguồn cung cho thị trường bất động sản, hạn chế việc Nhà nước thu hồi đất dễ dẫn đến khiếu kiện của người dân. Việc mở rộng điều kiện này cũng phù hợp với tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW “*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*”. Tuy nhiên, đề xuất này chưa được Quốc hội xem xét, thông qua tại kỳ họp thứ 7, Quốc hội khóa XV.

Trong quá trình triển khai Luật Đất đai năm 2024, nhiều ý kiến tiếp tục đề nghị xem xét mở rộng các trường hợp được 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, nhất là đối với các trường hợp dự án không thuộc đối tượng Nhà nước thu hồi đất (quy định tại khoản 27 Điều 79 Luật Đất đai năm 2024) để đảm bảo công bằng trong tiếp cận đất đai giữa các nhà đầu tư, ổn định nguồn cung về nhà ở thương mại, góp phần phát triển thị trường bất động sản minh bạch, lành mạnh.

Từ cơ sở chính trị, cơ sở pháp lý và cơ sở thực tiễn nêu trên cho thấy việc xây dựng và ban hành Nghị quyết của Quốc hội để “*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*” là cần thiết, phù hợp với chủ trương của Đảng, Nhà nước và yêu cầu của thực tiễn.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích

- 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 dễ 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.

2. Quan điểm

- Kịp thời thể chế hóa các quan điểm, chủ trương của Đảng liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai, đô thị, nhà ở, thị trường bất động sản tại Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của 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, Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam trong giai đoạn mới, Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

- Tuân thủ Hiến pháp và đảm bảo tính kế thừa trong việc ban hành, thực hiện chính sách, đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật, xử lý dứt điểm vướng mắc còn tồn tại trong quá trình thực hiện.

- Nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước đối với việc sử dụng đất của tổ chức, cá nhân; đồng thời, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương trong việc quản lý, sử dụng đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản; bảo đảm việc kinh doanh bất động sản, thực hiện chính sách nhà ở toàn diện, công khai, minh bạch, chặt chẽ, sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

Triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024 và Thông báo kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 3270/TB-TTKQH ngày 11/01/2024, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05/3/2024 ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024, trong đó: “*Giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Bộ: Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư và các bộ, ngành có liên quan xây dựng Đề án để Chính phủ trình 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 đối với đất khác theo Thông báo số 3270/TB-TTKQH ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Tổng Thư ký Quốc hội và chỉ đạo tại Công văn số 294/VPCP-PL ngày 14 tháng 01 năm 2024 của Văn phòng Chính phủ*”. Thủ tướng Chính phủ, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà đã chủ trì nhiều cuộc họp để chỉ đạo quyết liệt, thường xuyên việc hoàn thiện hồ sơ, tài liệu trình Quốc hội về 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 đối với đất khác không phải là đất ở phục vụ kỳ họp thứ 7 Quốc hội khóa XV (Thông báo kết luận số 32/TB-VPCP ngày 30/01/2024; Công văn số 294/VPCP-PL ngày 14/01/2024 và Công văn số 133/TTg-QHĐP ngày 16/02/2024 của Văn phòng Chính phủ).

Thực hiện nhiệm vụ được giao, cơ quan chủ trì soạn thảo là Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Quyết định số 630/QĐ-BTNMT ngày 14/3/2024 thành lập Ban soạn thảo, Tổ biên tập 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 mà đất đó không phải là đất ở; có Công văn số 1283/BTNMT-QHPTTND gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương đề nghị báo cáo về thực trạng 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 đất khác trên địa bàn; hồ sơ đề nghị xây dựng Nghị quyết thí điểm gửi Bộ Tư pháp thẩm định theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Ngày 01 tháng 4 năm 2024, Bộ Tư pháp đã có Báo cáo thẩm định số 66/BC-BTP về việc đề nghị xây dựng Nghị quyết thí điểm. Ngày 09/5/2024, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà thay mặt Thủ tướng Chính phủ đã chủ trì cuộc họp với Ủy ban Kinh tế và Ủy ban Pháp luật của Quốc hội, các bộ ngành, địa phương về việc triển khai xây dựng các Nghị quyết thí điểm, trong đó có Nghị quyết thí điểm việc 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 đất khác.

