




BẢN TIN PHÁP LUẬT

THÁNG 04/2024

 CÔNG TY LUẬT TNHH QUỐC TẾ TNTP VÀ CÁC CỘNG SỰ

Website: [/dsvc.com.vn/](http://dsvc.com.vn/) & [/tntplaw.vn/](http://tntplaw.vn/)

Liên hệ: (+84) 93 179 8818

NHỮNG MỤC TIN CHÍNH

Những điểm mới nổi bật của Luật Kinh doanh Bất động sản 2023

- Luật kinh doanh bất động sản 2023 thu hẹp phạm vi điều chỉnh
- Bổ sung, hoàn thiện các quy định về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản
- Sửa đổi, bổ sung để quy định chặt chẽ các điều kiện, thực hiện kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai
- Bổ sung quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản
- Siết chặt quy định việc phân lô, bán nền
- Thanh toán trong kinh doanh bất động sản phải chuyển khoản

Luật nhà ở 2023 và những điểm mới "xoay chuyển thế cục" thị trường nhà ở tại Việt Nam

- Siết chặt quy định về việc phân lô bán nền
- Quy định mới về chung cư mini
- Không giới hạn thời hạn sở hữu nhà chung cư
- Các chính sách ưu đãi mới đối với nhà ở xã hội

Án lệ số 33/2020/AL về trường hợp cá nhân được Nhà nước giao đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài

- Tóm tắt sự việc
- Nhận định của Tòa án
- Bình luận về án lệ

Những điểm mới nổi bật của Luật Kinh doanh Bất động sản 2023

Luật Kinh doanh bất động sản 2023 được thông qua đang nhận được sự quan tâm rất lớn của các ban quản lý, nhà đầu tư, môi giới bất động sản, chủ đầu tư và các chủ thể khác. Bên cạnh sự kế thừa các nội dung của Luật kinh doanh Bất động sản 2014 (sửa đổi, bổ sung 2020), Luật kinh doanh bất động sản 2023 đã có nhiều sự thay đổi, bổ sung đáng chú ý. Trong bài viết này, TNTP trân trọng gửi tới Quý độc giả một số điểm mới, nổi bật của Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

1. Luật kinh doanh bất động sản 2023 thu hẹp phạm vi điều chỉnh

Luật kinh doanh bất động sản 2023 đã thu hẹp phạm vi điều chỉnh so với Luật kinh doanh bất động sản 2014. Cụ thể, Điều 1 đã bổ sung các trường hợp không áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản được như: Bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia, tách; chuyển quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập; bán, chuyển nhượng, cho thuê bất động sản là tài sản công; bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án hoặc phán quyết, quyết định của trọng tài thương mại, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp; cho công nhân, người lao động thuê nhà ở xã hội do Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở,... Điều đó giúp quy định tại Luật này không chồng chéo với Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Thi hành án dân sự, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư,...

2. Bổ sung, hoàn thiện các quy định về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản

2.1. Điều kiện đối với tổ chức kinh doanh bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đã bổ sung một số điều kiện như: Tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu, phân bổ vốn chủ sở hữu để bảo đảm tỷ lệ tối thiểu trên tổng vốn đầu tư dự án trong trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án. Việc Quy định chặt chẽ hơn nhằm sàng lọc các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đủ năng lực tài chính để tham gia thị trường, một phần hạn chế rủi ro cho nhà đầu tư.

2.2. Thay đổi điều kiện đối với cá nhân kinh doanh bất động sản

Điểm chú ý Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đối với cá nhân là quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam có đầy đủ các quyền về kinh doanh bất động sản, mua, thuê, thuê mua bất động sản như cá nhân trong nước. Như vậy, Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (giữ quốc tịch Việt Nam) có quyền và nghĩa vụ liên quan đến đất đai như công dân Việt Nam trong nước.

