

Số: 75/2025/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 01 tháng 4 năm 2025

NGHỊ ĐỊNH

Quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 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

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 18 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 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;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 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.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định chi tiết thi hành khoản 1 Điều 1, khoản 2, khoản 3 Điều 3, khoản 2, khoản 3 Điều 4 và Điều 5 của Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 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 Nghị quyết số 171/2024/QH15).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Nghị định 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 theo quy định tại khoản 2 Điều 2 của Nghị quyết số 171/2024/QH15.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Khu đất thực hiện dự án là diện tích đất được xác định vị trí cụ thể, có ranh giới được khoanh định dựa trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất hoặc bản đồ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, bao gồm: một hoặc nhiều thửa đất, một hoặc nhiều thửa đất và một phần của các thửa đất; một phần của nhiều thửa đất.

2. Tổ chức kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất quy định tại các điểm b, c và d khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 171/2024/QH15 gồm:

a) Tổ chức đang sử dụng đất và đã 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 sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, 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 (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận);

b) Tổ chức đang sử dụng đất ổn định do được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận;

c) Tổ chức sử dụng đất do nhận quyền sử dụng đất, mua tài sản, nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật mà chưa được cấp Giấy chứng nhận.

Chương II

QUY ĐỊNH CHI TIẾT THỰC HIỆN DỰ ÁN THÍ ĐIỂM

Điều 4. Lập, thông qua và công bố Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thông báo về việc đăng ký nhu cầu thực hiện dự án thí điểm theo quy định tại Nghị quyết số 171/2024/QH15, trong đó quy định rõ thời hạn đăng ký, nội dung đăng ký theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này. Việc thông báo được đăng tải trên cổng thông tin, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh.

2. Tổ chức có nhu cầu thực hiện dự án thí điểm gửi 01 bộ hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, hồ sơ gồm:

a) Bản đăng ký theo Mẫu số 02 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Bản sao một trong các giấy tờ chứng minh đang có quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 3 của Nghị định này đối với trường hợp đang có quyền sử dụng đất;

c) Trích lục bản đồ hoặc sơ đồ vị trí khu đất đề xuất thực hiện dự án thí điểm.

3. Việc nộp hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này được thực hiện theo một trong các phương thức sau đây:

a) Nộp trực tiếp đến Bộ phận Một cửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính cấp tỉnh;

b) Nộp thông qua dịch vụ bưu chính công ích;

c) Nộp trên Cổng dịch vụ công quốc gia hoặc Cổng dịch vụ công cấp tỉnh hoặc hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính cấp tỉnh.

4. Đối với dự án do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được ưu tiên tổ chức thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thực hiện như sau:

a) Rà soát, lập danh sách khu đất thực hiện dự án thí điểm;

b) Lựa chọn tổ chức kinh doanh bất động sản để thực hiện dự án thí điểm;

c) Gửi danh sách khu đất được thực hiện dự án thí điểm và tổ chức kinh doanh bất động sản được lựa chọn tới Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổng hợp đưa vào Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm.

5. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn đăng ký quy định tại khoản 1 Điều này, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh căn cứ quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 và khoản 6 Điều này để rà soát, đánh giá điều kiện, tiêu chí của các khu đất được đề xuất thực hiện dự án thí điểm; lập Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Trường hợp nhiều tổ chức cùng đề xuất thực hiện dự án thí điểm trên cùng một khu đất thì ưu tiên tổ chức đang có quyền sử dụng đất. Trường hợp nhiều tổ chức thuộc trường hợp thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất cùng đề xuất thực hiện dự án thí điểm trên cùng một khu đất thì ưu tiên tổ chức nộp hồ sơ trước.

6. Trường hợp sau khi tổng hợp theo quy định tại khoản 5 Điều này mà tổng diện tích đất ở đăng ký thực hiện các dự án thí điểm vượt quá 30% theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 thì việc lựa chọn các khu đất thực hiện dự án thí điểm theo thứ tự ưu tiên sau:

a) Dự án do tổ chức kinh doanh bất động sản đã được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện dự án thuộc trường hợp nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất trước thời điểm có hiệu lực của Nghị quyết số 171/2024/QH15;

b) Dự án do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được ưu tiên tổ chức thực hiện;

c) Dự án thực hiện 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;

d) Dự án do tổ chức đang có quyền sử dụng đất đề xuất;

đ) Dự án do tổ chức đề xuất nhận quyền sử dụng đất.

