



# CÔNG TY LUẬT TNHH WIKI LEGAL

## HÀ NỘI

Tầng 7, Toà nhà HH Office, số 293/15 Khuất Duy  
Tiến, P. Trung Hoà, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

Website: [www.wikilegal.vn](http://www.wikilegal.vn)

Email: [admin@wikilegal.vn](mailto:admin@wikilegal.vn)

## TP. HỒ CHÍ MINH

Tầng G, Tòa nhà DHouse Building, số 39 Nguyễn  
Thị Diệu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM

Website: [www.wikilegal.vn](http://www.wikilegal.vn)

Email: [hcm.office@wikilegal.vn](mailto:hcm.office@wikilegal.vn)

## BẢN TIN PHÁP LUẬT

Số 2 – Tháng 05/2023

(15/05/2023 – 31/05/2023)



### Tin tức nổi bật

*Các quy định mới về  
sổ đỏ, đầu tư, bất động sản  
và điện lực  
(Có hiệu lực từ tháng 5/2023  
và tháng 6/2023)*



### Văn bản pháp luật mới

Trong số đó:

*Nghị định 25/2023/NĐ-CP sửa đổi Nghị định  
32/2014/NĐ-CP về quản lý, khai thác và bảo trì  
công trình đường cao tốc*

## A - Tin tức nổi bật

---



### **Các quy định mới về sổ đỏ, đầu tư, bất động sản và điện lực**

*(Có hiệu lực từ tháng 5/2023  
và tháng 6/2023)*

Trong tháng 5 và tháng 6 năm 2023, một số văn bản pháp luật mới quan trọng chính thức có hiệu lực thi hành; đồng thời bổ sung, thay thế một số quy định, chính sách hiện hành.

Trong bản tin pháp luật số này, chúng tôi sẽ trình bày một số quy định mới nổi bật về sổ đỏ, đầu tư, bất động sản và điện lực có hiệu lực thi hành từ tháng 5/2023 và tháng 6/2023.

## 1. Quy định mới về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Từ ngày 20/5/2023, Thông tư 03/2023/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (“Giấy chứng nhận”), và hồ sơ địa chính chính thức có hiệu lực.

### 1.1. SỬA ĐỔI QUY ĐỊNH VỀ SỐ VÀO SỔ CẤP SỔ ĐỎ

- *Giấy chứng nhận do UBND cấp huyện cấp:* Ghi chữ "CH" + số thứ tự vào sổ cấp Giấy chứng nhận, gồm 5 chữ số và được ghi tiếp theo số thứ tự Giấy chứng nhận đã cấp theo Thông tư 17/2009/TTBTNMT.
- *Giấy chứng nhận do UBND cấp tỉnh hoặc Sở TNMT cấp:* Ghi chữ "CT" + số thứ tự vào sổ cấp Giấy chứng nhận gồm 5 chữ số được lập theo từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và được ghi tiếp theo số thứ tự Giấy chứng nhận đã cấp theo Thông tư 17/2009/TTBTNMT.
- *Giấy chứng nhận do Văn phòng đăng ký đất đai cấp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP:* Ghi chữ "CT" + số thứ tự vào sổ cấp Giấy chứng nhận gồm 5 chữ số được lập theo từng đơn vị hành chính cấp tỉnh và được ghi tiếp theo hệ thống số thứ tự vào sổ cấp Giấy chứng nhận.
- *Giấy chứng nhận do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP:* Ghi chữ "CN" + số thứ tự vào sổ cấp Giấy chứng nhận gồm 5 chữ số được lập theo từng đơn vị hành chính cấp xã và được ghi tiếp theo hệ thống số thứ tự vào sổ cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp do UBND cấp huyện cấp.

### 1.2. SỬA ĐỔI QUY ĐỊNH XÁC NHẬN THAY ĐỔI VÀO SỔ ĐỎ ĐÃ CẤP KHI ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI

- *Cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp quy định tại các điểm a, b, e, g, h, l, m và r khoản 1 và các điểm a, c, d, đ, e, g, h và i khoản 2 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT:* thực hiện theo quy định tại Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định 10/2023/NĐ-CP).
- *Đối với trường hợp quy định tại điểm n khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT:* cơ quan TNMT có trách nhiệm thực hiện thủ tục quy định tại khoản 2 Điều 69 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, sau đó chuyển hồ sơ cho cơ quan quy định tại Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định 10/2023/NĐ-CP) để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận.

## 1. Quy định mới về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

### 1.3. SỬA ĐỔI THẨM QUYỀN CẤP SỔ ĐỎ ĐỐI VỚI ĐỊA PHƯƠNG ĐÃ THÀNH LẬP VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

- *Văn phòng Đăng ký đất đai*: Đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức, cá nhân nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.
- *Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Văn phòng Đăng ký đất đai*: Đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được sử dụng con dấu của mình để thực hiện cấp Giấy chứng nhận.