Những điểm mới nổi bật của Luật Kinh doanh Bất động sản 2023

3. Sửa đổi, bổ sung để quy định chặt chẽ các điều kiện, thực hiện kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai

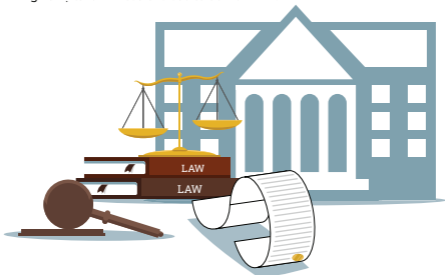
3.1. Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đối với quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh

Ngoài các quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã quy định các điều kiện để Nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh thì điểm c, khoản 2, Điều 14 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định thêm nội dung sau "Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh". Việc bổ sung quy định trên giúp nhà nước kiểm soát hạn chế các trường hợp chủ đầu tư trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thuế đối với nhà nước.

3.2. Quy định điều khoản bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai

Điều khoản Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai được quy định cụ thể tại Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản 2023. Theo đó, chủ đầu tư dự án trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng chấp thuận cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết.

Ngoài ra, điều khoản quy định thêm về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, cho phép khách hàng được lựa chọn việc bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình trong trường hợp không bàn giao nhà ở theo cam kết. Quy định mới này vừa đảm bảo chặt chẽ, vừa linh hoạt cho các bên thỏa thuận, khách hàng được lựa chọn, quyết định việc có hoặc không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình.



Những điểm mới nổi bật của Luật Kinh doanh Bất động sản 2023

4. Bổ sung quy định về chuyển nhượng dự án bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản 2014 cho phép chủ đầu tư được chuyển nhượng dự án bất động sản nếu đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất thì không bắt buộc phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất.

Nhìn chung, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 vẫn giữ nguyên các quy định Luật Kinh doanh bất động sản 2014 về thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng dự án dự án đầu tư. Tuy nhiên, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 bổ sung quy định về trường hợp Thủ tướng Chính phủ ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển nhượng một phần dự án bất động sản do Thủ tướng Chính phủ quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư.



5. Siết chặt quy định việc phân lô, bán nền

Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định về việc không được tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà thuộc 01 trong 02 trường hợp sau đây: (1) Thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị; loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III; (2) Thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật đất đai. Đối với các khu vực còn lại, UBND cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

Như vậy, quy định mới đã siết chặt việc phân lô, bán nền với cả khu vực phường của đô thị loại III.

Những điểm mới nổi bật của Luật Kinh doanh Bất động sản 2023

6. Thanh toán trong kinh doanh bất động sản phải chuyển khoản

Căn cứ Điều 48 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 quy định Thanh toán trong Kinh doanh bất động sản, theo đó “*Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản từ khách hàng thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.*”

Như vậy, Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhận tiền thanh toán phải thông qua ngân hàng. Luật mới đã từng bước hoàn thiện cơ sở pháp lý và tăng cường thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản để kiểm soát dòng tiền trong giao dịch bất động sản, ngăn chặn các hành vi vi phạm pháp luật như trốn thuế, rửa tiền.

Tuy nhiên, cần lưu ý rằng Luật Kinh doanh bất động sản 2023 chưa quy định trường hợp cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ, tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh hoặc dưới mức quy mô nhỏ thì phải bắt buộc nhận tiền thanh toán qua ngân hàng.

Trên đây là một số điểm mới nổi bật của Luật Kinh doanh bất động sản 2023, TNTP hi vọng bài viết đã đem lại những thông tin, kiến thức hữu ích cho Quý độc giả.

Trân trọng.

Luật Nhà ở 2023 và những điểm mới “xoay chuyển thế cục” thị trường nhà ở tại Việt Nam

Ngày 27/11/2023, tại Kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XV đã chính thức thông qua Luật Nhà ở sửa đổi và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025. Đáng chú ý, Luật có nhiều nội dung mới nhằm đáp ứng được tình hình thực tiễn trong bối cảnh xã hội hiện nay tại Việt Nam và siết chặt lại khung pháp lý về quản lý nhà nước đối với các loại hình nhà ở. Bài viết dưới đây tập trung trình bày những điểm mới nổi bật có tác động mạnh đến thị trường nhà ở tại Việt Nam hiện nay. Những nội dung này có thể dẫn đến việc thay đổi hành vi của người dân trong việc mua, bán, đầu tư, xây dựng và các mục đích khác

1. Siết chặt quy định về việc phân lô bán nền

Căn cứ Khoản 2 Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại các khu vực không nằm trong địa bàn các quận nội thành của các đô thị loại đặc biệt; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.

