

Đề nghị xây dựng Nghị quyết về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại

14:41 28/05/2024

Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 80/NQ-CP 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.

Theo đó, Chính phủ thống nhất thông qua 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 như đề nghị của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 43/TTr-BTNMT ngày 22/4/2024, Báo cáo số 117/BC-BTNMT ngày 23/5/2024 và Công văn số 3345/BTNMT-QHPTTND ngày 27/5/2024 và hồ sơ liên quan kèm theo.



Chính phủ thống nhất thông qua 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

Chính phủ giao Bộ trưởng Bộ Tư pháp thừa ủy quyền Thủ tướng Chính phủ, thay mặt Chính phủ ký Tờ trình của Chính phủ báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc đề nghị bổ sung 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 trình Quốc hội quyết định việc xây dựng, ban hành Nghị quyết tại kỳ họp thứ 7, Quốc hội khóa XV (tháng 5 năm 2024) theo quy trình xem xét, thông qua tại một kỳ họp.

Trước đó, đại diện Bộ Tài nguyên và Môi trường cho biết, 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 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).

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).



Chính phủ thông qua đề nghị xây dựng Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại. Ảnh internet.

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

Theo Bộ Tài nguyên và Môi trường, thực tế nêu trên 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 các 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, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

Theo Bộ Tài nguyên và Môi trường, 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.

PV/Chinhphu.vn