

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 166/2024/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 12 năm 2024

“V/v Đề xuất một số nội dung của Dự thảo Nghị định quy định chi tiết và biện pháp thi hành 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”

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Tài nguyên và Môi trường**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nhận được Quyết định số 4105/QĐ-BTNMT ngày 19/12/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường “Về việc thành lập Ban soạn thảo và Tổ biên tập Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành 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” (sau đây gọi là “Dự thảo Nghị định”) và quy định nhiệm vụ của “Ban soạn thảo, Trưởng Ban, Phó Trưởng ban và các thành viên Ban soạn thảo thực hiện các nhiệm vụ quy định tại Điều 54 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 và Điều 26 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 9 Điều 1 Nghị định 59/2024/NĐ-CP (...) Ban soạn thảo, Tổ Biên tập có trách nhiệm phối hợp với đơn vị được giao chủ trì soạn thảo, các đơn vị có liên quan để hoàn thành việc xây dựng Nghị định theo tiến độ và các thủ tục do pháp luật quy định để trình Chính phủ”, cụ thể là hoạt động của Ban soạn thảo, Tổ biên tập phải tuân thủ các quy định pháp luật sau đây:

- Điều 54 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015 quy định nhiệm vụ của Ban soạn thảo, Trưởng Ban soạn thảo, thành viên Ban soạn thảo, như sau: “1. Ban soạn thảo có trách nhiệm tổ chức việc soạn thảo và chịu trách nhiệm về chất lượng, tiến độ soạn thảo dự án luật, pháp lệnh, dự thảo nghị quyết trước cơ quan, tổ chức chủ trì soạn thảo. 2. Ban soạn thảo có các nhiệm vụ sau đây: a) Xem xét, thông qua **đề cương chi tiết dự thảo luật, pháp lệnh, nghị quyết**; b) **Thảo luận về nội dung của dự thảo văn bản, tờ trình, nội dung giải trình, tiếp thu ý kiến** của cơ quan, tổ chức, cá nhân; c) Bảo đảm các quy định của dự thảo phù hợp với chủ trương, đường lối của Đảng, bảo đảm tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất của dự thảo với hệ thống pháp luật; **bảo đảm tính khả thi của văn bản**. 3. Trưởng Ban soạn thảo có các nhiệm vụ sau đây: a) Thành lập Tổ biên tập giúp việc cho Ban soạn thảo và chỉ đạo Tổ biên tập biên soạn và chỉnh lý dự thảo văn bản; b) Tổ chức các cuộc họp và các hoạt động khác của Ban soạn thảo; c) Phân công nhiệm vụ cụ thể cho các thành viên Ban soạn thảo. 4. **Thành viên Ban soạn thảo có nhiệm vụ tham dự đầy đủ các cuộc họp** của Ban soạn thảo, **chịu trách nhiệm về chất lượng, tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất, tính khả thi của các nội dung được phân công trong dự thảo văn bản và tiến độ xây dựng dự thảo văn bản**; trường hợp vì lý do khách quan mà không tham dự được thì phải có ý kiến góp ý bằng văn bản”.

- Điều 26 Nghị định 34/2016/NĐ-CP quy định: “1. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ thành lập Ban soạn thảo trong các trường hợp bộ, cơ quan ngang bộ được phân công chủ trì soạn thảo theo quy định tại khoản 2 Điều 52, điểm b khoản 2 Điều 90 của Luật Cơ quan, tổ chức cử đại diện có chuyên môn phù hợp tham gia Ban soạn thảo và tạo điều