Tuy nhiên, căn cứ Khoản 5 Điều 5 Luật Nhà ở 2023, khu vực không được phân lô bán nền đã được mở rộng ra “chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở.”

Như vậy, so với quy định hiện hành thì Luật Nhà ở 2023 đã mở rộng khu vực không được phép phân lô, bán nền. Cụ thể, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền đối với đất tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III. Đối với các khu vực còn lại, UBND cấp tỉnh tự quyết các khu vực được phân lô, bán nền. Việc quy định như vậy trước hết là để thống nhất với các quy định mới trong Luật Kinh doanh Bất động sản 2023. Ngoài ra, khi các quy định về phân lô bán nền được siết chặt lại sẽ phần nào khắc phục, bình ổn lại tình trạng tách thửa tràn lan để chuyển mục đích thành đất ở, phá vỡ quy hoạch đô thị, lãng phí đất đai, tình trạng đầu cơ nhà đất trong những năm gần đây.

Luật Nhà ở 2023 và những điểm mới “xoay chuyển thế cục” thị trường nhà ở tại Việt Nam

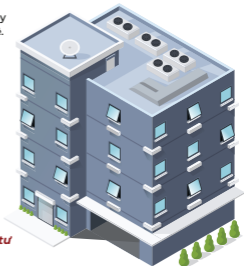
2. Quy định mới về chung cư mini

2.1. Khái niệm về chung cư mini

“Chung cư mini” là cách gọi quen thuộc cho mô hình chung cư có nhiều tầng, nhiều phòng dạng căn hộ ở để bán, cho thuê mua, cho thuê. Chung cư mini có diện tích khiêm tốn, giá cả phải chăng nên căn hộ chung cư mini thường phù hợp với người có thu nhập trung bình, thấp. Điều 57 Luật Nhà ở 2023 đã mô tả loại hình nhà ở này với tên gọi “Nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê”, với kết cấu như sau:

Nhà ở có từ 02 tầng trở lên mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để bán, để cho thuê mua, để kết hợp bán, cho thuê mua, cho thuê căn hộ; hoặc

Nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên để cho thuê.



2.2. Điều kiện của cá nhân muốn đầu tư kinh doanh xây dựng chung cư mini

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 57 Luật Nhà ở 2023, cá nhân muốn xây dựng chung cư mini cần phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Theo Điều 35 Luật Nhà ở 2023, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở gồm doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, bao gồm cả tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam và đáp ứng các điều kiện như:

Có vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản để thực hiện đối với từng dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

Có quyền sử dụng đất để thực hiện đối với từng loại dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở hoặc được giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai; và

Có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.

Luật nhà ở 2023 và những điểm mới “xoay chuyển thế cục” thị trường nhà ở tại Việt Nam

2.3. Điều kiện xây dựng chung cư mini

Cá nhân có quyền sử dụng đất ở xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thì phải thực hiện theo quy định sau đây:

Đáp ứng yêu cầu xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân; và

Đáp ứng điều kiện theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy tại nơi có nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân.

Cá nhân có quyền sử dụng đất ở xây dựng nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để bán, để cho thuê mua thì phải đáp ứng điều kiện quy định giống với điều kiện của cá nhân muốn đầu tư kinh doanh xây dựng chung cư mini.

2.4. Chung cư mini được cấp quyền sở hữu

Căn cứ Khoản 2 Điều 57 Luật Nhà ở 2023 thì các căn hộ đáp ứng các điều kiện nêu trên được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, nội dung này vẫn chưa được hướng dẫn cụ thể.

Nhìn chung, Luật Nhà ở 2023 bổ sung các quy định về các điều kiện, quy chuẩn xây dựng chung cư mini. Đây là cơ sở để quản lý chặt chẽ và hiệu quả hơn đối với loại hình nhà ở này, góp phần đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, đạt quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, đảm bảo vận hành sử dụng thuận tiện cho loại hình chung cư mini, cũng như đảm bảo ổn định cuộc an toàn tính mạng, sức khỏe cho người dân.

