

**BẢNG TỔNG HỢP TIẾP THU, GIẢI TRÌNH Ý KIẾN GÓP Ý CỦA CÁC BỘ, NGÀNH VÀ ĐỊA PHƯƠNG
VỀ DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT CỦA QUỐC HỘI 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**

(Ý kiến góp ý tham gia của các Bộ, ngành và địa phương tham dự cuộc họp Chính phủ ngày 26/02/2024; ý kiến góp ý theo đề nghị tại Công văn số 1283/BTNMT-QHPTTND ngày 01/3/2024 và số 1349/BTNMT-QHPTTND ngày 05/3/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường)

STT	Nội dung dự thảo xin ý kiến	Ý kiến tham gia	Tiếp thu, giải trình
I.	<i>Ý kiến góp ý tham gia của các Bộ, ngành và địa phương tham dự cuộc họp Chính phủ ngày 26/02/2024</i>		
1	Về sự cần thiết ban hành Nghị quyết của Quốc hội	<p>Thông nhất việc ban hành Nghị quyết để tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trên địa bàn Hà Nội hiện có khoảng 191 dự án với 1.700ha. (thành phố Hà Nội)</p> <p>- Đồng tình với việc ban hành Nghị quyết, đề nghị sớm triển khai tuy nhiên trong quá trình làm cần lưu ý về điều kiện liên quan đến mật độ dân số theo quy hoạch xây dựng (thành phố Đà Nẵng)</p> <p>- Thống nhất về sự cần thiết phải ban hành Nghị quyết để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc. Hiện thành phố Hồ Chí Minh đã có quy hoạch sử dụng đất khoảng 600.000ha đất nông nghiệp sang mục đích ở (thành phố Hồ Chí Minh)</p> <p>Thông nhất về sự cần thiết. Tuy nhiên, Đề nghị cần phân loại các dự án với tiêu chí rõ ràng để tránh xin cho (Liên Đoàn Công nghiệp Việt Nam - VCCI)</p> <p>“Dự thảo Đề án” căn cứ vào Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng đã xác định nhiệm vụ, giải pháp “<i>Tiếp tục thực hiện cơ chế tự thoả thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử</i></p>	<p>- Bộ Tài nguyên và Môi trường xin tiếp thu để báo cáo cấp có thẩm quyền ban hành Nghị quyết.</p> <p>- Bộ Tài nguyên và Môi trường xin tiếp thu để báo cáo cấp có thẩm quyền ban hành Nghị quyết và phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương để hoàn thiện nội dung dự thảo Nghị quyết trước khi ban hành.</p> <p>- Bộ Tài nguyên và Môi trường xin tiếp thu để báo cáo cấp có thẩm quyền ban hành Nghị quyết.</p> <p>- Bộ Tài nguyên và Môi trường xin tiếp thu để báo cáo cấp có thẩm quyền ban hành Nghị quyết và phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương để hoàn thiện nội dung dự thảo Nghị quyết trước khi ban hành.</p> <p>- Bộ Tài nguyên và Môi trường xin tiếp thu để báo cáo cấp có thẩm quyền ban hành Nghị quyết và phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương để hoàn thiện nội dung dự thảo Nghị quyết trước khi ban hành.</p>

		<i>dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại” và phù hợp với ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại Báo cáo số 729/BC-UBTVQH15. Do đó, việc xây dựng Nghị quyết của Quốc hội là rất cần thiết, có tính “kế thừa” các quy định phù hợp pháp luật và thực tiễn của Luật Đất đai 2013. (Hiệp Hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh)</i>	
2	Về thành phần hồ sơ đề nghị xây dựng Nghị quyết của Quốc hội	- Cần thực hiện thủ tục trình Nghị quyết theo quy trình 02 bước (lập đề nghị xây dựng và xây dựng Nghị quyết) theo quy định (Bộ Tư pháp)	- Bộ Tài nguyên và Môi trường tiếp thu, thực hiện trình tự, thủ tục lập đề nghị xây dựng Nghị quyết thí điểm của Quốc hội.
		Hiệp hội rất kỳ vọng Bộ Tài nguyên Môi trường sẽ nỗ lực thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về việc hoàn thiện dự thảo Nghị quyết và trình Ủy ban thường vụ Quốc hội trước ngày 01/03/2024, nhưng vẫn phải đảm bảo đúng trình tự, thủ tục, quy trình theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015. (Hiệp Hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh)	- Bộ Tài nguyên và Môi trường xin ghi nhận để thực hiện đúng theo quy định và bảo đảm tiến độ theo yêu cầu.
3	Ý kiến khác	Hiệp hội tán thành các chính sách trong “Dự thảo Nghị quyết” do Bộ Tài nguyên Môi trường đề xuất (Hiệp Hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh)	- Bộ Tài nguyên và Môi trường xin ghi nhận để trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.
II.	<i>Ý kiến của các Bộ, ngành theo đề nghị tại Công văn số 1349/BTNMT-QHPTTND ngày 05/3/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường</i>		
1	Về sự cần thiết ban hành Nghị quyết của Quốc hội	Việc lập đề nghị xây dựng 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 đối với đất khác là cần thiết (Bộ Nội vụ).	
2	Về thành phần hồ sơ đề nghị xây dựng Nghị quyết của Quốc hội	Đề nghị rà soát, hoàn thiện các tài liệu gửi kèm Hồ sơ đảm bảo đầy đủ và đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định hướng dẫn thi hành. (Bộ Nội vụ)	Bộ Tài nguyên và Môi trường đã rà soát, hoàn thiện hồ sơ.

3	Ý kiến khác	<p>Đề nghị bổ sung đánh giá cụ thể về dự kiến nguồn nhân lực thực hiện Nghị quyết, bảo đảm không làm phát sinh tổ chức, bộ máy, biên chế theo yêu cầu của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 25/10/2017 của Hội nghị Trung ương 6 khóa XII một số vấn đề về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả; Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 25/10/2017 của Hội nghị Trung ương 6 khóa XII về tiếp tục đổi mới hệ thống tổ chức và quản lý, nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động của các đơn vị sự nghiệp công lập, đảm bảo tính khả thi khi Nghị quyết được ban hành. <i>(Bộ Nội vụ)</i>.</p>	<p>- Bộ Tài nguyên và Môi trường xin báo cáo như sau: các chính sách trong dự thảo Nghị quyết tập trung chủ yếu quy định về loại đất, điều kiện đối với doanh nghiệp và dự án được thí điểm. Do đó, không phát sinh về nguồn nhân lực thực hiện.</p>
III.	<i>Ý kiến của các địa phương theo đề nghị tại Công văn số 1283/BTNMT-QHPTTND ngày 01/3/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường</i>		
1	Về sự cần thiết ban hành Nghị quyết của Quốc hội	<p>Việc sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất là hoạt động tự nguyện bên cạnh cơ chế Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội. Nếu chỉ cho phép nhà đầu tư được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở thì sẽ không thể có quỹ đất ở đủ lớn để đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô lớn, có đầy đủ kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ và các tiện ích, dịch vụ đô thị phục vụ dân cư. Mặt khác, hiện nay thửa đất ở có diện tích không lớn hơn hạn mức giao đất ở do từng địa phương quy định, xen lẫn là các loại đất khác không phải là đất ở, nên khó có thể sở hữu trọn vẹn đất ở với diện tích đủ lớn để thực hiện dự án nhà ở thương mại.</p>	<p>- Bộ Tài nguyên và Môi trường xin ghi nhận để nghiên cứu tiếp thu để trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.</p>

		<p>Từ các vấn đề trên, rất cần thiết xây dựng dự thảo Đề án cho phép nhà đầu tư được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở và đất khác hoặc đất khác không phải là đất ở hoặc trường hợp nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở khác với các quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 6 điều 127 Luật Đất đai năm 2024, với điều kiện phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch của pháp luật có liên quan đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện dự án đầu tư. Trong đó, có dự án nhà ở thương mại và nhà đầu tư phải thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất và hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định. (UBND tỉnh Hậu Giang)</p>	
		<p>Việc ban hành Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại đối với người đang có quyền sử dụng đất đối với đất khác trên cơ sở phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, chương trình phát triển nhà ở, đô thị của địa phương là phù hợp với chủ trương tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc của thị trường bất động sản theo chỉ đạo của Chính phủ, tăng quỹ nhà ở cho địa phương, tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước, đảm bảo hiệu quả sử dụng đất.</p> <p>Các tiêu chí lựa chọn dự án nhà ở thương mại (quy mô dự án, mức vốn đầu tư), chủ đầu tư, thời gian thực hiện dự án và các tiêu chí khác để thực hiện thí điểm Nghị quyết của Quốc hội về 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 phù hợp với quy định pháp luật đất đai, Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản. (Sở TNMT Hưng Yên).</p>	<p>Bộ Tài nguyên và Môi trường xin ghi nhận để nghiên cứu tiếp thu đề trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.</p>

		Việc thực hiện thí điểm Nghị quyết của Quốc hội về 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 là rất cần thiết và phù hợp với thực tiễn (UBND tỉnh An Giang).	Bộ Tài nguyên và Môi trường xin ghi nhận để nghiên cứu tiếp thu trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.
2	Về thành phần hồ sơ đề nghị xây dựng Nghị quyết của Quốc hội		
3	Ý kiến khác	Do tỉnh Nam Định chưa thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với đất khác nên chưa có khó khăn, vướng mắc. UBND tỉnh không đề xuất thực hiện thí điểm lựa chọn dự án nhà ở thương mại tại địa phương (UBND tỉnh Nam Định).	Bộ Tài nguyên và Môi trường xin ghi nhận để báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.
		Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét theo hướng tháo gỡ đối với các dự án tại các địa phương đã được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư đối với nhà đầu tư đang có quyền sử dụng “đất khác không phải là đất ở” gồm: “đất nông nghiệp” hoặc “đất phi nông nghiệp không phải là đất ở” mà nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các quy định của Luật Đất đai 2013 để thực hiện dự án nhà ở thương mại. (UBND tỉnh Sơn La)	Bộ Tài nguyên và Môi trường xin tiếp thu hoàn thiện dự thảo Nghị quyết của Quốc hội để trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.
		Tại khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư năm 2020 cho phép chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trong các trường hợp Nhà đầu tư có quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2025) cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại phải đáp ứng các điều kiện: Người	Về nội dung này, Bộ Tài nguyên và Môi trường xin báo cáo như sau: Để tháo gỡ vướng mắc nêu trên, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang đề xuất xây dựng Nghị quyết của Quốc hội để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc nêu trên.

		<p>được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác. Kiến nghị cấp có thẩm quyền sớm ban hành văn bản hướng dẫn, thực hiện thống nhất nội dung vướng mắc trên. (Sở TNMT Thái Nguyên)</p>	
		<p>Trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa có 03 dự án nhà ở thương mại nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp được UBND tỉnh cho thuê đất trả tiền hàng năm/trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật đầu tư và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 57 Luật Đất đai năm 2013.</p> <p>Vướng mắc về việc chấp thuận hoặc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại được quy định tại cả hai pháp luật chuyên ngành là pháp luật đầu tư và pháp luật nhà ở; do đó, việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện 03 dự án nhà ở thương mại nêu trên giữa các pháp luật chuyên ngành chưa có sự thống nhất, cụ thể: 03 dự án nhà ở thương mại có nguồn gốc là đất cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của các chủ đầu tư, theo pháp luật đất đai năm 2013 (Điều 57) thì thuộc trường hợp được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở và thuộc trường hợp được chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 32 Luật Đầu tư năm 2014 (không thông qua đấu giá/đấu thầu). Tuy nhiên, việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở thực hiện theo quy định tại Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, theo đó, chỉ có trường hợp tổ chức có quyền sử dụng đất ở hợp pháp thì mới được lựa chọn làm chủ đầu</p>	<p>Về nội dung này, Bộ Tài nguyên và Môi trường xin báo cáo như sau: Để tháo gỡ vướng mắc nêu trên, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang đề xuất xây dựng Nghị quyết của Quốc hội để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc nêu trên.</p>

	<p>tư thực hiện dự án không thông qua đấu giá, đấu thầu dự án.</p> <p>Đề nghị nghiên cứu quy định thống nhất việc triển khai thực hiện các dự án nhà ở thương mại tại các văn bản quy định pháp luật về đất đai, nhà ở và đầu tư. (UBND tỉnh Thanh Hóa)</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Về quy mô dự án được thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Đề xuất thí điểm với quy mô dưới 10 hecta. Lý do, Thực tế với quy mô dưới 10 hecta, nhà đầu tư có khả năng tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không cần có sự can thiệp biện pháp hành chính của cơ quan nhà nước. Mặt khác, với quy mô này cũng để đảm bảo phù hợp với thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa (nếu có) của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh được quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai 2013 và pháp luật về đất đai trong thời gian tới. - Về mức vốn đầu tư: Tùy theo khu vực dự án có thể từ 20 tỷ đồng đến 300 tỷ đồng. - Chủ đầu tư: Là tổ chức kinh tế có chức năng kinh doanh bất động sản, đáp ứng năng lực tài chính tương ứng với quy mô và tổng vốn đầu tư dự án theo quy định hiện hành. - Các tiêu chí khác: Khu vực được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch chung xây dựng hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt. (UBND tỉnh An Giang) 	<p>Về nội dung này, Bộ Tài nguyên và Môi trường xin báo cáo như sau: Đề tháo gỡ vướng mắc nêu trên, Bộ Tài nguyên và Môi trường đang đề xuất xây dựng Nghị quyết của Quốc hội để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại. Tuy nhiên, để đảm bảo phù hợp với tình hình thực tiễn tại địa phương, dự thảo Nghị quyết nên quy định theo hướng phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các tiêu chí về quy mô, mức đầu tư và các tiêu chí khác.</p>
	<p>Đề nghị đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính gắn với kiểm soát, giám sát việc thực hiện trong lĩnh vực quản lý thị trường bất động sản</p>	<p>Bộ Tài nguyên và Môi trường xin tiếp thu hoàn thiện dự thảo Nghị quyết của Quốc</p>

		và phát triển nhà ở xã hội. Ban hành các cơ chế ưu đãi về đầu tư, khuyến khích tổ chức, cá nhân tham gia thị trường bất động sản (Sở TNMT Tiền Giang)	hội để trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.
--	--	--	---