|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**  | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *Hà Nội, ngày tháng 05 năm 2024* |

**BÁO CÁO**

**Về việc xây dựng, 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 đối với đất khác**

Kính gửi: Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà

Thực hiện chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 32/TB-VPCP ngày 30/01/2024 của Văn phòng Chính phủ về Kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà về Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024[[1]](#footnote-1) và Công văn số 133/TTg-QHĐP ngày 16/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc khẩn trương hoàn thiện hồ sơ, tài liệu chuẩn bị kỳ họp thứ 7 Quốc hội khóa XV[[2]](#footnote-2), Công văn số 2892/VPCP-NN ngày 30/4/2024, số 3063/VPCP-NN ngày 06/5/2024, Thông báo số 218/TB-VPCP ngày 14/5/2024, Công văn số 3414/VPCP-QHĐP ngày 19/5/2024, Công văn số của Văn phòng Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà như sau:

**I. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

Ngay sau khi được giao nhiệm vụ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chỉ đạo đơn vị chuyên môn tập trung nghiên cứu xây dựng dự thảo Đề án và chuẩn bị hồ sơ để trình Quốc hội, cụ thể:

***1. Đã hoàn thành việc trình Chính phủ đề nghị xây dựng Nghị quyết của Quốc hội tại Tờ trình số 43/TTr-BTNMT ngày 22/4/2024*** *(sau khi Bộ Tư pháp có Báo cáo thẩm định số 66/BC-BTP ngày 01/4/2024)*, đáp ứng yêu cầu trước ngày 05/5/2024 theo yêu cầu tại Công văn số 2892/VPCP-NN ngày 30/4/2024 của Văn phòng Chính phủ.

***2. Đã hoàn thành việc tiếp thu ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà*** tại Công văn số 3063/VPCP-NN ngày 06/5/2024 của Văn phòng Chính phủ về việc 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 và Thông báo số 218/TB-VPCP ngày 14/5/2024 của Văn phòng Chính phủ: Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có báo cáo tại Công văn số 2981/BTNMT-QHPTTNĐ ngày 07/5/2024 và Công văn số 3042/BTNMT-QHPTTNĐ ngày 14/5/2024.

***4. Đã có Tờ trình Chính phủ số 54/TTr-BTNMT ngày 15/5/2024 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***, kèm theo là 07 tài liệu để phục vụ trình Quốc hội 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).

 ***3. Đã hoàn thành việc tiếp thu, giải trình ý kiến Thành viên Chính phủ theo Phiếu lấy ý kiến số 232/PLYK/2024 ngày 18/5/2024 của Văn phòng Chính phủ,*** theo đó đã tiếp thu ý kiến của 17 thành viên Chính phủ:Có 17/17 ý kiến TVCP đồng ý với dự thảo Nghị quyết của Quốc hội. Trong đó có 06/17 TVCP đồng ý và có ý kiến khác[[3]](#footnote-3). Bộ Tài nguyên và Môi trường đã hoàn thành việc tiếp thu, giải trình ý kiến Thành viên Chính phủ (Báo cáo số **117**/BC-BTNMT ngày 23 tháng 5 năm 2024) và kèm theo các tài liệu gồm: (1) Dự kiến Đề cương chi tiết dự thảo Nghị quyết; (2) Dự thảo Nghị quyết của Quốc hội; (3) Dự thảo Tờ trình của Chính phủ trình Quốc hội Nghị quyết về thí điểm; (4) Dự thảo Nghị quyết của Chính phủ 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.

***4. Các nhiệm vụ cần tiếp tục triển khai thực hiện:***

Theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020) thì việc Chính phủ ban hành “Nghị quyết của Chính phủ về đề nghị xây dựng luật, pháp lệnh, nghị quyết” (Điều 58) và Ủy ban thường vụ Quốc hội xem xét bổ sung dự thảo Nghị quyết vào chương trình xây dựng luật, pháp lệnh là cơ sở để thực hiện các bước tiếp theo của quy trình soạn thảo Nghị quyết của Quốc hội như tổ chức lấy ý kiến tổ chức, cá nhân có liên quan, thẩm định của Bộ Tư pháp…

**II. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT**

Trên cơ sở 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 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”*; kết quả tiếp thu ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp và ý kiến góp ý của các Bộ ngành, địa phương, Hiệp hội bất động sản và các tổ chức, cá nhân, Bộ Tài nguyên và Môi trường báo cáo nội dung cơ bản của dự thảo Nghị quyết như sau:

**1. Các chính sách trong dự thảo Nghị quyết gồm:**

*- Chính sách 1: 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.*

*- Chính sách 2 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.*

 **2. Đối tượng áp dụng**: Cơ quan nhà nước; Doanh nghiệp có chức năng 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.

**3. Loại đất được thực hiện**:

- Đối với chính sách 1: 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: chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Đối với chính sách 2: 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; Đất phi nông nghiệp do doanh nghiệp đang sử dụng 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.

**4. Điều kiện thực hiện:**

- Dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- Có trong danh mục dự án thuộc 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 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.

**5*.* Lựa chọn dự án thực hiện thí điểm**

- 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% tổng diện tích khu đất thuộc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đến năm 2030, không vượt quá 30% số lượng dự án đang có quyền sử dụng đất mà diện tích đất của dự án có trong chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đến năm 2030.

- Ưu tiên thực hiện thí điểm đối với các trường hợp đáp ứng các điều kiện sau:

+ Đất thuộc khu vực đô thị, khu vực quy hoạch phát triển đô thị đã được phê duyệt;

+ Doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

+ 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.

- Căn cứ quy định nêu trên, 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 trước khi thực hiện thí điểm.

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

**III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ**

Hiện nay, công tác chuẩn bị hồ sơ để trình đề nghị xây dựng Dự thảo Nghị quyết của Quốc hội và hồ sơ để trình ban hành Nghị quyết của Quốc hội đã được chuẩn bị sẵn sàng, Bộ Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị Chính phủ ban hành *“Nghị quyết của Chính phủ 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.”* để có cơ sở trình Quốc hội xem xét theo quy định.

Trên đây là báo cáo về việc xây dựng, 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 đối với đất khác, Bộ Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo Phó Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định./.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**  |

1. “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 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.” [↑](#footnote-ref-1)
2. Giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chuẩn bị “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 đối với đất khác” [↑](#footnote-ref-2)
3. Bộ trưởng Bộ Công an Tô Lâm, Bộ trưởng Bộ Nội vụ Phạm Thị Thanh Trà, Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch Nguyễn Văn Hùng, Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư Nguyễn Chí Dũng, Bộ trưởng Bộ Tư pháp Lê Thành Long, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị. [↑](#footnote-ref-3)