Tuy nhiên, các điều kiện mà cá nhân phải đáp ứng khi muốn tham gia đầu tư loại hình này đang có sự mâu thuẫn trong Luật Nhà ở 2023. Cụ thể, để đầu tư xây dựng chung cư mini, cá nhân phải đáp ứng các điều kiện để trở thành chủ đầu tư theo Điều 35 Luật này. Trong khi đó, để trở thành chủ đầu tư thì các chủ thể đó phải là Doanh nghiệp hoặc Hợp tác xã kinh doanh bất động sản.

Luật Nhà ở 2023 và những điểm mới “xoay chuyển thế cục” thị trường nhà ở tại Việt Nam

3. Không giới hạn thời hạn sở hữu nhà chung cư

Luật Nhà ở 2023 không đặt ra thời hạn sở hữu nhà chung cư mà chỉ quy định thời hạn sử dụng nhà chung cư. Cụ thể, Điều 58 Luật này quy định thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định theo hồ sơ thiết kế và thời gian sử dụng thực tế nhà chung cư theo kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền. Khi nhà chung cư hết thời hạn sử dụng theo hồ sơ thiết kế hoặc chưa hết thời hạn sử dụng nhưng bị hư hỏng, có nguy cơ sụp đổ, không bảo đảm an toàn cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì UBND cấp tỉnh phải chỉ đạo thực hiện việc kiểm định, đánh giá chất lượng công trình nhà chung cư theo quy định.

Việc quy định như vậy là hợp lý bởi quyền sở hữu của mỗi chủ thể đối với tài sản thuộc sở hữu của mình cần được pháp luật bảo vệ và chỉ được chấm dứt theo ý chí của chủ sở hữu. Đồng thời, trường hợp quy định thời hạn sở hữu nhà chung cư có thể sẽ gây ảnh hưởng đến tâm lý người mua nhà chung cư, dẫn đến thay đổi hành vi, không lựa chọn mua nhà chung cư.

4. Các chính sách ưu đãi mới đối với nhà ở xã hội

- (a) Bổ sung đối tượng được mua nhà ở xã hội: Căn cứ Điều 76 Luật Nhà ở 2023, 02 đối tượng mới được mua nhà ở xã hội gồm: (i) Học sinh, sinh viên đại học, học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trường chuyên biệt theo quy định của pháp luật; học sinh trường dân tộc nội trú công lập; và (ii) Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp.

Ngoài ra, theo Luật Nhà ở 2023, trong thời hạn 5 năm, bên mua, thuê mua chỉ được bán lại nhà ở xã hội cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.



Luật nhà ở 2023 và những điểm mới “xoay chuyển thế cục” thị trường nhà ở tại Việt Nam

(b) Bổ sung ưu đãi cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội:

Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục để nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trừ trường hợp do pháp luật quy định (Điểm a Khoản 2 Điều 85);

Chủ đầu tư được hưởng lợi nhuận mức tối đa 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội (Điểm c Khoản 2 Điều 85);

Chủ đầu tư được dành tối đa 20% tổng diện tích đất ở để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ thương mại, nhà ở thương mại, hạch toán riêng, không tính chi phí xây dựng phần thương mại vào giá nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận, phải nộp toàn bộ tiền sử dụng đất cho diện tích xây dựng nhà ở thương mại (Điểm d Khoản 2 Điều 85).

Việc mở rộng đối tượng hưởng chính sách ưu đãi về nhà ở xã hội và bổ sung ưu đãi cho các nhà đầu tư tham gia xây dựng nhà ở xã hội nhằm thúc đẩy phát triển loại hình nhà ở này hiện nay. Đây là định hướng của Nhà nước trong việc phát triển xã hội, phù hợp với thực trạng kinh tế, xã hội của Việt Nam nhằm hỗ trợ các đối tượng có thu nhập trung bình thấp góp phần thu hút lao động có trình độ, tay nghề cao giữa các địa phương, ổn định sản xuất, đời sống của người dân.