kiện để thành viên tham gia đầy đủ các hoạt động của Ban soạn thảo. 2. Thành phần Ban soạn thảo theo quy định tại Điều 53 và điểm b khoản 2 Điều 90 của Luật. Ban soạn thảo chấm dứt hoạt động và tự giải thể sau khi văn bản được ban hành. 3. **Ban soạn thảo hoạt động các nguyên tắc sau:** a) Thảo luận tập thể; b) Bảo đảm tính minh bạch, tính khách quan và khoa học; c) **Đề cao trách nhiệm cá nhân của Trưởng Ban soạn thảo, thành viên Ban soạn thảo.** 4. Cuộc họp của Ban soạn thảo được tiến hành theo quy định sau: a) Trưởng Ban soạn thảo triệu tập cuộc họp của Ban soạn thảo tùy theo tính chất, nội dung của dự án, dự thảo và yêu cầu về tiến độ soạn thảo; b) Cuộc họp của Ban soạn thảo có sự tham dự của đại diện cơ quan, tổ chức có liên quan, các chuyên gia, nhà khoa học và các thành viên Tổ biên tập; c) Tại cuộc họp, các thành viên Ban soạn thảo thảo luận những vấn đề quy định tại khoản 2 Điều 54 của Luật; d) Tài liệu họp Ban soạn thảo phải được cơ quan chủ trì soạn thảo chuẩn bị và gửi đến các thành viên Ban soạn thảo chậm nhất là 03 ngày làm việc, trước ngày tổ chức cuộc họp”.

Để góp phần xây dựng “đề cương chi tiết” và “Dự thảo Nghị định” quy định chi tiết và các biện pháp thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15, Hiệp hội có ý kiến đề xuất như sau:

1/- Hiệp hội đề nghị “Dự thảo Nghị định” giải thích từ ngữ đối với từ “dự án” quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 171/2024/QH15 để không xảy ra “vướng mắc” tại các địa phương trong quá trình thực thi pháp luật, triển khai thực hiện Nghị quyết thí điểm, như sau:

“Điều (hoặc khoản). Dự án quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 171/2024/ QH15 là tập hợp đề xuất bỏ vốn trung hạn hoặc dài hạn để tiến hành các hoạt động đầu tư kinh doanh trên địa bàn cụ thể, trong khoảng thời gian xác định theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan, do nhà đầu tư lập, đề xuất, chưa hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, thẩm định dự án đầu tư.”

Lý do đề xuất:

Tại khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 171/2024/QH15 đã sử dụng các cụm từ có liên quan đến khái niệm “dự án”, như sau:

- Dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất (sau đây gọi là dự án thí điểm).

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

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

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

- 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.

Hiệp hội rất hoan nghênh điểm c khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 171/2024/QH15 quy định “c) 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”, có nghĩa là “khu đất, thửa đất thực hiện dự án” do tổ chức kinh doanh bất động sản đề xuất thực hiện sẽ “nằm trong danh mục các khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua”, mà tại thời điểm tổ chức kinh doanh bất động sản đề xuất thực hiện thì khu đất, thửa đất này mới chỉ có “dự án” do tổ chức kinh doanh bất động sản lập, nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư.

Hiệp hội nhận thấy về **mặt pháp lý**, các dự án nhà ở thương mại trên đây có thể do tổ chức kinh doanh bất động sản **lập**, nhưng **chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư** hoặc **đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư**, như sau:

(1) Tại thời điểm tổ chức kinh doanh bất động sản **đề xuất** được **“thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất”** để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì tổ chức kinh doanh bất động sản này **chưa có quỹ đất**, nên **“dự án”** mới ở bước **đề xuất** do tổ chức kinh doanh bất động sản **lập**, nhưng **chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư**.

(2) Tại thời điểm tổ chức kinh doanh bất động sản được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép **“thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất”** cho đến lúc tổ chức kinh doanh bất động sản **đã hoàn thành** việc **“thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất”**, **tạo lập được quỹ đất** để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì tổ chức kinh doanh bất động sản **còn phải thực hiện thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”**, nên **“dự án”** cũng vẫn ở bước **đề xuất** do tổ chức kinh doanh bất động sản **lập**, nhưng **chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư**.

Hiệp hội nhận thấy, sau khi tổ chức kinh doanh bất động sản **đã hoàn thành “thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất”**, **tạo lập được quỹ đất** theo quy định của pháp luật đất đai thì tổ chức kinh doanh bất động sản lại thuộc trường hợp **nhà đầu tư “đang có quyền sử dụng đất”** theo quy định tại khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai 2024 và **“có quyền sử dụng đất”** theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020.