7. Trường hợp lựa chọn các dự án thí điểm có cùng thứ tự ưu tiên quy định tại khoản 6 Điều này thì xem xét ưu tiên các dự án có mục đích phục vụ cải tạo, chỉnh trang đô thị. Trường hợp sau khi xem xét tiêu chí các dự án có mục đích cải tạo, chỉnh trang đô thị mà tổng diện tích đất ở đăng ký thực hiện các dự án thí điểm vẫn vượt quá 30% theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 thì ưu tiên lựa chọn dự án của tổ chức nộp hồ sơ trước.

8. Hồ sơ trình ban hành Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm, gồm:

a) Tờ trình của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh về việc ban hành Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm;

b) Dự thảo Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ban hành Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm;

c) Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành kèm theo Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm, gồm các nội dung chính sau:

Tên, địa chỉ của tổ chức đăng ký thực hiện dự án;

Tổng diện tích, vị trí khu đất thực hiện dự án (kèm theo sơ đồ vị trí, ranh giới được thể hiện trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc bản đồ quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị); trong đó, có xác định diện tích các loại đất thuộc dự án thí điểm phải chuyển mục đích sử dụng đất mà có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất;

Tổng mức đầu tư dự kiến;

Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án;

Các nội dung khác có liên quan (nếu có);

d) Báo cáo tổng hợp, trong đó có nội dung: tổng hợp đề xuất khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm; phân tích và đề xuất về thứ tự ưu tiên theo quy định tại khoản 6 và khoản 7 Điều này;

đ) Dự thảo văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xin ý kiến Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ Công an đối với đất an ninh trong trường hợp có 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 mà dự án đó không phải do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổ chức thực hiện;

e) Dự thảo Thông báo của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về việc chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm;

g) Danh mục các trường hợp đề xuất của tổ chức kinh doanh bất động sản không được lựa chọn đưa vào danh mục và lý do không đưa vào danh mục.

9. Đối với trường hợp quy định tại điểm đ khoản 8 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trước khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua Nghị quyết ban hành Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm.

10. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua Nghị quyết ban hành Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15. Hồ sơ trình gồm Tờ trình và các tài liệu quy định tại điểm c và điểm d khoản 8, khoản 9 Điều này.

11. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét 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; trường hợp Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đã thông qua Danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 5 Điều 72 Luật Đất đai không đồng thời với thời điểm thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm để Hội đồng nhân dân cùng cấp xem xét, thông qua; trong đó có xác định diện tích các loại đất thuộc dự án thí điểm phải chuyển mục đích sử dụng đất mà có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất.

12. Sau khi Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện các công việc sau:

a) Công bố Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đăng tải công khai trên cổng thông tin điện tử hoặc trang thông tin điện tử của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh. Việc công bố trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ký ban hành;

b) Ban hành Thông báo về việc chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này và chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thông báo các trường hợp dự án không đáp ứng yêu cầu đưa vào Danh mục

khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm. Việc thông báo thực hiện trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày công bố Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm.

13. Sau khi Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm mà còn có tổ chức kinh doanh bất động sản đề xuất các khu đất đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tiếp tục thực hiện theo quy định tại Điều này để đề xuất bổ sung Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm.

Điều 5. Thực hiện dự án thí điểm của tổ chức kinh doanh bất động sản do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an lựa chọn

Sau khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc công bố Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm, tổ chức kinh doanh bất động sản do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an lựa chọn để thực hiện dự án thí điểm có trách nhiệm lập dự án thí điểm theo quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan để trình cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 29 và các Điều 30, 31 và 32 của Luật Đầu tư.

