



Bản tin pháp luật

Tháng 01 năm 2021

Barristers | Solicitors

15/01/2021 – 31/01/2021





NỘI DUNG CHÍNH

1

Tin tức nổi bật

2

**Văn bản pháp luật mới
theo tuần**

TIN TỨC NỔI BẬT



MỘT SỐ THAY ĐỔI CỦA NGHỊ ĐỊNH MỚI HƯỚNG DẪN LUẬT ĐẤT ĐAI

**CÓ HIỆU LỰC TỪ NGÀY
08/02/2021**



Ngày 18/12/2021, Chính phủ đã ban hành Nghị định 148/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (gọi tắt là “*Nghị định 148/2020/NĐ-CP*”) có hiệu lực từ ngày 08/02/2021 và bãi bỏ:

- Khoản 4 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP; và
- Các Khoản 8, 10, 15, 31, 46, 56 Điều 2 của Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Trong bản tin pháp luật này, chúng tôi sẽ trình bày một số thay đổi đáng chú ý nhất của Nghị định 148/2020/NĐ-CP.

STT	Nội dung	NĐ 43/2014/NĐ-CP	Nghị định 148/2020/NĐ-CP
1	Điều kiện được giao đất, thuê đất, chuyển MĐSD đất để thực hiện dự án đầu tư	Các dự án có sử dụng đất phải áp dụng điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai.	<u>Bổ sung</u> : Các dự án đầu tư có sử dụng đất <i>không có mục đích kinh doanh</i> thì <i>không áp dụng</i> điều kiện tại Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai.
2	Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất (SDĐ)	Không có quy định.	CQ có thẩm quyền thực hiện giao đất không thông qua hình thức đấu giá QSDĐ, không thông qua đấu thầu dự án có SDĐ với trường hợp được miễn tiền SDĐ, tiền thuê đất một số năm hoặc miễn toàn bộ thời gian SDĐ đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư. Ngoại trừ các trường hợp: - Chỉ được miễn tiền SDĐ, tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản của dự án; - SDĐ vào mục đích thương mại, dịch vụ; - SDĐ để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

STT	Nội dung	NĐ 43/2014/NĐ-CP	Nghị định 148/2020/NĐ-CP
3	Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý	Không có quy định.	Bổ sung 5 tiêu chí để giao hoặc cho thuê (Khoản 11 Điều 1): - Thuộc quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của CQNN có thẩm quyền, đất chưa giao, chưa cho thuê hoặc đang giao quản lý quỹ đất đã thu hồi ...; - Có diện tích, hình dạng không đủ tiêu chuẩn diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa; - Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch SDĐ hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn, xã nông thôn mới đã được phê duyệt; - Không thuộc khu vực đất thực hiện các dự án, công trình đã được xác định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được CQ có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai; - Đất dự kiến giao, cho thuê không có tranh chấp, khiếu nại... Bổ sung nguyên tắc: "Ưu tiên sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý vào mục đích công cộng. Trường hợp không sử dụng được vào mục đích công cộng thì thực hiện việc giao đất có thu tiền SDĐ, cho thuê đất cho người SDĐ liền kề". Trường hợp có từ hai người SDĐ liền kề trở lên có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp thì thực hiện đấu giá.



STT	Nội dung	Nghị định 43/2014/NĐ-CP	Nghị định 148/2020/NĐ-CP
4	Điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở	Hộ gia đình, cá nhân trong nước phải có GPXD nhà ở đối với trường hợp phải xin GPXD theo quy định của pháp luật về xây dựng.	<u>Bổ sung</u> : Công nhận cả GPXD nhà ở có thời hạn .
5	Điều kiện cấp Giấy chứng nhận QSH công trình xây dựng không phải là nhà ở	Hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư phải có GPXD công trình đối với trường hợp phải xin GPXD theo quy định của pháp luật về xây dựng.	<u>Bổ sung</u> : Công nhận cả GPXD công trình có thời hạn .
6	Trường hợp được cấp đổi GCN, GCN QSH nhà ở, GCN QSH công trình xây dựng đã cấp	Nghị định 148/2020/NĐ-CP kế thừa Khoản 1 Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và bãi bỏ 01 trường hợp “do thực hiện dồn điền, đổi thửa”.	



STT	Nội dung	Nghị định 43/2014/NĐ-CP	Nghị định 148/2020/NĐ-CP
7	Điều kiện chuyển nhượng QSDĐ trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê	Nghị định 148/2020/NĐ-CP kế thừa Khoản 1 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định về các điều kiện để được chuyển nhượng QSDĐ dưới hình thức phân lô, bán nền, và <i>sửa đổi</i>: - Bỏ điều kiện: “Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện”; - Bổ sung điều kiện: “Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị, kinh doanh BĐS và nhà ở”.	
8	Điều kiện để cá nhân được hành nghề tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch SDĐ	Nghị định 148/2014/NĐ-CP kế thừa Khoản 2 Điều 10 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định điều kiện được hành nghề tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong tổ chức có chức năng tư vấn lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cá nhân, và <i>sửa đổi</i> như sau: - Bỏ điều kiện: “Có năng lực hành vi dân sự”; - Bổ sung điều kiện: “đã trực tiếp tham gia lập ít nhất 01 quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cùng cấp trở lên”.	