Trên đây là một số điểm mới nổi bật của Luật Nhà ở 2023 mà TNTP muốn gửi đến độc giả.

Trân trọng,

Án lệ số 33/2020/AL về trường hợp cá nhân được Nhà nước giao đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài

Đất đai là một trong những đối tượng tranh chấp phổ biến hiện nay. Trong số đó có tranh chấp về việc cá nhân được Nhà nước giao đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài hiện vẫn đang diễn ra tại nhiều địa phương. Trong quá trình sử dụng đất, người được “nhờ” quản lý hoặc “mượn” đất đã tôn tạo đất, xây dựng nhà ở ổn định, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất mà người được Nhà nước giao đất không biết hoặc không có ý kiến gì. Thông thường, những tranh chấp này bắt nguồn từ khoảng thời gian Nhà nước vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp luật và thực hiện chính sách giao đất cho người dân để an cư, sinh sống ổn định vào những năm 1970. Vì vậy, Án lệ số 33/ được ban hành như một cách giải thích và áp dụng cho những tranh chấp tương tự xảy ra. Trong bài viết này, luật sư của TNTP sẽ bình luận và làm rõ hơn nội dung của Án lệ số 33/2020/AL này.

1. Tóm tắt sự việc

(a) Cụ Lê Ngọc U và cụ Bùi Thị T quê ở thôn Đ, xã Đ1, huyện P, tỉnh Hưng Yên. Cụ U và cụ T có một người con là ông Lê Ngọc H là chồng của bà Bùi Thị P. Năm 1973, cụ U về quê xin Ủy ban nhân dân xã Đ1 cấp cho 01 thửa đất ở diện tích 1.079m² tại thôn Đ, xã Đ1, huyện P, tỉnh Hưng Yên.

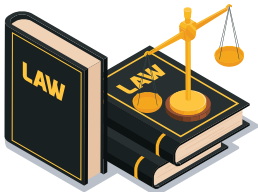
(b) Năm 1976, ông H về quê xây một ngôi nhà ba gian mái bằng, một gian gác và toàn bộ công trình phụ gồm bếp, giếng, nhà tắm, nhà vệ sinh trên thửa đất trên để cho cụ U và cụ T khi đó đã nghỉ hưu về quê ở. Cụ U và cụ T ở tại nhà đất đó một thời gian thì chuyển vào trong làng tại nhà.

(c) Năm 1977, cụ Lê Ngọc C1 là em trai của cụ U mượn nhà, đất trên cho con trai là ông Lê Ngọc T2 ở nhờ.

(d) Ngày 22-01-1994, cụ T chết và ngày 20-12-1995 cụ U chết đều không để lại di chúc. Theo bà P trình bày thì trước lúc cụ T qua đời có giao cho bà P giữ tờ giấy xã giao đất cho cụ U ở thôn Đ năm 1973, nhưng năm 2008 xảy ra trận lũ lịch sử ở Lạng Sơn, nhà bà P bị ngập nước nên toàn bộ giấy tờ cá nhân đều bị hư hỏng hết.

(e) Năm 2008, ông Lê Ngọc T2 gặp ông H để nghị viết giấy ủy quyền để ông T2 nhận tiền bồi thường do Nhà nước thu hồi đất để mở đường 38B. Tháng 6-2009, ông H chết không để lại di chúc nhưng có dặn lại mẹ con bà P về quê đòi lại nhà, đất cho ông T2 mượn.

(f) Bà P và các con là anh Lê Ngọc T1 và chị Lê Thị Thanh X khởi kiện yêu cầu gia đình ông T2 trả lại toàn bộ nhà, đất và 398.638.000 đồng tiền đền bù Khi Nhà nước thu hồi đất năm 2008.



