|  |  |
| --- | --- |
| **QUỐC HỘI**  Nghị quyết số: /2024/QH15 | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
|  |  |

**NGHỊ QUYẾT**

**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**

**QUỐC HỘI**

*Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 63/2020/QH14;*

**QUYẾT NGHỊ:**

1. **Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**

1. 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 mà đất đó không phải là đất ở (sau đây gọi là dự án thí điểm) trên phạm vi toàn quốc.

2. Nghị quyết này áp dụng đối với:

a) Cơ quan nhà nước;

b) Doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

1. **Loại đất 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**

1. Đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất là các loại đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai năm 2024 mà đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Hình thức thỏa thuận: chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

2. Đất do doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng thuộc một hoặc bao gồm các loại đất sau:

a) Đất nông nghiệp;

b) Đất phi nông nghiệp không phải đất ở.

3. Trường hợp dự án nhà ở thương mại cần mở rộng diện tích so với diện tích đất doanh nghiệp đang có quyền sử dụng đất thì doanh nghiệp thực hiện thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất đối với loại đất quy định tại khoản 1 Điều này để có đất thực hiện dự án.

4. Trường hợp trong khu đất thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua hình thức nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý mà không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Nhà nước thu hồi đất thực hiện giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

5. Trường hợp người sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này mà không cần thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trước khi chuyển quyền.

1. **Điều kiện để 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**

1. Dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

2. Dự án phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được quyết định, phê duyệt.

3. Dự án được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có văn bản chấp thuận về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

4. Ngoài điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 2 của Nghị quyết này, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan.

1. **Tiêu chí lựa chọn dự án thực hiện thí điểm**

***Phương án 1: Bao gồm 2 khoản như sau:***

1. Việc thực hiện thí điểm 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 không vượt quá 30% số lượng dự án và 20% tổng diện tích nhu cầu phát triển dự án nhà ở được phê duyệt của chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đến năm 2030.

2. Ưu tiên thực hiện thí điểm đối với các trường hợp đáp ứng các điều kiện sau:

a) Đất thuộc khu vực đô thị, khu vực quy hoạch phát triển đô thị đã được phê duyệt;

b) Doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

c) Thuộc trường hợp cơ sở phải di dời do gây ô nhiễm môi trường hoặc phải di dời do không phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

***Phương án 2: Bao gồm 1 khoản như sau:***

1. Việc thực hiện thí điểm dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với các trường hợp sau:

a) Trường hợp nhà đầu tư đã có văn bản của Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận việc thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thoả thuận nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành;

b) Trường hợp nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;

c) Trường hợp nhà đầu tư đang có quyền sử dụng đất phi nông nghiệp thuộc trường hợp cơ sở phải di dời do gây ô nhiễm môi trường, cơ sở phải di dời theo quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

***Các khoản sau quy định cho cả 02 phương án:***

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua danh mục dự án thí điểm trước khi thực hiện thí điểm

4. Căn cứ quy định tại các điều 1, 2 và 3 của Nghị quyết này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể về việc thực hiện dự án thí điểm phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

1. **Tổ chức thực hiện**

1. Chính phủ có trách nhiệm sau đây:

a) Trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm tổ chức thực hiện Nghị quyết này; kiểm tra đánh giá tình hình thực hiện Nghị quyết, tổng kết việc thực hiện Nghị quyết và báo cáo Quốc hội.

b) Chỉ đạo các cơ quan liên quan phối hợp với các địa phương trong quá trình thực hiện Nghị quyết.

2. Các Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng và các bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng nhiệm vụ được giao hướng dẫn các địa phương và doanh nghiệp liên quan đến việc triển khai thực hiện Nghị quyết này, tổ chức thực hiện thanh tra, kiểm tra theo quy định.

3. Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm tổ chức thực hiện Nghị quyết tại địa phương và báo cáo Chính phủ kết quả thực hiện.

4. Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội đồng Dân tộc, các Ủy ban của Quốc hội, Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và Đại biểu Quốc hội trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.

1. **Điều khoản thi hành**

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 và được thực hiện trong 05 năm.

2. Trình tự, thủ tục 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 quy định tại Nghị quyết này được thực hiện như 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 theo quy định của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và các văn bản quy định chi tiết thi hành.

3. Sau khi Nghị quyết này hết hiệu lực, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang thực hiện dự án thí điểm thì được tiếp tục thực hiện cho đến khi kết thúc dự án. Người nhận quyền sử dụng đất ở, nhà ở và tài sản là công trình xây dựng gắn liền với đất trong dự án thí điểm thì có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản theo quy định của pháp luật.

*Nghị quyết này được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XV, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày tháng năm 2024.*

|  |  |
| --- | --- |
|  | **CHỦ TỊCH QUỐC HỘI** |