

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN SA THẦY
PHÒNG TƯ PHÁP



ĐỀ CƯƠNG
PHỔ BIẾN PHÁP LUẬT
QUÝ III/2024

Sa Thầy, tháng 8 năm 2024

MỤC LỤC

STT	CHUYÊN ĐỀ	TRANG
01	<i>Luật Đất đai (Luật số 31/2024/QH15, ngày 18 tháng 01 năm 2024)</i>	03
02	<i>Luật Nhà ở (Luật số 27/2023/QH15, ngày 27 tháng 11 năm 2023).....</i>	27
03	<i>Luật Kinh doanh bất động sản (Luật số 29/2023/QH15, ngày 28 tháng 11 năm 2023)</i>	42
04	<i>Văn bản hợp nhất số 3884/VBHN-BTP, ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Bộ Tư pháp Thông tư quy định chi tiết một số điều của Luật Hộ tịch và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP, ngày 15 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Hộ tịch.....</i>	56

CHUYÊN ĐỀ 1:
ĐỀ CƯƠNG GIỚI THIỆU LUẬT ĐẤT ĐAI
(Luật số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024)

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp bất thường lần thứ 5 ngày 18/01/2024 (sau đây gọi là Luật Đất đai năm 2024), được sửa đổi, bổ sung bởi Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 (Luật số 43/2024/QH15 được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ bảy ngày 29/6/2024), hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 08 năm 2024 thay thế Luật Đất đai số 45/2013/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14, sau đây gọi chung là Luật Đất đai năm 2013).

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Trong thời gian vừa qua, Trung ương đã ban hành nhiều Nghị quyết có liên quan đến đất đai¹. Đặc biệt, Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao (Nghị quyết số 18-NQ/TW) với 05 quan điểm, 03 mục tiêu tổng quát, 06 mục tiêu cụ thể, 06 nhóm giải pháp và 08 nhóm chính sách lớn trong hoàn thiện thể chế, chính sách, pháp luật về đất đai và tổ chức thực thi chính sách này là cơ sở chính trị rất quan trọng để hoàn thiện chính sách, pháp luật đất đai.

2. Cơ sở thực tiễn

Luật Đất đai là đạo luật quan trọng, tác động đến mọi mặt của đời sống kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường của đất nước; giữ vai trò trung tâm trong hệ thống pháp luật về đất đai, có mối quan hệ với nhiều quy định khác của pháp luật. Trên cơ sở kết quả tổng kết việc thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW², tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 cho thấy, sau gần 08

¹ Nghị quyết Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng; Nghị quyết về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; Nghị quyết về nâng cao hiệu quả quản lý, khai thác, sử dụng và phát huy các nguồn lực của nền kinh tế...

² Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Hội nghị lần thứ 6 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới.

năm tổ chức thi hành Luật Đất đai, công tác quản lý đất đai đã đạt được những kết quả quan trọng, tạo hành lang pháp lý đồng bộ, chặt chẽ, khả thi cho việc khai thác nguồn lực, sử dụng hợp lý, tiết kiệm, hiệu quả đất đai, phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở đô thị; tạo điều kiện cho đất đai tham gia vào thị trường bất động sản; tăng đáng kể nguồn thu cho ngân sách nhà nước, đóng góp tích cực cho việc phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của đất nước.

Tuy nhiên, bên cạnh kết quả đạt được, công tác quản lý và sử dụng đất đai còn tồn tại, hạn chế như: quy hoạch sử dụng đất chưa bảo đảm tính đồng bộ, tổng thể, hệ thống, chất lượng chưa cao, thiếu tầm nhìn dài hạn; nguồn lực đất đai chưa được khai thác, phát huy đầy đủ và bền vững, việc sử dụng đất có nơi còn lãng phí, hiệu quả thấp; việc tiếp cận đất đai của tổ chức, cá nhân, đặc biệt là đồng bào dân tộc thiểu số còn bất cập; việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có nơi chưa bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; cải cách hành chính trong quản lý đất đai chưa đáp ứng được yêu cầu thực tiễn; tài chính về đất đai và giá đất chưa phản ánh đúng thực tế thị trường; xu thế thoái hóa đất, ô nhiễm đất, xâm nhập mặn diễn ra ở nhiều nơi, diễn biến phức tạp; tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo, vi phạm pháp luật về đất đai còn nhiều nhưng việc xử lý còn hạn chế...

Nguyên nhân của tồn tại, hạn chế nêu trên là do đất đai có tính lịch sử, phức tạp; việc thi hành pháp luật về đất đai ở một số nơi còn chưa nghiêm; chính sách, pháp luật còn có những bất cập, một số nội dung của pháp luật có liên quan chưa thống nhất, đồng bộ với pháp luật về đất đai; việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý chưa được thực hiện tốt; một số nội dung phát sinh mới trong thực tiễn nhưng pháp luật chưa có quy định điều chỉnh.

Những vấn đề nêu trên đặt ra yêu cầu phải xây dựng dự án Luật Đất đai (sửa đổi) và hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật về đất đai đồng bộ, thống nhất, phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp bất thường lần thứ 5 ngày 18/01/2024 có nhiều nội dung mới mang tính đột phá quan trọng góp phần vào mục tiêu hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất như: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tài chính đất đai, giá đất; đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận chuyển sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chính sách đất

đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương các cấp trong quản lý, sử dụng đất đai...

Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực sẽ góp phần phát huy nguồn lực từ đất đai, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả, bền vững tài nguyên đất trong giai đoạn mới, hướng tới mục tiêu phát huy cao nhất nguồn lực đất đai, góp phần đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, hội nhập quốc tế sâu rộng, từng bước hiện thực hóa mục tiêu cuộc cách mạng công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước đề ra; kịp thời đáp ứng mong mỏi và nguyện vọng của nhân dân. Hỗ trợ, thúc đẩy thị trường bất động sản đang có những chuyển biến không tốt trong thời gian qua phục hồi và phát triển. Bởi vì Luật Đất đai 2024 có nhiều nội dung mới về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, về tài chính đất đai, giá đất... Điều này đã góp phần tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý cho các dự án có liên quan đến sử dụng đất đai của doanh nghiệp. Hỗ trợ, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển, khơi dậy tiềm năng, phát huy cao nhất giá trị nguồn lực đất đai.

Đặc biệt, Luật Đất đai năm 2024 sẽ đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương các cấp trong quản lý, sử dụng đất đai.

Những quy định mới đã giúp bỏ khâu trung gian trong quản lý, sử dụng đất như bỏ quy định về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ban quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Cảng vụ hàng không; Nhà nước trực tiếp giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận đối với tổ chức, cá nhân sử dụng đất.... Chính việc tháo bỏ này đã giúp đơn giản hóa thành phần hồ sơ, giấy tờ, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp trong tiếp cận đất đai cũng như thực hiện thủ tục hành chính.

Từ những tác động to lớn khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực nêu trên có thể thấy việc Luật Đất đai 2024 có hiệu lực sớm hơn sẽ giải quyết được các vấn đề lớn về đất đai đang còn nan giải mà các quy định tại pháp luật hiện hành không thể tháo gỡ. Chính vì vậy, Chính phủ đã thông qua đề nghị của Bộ Tài nguyên môi trường, trình và được Quốc hội khóa XV thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ

chức tín dụng số 32/2024/QH15 tại Kỳ họp thứ bảy ngày 29/6/2024, xác định Luật Đất đai 2024 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 08 năm 2025.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG LUẬT

1. Mục đích

- Hoàn thiện thể chế, chính sách về đất đai phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; giải quyết tình trạng chồng chéo, mâu thuẫn trong các chính sách, pháp luật có liên quan đến đất đai.

- Giải quyết các vấn đề vướng mắc, tồn tại từ thực tiễn công tác quản lý, sử dụng đất. Tăng cường quản lý đất đai cả về diện tích, chất lượng, giá trị kinh tế,...

- Đảm bảo hài hòa quyền và lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

- Thúc đẩy thương mại hóa quyền sử dụng đất, phát triển thị trường bất động sản minh bạch, lành mạnh.

- Thiết lập hệ thống quản lý đất đai hiện đại, minh bạch, hiệu quả, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, chuyển đổi số, nâng cao chỉ số tiếp cận đất đai. Phát huy dân chủ, hạn chế tình trạng khiếu kiện về đất đai.

2. Quan điểm

- Thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng tại Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18-NQ/TW và các nghị quyết, kết luận của Đảng về quản lý và sử dụng đất đai.

- Đảm bảo kế thừa, ổn định, phát triển của hệ thống pháp luật đất đai; sửa đổi, bổ sung các quy định chưa phù hợp với thực tiễn.

- Đảm bảo đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật về đất đai với các pháp luật có liên quan; hoàn thiện các chế định để quản lý đất đai theo chức năng là tài nguyên, tài sản, nguồn lực cả về diện tích, chất lượng, không gian sử dụng.

- Tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đồng thời thiết lập công cụ kiểm soát quyền lực của cơ quan và người có thẩm quyền trong quản lý đất đai. Tăng cường vai trò giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội các cấp và Nhân dân.

- Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính; chuyển trọng tâm từ quản lý bằng các công cụ hành chính sang sử dụng hiệu quả các công cụ kinh tế để thúc

đẩy sử dụng đất hợp lý, hiệu quả, bền vững.

- Hiện đại hóa, chuyển đổi số công tác quản lý đất đai dựa trên hệ thống thông tin, dữ liệu đất đai thống nhất, tập trung, phục vụ đa mục tiêu kết nối từ Trung ương đến địa phương, quản lý biến động đến từng thửa đất.

III. NHỮNG ĐIỂM MỚI CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

1. Về bố cục của Luật

Luật Đất đai năm 2024 gồm 16 chương, 260 điều, tăng 02 chương so với Luật Đất đai năm 2013 (*bổ sung thêm 01 chương quy định về phát triển quỹ đất và tách chương thu hồi đất, trung dụng đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư thành 02 chương*), trong đó sửa đổi, bổ sung 180 điều; bổ sung mới 78 điều, bỏ 30 điều (do gộp 13 điều; bỏ 13 điều và tách 4 điều). Các chương được sắp xếp, bố cục lại cụ thể như sau:

- *Chương I.* Quy định chung (gồm 11 điều, từ Điều 1 đến Điều 11);
- *Chương II.* Quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước, quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai (gồm 14 điều, từ Điều 12 đến Điều 25);
- *Chương III.* Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (gồm 23 điều, từ Điều 26 đến Điều 48);
- *Chương IV.* Địa giới hành chính, điều tra cơ bản về đất đai (gồm 11 điều, từ Điều 49 đến Điều 59);
- *Chương V.* Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (gồm 18 điều, từ Điều 60 đến Điều 77);
- *Chương VI.* Thu hồi đất, trung dụng đất (gồm 13 điều, từ Điều 78 đến Điều 90);
- *Chương VII.* Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất (gồm 21 điều, từ Điều 91 đến Điều 111);
- *Chương VIII.* Phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất (gồm 4 điều, từ Điều 112 đến Điều 115);
- *Chương IX.* Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (gồm 12 điều, từ Điều 116 đến Điều 127);
- *Chương X.* Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất (gồm 15 điều, từ Điều 128 đến Điều 152);
- *Chương XI.* Tài chính về đất đai, giá đất (gồm 10 điều, từ Điều 153 đến Điều 162);

- *Chương XII.* Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (gồm 8 điều, từ Điều 163 đến Điều 170);

- *Chương XIII.* Chế độ sử dụng đất (gồm 52 điều, từ Điều 171 đến Điều 222);

- *Chương XIV.* Thủ tục hành chính về đất đai (gồm 7 điều, từ Điều 223 đến Điều 229);

- *Chương XV.* Giám sát, theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất; thanh tra, kiểm tra, kiểm toán; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai (gồm 13 điều, từ Điều 230 đến Điều 242);

- *Chương XVI.* Điều khoản thi hành (gồm 8 điều, từ Điều 243 đến Điều 260).

Luật Đất đai năm 2024 đã chuyển các quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đặt ngay sau chương quy định về quyền và trách nhiệm của nhà nước, công dân đối với đất đai và nằm trước các quy định về quản lý hành chính nhà nước về đất đai nhằm thể hiện sự tôn trọng đối với quyền lợi của người dân, coi nhân dân là gốc rễ, là nền tảng, là trung tâm của chính sách. Đồng thời, các chương tiếp theo quy định về các nội dung quản lý nhà nước về đất đai được bố cục theo trình tự các bước thực hiện trong thực tế để đảm bảo tính logic, khoa học, thuận tiện trong tra cứu.

2. Về nội dung, chính sách cơ bản của Luật

2.1. Chương I. Quy định chung

Về phạm vi điều chỉnh: Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Hoàn thiện giải thích các khái niệm cho rõ ràng, dễ hiểu, phổ quát cho các vùng miền; bổ sung giải thích một số cụm từ được sử dụng nhiều lần trong Luật để bảo đảm cách hiểu thống nhất; trong đó kế thừa, hoàn thiện 27 khái niệm, bổ sung 22 khái niệm, bao gồm một số khái niệm liên quan trực tiếp đến xác định hành vi vi phạm hành chính về đất đai, như: lấn đất, chiếm đất, sử dụng đất ổn định, đất đang có tranh chấp; chuẩn hóa một số từ ngữ đã được giải thích tại Luật Đất đai năm 2013 cho rõ ràng, dễ hiểu...

Sửa đổi, bổ sung quy định về người sử dụng đất để thống nhất với quy định của Bộ luật dân sự; Luật Tín ngưỡng, tôn giáo; Luật Quốc tịch; Luật Đầu

tư; đối xử bình đẳng giữa công dân Việt Nam định cư trong nước hay ở nước ngoài trong tiếp cận đất đai.

Kế thừa phân loại đất theo Luật Đất đai năm 2013, bổ sung đất chăn nuôi tập trung vào nhóm đất nông nghiệp; bổ sung đất công trình cấp nước, thoát nước, đất công trình phòng, chống thiên tai, đất công nghệ thông tin, cơ sở lưu trữ tro cốt, đất chợ đầu mối trong nhóm đất phi nông nghiệp.

Kế thừa, hoàn thiện các quy định về các nguyên tắc sử dụng đất, bổ sung nguyên tắc bảo vệ đất, thích ứng với biến đổi khí hậu; quy định trách nhiệm của người được Nhà nước giao đất quản lý; bổ sung các quy định khuyến khích việc sử dụng đất đai có hiệu quả, tập trung đất đai để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp quy mô lớn, phát triển kết cấu hạ tầng nhằm làm tăng giá trị của đất.

Hoàn thiện các quy định về hành vi bị nghiêm cấm. Theo đó đối với cơ quan, người có thẩm quyền ngoài nghiêm cấm lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định của pháp luật về quản lý đất đai, không cung cấp thông tin hoặc cung cấp thông tin đất đai không chính xác... thì đã bổ sung nghiêm cấm đối với các hành vi: (1) không đáp ứng yêu cầu về thời hạn theo quy định của pháp luật; (2) không ngăn chặn, không xử lý hành vi vi phạm pháp luật về đất đai; (3) vi phạm chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; (4) phân biệt đối xử về giới trong quản lý, sử dụng đất đai. Đối với người sử dụng đất, ngoài các hành vi như quy định hiện hành là nghiêm cấm lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất, đã bổ sung nghiêm cấm vi phạm quy định của pháp luật về quản lý nhà nước về đất đai.

2.2. Chương II. Quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước, quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai

Để bảo đảm thống nhất quản lý đất đai theo lãnh thổ quốc gia, cả về diện tích, chất lượng, giá trị kinh tế, văn hóa, xã hội, quốc phòng, an ninh, môi trường, Chương này quy định về quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai, như: quyền quyết định của Nhà nước về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; quyết định chính sách tài chính về đất đai, điều tiết thị trường quyền sử dụng đất, điều tiết nguồn thu từ đất; quy định quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai.

Làm rõ trách nhiệm của các cơ quan nhà nước trong việc thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai; phân biệt rõ nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; phân cấp thẩm quyền gắn với kiểm soát, giám sát việc thực hiện, đảm bảo quản lý thống nhất từ Trung ương đến địa phương; trách nhiệm và những bảo đảm của Nhà nước đối với

người sử dụng đất. Đặc biệt, Điều 16 của Luật tiếp tục khẳng định, Nhà nước có chính sách bảo đảm đất sinh hoạt cộng đồng cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, tín ngưỡng, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng. Quy định cụ thể chính sách hỗ trợ đất ở, đất nông nghiệp, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp cho cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi; trách nhiệm của các cơ quan nhà nước trong việc xây dựng và thực hiện chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; nguồn lực để thực hiện chính sách; đảm bảo quỹ đất để thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

Bổ sung 01 mục quy định về quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai nhằm thể chế quan điểm của Đảng về “Quản lý và sử dụng đất phải bảo đảm lợi ích chung của toàn dân; nhân dân được tạo điều kiện tiếp cận, sử dụng đất công bằng, công khai, hiệu quả và bền vững”, cụ thể: quyền tiếp cận thông tin đất đai như các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất; bảng giá đất đã được công bố; phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; kết quả thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp đất đai; kết quả giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai; thủ tục hành chính về đất đai...

Bổ sung 01 điều quy định về vai trò, trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên trong tham gia xây dựng, phản biện chính sách pháp luật về đất đai; cho ý kiến đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tham gia hòa giải, giải quyết tranh chấp về đất đai...

2.3. Chương III. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

Hoàn thiện quyền của người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo hướng đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài có quốc tịch Việt Nam là công dân Việt Nam thì có đầy đủ các quyền liên quan đến đất đai như công dân Việt Nam ở trong nước (cá nhân trong nước).

Quy định nhóm người sử dụng đất gồm thành viên hộ gia đình, cá nhân thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân theo quy định của Luật này.

Bổ sung quyền lựa chọn hình thức trả tiền cho thuê đất. Theo đó, người sử dụng đất đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này được lựa chọn chuyển sang thuê đất

trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê đất còn lại. Trường hợp 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.

Đối với đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được chuyển sang thuê đất trả tiền hằng năm. Đơn vị sự nghiệp công lập khi lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất hằng năm thì không được quyền bán, quyền thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất.

Bổ sung quy định tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư hoặc để thực hiện dự án đầu tư có mục đích kinh doanh mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; trường hợp chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì phải nộp cho Nhà nước một khoản tiền tương ứng với số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được miễn, giảm tại thời điểm giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có liên quan có quy định khác.

Đối với tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm thì có quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp và đã được đăng ký theo quy định của pháp luật; đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận và đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp.

Bổ sung quy định cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa trong hạn mức giao đất, trường hợp quá hạn mức thì phải thành lập tổ chức kinh tế, phải có phương án sử dụng đất trồng lúa và phải được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt. Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng đơn vị hành chính cấp tỉnh cho cá nhân khác và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ. Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận.

2.4. Chương IV. Địa giới đơn vị hành chính, điều tra cơ bản về đất đai

Về địa giới đơn vị hành chính và bản đồ địa chính, bổ sung trách nhiệm

của Bộ Nội vụ và Ủy ban nhân dân các cấp trong việc xác định địa giới đơn vị hành chính trên thực địa, lập hồ sơ địa giới đơn vị hành chính của địa phương và việc sử dụng hồ sơ địa chính cho công tác quản lý đất đai, cũng như cung cấp cho các ngành, các cấp trong quá trình giải quyết nhiệm vụ có liên quan đến đất đai; bổ sung các quy định về giải quyết tranh chấp địa giới đơn vị hành chính, theo đó giao trách nhiệm cho Chính phủ trong việc hướng dẫn giải quyết trường hợp chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính; tổ chức giải quyết việc chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính.

Về điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai, mục 2 của Chương này đã quy định cụ thể về nguyên tắc điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai; các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai; nội dung điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ cải tạo, phục hồi đất đai; tổ chức thực hiện điều tra đánh giá đất đai; bổ sung trách nhiệm, thời hạn phê duyệt kết quả điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai.

Về thống kê, kiểm kê đất đai, mục 3 của Chương này quy định về nguyên tắc thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai; phạm vi, đối tượng thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất; trách nhiệm tổ chức thực hiện thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất. Theo đó, đã quy định cụ thể thống kê được thực hiện hằng năm và kiểm kê đất đai được thực hiện 05 năm một lần để đảm bảo lượng hóa được tổng diện tích đất đai theo mục đích sử dụng đất, đối tượng sử dụng đất, đối tượng quản lý đất và một số chỉ tiêu khác nhằm phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về đất đai.

2.5. Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Chương này được hoàn thiện theo hướng đổi mới quy trình, nội dung, phương pháp lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện, đáp ứng yêu cầu thực hiện Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu. Tăng cường công khai, minh bạch, sự tham gia của người dân trong công tác lập quy hoạch sử dụng đất thông qua việc tổ chức lấy ý kiến; bổ sung, hoàn thiện các quy định về việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất trong các khu vực quy hoạch.

Phân cấp cho Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, lồng ghép nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh vào nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; giao cho các địa phương trong việc xác định các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch sử dụng đất để các địa phương chủ động phát triển kinh tế - xã hội của địa phương mình. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất quốc gia

chỉ kiểm soát đối với đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất quốc phòng, đất an ninh...

Tiếp tục quy định về lập kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho quản lý nhà nước về đất đai. Đồng thời doanh nghiệp sẽ chủ động trong đầu tư, người có đất bị thu hồi sẽ biết trước kế hoạch sử dụng đất để chủ động trong việc sử dụng đất, thực hiện quyền của mình, ổn định đời sống, sản xuất. Các nội dung kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện được quy định đơn giản hơn, không yêu cầu phải đưa vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện nhu cầu chuyên mục đích sử dụng đất gắn liền với thửa đất ở của hộ gia đình, cá nhân. Quy định cụ thể một số trường hợp không phải bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

Phân cấp thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia cho Chính phủ, thẩm quyền quyết định kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh để tạo sự chủ động, linh hoạt trong điều hành của Chính phủ và các địa phương; đối với kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, kế hoạch sử dụng đất an ninh sẽ được quy định lồng ghép trong nội dung quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh. Bổ sung quy định đối với thành phố trực thuộc trung ương đã có quy hoạch đô thị thì không lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà căn cứ vào quy hoạch đô thị để lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

Cho phép tiếp tục thực hiện lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất theo quy định của Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030.

2.6. Chương VI. Thu hồi đất, trưng dụng đất

Điều 79 của Luật đã quy định cụ thể 31 trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Nhà nước thu hồi đất trong trường hợp này phải là các dự án: (1) xây dựng công trình công cộng; (2) xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, công trình sự nghiệp; (3) các trường hợp khác, bao gồm nhiều nhóm tiêu chí như: nhà ở, khu sản xuất, phát triển quỹ đất, khoáng sản, công trình ngầm và các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để đấu giá, đấu thầu nhằm tăng thu ngân sách... Với 31 trường hợp cụ thể Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đã cơ bản bao quát các trường hợp cần thiết phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Tuy nhiên, để bảo đảm cho trường hợp thực sự cần thiết thu hồi đất phát sinh nhưng chưa có trong quy định của Luật này, tại khoản 32 Điều 79 Luật Đất

đai năm 2024 đã quy định trường hợp khác thì Quốc hội sửa đổi, bổ sung các trường hợp thu hồi đất của Điều này theo trình tự, thủ tục rút gọn.

Trong Chương này cũng quy định cụ thể căn cứ, điều kiện thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; bổ sung, quy định cụ thể hơn một số trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai; bổ sung một số trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất cho đầy đủ như thu hồi đất do bị thu hồi rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp, thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt dự án đầu tư... Quy định cụ thể trường hợp thu hồi đất liên quan đến quốc phòng, an ninh.

Phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà không phân biệt theo đối tượng sử dụng đất như Luật Đất đai năm 2013. Quy định trường hợp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản công thuộc các trường hợp thu hồi đất theo quy định của Luật này thì không phải thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Điều 87 Luật Đất đai năm 2024 cũng đã quy định cụ thể về trình tự, thủ tục thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng với nhiều điểm mới, bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, kịp thời và đúng quy định của pháp luật; vì sự phát triển bền vững, văn minh và hiện đại của cộng đồng, của địa phương. Quy định rõ hiệu lực của thông báo thu hồi đất là 12 tháng tính từ ngày ban hành thông báo thu hồi đất để người dân biết, chủ động trong hoạt động sản xuất kinh doanh của mình.

2.7. Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất

Chương VII của Luật đã kế thừa các quy định đã được thực tiễn chứng minh là phù hợp; đồng thời sửa đổi, bổ sung các quy định:

- Sửa đổi, bổ sung nguyên tắc bồi thường theo hướng đa dạng các hình thức bồi thường về đất; hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi được bồi thường bằng đất có cùng mục đích với đất bị thu hồi hoặc bằng tiền, bằng đất khác hoặc bằng nhà ở phù hợp với nhu cầu của người có đất bị thu hồi và quỹ đất của từng địa phương.

- Cụ thể hóa nguyên tắc “có chỗ ở, bảo đảm thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ” thông qua quy định tiêu chí khu tái định cư về hạ

tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, địa điểm thực hiện tái định cư... Khu tái định cư có thể bố trí cho một hoặc nhiều dự án. Khi Nhà nước thu hồi đất mà phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu, nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, quản lý diện tích đất này theo quy định của pháp luật.

- Quy định cụ thể và mở rộng về thành phần Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với sự tham gia của đại diện Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp, đại diện của người sử dụng đất có đất bị thu hồi... để đảm bảo sự khách quan, minh bạch, sự tham gia của các bên liên quan trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Quan tâm đến đối tượng chính sách xã hội, đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp; các bước thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất bảo đảm nguyên tắc có sự tham gia của người dân ở các giai đoạn và nguyên tắc người có đất bị thu hồi được bồi thường, tái định cư trước khi thu hồi đất; quan tâm để chủ sở hữu tài sản mà không đồng thời là chủ sử dụng đất, người bị ảnh hưởng bởi việc thu hồi đất được biết khi Nhà nước thu hồi đất.

2.8. Chương VIII. Phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất

So với Luật Đất đai năm 2013 thì Chương này là chương mới hoàn toàn. Chương này quy định về nguyên tắc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất; đất do tổ chức phát triển quỹ đất phát triển, quản lý, khai thác; quỹ phát triển đất và tổ chức phát triển quỹ đất.

Việc phát triển, quản lý và khai thác quỹ đất phải theo quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất, sử dụng đất đúng mục đích, công khai, minh bạch, hợp lý, hiệu quả và theo quy định của pháp luật; bảo đảm đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, hỗ trợ tái định cư, an sinh xã hội, bố trí đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số để thực hiện chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

Quy định cụ thể nguồn hình thành quỹ đất. Tổ chức phát triển quỹ đất được thành lập để tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất tại địa phương. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, khai thác quỹ đất này. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phối hợp với tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, bảo vệ, chống lấn đất, chiếm đất.

2.9. Chương IX. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

Hoàn thiện căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử

dụng đất; bổ sung đối tượng được giao đất không thu tiền đối với đất để thực hiện dự án nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở; giao đất cho đồng bào dân tộc thiểu số thuộc đối tượng được hưởng chính sách; giao đất tín ngưỡng trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất tín ngưỡng. Bổ sung đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt; người sử dụng đất được giao đất do được bồi thường bằng đất khi Nhà nước thu hồi đất...

Quy định các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, giao đất ở cho cá nhân. Luật cũng quy định cụ thể điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất:

(a) Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối;

(b) Có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất;

(c) Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án nhà ở;

(d) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Để bảo đảm tính khả thi của Luật, Điều 125 đã quy định cụ thể điều kiện của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đồng thời giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện hằng năm phải công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia, Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện, tổ chức thực hiện việc đấu giá. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 126 Luật Đất đai 2024 đã quy định các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là các dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và các dự án khu đô thị được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa

chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất. Điều 126 Luật Đất đai 2024 cũng quy định điều kiện để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất gồm: (a) thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định; (b) Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đồng thời phải đáp ứng các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực. Bên cạnh đó, Luật cũng quy định điều kiện của tổ chức tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, đồng thời giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất; tổ chức lập quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000... Trình tự, thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Quy định cụ thể các trường hợp nhà nước thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với 03 nhóm: (1) *sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối*; (2) *Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng*; (3) *Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở*. Các trường hợp còn lại là Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm.

Kiểm soát từ bước quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thông qua quy định về nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện phải xác định cụ thể diện tích đất được phép chuyển mục đích sử dụng đất, trong đó có diện tích đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất được phép chuyển mục đích.

Quy định cụ thể điều kiện, thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trong đó phân cấp toàn bộ thẩm quyền chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh.

Quy định rõ hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở thì căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

2.10. Chương X. Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Chương X của Luật đã quy định chuẩn hóa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Quy định rõ thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận nhằm phân định rõ quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai của cơ quan nhà nước thông qua việc cấp Giấy chứng nhận lần đầu, tách riêng giữa vai trò quản lý nhà nước (việc công nhận quyền sử dụng đất) với việc cung cấp dịch vụ công của cơ quan đăng ký (việc cấp Giấy chứng nhận), đưa công tác cấp Giấy chứng nhận được chuyên nghiệp hóa, làm cơ sở cho việc thống nhất công tác đăng ký đất đai, quản lý hồ sơ địa chính từ trung ương tới địa phương.

Bổ sung quy định giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993 cho phù hợp với thực tiễn của địa phương. Bổ sung thời điểm áp dụng quy định về hạn mức đất ở của địa phương (được thực hiện theo quy định tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ để cấp Giấy chứng nhận), trách nhiệm của Nhà nước trong việc cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đã đăng ký và đủ điều kiện.

Thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và đăng ký biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể, đồng bộ ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước. Quy định hình thức đăng ký đất đai, đăng ký biến động đất đai được thực hiện đăng ký trên giấy hoặc đăng ký trên môi trường điện tử và đều có giá trị pháp lý như nhau. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất. Bổ sung quy định về đăng ký biến động đất đai đối với trường hợp có thay đổi về quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm.

2.11. Chương XI. Tài chính về đất đai, giá đất

Để hoàn thiện chính sách tài chính về đất đai, cơ chế xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, các cơ chế kiểm tra, giám sát của Trung ương và Hội đồng nhân dân trong việc xây dựng bảng giá đất, Luật Đất đai năm 2024 đã bãi bỏ quy định về khung giá đất của Chính phủ; quy định cụ thể nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất; quy định bảng giá đất được xây dựng hằng năm và bảng giá đất lần đầu được công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026, được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất từ ngày 01/01 của năm tiếp theo; việc xây dựng bảng giá đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn đối với khu vực có bản đồ

địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất.

Quy định cụ thể thời điểm xác định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với từng trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất mà làm thay đổi diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất. Đồng thời, quy định rõ Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất cụ thể trong thời gian không quá 180 ngày kể từ thời điểm xác định giá đất đối với các trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết. Đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ghi giá đất trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất.

Bổ sung quy định tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm. Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ bảng giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo. Trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá tỷ lệ do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn. Tỷ lệ điều chỉnh do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó.

Phân cấp thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Quy định cụ thể các phương pháp định giá đất, bao gồm: phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, đồng thời giao Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác 04 phương pháp trên sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; quy định trường hợp, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất; trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả

thấp hơn giá đất trong Bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong Bảng giá đất.

Quy định mở rộng thành phần Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, ngoài các cơ quan chuyên môn trực thuộc Ủy ban nhân dân, có thể mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất, chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp và các tổ chức chính trị - xã hội khác tham gia cuộc họp thẩm định giá đất để đảm bảo tính độc lập, khách quan trong quá trình định giá.

