

BẢN TIN PHÁP LUẬT



TRONG SỐ NÀY

**MỘT SỐ ĐIỂM NỔI BẬT CỦA
LUẬT KINH DOANH
BẤT ĐỘNG SẢN 2023**
Trang 2

**MỘT SỐ QUY ĐỊNH MỚI VỀ
HOẠT ĐỘNG PHÒNG CHÁY,
CHỮA CHÁY CỦA DOANH
NGHIỆP**
Trang 5

**MỘT SỐ QUY ĐỊNH MỚI VỀ
TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN
THUÊ ĐẤT**
Trang 7

Hoạt động nổi bật tháng 08/2024

Thực tiễn ghi nhận một số lượng đáng kể người chưa thành niên (NCTN) có liên quan tới pháp luật vì nhiều lý do – với tư cách là bị hại, người làm chứng, người bị buộc tội trong tố tụng hình sự, là đương sự trong các vụ việc hôn nhân gia đình. Tuy nhiên, hệ thống tư pháp ở Việt Nam và nhiều quốc gia được thiết kế chủ yếu cho người trưởng thành. Hiện tại, Việt Nam chưa có luật về tư pháp cho NCTN.

“Nghiên cứu đánh giá tiến trình hình thành và hoạt động của Tòa Gia đình và người chưa thành niên” được thực hiện trong giai đoạn TANDTC đang thúc đẩy sáng kiến lập pháp xây dựng Luật về tư pháp cho NCTN và được xuất bản trong tháng 08/2024. Nghiên cứu được thực hiện bởi Văn phòng Luật sư NHQuang&Cộng sự, theo yêu cầu của UNICEF trong khuôn khổ Chương trình Tăng cường pháp luật và tư pháp tại Việt Nam (EU JULE). Nghiên cứu tập trung đánh giá tiến trình hình thành và hoạt động của Tòa GD&NCTN tại Việt Nam theo pháp luật hiện hành từ các lăng kính về mức độ phù hợp, tính hiệu quả, hiệu suất và khả năng nhân rộng/tính bền vững của Tòa GD&NCTN.

Xem thêm nội dung Nghiên cứu tại:
<https://www.unicef.org/vietnam/vi/bao-cao/nghien-cuu-toa-gia-dinh-nguoi-chua-thanh-nien>

MỘT SỐ ĐIỂM NỔI BẬT CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

HƯNG QUANG - MỸ NGÂN

Sau 08 năm kể từ ngày ban hành Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 (**Luật KDBĐS 2014**), theo các ý kiến đánh giá tổng kết việc thi hành tại Tờ trình số 150/TTr-CP ngày 26/04/2023 của Chính phủ về Dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), việc triển khai các quy định của Luật này còn tồn tại nhiều bất cập, gây khó khăn, cản trở hoạt động kinh doanh, giao dịch trên thị trường bất động sản. Nhận thấy sự cấp thiết trong việc hoàn thiện các quy định của Luật KDBĐS 2014, nhằm tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn từ các bất cập còn tồn đọng, ngày 28/11/2023, Quốc hội đã ban hành Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 (**Luật KDBĐS 2023**), có hiệu lực từ ngày 01/08/2024. Bài viết này sẽ tập trung phân tích một số điểm đổi mới quan trọng của Luật KDBĐS 2023, cụ thể như sau:

Thứ nhất, mở rộng hình thức và phạm vi kinh doanh của các chủ thể KDBĐS với một số điểm mới dưới đây:

Một là, Luật KDBĐS 2023 đã áp dụng thuật ngữ “*tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài*” thay vì thuật ngữ “*doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài*” theo Luật KDBĐS 2014 để đảm bảo thống nhất về mặt thuật ngữ với Luật Đầu tư 2020.

Theo Luật KDBĐS 2023, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài *thuộc diện phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài* theo quy định của Luật Đầu tư (thuộc một trong ba trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư 2020) thì **được KDBĐS theo các hình thức, phạm vi KDBĐS của người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam** (khoản 4 Điều 10 Luật KDBĐS 2023). Những tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài này gồm:

- a) Có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc có đa số thành viên hợp danh là cá nhân nước ngoài đối với tổ chức kinh tế là công ty hợp danh;
- b) Có tổ chức kinh tế quy định tại điểm a khoản này nắm giữ trên 50% vốn điều lệ;
- c) Có nhà đầu tư nước ngoài và tổ chức kinh tế quy định tại điểm a khoản này nắm giữ trên 50% vốn điều lệ” (khoản 1 Điều 23 Luật Đầu tư 2020).



Đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài *không thuộc diện phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài* theo Luật Đầu tư như đã nêu trên sẽ được tự do tiếp cận, KDBĐS theo các hình thức, phạm vi kinh doanh áp dụng đối với tổ chức trong nước (khoản 5 Điều 10 Luật KDBĐS 2023).

Hai là, Luật KDBĐS 2023 đã quy định theo hướng tách bạch hai nhóm chủ thể (i) người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và (ii) người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam. Quy định này cũng phù hợp với quy định tại Luật Đất đai 2024. Cụ thể, phạm vi, hình thức kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản của người Việt Nam định cư tại nước ngoài là công dân Việt Nam sẽ tương tự với chủ thể là cá nhân trong nước (khoản 2 Điều 10 Luật KDBĐS 2023). Đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam, được kinh doanh theo hình thức, phạm vi kinh doanh giới hạn tại khoản 3 Điều 10 Luật KDBĐS 2023.

Có thể thấy, Luật KDBĐS 2023 đã **mở rộng hình thức và phạm vi kinh doanh của (i) nhóm chủ thể là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư đối với nhà đầu tư nước ngoài và (ii) nhóm người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam**, tạo điều kiện cho các chủ thể có năng lực nguồn vốn tốt tham gia thị trường KDBĐS, thúc đẩy thị trường này phát triển mạnh mẽ hơn trong tương lai.

Thứ hai, đổi mới trong điều kiện kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản. Điểm mới này ràng buộc chặt chẽ hơn về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản so với văn bản cũ. Cụ thể, có 02 nội dung chủ yếu sau:

Một là, Luật KDBĐS 2023 yêu cầu tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản **bắt buộc phải thành lập một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản** theo Luật KDBĐS 2023 và đáp ứng đầy đủ tất cả các điều kiện sau đây: (i) Phải có quy chế hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản; (ii) Phải có cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động phù hợp với quy định pháp luật (được quy định cụ thể tại Điều 18 Nghị định 96/2024/NĐ-CP); (iii) Có tối thiểu 01 cá nhân có chứng chỉ môi giới bất động sản; (iv) Trước khi hoạt động, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản cần gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà nước về KDBĐS cấp tỉnh nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản (khoản 5 Điều 9 và khoản 1 Điều 61 Luật KDBĐS 2023).

Hai là, Luật KDBĐS 2023 không còn cho phép cá nhân hành nghề môi giới bất động sản tự do. Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện gồm: (i) Có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; (ii) Phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản (khoản 2 Điều 61 Luật KDBĐS 2023).

Thứ ba, bổ sung quy định chi tiết về việc thành lập, đăng ký và các điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản. Điểm mới này có 02 nội dung đáng chú ý sau:

Một là, Điều 54 Luật KDBĐS 2023 đã bổ sung các quy định chi tiết nhằm hoàn thiện các quy định về *kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản*. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản. Tên của doanh nghiệp được thành lập phải chứa đựng cụm từ “*sàn giao dịch bất động sản*” và đảm bảo tên không trùng hoặc gây nhầm lẫn với tên của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản khác đã được đăng ký hoạt động. Ngoài ra, sàn giao dịch bất động sản trước khi hoạt động phải gửi hồ sơ đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có trụ sở chính của sàn giao dịch bất động sản để được cấp giấy phép hoạt động.

