

BẢN TIN PHÁP LÝ (25.08.2021)

Trong bản tin lần này, chúng tôi xin lưu ý khách hàng các nội dung sau:

- Những điểm mới về quy định sử dụng đất sẽ có hiệu lực kể từ ngày 01/09/2021.
- Một số điểm đáng chú ý đối với bản dự thảo sửa đổi, bổ sung Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

1. Những điểm mới về quy định sử dụng đất sẽ có hiệu lực kể từ ngày 01/09/2021

Ngày 30 tháng 6 năm 2021, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư 09/2021/TT-BTNMT sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất Đai (sau đây gọi là “**Thông tư 09/2021**”) với một số nội dung đáng chú ý như sau:

a) **Bổ sung trường hợp không phải xin phép khi chuyển mục đích sử dụng đất nhưng phải đăng ký biến động đất đai:**

Theo quy định hiện hành, trường hợp chuyển đất thương mại, dịch vụ sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ thì không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng phải đăng ký biến động. Tuy nhiên, Thông tư 09/2021 sửa đổi và bổ sung đối với trường hợp nêu trên cụ thể như sau: “Chuyển đất thương mại, dịch vụ **sang các loại đất khác thuộc đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp**; chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ, **đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sang đất xây dựng công trình sự nghiệp.**”

b) **Không phải nộp bản sao sổ hộ khẩu hoặc Giấy CMND hoặc thẻ CCCD khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:**

Người sử dụng đất nộp hồ sơ thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận mà có yêu cầu thành phần là bản sao Giấy chú CMND hoặc Giấy chứng minh quân đội hoặc thẻ CCCD hoặc sổ hộ khẩu hoặc giấy tờ khác chứng minh nhân thân thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ sử dụng dữ liệu từ cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư mà không yêu cầu người nộp hồ sơ phải nộp các giấy tờ này để chứng minh nhân thân trong trường hợp dữ liệu quốc gia về dân cư được chia sẻ và kết nối với dữ liệu lĩnh vực đất đai.

c) Bổ sung 02 trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là “Giấy chứng nhận”) khi đăng ký biến động:

Thông tư 09/2021 bổ sung 02 trường hợp được cấp Giấy chứng nhận khi đăng ký biến động gồm:

- Thừa đất được tách ra để cấp riêng Giấy chứng nhận đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã được cấp chung cho nhiều thửa;
- Thay đổi diện tích đất ở trong thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở do xác định lại diện tích đất ở theo quy định.

d) Kinh phí bồi thường phải được thể hiện trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

Ngoài hộ gia đình, cá nhân thì Thông tư 09/2021 bổ sung “**Tổ chức**” là đối tượng được bồi thường, hỗ trợ đối với phần diện tích đất còn lại sau thu hồi không đủ điều kiện để tiếp tục sử dụng. Đồng thời quy định về kinh phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Cụ thể là:

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi Nhà nước thu hồi đất mà phần diện tích đất còn lại của thửa đất sau thu hồi không đủ điều kiện để tiếp tục sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Nếu người sử dụng đất có đơn đề nghị thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật.
- Kinh phí bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp trên phải được thể hiện trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và được tính vào kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án đầu tư.

Thông tư 09/2021 có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 9 năm 2021.

2. Một số điểm đáng chú ý đối với bản dự thảo sửa đổi, bổ sung Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản

Trong thời gian vừa qua, để hoàn chỉnh dự thảo Nghị định trước khi trình Chính phủ ban hành, Bộ Xây dựng đã đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức tham gia góp ý kiến cho dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản. Nếu bản dự thảo này được thông qua, Nghị định mới này sẽ có một nội dung rất quan trọng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản cụ thể như sau:

a) Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản:

- Bổ sung điều kiện kinh doanh với tổ chức, cá nhân:
 - + Phải công khai thông tin về doanh nghiệp, bao gồm: tên, địa chỉ trụ sở chính, người đại diện theo pháp luật và số điện thoại liên lạc và các thông tin liên quan đến bất động sản đưa vào kinh doanh lên trên Cổng thông tin điện tử của doanh nghiệp, Cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi doanh nghiệp đăng ký kinh doanh và nơi có bất động sản đưa vào kinh doanh;
 - + Chỉ kinh doanh các bất động sản có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 9, Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản.
- Bổ sung điều kiện đối với chủ đầu tư dự án bất động sản:
 - + Vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.
 - + Việc xác định vốn chủ sở hữu được căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp (được thực hiện trong năm tham gia đầu tư kinh doanh hoặc năm trước liền kề năm tham gia đầu tư kinh doanh bất động sản).

b) Bổ sung điều kiện của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên:

- Kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ được xác định trong trường hợp bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất dưới mức diện tích đất, diện tích sàn xây dựng nhà ở, công trình xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.
- Kinh doanh bất động sản không thường xuyên bao gồm các trường hợp:
 - + Tổ chức thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia tách theo quy định của pháp luật;
 - + Tổ chức thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản thuộc sở hữu Nhà nước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật;
 - + Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) thực hiện bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án đang bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định pháp luật;

- + Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo;
- Trường hợp **(i)** kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ và **(ii)** kinh doanh bất động sản không thường xuyên thì không bắt buộc phải có các điều kiện chung để kinh doanh bất động sản nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật.