(3) Tại thời điểm tổ chức kinh doanh bất động sản **“đang có quyền sử dụng đất”** và **đề xuất** được thực hiện **“dự án thí điểm”** thì tổ chức kinh doanh bất động sản tuy **đã có quỹ đất**, nhưng phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **chấp thuận** đưa vào danh mục **“dự án thí điểm”** và sau đó **còn phải thực hiện thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”**, nên **“dự án”** mới ở bước **đề xuất** do tổ chức kinh doanh bất động sản **lập**, nhưng **chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư**.

(4) Tại thời điểm **“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”** thì tổ chức kinh doanh bất động sản tuy **đã có quỹ đất**, nhưng phải được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh **chấp thuận** đưa vào danh mục **“dự án thí điểm”** và sau đó **còn phải thực hiện thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”**, nên **“dự án”** cũng vẫn ở bước **đề xuất** do tổ chức kinh doanh bất động sản **lập** và **chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đầu tư**.

Do vậy, nếu **“Dự thảo Nghị định”** không giải thích từ ngữ đối với từ **“dự án”** quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 171/2024/QH15 thì có thể dẫn đến **“vướng mắc”** tại các địa phương trong quá trình thực thi pháp luật, triển khai thực hiện Nghị quyết thí điểm trong trường hợp cán bộ, công chức, viên chức nhà nước yêu cầu **“dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất”** phải là **dự án phải được** cơ quan nhà nước có thẩm quyền **chấp thuận chủ trương đầu tư**, mà không thừa nhận **“dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất”** là **dự án do nhà đầu tư lập, đề xuất, chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư**, để tránh xảy ra tình trạng **“con gà - quả trứng”**.

2/- Hiệp hội đề nghị **“Dự thảo Nghị định”** quy định chi tiết việc xử lý đối với **“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” theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Nghị quyết 171/2024/QH15, mà chỉ cần dẫn chiếu thực hiện theo quy định tại Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP để **đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất** của các quy định pháp luật, như sau:

“Điều (hoặc khoản)...Xử lý đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy định tại Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội nhận thấy, “Dự thảo Nghị định” không cần thiết phải quy định chi tiết về “**xử lý đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý**” theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Nghị quyết số 171/2024/QH15, mà chỉ cần dẫn chiếu quy định “**xử lý đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy định tại Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP**”, để **đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất** của các quy định pháp luật

Bởi lẽ, Điều 59 Nghị định 102/2024/NĐ-CP đã quy định chi tiết về “**xử lý đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý**”, trong đó tại khoản 3 đã quy định về trách nhiệm của “**Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại khoản 1 Điều này**”.

3/- Đề nghị “Dự thảo Nghị định” quy định “**trình tự, thủ tục để tổ chức kinh doanh bất động sản thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án thí điểm**” do Nghị quyết 171/2024/QH15 chưa quy định, nhưng nội dung này đã được quy định cụ thể tại Điều 60 Nghị định 102/2024/NĐ-CP, để **đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất** của các quy định pháp luật, như sau:

“Điều... Trình tự, thủ tục để tổ chức kinh doanh bất động sản thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án thí điểm

Tổ chức kinh doanh bất động sản thỏa thuận về nhận chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện dự án thí điểm theo quy định tại Điều 60 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội nhận thấy, “Dự thảo Nghị định” không cần thiết phải quy định chi tiết về “**trình tự, thủ tục**” để tổ chức kinh doanh bất động sản thực hiện “**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**”, mà chỉ cần quy định “**Trình tự, thủ tục để tổ chức kinh doanh bất động sản 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 tại Điều 60 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP**”, để **đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất** của các quy định pháp luật.

Bởi lẽ, tại Điều 60 Nghị định 102/2024/NĐ-CP đã quy định chi tiết về “**trình tự, thủ tục để tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư**” đã quy định về **quyền, nghĩa vụ của tổ chức**

kinh tế có nhu cầu **nhận chuyển nhượng**, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và **trách nhiệm, thời hạn thực thi công vụ** của **cơ quan nhà nước** có thẩm quyền kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của tổ chức kinh tế.

