

LegalNews

bizconsult

L A W F I R M

www.bizconsult.vn

Phát hành Tháng 02/2025

DỰ ÁN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI ĐƯỢC THỰC HIỆN TRÊN ĐẤT NÔNG NGHIỆP, ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP KHÔNG PHẢI LÀ ĐẤT Ở?



Nguyễn Bích Vân
Thành viên



Nguyễn Hoàng Phương Uyên
Luật sư Cộng sự

DẪN NHẬP:

Chiều ngày 30/11/2024, Quốc hội khóa XV đã chính thức thông qua Nghị quyết số 171/2024/QH15 về việc 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 (“**Nghị Quyết 171**”). Nghị Quyết 171 đánh dấu một giai đoạn thí điểm mang tính đột phá tại Việt Nam với những điểm nổi bật như sau:

- **Cơ chế thí điểm linh hoạt:** Nghị quyết cho phép triển khai các dự án nhà ở thương mại không chỉ thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà còn áp

dụng cho các loại đất không thuộc diện đất ở.

- **Thúc đẩy phát triển nhà ở thương mại:** Việc tháo gỡ các rào cản pháp lý sẽ kích thích sự phát triển của thị trường bất động sản, đặc biệt trong các khu vực đô thị lớn nơi nhu cầu về nhà ở rất cao;
- **Tăng cường quản lý và minh bạch:** Nghị quyết đặt mục tiêu tạo ra một thị trường bất động sản minh bạch và bền vững.
- **Khuyến khích đầu tư:** Nghị quyết mở ra cơ hội cho các nhà đầu tư tham gia vào lĩnh vực phát triển nhà ở thương mại một cách dễ dàng hơn.
- **Hỗ trợ giải quyết vấn đề nhà ở:** Nghị quyết 171 được kỳ vọng sẽ góp phần giải quyết tình trạng khan hiếm nhà ở, đặc biệt cho người có thu nhập thấp và trung bình tại các đô thị lớn.

1. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH

Nghị Quyết 171 thực hiện thí điểm trên phạm vi toàn quốc đối với dự án của tổ chức kinh doanh bất động sản trong các trường hợp sau đây:

LegalNews

bizconsult

L A W F I R M

www.bizconsult.vn

Phát hành Tháng 02/2025

- (a) Dự án nhận quyền sử dụng đất;
- (b) Dự án đang có quyền sử dụng đất;
- (c) Dự án đang có quyền sử dụng đất và nhận quyền sử dụng đất;
- (d) Dự án 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 hoặc phải di dời theo quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

Trên cơ sở kế thừa và đảm bảo tính nhất quán với Luật Đất Đai, các dự án nhà ở thương mại của tổ chức kinh doanh bất động sản (i) nhận quyền sử dụng đất ở hoặc (ii) đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác sẽ không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị Quyết 171 mà sẽ thuộc phạm vi điều chỉnh và được thực hiện theo quy định Luật Đất Đai hiện hành.

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.

2. ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

Nghị Quyết 171 áp dụng với 03 nhóm đối tượng chính là (i) cơ quan nhà nước, (ii) tổ chức kinh doanh bất động sản và (iii) người sử dụng đất. Theo đó, các đối tượng áp dụng thực hiện quyền và nghĩa vụ tương ứng của mình 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.

3. ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN DỰ ÁN THÍ ĐIỂM

Điều kiện về khu đất, thửa đất:

- Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;
- Phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt;
- Thuộc danh mục các khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.

LegalNews

bizconsult

L A W F I R M

www.bizconsult.vn

Phát hành Tháng 02/2025

Điều kiện về chủ thể thực hiện dự án (tổ chức kinh doanh bất động sản):

- 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;
- 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) Mục 1 nêu trên hoặc có văn bản chấp thuận của Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ Công an đối với đất an ninh.

Điều kiện về loại đất:

- 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;
- Đất quốc phòng, đất an ninh đã được quy hoạch đưa ra khỏi đất quốc phòng, đất an ninh.

4. TIÊU CHÍ LỰA CHỌN DỰ ÁN THÍ ĐIỂM

- Được thực hiện tại khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch phát triển đô thị;
- 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;
- Không thuộc các dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật Đất đai;
- Đối với trường hợp quy định tại điểm (a) Mục 1 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.

LegalNews

bizconsult

L A W F I R M

www.bizconsult.vn

Phát hành Tháng 02/2025

5. HIỆU LỰC VÀ THI HÀNH

Nghị Quyết 171 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 4 năm 2025 và được thực hiện trong 05 năm. Khi Nghị Quyết 171 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.

KẾT LUẬN:

Nghị Quyết 171 là một bước tiến đột phá trong việc cải cách và nâng cao hiệu quả trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam, mở ra cơ hội mới cho các dự án nhà ở thương mại mà vẫn giữ được tính nhất quán với các quy định pháp luật về đất đai, đảm bảo tính công bằng trong quá trình tiếp cận dự án của các bên tham gia. Đồng thời, Nghị Quyết 171 tạo ra nền tảng cho sự ổn định về nguồn cung nhà ở thương mại và góp phần phát triển thị trường bất động sản minh bạch, lành mạnh và bền vững.