Hoàn thiện các quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trong đó: bổ sung các trường hợp miễn, giảm theo lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư, đối tượng chính sách; trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn, người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2.12. Chương XII. Hệ thống thông tin về đất đai và cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai

Ngoài các nội dung kế thừa Luật Đất đai năm 2013, căn cứ vào mục tiêu cụ thể đến năm 2025 của Nghị quyết số 18-NQ/TW, Chương này có sửa đổi, bổ sung các nội dung sau đây:

- Bổ sung quy định về Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được thiết kế tổng thể và xây dựng thành một hệ thống tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước; quy định các thành phần cơ bản của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

- Quy định về hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; các thành phần của cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai được xây dựng đồng bộ, thống nhất theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quốc gia trong phạm vi cả nước.

- Quy định về quản lý, vận hành, khai thác và kết nối liên thông với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; dịch vụ công trực tuyến và giao dịch điện tử về đất đai; bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai và trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

2.13. Chương XIII. Chế độ sử dụng đất

Mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân lên không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất tại địa phương; mở rộng đối tượng được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa cho cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp trong hạn mức được

giao đất nhằm tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân có năng lực về vốn, khoa học kỹ thuật có quyền tiếp cận đất đai, đầu tư sản xuất nông nghiệp hàng hóa, hạn chế tình trạng bỏ hoang hoặc sử dụng đất nông nghiệp manh mún không hiệu quả; bổ sung quy định người sử dụng đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa, được sử dụng một phần diện tích đất xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp; được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu... nhưng không được làm thay đổi loại đất đã được xác định theo quy định của Luật Đất đai.

Bổ sung quy định để quản lý, sử dụng hiệu quả đất đai có nguồn gốc nông, lâm trường. Quy định về tập trung, tích tụ đất nông nghiệp nhằm khuyến khích tập trung, tích tụ đất nông nghiệp, khắc phục tình trạng manh mún, tạo điều kiện thu hút đầu tư, ứng dụng cơ giới hoá và công nghệ cao vào sản xuất nông nghiệp.

Bổ khâu trung gian trong quản lý sử dụng đất như bổ quy định về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ban quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý khu công nghệ cao, Cảng vụ hàng không. Nhà nước trực tiếp giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận đối với tổ chức, cá nhân sử dụng đất thuộc cảng hàng không, sân bay dân dụng, khu công nghệ cao nhằm bảo đảm quyền tiếp cận đất đai của các tổ chức, cá nhân, bảo đảm thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Bổ sung quy định trách nhiệm của chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc bố trí quỹ đất dành cho doanh nghiệp vừa và nhỏ, cơ sở phải di dời do ô nhiễm môi trường...; trách nhiệm của các cơ quan trong việc bố trí quỹ đất để lực lượng Công an nhân dân bảo đảm an ninh, trật tự tại khu công nghiệp, khu công nghệ cao, cảng hàng không sân bay...

Bổ sung một điều quy định về hoạt động lấn biển, trong đó quy định rõ điều kiện, nguyên tắc, trách nhiệm của Nhà nước, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động lấn biển; bổ sung quy định về đất sử dụng kết hợp đa mục đích, chế độ sử dụng đối với một số loại đất như: đất chăn nuôi tập trung; đất khu nuôi, trồng, sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; đất dành cho đường sắt; đất xây dựng các công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn; đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý...; quy định về góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai, tách thửa đất, hợp thửa đất...

2.14. Chương XIV. Thủ tục hành chính về đất đai

Điều 224 Chương XIV của Luật quy định cụ thể nguyên tắc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai. Theo đó, việc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai phải bảo đảm sự bình đẳng, khách quan, công khai, minh bạch; phương thức thực hiện đơn giản, dễ hiểu, dễ thực hiện, lồng ghép trong việc giải quyết thủ tục hành chính về đất đai... Tổ chức, cá nhân yêu cầu thực hiện thủ tục hành chính về đất đai chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của nội dung kê khai và các giấy tờ trong hồ sơ đã nộp. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính về đất đai chịu trách nhiệm thực hiện đúng thẩm quyền và thời gian theo quy định của pháp luật, không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó. Các thủ tục hành chính về đất đai được thực hiện bằng hình thức trực tiếp, qua hệ thống bưu chính hoặc trên môi trường điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

Quy định về công bố, công khai thủ tục hành chính về đất đai; trách nhiệm thực hiện thủ tục hành chính về đất đai. Đặc biệt, Chương này đã quy định cụ thể về trình tự, thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất đối với 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 và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

2.15. Chương XV. Giám sát, theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai; thanh tra, kiểm tra, kiểm toán; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai

Ngoài nội dung kế thừa Luật Đất đai năm 2013, thể chế hóa các quan điểm, chủ trương, giải pháp của Nghị quyết số 18-NQ/TW, khắc phục khâu yếu trong công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết hiệu quả những tồn tại, hạn chế hiện nay, Luật Đất đai năm 2024 đã hoàn thiện quy định về theo dõi và đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai, trong đó quy định nội dung theo dõi và đánh giá, việc theo dõi và đánh giá thực hiện định kỳ hằng năm, trách nhiệm thực hiện theo dõi và đánh giá và hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý, sử dụng đất đai.

Bổ sung quy định về kiểm tra chuyên ngành đất đai là hoạt động được thực hiện thường xuyên, liên tục của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân được giao nhiệm vụ quản lý đất đai, quy định kiểm toán về đất đai. Bổ sung quy định hòa giải tranh chấp đất đai đối với địa bàn cấp huyện không thành lập đơn vị hành chính cấp xã; bổ sung thêm hình thức hòa giải tranh chấp đất đai tại Tòa án

được thực hiện theo quy định của pháp luật về hòa giải, đối thoại tại Tòa án và pháp luật về tố tụng dân sự; hòa giải tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan tới đất đai bằng hòa giải thương mại thực hiện theo pháp luật về hòa giải thương mại; tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do Trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật trọng tài thương mại; quy định trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân từng cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn.

2.16. Chương XVI. Điều khoản thi hành

Nhằm xử lý các mâu thuẫn, chông chéo giữa các luật, tạo sự thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật, Luật Đất đai năm 2024 đã dành 01 mục của Chương XVI để sửa đổi, bổ sung một số điều của 08 luật có các quy định liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai, gồm các Luật: Quy hoạch, Đầu tư, Lâm nghiệp, Thủy sản, Tổ chức chính quyền địa phương, Thi hành án dân sự, Thuế thu nhập cá nhân, Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Đồng thời, Luật cũng bãi bỏ 01 nghị quyết của Quốc hội có liên quan đến Luật Đất đai (Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế).

Bổ sung 8 điều để quy định chuyển tiếp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận; tài chính đất đai, giá đất; thời hạn sử dụng đất; để xử lý quyền sử dụng đất của hộ gia đình và để quy định chuyển tiếp một số trường hợp khác khi Luật này có hiệu lực thi hành.

IV. CÁC ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM THỰC HIỆN LUẬT

Để triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024 kịp thời, đồng bộ, thống nhất và hiệu quả, ngày 05/3/2024, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 222/QĐ-TTg về việc ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15, trong đó đã giao nhiệm vụ cụ thể cho các Bộ, ngành địa phương để đảm bảo các điều kiện về kinh phí, nhân lực, cơ sở vật chất, cụ thể như sau:

Điểm a khoản 4 Mục II của Kế hoạch đã giao cho Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Nội vụ, Bộ Tài chính xây dựng đề án kiện toàn tổ chức bộ máy, cơ chế hoạt động của cơ quan làm quản lý nhà nước về đất đai, các tổ chức dịch vụ công đảm bảo hiệu lực, hiệu quả theo quy định tại khoản 4 Điều 22 Luật Đất đai năm 2024.

Khoản 3 Mục III của Kế hoạch đã nêu: “Kinh phí bảo đảm thực hiện Kế hoạch này được bố trí từ ngân sách nhà nước và các nguồn khác theo quy định của pháp luật. Các cơ quan được phân công chủ trì thực hiện nhiệm vụ theo Kế hoạch này có trách nhiệm lập dự toán kinh phí bảo đảm việc triển khai thi hành Luật Đất đai, gửi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự toán ngân sách hàng năm theo quy định của pháp luật”.