Án lệ số 33/2020/AL về trường hợp cá nhân được Nhà nước giao đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài

(h) Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DS-ST ngày 31-3-2015, Tòa án nhân dân huyện Phù Cừ đã quyết định:

Giao cho ông Lê Ngọc T2 và bà V đang quản lý, sử dụng theo số liệu đo đạc thực tế ngày 08-8-2014 là 990m²; trong đó: đất ở là 816m²; đất ao là 174m² (có sơ đồ kèm theo), ông Lê Ngọc T2 và bà Doãn Thị V có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất được giao tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo quy định của pháp luật đất đai.

Nhà ở, các công trình xây dựng, cây cối, hoa màu nằm trên thửa đất là thuộc sở hữu của ông T2, bà V.

Buộc ông Lê Ngọc T2 và bà Doãn Thị V phải thanh toán trả cho chị Lê Thị Thanh X và anh Lê Ngọc T1 giá trị di sản mà chị X và anh T1 được hưởng thừa kế của cụ Lê Ngọc U và cụ Bùi Thị T số tiền là 191.864.200 đồng (Một trăm chín mốt triệu tám trăm sáu mươi bốn nghìn hai trăm đồng).

(i) Ngày 15-4-2015, bị đơn ông Lê Ngọc T2 kháng cáo một phần bản án.

(j) Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 25/2017/DS-PT ngày 28-9-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên quyết định: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DS-ST ngày 31-3-2015 của Tòa án nhân dân huyện Phù Cừ, tỉnh Hưng Yên như sau:

Giao cho ông Lê Ngọc T2 và bà Doãn Thị V diện tích 621,2 m² thửa đất số 117, tờ bản đồ số 15, bản đồ 299 lập năm 1981 thôn Đ, xã Đ1, huyện P đứng tên cụ Lê Ngọc U.

Giao cho chị Lê Thị Thanh X, anh Lê Ngọc T1, bà Bùi Thị P (tên gọi khác: Bùi Thị Hương P) diện tích 369m² (trong đó có 174,2m² đất ao) tại thửa đất số 117, tờ bản đồ số 15, bản đồ 299 lập năm 1981 thôn Đ, xã Đ1, huyện P, đứng tên cụ Lê Ngọc U, cùng tài sản trên đất là 01 nhà xây cấp bốn lợp tôn, 01 kho lán, 01 chuồng chăn nuôi, tường bao phía tây trên diện tích đất được giao. Bà Bùi Thị P quản lý cả phần tài sản của chị Lê Thị Thanh X và anh Lê Ngọc T1 (việc giao đất, tài sản, kích thước có sơ đồ cụ thể kèm theo).

Bà Bùi Thị P (tên gọi khác: Bùi Thị Hương P) phải thanh toán trả lại cho ông Lê Ngọc T2 và bà Doãn Thị V giá trị công trình trên đất được giao số tiền là 47.068.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu không trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

Buộc ông Lê Ngọc T2 và bà Doãn Thị V phải thanh toán trả cho bà Bùi Thị P, chị Lê Thị Thanh X và anh Lê Ngọc T1 giá trị di sản mà bà P, chị X và anh T1 được hưởng thừa kế của cụ Lê Ngọc U và cụ Bùi Thị T số tiền là 199.319.000 đồng (Một trăm chín mươi chín triệu ba trăm mười chín nghìn đồng).

(k) Ngày 25-10-2017, ông Lê Ngọc T2 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Án lệ số 33/2020/AL về trường hợp cá nhân được Nhà nước giao đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài

2. Nhận định của Tòa Án

Căn cứ lời khai của các bên đương sự đều thừa nhận diện tích đất thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 269 tại thôn Đ, xã Đ1, huyện P, tỉnh Hưng Yên có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân xã Đ1 cấp cho cụ Lê Ngọc U từ năm 1973. Thửa đất này hiện do ông Lê Ngọc T2 đang quản lý, sử dụng và ông T2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vợ chồng cụ U ở một thời gian ngắn tại ngôi nhà trên đất thì chuyển lên Lạng Sơn ở cùng với vợ chồng bà P, cho gia đình cụ C1 mượn nhà đất trên để cho ông T2 ở. Trong khi đó, ông T2 và cụ S (là vợ của cụ C1) không thừa nhận mượn nhà, đất của cụ U mà cho rằng do gia đình cụ C1 vì chưa đủ điều kiện cấp đất giãn dân nên nhờ cụ U đứng đơn xin cấp đất hộ cho gia đình cụ C1, cụ C1 là người trực tiếp nhận đất và cho vợ chồng ông T2 ở; đồng thời xuất trình xác nhận của những người nhận vượt đất, xây nhà và các công trình trên đất của ông T2 để chứng minh. Căn cứ vào bản xác nhận của những người làm chứng, biên bản thẩm định gạch nhà của ông T2 với gạch do bà P mang từ Lạng Sơn về để đối chiếu có cơ sở xác định nhà và các tài sản trên đất là của gia đình ông T2 tạo lập.