Quy định mới này tạo thuận lợi hơn cho người dân vì theo quy định trước đây, đối với địa phương đã thành lập Văn phòng Đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thì Sở TNMT cấp Giấy chứng nhận.

### 1.4. SỬA ĐỔI QUY ĐỊNH VỀ CƠ QUAN XÁC NHẬN THAY ĐỔI VÀO SỔ ĐỎ ĐÃ CẤP KHI ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI

- *Trường hợp thay đổi quy định tại khoản 1 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT và không thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản này*: Cơ quan quy định tại khoản 1 Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi tại khoản 5 Điều 1 Nghị định 10/2023/NĐ-CP) thực hiện.
- *Đối với địa phương chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại các điểm a và b khoản 1 Điều 5 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi tại khoản 4 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP)*: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất được thành lập theo quy định của pháp luật đất đai 2003 tiếp tục thực hiện việc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp theo chức năng, nhiệm vụ đã được giao.
- *Trường hợp dính chính nội dung sai sót vào Giấy chứng nhận đã cấp*: Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 105 Luật Đất đai và Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định 10/2023/NĐ-CP) thực hiện.
- *Trường hợp chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp*: cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định 10/2023/NĐ-CP) thực hiện.

Cơ quan trên ghi ngày tháng năm; ký tên, đóng dấu và ghi họ tên và chức vụ người ký vào cột "Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền".

## 2. Nguyên tắc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức đấu thầu

Từ ngày 15/6/2023, Thông tư 03/2023/TT-BXD hướng dẫn, sửa đổi quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội chính thức có hiệu lực.

Theo đó, nguyên tắc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức đấu thầu từ ngày 15/6/2023 như sau:

(i) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 2, 3, 5 và 6 Điều 11 Nghị định 25/2020/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 108 Nghị định 31/2021/NĐ-CP) và các điều kiện sau:

- Không sử dụng nguồn vốn quy định tại khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở để đầu tư xây dựng công trình;
- Không thuộc các trường hợp quy định tại điểm c và d khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở (trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 8 Thông tư 09/2021/TT-BXD);
- Đã có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư;
- Có quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt thì phải thuộc khu vực đã được phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực có yêu cầu phải lập quy hoạch phân khu, hoặc đã được phê duyệt quy hoạch chung đối với khu vực không yêu cầu lập quy hoạch phân khu. Đồng thời, khu đất dự kiến thực hiện dự án nhà ở phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực để quy định các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch và các yêu cầu liên quan về kết nối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

(ii) Quy trình chi tiết, trình tự thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thông qua hình thức đấu thầu được áp dụng như quy định của pháp luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

(iii) Nhà đầu tư trúng thầu là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

### 3. TP. Hồ Chí Minh tăng mức phí giao dịch bất động sản

Tại kỳ họp thứ 9 của Hội đồng nhân dân TP. Hồ Chí Minh khoá X, Nghị quyết về mức thu phí thẩm định hồ sơ cấp Sổ đỏ trên địa bàn thành đã được thông qua và áp dụng từ 01/6/2023.

Theo đó, TP. Hồ Chí Minh sẽ tăng mức phí khi thực hiện thẩm định hồ sơ cấp sổ đỏ lần đầu, cấp mới, cấp đổi, cấp lại, chuyển nhượng hoặc đăng ký biến động. Cụ thể như sau:

- Thẩm định hồ sơ để chuyển nhượng: (i) hộ gia đình, cá nhân là 1,01 - 1,4 triệu đồng (quy định cũ là 650.000 - 950.000 đồng); (ii) tổ chức là 1,8 - 2,225 triệu đồng (quy định cũ là 950.000 đồng - 1,65 triệu đồng);
- Thẩm định hồ sơ để cấp lại lần đầu, cấp mới, cấp đổi, cấp lại, đăng ký biến động: Cá nhân, hộ gia đình phải nộp 600.000 đồng - 2,85 triệu đồng; tổ chức, cơ quan, cơ sở tôn giáo phải đóng 01 - 03 triệu đồng.

### 4. Bổ sung thẩm quyền cấp giấy phép hoạt động điện lực

Từ ngày 09/6/2023, Thông tư số 10/2023/TT-BCT quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy phép hoạt động điện lực chính thức có hiệu lực.