STT	Nội dung	Nghị định 43/2014/NĐ-CP	Nghị định 148/2020/NĐ-CP
9	Tài sản gắn liền với đất không được chứng nhận QSH khi cấp GCN QSDĐ, sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất (Sổ đỏ)	Nghị định 148/2014/NĐ-CP kế thừa khoản 4 Điều 35 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, quy định các trường hợp tài sản gắn liền với đất không được chứng nhận QSH, và <i>bổ sung thêm</i> quy định: “Trừ trường hợp CSH nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở theo quy định tại Điều 31 và Điều 32 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP này có GPXD có thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng.”	
10	Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Sổ đỏ	Văn phòng đăng ký đất đai.	<u>Bổ sung</u> : <i>Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.</i>
11	Thủ tục cấp Sổ đỏ tại nhà	Không có quy định.	Người dân có thể thỏa thuận để làm Sổ đỏ nhanh, tại nhà theo nhu cầu, nhưng không quá thời gian thực hiện thủ tục do UBND cấp tỉnh quy định.

STT	Nội dung	Nghị định 43/2014/NĐ-CP	Nghị định 148/2020/NĐ-CP
12	Thủ tục thu hồi Sổ đỏ đã cấp không đúng quy định	Nghị định 148/2014/NĐ-CP kế thừa Khoản 4 và Khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định về thu hồi GCN QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, và bổ sung thêm quy định: “Trường hợp TAND có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai có bản án, quyết định có hiệu lực thi hành, trong đó có kết luận về việc thu hồi GCN đã cấp thì việc thu hồi GCN được thực hiện theo bản án, quyết định đó”.	
13	Thủ tục cấp Sổ đỏ cho người nhận chuyển nhượng QSDĐ trong dự án phát triển nhà ở	Nghị định 148/2020/NĐ-CP kế thừa Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, và bổ sung quy định về một số giấy tờ mà chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường sau khi hoàn thành công trình: - Trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính thì phải nộp chứng từ chứng minh việc hoàn thiện nghĩa vụ tài chính đối với sự thay đổi đó; - Thông báo của cơ quan chuyên môn về xây dựng cho phép chủ đầu tư nghiệm thu công trình hoặc chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.	

VĂN BẢN PHÁP LUẬT MỚI THEO TUẦN



ĐẦU TƯ

- Công văn 379/VPCP-CN năm 2021 về thực hiện giải phóng mặt bằng Dự án xây dựng đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông do Văn phòng Chính phủ ban hành
(Ngày hiệu lực: 16/01/2021)
- Quyết định 106/QĐ-TTg năm 2021 về thành lập Hội đồng thẩm định liên ngành tổ chức thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không Sa Pa, tỉnh Lào Cai do Thủ tướng Chính phủ ban hành
(Ngày hiệu lực: 22/01/2021)

GIAO THÔNG – XÂY DỰNG

- Nghị định 03/2021/NĐ-CP về bảo hiểm bắt buộc trách nhiệm dân sự của chủ xe cơ giới
(Ngày hiệu lực: 01/03/2021)
- Nghị định 05/2021/NĐ-CP về quản lý, khai thác cảng hàng không, sân bay
(Ngày hiệu lực: 10/03/2021)
- Nghị định 06/2021/NĐ-CP hướng dẫn về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng
(Ngày hiệu lực: 26/01/2021)
- Thông tư 04/2021/TT-BTC hướng dẫn Nghị định 03/2021/NĐ-CP về bảo hiểm bắt buộc trách nhiệm dân sự của chủ xe cơ giới do Bộ Tài chính ban hành
(Ngày hiệu lực: 01/03/2021)
- Quyết định 174/QĐ-BGTVT năm 2021 về tiêu chuẩn, định mức sử dụng xe ô tô chuyên dùng của một số đơn vị thuộc Cục hàng không Việt Nam do Bộ Giao thông vận tải ban hành
(Ngày hiệu lực: 22/01/2021)

TÀI CHÍNH – NGÂN HÀNG

- Quyết định 65/QĐ-BXD năm 2021 về Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành
(Ngày hiệu lực: 20/01/2021)
- Công văn 246/TCHQ-TXNK năm 2021 về chính sách thuế đối với phần mềm do Tổng cục Hải quan ban hành
(Ngày hiệu lực: 18/01/2021)
- Công văn 361/VPCP-CN năm 2021 về triển khai hệ thống thu phí sử dụng đường bộ theo hình thức điện tử không dừng do Văn phòng Chính phủ ban hành
(Ngày hiệu lực: 15/01/2021)

XUẤT NHẬP KHẨU

- Thông tư 07/2021/TT-BTC quy định về thời điểm nộp chứng từ chứng nhận xuất xứ hàng hóa nhập khẩu trong Hiệp định Thương mại tự do giữa Việt Nam và Liên minh châu Âu do Bộ Tài chính ban hành
(Ngày hiệu lực: 11/03/2021)

HÀNH CHÍNH – TƯ PHÁP

- Nghị định 04/2021/NĐ-CP quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực giáo dục (Ngày hiệu lực: 10/03/2021)
- Nghị định 07/2021/NĐ-CP quy định về chuẩn nghèo đa chiều giai đoạn 2021-2025 (Ngày hiệu lực: 15/03/2021)
- Thông tư 06/2021/TT-BCA quy định về mẫu thẻ Căn cước công dân do Bộ Công an ban hành (Ngày hiệu lực: 23/01/2021)
- Quyết định 70/QĐ-BTP năm 2021 công bố Danh mục văn bản quy phạm pháp luật hết hiệu lực, ngưng hiệu lực toàn bộ hoặc một phần thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Tư pháp năm 2020 (Ngày hiệu lực: 19/01/2021)
- Quyết định 60/QĐ-BTTTT năm 2021 công bố Danh mục văn bản quy phạm pháp luật hết hiệu lực, ngưng hiệu lực toàn bộ hoặc một phần thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Thông tin và Truyền thông năm 2020 (Ngày hiệu lực: 20/01/2021)



CÔNG TY LUẬT TNHH WIKI LEGAL



**Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà HH Office, Số 15 Ngõ 293 Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.**

Hotline: 0912.254.860

Email: admin@wikilegal.vn

