



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

Email: 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

Email: hcm.office@wikilegal.vn

BẢN TIN PHÁP LUẬT

Số 2 – Tháng 6/2023

(15/6/2023 – 30/6/2023)



Tin tức nổi bật

*Một số quy định mới về dự án
bất động sản, nhà ở, quy hoạch
(Có hiệu lực từ 20/6/2023)*



Văn bản pháp luật mới

Trong số đó:

*Nghị định 44/2023/NĐ-CP quy định
chính sách giảm thuế giá trị gia tăng
theo Nghị quyết 101/2023/QH15*

A - Tin tức nổi bật



Một số quy định mới về dự án bất động sản, nhà ở, quy hoạch

(Có hiệu lực từ 20/6/2023)

Ngày 20/6/2023, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 35/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số Điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng.

Nghị định mới đã sửa đổi, bổ sung nhiều Nghị định với các nội dung quan trọng trong lĩnh vực xây dựng; đồng thời:

- Bãi bỏ toàn bộ Nghị định số 42/2009/NĐ-CP ngày 07/5/2009; và
- Bãi bỏ khoản 3 Điều 8 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022.

Trong bản tin pháp luật số này, chúng tôi trình bày một số quy định mới nổi bật về dự án bất động sản, nhà ở, quy hoạch tại Nghị định 35/2023/NĐ-CP.

1. Các lô đất có quy mô nhỏ được đẩy nhanh tiến độ lập quy hoạch

Các lô đất có quy mô nhỏ đáp ứng các điều kiện dưới đây thì chỉ cần lập Quy hoạch tổng mặt bằng:

- Lô đất do một chủ đầu tư thực hiện hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập.
- Trong khu vực đã có quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc đã có quy hoạch chung được phê duyệt đối với khu vực không yêu cầu lập quy hoạch phân khu.
- Có quy mô sử dụng đất:
 - nhỏ hơn 2 ha đối với dự án xây dựng nhà chung cư, khu chung cư; hoặc
 - nhỏ hơn 10 ha đối với dự án xây dựng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản

xuất công nghiệp hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật (trừ công trình hạ tầng kỹ thuật theo tuyến) được xác định theo quy hoạch chung đô thị hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được phê duyệt; hoặc

- nhỏ hơn 5 ha đối với các trường hợp còn lại.



2. Quy định rõ khái niệm Chủ đầu tư dự án Nhà ở thương mại

a. Nhà đầu tư trúng đấu thầu hoặc trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại hoặc được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư 2020, thì nhà đầu tư đó được xác định là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nếu đáp ứng đủ quy định:

- Điều 21 Luật nhà ở 2014 (sửa đổi tại Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020);
- Khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai 2013;
- Pháp luật về kinh doanh bất động sản.

b. Nhà đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư, thì nhà đầu tư đó được xác định là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nếu:

- Có quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 Luật nhà ở 2014 (sửa đổi tại Điều 4 Luật số 03/2022/QH15);
- Có đủ điều kiện theo Điều 21 Luật nhà ở 2014 (sửa đổi tại Khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020);
- Pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan.

3. UBND cấp tỉnh được phép quy định khu vực được phân lô bán nền



UBND cấp tỉnh quy định cụ thể khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết của dự án đã được phê duyệt, đáp ứng các quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định sau:

- Dự án phù hợp với các cấp độ quy hoạch đô thị; đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng của toàn bộ dự án

hoặc theo phân kỳ đầu tư được duyệt; việc xây dựng nhà ở phải bảo đảm tuân thủ nội dung và tiến độ dự án được duyệt.

- Không thuộc khu vực có yêu cầu cao quản lý về kiến trúc cảnh quan, mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị.
- UBND cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch đô thị, chương trình phát triển đô thị từng đô thị, quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt và các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, hạ tầng, đô thị để quy định cụ thể khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân được tự xây dựng nhà ở.

4. Giảm thời gian thực hiện dự án cải tạo chung cư cũ có diện tích đất nhỏ hơn 02 ha

- Đối với khu vực thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, khu chung cư có quy mô diện tích đất nhỏ hơn 02 ha thì CQNN có thẩm quyền thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng).
- Việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh, công bố quy hoạch tổng mặt bằng được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

5. Bổ sung quy định về thẩm quyền quyết định điều chỉnh mục tiêu dự án nhà ở

- UBND cấp tỉnh có quyền xem xét, quyết định điều chỉnh mục tiêu dự án đầu tư xây dựng nhà ở đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND cấp tỉnh;
- Việc xem xét, quyết định điều chỉnh mục tiêu dự án được thực hiện khi xem xét điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công và pháp luật khác có liên quan (nếu có).
- Đối với dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ: UBND cấp tỉnh phải báo cáo các cơ quan này để xem xét, điều chỉnh mục tiêu dự án đầu tư xây dựng nhà ở khi xem xét điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công và pháp luật khác có liên quan (nếu có).

6. Đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án và tăng tự chủ cho Nhà đầu tư

- Đối với dự án gồm nhiều công trình với nhiều loại và cấp khác nhau, thẩm quyền thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng được xác định theo chuyên ngành quản lý quy định tại Điều 109 Nghị định mới này đối với công trình chính của dự án hoặc công trình chính có cấp cao nhất trong trường hợp dự án có nhiều công trình chính.
- Trường hợp các công trình chính có cùng một cấp, chủ đầu tư được lựa chọn trình thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo một công trình chính của dự án.

7. Phân rõ thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng trong một số trường hợp

- Đối với dự án có nhiều công trình với loại và cấp công trình khác nhau thì thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được xác định theo công trình có cấp cao nhất của dự án.
- Khi điều chỉnh thiết kế xây dựng hoặc sửa chữa, cải tạo công trình làm thay đổi cấp của công trình thì thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được xác định theo cấp của công trình sau điều chỉnh thiết kế hoặc công trình sửa chữa, cải tạo.

B - Văn bản pháp luật mới



Văn bản pháp luật mới nổi bật (Ban hành từ 15/6/2023 – 30/6/2023)

STT	Văn bản pháp luật	
LAO ĐỘNG		
1	Nghị định 42/2023/NĐ-CP về điều chỉnh lương hưu, trợ cấp bảo hiểm xã hội và trợ cấp hằng tháng	
	Ngày ban hành: 29/6/2023	Ngày hiệu lực: 14/8/2023
2	Thông tư 05/2023/TT-BLĐTBXH về Danh mục ngành, nghề học nặng nhọc, độc hại, nguy hiểm trình độ trung cấp, trình độ cao đẳng do Bộ trưởng Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội ban hành	
	Ngày ban hành: 15/6/2023	Ngày hiệu lực: 30/7/2023
3	Văn bản hợp nhất 2279/VBHN-BLĐTBXH năm 2023 hợp nhất Nghị định hướng dẫn Luật An toàn, vệ sinh lao động về hoạt động kiểm định kỹ thuật an toàn, huấn luyện an toàn, vệ sinh lao động và quan trắc môi trường lao động do Bộ Lao động Thương binh và Xã hội ban hành	
	Ngày ban hành: 21/6/2023	Ngày hiệu lực: 21/6/2023
XUẤT – NHẬP KHẨU		
4	Nghị định 34/2023/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 112/2014/NĐ-CP về quản lý cửa khẩu biên giới đất liền	
	Ngày ban hành: 16/6/2023	Ngày hiệu lực: 31/7/2023

STT	Văn bản pháp luật	
THUẾ – PHÍ – LỆ PHÍ		
5	Nghị định 36/2023/NĐ-CP gia hạn thời hạn nộp thuế tiêu thụ đặc biệt đối với ô tô sản xuất hoặc lắp ráp trong nước	
	Ngày ban hành: 21/6/2023	Ngày hiệu lực: 21/6/2023 - 31/12/2023
6	Nghị định 41/2023/NĐ-CP quy định mức thu lệ phí trước bạ đối với ô tô, rơ moóc hoặc sơ mi rơ moóc được kéo bởi ô tô và các loại xe tương tự xe ô tô được sản xuất, lắp ráp trong nước	
	Ngày ban hành: 28/6/2023	Ngày hiệu lực: 01/7/2023 - 31/12/2023
7	Nghị định 44/2023/NĐ-CP quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết 101/2023/QH15	
	Ngày ban hành: 30/6/2023	Ngày hiệu lực: 01/7/2023 – 31/12/2023
GIAO THÔNG – XÂY DỰNG		
8	Nghị định 35/2023/NĐ-CP sửa đổi các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng	
	Ngày ban hành: 20/6/2023	Ngày hiệu lực: 20/6/2023
9	Nghị định 39/2023/NĐ-CP hướng dẫn Nghị quyết 73/2022/QH15 về thí điểm đấu giá biển số xe ô tô	
	Ngày ban hành: 26/6/2023	Ngày hiệu lực: 01/7/2023
10	Thông tư 10/2023/TT-BGTVT về Định mức kinh tế - kỹ thuật quản lý, bảo trì đường thủy nội địa do Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải ban hành	
	Ngày ban hành: 22/6/2023	Ngày hiệu lực: 01/9/2023
TÀI CHÍNH – NGÂN HÀNG		
11	Thông tư 04/2023/TT-NHNN Quy định về hoạt động đại lý đổi tiền của nước có chung biên giới do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành	
	Ngày ban hành: 16/6/2023	Ngày hiệu lực: 01/8/2023
12	Thông tư 05/2023/TT-NHNN sửa đổi Thông tư 30/2015/TT-NHNN quy định cấp Giấy phép, tổ chức và hoạt động của tổ chức tín dụng phi ngân hàng do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành	
	Ngày ban hành: 22/6/2023	Ngày hiệu lực: 06/8/2023
13	Thông tư 06/2023/TT-NHNN sửa đổi Thông tư 39/2016/TT-NHNN quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành	
	Ngày ban hành: 28/6/2023	Ngày hiệu lực: 01/9/2023