|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**Số:  /TTr-BTNMT | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày 15 tháng 5 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 mà đất đó không phải là đất ở**

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, trên cơ sở chủ trương của Đảng, kết luận của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội, chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ, 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, Bộ Tài nguyên và Môi trường kính trình Chính phủ 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 mà đất đó không phải là đất ở 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 khoá 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 hoá quyền sử dụng đất”; “Có chính sách khuyến khích phát triển thị trường quyền sử dụng đất, nhất là thị trường cho thuê đất nông nghiệp”.*

(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 ở 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”.*

(5) Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11 tháng 3 năm 2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững đã nêu: *“…Tất cả các chủ thể có liên quan phải đề cao trách nhiệm; chung tay tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, công khai, minh bạch và bền vững”, “Tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật, cơ chế, chính sách để các quyền về đất đai và bất động sản được vận động theo cơ chế thị trường, trở thành một nguồn vốn trong sản xuất kinh doanh”*.

**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-TТKQН 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**

Sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đã được quy từ Luật Đất đai năm 1993 và tiếp tục duy trì trong Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013; pháp luật đất đai không có quy định riêng đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại; đồng thời, cho đến trước thời điểm ngày 01/7/2015 (ngày Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực thi hành) thì pháp luật về nhà ở cũng không quy định cụ thể điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại. Cụ thể, tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2014) quy định: *“Việc sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”*. Bên cạnh đó, chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại khi thực hiện theo phương thức sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện về chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 52, khoản 1 Điều 57 và Điều 193 của Luật Đất đai năm 2013.

Tuy nhiên, 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) đã quy định 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.

Với những quy định của pháp luật về nhà ở nêu trên dẫn đến nhiều dự án đầu tư, kinh doanh nhà ở đang thực hiện theo Luật Đất đai gặp vướng mắc và không thể tiếp tục thực hiện. Theo báo cáo của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về tình hình, kết quả 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 thấy có 579 dự án nhà ở thương mại thực hiện theo cơ chế thỏa thuận hoặc đang có quyền sử dụng đất, trong đó có khoảng 493 dự án đang gặp vướng mắc liên quan đến quy định tại Điều 23 của Luật Nhà ở*.*

Mặt khác, theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 việc thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất chỉ được áp dụng đối với đất ở hoặc đất ở và đất khác không phải là đất ở.

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. 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 cho nhân dân và thuận lợi cho nhà đầu tư, hạn chế phát sinh thủ tục hành chính, giảm bớt chi phí tuân thủ, hạn chế khiếu kiện của người dân khi bị thu hồi đất. 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”*; đồng thời, cũng có ý kiến đề nghị giữ như quy định của pháp luật nhà ở để Nhà nước quản lý chặt chẽ đối với các dự án đầu tư, kinh doanh nhà ở thương mại, phần chênh lệch địa tô, giá trị gia tăng do chuyển sang đất ở phải thu về cho Nhà nước.

Quá trình thảo luận cho ý kiến đối với dự án Luật Đất đai (sửa đổi), Quốc hội thống nhất quy định về điều kiện loại đất được thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua hình thức nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo hướng quy định có giới hạn về loại đất[[1]](#footnote-2) như quy định tại Luật số 03/2022/QH15; đồng thời, giao Chính phủ đề xuất 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 quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất ngoài quy định của Luật trong trường hợp cần thiết.

Từ cơ sở chính trị, cơ sở pháp lý và cơ sở thực tiễn nêu trên, 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 mà đất đó không phải là đất ở”* là rất cần thiết nhằm tổ chức thực hiện các chủ trương của Đảng về phát triển thị trường quyền sử dụng đất, đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn, phá “băng”, phục hồi và thúc đấy thị trường bất động sản phát triển trở lại.

**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 mà đất đó không phải là đất ở 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 xây dựng 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 khiếu kiện của người dân khi bị thu hồi đất.

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

**2. Quan điểm**

- Thực hiện đúng, kịp thời chủ trương của Đảng tại Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII: *“Tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, lành mạnh, công bằng cho mọi thành phần kinh tế..; 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”, “đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất”.*

- Tuân thủ Hiến pháp năm 2013: *“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).

*-* Bảo đảm công khai, minh bạch trong sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, nâng cao trách nhiệm của các chủ thể trong mối quan hệ dân sự liên quan đến đất đai.

- Đảm bảo tính kế thừa quy định của Luật Đất đai năm 2013 (Điều 73) về cơ chế thực hiện dự án, trong đó có dự án nhà ở thương mại thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất; xử lý dứt điểm vướng mắc còn tồn tại do xung đột giữa pháp luật về đất đai và pháp luật về nhà ở.

**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-TТKQН ngày 11/01/ 2024, ngày 05/3/2024 Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 222/QĐ-TTg 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 cũng quan tâm 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 phục vụ kỳ họp thứ 7 Quốc hội khóa XV tại Thông báo 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, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Quyết định số 630/QĐ-BTNMT ngày 14/03/2024 thành lập Ban soạn thảo, Tổ biên tập của 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.

