

Nghị quyết số: /2024/QH15

**DỰ KIẾN ĐỀ CƯƠNG CHI TIẾT 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 mà đất đó**  
**không phải là đất ở**

**QUỐC HỘI**

*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 63/2020/QH14;*

**QUYẾT NGHỊ:****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**

*Định hướng quy định:*

“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 (sau đây gọi là dự án thí điểm).

2. Nghị quyết này áp dụng đối với:

a) Cơ quan nhà nước;

b) Doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.”

**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**

*Định hướng quy định:*

“1. Đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất là 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.

2. Đất do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng thuộc một hoặc bao gồm các loại đất sau:

- a) Đất nông nghiệp;
- b) 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 Điều này để có đất thực hiện dự án.

3. Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua hình thức nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này 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 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**

*Định hướng quy định:*

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

2. Có trong danh mục dự án thuộc chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được quyết định, phê duyệt.

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

4. Ngoài điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 2 của Nghị quyết này, 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.”

### **Điều 4. Lựa chọn dự án, địa bàn thực hiện thí điểm**

*Định hướng quy định:*

“1. Việc thực hiện thí điểm 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 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.

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

3. Căn cứ quy định tại các điều 1, 2 và 3 của Nghị quyết này, 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.

4. 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.”

**Điều 5. Tổ chức thực hiện**

*Định hướng quy định:*

“1. Chính phủ có trách nhiệm sau đây:

a) 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.

b) Chỉ đạo các cơ quan liên quan phối hợp với các địa phương trong quá trình thực hiện Nghị quyết.

2. 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.”

**Điều 6. Điều khoản thi hành**

*Định hướng quy định:*

“1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 và được thực hiện trong 05 năm.

2. Các nội dung khác liên quan đến sử dụng đất 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 mà đất đó không phải là đất ở không quy định tại Nghị quyết này thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các văn bản quy định chi tiết thi hành.

3. Sau khi Nghị quyết này 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.”

*Nghị quyết này được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XV, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày      tháng      năm 2024.*

**CHỦ TỊCH QUỐC HỘI**

**Vương Đình Huệ**