V. DỰ BÁO TÁC ĐỘNG CHÍNH SÁCH CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

Luật Đất đai năm 2024 được thông qua với nhiều nội dung mới mang tính đột phá, quan trọng góp phần vào mục tiêu hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất.

Trong đó, nổi bật là các nội dung: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tài chính đất đai, giá đất; đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận chuyển sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương các cấp trong quản lý, sử dụng đất đai...

Đáng chú ý, Luật Đất đai năm 2024 đã hoàn thiện quyền của người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo hướng đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài có quốc tịch Việt Nam là công dân Việt Nam thì có đầy đủ các quyền liên quan đến đất đai như công dân Việt Nam ở trong nước (cá nhân trong nước). Quy định nhóm người sử dụng đất gồm thành viên hộ gia đình thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất.

Luật Đất đai năm 2024 đã quy định cụ thể các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng để thực hiện các dự án xây dựng công trình công cộng; xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, công trình sự nghiệp; các trường hợp khác, bao gồm nhiều nhóm tiêu chí như: nhà ở, khu sản xuất, phát triển quỹ đất, khoáng sản, công trình ngầm và các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để đấu giá, đấu thầu nhằm tăng thu ngân sách...

Đặc biệt, Luật Đất đai năm 2024 đã phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà không phân biệt theo đối tượng sử dụng đất như Luật Đất đai năm 2013.

Luật đã quy định cụ thể các trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; bổ sung quy định về quyền lựa chọn hình thức trả tiền cho thuê đất hằng năm hoặc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; quy định cụ thể điều kiện thực hiện quyền của tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm. Đối với đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được chuyển sang thuê đất trả tiền hằng năm.

Luật cũng quan tâm đến đối tượng chính sách xã hội, đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp; các bước thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất đảm bảo nguyên tắc có sự tham gia của người dân ở các giai đoạn, đảm bảo nguyên tắc người có đất bị thu hồi được bồi thường, tái định cư trước khi thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ đối với chủ sở hữu tài sản mà không đồng thời là chủ sử dụng đất, người bị ảnh hưởng bởi việc thu hồi đất.

VI. MỘT SỐ LƯU Ý TRONG TRIỂN KHAI LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

Trong quá trình xây dựng Luật Đất đai năm 2024, còn một số nội dung nhận được nhiều ý kiến góp ý xuất phát từ thực tiễn, tuy nhiên những nội dung này chưa đủ chín, đủ rõ để đưa vào nội dung Luật. Do đó, tại Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ đã giao Bộ Tư pháp chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Kế hoạch và Đầu tư báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho phép đưa 02 Đề án thí điểm vào Chương trình làm việc của Quốc hội tại Kỳ họp thứ 7 Quốc hội khóa XV, tháng 5 năm 2024, bao gồm:

- Thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với đất khác theo Thông báo số 3270/TB-TTKQH ngày 11/01/2024 của Tổng Thư ký Quốc hội và chỉ đạo tại Công văn số 294/VPCP-PL ngày 14/01/2024 của Văn phòng Chính phủ, thời gian trình trước ngày 10/3/2024.

- Thí điểm về việc tách giải phóng mặt bằng, tái định cư ra khỏi dự án đầu tư, thời gian trình trước ngày 10/3/2024.

(ii) Luật Đất đai năm 2014 đã có 08 Điều quy định chuyển tiếp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận; tài chính đất đai, giá đất; thời hạn sử dụng đất; để xử lý quyền sử dụng đất của hộ gia đình và để quy định chuyển tiếp một số trường hợp khác khi Luật này có hiệu lực thi hành. Các quy

định này sẽ tạo ra sự kết nối giữa quy định pháp luật đất đai các giai đoạn, xử lý dứt điểm các vướng mắc, bất cập trong thời gian giao thoa pháp luật giữa 2 thời kỳ./.

CHUYÊN ĐỀ 2:
ĐỀ CƯƠNG GIỚI THIỆU LUẬT NHÀ Ở
(Luật số 27/2023/QH15, ngày 27 tháng 11 năm 2023)

Ngày 27 tháng 11 năm 2023, tại kỳ họp thứ 6 Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam Khóa XV đã thông qua Luật Nhà ở, Luật có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 08 năm 2024.

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT

Luật Nhà ở năm 2014 được Quốc hội khóa XIII thông qua đã điều chỉnh hầu hết các vấn đề liên quan đến lĩnh vực nhà ở, như: Phát triển nhà ở; sở hữu nhà ở, quản lý, sử dụng nhà ở; giao dịch về nhà ở; sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài; quản lý nhà nước về nhà ở và việc xử lý vi phạm các vấn đề về nhà ở, trong đó có chính sách nhà ở xã hội đã giúp hàng triệu người dân có khó khăn về nhà ở, người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị, hộ nghèo tại khu vực nông thôn tạo lập được chỗ ở hợp pháp và ổn định, bảo đảm thực hiện chính sách an sinh - xã hội của đất nước. Luật Nhà ở năm 2014 đã góp phần tạo lập môi trường đầu tư, kinh doanh bình đẳng, thông thoáng, tạo thuận lợi tối đa cho doanh nghiệp, người dân tiếp cận các thủ tục và dịch vụ công, huy động tối đa các nguồn lực trong và ngoài nước cho đầu tư phát triển kinh tế - xã hội.

Sau hơn 08 năm triển khai thực hiện Luật Nhà ở năm 2014, bên cạnh các kết quả đã đạt được nêu trên thì lĩnh vực nhà ở cũng đã xuất hiện một số tồn tại, vướng mắc, gây khó khăn trong quá trình thực hiện cũng như cần thiết phải sửa đổi, bổ sung để đảm bảo đồng bộ, thống nhất với một số Luật mới được thông qua.

Do đó, để khắc phục những tồn tại, hạn chế của Luật Nhà ở năm 2014, đồng thời thể chế hoá chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước trong lĩnh vực nhà ở, gồm Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 03/6/2017, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng; Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021 - 2030 và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm 2021 - 2025; Nghị quyết số 26-NQ/TW ngày 19/5/2018, Hội nghị lần thứ bảy Ban Chấp hành Trung ương khóa XII về tập trung xây dựng đội ngũ cán bộ các cấp; Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 về “tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước

phát triển có thu nhập cao”, thì việc sửa đổi Luật Nhà ở 2014 là hết sức cần thiết.

II. QUAN ĐIỂM VÀ MỤC TIÊU XÂY DỰNG LUẬT

1. Quan điểm

- Bám sát các nội dung trong các Nghị quyết, chủ trương đường lối của Đảng có liên quan đến lĩnh vực phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở nhất là nhà ở xã hội.

- Kế thừa các quy định hiện hành đang còn phù hợp, đồng thời Luật hóa các quy định liên quan đến phát triển, quản lý, sử dụng nhà ở đã chứng minh tính hiệu quả trong thực tiễn.

- Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính, chuyển trọng tâm từ quản lý bằng các công cụ hành chính sang sử dụng hiệu quả các công cụ kinh tế để thúc đẩy phát triển nhà ở. Tăng cường vai trò của chính quyền địa phương trong việc chăm lo nhà ở cho người dân, nhất là nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp.

2. Mục tiêu

- Xây dựng Luật Nhà ở (sửa đổi) nhằm kịp thời thể chế hóa các chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước trong việc phát triển nhà ở cho nhân dân, đặc biệt là người có thu nhập thấp và người nghèo, không có khả năng tạo lập nhà ở theo cơ chế thị trường.

- Sửa đổi, hoàn thiện các quy định của Luật Nhà ở năm 2014 cho phù hợp với tình hình thực tế, tháo gỡ các tồn tại, hạn chế, bảo đảm tính hợp hiến, sự thống nhất, đồng bộ giữa quy định của Luật Nhà ở (sửa đổi) với các luật khác có liên quan.

III. BỐ CỤC CỦA LUẬT

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 gồm 13 chương với 198 điều, tăng 15 điều so với Luật Nhà ở năm 2014 với bố cục như sau:

1. Chương I. Quy định chung, gồm 05 điều (từ Điều 1 đến Điều 5) quy định về: phạm vi điều chỉnh; giải thích từ ngữ; các hành vi bị nghiêm cấm; chính sách phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở; yêu cầu chung về phát triển và quản lý, sử dụng nhà ở.

