

## 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

## 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:

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

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 (sau đây gọi là dự án thí điểm) trên phạm vi toàn quốc đối với các trường hợp sau đây:

- 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.

2. 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.

3. 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 2. Đối tượng áp dụng**

1. Nghị quyết này áp dụng đối với các đối tượng sau đây:

- a) Cơ quan nhà nước;
- b) Tổ chức 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.

2. Tổ chức kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại Nghị quyết này và quy định của pháp luật về đất đai; thực hiện quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh doanh bất động sản 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.

## **Điều 3. Điều kiện thực hiện dự án thí điểm**

1. Việc thực hiện dự án thí điểm phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) 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;
- b) 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;
- 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 theo quy định tại khoản 2 Điều 4 của Nghị quyết này;
- d) 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 khoản 1 Điều 1 của Nghị quyết này;
- đ) 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.

2. 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 tại khoản 1 Điều này và có văn bản chấp thuận của Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ Công an đối với đất an ninh.

3. Tổ chức kinh doanh bất động sản thực hiện dự án thí điểm đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này 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:

- a) Đất nông nghiệp;
- b) Đất phi nông nghiệp không phải đất ở;
- c) Đất ở và đất khác trong cùng thửa đất đối với trường hợp thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

#### **Điều 4. Tiêu chí lựa chọn dự án thí điểm**

1. Việc lựa chọn dự án thí điểm phải đáp ứng các tiêu chí sau đây:

- a) Được thực hiện tại khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch phát triển đô thị;
- b) 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 tính thời kỳ 2021 - 2030 đã được phê duyệt;
- c) Không thuộc các dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật Đất đai;
- d) Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 1 của Nghị quyết này, 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.

2. 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.

3. 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 tại khoản 2 Điều 3 của Nghị quyết này 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.

#### **Điều 5. Tổ chức thực hiện**

1. Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên, Hội đồng Dân tộc, các Ủy ban của Quốc hội, Đoàn đại biểu Quốc hội, đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, giám sát việc thực hiện Nghị quyết này.



2. Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết này.

3. Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan trung ương khác và chính quyền địa phương đề cao trách nhiệm, nhất là trách nhiệm của người đứng đầu trong lãnh đạo, chỉ đạo tổ chức triển khai thực hiện các nội dung, chính sách quy định tại Nghị quyết này, bảo đảm công khai, minh bạch, hiệu quả, khả thi và tiến độ; không để trục lợi chính sách, thất thoát, lãng phí.

4. Chính phủ có trách nhiệm chỉ đạo các Bộ, cơ quan ngang Bộ có liên quan, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, tổ chức thực hiện, theo dõi, thanh tra, kiểm tra việc thực hiện Nghị quyết này; sơ kết 03 năm thực hiện Nghị quyết trong năm 2028 và tổng kết 05 năm thực hiện Nghị quyết để báo cáo Quốc hội tại kỳ họp cuối năm 2030.

5. 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 trong phạm vi địa phương mình. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có trách nhiệm báo cáo Chính phủ kết quả thực hiện hàng năm trước ngày 31 tháng 12 trong thời gian thực hiện thí điểm; báo cáo kết quả sơ kết 03 năm tại địa phương trước ngày 31 tháng 01 năm 2028; báo cáo kết quả tổng kết 05 năm tại địa phương trước ngày 31 tháng 01 năm 2030.

#### **Điều 6. Điều khoản thi hành**

1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 4 năm 2025 và được thực hiện trong 05 năm.

2. Sau khi Nghị quyết này 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.

*Nghị quyết này được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 30 tháng 11 năm 2024.*



**Trần Thanh Mẫn**