

LegalNews

bizconsult

L A W F I R M

www.bizconsult.vn

Số 15 Phát hành Tháng 05/2023

QUY ĐỊNH MỚI SỬA ĐỔI, BỔ SUNG MỘT SỐ ĐIỀU CỦA CÁC NGHỊ ĐỊNH HƯỚNG DẪN LUẬT ĐẤT ĐAI



Nguyễn Đăng Việt
Luật sư Thành viên



Nguyễn Tú Oanh
Luật sư Cộng sự

Ngày 03/04/2023, Phó Thủ Tướng Chính Phủ ông Trần Hồng Hà đã ký và ban hành Nghị định 10/2023/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (“**Nghị định 10/2023**”) có hiệu lực từ ngày 20/05/2023.

Nghị định 10/2023 được xem là một trong 04 Nghị định ảnh hưởng lớn đến lĩnh vực đất đai và thị trường bất động sản. Theo đó, việc soạn thảo, hoàn thiện và ban hành Nghị định 10/2023 nhằm mục đích giải quyết, tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong việc áp dụng các quy định về thủ tục về đất đai, định giá đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đối với bất động sản không phải nhà ở (bất động sản du

lich, nghỉ dưỡng, văn phòng...). Cụ thể, Nghị định 10/2023 có những điểm mới đáng lưu ý sau đây:

1. Bổ sung quy định về Thời gian bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng không tính vào thời gian được gia hạn

Điều 64.1.(i) Luật đất đai 2013 quy định “...hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng”. Theo đó, các trường hợp được xem là trường hợp bất khả kháng đã được hướng dẫn cụ thể tại Điều 15.1 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP, tuy nhiên quy định này chưa rõ ràng trong việc xử lý hệ quả của việc bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng.

Để giải quyết thiếu sót của quy định nêu trên, Nghị định 10/2023 đã bổ sung quy định: “...*Thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng không tính vào thời gian được gia hạn 24 tháng...*”. Như vậy, nếu được xác định là bị ảnh hưởng bởi trường hợp bất khả kháng thì thời hạn được gia hạn sẽ được kéo dài tương ứng với thời gian bị ảnh hưởng bởi trường hợp bất khả kháng.

LegalNews

bizconsult
LAW FIRM

Số 15 Phát hành Tháng 05/2023

www.bizconsult.vn

Thẩm quyền xác định thời gian bị ảnh hưởng bởi trường hợp bất khả kháng được giao cho: (i) UBND cấp Tỉnh đối với Dự án thuộc địa bàn một tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương và (ii) Bộ trưởng Bộ Tài Nguyên và Môi Trường đối với Dự án thuộc địa bàn từ hai tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trở lên.

2. Bổ sung quy định về Đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất

Điều 119 Luật đất đai 2013 quy định về các điều kiện thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Theo đó chỉ có quy định chung về Điều kiện đối với tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và Điều kiện của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

Hiện nay, Nghị định 10/2023 bổ sung Điều 17b về Đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất. Trong đó quy định cụ thể:

(i) **Điều kiện của tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:** Nghị định 10/2023 quy định khi có hai (02) công ty trở lên có sở hữu chéo lẫn nhau cùng tham gia đấu giá một thửa đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì chỉ được một công ty tham gia đấu giá; tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo

giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; và phải đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác;

(ii) **Điều kiện đối với đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất:** ngoài điều kiện đã quy định tại Điều 119.1 Luật đất đai thì còn phải đáp ứng điều kiện: (a) Đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất; (b) Việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đối với từng thửa đất; (c) Đã có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đối với đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

Ngoài ra, Điều 17a còn quy định rõ đối với khoản tiền đặt trước về các trường hợp xử lý cụ thể khi chuyển thành nghĩa vụ tài chính nếu trúng đấu giá hoặc khi hoàn lại.

3. Bổ sung quy định về cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ du lịch

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở, cụ thể là các căn hộ du lịch, biệt thự du lịch..., đã từng được Bộ trưởng Bộ Tài Nguyên và Môi Trường hướng dẫn thực hiện tại Công văn số 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14/02/2020 ("**Công văn 703**"). Theo đó, Công văn 703 đã dẫn chiếu đến Điều 32 của Nghị

LegalNews

bizconsult
LAW FIRM

www.bizconsult.vn

Số 15 Phát hành Tháng 05/2023

định 43/2014/NĐ-CP về Chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở. Tuy nhiên Điều 32 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP chưa có quy định cụ thể đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch.