2. Chương II. Sở hữu nhà ở, gồm 03 mục cụ thể:

- *Mục 1. Quy định chung về sở hữu nhà ở*, gồm 07 điều (từ điều 6 đến điều 12) quy định về: Quyền có chỗ ở và quyền sở hữu nhà ở; Bảo hộ quyền sở

hữu nhà ở; Đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; Công nhận quyền sở hữu nhà ở; Quyền của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở; Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở và người sử dụng nhà ở; Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở.

- *Mục 2. Nhà ở thuộc tài sản công*, gồm 03 điều (từ điều 13 đến điều 15) quy định về: Nhà ở thuộc tài sản công; Đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công; Trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công.

- *Mục 3. Sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài*, gồm 07 điều (từ điều 16 đến điều 22) quy định về: Khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; Tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở và hình thức được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; Điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; Số lượng nhà ở mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại Việt Nam; Quyền của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài; Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài; Các trường hợp tổ chức, cá nhân nước ngoài không được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở.

3. Chương III. Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, gồm 02 mục cụ thể:

- *Mục 1. Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia*, gồm 03 điều (từ điều 23 đến điều 25) quy định về: Căn cứ xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; Nội dung Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia; Kỳ Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và thẩm quyền phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia.

- *Mục 2. Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh*, gồm 04 điều (từ điều 26 đến điều 29) quy định về: Căn cứ xây dựng và kỳ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; Nội dung chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; Điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh; Xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh.

4. Chương IV. Phát triển nhà ở, gồm 05 mục, cụ thể:

- *Mục 1. Quy định chung*, gồm 06 điều (từ điều 30 đến điều 35) quy định về: Hình thức phát triển nhà ở; Các loại hình nhà ở phát triển theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở và tiêu chuẩn diện tích nhà ở; Quỹ đất để phát triển nhà ở; Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở; Các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở; Chủ đầu tư và điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- *Mục 2. Phát triển nhà ở thương mại theo dự án*, gồm 04 điều (từ điều 36

đến điều 39) quy định về: Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; Quyền của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại; Nghĩa vụ của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại.

- *Mục 3. Phát triển nhà ở công vụ*, gồm 08 điều (từ điều 40 đến điều 47) quy định về: Đất để xây dựng nhà ở công vụ; Hình thức và kế hoạch phát triển nhà ở công vụ; Quyết định chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư và quyết định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ; Mua, thuê nhà ở thương mại để làm nhà ở công vụ; Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở công vụ; Đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ; Nguyên tắc xác định giá thuê nhà ở công vụ; Quyền và nghĩa vụ của người thuê nhà ở công vụ.

- *Mục 4. Phát triển nhà ở phục vụ tái định cư*, gồm 06 điều (từ điều 48 đến điều 53) quy định về: Bố trí nhà ở phục vụ tái định cư; Nguyên tắc phát triển nhà ở phục vụ tái định cư; Quỹ đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư; Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư; Đặt hàng, mua nhà ở thương mại, bố trí nhà ở xã hội phục vụ tái định cư; Yêu cầu đối với nhà ở phục vụ tái định cư.

- *Mục 5. Phát triển nhà ở của cá nhân*, gồm 04 điều (từ điều 54 đến điều 57) quy định về: Yêu cầu về phát triển nhà ở của cá nhân; Phương thức phát triển nhà ở của cá nhân; Trách nhiệm của cá nhân trong phát triển nhà ở; Phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê.

5. Chương V. Cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, gồm 05 mục, cụ thể:

- *Mục 1. Quy định chung*, gồm 06 điều (từ điều 58 đến điều 63) quy định về: Thời hạn sử dụng nhà chung cư; Nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ; Nguyên tắc thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Kiểm định, đánh giá chất lượng nhà chung cư; Các hình thức cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Cơ chế ưu đãi để thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

- *Mục 2. Quy hoạch, kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*, gồm 03 điều (từ điều 64 đến điều 66) quy định về: Yêu cầu về quy hoạch để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Yêu cầu về kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Nội dung kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

- *Mục 3. Quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư*, gồm 03 điều (từ điều 67 đến điều 69) quy định về: Quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư; Chủ đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Hồ

sơ, trình tự, thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

- *Mục 4. Phương án bồi thường, tái định cư*, gồm 03 điều (từ điều 70 đến điều 72) quy định về: Nguyên tắc lập phương án bồi thường, tái định cư; Nội dung và thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư; Bố trí nhà ở phục vụ tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời.

- *Mục 5. Di dời, cưỡng chế di dời và phá vỡ nhà chung cư*, gồm 03 điều (từ điều 73 đến điều 75) quy định về: Di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Cưỡng chế di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; Phá dỡ nhà chung cư.

6. Chương VI. Chính sách về nhà ở xã hội, gồm 05 mục, cụ thể:

- *Mục 1. Quy định chung*, gồm 04 điều (từ điều 76 đến điều 79) quy định về: Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; Nguyên tắc thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

- *Mục 2. Phát triển nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê*, gồm 11 điều (từ điều 80 đến điều 90) quy định về: Hình thức phát triển nhà ở xã hội; Loại hình dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; Loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở xã hội; Đất để phát triển nhà ở xã hội; Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê; Xác định giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; Xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng không bằng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn; Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội; Bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội; Quản lý vận hành nhà ở xã hội.

- *Mục 3. Phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp*, gồm 10 điều (từ điều 91 đến điều 100) quy định về: Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; Hình thức phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; Điều kiện thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; Quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; Loại dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; Loại nhà và tiêu chuẩn thiết kế, xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và doanh

nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp cho công nhân của mình thuê lại; Giá cho thuê nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; Nguyên tắc cho thuê và quản lý vận hành nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp.

- *Mục 4. Phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân*, gồm 09 điều (từ điều 101 đến điều 109) quy định về: Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; Phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; Hình thức phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; Đất để phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; Loại dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; Xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân và quản lý vận hành nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

- *Mục 5. Chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở*, gồm 02 điều (từ điều 110 đến điều 111) quy định về: Chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở; Hình thức thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

7. Chương VII. Tài chính để phát triển nhà ở, gồm 06 điều (từ điều 112 đến điều 117) quy định về: Các nguồn vốn để phát triển nhà ở; Nguồn vốn của Nhà nước để phát triển nhà ở; Hình thức huy động vốn để phát triển nhà ở; Vốn để phát triển đối với từng loại nhà ở; Nguyên tắc huy động, sử dụng vốn để phát triển nhà ở; Vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội để phát triển nhà ở xã hội.

8. Chương VIII. Quản lý, sử dụng nhà ở, gồm 04 mục, cụ thể:

- *Mục 1. Quy định chung*, gồm 07 điều (từ điều 118 đến điều 124) quy định về: Nội dung quản lý, sử dụng nhà ở; Lập hồ sơ nhà ở; Lưu trữ, bàn giao và quản lý hồ sơ nhà ở; Quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở; Quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử; Quản lý, sử dụng nhà biệt thự; Chuyển đổi công năng nhà ở.

- *Mục 2. Quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công*, gồm 03 điều (từ điều 125 đến điều 127) quy định về: Việc quản lý, sử dụng nhà ở thuộc tài sản công; Đối tượng, điều kiện thuê, thuê mua, mua nhà ở thuộc tài sản công; Các trường

hợp thu hồi, cưỡng chế thu hồi nhà ở thuộc tài sản công.

- *Mục 3. Bảo hiểm, bảo hành, bảo trì, cải tạo nhà ở*, gồm 08 điều (từ điều 128 đến điều 135) quy định về: Bảo hiểm nhà ở; Bảo hành nhà ở; Bảo trì nhà ở; Cải tạo nhà ở; Bảo trì, cải tạo nhà ở đang cho thuê; Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc tài sản công; Bảo trì, cải tạo nhà ở thuộc sở hữu chung; Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở trong việc bảo trì, cải tạo nhà ở.