4/- Đề nghị “*Dự thảo Nghị định*” quy định “**Điều (hoặc khoản)... Tổ chức kinh doanh bất động sản có dự án thí điểm được đăng ký hoặc được đăng ký bổ sung nhu cầu sử dụng đất của dự án thí điểm vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 21 Nghị định 102/2024/NĐ-CP**”.

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy, tại điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 171/2024/QH15 quy định về “**điều kiện thực hiện dự án thí điểm**” yêu cầu “*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*”, nhưng chưa quy định “**điều kiện thực hiện dự án thí điểm**” thì tổ chức kinh doanh bất động sản “**phải đăng ký hoặc đăng ký bổ sung nhu cầu sử dụng đất của dự án thí điểm vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện**”, để **đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất** với quy định tại khoản 3 Điều 21 Nghị định 102/2024/NĐ-CP và **phù hợp** với tính chất “**thí điểm**” của Nghị quyết 171/2024/QH15.

Bởi lẽ, khoản 3 Điều 21 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP đã quy định “**3. Tập hợp nhu cầu sử dụng đất trong việc lập kế hoạch sử dụng đất cấp huyện: a) Các công trình, dự án theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai thực hiện trong năm kế hoạch mà chưa có các văn bản theo quy định tại khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai; b) Đối với dự án đầu tư và trường hợp cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai, không thuộc trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai và trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang đất thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên thì phải đăng ký nhu cầu sử dụng đất** gửi đến Ủy ban nhân dân cấp xã báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện để tập hợp vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện”.

(2) Hiệp hội nhận thấy, Điều 21 Nghị định 102/2024/NĐ-CP quy định về “**kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện**”, tại điểm b khoản 3 đã quy định đối với “**dự án đầu tư chuyển mục đích sử dụng đất**” thì “**phải đăng ký nhu cầu sử dụng đất**” để “**tập hợp vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện**” và tại điểm đ khoản 8 đã quy định “**đ) Căn cứ hồ sơ kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được hoàn thiện, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt xong trước ngày 31 tháng 12 hằng năm**”, có nghĩa là tổ chức kinh doanh bất động sản có “**dự án thí điểm**” thì “**phải đăng ký nhu cầu sử dụng đất**” vào **năm trước đó** trong lúc “**dự án thí điểm**” có tính chất “**khẩn trương**”, nên Hiệp hội đề nghị áp dụng quy định tại **khoản 9 Điều 21 Nghị định 102/2024/NĐ-CP** quy định “**9) Trong quá trình thực hiện kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện, căn cứ tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện lập, điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện**” cho phép tổ chức kinh doanh bất động sản có “**dự án thí điểm**” thì “**được đăng ký bổ sung nhu cầu sử dụng đất của dự án thí điểm vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện**”.

5/- Hiệp hội đề nghị “*Dự thảo Nghị định*” quy định chi tiết thực hiện quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết 171/2024/QH15 yêu cầu “*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*”, như sau:

“Điều... 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

Các khu đất, thửa đất thực hiện dự án thuộc các trường hợp sau đây:

1. Các khu đất, thửa đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm được thực hiện tại khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch phát triển đô thị quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 và **đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua theo đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.**

2. Các khu đất, thửa đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm do **tổ chức kinh doanh bất động sản đề xuất thực hiện tại khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch phát triển đô thị không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này, phù hợp với quy định tại các điểm a và b khoản 1 Điều 3 Nghị quyết số 171/2024/QH15 được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.**”

Lý do đề xuất:

Hiệp hội đề nghị “*Dự thảo Nghị định*” quy định **02 phương thức** để Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua “*danh mục các dự án thí điểm*”, như sau:

(1) **Một** là, các khu đất, thửa đất dự kiến thực hiện “*dự án thí điểm*” được thực hiện tại khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch phát triển đô thị và **đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua theo đề xuất** của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (*trên cơ sở tổng hợp, đề xuất của Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Xây dựng*).