Hai là, bên cạnh yêu cầu chi tiết về việc thành lập,

đăng ký sàn giao dịch bất động sản, so với Luật KDBĐS 2014, Điều 55 Luật KDBĐS 2023 cũng bổ sung điều khoản chi tiết về điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, bao gồm điều kiện với người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản và điều kiện đối với sàn giao dịch bất động sản. Trong đó, sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng các điều kiện (i) được thành lập và đăng ký hoạt động theo Luật KDBĐS 2023, (ii) ban hành, công khai quy trình giao dịch bất động sản qua sàn giao dịch bất động sản và (iii) đăng ký địa điểm hoạt động cố định, có cơ sở vật chất, kỹ thuật bảo đảm thực hiện các hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

Thứ tư, bổ sung quy định về đặt cọc trong giao dịch bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai. Theo đó, Luật KDBĐS 2023 lần đầu tiên ghi nhận “*đặt cọc*” là một biện pháp bảo đảm được thực hiện trong giao dịch bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng. Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc “*không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ bên đặt cọc để mua, thuê mua khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh*”. Trong thỏa thuận đặt cọc, nội dung về giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng bắt buộc phải được xác định rõ (khoản 5 Điều 23 Luật KDBĐS 2023).

Thứ năm, điều chỉnh quy định về điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Cụ thể, quy định “*không bắt buộc phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất*” tại khoản 3 Điều 40 Luật KDBĐS 2023 đã mở ra một quy định tiến bộ hơn so với văn bản cũ, tạo điều kiện thuận lợi cho việc chuyển nhượng dự án. Quy định này đồng bộ với các quy định của Luật Đất đai 2024 với hy vọng tháo gỡ điểm nghẽn trong việc cho phép chuyển nhượng dự án để bảo đảm hiệu quả sử dụng đất. Quy định mới yêu cầu chủ đầu tư chuyển nhượng chỉ cần đáp ứng điều kiện (i) đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án; (ii) đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai của dự án/phần dự án chuyển nhượng mà “*không bắt buộc phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng*”.

Có thể thấy, Luật KDBĐS 2023 đã có nhiều quy định sửa đổi, bổ sung so với Luật KDBĐS 2014 để hoàn thiện khung pháp lý cho hoạt động KDBĐS và kinh doanh dịch vụ bất động sản tại Việt Nam. Các cá nhân, doanh nghiệp (đặc biệt là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài) cần cập nhật và nghiên cứu các quy định của Luật KDBĐS 2023, cũng như các văn bản hướng dẫn chi tiết Luật này để tiếp cận, thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh một cách có hiệu quả. Ngoài ra, cá nhân, doanh nghiệp cần lưu ý về quy định chuyển tiếp tại Điều 83 Luật KDBĐS 2023 đối với hoạt động KDBĐS của mình. Trong đó, các doanh nghiệp KDBĐS, kinh doanh dịch vụ bất động sản đang hoạt động mà chưa đáp ứng đủ các điều kiện của Luật KDBĐS 2023 cần điều chỉnh bổ sung đầy đủ các điều kiện trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày Luật KDBĐS 2023 có hiệu lực để tiếp tục hoạt động kinh doanh phù hợp với quy định. Trường hợp Quý độc giả có nhu cầu tìm hiểu rõ hơn các chính sách và quy định mới của Luật KDBĐS 2023, Văn phòng luật sư NHQuang&Cộng sự sẵn sàng giải đáp, cung cấp các ý kiến pháp lý liên quan.

MỘT SỐ QUY ĐỊNH MỚI VỀ HOẠT ĐỘNG PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY CỦA DOANH NGHIỆP

HẢI LINH

Ngày 10/07/2024, Bộ Công an đã ban hành Thông tư 32/2024/TT-BCA sửa đổi Thông tư 149/2020/TT-BCA hướng dẫn Luật Phòng cháy và chữa cháy (PCCC) và Luật PCCC sửa đổi và Nghị định 136/2020/NĐ-CP hướng dẫn Luật PCCC và Luật PCCC sửa đổi (**Thông tư 149**) và Thông tư 08/2018/TT-BCA hướng dẫn Nghị định 83/2017/NĐ-CP quy định công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng PCCC (**Thông tư 32**). Một số điểm mới của Thông tư 32 có khả năng ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp như sau:

Thứ nhất, sửa đổi, bổ sung thành phần hồ sơ quản lý, theo dõi hoạt động PCCC (gọi tắt là “**hồ sơ PCCC**”) của các cơ sở thuộc Phụ lục III (Danh mục các cơ sở do cơ quan Công an quản lý [về PCCC]), Nghị định 50/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật PCCC và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật PCCC và Nghị định 83/2017/NĐ-CP quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng PCCC (**Nghị định 50**) như nhà sử dụng làm trụ sở, văn phòng làm việc của doanh nghiệp cao từ 05 tầng trở lên, cơ sở kinh doanh phương tiện cơ giới có diện tích kinh doanh từ 300m² trở lên,... Hồ sơ PCCC do người đứng đầu các cơ sở nêu trên lập. So với khoản 1, Điều 4, Thông tư 149, Thông tư 32 đã **sửa đổi** một số tài liệu như (i) quyết định ban hành nội quy (thay vì Nội quy), (ii) chứng nhận huấn luyện nghiệp vụ về PCCC, cứu nạn, cứu hộ do cơ quan Công an có thẩm quyền cấp (thay vì bản sao của chứng nhận hoặc quyết định cấp chứng nhận do cơ quan Công an có thẩm quyền cấp); **bổ sung** Báo cáo kết quả kiểm tra về PCCC định kỳ 06 tháng của người đứng đầu cơ sở thuộc Phụ lục III, Nghị định 50.

Thứ hai, bổ sung thành phần hồ sơ PCCC của các cơ sở thuộc Phụ lục IV (Danh mục cơ sở do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý [về PCCC]) của Nghị định 50 như nhà sử dụng làm trụ sở, văn phòng làm việc của doanh nghiệp, tổ chức chính trị, xã hội cao dưới 05 tầng và có khối tích dưới 1.500m³, cơ sở kinh doanh phương tiện giao thông cơ giới có diện tích kinh doanh dưới 300m²



và có tổng khối tích các nhà dưới 1.500m³. Hồ sơ PCCC do người đứng đầu các cơ sở nêu trên lập. Theo Thông tư 32, hồ sơ PCCC của các đối tượng nêu trên bổ sung thêm 03 tài liệu là (i) Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế, văn bản thẩm duyệt thiết kế về PCCC, văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về PCCC đã được cấp; (ii) Bản sao bản vẽ tổng mặt bằng thể hiện giao thông, nguồn nước phục vụ chữa cháy, bố trí công năng của các hạng mục, dây chuyển công nghệ trong cơ sở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (nếu có); (iii) Tài liệu ghi nhận kết quả kiểm tra điện trở nối đất chống sét, kiểm định hệ thống, thiết bị, đường ống chịu áp lực theo quy định (nếu có).

Thứ ba, sửa đổi quy định về việc cập nhật cơ sở dữ liệu trực tuyến về PCCC và kết nối truyền tin báo sự cố. Theo đó, các cơ sở thuộc Phụ lục III, Nghị định 50 (có yêu cầu trang bị hệ thống hoặc thiết bị báo cháy, chữa cháy tự động theo quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật) khi cơ sở hạ tầng thông tin theo quy định tại khoản 3, Điều 11, Thông tư 149 được bảo đảm và theo hướng dẫn của Cục Cảnh sát PCCC và cứu nạn, cứu hộ cần lưu ý thực hiện các nghĩa vụ sau:

(i) Hoàn thành việc cập nhật cơ sở dữ liệu trực tuyến về PCCC theo Điều 12, Thông tư 149: Cần bố trí người có trách nhiệm cập nhật đầy đủ các thông tin về công tác PCCC và cứu nạn, cứu hộ tại cơ sở theo yêu cầu của cơ quan Công an; cập nhật ngay những thông tin thay đổi và đảm bảo tính chính xác, kịp thời của thông tin.

(ii) Hoàn thành việc kết nối truyền tin báo sự cố theo quy định tại Điều 12, Thông tư 149 như: Cài đặt tối thiểu 02 số điện thoại thường trực nhận tin nhắn, cuộc gọi cảnh báo cháy, sự cố, tai nạn từ hệ thống quản lý cơ sở dữ liệu về PCCC và truyền tin báo sự cố; chịu trách nhiệm quản lý thiết bị truyền tin báo sự cố theo đúng thông tin đã cung cấp cho cơ quan Công an.

