



# 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 2, Toà nhà H3, 384 Hoàng Diệu, P.6, Q.4,  
TP. Hồ Chí Minh

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

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

## **BẢN TIN PHÁP LUẬT**

**Số 1 – Tháng 08/2024**

**(01/08/2024 – 15/08/2024)**



### **Tin tức nổi bật**

*Điểm mới đáng chú ý Nghị  
định 96/2024/NĐ-CP ngày  
27/04/2024 quy định chi tiết  
một số điều của Luật Kinh  
doanh bắt động sản*




### **Văn bản pháp luật mới**

Trong số đó:

*Thông tư 12/2024/TT-BCT ngày 01/8/2024 sửa đổi  
Thông tư của Bộ trưởng Bộ Công Thương liên quan đến  
điều độ, vận hành hệ thống điện quốc gia và thị trường  
điện*

## A - Tin tức nổi bật

---

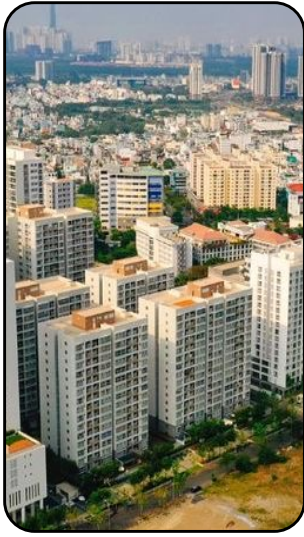


**Điểm mới đáng chú ý Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 27/04/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản**  
*(có hiệu lực từ đầu tháng 8 năm 2024)*

Nghị định 96/2024/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản. Nghị định này có hiệu lực từ ngày 01/8/2024. Tại Nghị định này nêu rõ điều kiện, nội dung và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, đồng thời siết chặt kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.

Bên cạnh đó, những quy định pháp luật mới được ban hành vào đầu tháng 8/2024 cũng được chúng tôi tổng hợp trong bản tin này.

Nghị định 96/2024/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản. Nghị định này có hiệu lực từ ngày 01/8/2024. Một số chính sách quan trọng cụ thể như sau:



## 1. YÊU CẦU ĐỐI VỚI CÁ NHÂN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN QUY MÔ NHỎ

Theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị định 96/2024/NĐ-CP, thì đối với cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ phải đáp ứng được các yêu cầu như sau:

- Không thuộc trường hợp có giá trị quá 300 tỷ đồng trên một hợp đồng và không được giao dịch quá 10 lần một năm. Giao dịch một lần một năm thì không tính giá trị;
- Không thuộc trường hợp phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở.

## 2. ĐIỀU KIỆN HOẠT ĐỘNG CỦA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

- Căn cứ tại Điều 15 của Nghị định này, kể từ ngày 01/8/2024 thì sàn giao dịch bất động sản hoạt động phải đáp ứng đủ điều kiện như sau:

- \* Người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản:
  - + Có quyền quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam theo luật doanh nghiệp;
  - + Có giấy chứng nhận hoàn thành khoá học quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản;
  - + Có thể đồng thời là người đại diện theo pháp luật. Người quản lý, điều hành và người đại diện theo pháp luật phải chịu trách nhiệm về hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.
- \* Sàn giao dịch:
  - + Phải ban hành, công khai quy trình giao dịch bất động sản qua sàn giao dịch;
  - + Phải có địa điểm cố định, có cơ sở vật chất, trang thiết bị kỹ thuật, tên, địa chỉ giao dịch ổn định trên 12 tháng;
  - + Thực hiện biện pháp phòng chống rửa tiền, báo cáo về phòng chống rửa tiền.





### 3. ĐĂNG KÝ HOẠT ĐỘNG SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

- Theo quy định tại Điều 14 Nghị định 96/2024/NĐ-CP, thì kể từ ngày 01/8/2024, tổ chức cá nhân thành lập sàn giao dịch bất động sản phải được cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh đất động sản cấp tỉnh nơi có trụ sở chính cấp phép.
- Giấy phép hoạt động cho sàn giao dịch bất động sản được cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh cấp trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