Đối với diện tích đất tranh chấp: Bà P và ông T2 đều không đưa ra được các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của các bên đương sự, biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Đ1, ông Tạ Quang H (là cán bộ địa chính Hợp tác xã Đ1 năm 1960-1978) có cơ sở xác định năm 1973 cụ Lê Ngọc U được Ủy ban nhân dân xã Đ1 cấp đất. Tại biên bản xác minh với cán bộ địa chính xã Đ1 thể hiện cụ U đứng tên chủ sử dụng thửa đất tranh chấp trên Bản đồ giải thửa năm 1981 và Sổ mục kê năm 1982, ông Lê Ngọc T2 đứng tên chủ sử dụng Bản đồ địa chính xã năm 1998 và sổ mục kê năm 1998. Thực tế gia đình cụ U và ông H không sinh sống tại đất này mà gia đình ông T2 quản lý, sử dụng từ năm 1975 đến nay và nộp thuế nhà đất. Ông Tạ Quang H là người giao đất cho cụ U cũng xác nhận cụ U không sử dụng mà do ông T2 sử dụng, sau đó một thời gian cụ U lại xin mảnh đất khác vì mảnh xin trước đây ông T2 đã sử dụng và Hợp tác xã lại cấp cho cụ U thửa đất thứ 2 (hiện ông B - em ông T2 đang sử dụng).



Án lệ số 33/2020/AL về trường hợp cá nhân được Nhà nước giao đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài

Nội dung án lệ: Mặc dù cụ U là người được cấp đất, nhưng sau khi được cấp đất cụ U đã không sử dụng đất mà cho ông T2 sử dụng từ năm 1975 đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, gia đình cụ C1 và ông T2 đã phải thuê người vượt lợp để tôn nển, xây dựng và sửa chữa nhà nhiều lần, cụ U và ông H đều biết việc vượt lợp, sửa chữa và xây dựng nhà nhưng không có tranh chấp. Ủy ban nhân dân xã Đ1 và những người làm chứng là những người sống ở địa phương đều xác định cụ U và ông H không về ở, không xây dựng nhà. Sau khi vợ chồng cụ U chết, ông H cũng có bản cam kết xác nhận cụ U không về ở được nên giao lại quyền sử dụng thửa đất trên cho ông T2, gia đình không có ý kiến gì về thửa đất đó. Như vậy, cụ U là người được giao đất, nhưng cụ U không sử dụng mà cho ông T2 quản lý, sử dụng thửa đất này từ sau Khi cụ U được giao đất (năm 1974) đến nay.

Quá trình sử dụng đất, ông T2 đã xây dựng nhà ở ổn định, đăng ký kê khai và nộp thuế quyền sử dụng đối với thửa đất này nên theo quy định của pháp luật đất đai thì ông T2 thuộc trường hợp được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cụ U không sử dụng đất nhưng có tên trên Bản đồ giải thửa 299 và số mục kê năm 1982 là không chính xác và không phải là căn cứ để xác định cụ U là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chỉ căn cứ vào việc cụ U được cấp đất để xác định thửa đất tranh chấp là của vợ chồng cụ U để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và trích một phần công sức cho ông T2 là không đúng.

