**Phụ lục 3**

**CÁC CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH MỚI ĐƯỢC CÁC BỘ, NGÀNH ĐƯA VÀO CÁC DỰ THẢO LUẬT DỰ KIẾN TRÌNH QUỐC HỘI**

**TRONG THỜI GIAN SẮP TỚI**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Tên nội dung đề xuất trong dự thảo Nghị quyết** | **Dự thảo Luật được vận dụng để đề xuất cơ chế, chính sách** | **Ghi chú** |
| **1** | **Điều 4: Về quản lý đầu tư** | | |
| **1.1** | **Khoản 5 Điều 4:**  Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định của pháp luật về đất đai và có trong kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt (bao gồm cả trường hợp có diện tích đất do nhà nước quản lý trong khu đất đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án) đối với các dự án theo một trong các tiêu chí như sau:  a) Cho thuê đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh;  b) Giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng;  c) Cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm có mục đích kinh doanh mà có từ 02 nhà đầu tư quan tâm trở lên;  d) Dự án đô thị, nhà ở thương mại có quy mô từ 50 ha trở lên tại khu vực nông thôn và 20 ha trở lên tại khu vực đô thị.  đ) Các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất mà có từ 02 nhà đầu tư quan tâm trở lên. | Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi |  |
| **1.2** | **Khoản 6 Điều 4:** Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất (bao gồm cả trường hợp có diện tích đất do nhà nước quản lý trong khu đất đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án) đối với dự án chỉnh trang đô thị, nhà ở xã hội, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.  **Khoản 7 Điều 4:** Ủy ban nhân dân Thành phố trình Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua danh mục dự án cần thu hồi đất thuộc các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này. |  |  |
| **2** | **Điều 6. Về quản lý đô thị và tài nguyên môi trường** | | |
| **2.1** | **Khoản 4 Điều 6:**  Ủy ban nhân dân Thành phố xây dựng và ban hành hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với tình hình thực tiễn của Thành phố, trình Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua để áp dụng tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tất cả các khu đất, thửa đất (không phân biệt giá trị tính theo bảng giá đất) trong trường hợp Bảng giá đất đã thu thập thông tin thị trường và xây dựng đến từng thửa đất để áp dụng cho các trường hợp sau:  a) Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức của hộ gia đình, cá nhân.  b) Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức, cá nhân trừ trường hợp sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại. | Quy định tại Khoản 3 Điều 155 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) |  |
| **2.2** | **Khoản 5 Điều 6:**  Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất như sau:  a) Việc bồi thường về đất bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ;  b) Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.  Đối với hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi nếu có nhu cầu bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với đất thu hồi hoặc bằng nhà ở và Thành phố có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng đất khác loại đất bị thu hồi hoặc bằng nhà ở. Giao Hội đồng nhân dân Thành phố quyết định tỷ lệ quy đổi, điều kiện bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với đất thu hồi hoặc bằng nhà ở phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.  **Khoản 15 Điều 6:**  Đối với các dự án quy định tại Khoản 5 Điều 3, cho phép Thành phố thực hiện thu hồi đất sau khi đảm bảo các điều kiện sau:  a) Các công trình, dự án đã có trong kế hoạch đầu tư công trung hạn; công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư; thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính cấp huyện.  b) Vị trí, ranh giới, diện tích đất thu hồi trong vùng phụ cận đã được xác định trong quy hoạch sử dụng đất các công trình, dự án.  c) Phạm vi vùng phụ cận phụ thuộc vào quy mô của từng dự án cụ thể và phù hợp với quy định của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017. | Quy định tại Khoản 2, 3 Điều 89 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)  Quy định tại Điều 64 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) |  |
| **2.3** | **Khoản 6 Điều 6:**  Thành phố được quyết định việc cho phép các tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, mà tiền thuê đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền thế chấp, chuyển nhượng hoặc cho thuê quyền thuê trong hợp đồng thuê đất theo quy định sau đây:  a) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật;  b) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận, trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra;  c) Đất không có tranh chấp;  d) Trong thời hạn sử dụng đất;  đ) Người mua, thuê quyền thuê trong hợp đồng thuê đất phải đảm bảo điều kiện: có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư; có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư; không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó.  e) Người mua, thuê quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án và phải thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai. | Quy định tại Khoản 1 Điều 36 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) |  |
| **2.4** | **Khoản 7 Điều 6:**  Đối với dự án áp dụng loại hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) được ký kết theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm ký hợp đồng BT trước ngày Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư có hiệu lực mà chưa hoàn thành việc thanh toán cho nhà đầu tư, việc sử dụng quỹ đất để thanh toán cho nhà đầu tư được thực hiện như sau:  a) Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện thu hồi đất đối với các quỹ đất do nhà nước quản lý thuộc trường hợp sắp xếp lại, xử lý tài sản công đã được xác định tại Hợp đồng BT.  b) Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất căn cứ Hợp đồng BT đã ký kết, quy hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Thời điểm thực hiện giao đất, cho thuê đất để thanh toán thực hiện sau khi công trình dự án BT được nghiệm thu và kiểm toán. Giá tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định tại thời điểm quyết định giao đất, cho thuê đất. | Quy định tại khoản 1 Điều 116, Điều 198 của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) |  |
| **2.5** | **Khoản 8 Điều 6:**  Phân cấp việc xác định giá đất để bồi thường, hỗ trợ cho Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thành phố Thủ Đức thực hiện. Việc phân cấp được thực hiện theo quy định sau đây:  a) Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thành phố Thủ Đức quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện;  b) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thành phố Thủ Đức tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp huyện được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể;  c) Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thành phố Thủ Đức căn cứ nhiệm vụ được giao để thành lập Hội đồng thẩm định giá đất. Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất thẩm định kết quả tư vấn xác định giá đất; căn cứ kết quả của Hội đồng thẩm định giá đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định. Chức năng, nhiệm vụ và cơ cấu tổ chức của Hội đồng thẩm định giá đất tại các quận, huyện và thành phố Thủ Đức tương tự như quy định của pháp luật về chức năng, nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức của Hội đồng thẩm định giá Thành phố. | Quy định tại Điều 155 Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi |  |
| **2.6** | **Khoản 9 Điều 6:**  Đối với các dự án lấn biển, Thành phố thực hiện thủ tục về giao đất, thuê đất, thuê đất có mặt nước như sau:  a) Đối với phần diện tích mặt nước thì thực hiện việc cho thuê theo Luật Biển Việt Nam và Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo;  b) Đối với diện tích đất hình thành sau khi thực hiện nhận chìm, bồi lấp sẽ được thực hiện giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai. | Quy định tại Điểm k khoản 2 Điều 78 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) |  |
| **2.7** | **Khoản 10 Điều 6:**  Chủ đầu tư mua tài sản phát mãi là quyền sử dụng đất nông nghiệp từ các tổ chức tài chính, tòa án, thi hành án, thừa phát lại để thực hiện dự án phi nông nghiệp nhưng chưa thực hiện các thủ tục để Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà đã hết thời hạn sử dụng đất hoặc chủ đầu tư các dự án đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp đang thực hiện các thủ tục để Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà đã hết thời hạn sử dụng đất thì được gia hạn sử dụng đất đến trước ngày 30 tháng 6 năm 2024. | Quy định tại khoản 1 Điều 168 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) |  |