c) Một số quy định khác

- Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản phải được lập theo mẫu quy định. Căn cứ vào các mẫu hợp đồng này, các bên có thể thỏa thuận, bổ sung thêm các nội dung khác vào hợp đồng cho phù hợp với từng trường hợp cụ thể nhưng không được trái với các điều, khoản, các nội dung đã được nêu sẵn trong mẫu hợp đồng, trái đạo đức xã hội và quy định của pháp luật.
- Trường hợp các bên đang làm thủ tục ký kết hợp đồng mua bán, thuê mua nhà, công trình xây dựng nhưng đến ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, các bên chưa ký kết hợp đồng thì phải thực hiện ký kết theo mẫu hợp đồng quy định. Các doanh nghiệp, hợp tác xã đang tham gia kinh doanh bất động sản có trách nhiệm bổ sung đầy đủ các điều kiện trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.
- Trường hợp công dân Việt Nam đã được cấp căn cước công dân gắn chip, mã số định danh cá nhân theo quy định của Luật Căn cước công dân và cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, cơ sở dữ liệu về đăng ký đầu tư, cơ sở dữ liệu về đăng ký doanh nghiệp được kết nối, vận hành thì được sử dụng cơ sở dữ liệu thay thế cho các giấy tờ liên quan đến nhân thân (hộ khẩu, chứng minh thư nhân dân, hộ chiếu và các giấy tờ chứng thực cá nhân khác) khi thực hiện các thủ tục liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản, nhà ở theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở.

Chúng tôi hi vọng rằng Điểm tin pháp luật tuần này sẽ mang lại những thông tin hữu ích đến cho bạn.

Trân trọng.

Người thực hiện:

ĐINH QUANG LONG

Luật sư điều hành

M (+84) 919 963 977 | E long.dinh@apolatlegal.com

ĐÀO TRUNG THÔNG

Cộng sự

M (+84) 988 787 285 | E thong.dao@apolatlegal.com

LÊ HOÀNG BẢO YẾN

Trợ lý pháp lý

M (+84) 962122072 | E yen.le@apolatlegal.com

Tuyên bố miễn trách: Toàn bộ tài liệu được chuẩn bị chỉ nhằm đưa ra thông tin khái quát. Thông tin trong bản tin cập nhật này không dùng cho mục đích, và không được xem là ý kiến tư vấn pháp lý. Vui lòng không thực hiện hoặc ngừng thực hiện bất kỳ công việc nào trên cơ sở các thông tin được cung cấp trong bản tin này, mà chưa tham vấn các luật sư của chúng tôi về tình trạng pháp lý và tình hình thực tế của bạn. Apolat Legal không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào xảy ra cho bất kỳ ai thực hiện hoặc ngừng thực hiện công việc của mình trên cơ sở các thông tin đưa ra trong bản tin này. Với bất kỳ vấn đề cụ thể nào, vui lòng tham khảo chuyên gia tư vấn thích hợp.

VỀ CHÚNG TÔI,

Apolat Legal là một công ty luật chuyên nghiệp có văn phòng được đặt tại thành phố Hồ Chí Minh và thành phố Hà Nội. Các luật sư của công ty có chuyên môn trong hầu hết các lĩnh vực pháp lý tại Việt Nam gồm: Doanh nghiệp và Đầu tư; Lao động và Việc làm; Sở hữu trí tuệ; Giải quyết tranh chấp; Bất động sản và Xây dựng; Thông tin và Truyền thông; Tài nguyên thiên nhiên và Môi trường; Vận tải; Công nghiệp và Thương mại; Giáo dục và Đào tạo; Tài chính và Ngân hàng; Nông nghiệp; Dịch thuật văn bản pháp lý; Đào tạo pháp luật.

Uy tín và chất lượng dịch vụ của chúng tôi được phản ánh thông qua chính khách hàng của mình. Chúng tôi đang phục vụ gần 1.000 khách hàng là các công ty trong nước và đến từ nhiều quốc gia khác.

Chúng tôi cũng vinh dự được công nhận bởi và /hoặc được đăng tải các bài viết của mình trên trang của các tổ chức và các tờ báo trong nước và hàng đầu thế giới như: Hiệp hội Luật châu Á-Thái Bình Dương (LawAsia, 1966), The Legal500, IP Link, IP Coster, Lexology, Tổng kết thương mại toàn cầu (GTR), Thời báo Sài Gòn, v.v.

Liên hệ:**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (Trụ sở)**

Tầng 5, Tòa nhà IMM
99-101 Nguyễn Đình Chiểu, Quận 3
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

CHI NHÁNH TẠI HÀ NỘI

Phòng A8, Tầng 29, Tòa Đông, Trung Tâm Lotte
Số 54 Liễu Giai, Phường Cống Vị, Quận Ba Đình
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

SĐT: +84-28-3899 8683

Email: info@apolatlegal.com

Website: www.apolatlegal.com

SINGAPORE (Chi nhánh)

#26-10, SBF Center,
160 Robinson Road
Singapore 068914
Tel: +84-93-2014 986
Email: info@apolatlegal.com
Website: www.apolatlegal.com

Scan QR code: