

LEGAL UPDATE (February 22th, 2022)

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

- Thủ tục nhập cảnh đối với người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài cùng thân nhân về nước;
- Án lệ số 52/2021/AL về hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất khi chưa đăng ký quyền sử dụng đất.

1. **Thủ tục nhập cảnh đối với người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài cùng thân nhân về nước**

Ngày 18/01/2022, Văn phòng Chính phủ đã ban hành Công văn số 450/VPCP-QHQT về việc giải quyết nhập cảnh cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài cùng thân nhân, tạo điều kiện thuận lợi về thủ tục nhập cảnh cho các đối tượng này.

Đối với người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài cùng thân nhân mang giấy tờ nhập cảnh hợp lệ (thẻ thường trú, thẻ tạm trú, thị thực, giấy miễn thị thực còn giá trị) được nhập cảnh Việt Nam theo quy định tại Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam và Nghị định số 82/2015/NĐ-CP ngày 24 tháng 9 năm 2015, mà không phải làm lại thủ tục kiểm tra nhân sự, cấp thị thực/giấy miễn thị thực, không cần xin phê duyệt chủ trương nhập cảnh của bộ, ngành, địa phương.

Đối với người nước ngoài chưa có thị thực: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiếp tục xem xét phê duyệt tạo điều kiện thuận lợi cho các trường hợp nhập cảnh để làm việc, dự hội nghị, hội thảo, học tập, nhân đạo... trên địa bàn tỉnh; các Bộ, ngành, cơ quan thuộc Trung ương chủ động quyết định việc mời, đón và chịu trách nhiệm quản lý người nước ngoài làm việc với cơ quan mình.

Các đối tượng người nước ngoài được nhập cảnh theo Công văn số 450/VPCP-QHQT bao gồm người nước ngoài được cơ quan, tổ chức, cá nhân mời, bảo lãnh theo quy định của Luật Nhập cảnh, xuất cảnh, quá cảnh, cư trú của người nước ngoài tại Việt Nam. Riêng đối với người nước ngoài vào du lịch, trước mắt, tiếp tục thực hiện theo Chương trình thí điểm đón khách du lịch quốc tế.

2. **Án lệ số 52/2021/AL về hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất khi chưa đăng ký quyền sử dụng đất**

Án lệ số 52/2021/AL có nguồn gốc từ Quyết định giám đốc thẩm số 231/2020/DS-GĐT ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp về thừa kế tài sản; tranh chấp về yêu cầu tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu”, được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 25/11/2021 và được công bố theo Quyết định số 594/QĐ-CA ngày 31/12/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Tình huống của án lệ có thể được tóm tắt như sau: Cụ C1 là chủ sở hữu hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một số phần đất. Vào ngày 14/06/2010, cụ C1 lập 02 hợp đồng tặng cho 02 phần đất trong số các phần đất nêu trên cho con trai của cụ là ông V và được Ủy ban nhân dân địa phương chứng thực hợp pháp, sau đó thì cụ qua đời. Đối với phần đất thứ nhất, ông V đã hoàn tất thủ tục chuyển tên chủ sử dụng đất từ cụ C1 sang cho mình và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên, đối với phần đất thứ hai, ông V vẫn chưa được đứng tên là chủ sử dụng đất vì sau khi nộp hồ sơ kê khai, đăng ký, Ủy ban nhân dân địa phương cần chỉnh sửa bản đồ tổng thể đất đai và tiếp sau đó, có sự tranh chấp từ phía bà U (là con gái của cụ C1), nên việc chuyển tên chưa thực hiện được. Về phía bà U, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 hợp đồng tặng cho nêu trên là vô hiệu và xác định các phần đất được tặng cho là di sản do cụ C1 để lại, từ đó phân chia di sản theo quy định của pháp luật.

Theo nội dung án lệ, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phải được xác định là có hiệu lực pháp luật nếu có đủ các điều kiện sau:

- Hợp đồng đã thỏa mãn các điều kiện theo quy định của pháp luật về quyền tặng cho quyền sử dụng đất;
- Cho đến khi chết, người tặng cho tài sản không có văn bản nào để thay thế hợp đồng tặng cho tài sản đã ký kết trước đó và không có hành động nào thể hiện sự thay đổi ý chí đã thể hiện tại hợp đồng tặng cho tài sản đã ký kết;
- Người được tặng cho tài sản không thực hiện được việc đăng ký tài sản (quyền sử dụng đất) là do trở ngại khách quan về thủ tục hành chính (hoặc do trở ngại khách quan khác), không phải do ý chí chủ quan của người tặng cho tài sản.

Do đó, dù người nhận chuyển quyền sử dụng đất theo giao dịch tặng cho chưa kịp đăng ký quyền sử dụng đất cho mình mà người chuyển quyền sử dụng đất đã chết, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vẫn có hiệu lực pháp luật nếu thỏa mãn đủ 03 điều kiện nêu trên.

Chúng tôi hi vọng rằng Điểm tin pháp luật hàng 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**THIỆU THỊ KIỀU THU**

Cộng sự

M (+84) 378 513 939 | E thu.thieu@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: