

Số: /BC-BTNMT

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

BÁO CÁO

**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 mà đất đó không phải là đất ở**
(Phục vụ công tác thẩm định của Bộ Tư pháp)

I. XÁC ĐỊNH VẤN ĐỀ BẮT CẬP TỔNG QUAN

1. Bối cảnh xây dựng chính sách

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 là cơ chế chuyển dịch đất đai tự nguyện bên cạnh cơ chế Nhà nước thu hồi đất được hình thành trong hệ thống pháp luật Việt Nam từ Luật Đất đai năm 1993 và tiếp tục duy trì cho đến nay. Cơ chế này có ưu điểm rút ngắn thời gian bàn giao đất từ người sử dụng đất sang nhà đầu tư nếu đạt được sự đồng thuận; bảo đảm sự chia sẻ quyền lợi thỏa đáng giữa nhà đầu tư và người đang sử dụng đất, lợi ích của Nhà nước và của cộng đồng được tính đến trong hệ thống thuế về bất động sản và các quy định về chi ngân sách nhà nước của các cấp hành chính; trên cơ sở giải quyết tốt bài toán chia sẻ lợi ích, cơ chế này tạo điều kiện để giảm đi đáng kể tình trạng khiếu kiện của người bị ảnh hưởng do chuyển dịch đất đai, tạo ổn định xã hội trong quá trình phát triển kinh tế; giảm đáng kể chi phí, nhân lực của bộ máy hành chính và khắc phục được tình trạng tiêu cực khi Nhà nước thực hiện thu hồi đất...

Luật Đất đai năm 2024 được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Để tổ chức thi hành Luật Đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường cùng các bộ ngành đang khẩn trương tham mưu xây dựng và trình Chính phủ ban hành các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai thi hành, góp phần đưa Luật Đất đai đi vào cuộc sống. Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục duy trì cơ chế chuyển dịch đất đai tự nguyện nhưng có sự thu hẹp so với trước đây, theo đó chỉ cho phép thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (điểm b khoản 1 Điều 127) hoặc được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại nếu đang có quyền sử dụng “đất ở” hoặc “đất ở và đất khác” (đoạn 2 khoản 6 Điều 127).

Tuy nhiên, thực tế công tác quản lý đất đai cho thấy các trường hợp hộ gia đình, cá nhân có diện tích đất ở đủ lớn phù hợp với quy mô, tiêu chuẩn của dự án nhà ở là không có. Do quy định về hạn mức giao đất ở tại Luật Đất đai qua các thời kỳ và thực tế tại các địa phương thực hiện thời gian qua không vượt quá 400 m² đất ở (Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 và quy định về hạn mức giao đất ở của các tỉnh hiện nay).

Thực tế nêu trên sẽ dẫn đến sẽ khó có dự án nhà ở thương mại do các doanh nghiệp thực hiện đáp ứng được yêu cầu về diện tích đất ở được nhận chuyển nhượng và quy hoạch chi tiết dự án thường lớn hơn rất nhiều so với diện tích đất ở hộ gia đình, cá nhân hiện có. Sau khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thị trường bất động sản được dự báo sẽ chỉ có các dự án nhà ở thương mại là dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án khu dân cư nông thôn được hình thành thông qua việc Nhà nước thu hồi đất hoặc các dự án được chuyển mục đích sử dụng đất để làm nhà ở thương mại do đang có đất ở và đất khác theo quy định tại khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai năm 2024. Điều này sẽ dẫn đến hạn chế sự phát triển của thị trường bất động sản, không thực hiện được đầy đủ chủ trương của 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 đô thị, nhà ở thương mại*”.

Ngoài ra, Luật Đất đai năm 2024 chỉ cho phép nhà đầu tư đang có quyền sử dụng “đất ở” hoặc “đất ở và đất khác” được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (đoạn 2 khoản 6 Điều 127) điều này sẽ dẫn đến hệ quả nhiều dự án sản xuất kinh doanh, ví dụ các khu công nghiệp, khu du lịch đã được Nhà nước điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành đất ở sẽ không triển khai được quy hoạch đã điều chỉnh dẫn đến lãng phí ngân sách nhà nước trong công tác lập quy hoạch sử dụng đất.

Tại báo cáo số 729/BC-UBTVQH15 ngày 17 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Tiếp thu, chỉnh lý và giải trình về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã nêu quan điểm về điều kiện được nhận chuyển nhượng các loại đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại như sau: “*Ủy ban Thường vụ Quốc hội xin báo cáo: Đây là chính sách đã được Quốc hội thảo luận kỹ lưỡng và biểu quyết tại Kỳ họp bất thường lần thứ nhất khi xem xét sửa đổi Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014 theo Luật số 03/2022/QH15. Trên cơ sở chính sách đã được thống nhất và báo cáo cơ quan có thẩm quyền đối với nội dung này khi thông qua Luật Nhà ở năm 2023 về kế thừa quy định tại Điều 23 Luật Nhà ở năm 2014 sửa đổi, bổ sung theo Luật số 03/2022/QH15, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trình Quốc hội tại Kỳ họp lần này quy định: được thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở; được sử dụng quyền sử dụng đất đang có để thực hiện dự án nhà ở thương mại đối với (1) đất ở hoặc (2) đất ở và đất khác. Trường hợp cần thiết, đề nghị Chính phủ nghiên cứu, xây dựng đề án thí điểm trình cấp có thẩm quyền để trình Quốc hội xem xét ban hành Nghị quyết*

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 khác quy định của Luật.”

Những vấn đề nêu trên đặt ra yêu cầu phải xây dựng Nghị quyết của Quốc hội 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*” để cho phép tổ chức thực hiện trên thực tế nhằm thể chế đầy đủ Nghị quyết số 18-NQ/TW, đảm bảo chính sách pháp luật đất đai đồng bộ, thống nhất, phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, tháo gỡ khó khăn trong tiếp cận đất đai, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia, hỗ trợ phát triển doanh nghiệp.

2. Mục tiêu xây dựng chính sách

2.1. Mục tiêu tổng thể

- Thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng tại Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng, 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, Nghị quyết số 27-NQ/TW ngày 09 tháng 11 năm 2022 Hội nghị lần thứ sáu 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.

- Tạo lập hành lang pháp lý đầy đủ đồng bộ, thống nhất để quản lý thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản, hỗ trợ, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển.

- Tháo gỡ các khó khăn vướng mắc, tạo điều kiện thuận lợi trong hoạt động kinh doanh bất động sản, đảm bảo thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch.

2.2. Mục tiêu cụ thể

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.

II. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH

1. Chính sách 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

1.1. Xác định vấn đề

Luật Đất đai năm 2024 chỉ cho phép nhà đầu tư được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (điểm b

khoản 1 Điều 127) điều này sẽ dẫn đến hệ quả khó có dự án nhà ở thương mại do các nhà đầu tư (các doanh nghiệp bất động sản) thực hiện đáp ứng được yêu cầu về diện tích và quy hoạch do theo quy định của pháp luật đất đai thì diện tích hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở rất nhỏ. Việc này sẽ dẫn đến hệ quả không đảm bảo thể chế đầy đủ 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 đô thị, nhà ở thương mại*”.

1.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề

Kiến nghị Chính phủ và Quốc hội ban hành Nghị quyết thí điểm 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.

1.3. Các giải pháp đề xuất giải quyết vấn đề

1.3.1. Giải pháp 1:

Thí điểm 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 được thực hiện như sau:

- *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.

- *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 bao gồm: chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất.

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 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.

- *Điều kiện thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

+ Dự án phù hợp với quy hoạch tỉnh, 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 đối tượng 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.

- *Lựa chọn dự án, địa bàn 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% 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.

+ Ưu tiên thực hiện thí điểm đối với khu vực đô thị, khu vực quy hoạch phát triển đô thị đã được phê duyệt.

+ Căn cứ quy định của Nghị quyết, 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.

- *Thời gian thực hiện:* 5 năm từ ngày 01/01/2025 đến ngày 01/01/2030.

1.3.2. Giải pháp 2:

Thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2024, không quy định cơ chế, chính sách thí điểm.

1.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan

1.4.1. Giải pháp 1:

- ***Tác động về kinh tế:***

+ Đối với nhà nước: Nhà nước tạo lập được thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản phát triển phù hợp với yêu cầu của thực tiễn. Ngân sách Nhà nước thu được các khoản thuế, phí liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; đồng thời ngân sách nhà nước không phải bỏ ra để chi tiền bồi thường, hỗ trợ, xây dựng các khu tái định cư.

+ Đối với doanh nghiệp: được hưởng lợi về kinh tế thông qua việc có thêm một rút ngắn thời gian triển khai thực hiện dự án.

- ***Tác động về mặt xã hội:***

+ Đối với nhà nước:

Về mặt tích cực: tránh được xung đột giữa Nhà nước và người dân khi thực

hiện thu hồi đất. Nhà nước không phải bố trí nguồn lực để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến công tác thu hồi đất.