Ngày 27 tháng 5 năm 2024, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 80/NQ-CP về đề nghị xây dựng 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 mà đất đó không phải là đất ở, Bộ trưởng Bộ Tư pháp đã thừa ủy quyền Thủ tướng Chính phủ, thay mặt Chính phủ ký Tờ trình số 291/TTr-CP ngày 28 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét, báo cáo Quốc hội cho phép bổ sung Nghị quyết của Quốc hội vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2024, trình Quốc hội quyết định việc xây dựng, ban hành Nghị quyết tại kỳ họp thứ 7, Quốc hội khóa XV (tháng 5 năm 2024) theo quy trình xem xét, thông qua tại một kỳ họp.

Ngày 05 tháng 6 năm 2024, Tổng Thư ký Quốc hội đã có Thông báo số 3784/TB-TTKQH ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Tờ trình số 289/TTr-CP và Tờ trình số 291/TTr-CP của Chính phủ đề nghị bổ sung Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2024, theo đó đã đề nghị Chính phủ: *“báo cáo, xin ý kiến cấp có thẩm quyền; trên cơ sở đó hoàn thiện tờ trình, hồ sơ, gửi các cơ quan của Quốc hội để tổ chức thẩm tra, báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội (sau kỳ họp thứ 7) xem xét, quyết định bổ sung vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh để trình Quốc hội tại kỳ họp thứ 8 nếu đáp ứng đủ điều kiện.”*

Ngày 17 tháng 6 năm 2024, Hồ sơ dự thảo Nghị quyết được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử Chính phủ để lấy ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan theo pháp luật về ban hành văn bản quy phạm pháp luật (theo Công văn số

3846/BTNMT-QHPTTND của Bộ Tài nguyên và Môi trường) và Công thông tin điện tử Bộ Tài nguyên và Môi trường (Công văn số 1227/QHPTTND-VP ngày 14/6/2024 của Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất). Đồng thời, được gửi lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (theo Công văn số 2984/BTNMT-QHPTTND ngày 10/5/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã trình Chính phủ hồ sơ dự thảo Nghị quyết tại Tờ trình số 86/TTr-BTNMT; đồng thời có Công văn số 6257/BTNMT-QHPTTND ngày 16/9/2024 gửi Bộ Tư pháp thẩm định hồ sơ ban hành Nghị quyết. Ngày 21/9/2024, Bộ Tư pháp đã có Báo cáo thẩm định số 230/BCTĐ-BTP đối với dự thảo Nghị quyết. Ngày 25 tháng 9 năm 2024, Ban soạn thảo, Tổ biên tập đã họp góp ý kiến hoàn thiện hồ sơ trình ban hành Nghị quyết.

Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp, ý kiến của Ban soạn thảo, Tổ biên tập, ngày 27 tháng 9 năm 2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Tờ trình Chính phủ số 89/TTr-BTNMT 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. Ngày 01 tháng 10 năm 2024, Văn phòng Chính phủ đã có Phiếu ghi ý kiến Thành viên Chính phủ số 523/PLYK/2024 gửi lấy ý kiến thành viên Chính phủ đối với hồ sơ trình Dự thảo Nghị quyết 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.

Trên cơ sở ý kiến của các thành viên Chính phủ, Chính phủ đã chỉ đạo Bộ Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện dự thảo Nghị quyết và các tài liệu kèm theo hồ sơ trình ban hành Nghị quyết để Chính phủ xem xét, trình Quốc hội.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Bố cục của dự thảo Nghị quyết

Về bố cục của dự thảo Nghị quyết 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 gồm 06 điều được sắp xếp, bố cục cụ thể như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Điều 2. 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 3. Tiêu chí lựa chọn dự án thực hiện thí điểm

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

Điều 5. Tổ chức thực hiện

Điều 6. Điều khoản thi hành

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết

a) Về tên gọi của Nghị quyết

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 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, 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).

b) Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng (Điều 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 trên phạm vi toàn quốc đối với các trường hợp sau đây:

- Tổ chức kinh doanh bất động sản nhận quyền sử dụng đất;
- Tổ chức kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất;
- Tổ chức kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất và nhận quyền sử dụng đất;
- 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.

Nghị quyết này áp dụng đối với cơ quan nhà nước; tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất được thực hiện thông qua việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Tổ chức kinh doanh bất động sản thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết này được 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.