Một số bình luận và khuyến nghị

Thông tư 32 được ban hành đã tạo ra những thay đổi liên quan đến hoạt động PCCC của doanh nghiệp – một trong những hoạt động vô cùng quan trọng mà các doanh nghiệp phải lưu ý trong quá trình hoạt động để đảm bảo an toàn đối với hàng hoá cũng như sức khỏe, tính mạng con người. Thông tư 32/2024/TT-BCA có hiệu lực thi hành kể từ ngày 24/08/2024. Cá nhân, doanh nghiệp cần cập nhật và nghiên cứu các quy định tại Thông tư này để đảm bảo tuân thủ pháp luật. Cần lưu ý rằng việc không tuân thủ các quy định về PCCC có thể bị xử phạt vi phạm hành chính; ví dụ, doanh nghiệp có thể bị phạt tiền từ 06 triệu đồng đến 10 triệu đồng đối với hành vi không lập hồ sơ quản lý, theo dõi hoạt động PCCC và cứu nạn, cứu hộ theo khoản 2, Điều 4 và khoản 2, Điều 31, Nghị định 144/2021/NĐ-CP quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực an ninh, trật tự, an toàn xã hội; phòng, chống tệ nạn xã hội; PCCC; cứu nạn, cứu hộ; phòng, chống bạo lực gia đình.

MỘT SỐ QUY ĐỊNH MỚI VỀ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT

THÚY MAI

Ngày 30/07/2024, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (**Nghị định 103**). Nghị định 103 được ban hành nhằm cụ thể hóa các quy định tại Luật Đất đai 2024 liên quan đến tính, thu, nộp, quản lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; đồng thời giải quyết các vấn đề do thực tiễn đặt ra khi triển khai thực hiện các quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước theo Luật Đất đai 2013 trước đây. Nghị định 103 có hiệu lực từ ngày 01/08/2024 và có một số nội dung nổi bật như sau:

Thứ nhất, bổ sung quy định về chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất. Chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất của Nhà nước là một trong các căn cứ tính tiền sử dụng đất (được quy định chi tiết tại Mục 2 Chương II Nghị định 103) và có một số điểm mới so với quy định trước đây tại Nghị định 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất (**Nghị định 45**), cụ thể:

- Nghị định 103 đã bổ sung một số nguyên tắc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiêu biểu như:
 - (i) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện người sử dụng đất đã được miễn, giảm tiền sử dụng đất nhưng không đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm tiền sử dụng đất (nếu có) theo quy định, sử dụng đất không đúng mục đích đã được ghi tại quyết định giao đất nhưng không thuộc trường hợp bị thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc người sử dụng đất đề nghị không áp dụng ưu đãi do không còn đáp ứng các điều kiện để được miễn, giảm thì phải nộp vào ngân sách nhà nước số tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm.
 - (ii) Trường hợp người sử dụng đất phải hoàn trả tiền sử dụng đất đã được miễn, giảm theo quy định tại mục (i) nêu trên thì được trừ (trường hợp đã được miễn tiền sử dụng đất) hoặc tiếp tục được trừ (trường hợp được giảm tiền sử dụng đất) đối với kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã ứng trước (nếu có) vào tiền sử dụng đất phải hoàn trả theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai 2024 và khoản 2, khoản 3 Điều 16 Nghị định 103. Trường hợp kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư



đã được tính vào chi phí đầu tư của dự án thì không được trừ vào tiền sử dụng đất.

- Nghị định 103 đã bổ sung thêm các trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, ví dụ:
 - (i) Để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, hộ gia đình liệt sỹ không còn lao động chính;
 - (ii) Đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người;
 - (iii) Diện tích đất tại dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng, xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt mà chủ đầu tư bố trí để phục vụ mai táng cho các đối tượng chính sách xã hội theo quy định của pháp luật về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng.
- Nghị định 103 đã bổ sung nhiều đối tượng được giảm tiền sử dụng đất, tiêu biểu như cán bộ, công chức, viên chức, giáo viên, nhân viên y tế,... đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo hoặc huyện đảo không có đơn vị hành chính cấp xã thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn.