Về mặt tiêu cực: Việc thực hiện theo cơ chế này có thể dẫn tới các dự án bất động sản được phát triển nóng, dẫn đến dư thừa sản phẩm bất động sản, xuất hiện các khu đất ở, nhà ở của dự án bị bỏ hoang; xuất hiện tình trạng nhà đầu tư đi mua gom đất nhằm đầu cơ.

+ Đối với người dân, doanh nghiệp: dễ được người dân và doanh nghiệp đồng thuận cao do giá bồi thường do doanh nghiệp đưa ra thường cao hơn so với giá Nhà nước. Doanh nghiệp có thêm được một kênh để tiếp cận đất đai thực hiện dự án nhà ở thương mại.

- **Tác động về vấn đề giới:** Chính sách không ảnh hưởng đến cơ hội, điều kiện, năng lực thực hiện và thụ hưởng các quyền, lợi ích của mỗi giới do chính sách được áp dụng chung, không có sự phân biệt về giới.

- **Tác động về thủ tục hành chính:** Giải pháp này sẽ dẫn đến giảm các chi phí thủ tục hành chính, thời gian thực hiện thủ tục hành chính khi Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do doanh nghiệp đã thay Nhà nước thực hiện việc chuyển dịch đất đai tự nguyện từ người dân. Mặt khác, Luật Đất đai năm 2013 cũng đã có thủ tục hành chính liên quan đến sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất. Do đó việc thí điểm thực hiện thủ tục này không phát sinh thêm thủ tục hành chính.

- **Tác động đối với hệ thống pháp luật:**

+ Chính sách thể chế đầy đủ Nghị quyết số 18-NQ/TW;

+ Chính sách đảm bảo tính hợp hiến và đảm bảo phù hợp với các điều ước quốc tế có liên quan.

+ Về tính đồng bộ của hệ thống pháp luật: Chính sách phát sinh quy định khác về cùng vấn đề so với Luật Đất đai nhưng đảm bảo phù hợp với thẩm quyền của Quốc hội trong việc ban hành Nghị quyết để quy định “*Thực hiện thí điểm một số chính sách mới thuộc thẩm quyền của Quốc hội nhưng chưa có luật điều chỉnh hoặc khác với quy định của luật hiện hành*” (khoản 2 Điều 15 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật).

1.4.2. Giải pháp 2:

- **Tác động về kinh tế:** việc giữ như quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2013 sẽ hạn chế các giao dịch về quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại. Các dự án nhà ở thương mại sẽ thực hiện chủ yếu theo cơ chế Nhà nước thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất. Như vậy, Nhà nước phải bỏ nhiều chi phí để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người có đất thu hồi. Đồng thời, việc hạn chế chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng dẫn đến Nhà nước không thu

được các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng và tiền chuyển mục đích sử dụng đất.

- **Tác động về mặt xã hội:** Việc quy định chỉ cho phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở để thực hiện dự án nhà ở thương mại dẫn đến các doanh nghiệp bất động sản khó khăn hơn trong việc tiếp cận đất đai sẽ tạo bức xúc trong cộng đồng doanh nghiệp và sẽ thường xuyên có các kiến nghị sửa đổi chính sách pháp luật.

- **Tác động về vấn đề giới:** Chính sách không ảnh hưởng đến cơ hội, điều kiện, năng lực thực hiện và thụ hưởng các quyền, lợi ích của mỗi giới do chính sách được áp dụng chung, không có sự phân biệt về giới.

- **Tác động về thủ tục hành chính:** thủ tục để doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở để thực hiện dự án nhà ở thương mại sẽ khó xảy ra trên thực tế do ít có các thửa đất đáp ứng yêu cầu để triển khai dự án.

- **Tác động đối với hệ thống pháp luật:** Luật Đất đai và Luật Nhà ở chưa thể chế đầy đủ nhiệm vụ giải pháp đã giao tại Nghị quyết số 18-NQ/TW, chưa đảm bảo đảm phù hợp với yêu cầu thực tế.

1.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn

Kiến nghị lựa chọn giải pháp 1 (thẩm quyền ban hành chính sách là của Quốc hội).

2. Chính sách 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

2.1. Xác định vấn đề

Luật Đất đai năm 2024 chỉ cho phép nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (đoạn 2 khoản 6 Điều 127) điều này sẽ dẫn đến hệ quả nhiều dự án sản xuất kinh doanh ví dụ các khu công nghiệp, khu du lịch đã được Nhà nước điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành đất ở sẽ không triển khai được quy hoạch đã điều chỉnh dẫn đến lãng phí ngân sách nhà nước trong công tác lập quy hoạch sử dụng đất.

