

Khi nào thu hồi đất thực hiện dự án nhà ở thương mại?

14:54 15/01/2024

Liên quan thu hồi đất thực hiện dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại, dịch vụ, dự thảo luật quy định theo hướng kế thừa quy định của Luật Đất đai năm 2013, chỉ thu hồi đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại, dịch vụ khi là “dự án đầu tư xây dựng khu đô thị”.



Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế Vũ Hồng Thanh

Sáng 15/1, sau phiên khai mạc Kỳ họp bất thường lần thứ 5, Quốc hội nghe báo cáo giải trình, tiếp thu, chỉnh lý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và thảo luận về nội dung này.

Trình bày báo cáo, Chủ nhiệm Ủy ban Kinh tế Vũ Hồng Thanh cho biết, trên cơ sở nghiên cứu, thảo luận kỹ lưỡng ý kiến Đại biểu Quốc hội và các cơ quan, Ủy

ban Thường vụ Quốc hội và Chính phủ đã thống nhất các phương án chính sách về các nội dung đã báo cáo, đồng thời xin ý kiến tập trung thảo luận của Quốc hội tại kỳ họp thứ 6 về 18 nhóm nội dung.

Cụ thể, các nội dung xin ý kiến như về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của người Việt Nam định cư ở nước ngoài; phạm vi nhận chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; về trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; về nguyên tắc lập và phê duyệt quy hoạch sử dụng đất các cấp; về tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh, chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện...

Về quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất của người Việt Nam định cư ở nước ngoài

Ông Vũ Hồng Thanh cho biết, dự thảo luật chỉnh sửa các quy định tại dự thảo Luật theo hướng: Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài có quốc tịch Việt Nam là công dân Việt Nam thì có đầy đủ các quyền liên quan đến đất đai (không chỉ riêng quyền đối với đất ở) như công dân Việt Nam ở trong nước (cá nhân trong nước) và giữ chính sách như pháp luật hiện hành đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhằm góp phần thúc đẩy đầu tư và thu hút kiều hối từ công dân Việt Nam định cư ở nước ngoài vào trong nước.

Quy định tại dự thảo Luật đã được rà soát, bảo đảm thống nhất với Luật Quốc tịch. Trường hợp người gốc Việt Nam thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản, làm chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở thì việc xác định chủ thể có quyền thực hiện dự án theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở.

Về phạm vi nhận chuyển quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (Điều 28)

Theo ông Vũ Hồng Thanh, dự thảo luật giữ quy định của Luật Đất đai năm 2013 về tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao (Điều 28), đối với các khu vực khác tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được tiếp cận đất đai thông qua hình thức Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Dự thảo Luật đã có quy định về trường hợp "thu hồi đất đối với dự án đã được Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật" tại khoản 31 Điều 79, như vậy, đã cơ bản giải quyết được vướng mắc trong việc tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài triển khai

thực hiện các dự án có sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư.

Về trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Ông Vũ Hồng Thanh cho biết, để cải thiện về thủ tục hành chính về đất đai khi tổ chức kinh tế thực hiện chuyển nhượng dự án bất động sản theo Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và bảo đảm nghĩa vụ tài chính về đất được kế thừa từ bên chuyển nhượng sang bên nhận chuyển nhượng đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng tương xứng như đối với trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức kinh tế trong nước, dự thảo Luật chỉnh sửa theo hướng:

- Nhà nước không thu hồi đất mà giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo hình thức không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất
- Bên nhận chuyển nhượng được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Chính phủ sau khi bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật
- Không áp dụng quy định thời điểm xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất mà giao Chính phủ quy định chi tiết theo hướng bên nhận chuyển nhượng dự án được tiếp tục kế thừa nghĩa vụ tài chính về đất của bên chuyển nhượng
- Quy định chuyển tiếp tương ứng.

Về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm đối với tài sản gắn liền với đất (Điều 34)

Để bảo toàn đất có nguồn gốc là đất do Nhà nước giao cho đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng (nay chuyển sang hình thức thuê đất), ông Vũ Hồng Thanh cho biết, dự thảo luật chỉnh sửa theo hướng: Đơn vị sự nghiệp công lập khi lựa chọn hình thức thuê trả tiền hàng năm thì không được quyền bán, quyền thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê.

Về điều kiện đối với cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng đất trồng lúa (khoản 7 Điều 45)

Dự thảo Luật quy định theo hướng "trừ trường hợp người nhận tặng cho là người thuộc hàng thừa kế thì cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp phải thành lập tổ chức kinh tế và có phương án sử dụng đất trồng lúa được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt khi nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho đất trồng lúa quá hạn mức" theo quy định tại khoản 1 Điều 176 (không quá 3 ha đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thuộc khu vực Đông Nam Bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long; không quá 2 ha đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác).

Trong quá trình tổ chức thực hiện, các cơ quan có thẩm quyền chịu trách nhiệm trong việc bảo đảm quản lý nghiêm ngặt khu vực đất trồng lúa; thực hiện điều tra, đánh giá chất lượng đất trồng lúa, phòng ngừa việc hủy hoại đất trồng lúa; kiểm soát chặt chẽ các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang các loại đất khác; nâng cao chất lượng công tác quy hoạch, bảo đảm tầm nhìn dài hạn; đồng thời, đặt ra yêu cầu có dữ liệu thông tin để kiểm soát việc nhận chuyển nhượng trong hạn mức.

Về nguyên tắc lập và phê duyệt quy hoạch sử dụng đất các cấp (khoản 9 Điều 60)

Để bảo đảm nguyên tắc chung của pháp luật về quy hoạch được tuân thủ, kế thừa quy định hiện hành, những nội dung được đúc kết qua giám sát chuyên đề của Quốc hội về quy hoạch tại Nghị quyết số 61/2022/QH15, đồng thời, bảo đảm được sự đồng bộ thống nhất, ổn định của hệ thống quy hoạch, đáp ứng yêu cầu về quản lý chặt chẽ đối với đất đai, dự thảo luật quy định theo hướng cho phép các quy hoạch sử dụng đất được lập đồng thời nhưng quy hoạch cấp cao hơn phải được phê duyệt, quyết định trước quy hoạch thấp hơn.

Khi kết thúc thời kỳ quy hoạch sử dụng đất mà quy hoạch thời kỳ mới chưa được cấp có thẩm quyền quyết định, phê duyệt thì tiếp tục thực hiện các chỉ tiêu chưa thực hiện hết đến khi quy hoạch sử dụng đất thời kỳ tiếp theo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

Các quy hoạch cấp trên sẽ phải sớm hoàn thành để làm căn cứ cho quy hoạch cấp dưới được phê duyệt, tránh chậm trễ như thời gian qua. Đồng thời, để phù hợp với tình hình thực tế có vướng mắc trong thời gian đầu thực hiện lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cùng với các quy hoạch khác trong hệ thống quy hoạch theo nguyên tắc chung của Luật Quy hoạch, dự thảo luật quy định tại điều khoản thi hành về việc lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất các cấp được tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị quyết số 61/2022/QH15 cho đến khi hết hiệu lực thi hành Nghị quyết.

Về chỉ tiêu sử dụng đất được xác định trong nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và cấp huyện (Điều 65 và Điều 66)

Ông Vũ Hồng Thanh cho biết, dự thảo luật chỉnh lý quy định rõ nội hàm của thuật ngữ chỉ tiêu sử dụng đất và không quy định các chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể cần xác định tại quy hoạch sử dụng đất (QHSDĐ) cấp tỉnh và cấp huyện mà giao Chính phủ quy định chi tiết. Đồng thời, chỉnh sửa quy định về khoanh vùng khu vực sử dụng đất trong nội dung quy hoạch để bảo đảm tính khả thi trong việc lập QHSDĐ cấp tỉnh và cấp huyện.

Về tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh, chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện (Điều 76)

Để bảo đảm việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất các cấp thực sự hợp lý, tránh tùy tiện trong quá trình tổ chức thực hiện, dự thảo luật được chỉnh lý theo hướng bổ sung quy định về Chính phủ ban hành nguyên tắc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh, chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện.

Về thu hồi đất thực hiện dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại, dịch vụ (khoản 27 Điều 79)

Liên quan thu hồi đất thực hiện dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại, dịch vụ, ông Vũ Hồng Thanh cho biết, dự thảo luật quy định theo hướng kế thừa quy định của Luật Đất đai năm 2013, chỉ thu hồi đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại, dịch vụ khi là "dự án đầu tư xây dựng khu đô thị".

Về thiết kế kỹ thuật chính sách, quy định tại dự thảo Luật làm rõ hơn tính chất của dự án khu đô thị thuộc trường hợp xem xét thu hồi là "dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng".

"Thiết kế kỹ thuật như vậy tương tự và đồng nhất với cách thiết kế kỹ thuật tại các khoản khác của Điều 79. Điều 79 chỉ quy định về các trường hợp thu hồi đất thực hiện dự án để phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng" - ông Vũ Hồng Thanh nhấn mạnh.

Khi thực hiện thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại Điều 79 sẽ phải đáp ứng các căn cứ, điều kiện quy định tại Điều 80 về "Căn cứ, điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế-xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng".

Điều 72 về "Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất" đã có quy định về việc trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất trong đó có dự án thu hồi đất để đấu giá, đấu thầu.

Theo Chinhphu.vn