TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Cần cân nhắc kỹ lưỡng phạm vi thí điểm nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất

17:39 03/11/2024

Đề nghị Chính phủ đánh giá chi tiết, toàn diện tình hình thực tiễn của việc phát triển nhà ở thương mại, hiệu quả của việc sử dụng quỹ đất dành cho phát triển nhà ở thương mại; đánh giá thực trạng của việc mua gom, đầu cơ đất đai; giải pháp để hạn chế tác động tiêu cực của việc thí điểm.

Sáng 3/11, tại Nhà Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho ý kiến 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.



Toàn cảnh phiên họp. Ảnh quochoi.vn.

Thúc đẩy đô thị hóa, giải quyết nhu cầu đất ở, nhà ở cho nhân dân

Trình bày Tờ trình tại phiên họp, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Đỗ Đức Duy cho biết, Nghị quyết này được xây dựng nhằm 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 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.

Nghị quyết sẽ 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 phát triển 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 việc Nhà nước thu hồi đất dễ dẫn đến khiếu kiện của người dân, góp phần thúc đẩy tiến trình đô thị hóa đất nước, giải quyết nhu cầu đất ở, nhà ở cho nhân dân.

Theo Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, 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 trên phạm vi toàn quốc đối với các trường hợp sau đây: Tổ chức kinh doanh bất động sản nhận quyền sử dụng đất; Tổ chức kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất; Tổ chức kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất và nhận quyền sử dụng đất;



Cần cân nhắc kỹ lưỡng phạm vi thí điểm nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất. Ảnh chỉ có tính chất minh họa, nguồn internet.

Cần cân nhắc kỹ lưỡng phạm vi thí điểm nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất
https://thuonghieucongluan.com.vn/can-can-nhac-ky-luong-pham-vi-thi-diem-nha-o-thuong-mai-thong-qua-thoa-thuan-ve-nhan-quyen-su-dung-dat-a243011.html

Tổ chức kinh doanh bất động sản được các tổ chức đang sử dụng đất thành lập để thực hiện dự án nhà ở thương mại trên diện tích của cơ sở phải di dời do ô nhiễm môi trường, cơ sở phải di dời theo quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị. Nghị quyết này áp dụng đối với cơ quan nhà nước; tổ chức 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.

Trình bày báo cáo thẩm tra, Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế Vũ Hồng Thanh cho biết, Thường trực Ủy ban Kinh tế nhất trí với sự cần thiết xây dựng Nghị quyết như Tờ trình của Chính phủ, đề nghị Chính phủ đánh giá chi tiết, toàn diện tình hình thực tiễn của việc phát triển nhà ở thương mại, hiệu quả của việc sử dụng quỹ đất dành cho phát triển nhà ở thương mại tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; đánh giá thực trạng của việc mua gom, đầu cơ đất đai; giải pháp để hạn chế tác động tiêu cực của việc thí điểm.

Về 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, Thường trực Ủy ban Kinh tế cho rằng, Luật Đất đai đã quy định điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất, trong đó quy định rất chặt chẽ về điều kiện nhận và chuyển quyền sử dụng đất đối với các loại đất khác nhau.

Quy định như dự thảo Nghị quyết sẽ tạo hành lang pháp lý song song với các quy định tại Luật Đất đai về đất để đầu tư nhà ở thương mại trong thời gian thí điểm; có khả năng gây mâu thuẫn, chồng chéo với các quy định liên quan đến lâm nghiệp, quốc phòng, an ninh, tín ngưỡng, tôn giáo. Thường trực Ủy ban Kinh tế đề nghị rà soát, nghiên cứu, xác định cụ thể từng loại đất thực hiện dự án nhà ở thương mại; làm rõ việc áp dụng cơ chế thí điểm đối với điều kiện nhận chuyển nhượng của các loại đất đã được quy định trong Luật Đất đai; nghiên cứu điều kiện thí điểm dựa trên thời điểm nhận quyền sử dụng đất (hoặc đang có quyền sử dụng đất) trước và sau khi Nghị quyết có hiệu lực; đồng thời, đề nghị nghiên cứu bổ sung nguyên tắc bảo đảm giữ ổn định 3,5 triệu ha đất lúa, giữ tỷ lệ che phủ rừng ổn định 42%.

Bên cạnh đó, có ý kiến đề nghị cần quy định chặt chẽ đối với việc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện có liên quan đến phạm vi khu đất thực hiện thí điểm. Ý kiến khác đề nghị quy định theo hướng giao Chính phủ, UBND các cấp kiểm soát chặt chẽ việc điều chỉnh quy hoạch đối với đất ở; chịu trách nhiệm nếu để xảy ra tình trạng trục lợi trong việc thu gom đất và điều chỉnh quy hoạch.



Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Đỗ Đức Duy trình bày Tờ trình

Cần nghiên cứu, cân nhắc kỹ lưỡng phạm vi thí điểm

Thảo luận tại phiên họp, một số ý kiến của thành viên Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho rằng, Chính phủ cần bổ sung, cung cấp thêm các thông tin, đánh giá kỹ hơn thực trạng, tình hình triển khai các dự án nhà ở thương mại, phân tích các bất cập chủ yếu, các địa phương còn vướng mắc để có phương án thí điểm phù hợp, tháo gỡ được đúng các vấn đề còn bất cập, tránh tình trạng đầu cơ đất đai hoặc cơ chế xin – cho dự án.

Về tên gọi Nghị quyết, có ý kiến cho rằng, Nghị quyết này chỉ quy định thí điểm về 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 mà đất đó không phải là đất ở, vì vậy, tên Nghị quyết phải là 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 không phải đất ở.

Trong trường hợp Chính phủ giữ nguyên tên gọi như trong đề xuất thì cần thu hẹp phạm vi điều chỉnh, theo đó, những trường hợp đã được cho phép theo quy định của Luật Đất đai, đang có quyền sử dụng đất ở và đất khác, thì được thực hiện dự án nhà ở thương mại. Còn trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất ở và đất khác, Luật Đất đai chưa cho phép, cần cân nhắc để đảm bảo rõ ràng, phù hợp về phạm vi điều chỉnh.

Cần cân nhắc kỹ lưỡng phạm vi thí điểm nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất
https://thuonghieucongluan.com.vn/can-can-nhac-ky-luong-pham-vi-thi-diem-nha-o-thuong-mai-thong-qua-thoa-thuan-ve-nhan-quyen-su-dung-dat-a243011.html

Về phạm vi thí điểm, ý kiến thảo luận cho rằng, cơ quan soạn thảo cần báo cáo, làm rõ hơn sự phù hợp của phạm vi thí điểm ở các địa bàn, khu vực đô thị, địa bàn dự kiến phát triển đô thị trên toàn quốc. Hồ sơ của Chính phủ có nêu, không phải tất cả các địa phương trên toàn quốc đều có vướng mắc, trên thực tế, một số địa phương không có vướng mắc, cũng không đề xuất thực hiện thí điểm. Đây là chính sách lớn, sẽ có tác động lớn đến nền kinh tế, do vậy, nếu thí điểm trên phạm vi toàn quốc thì việc xử lý các tác động của chính sách sẽ rất phức tạp. Do vậy, Chính phủ cần làm rõ hơn căn cứ của việc lựa chọn phạm vi thí điểm trên toàn quốc đối với 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.



Cần cân nhắc kỹ lưỡng phạm vi thí điểm nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất. Ảnh internet.

Phó Chủ tịch Quốc hội Nguyễn Đức Hải nêu rõ, Ủy ban Thường vụ Quốc hội thống nhất trình Quốc hội xem xét, quyết định 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 để thể chế hóa chủ trương của Đảng, góp phần khơi thông nguồn lực đất đai, phát triển kinh tế xã hội, đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân. Chính phủ chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các nội dung đề xuất trong Tờ trình, dự thảo Nghị quyết, đảm bảo phù hợp với kết luận của cấp có thẩm quyền.

Phó Chủ tịch Quốc hội đề nghị Chính phủ tiếp thu ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, cơ quan thẩm tra để hoàn thiện nội dung Tờ trình, lưu ý bổ sung thêm hồ sơ, tài liệu còn thiếu theo yêu cầu, làm rõ cơ sở, căn cứ, tính cấp thiết, tính hiệu quả, khả thi, phù hợp với kết luận của cấp có thẩm quyền về việc chọn thí điểm trên phạm vi toàn quốc, các điều kiện, tiêu chí lựa chọn dự án thí điểm.

Việc thực hiện thí điểm phải đảm bảo tuân thủ các quy định về diện tích trồng lúa, tỷ lệ che phủ rừng, các chỉ tiêu về đất đã được cấp có thẩm quyền quyết định.

Chính phủ phải dự báo đầy đủ rủi ro, đưa vào Nghị quyết các quy định phù hợp để thực hiện các giải pháp theo thẩm quyền nhằm ngăn chặn tiêu cực, đầu cơ, trục lợi chính sách, tránh tình trạng để đất hoang hóa hoặc xây dựng tràn lan, lãng phí. Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị Chính phủ tiếp thu ý kiến tham gia, hoàn thiện hồ sơ trình dự thảo Nghị quyết để Ủy ban Kinh tế thẩm tra chính thức, trình Quốc hội xem xét, quyết định.

PV/quochoi.vn