Thứ hai, sửa đổi, bổ sung chính sách miễn, giảm tiền thuê đất. Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất của Nhà nước là một trong các căn cứ tính tiền thuê đất (được quy định chi tiết tại Mục 2 Chương III Nghị định 103) và có một số điểm mới so với quy định trước đây tại Nghị định 46/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (**Nghị định 46**), cụ thể:

- Nghị định 103 đã bổ sung một số nguyên tắc miễn, giảm tiền thuê đất, chẳng hạn:
 - (i) Không áp dụng miễn, giảm tiền thuê đất theo pháp luật về ưu đãi đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế tiêu thụ đặc biệt theo Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt, trừ dự án

sản xuất ô tô, tàu bay, du thuyền;

(ii) Bổ sung quy định về nguyên tắc xử lý trong trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đã được miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà nay chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng dự án đầu tư gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất,...

- Nghị định 103 đã loại bỏ đối tượng được miễn tiền thuê đất cho cả thời hạn thuê đã được quy định trước đó, ví dụ:
 - (i)** Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt ưu đãi đầu tư được đầu tư tại địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;
 - (ii)** Đất thực hiện dự án trồng rừng phòng hộ, trồng rừng lấn biển.
 - (iii)** Đất xây dựng cơ sở nghiên cứu khoa học của doanh nghiệp khoa học và công nghệ.
 - (iv)** Đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.
- Nghị định 103 đã bổ sung và quy định cụ thể các trường hợp được giảm tiền thuê đất hàng năm, tiêu biểu:
 - (i)** Giảm 80% tiền thuê đất hàng năm trong cả thời hạn thuê đất đối với đất xây dựng công trình phục vụ khác trực tiếp phục vụ công tác chạy tàu, đón tiễn hành khách, xếp dỡ hàng hóa của đường sắt; đối với đất xây dựng công trình dịch vụ hàng không, dịch vụ phi hàng không theo quy định;
 - (ii)** Giảm tiền thuê đất theo mức 50% đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư theo Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư; ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư; địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng giao thông theo phương thức đối tác công tư.

MỘT SỐ BÌNH LUẬN VÀ KHUYẾN NGHỊ

Có thể thấy việc ban hành Nghị định 103 đã làm rõ hơn, cụ thể hơn so với chính sách trước đây để người sử dụng đất và các cơ quan nhà nước thuận lợi trong việc thực hiện các quy định mới liên quan đến tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tại Luật Đất đai 2024. Đặc biệt, Nghị định 103 cũng đã quy định cải cách thủ tục hành chính so với quy định cũ (giảm một số thủ tục trong việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất). Ngoài các nội dung đã đề cập trên đây, các doanh nghiệp cần lưu ý đến các nội dung chuyển tiếp, đồng thời cập nhật và nghiên cứu các quy định khác của Nghị định 103 để có thể vận dụng trong hoạt động của mình nhằm đảm bảo được tối đa quyền và lợi ích theo quy định pháp luật.

NHÓM TÁC GIẢ



NGUYỄN HƯNG QUANG
Trưởng Văn phòng luật sư
NHQuang&Cộng sự



TĂNG MỸ NGÂN
Tư vấn luật



LÊ HẢI LINH
Tư vấn Luật



TRẦN THỊ THUÝ MAI
Tư vấn luật

NHÓM BIÊN TẬP



ĐẶNG HUYỀN THU
Tư vấn luật



LÊ MAI PHƯƠNG
Tư vấn luật



NGUYỄN THÙY DƯƠNG
Luật sư Cấp cao

THIẾT KẾ



NGUYỄN HOÀNG AN

Tìm hiểu thêm về NHQuang tại:



Ha Noi Office:
Villa B23, Trung Hoa - Nhan Chinh
Nguyen Thi Dinh Street, Nhan Chinh Ward
Thanh Xuan District, Ha Noi, Viet Nam
Tel: 84 24 3537 6939
Fax: 84 24 3537 6941
Web: www.nhquang.com

Ho Chi Minh City Branch:
First floor, Harmony Tower, No. 47-49-51
Phung Khắc Khoan Street, Da Kao Ward
District 1, Ho Chi Minh City, Viet Nam
Tel: 84 28 3822 6290
Fax: 84 28 3822 6290
Email: contact@nhquang.com