Điều 6. Thực hiện thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất

1. Sau khi có Thông báo chấp thuận cho tổ chức được thực hiện dự án thí điểm, tổ chức kinh doanh bất động sản thực hiện thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất với người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự và pháp luật về đất đai. Việc xử lý đối với trường hợp khu đất thực hiện dự án thí điểm có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

2. Việc giải quyết trường hợp nhà đầu tư không thỏa thuận được với người sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại điểm a và điểm b khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 61 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

3. Việc thực hiện chính sách khuyến khích thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án thí điểm được thực hiện theo quy định tại Điều 62 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

4. Tổ chức kinh doanh bất động sản được đăng ký biến động và cấp Giấy chứng nhận đối với loại đất đã nhận chuyển quyền theo quy định pháp luật hoặc sau khi hoàn thành việc nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với toàn bộ dự án và thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 7. Thực hiện thủ tục về đầu tư, xây dựng và các thủ tục có liên quan để thực hiện dự án thí điểm

1. Tổ chức kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất hoặc được thành lập theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 171/2024/QH15 hoặc sau khi hoàn thành việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng

đất và phần diện tích đất thỏa thuận đủ điều kiện thực hiện dự án thí điểm theo quy định thì thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án thí điểm theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 29 và các Điều 30, 31 và 32 của Luật Đầu tư.

2. Tổ chức kinh doanh bất động sản sau khi được chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư thì tiến hành các thủ tục khác để thực hiện dự án thí điểm theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Dự án của tổ chức kinh doanh bất động sản đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư hoặc đã có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến thủ tục đầu tư, xây dựng, quy hoạch và các thủ tục khác về cho phép thực hiện dự án thí điểm thuộc trường hợp nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất trước thời điểm có hiệu lực của Nghị quyết số 171/2024/QH15 mà không ghi thời hạn hoặc có ghi thời hạn nhưng còn thời hạn thì không phải thực hiện lại các thủ tục hoặc cấp lại các văn bản đã có.

Trường hợp dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa chấp thuận nhà đầu tư thì tại bước chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư quy định tại Điều 5 của Nghị định này và khoản 1 Điều này cơ quan có thẩm quyền chỉ phải thực hiện việc chấp thuận nhà đầu tư.

Điều 8. Thực hiện thủ tục đất đai để thực hiện dự án thí điểm

1. Sau khi dự án thí điểm được chấp thuận chủ trương đầu tư thì các thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành, trong đó:

a) Trường hợp quyền sử dụng đất đang thuộc về tổ chức kinh doanh bất động sản được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư thì thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Trường hợp tổ chức đang sử dụng đất có hợp đồng góp vốn, liên doanh, liên kết để thành lập doanh nghiệp dự án mà quyền sử dụng đất không được chuyển quyền thì trả lại đất cho Nhà nước để Nhà nước thu hồi đất và giao đất, cho thuê đất cho doanh nghiệp được thành lập để thực hiện dự án; tổ chức đang sử dụng đất không được bồi thường về tài sản trên đất khi Nhà nước thu hồi đất. Trường hợp được phép chuyển quyền sử dụng đất thì thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai sang doanh nghiệp được thành lập để thực hiện dự án;

c) Trường hợp 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 trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành hoặc dự án thí điểm theo quy định

tại Nghị định này 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 mà đất để thực hiện dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận thì tổ chức phải di dời trả lại đất cho Nhà nước để Nhà nước thu hồi và giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh doanh bất động sản được tổ chức phải di dời thành lập để thực hiện dự án.

Trường hợp các tổ chức phải di dời đã thực hiện góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai thì tổ chức kinh doanh bất động sản thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

2. Việc xác định giá đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với dự án thí điểm thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về thuế, phí, lệ phí và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

Đối với dự án thí điểm do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổ chức thực hiện mà trước đó tổ chức kinh doanh bất động sản đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai hoặc tạm ứng trước kinh phí theo chủ trương của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an để phục vụ di dời cơ sở nhà, đất trước thời điểm có hiệu lực của Nghị quyết số 171/2024/QH15 thì Bộ Quốc phòng, Bộ Công an xác nhận và chịu trách nhiệm về nội dung xác nhận các chi phí hợp lý mà tổ chức kinh doanh bất động sản đã thực hiện, làm cơ sở để cơ quan nhà nước có thẩm quyền khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính về đất đai và các chi phí khác liên quan đến dự án thí điểm mà tổ chức kinh doanh bất động sản phải nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Chương III **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 9. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ quy định tại Nghị quyết số 171/2024/QH15 và Nghị định này, giám sát việc tổ chức thực hiện tại địa phương.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

a) Thực hiện các nhiệm vụ quy định tại Nghị định này;

b) Chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh và các cơ quan có liên quan thực hiện các thủ tục về đất đai, nhà ở, đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và các quy định khác của pháp luật có liên quan đến các dự án thí điểm bảo đảm kịp thời, đúng quy định của pháp luật;

c) Thực hiện chế độ báo cáo Chính phủ hằng năm, sơ kết 03 năm và tổng kết 05 năm theo quy định tại khoản 5 Điều 5 Nghị quyết số 171/2024/QH15, đồng thời gửi báo cáo về Bộ Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp.

3. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm:

- a) Thực hiện các nhiệm vụ quy định tại Nghị định này;
- b) Báo cáo kết quả thực hiện hằng năm trước ngày 31 tháng 12 trong thời gian thực hiện thí điểm; báo cáo kết quả sơ kết 03 năm trước ngày 31 tháng 01 năm 2028; báo cáo kết quả tổng kết 05 năm trước ngày 31 tháng 01 năm 2030 gửi Bộ Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Chính phủ;
- c) Phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Môi trường thực hiện việc sơ kết 03 năm và tổng kết 05 năm theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị quyết số 171/2024/QH15.

4. Bộ Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm:

- a) Theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra việc thực hiện các thủ tục về đất đai đối với dự án thí điểm;
- b) Chủ trì thực hiện việc sơ kết 03 năm và tổng kết 05 năm theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị quyết số 171/2024/QH15; tổng hợp, báo cáo Chính phủ, Quốc hội đảm bảo thời hạn quy định.

5. Các bộ, ngành có liên quan trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm theo dõi, hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra việc thực hiện các thủ tục có liên quan đối với dự án thí điểm; phối hợp với Bộ Nông nghiệp và Môi trường thực hiện việc sơ kết 03 năm và tổng kết 05 năm theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị quyết số 171/2024/QH15.

6. Tổ chức kinh doanh bất động sản có trách nhiệm:

- a) Thực hiện dự án thí điểm theo đúng quy định của pháp luật; thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư dự án thí điểm trong đó có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- b) Kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án thí điểm để được hướng dẫn, hỗ trợ, tháo gỡ.

Điều 10. Điều khoản thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 4 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 3 năm 2030.
2. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật dẫn chiếu tại Nghị định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì thực hiện theo quy định tương ứng tại văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.
3. Trường hợp các điều kiện, tiêu chí, thông tin liên quan đến thực hiện dự án thí điểm bị ảnh hưởng hoặc thay đổi do sắp xếp lại đơn vị hành chính các cấp thì đơn vị hành chính mới được thành lập được kế thừa các điều kiện, tiêu chí, thông tin theo đơn vị hành chính cũ để tổ chức thực hiện dự án thí điểm.

4. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp, tổ chức và cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (2). 100

TM. CHÍNH PHỦ

KT. THỦ TƯỚNG

PHÓ THỦ TƯỚNG



Trần Hồng Hà



Phụ lục

*Kèm theo Nghị định số 75/2025/NĐ-CP
ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ)*

STT	Ký hiệu	Tên mẫu
1	Mẫu số 01	Thông báo về việc đăng ký thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 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.
2	Mẫu số 02	Bản đăng ký thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 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.
3	Mẫu số 03	Thông báo về việc chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm.

Mẫu số 01. Thông báo về việc đăng ký thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 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

**[TÊN CƠ QUAN CÓ CHỨC NĂNG QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI CẤP TỈNH] CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ... / ...

..., ngày ... tháng ... năm ...

THÔNG BÁO

**Về việc đăng ký thực hiện dự án thí điểm
theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024
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**

Thực hiện Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 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 và Nghị định số .../2025/NĐ-CP ngày...tháng...năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 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..... *[ghi tên cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh]* mời các tổ chức có nhu cầu nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án thí điểm với các thông tin như sau:

1. Đăng ký thực hiện dự án theo mẫu kèm theo Thông báo này:.....
 2. Tài liệu gửi kèm theo: *[ghi theo khoản 2 Điều 4 Nghị định số...]*
 3. Thời điểm hết hạn nộp hồ sơ đăng ký thực hiện dự án:.....
[ghi thời điểm (ngày, giờ) cụ thể]
 4. Các tài liệu kèm theo Thông báo để các tổ chức có nhu cầu tham khảo lập hồ sơ:
- Chương trình phát triển nhà ở;
 - Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.
5. Hồ sơ đăng ký nộp trực tiếp hoặc trực tuyến tại:

Nơi nhận:

- (....)
- Lưu: VT, (....).