Partners / Luật Sư Thành Viên



Nguyen Anh Tuan
M: +84 903404242
tuanna@bizconsult.vn



Nguyen Dang Viet
M: +84 913028222
vietnd@bizconsult.vn



Le Hong Phong
M: +84 968 695 468
phonglh@bizconsult.vn



Nguyen Trong Nghia
M: +84 936334499
nghiant@bizconsult.vn



Nguyen Bich Van
M: +84 913231019
vannb@bizconsult.vn



Trinh Hoang Lien
M: +84 904242684
lienth@bizconsult.vn



Nguyen Thu Huyen
M: +84 912908579
huyennt@bizconsult.vn



Ha Thi Hai
M: +84 963718558
haiht@bizconsult.vn



Tran Cong Quoc
M: +84 934778119
quoctc@bizconsult.vn

LegalNews

bizconsult

L A W F I R M

www.bizconsult.vn

Phát hành Tháng 02/2025

Disclaimer / Tuyên bố trách nhiệm



We provide this material and its content for general informational purposes only and make no representations or warranties, express or implied, as to the accuracy, timeliness, or completeness of such information. No information in this material reflects our official opinions and it is not offered as legal advice and should not be used as a substitute for seeking specific legal advice from us or your counsel. Your use of any information in this material does not create an “attorney-client” relationship between you and us until specific agreement is entered into between you and us to handle a particular matter.

We reserve our rights, at any time, to modify and/or discontinue, temporarily or permanently, this material (or any part thereof) without prior notice. We shall not be liable to you or to any third party for any modification, suspension, or discontinuance of this material, or any of its contents.

If you have, or suspect that you may have a particular matter, you should contact us or your counsel for specific advice on such matter. Persons accessing this information assume full responsibility for their use of that information, understand and agree that we are not responsible or liable for any claim, loss or damage arising from their use of the information in this material.

This material and all rights, including without any limitation, copyright and industrial property rights, on and in connection with this material, including the designs of this material, belong to **bizconsult law firm** and all are fully protected by law.

Bản tin này cùng với các nội dung trong bản tin chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin chung. Chúng tôi không cam kết hoặc bảo đảm về tính chính xác, tính thời sự hoặc sự đầy đủ của các thông tin cung cấp trong bản tin này. Bản tin này không thể hiện quan điểm, ý kiến chính thức hay tư vấn pháp luật của chúng tôi. Bạn không nên sử dụng những thông tin trong bản tin này để thay thế cho việc tham khảo ý kiến tư vấn pháp luật của chúng tôi hoặc của luật sư của bạn. Việc bạn sử dụng các thông tin trong bản tin này không hình thành mối quan hệ “luật sư – khách hàng” giữa bạn và chúng tôi, trừ khi và cho đến khi một thỏa thuận được ký kết giữa bạn và chúng tôi theo đó chúng tôi được yêu cầu tư vấn về vấn đề cụ thể của bạn.

Chúng tôi giữ quyền sửa đổi, tạm ngừng hoặc ngừng vĩnh viễn hoạt động của bản tin này hoặc bất kỳ phần nào của bản tin mà không thông báo trước. Chúng tôi không chịu bất kỳ trách nhiệm nào về các sửa đổi, tạm ngừng hoặc ngừng vĩnh viễn hoạt động của bản tin này.

Nếu bạn có vấn đề nào cần tư vấn, hãy liên hệ với chúng tôi hoặc yêu cầu luật sư của bạn tư vấn về vấn đề đó cho bạn.

Tất cả các quyền, bao gồm cả quyền sở hữu, quyền tác giả, quyền liên quan và các quyền sở hữu công nghiệp đối với nội dung thông tin, thiết kế, trình bày mỹ thuật của bản tin này thuộc chúng tôi và được bảo vệ theo Luật Sở hữu Trí tuệ Việt nam, các hiệp định, hiệp ước quốc tế mà Việt nam đã ký kết.

LegalNews

bizconsult
L A W F I R M
www.bizconsult.vn

Phát hành Tháng 02/2025

Contact / Liên hệ

For receiving our LegalNews, kindly contact us / Để nhận các Bản tin Pháp lý, vui lòng liên hệ với chúng tôi:



Trang Vu
Mobile: +84 934551191
trangvm@bizconsult.vn

bizconsult
L A W F I R M

No. 20, Tran Hung Dao St.
Hoan Kiem district
Hanoi
Vietnam
E-mail: info-hn@bizconsult.vn

8th Floor, Sailing Tower
111A Pasteur, District 1
Ho Chi Minh City
Vietnam
E-mail: info-hcm@bizconsult.vn

About Us / Về Chúng Tôi

More information about us is available at the following pages / Để có thông tin thêm về chúng tôi, hãy truy cập các trang dưới đây:

Website: www.bizconsult.vn
Facebook: https://www.facebook.com/bizconsult.lawfirm/?ref=py_c
LinkedIn: <https://www.linkedin.com/company/bizconsult-law-firm-02>