3. Bình luận Án lệ

Tòa án đã căn cứ vào những chi tiết sau để đưa ra phán quyết:

- (i) Sau khi được cho phép "mượn" đất, Bị đơn là ông T2 đã trực tiếp sử dụng đất và nhiều lần thuê người san lấp đất, xây dựng và sửa chữa nhà ở trên đất. Gia đình ông H biết toàn bộ quá trình này nhưng không có ý kiến gì về những việc làm của Bị đơn;
- (ii) Ông T2 đã chủ động đăng ký, kê khai và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất cho Nhà nước;
- (iii) Ông H viết giấy cam kết có nội dung là giao lại quyền sử dụng thửa đất cho ông T2, gia đình ông H không có ý kiến gì về thửa đất đó.

Như vậy, Tòa án đã xem xét và cân nhắc dựa trên ý chí thực tế của mỗi bên mà không căn cứ hay phụ thuộc vào nguồn gốc đất được Nhà nước giao cho đối tượng nào hay bản đồ giải thửa, số mục kê thể hiện chủ sử dụng đất tại thời điểm đó. Án lệ đã cho thấy những giấy tờ này chỉ là hình thức giúp cung cấp và xác thực thông tin khi cần thiết và là công cụ giúp Nhà nước quản lý về đất đai. Do đó, những giấy tờ này không phải căn cứ chính xác để giải quyết trong khi chúng mâu thuẫn và sai lệch so với thực tế sử dụng đất.

Án lệ số 33/2020/AL về trường hợp cá nhân được Nhà nước giao đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài

Đồng thời, Tòa án đã căn cứ vào Điều 236 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về Xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật, theo đó, Bị đơn đáp ứng đủ 04 điều kiện:

- (i) Ngay tình;
- (ii) Liên tục;
- (iii) Công khai; và
- (iv) Trong thời hạn 30 năm đối với bất động sản.

Do vậy, dù ông T2 không có căn cứ pháp luật về việc được giao đất hay là người có quyền sử dụng đất nhưng ông T2 đã chiếm hữu và sử dụng thửa đất một cách "ngay tình". Ông T2 đã xây nhà và sinh sống ổn định ("liên tục") từ khi "mượn" đất từ năm 1974 cho đến khi phát sinh tranh chấp ("thời hạn 30 năm"), có chính quyền địa phương và nhiều người làm chứng việc gia đình ông T2 sinh sống trên thửa đất ("công khai"). Phán quyết của Án lệ có đủ nền tảng pháp lý để khẳng định tư cách người chiếm hữu ngay tình của ông T2 và ông T2 thuộc trường hợp được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, có thể thấy Án lệ số 33/2020/AL đã giúp pháp luật về đất đai được hoàn thiện hơn và bảo vệ quyền lợi chính đáng của chủ sử dụng đất ngay tình khi chưa có căn cứ pháp luật về quyền sử dụng đất. Qua đó, chúng ta có thể thấy Án lệ đã bảo vệ và ưu tiên ý chí thực tế của các bên nhằm giải quyết những tranh chấp bắt nguồn từ thời điểm Nhà nước giao đất những năm 1970.

Trên đây là bài viết "**Án lệ số 33/2020/AL về trường hợp cá nhân được nhà nước giao đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài**" của TNTP. Chúng tôi hy vọng bài viết sẽ giúp ích cho các bạn đọc.

Trân trọng,

BẢN TIN PHÁP LUẬT THÁNG 04/2024

CÔNG TY LUẬT TNHH QUỐC TẾ TNTP VÀ CÁC CỘNG SỰ

Văn phòng tại Hồ Chí Minh:

Phòng 1901, Tầng 19 Tòa nhà Saigon Trade Center, 37 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé,
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Liên hệ: (+84) 903 503 285 - (+84) 282 220 0911

Email: tra.nguyen@tntplaw.com

Văn phòng tại Hà Nội:

Số 2, Ngõ 308 Tây Sơn, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Hà Nội

Liên hệ: (+84) 931 798 818

Email: ha.nguyen@tntplaw.com

Văn phòng tại Đà Nẵng:

31 Đường Trần Phú, Quận Hải Châu, Đà Nẵng

Liên hệ: (+84) 903 503 285

Email: tra.nguyen@tntplaw.com

 /dsdc.com.vn/ & /tntplaw.vn/

 /giaiquyettranhchapvathuhoino/