Ngày 01/3/2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 1283/BTNMT-QHPTTNĐ gửi Uỷ 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.

Ngày 11/3/2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã hoàn thành hồ sơ đề nghị xây dựng Nghị quyết thí điểm gửi Bộ Tư pháp thẩm định tại Công văn số 1494/BTNMT-QHPTTNĐ. Ngày 01/4/2024, Bộ Tư pháp đã có Báo cáo thẩm định số 66/BC-BTP về việc đề nghị xây dựng Nghị quyết thí điểm. Trên cơ sở ý kiến thẩm định, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã hoàn thiện hồ sơ đề nghị xây dựng Nghị quyết trình Chính phủ tại Tờ trình số 43/TTr-BTNMT ngày 22/4/2024 để báo cáo Ủy ban thường vụ Quốc hội xem xét điều chỉnh chương trình xây dựng luật, pháp lệnh theo quy định tại Điều 51 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Ngày 09/5/2024, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà 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.

Thực hiện chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà[[2]](#footnote-3), ngày 10/5/2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 2984/BTNMT-QHPTTNĐ gửi các tỉnh, thành phố đề xuất khu đất, dự án được lựa chọn thực hiện thí điểm. Đồng thời, có Công văn số 3042/BTNMT-QHPTTNĐ ngày 14/5/2024 báo cáo Phó Thủ tướng Chính phủ về hoàn thiện hồ sơ 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.

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

**1. Bố cục**

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 mà đất đó không phải là đất ở gồm 5 điều được sắp xếp, bố cục cụ thể như sau:

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

Điều 2. Loại đất 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.

Điều 3. 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.

Điều 4. Tiêu chí lựa chọn dự án thực hiện thí điểm.

Điều 5. Tổ chức thực hiện.

Điều 6. Điều khoản thi hành.

**2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết**

***2.1. 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 mà đất đó không phải là đất ở trên phạm vi toàn quốc.

***2.2. Loại đất 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 (Điều 2)***

*2.2.1. Đối với trường hợp thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất (các khoản 1, 3 và 4)*

Khoản này cho phép doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thỏa thuận nhận quyền sử dụng các loại đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai năm 2024 mà đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai để thực hiện dự án nhà ở thương mại nhằm thể chế hoá chủ trương của Đảng về đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất, trong đó có quyền sử dụng đất nông nghiệp[[3]](#footnote-4); giảm thiểu sự can thiệp của cơ quan hành chính vào quá trình thực hiện dự án nhà ở thương mại, nâng cao quyền chủ động của người sử dụng đất, hạn chế phát sinh thủ tục hành chính, giảm bớt chi phí tuân thủ, hạn chế khiếu kiện của người dân khi bị thu hồi đất. Cụ thể như sau:

*- Đối tượng áp dụng:* doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

*- Loại đất được thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất:* các loại đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai năm 2024 mà đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

- *Hình thức thỏa thuận:* Gồm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý mà không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Nhà nước thu hồi đất thực hiện giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

- Trường hợp người sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Nghị quyết mà không cần thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trước khi chuyển quyền.

*2.2.2. Đối với trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất (khoản 2)*

Khoản này cho phép doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất được thực hiện dự án nhà ở thương mại đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở, cụ thể như sau:

*- Đối tượng áp dụng:* doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

*- Loại đất được thực hiện:* Đất do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng thuộc một hoặc bao gồm các loại đất sau:

+ Đất nông nghiệp;

+ Đất phi nông nghiệp không phải đất ở;

Trường hợp dự án nhà ở thương mại cần mở rộng diện tích so với diện tích đất doanh nghiệp đang sử dụng thì doanh nghiệp thực hiện thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất quy định tại khoản 1 để có đất thực hiện dự án.

***2.3. 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 (Điều 3)***

Điều này quy định 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, bao gồm:

- Dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc 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;

- Dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài điều kiện về dự án và loại đất nêu trên, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án 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.

***2.4.*** ***Tiêu chí lựa chọn dự án thực hiện thí điểm (Điều 4)***

- Quy định về tiêu chí lựa chọn dự án thực hiện thí điểm được thiết kế thành 02 phương án như sau:

*+ Phương án 01:*

Việc thực hiện thí điểm dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất không vượt quá 30% số lượng dự án và 20% tổng diện tích nhu cầu phát triển dự án nhà ở được phê duyệt của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đến năm 2030. Việc quy định tỷ lệ về số lượng dự án, diện tích được thực hiện thí điểm là nhằm đảm bảo hài hòa và không làm ảnh hưởng đến các hình thức sử dụng đất khác để thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 (đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất).

Bên cạnh đó, quy định ưu tiên thực hiện thí điểm đối với khu vực đô thị, khu vực quy hoạch phát triển đô thị đã được phê duyệt, đồng thời ưu tiên đối với các doanh nghiệp đang sử dụng đất thuộc trường hợp cơ sở phải di dời do gây ô nhiễm môi trường hoặc phải di dời do không phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị thuộc đối tượng Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

*+ Phương án 02*

Quy định hạn chế các dự án được 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 các trường hợp sau:

(1) Trường hợp nhà đầu tư đã có văn bản của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận việc thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thoả thuận nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành;

(2) Trường hợp nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

(3) Trường hợp nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất phi nông nghiệp thuộc trường hợp cơ sở phải di dời do gây ô nhiễm môi trường, cơ sở phải di dời theo quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Căn cứ quy định của Nghị quyết, giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể về việc thực hiện dự án thí điểm phù hợp với tình hình thực tế của địa phương. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua danh mục dự án thí điểm và công khai danh mục này trước khi thực hiện thí điểm.

***2.5. Tổ chức thực hiện (Điều 5) và Điều khoản thi hành (Điều 6)***

- Thời gian thực hiện: 05 năm từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2029.

- Chính phủ có trách nhiệm trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm tổ chức thực hiện Nghị quyết này; kiểm tra đánh giá tình hình thực hiện Nghị quyết, tổng kết việc thực hiện Nghị quyết và báo cáo Quốc hội. Chỉ đạo các cơ quan liên quan phối hợp với các địa phương trong quá trình thực hiện Nghị quyết.

- Các Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng và các bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng nhiệm vụ được giao hướng dẫn các địa phương và doanh nghiệp liên quan đến việc triển khai thực hiện Nghị quyết, tổ chức thực hiện thanh tra, kiểm tra theo quy 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 và báo cáo Chính phủ kết quả thực hiện.

- 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.

- 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 mà đất đó không phải là đất ở quy định tại Nghị quyết này được thực hiện như trường hợp 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 quy định của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và các văn bản quy định chi tiết thi hành.

- Sau khi Nghị quyết hết hiệu lực, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang thực hiện dự án thí điểm thì được tiếp tục thực hiện cho đến khi kết thúc dự án. Người nhận quyền sử dụng đất ở, nhà ở và tài sản là công trình xây dựng gắn liền với đất trong dự án thí điểm thì có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản theo quy định của pháp luật.

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 mà đất đó không phải là đất ở, Bộ Tài nguyên và Môi trường xin kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

*Hồ sơ Nghị quyết kèm theo Tờ trình gồm: (1) Dự thảo Tờ trình của Chính phủ; (2) Dự thảo chi tiết Nghị quyết của Quốc hội; (3) Bảng tiếp thu, giải trình ý kiến của các Bộ và bản sao ý kiến góp ý; (4) Báo cáo đánh giá tác động thủ tục hành chính; (5) Báo cáo lồng ghép giới; (6) Báo cáo Giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp; (7) 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 mà đất đó không phải là đất ở và Báo cáo đánh giá tác động của chính sách trong đề nghị xây dựng Nghị quyết)./.*

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***- Như trên;- TTgCP Phạm Minh Chính (để báo cáo);- Các Phó TTCP (để báo cáo); - Bộ trưởng Đặng Quốc Khánh (để báo cáo);- Văn phòng Chính phủ;- Bộ Tư pháp;- Vụ Pháp chế Bộ TN&MT;- Lưu : VT, VP (TH), QHPTTNĐ. | **KT. BỘ TRƯỞNG****THỨ TRƯỞNG****Lê Minh Ngân** |

1. Theo quy định tại Luật Đất đai năm 2024 việc thực hiện dự án nhà ở thương mại được tiến hành thông qua 03 hình thức: đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất. Trong đó, đối với trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất được thực hiện đối với đất ở hoặc đất ở và đất khác không phải là đất ở. [↑](#footnote-ref-2)
2. Tại Thông báo số 218/TB-VPCP ngày 14/5/2024 của Văn phòng Chính phủ thông báo Kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà tại cuộc họp về việc triển khai xây dựng một số đề án của Chính phủ trình Quốc hội, theo đó chỉ đạo các đề án trình Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội thực hiện song song trình tự, thủ tục đề nghị bổ sung vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2024 và xây dựng dự thảo các Nghị quyết bảo đảm tuân thủ theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật để Quốc hội xem xét tại Kỳ họp thứ 7. [↑](#footnote-ref-3)
3. Văn kiện Đại hội Đảng toàn Quốc lần thứ XIII đã đưa ra chủ trương “*Phát triển thị trường, đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất…”*. Nghị quyết số 18-NQ/TW đã đưa ra nhiệm vụ, giải pháp “*Đẩy mạnh thương mại hoá quyền sử dụng đất”, “có chính sách khuyến khích phát triển thị trường quyền sử dụng đất,…”, “Tiếp tục thực hiện cơ chế tự thoả 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”.* [↑](#footnote-ref-4)