Các quy định này làm rõ nguyên tắc, phạm vi, đối tượng áp dụng các chính sách tại Nghị quyết này và quyền, nghĩa vụ của các chủ thể liên quan đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với pháp luật về đất đai; đảm bảo sự công bằng, minh bạch, hiệu quả trong tổ chức thực hiện và ngăn ngừa các tranh chấp pháp lý có thể nảy sinh trong quá trình triển khai thực hiện Nghị quyết.

c) 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)

Điều này 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 cụ thể như sau:

- Về loại đất, tổ chức kinh doanh bất động sản được 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 chuyển mục đích sử dụng đối với một hoặc các loại đất sau:

+ Đất nông nghiệp;

+ Đất phi nông nghiệp không phải đất ở;

+ Đất ở và đất khác trong cùng thửa đất đối với trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

- Về các điều kiện khác, việc thực hiện dự án nhà ở thương mại theo Nghị quyết này phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

+ Phạm vi khu đất thực hiện dự án phù hợp quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc nằm trong quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

+ Dự án phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được quyết định, phê duyệt.

+ 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 thực hiện nhận chuyển quyền sử dụng đất.

+ Tổ chức kinh doanh bất động sản thực hiện dự án nhà ở thương mại phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan.

Các quy định này xác định rõ phạm vi các loại đất mà tổ chức kinh doanh bất động sản được thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, khắc phục được hạn chế trong pháp luật hiện nay chỉ cho phép các trường hợp nhận quyền sử dụng đất ở hoặc đang có quyền sử dụng đất ở và đất khác thì mới được thực hiện dự án nhà ở thương mại như đã quy định tại Điều 127 Luật Đất đai nhằm giải phóng nguồn lực đất đai cho việc phát triển nhà ở thương mại, đáp ứng kịp thời nhu cầu về đất ở, nhà ở cho người dân. Đồng thời, làm rõ điều kiện để 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 đảm bảo

nguyên tắc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch (đã được quy định trong Luật Đất đai) và phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; quy định này nhằm đảm bảo sự quản lý, điều tiết của Nhà nước đối với nhà ở và thị trường bất động sản, tránh tình trạng đầu cơ, thu gom đất đai, sau đó tác động với cấp có thẩm quyền lập, điều chỉnh quy hoạch để thực hiện dự án nhà ở thương mại.

d) Tiêu chí lựa chọn dự án thực hiện thí điểm (Điều 3)

Điều này quy định 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:

- 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;

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

- Đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất, 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.

Căn cứ các quy định này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm đồng thời với việc thông qua danh mục, công trình, dự án thu hồi đất theo quy định tại khoản 5 Điều 72 của Luật Đất đai.

Đối với diện tích đất quốc phòng, đất an ninh đã được quy hoạch đưa ra khỏi đất quốc phòng, đất an ninh, phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở thì ưu tiên giao Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thực hiện dự án nhà ở thương mại để bán cho cán bộ, chiến sĩ thuộc lực lượng vũ trang và không phải thực hiện sắp xếp, xử lý tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Việc quy định tỷ lệ diện tích được thực hiện thí điểm và loại trừ trường hợp các dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai và 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 xuất phát từ các lý do sau:

- Nghị quyết số 18-NQ/TW chủ trương thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, đồng thời Nghị quyết cũng chủ trương 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 nhà ở thương mại. Do đó, quy định trên nhằm đảm bảo hài hòa, bình đẳng giữa các hình thức tiếp cận đất đai để thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.

- Quy định này cũng giải quyết được vướng mắc phát sinh trên thực tế đối với trường hợp nhà đầu tư có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất (nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất) cả trước và sau ngày 01 tháng 8 năm 2024, thể chế được Nghị quyết số 18-NQ/TW 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 nhà ở thương mại, bao gồm cả các dự án dưới mức quy mô khu đô thị.

- Đây cũng chính là phương án đã được Chính phủ thảo luận, thống nhất trình Quốc hội tại Báo cáo số 598/BC-CP ngày 23/10/2023 ngay trong quá trình góp ý đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) do Ủy ban Kinh tế trình Quốc hội.

Việc bổ sung quy định ưu tiên phát triển dự án nhà ở thương mại để bán cho cán bộ, chiến sĩ thuộc lực lượng vũ trang đối với phần diện tích đã được quy hoạch đưa ra khỏi đất quốc phòng, an ninh tạo điều kiện phát triển các dự án nhà ở thương mại đáp ứng nhu cầu thiết yếu của cán bộ, chiến sĩ lực lượng vũ trang, góp phần ổn định cuộc sống, tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc đang gặp phải đối với phần diện tích đất quốc phòng, đất an ninh đã được phê duyệt chuyển giao cho địa phương phát triển kinh tế - xã hội trong quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh.