Theo đó, UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp hoặc ủy quyền cho Sở Công Thương cấp giấy phép hoạt động điện lực đối với các lĩnh vực sau:

- Hoạt động phát điện đối với nhà máy điện có quy mô công suất dưới 03 MW đặt tại địa phương;
- Hoạt động phân phối điện đến cấp điện áp 35 kV tại địa phương;
- Hoạt động bán lẻ điện đến cấp điện áp 0,4 kV tại địa phương;
- Tư vấn chuyên ngành điện lực, bao gồm: Tư vấn thiết kế công trình đường dây và trạm biến áp có cấp điện áp đến 35 kV, đăng ký doanh nghiệp tại địa phương; tư vấn giám sát thi công công trình đường dây và trạm biến áp có cấp điện áp đến 35 kV, đăng ký doanh nghiệp tại địa phương.

Trường hợp giấy phép hoạt động điện lực lĩnh vực bán lẻ điện được cấp đồng thời với lĩnh vực phân phối điện, trong đó có lĩnh vực thuộc thẩm quyền cấp giấy phép của Cục Điều tiết điện lực thì cơ quan cấp giấy phép là Cục Điều tiết điện lực.

## B - Văn bản pháp luật mới



### Văn bản pháp luật mới nổi bật (Ban hành từ 15/05/2023 – 31/05/2023)

STT	Văn bản pháp luật	
	<b>GIAO THÔNG – XÂY DỰNG</b>	
1	Nghị định 25/2023/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 32/2014/NĐ-CP về quản lý, khai thác và bảo trì công trình đường cao tốc	
	Ngày ban hành: 19/05/2023	Ngày hiệu lực: 15/07/2023
2	Thông tư 07/2023/TT-BGTVT sửa đổi Thông tư về trạm thu phí, giá dịch vụ sử dụng đường bộ do Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải ban hành	
	Ngày ban hành: 24/05/2023	Ngày hiệu lực: 01/08/2023
3	Văn bản hợp nhất 08/VBHN-BTC năm 2023 hợp nhất Thông tư quy định về giá dịch vụ kiểm định an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với xe cơ giới, thiết bị và xe máy chuyên dùng đang lưu hành; đánh giá, hiệu chuẩn thiết bị kiểm tra xe cơ giới do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành	
	Ngày ban hành: 25/05/2023	Ngày hiệu lực: 25/05/2023
4	Thông tư 32/2023/TT-BTC hướng dẫn việc sử dụng kinh phí chi thường xuyên của ngân sách Nhà nước, bao gồm cả nguồn vốn tài trợ của các tổ chức, cá nhân để lập, thẩm định, quyết định hoặc phê duyệt công bố, điều chỉnh quy hoạch do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành	
	Ngày ban hành: 29/05/2023	Ngày hiệu lực: 14/07/2023

STT	Văn bản pháp luật	
<b>CÔNG NGHỆ THÔNG TIN</b>		
5	Thông tư 06/2023/TT-BKHHCN quy định trình tự, thủ tục xác định nhiệm vụ khoa học và công nghệ cấp quốc gia sử dụng ngân sách Nhà nước do Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ ban hành	
	Ngày ban hành: 25/05/2023	Ngày hiệu lực: 09/07/2023
<b>ĐẤT ĐAI</b>		
6	Thông tư 02/2023/TT-BTNMT sửa đổi Thông tư 23/2014/TT-BTNMT quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và sửa đổi Thông tư 24/2014/TT-BTNMT quy định về hồ sơ địa chính do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành	
	Ngày ban hành: 15/05/2023	Ngày hiệu lực: 20/05/2023
7	Văn bản hợp nhất 07/VBHN-BTC năm 2023 hợp nhất Thông tư hướng dẫn thực hiện Nghị định 35/2015/NĐ-CP về quản lý, sử dụng đất trồng lúa do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành	
	Ngày ban hành: 25/05/2023	Ngày hiệu lực: 25/05/2023
<b>TÀI NGUYÊN – MÔI TRƯỜNG</b>		
8	Thông tư 02/2023/TT-BTNMT sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính	
	Ngày ban hành: 15/05/2023	Ngày hiệu lực: 20/05/2023
<b>TÀI CHÍNH NHÀ NƯỚC</b>		
9	Văn bản hợp nhất 08/VBHN-BTC năm 2023 hợp nhất Thông tư quy định về giá dịch vụ kiểm định an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với xe cơ giới, thiết bị và xe máy chuyên dùng đang lưu hành; đánh giá, hiệu chuẩn thiết bị kiểm tra xe cơ giới do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành	
	Ngày ban hành: 25/05/2023	Ngày hiệu lực: 25/05/2023
10	Thông tư 03/2023/TT-BKHHCN hướng dẫn xử lý rủi ro trong hoạt động cho vay trực tiếp của Quỹ đổi mới công nghệ quốc gia do Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ ban hành	
	Ngày ban hành: 15/05/2023	Ngày hiệu lực: 01/07/2023