(2) **Hai** là, các khu đất, thửa đất dự kiến thực hiện “*dự án thí điểm*” được thực hiện tại khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch phát triển đô thị do **tổ chức kinh doanh bất động sản đề xuất, nằm ngoài** các khu đất, thửa đất dự kiến thực hiện “*dự án thí điểm*” **đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua**, do Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Xây dựng tổng hợp, đề xuất và được **Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua**, cho phép **bổ sung** vào danh mục các “*dự án thí điểm*”.

(3) **Tổ chức kinh doanh bất động sản** có thể **đề xuất** lên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (*trên cơ sở tổng hợp, đề xuất của Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Xây dựng*) xem xét các khu đất, thửa đất thực hiện “*dự án thí điểm*” được thực hiện tại khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch phát triển đô thị mà **các khu đất, thửa đất này chưa nằm trong “danh mục các dự án thí điểm”**.

6/- Đề nghị “*Dự thảo Nghị định*” quy định “**thời hạn mà nhà đầu tư phải hoàn thành thỏa thuận với người sử dụng đất**” do Nghị quyết 171/2024/QH15 chưa quy định, nhưng nội dung này đã được quy định tại khoản 4 Điều 60 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP để **đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất** của các quy định pháp luật và để **quy định trách nhiệm** của tổ chức kinh doanh bất động sản khi thực hiện “*dự án thí điểm*” thông qua “**thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất**”, như sau:

“Điều... Thời hạn mà tổ chức kinh doanh bất động sản phải hoàn thành thỏa thuận với người sử dụng đất

Tổ chức kinh doanh bất động sản thực hiện dự án thí điểm **phải hoàn thành thỏa thuận với người sử dụng đất trong thời hạn tối đa không quá 24 tháng** kể từ ngày được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận thực hiện dự án thí điểm thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất và **định kỳ phải báo cáo kết quả thực hiện** đến Sở Tài nguyên và Môi trường theo quyết định chấp thuận thực hiện dự án thí điểm thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất này.

Khi hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận ghi trong văn bản chấp thuận quy định tại khoản này mà tổ chức kinh doanh bất động sản chưa hoàn thành việc thỏa thuận thì được giải quyết theo quy định tại Điều 61 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Lý do đề xuất:

(1) Hiệp hội nhận thấy, “*Dự thảo Nghị định*” cần quy định **thời hạn** mà tổ chức kinh doanh bất động sản **phải hoàn thành thỏa thuận** với người sử dụng đất do Nghị quyết số 171/2024/QH15 **chưa quy định** nội dung này.

Hiệp hội đề xuất “**thời hạn tối đa không quá 24 tháng (02 năm)**” kể từ ngày được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận thực hiện “*dự án thí điểm*” thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, bởi lẽ tại khoản 4 Điều 60 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP chỉ quy định “*Nội dung của văn bản chấp thuận phải nêu rõ quy mô, diện tích, vị trí, thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận và các nội dung khác có liên quan*”, nhưng **chưa quy định** cụ thể “**thời hạn**” phải hoàn thành việc thỏa thuận là bao lâu, hoặc việc **báo cáo tiến độ thực hiện** do **thời gian thực hiện** thỏa thuận phụ thuộc vào quy mô diện tích khu đất, số lượng nhà ở, công trình xây dựng, số lượng người sử dụng đất và đặc điểm tình hình của từng địa phương nên “**thời hạn**” phải hoàn thành việc thỏa thuận để cho **Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định là phù hợp**.

Hiệp hội đề nghị **không “áp dụng tương tự” thời hạn 36 tháng (03 năm)** như quy định tại khoản 8 Điều 126 Luật Đất đai 2024 quy định “*trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng thầu hoặc thời hạn khác theo hợp đồng đã ký kết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất*”, bởi lẽ “*dự án thí điểm*” thông qua “*thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất*” do nhà đầu tư tư nhân thực hiện khác với trường hợp “*giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất*” do cơ quan nhà nước thực hiện.