2.2. Mục tiêu giải quyết vấn đề

Kiến nghị Chính phủ và Quốc hội ban hành Nghị quyết thí điểm cho phép các doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng “đất nông nghiệp” hoặc “đất phi nông nghiệp không phải đất ở” được thực hiện dự án nhà ở thương mại.

2.3. Các giải pháp đề xuất giải quyết vấn đề

2.3.1. Giải pháp 1:

Thí điểm 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 được thực hiện như sau:

- *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.

- *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 cần mở rộng diện tích so với diện tích đất doanh nghiệp đang có thì doanh nghiệp thực hiện thỏa thuận để có đất thực hiện dự án.

- *Điều kiện thực hiện:*

+ Dự án phù hợp với quy hoạch tỉnh, 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 đối tượng 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.

- *Lựa chọn dự án, địa bàn 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% 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.

+ Ưu tiên thực hiện thí điểm đối với khu vực đô thị, khu vực quy hoạch phát triển đô thị đã được phê duyệt.

+ Căn cứ quy định của Nghị quyết, 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.

- *Thời gian thực hiện:* 5 năm từ ngày 01/01/2025 đến ngày 01/01/2030.

2.3.2. *Giải pháp 2:*

Thực hiện theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai năm 2024, không quy định cơ chế, chính sách thí điểm.

2.4. Đánh giá tác động của các giải pháp đối với đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của chính sách và các đối tượng khác có liên quan

2.4.1. Giải pháp 1:

- Tác động về kinh tế:

+ Đối với nhà nước: Nhà nước tạo lập được niềm tin, thu hút được nhà đầu tư đối với thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản phát triển phù hợp với yêu cầu của thực tiễn. Ngân sách Nhà nước thu được các khoản thuế, phí, tiền chuyển mục đích sử dụng đất, lợi nhuận chia sẻ từ nhà đầu tư; đồng thời ngân sách nhà nước không phải bỏ ra để chi tiền bồi thường, hỗ trợ, cho doanh nghiệp, bố trí vị trí đất mới cho doanh nghiệp đang sử dụng đất. Tuy nhiên, thực hiện theo phương án này Nhà nước không thu được toàn bộ địa tô chênh lệch.

+ Đối với doanh nghiệp: được hưởng lợi về kinh tế thông qua tiết kiệm được chi phí trong việc tiếp cận đất đai và có lợi thế kinh doanh khi chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở.

- Tác động về mặt xã hội:

+ Đối với Nhà nước:

Về mặt tích cực: tránh được xung đột giữa Nhà nước và người dân, doanh nghiệp khi thực hiện thu hồi đất. Nhà nước không phải bố trí nguồn lực để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến công tác thu hồi đất. Tạo niềm tin cho doanh nghiệp trong việc đầu tư phát triển thị trường bất động sản.

Về mặt tiêu cực: Việc thực hiện theo cơ chế này có thể dẫn tới các dự án bất động sản được phát triển nóng, dẫn đến dư thừa sản phẩm bất động sản, xuất hiện các khu đất ở, nhà ở của dự án bị bỏ hoang; xuất hiện tình trạng nhà đầu tư đi mua gom đất và thực hiện các dự án sản xuất kinh doanh và chờ điều chỉnh quy hoạch sang đất ở.

+ Đối với người dân, doanh nghiệp: Doanh nghiệp có thêm được một kênh để tiếp cận đất đai thực hiện dự án nhà ở thương mại. Nhà nước không phải thu hồi đất của người dân để bố trí đất khác cho doanh nghiệp.

- **Tác động về vấn đề giới:** Chính sách không ảnh hưởng đến cơ hội, điều kiện, năng lực thực hiện và thụ hưởng các quyền, lợi ích của mỗi giới do chính sách được áp dụng chung, không có sự phân biệt về giới.

- **Tác động về thủ tục hành chính:** Giải pháp này sẽ dẫn đến giảm các chi phí thủ tục hành chính, thời gian thực hiện thủ tục hành chính khi Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do doanh nghiệp đã thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất. Mặt khác, Luật Đất đai năm 2013 cũng đã có thủ tục hành chính

liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở. Do đó việc thí điểm thực hiện thủ tục này không phát sinh thêm thủ tục hành chính.

- Tác động đối với hệ thống pháp luật:

+ Chính sách thể chế đầy đủ Nghị quyết số 18-NQ/TW;
+ Chính sách đảm bảo tính hợp hiến và đảm bảo phù hợp với các điều ước quốc tế có liên quan;

+ Về tính đồng bộ của hệ thống pháp luật: Chính sách phát sinh quy định khác về cùng vấn đề so với Luật Đất đai nhưng đảm bảo phù hợp với thẩm quyền của Quốc hội trong việc ban hành Nghị quyết để quy định “*Thực hiện thí điểm một số chính sách mới thuộc thẩm quyền của Quốc hội nhưng chưa có luật điều chỉnh hoặc khác với quy định của luật hiện hành*” (khoản 2 Điều 15 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật).

