

ĐIỂM NHẤN TỪ LUẬT ĐẤT ĐAI, LUẬT NHÀ Ở VÀ LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN



Bất động sản – Tiềm năng trở lại trong 2024

So sánh Luật Đất đai 2013 và Luật Đất đai 2024

| Nội dung chính | Luật đất đai 2013 | Luật đất đai 2024 |
|------------------------------------|---|---|
| Hình thức trả tiền thuê đất | Cho phép các tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất chuyển từ trả tiền hàng năm sang trả tiền một lần nhưng không được phép ngược lại. | Tổ chức kinh tế đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. (Điều 30. Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất) |
| Nghĩa vụ tài chính | Không xác định | Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước sẽ bị thu hồi đất. (Điều 81. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai) |
| Chính sách thuê đất và sử dụng đất | Không xác định | Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong các điều kiện sau: dự án nhà ở cho người nghèo và/hoặc quân nhân, dự án nhà ở xã hội hoặc nhà ở cho công nhân trong khu công nghiệp và các mục đích sử dụng khác của chính phủ. |
| Giao đất, cho thuê đất | <p>Căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm hoặc nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, hồ sơ xin giao đất hoặc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất.</p> <p>Không giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với doanh nghiệp có hành vi vi phạm đất đai.</p> | <p>Căn cứ để giao đất, cho thuê đất phải thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án.</p> <p>Quy định bộ tiêu chí cụ thể để xác định trường hợp được miễn đấu giá quyền sử dụng đất.</p> <p>(Điều 124. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất)</p> <p>Được giao đất, cho thuê đất nếu doanh nghiệp không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.</p> <p>(Điều 122. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất)</p> |

Bất động sản – Tiềm năng trở lại trong 2024 (tt.)

So sánh Luật Đất đai 2013 và Luật Đất đai 2024

| Nội dung chính | Luật đất đai 2013 | Luật đất đai 2024 |
|--|--|--|
| Định giá đất và phê duyệt giá đất | <p>Chính phủ ban hành khung giá đất định kỳ 05 năm một lần đối với từng loại đất, theo từng vùng.</p> <p>Không có khung thời gian quy định cho việc phê duyệt giá đất.</p> | <p>Bỏ khung giá đất, thay vào đó căn cứ định giá đất bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;b) Thời hạn sử dụng đất.c) Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất;d) Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;đ) Quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá đất. <p>Có 4 phương pháp định giá đất bao gồm: a) Phương pháp so sánh, b) Phương pháp thu nhập, c) Phương pháp thặng dư, d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.</p> <p>(Điều 158. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất)</p> <p>Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất trong thời hạn 180 ngày kể từ thời điểm định giá đất.</p> <p>(Điều 155. Căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất)</p> |

Bất động sản – Tiềm năng trở lại trong 2024 (tt.)

So sánh Luật Đất đai 2013 và Luật Đất đai 2024

| Nội dung chính | Luật đất đai 2013 | Luật đất đai 2024 |
|---------------------------------------|--|--|
| Tiếp cận đất đai của người nước ngoài | <p>Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm có quyền cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở.</p> <p>Có sự phân biệt về quyền và nghĩa vụ giữa các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thông qua việc mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam trong hai trường hợp: 1) vốn đầu tư nước ngoài chiếm tỷ lệ cổ phần chi phối và 2) bên đối tác Việt Nam giữ quyền kiểm soát.</p> | <p>Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <ul style="list-style-type: none">• Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;• Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hằng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao; người thuê lại quyền sử dụng đất phải sử dụng đất đúng mục đích và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. <p>Không phân biệt về quyền và nghĩa vụ giữa các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thông qua việc mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam.</p> <p>(Điều 41. Quyền và nghĩa vụ của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam)</p> <p>Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài có các quyền chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, để thừa kế, góp vốn bằng quyền sử dụng đất ở.</p> <p>(Điều 44. Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; người nước ngoài hoặc người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam)</p> |

Bất động sản – Tiềm năng trở lại trong 2024 (tt.)

Luật Nhà Ở 2023

- Mở rộng đối tượng được phép phát triển và mua nhà ở xã hội.
- Thêm chính sách ưu đãi dành cho người mua nhà ở xã hội.
- Loại bỏ yêu cầu các chủ đầu tư phải phân bổ tối thiểu 20% quỹ đất thương mại cho nhà ở xã hội, một trở ngại đối với nhiều chủ đầu tư bất động sản.

Luật kinh doanh bất động sản
2023

- Quy định số tiền đặt cọc không được vượt quá 5% tổng giá trị giao dịch và khoản thanh toán đầu tiên không được vượt quá 30% tổng giá trị, nhằm bảo vệ người mua nhà.