Do đó, Nghị định 10/2023 đã bổ sung khoản 5 Điều 32 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP để áp dụng đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch. Quy định này nêu rõ: “Đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định của pháp luật về du lịch trên đất thương mại, dịch vụ nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản thì được chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ”. Đây là hành lang pháp lý quan trọng giúp xác định quyền sở hữu đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch; xác định mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất đối với đất được sử dụng để xây dựng các công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch. Tuy nhiên, theo quan điểm của chúng tôi, Nghị định 10/2023 vẫn chưa nêu rõ cụ thể chủ đầu tư công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch có được chuyển nhượng là công trình cho các khách hàng là tổ chức, cá nhân khác hay không, vì trên thực tế việc chuyển nhượng như vậy có thể dẫn tới sai khác về

dự án đầu tư ban đầu đã cấp cho Chủ đầu tư, và việc chuyển nhượng có được xem là chuyển nhượng một phần dự án đầu tư hay không.

Quy định nêu rõ chủ sở hữu công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch có trách nhiệm trước pháp luật về việc đáp ứng đủ điều kiện theo pháp luật về xây dựng, kinh doanh bất động sản, nhưng không quy định về việc có phải đáp ứng quy định về luật đầu tư hay không.

4. Sửa đổi, bổ sung quy định về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận

Hiện tại Nghị định 43/2014/NĐ-CP, sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 01/2017/NĐ-CP quy định: *Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài Nguyên và Môi Trường là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận; (ii) Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận.*

Nghị định 10/2023 đã sửa đổi thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay

LegalNews

bizconsult
LAW FIRM

Số 15 Phát hành Tháng 05/2023

www.bizconsult.vn

đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp theo hướng tạo điều kiện thuận tiện cho người dân trong việc thực hiện các thủ tục hành chính này (được thực hiện tại Văn phòng Đăng ký đất đai mà không cần lên Sở Tài nguyên và Môi trường).

5. Bổ sung quy định về phương thức thực hiện thủ tục hành chính đất đai online

Khoản 7 Điều 1 Nghị định 10/2023 đã bổ sung các quy định hướng dẫn rõ hơn đối với các thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận trên môi trường điện tử.

Như vậy, người yêu cầu thực hiện một số thủ tục hành chính về đất đai hiện nay có thể thực hiện theo phương thức trực tuyến (*online*) và nhận kết quả qua bưu điện mà không phải trực tiếp đến tận cơ quan tiếp nhận và giải quyết hồ sơ để làm thủ tục. Quy định này sẽ tạo điều kiện thuận lợi hơn rất nhiều cho các chủ thể liên quan.

6. Bổ sung quy định về điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác để thực hiện dự án đầu tư

Liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích khác để thực hiện dự án đầu tư đối với đất trồng lúa, đất rừng..., khoản 9 Điều 1 Nghị định 10/2023 bổ sung Điều 68a về điều kiện, tiêu chí cho phép

chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp này, trong đó nổi bật là:

- Có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác; có phương án sử dụng tầng đất mặt và văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định của pháp luật về trồng trọt đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng chuyển trồng lúa sang mục đích khác.
- Có đánh giá sơ bộ tác động môi trường, đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (nếu có).

Đây là một trong những quy định bổ sung đáng chú ý của Nghị định 10/2023 mà các nhà đầu tư cần lưu ý nếu có ý định tiến hành thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

7. Sửa đổi, bổ sung quy định về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trong dự án phát triển nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản không phải dự án phát triển nhà ở

Đối với dự án phát triển nhà ở, sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư không

LegalNews

bizconsult
L A W F I R M

www.bizconsult.vn

Số 15 Phát hành Tháng 05/2023

còn phải nộp *Báo cáo kết quả thực hiện dự án* cho Sở Tài Nguyên và Môi Trường nữa. Có thể đây là quy định giảm bớt thủ tục hành chính, vì đã có thủ tục kiểm tra nghiệm thu hoàn công đưa công trình vào sử dụng.

Đối với dự án kinh doanh bất động sản không phải dự án phát triển nhà ở, sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư có

trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường Thông báo của cơ quan chuyên môn về xây dựng cho phép chủ đầu tư nghiệm thu hạng mục công trình, công trình hoặc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng cùng một số giấy tờ khác.

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
LAW FIRM

Số 15 Phát hành Tháng 05/2023

www.bizconsult.vn

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 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 thoả 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.

Legal*News*

bizconsult
L A W F I R M

Số 15 Phát hành Tháng 05/2023

www.bizconsult.vn

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

Số 15 Phát hành Tháng 05/2023

www.bizconsult.vn

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-vietnam>