2.4.2. Giải pháp 2:

- Tác động về kinh tế: việc giữ như quy định tại khoản 6 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2013 sẽ hạn chế các dự án đang sử dụng đất thương mại dịch vụ hoặc đất khác (không phải đất ở) chuyển sang thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy hoạch. Khi đó Nhà nước phải thực hiện thu hồi đất của nhà đầu tư và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất mới triển khai được quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Như vậy, Nhà nước phải bỏ chi phí bồi thường, hỗ trợ cho doanh nghiệp và bố trí quỹ đất khác để doanh nghiệp tiếp tục sản xuất kinh doanh. Đồng thời, Nhà nước không thu được tiền chuyển mục đích sử dụng đất.

Các nhà đầu tư có đất để thực hiện dự án đã có chủ trương đầu tư hoặc có quyết định đầu tư, dự án phù hợp quy hoạch sử dụng đất nhưng không được thực hiện dự án, gây ra lãng phí quỹ đất, ảnh hưởng trực tiếp đến nhà đầu tư. Dự án phải bị huỷ bỏ hoặc phải chuyển mục đích đầu tư thì phải thực hiện lại thủ tục về đầu tư, gây bức xúc trong xã hội, ảnh hưởng đến tài chính của các nhà đầu tư.

- Tác động về mặt xã hội: Việc Nhà nước thu hồi đất của doanh nghiệp đang sản xuất, kinh doanh theo quy hoạch sử dụng đất (đã xác định loại đất là đất ở) đã được duyệt để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở thương mại sẽ tạo bức xúc cho doanh nghiệp đang sản xuất kinh doanh. Các nhà đầu tư có đất không thực hiện dự án đầu tư nhà ở thương mại gây ra thất vọng, phá sản đối với những nhà đầu tư thứ cấp, các đơn vị tham gia góp vốn nên gây bất ổn chung trong cả nước, có những tác động xấu trong xã hội không lường trước, gây ra khiếu kiện về đầu tư, dân sự trong xã hội.

- Tác động về vấn đề giới: Chính sách không ảnh hưởng đến cơ hội, điều kiện, năng lực thực hiện và thụ hưởng các quyền, lợi ích của mỗi giới do chính sách được áp dụng chung, không có sự phân biệt về giới.

- **Tác động về thủ tục hành chính:** thực hiện theo giải pháp này không phát sinh thủ tục hành chính.

- **Tác động đối với hệ thống pháp luật:** Luật Đất đai quy định chỉ cho phép thực hiện dự án nhà ở thương mại nếu doanh nghiệp có đất ở hoặc đất ở và đất khác chưa đảm bảo phù hợp với thực tiễn và nhu cầu của các doanh nghiệp. Các doanh nghiệp, hiệp hội bất động sản sẽ thường xuyên kiến nghị sửa đổi Luật Đất đai để cho phù hợp.

2.5. Kiến nghị giải pháp lựa chọn

Kiến nghị lựa chọn giải pháp 1 (thẩm quyền ban hành chính sách là của Quốc hội).

III. Ý KIẾN THAM VẤN

Việc lấy ý kiến đối với các chính sách được đề cập trong Báo cáo đánh giá tác động được thực hiện thông qua phương pháp lấy ý kiến trực tiếp Hiệp hội bất động sản thành phố Hồ Chí Minh trên cơ sở kết quả cuộc họp Hiệp hội bất động sản thành phố Hồ Chí Minh đã có Công văn số 26/2024/CV-HoREA ngày 27 tháng 02 năm 2024 theo đó tán thành với các chính sách được nêu tại dự thảo nghị quyết (*có văn bản kèm theo*).

IV. GIÁM SÁT VÀ ĐÁNH GIÁ

1. Cơ quan chịu trách nhiệm tổ chức thi hành chính sách: Bộ Tài nguyên và Môi trường, các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương có liên quan; Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, cơ quan quản lý đất đai ở địa phương và các cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có liên quan thực hiện thí điểm.

2. Cơ quan giám sát thực hiện chính sách: 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./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- PTTg Chính phủ Trần Hồng Hà (để b/c);
- Bộ trưởng Đặng Quốc Khánh (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu VT, VP, PC, QHPTTND (PPTTND).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Lê Minh Ngân