TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất

19:01 14/12/2024

Chủ tịch Quốc hội Trần Thanh Mẫn đã ký ban hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 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.



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 - Ảnh minh họa

Các trường hợp thí điểm

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:

a- Dự án của tổ chức kinh doanh bất động sản nhận quyền sử dụng đất.

b- Dự án của tổ chức kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất;

c- Dự án của tổ chức kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất và nhận quyền sử dụng đất;

d- Dự án của 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 sản xuất, kinh doanh phải di dời do ô nhiễm môi trường, cơ sở phải di dời theo quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

Nghị quyết nêu rõ: Việc thực hiện các dự án nhà ở thương mại không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị quyết này mà được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai bao gồm: Dự án của tổ chức kinh doanh bất động sản nhận quyền sử dụng đất ở; dự án của tổ chức kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác.

Việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án thí điểm được thực hiện thông qua việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp trong phạm vi khu đất, thửa đất thực hiện thí điểm có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nhưng không tách được thành dự án độc lập thì diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Điều kiện thực hiện dự án thí điểm

Nghị quyết nêu rõ việc thực hiện dự án thí điểm phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- Phạm vi khu đất, thửa đất thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

- Phạm vi khu đất, thửa đất thực hiện dự án phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt;

- Phạm vi khu đất, thửa đất thực hiện dự án nằm trong danh mục các khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua theo quy định;

- Có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án thí điểm đối với trường hợp quy định tại

điểm a và điểm c nêu trên;

- Tổ chức kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Nghị quyết cũng nêu rõ: Đối với trường hợp sử dụng diện tích đất quốc phòng, đất an ninh đã được quy hoạch đưa ra khỏi đất quốc phòng, đất an ninh để thực hiện dự án thí điểm thì phải đáp ứng các điều kiện quy định trên và có văn bản chấp thuận của Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ Công an đối với đất an ninh.

Cũng theo Nghị quyết, tổ chức kinh doanh bất động sản thực hiện dự án thí điểm đáp ứng các điều kiện quy định trên được nhận chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với một, một số hoặc các loại đất sau đây để thực hiện dự án thí điểm: Đất nông nghiệp; đất phi nông nghiệp không phải đất ở; đất ở và đất khác trong cùng thửa đất đối với trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

Tiêu chí lựa chọn dự án thí điểm

Nghị quyết quy định việc lựa chọn dự án thí điểm phải đáp ứng các tiêu chí sau đây:

i) Được thực hiện tại khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch phát triển đô thị;

ii) Tổng diện tích đất ở trong các dự án thí điểm (bao gồm đất ở hiện hữu và đất dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở) không vượt quá 30% của phần diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch (so với hiện trạng sử dụng đất ở) theo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021 - 2030 đã được phê duyệt;

iii) Không thuộc các dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật Đất đai;

iv) Đối với trường hợp quy định tại điểm a nêu trên, khu đất thực hiện dự án thí điểm phải không thuộc danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua theo quy định tại khoản 5 Điều 72 của Luật Đất đai.

Nghị quyết nêu rõ: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm đồng thời với việc thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất theo quy định tại khoản

5 Điều 72 của Luật Đất đai.

Đối với diện tích đất quốc phòng, đất an ninh đã được quy hoạch đưa ra khỏi đất quốc phòng, đất an ninh đáp ứng điều kiện quy định mà chưa bàn giao về cho địa phương quản lý thì ưu tiên giao Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổ chức thực hiện dự án thí điểm để ưu tiên bán, cho thuê, cho thuê mua đối với cán bộ, chiến sĩ thuộc lực lượng vũ trang theo quy định của pháp luật.

Việc thực hiện sắp xếp, xử lý tài sản công là đất quốc phòng, đất an ninh, tài sản trên đất quốc phòng, đất an ninh quy định tại khoản này thực hiện như quy định tại khoản 3 Điều 83 của Luật Đất đai.

Nghị quyết có hiệu lực thi hành từ ngày 1/4/2025 và được thực hiện trong 5 năm.

Sau khi Nghị quyết hết hiệu lực, tổ chức kinh doanh bất động sản đang thực hiện dự án thí điểm theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư được tiếp tục thực hiện cho đến khi kết thúc dự án.

Người nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong dự án thí điểm có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

Theo chinhphu.vn