### 4. NỘI DUNG HOẠT ĐỘNG CỦA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN



- Sàn giao dịch bất động sản (Sàn giao dịch) chỉ được hoạt động trong nội dung như sau:
  - Kiểm tra tính pháp lý và điều kiện, thực hiện niêm yết, cung cấp thông tin đối với các bất động sản đưa vào kinh doanh;
  - Thực hiện dịch vụ, hỗ trợ: cho khách hàng lựa chọn bất động sản; hỗ trợ các bên lập ký kết hợp đồng, thanh toán, bàn giao hồ sơ, giấy tờ; và các nội dung khác liên quan đến giao dịch thông qua sàn giao dịch bất động sản;
  - Thực hiện lưu trữ thông tin, hồ sơ, giấy tờ về bất động sản và giao dịch thông qua sàn giao dịch;
  - Xác nhận giao dịch, cung cấp thông tin giao dịch thông qua sàn giao dịch cho cơ quan có thẩm quyền.



### 5. QUY ĐỊNH MỚI VỀ THI CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Theo quy định từ Điều 22 đến Điều 27 Nghị định 96/2024/NĐ-CP, có quy định chi tiết về nội dung đề thi, hình thức, thời gian, ngôn ngữ, điều kiện dự thi cũng như thành phần hồ sơ đăng ký đối với thi chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

## B - Văn bản pháp luật mới

### Văn bản pháp luật mới nổi bật (Ban hành từ 01/08/2024 - 15/08/2024)

STT	Văn bản pháp luật	
<b>THƯƠNG MẠI</b>		
1	Thông tư 12/2024/TT-BCT ngày 01/8/2024 sửa đổi Thông tư của Bộ trưởng Bộ Công Thương liên quan đến điều độ, vận hành hệ thống điện quốc gia và thị trường điện	
	Ngày ban hành: 01/08/2024	Ngày hiệu lực: 01/08/2024
<b>GIAO THÔNG VẬN TẢI</b>		
2	Thông tư 29/2024/TT-BGTVT ngày 01/8/2024 quy định về điều kiện, tiêu chuẩn, trang phục, thẻ thanh tra chuyên ngành của người được giao thực hiện nhiệm vụ thanh tra chuyên ngành Giao thông vận tải; nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan thực hiện chức năng thanh tra ngành Giao thông vận tải	
	Ngày ban hành: 01/08/2024	Ngày hiệu lực: 20/09/2024
<b>HÀNH CHÍNH TƯ PHÁP</b>		
3	Nghị định 105/2024/NĐ-CP ngày 01/8/2024 sửa đổi Nghị định 96/2022/NĐ-CP quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Công Thương và Nghị định 26/2018/NĐ-CP về Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tập đoàn Điện lực Việt Nam	
	Ngày ban hành: 01/08/2024	Ngày hiệu lực: 01/08/2024
4	Thông tư 02/2024/TT-VKSNDTC ngày 12/8/2024 quy định về công tác thi đua, khen thưởng trong ngành Kiểm sát nhân dân	
	Ngày ban hành: 12/08/2024	Ngày hiệu lực: 01/10/2024
<b>NGÂN HÀNG</b>		
5	Thông tư 43/2024/TT-NHNN ngày 09/8/2024 sửa đổi Thông tư 01/2014/TT-NHNN hướng dẫn việc tổ chức thực hiện hoạt động quản lý dự trữ ngoại hối Nhà nước	
	Ngày ban hành: 09/08/2024	Ngày hiệu lực: 23/09/2024

## **C – Hỏi đáp**

---

### **1. Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với cá nhân là bao lâu ?**

Kể từ ngày 01/08/2024, thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với cá nhân là 50 năm. Cá nhân có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất nhưng không quá 50 năm khi hết thời hạn thuê đất trên.

*(Điểm b Khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai 2024)*

### **2. Thời hạn sử dụng đất được xác định như thế nào khi chuyển từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp?**

Thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

*(Điểm d Khoản 1 Điều 173 Luật Đất đai 2024)*

### **3. 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể được cấp cho nhiều thửa đất nông nghiệp hay không?**

01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể được cấp cho nhiều thửa đất nông nghiệp, tuy nhiên phải đáp ứng các điều kiện như sau:

- Các thửa đất đó phải là đất nông nghiệp và nằm trong cùng một xã, phường, thị trấn.
- Người sử dụng đất có yêu cầu thì được cấp 01 sổ đỏ chung cho các thửa đất đó và đáp ứng các điều kiện pháp lý theo quy định

*(Khoản 1 Điều 135 Luật Đất đai 2024)*