ĐẠI DIỆN CƠ QUAN

[ký tên, đóng dấu]

Mẫu số 02. Bản đăng ký thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 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

...¹...

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:

..., ngày... tháng... năm...

BẢN ĐĂNG KÝ

Thực hiện dự án thí điểm theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 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:²

Sau khi nghiên cứu thông báo về việc đăng ký nhu cầu thực hiện dự án thí điểm theo quy định của Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 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 do..... [ghi tên cơ quan đã ban hành thông báo] phát hành ngày.....[ghi ngày bắt đầu phát hành thông báo], chúng tôi,.....[ghi tên tổ chức kinh doanh bất động sản] nộp Bản đăng ký thực hiện dự án thí điểm với các thông tin sau:

I. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Tổ chức đề nghị thực hiện dự án:
[Ghi rõ tên tổ chức kinh tế theo giấy tờ pháp lý khi thành lập, đăng ký...]

2. Người đại diện theo pháp luật:.....
[Ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày/tháng/năm, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc số định danh hoặc Hộ chiếu;]

3. Địa chỉ/trụ sở chính:.....

4. Thông tin liên hệ: (Điện thoại, email,...).....

II. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án:.....

2. Địa điểm thực hiện:.....

¹ Ghi rõ tên tổ chức kinh tế theo giấy tờ pháp lý khi thành lập, đăng ký...

² Ghi rõ tên cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

3. Diện tích dự kiến thực hiện³:.....
4. Tổng mức đầu tư dự kiến:.....
5. Hình thức thực hiện dự án: *[ghi một trong các hình thức dưới 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;
 - Dự án do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổ chức thực hiện.
6. Thời hạn, tiến độ thực hiện dự án; sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần (nếu có); tiến độ thực hiện dự án theo từng giai đoạn (nếu có):.....

III. CAM KẾT CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ

1. 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 và gửi kèm theo các tài liệu chứng minh (nếu có).
2. Sử dụng đất đúng mục đích, chấp hành đúng các quy định của pháp luật về đất đai, nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất (nếu có) đầy đủ, đúng hạn.
3. Các cam kết khác (nếu có):.....

ĐẠI DIỆN...

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

³ - Trường hợp đang có quyền sử dụng đất thì ghi các thông tin về tổng diện tích khu đất thực hiện dự án, diện tích từng loại đất đã được cấp Giấy chứng nhận, chưa được cấp Giấy chứng nhận; mô tả tóm tắt về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất.

- Trường hợp nhận quyền sử dụng đất thì ghi các thông tin dự kiến về tổng diện tích khu đất thực hiện dự án, thông tin về số lượng người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, diện tích, diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý (nếu có).

- Trường hợp đang có quyền sử dụng đất và nhận quyền sử dụng đất thì ghi các thông tin nêu trên.

- Trường hợp 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 thì ngoài các thông tin nêu trên có thể cung cấp thêm các thông tin về tổ chức, cá nhân đang quản lý sử dụng, tình hình liên doanh, liên kết, góp vốn để thực hiện dự án đầu tư và các thông tin có liên quan do tổ chức đăng ký đề xuất.

Mẫu số 03. Thông báo về việc chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm

[ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH/THÀNH PHỐ.....]

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: .../...

..., ngày... tháng ... năm...

THÔNG BÁO

**Về việc chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản
được thực hiện dự án thí điểm**

Căn cứ Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 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;

Căn cứ Nghị định số .../2025/NĐ-CP ngày...tháng...năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 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;

Căn cứ Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh...

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ...THÔNG BÁO

1. Chấp thuận cho các tổ chức kinh doanh bất động sản có tên tại danh sách kèm theo Thông báo này được thực hiện dự án thí điểm *(kèm theo Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm đã được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua)*.

2. Thông báo này là căn cứ để các tổ chức kinh doanh bất động sản và các cơ quan nhà nước có liên quan thực hiện các bước tiếp theo để thực hiện dự án thí điểm.

3. Thông báo này có hiệu lực kể từ ngày ký, yêu cầu các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

-;
- Lưu: VT, ...

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN ...

[ký tên, đóng dấu]