

# CHUYÊN ĐỀ

## TRAO ĐỔI VỀ CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH TRONG VIỆC

### THỰC HIỆN DỰ ÁN PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

*Người trình bày: Tô Văn Đáp*

*Phó Chánh Thanh tra*

*Thanh tra Bộ Tài nguyên và Môi trường*

#### **I. Đặt vấn đề**

- Theo quy định tại Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 thì việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua (sau đây gọi tắt là Dự án phát triển nhà ở) theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trên thực tế nhiều dự án phát triển nhà ở, UBND một số tỉnh đã thực hiện giao đất cho Nhà đầu tư mà không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (chỉ định).

- Theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2013 điều kiện để đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện khi đất đó đã hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng (đất sạch), nhưng để giải phóng được mặt bằng sạch thì các dự án phát triển nhà ở này phải là các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm d Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 (*Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới*). Vì vậy, vấn đề đặt ra đối với các dự án phát triển nhà ở nhưng không phải là Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới (không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất) thì cơ chế giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án này ra sao?

#### **II. Những vấn đề cần trao đổi**

**1. Về quy định của pháp luật trước khi có Nghị định số 15/2021/NĐ-CP quy định chi tiết về một số nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ**

### **2.1. Khái niệm “Dự án xây dựng khu đô thị mới”**

- Khoản 3 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 quy định về khái niệm khu đô thị mới: “*Khu đô thị mới là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở*”.

- Điểm a khoản 9 Điều 2 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, quy định về khái niệm dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới: “*Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới là dự án đầu tư xây dựng mới một khu đô thị trên khu đất được chuyển đổi từ các loại đất khác thành đất xây dựng đô thị*”.

Như vậy, theo các quy định nêu trên thì “**Dự án xây dựng Khu đô thị mới**”, phải đáp ứng điều kiện 02 điều kiện:

- Trong khu vực trong đô thị (thành phố, thị xã, thị trấn);
- Được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở trên khu đất được chuyển đổi từ các loại đất khác thành đất xây dựng đô thị.

### **2.2. Khái niệm Dự án xây dựng “Khu dân cư nông thôn mới”**

Khái niệm “khu dân cư” hiện nay được quy định tại khoản 1 Điều 3 Thông tư số 23/2012/TT-BCA ngày 27/4/2012 của Bộ trưởng Bộ Công an quy định về khu dân cư, xã, phường, thị trấn, cơ quan, doanh nghiệp, nhà trường đạt tiêu chuẩn “An toàn về an ninh trật tự”: “*1. Khu dân cư là nơi tập hợp người dân, hộ gia đình cư trú tập trung trong phạm vi một khu vực nhất định, bao gồm: Thôn, xóm, làng, bản, ấp, buôn, phum, sóc, khóm, tổ dân phố và đơn vị dân cư tương đương.*”

- Điểm b khoản 2 Điều 17 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 quy định Dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của luật này: “*Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ tại khu vực nông thôn;*”

Như vậy, khái niệm được nêu tại các văn bản quy phạm pháp luật nêu trên thì “**Khu dân cư nông thôn mới**”, phải đáp ứng điều kiện 02 điều kiện:

- Trong khu vực nông thôn;

- Được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở, hình thành thôn, xóm, làng, bản, ấp, buôn, phum, sóc, khóm, tổ dân phố và đơn vị dân cư tương đương.

### **2.3. Kết luận**

Trong giai đoạn này, toàn bộ các dự án phát triển nhà ở đều là Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới, thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm d Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 và phải thực hiện thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013.

## **3. Về quy định của pháp luật sau khi có Nghị định số 15/2021/NĐ-CP và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP**

### **3.1. Khái niệm về dự án “Khu đô thị mới”**

- Tại Phụ lục số IX phân loại dự án đầu tư xây dựng theo công năng phục vụ và tính chất chuyên ngành của công trình kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP quy định chi tiết về một số nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng có nêu khái niệm: “*a) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở là dự án được đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hình thành từ một đơn vị ở trở lên theo quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên đối với trường hợp quy hoạch phân khu không xác định rõ các đơn vị ở;*”

- Điểm d Khoản 1 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 được Quốc hội thông qua tháng 7/2020 đã quy định khái niệm về “dự án đầu tư xây dựng khu đô thị”: “*15a. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị là dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở hoặc công trình xây dựng khác theo quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị.*”.

- Tiêu mục 1.4.8 Mục 1.4, Mục 2.2 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng quy định:

*“ 1.4.8. Đơn vị ở*

*Khu chức năng cơ bản của đô thị chủ yếu phục vụ nhu cầu ở bao gồm: các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe cho đơn vị ở.*

Như vậy, theo các quy định nêu trên thì “Dự án xây dựng Khu đô thị mới”, phải đáp ứng điều kiện 02 điều kiện:

- Trong khu vực trong đô thị (thành phố, thị xã, thị trấn);
- Được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở hình thành từ 01 đơn vị ở trở lên hoặc có quy mô sử dụng đất trên 20 ha trở lên đối với trường hợp quy hoạch phân khu không xác định rõ các đơn vị ở.

### **3.2. Những vấn đề đặt ra hiện nay**

- Đối với các dự án phát triển nhà ở không đủ điều kiện, tiêu chuẩn là “Dự án xây dựng khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới”, không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm d Khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 (không tạo được quỹ đất sạch để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 119 Luật Đất đai năm 2013), thì không thuộc trường hợp Nhà nước giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng, đấu thầu thực hiện dự án có sử dụng đất.

- Việc một số địa phương thực hiện thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển nhà ở nhưng không đảm bảo là “Khu đô thị mới” hoặc “Khu dân cư nông thôn mới” là không phù hợp.

- Hiện nay, một số Dự án phát triển nhà ở thực hiện theo cơ chế cho phép Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án phi nông nghiệp quy định tại khoản 13

Điều 2 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ: “3. Trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp thì phải có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định này. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét có văn bản chấp thuận hoặc trả lời tổ chức kinh tế về việc nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất.

*Văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản này có thời hạn thực hiện là 36 tháng kể từ ngày ký văn bản chấp thuận.”.*

Tuy nhiên, tại Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành Trung ương Đảng có nêu: “Việc thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất”. Trường hợp các địa phương thực hiện việc chỉ định nhà đầu tư thực hiện các dự án nhà ở nêu trên mà không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu quyền sử dụng đất là không đúng chủ trương của Đảng.

---