đ) 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)

Điều này quy định cụ thể về 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; trình tự, thủ tục thực hiện dự án nhà ở thương mại phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan. Đồng thời, xử lý đối với một số trường hợp có thể xuất hiện khi thực hiện dự án thí điểm, cụ thể như:

- Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua hình thức nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý hoặc 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. Đối với 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 thì phải có văn bản chấp thuận của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

- Trường hợp người sử dụng đất chưa được cấp các loại giấy chứng nhận quy định tại khoản 3 Điều 256 của Luật Đất đai nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật Đất đai.

Quy định này nhằm giải quyết các vướng mắc đối với trường hợp trong khu vực thực hiện dự án có quỹ đất do nhà nước quản lý, trường hợp đất chưa có giấy chứng nhận nhưng đã đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận để cắt giảm thủ tục hành chính, chi phí tuân thủ, rút ngắn thời gian triển khai dự án nhằm giải phóng nguồn lực đất đai cho việc phát triển nhà ở thương mại, đáp ứng kịp thời nhu cầu về đất ở, nhà ở cho người dân.

e) Tổ chức thực hiện (Điều 5) và Điều khoản thi hành (Điều 6)

- Nghị quyết này được thực hiện trong thời gian 05 năm và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

- Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội đồng Dân tộc, các Ủy ban của Quốc hội, Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Đại biểu Quốc hội trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

- Chính phủ có trách nhiệm chỉ đạo các bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao theo dõi, thanh tra, kiểm tra việc thực hiện Nghị quyết này; sơ kết 3 năm thực hiện Nghị quyết trong năm 2028 và tổng kết 5 năm thực hiện Nghị quyết trong năm 2030 để báo cáo Quốc hội xem xét, quyết định.

- Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm tổ chức thực hiện Nghị quyết tại địa phương. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm và báo cáo Chính phủ kết quả thực hiện hàng năm trước ngày 31 tháng 12 trong thời gian thực hiện thí điểm; báo cáo kết quả sơ kết 03 năm tại địa phương trước ngày 31 tháng 01 năm 2028; báo cáo kết quả tổng kết 05 năm tại địa phương trước ngày 31 tháng 01 năm 2030.

- 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. Người nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong dự án thí điểm thì có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

V. VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN

Trong quá trình xây dựng, ban hành Luật Đất đai năm 2024, chính sách này đã được Chính phủ báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại Báo cáo số 598/BC-CP ngày 23/10/2023 và đã được Đảng Đoàn Quốc hội báo cáo xin ý kiến cấp có thẩm quyền tại Báo cáo số 2157-BC/ĐĐQH ngày 12/01/2024. Do đó, Chính phủ kính đề nghị Quốc hội giao Ủy ban Thường vụ Quốc hội báo cáo Đảng Đoàn Quốc hội tiếp tục xem xét, báo cáo và xin ý kiến cấp có thẩm quyền theo quy định.

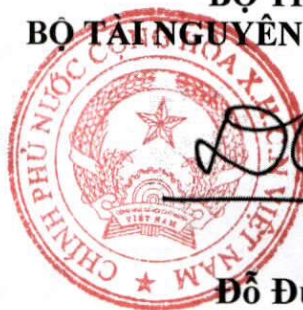
Trên đây là Tờ trình về Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất, Chính phủ kính trình Quốc hội xem xét, quyết định.

Hồ sơ dự thảo Nghị quyết kèm theo Tờ trình gửi Quốc hội gồm: (1) Dự thảo Nghị quyết của Quốc hội; (2) Bảng tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý và bản sao ý kiến góp ý; (3) Báo cáo về rà soát các văn bản quy phạm pháp luật; (4) Báo cáo đánh giá tác động thủ tục hành chính; (5) Báo cáo lồng ghép giới; (6) Các tài liệu liên quan (Báo cáo tổng kết, đánh giá tình hình 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 và Báo cáo đánh giá tác động của chính sách trong đề nghị xây dựng Nghị quyết)/.

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 (100).

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



Đỗ Đức Duy

Đỗ Đức Duy