(2) Hiệp hội nhận thấy, **khi hết thời hạn** phải hoàn thành việc thỏa thuận ghi trong văn bản chấp thuận quy định tại khoản này mà tổ chức kinh doanh bất động sản **chưa hoàn thành việc thỏa thuận** thì được **giải quyết** theo quy định tại Điều 61 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, để **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** của các quy định pháp luật.

7/- Đề nghị “*Dự thảo Nghị định*” quy định “**giải quyết trường hợp nhà đầu tư không thỏa thuận được với người sử dụng đất**” do Nghị quyết 171/2024/QH15 **chưa quy định**, nhưng nội dung này đã được quy định cụ thể tại Điều 61 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, để **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** của các quy định pháp luật, như sau:

“Điều... Giải quyết trường hợp tổ chức kinh doanh bất động sản không thỏa thuận được với người sử dụng đất

Trường hợp tổ chức kinh doanh bất động sản không thỏa thuận được với người sử dụng đất về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án thí điểm được giải quyết theo quy định tại Điều 61 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Lý do đề xuất:

Hiệp hội nhận thấy, “*Dự thảo Nghị định*” cần quy định “**giải quyết trường hợp nhà đầu tư không thỏa thuận được với người sử dụng đất**” do Nghị quyết số 171/2024/QH15 **chưa quy định**, theo hướng dẫn chiếu áp dụng quy định “**giải quyết trường hợp nhà đầu tư không thỏa thuận được với người sử dụng đất**” về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án thí điểm theo quy định tại **Điều 61 Nghị định 102/2024/NĐ-CP là phù hợp**.

Bởi lẽ, tại Điều 61 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP về việc “**giải quyết trường hợp nhà đầu tư không thỏa thuận được với người sử dụng đất**” đã quy định về “**thời hạn hoàn**

thành” hoặc việc “được xem xét gia hạn thêm 01 lần” hoặc việc xử lý “trường hợp đã hết thời hạn gia hạn quy định tại khoản 1 Điều này mà chưa hoàn thành việc thỏa thuận hoặc nhà đầu tư không có nhu cầu gia hạn” hoặc “việc xử lý diện tích đất nhà đầu tư đã hoàn thành việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất mà diện tích đã hoàn thành việc thỏa thuận không đáp ứng điều kiện để thực hiện dự án đầu tư”.

8/- Khuyến nghị các Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản có nhu cầu thực hiện “dự án thí điểm”:

(1) Trường hợp các Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản **đang có quyền sử dụng đất hợp pháp** đối với khu đất, thửa đất đề xuất thực hiện “*dự án thí điểm*” thì Hiệp hội đề nghị các Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản cần **chuẩn bị chu đáo hồ sơ năng lực** của doanh nghiệp, nhất là năng lực về tài chính, hồ sơ kinh nghiệm đã đầu tư xây dựng các dự án nhà ở thương mại và **hồ sơ pháp lý của khu đất mà mình đang có quyền sử dụng đất hợp pháp**, đồng thời **thực hiện thủ tục “đăng ký nhu cầu sử dụng đất”** để được đưa vào “*kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện*” theo quy định tại Điều 60 Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

(2) Trường hợp các Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản **đề xuất được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất** thì Hiệp hội đề nghị các Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản cần **chuẩn bị chu đáo hồ sơ năng lực** của doanh nghiệp, nhất là năng lực về tài chính, hồ sơ kinh nghiệm đã đầu tư xây dựng các dự án nhà ở thương mại và hồ sơ về địa điểm khu đất mà doanh nghiệp đề xuất được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 60 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Bộ Xây dựng;
- Bộ Nông nghiệp & PTNT; Bộ Nội vụ;
- Bộ Giao thông Vận tải; Bộ Công thương;
- Bộ Thông tin Truyền thông; Bộ Tài chính;
- Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;
- Ngân hàng Nhà nước;
- Ban soạn thảo Nghị định;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTĐD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com