- *Mục 4. Phá dỡ nhà ở*, gồm 06 điều (từ điều 136 đến điều 141) quy định về: Các trường hợp nhà ở phải phá dỡ; Trách nhiệm phá dỡ nhà ở; Yêu cầu khi phá dỡ nhà ở; Cưỡng chế phá dỡ nhà ở; Chỗ ở của chủ sở hữu nhà ở khi nhà ở bị phá dỡ; Phá dỡ nhà ở đang cho thuê.

9. Chương IX. Quản lý, sử dụng nhà chung cư, gồm 05 mục, cụ thể:

- *Mục 1. Quy định chung*, gồm 03 điều (từ điều 142 đến điều 144) quy định về: Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung trong nhà chung cư; Cách xác định diện tích sử dụng căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư; phân hạng nhà chung cư; Chỗ để xe của nhà chung cư.

- *Mục 2. Hội nghị nhà chung cư và Ban quản trị nhà chung cư*, gồm 04 điều (từ điều 145 đến điều 148) quy định về: Hội nghị nhà chung cư; Ban quản trị nhà chung cư; Quyền của Ban quản trị nhà chung cư; Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư.

- *Mục 3. Tổ chức quản lý vận hành nhà chung cư*, gồm 03 điều (từ điều 149 đến điều 151) quy định về: Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; Điều kiện của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư; Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

- *Mục 4. Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu*, gồm 04 điều (từ điều 152 đến điều 155) quy định về: Kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu; Quản lý, bàn giao kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu; Cưỡng chế bàn giao kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu; Sử dụng kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu.

- *Mục 5. Quản lý, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư*, gồm 03 điều (từ điều 156 đến điều 158) quy định về: Công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư phải bàn giao và thời điểm bàn giao; Bàn giao, tiếp nhận và quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư; Quản lý, khai thác, sử dụng công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực có nhà chung cư sau khi bàn giao.

10. Chương X. Giao dịch về nhà ở, gồm 07 mục, cụ thể:

- *Mục 1. Quy định chung*, gồm 06 điều (từ điều 159 đến điều 164) quy định về: Giao dịch về nhà ở; Điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch; Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở; Trình tự, thủ tục thực hiện giao dịch về nhà ở; Hợp đồng về nhà ở; Công chứng, chứng thực hợp đồng và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở.

- *Mục 2. Mua bán nhà ở*, gồm 05 điều (từ điều 165 đến điều 169) quy định về: Giao dịch mua bán nhà ở; Xử lý đối với trường hợp mua bán nhà ở có thời hạn; Mua bán nhà ở trả chậm, trả dần; Mua bán nhà ở đang cho thuê; Mua trước nhà ở.

- *Mục 3. Thuê nhà ở*, gồm 04 điều (từ điều 170 đến điều 173) quy định về: Thời hạn thuê, giá thuê, cho thuê lại nhà ở; Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở; Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở; Quyền tiếp tục thuê nhà ở.

- *Mục 4. Thuê mua nhà ở*, gồm 03 điều (từ điều 174 đến điều 176) quy định về: Thuê mua nhà ở; Quyền và nghĩa vụ của bên thuê mua nhà ở; Các trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê mua và thu hồi nhà ở cho thuê mua.

- *Mục 5. Tặng cho, đổi, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ nhà ở*, gồm 04 điều (từ điều 177 đến điều 180) quy định về: Tặng cho nhà ở; Đổi nhà ở; Góp vốn bằng nhà ở; Cho mượn, cho ở nhờ nhà ở.

- *Mục 6. Thế chấp nhà ở*, gồm 05 điều (từ điều 181 đến điều 185) quy định về: Bên thế chấp và bên nhận thế chấp nhà ở; Thế chấp nhà ở đang cho thuê; Thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở và thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; Điều kiện thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; Xử lý nhà ở, dự án đầu tư xây dựng nhà ở thế chấp.

- *Mục 7. Ủy quyền quản lý nhà ở*, gồm 03 điều (từ điều 186 đến điều 188) quy định về: Nội dung, phạm vi ủy quyền quản lý nhà ở; Ủy quyền quản lý nhà ở thuộc sở hữu chung; Chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền quản lý nhà ở.

11. Chương XI. Quản lý nhà nước về nhà ở, gồm 05 điều (từ điều 189 đến điều 193) quy định về: Nội dung quản lý nhà nước về nhà ở; Cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở; Trách nhiệm của Bộ Xây dựng; Thanh tra nhà ở; Đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ về phát triển, quản lý nhà ở.

12. Chương XII. Giải quyết tranh chấp và xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở, gồm 02 điều (từ điều 194 đến điều 195) quy định về: Giải quyết tranh chấp về nhà ở; Xử lý vi phạm pháp luật về nhà ở.

13. Chương XIII. Điều khoản thi hành, gồm 03 điều (từ điều 196 đến điều 198) quy định về: Sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật có liên quan; Hiệu lực thi hành; Quy định chuyển tiếp.

IV. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA LUẬT

1. Phạm vi điều chỉnh

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 quy định về sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam.

- Trường hợp giao dịch mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản, giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Đối tượng áp dụng

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 áp dụng đối với tổ chức, cá nhân liên quan đến lĩnh vực nhà ở.

3. Quyền và nghĩa vụ cơ bản của cá nhân, tổ chức thuộc phạm vi đối tượng áp dụng

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của cá nhân, tổ chức trong sở hữu nhà ở, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở. Theo đó, Luật đã quy định cụ thể về:

- Đối tượng, điều kiện được sở hữu nhà ở của cá nhân, tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; đối tượng điều kiện, số lượng nhà ở, loại nhà ở được sở hữu đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài;

- Quyền được Nhà nước bảo hộ quyền sở hữu tài sản là nhà ở;

- Quyền, trách nhiệm của chủ đầu tư tham gia đầu tư xây dựng nhà ở;

- Quyền và trách nhiệm của các chủ thể tham gia giao dịch về nhà ở;

- Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị trong quản lý sử dụng nhà chung cư.

Các nội dung này đều tiếp tục kế thừa các quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và luật hóa từ quy định của Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2014. Riêng đối với đối tượng là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thực hiện dẫn chiếu theo quy định pháp luật về đất đai để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật.

4. Những nội dung chính sách, quy định mới

4.1. Về Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 đã dành một Chương riêng để quy định cụ thể về xây dựng Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh nhằm tạo cơ sở pháp lý cho địa phương thực hiện quản lý nhà nước về nhà ở. Trong đó, có một số điểm mới như:

- Quy định về kỳ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh, trong đó bỏ quy định về kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm.

- Quy định chặt chẽ hơn về việc điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; bỏ quy định lấy ý kiến Bộ Xây dựng khi thực hiện thủ tục xây dựng, phê duyệt chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

Việc bổ sung, quy định chặt chẽ về điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở là nhằm tránh tình trạng điều chỉnh liên tục chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trong thời gian qua, hạn chế việc chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án không sát với nhu cầu thực tế, tránh tình trạng lệch pha cung cầu. Đồng thời việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định cũng nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho địa phương chủ động trong theo dõi, triển khai thực hiện chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở.

4.2. Về phát triển nhà ở

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 đã sửa đổi, bổ sung các quy định về phát triển nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở tái định cư, nhà ở riêng lẻ nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân tham gia phát triển nhà ở, cụ thể là:

- Bổ sung quy định mới về các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở, đồng thời giao Chính phủ quy định chi tiết các giai đoạn đầu tư dự án xây dựng nhà ở nhằm góp phần tạo hành lang pháp lý rõ ràng, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng nhà ở.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở thương mại theo Luật Đất đai, theo đó quy định nhà đầu tư có quyền sử dụng đất hoặc thỏa thuận nhận chuyển (sửa đổi) thuộc trường hợp được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại (không thông qua đấu giá, đấu thầu).

- Sửa đổi, bổ sung quy định về đối tượng và điều kiện được thuê nhà ở công vụ theo hướng mở rộng đối tượng được thuê nhà ở công vụ nhằm bảo đảm tạo điều kiện về chỗ ở yên tâm công tác.

- Sửa đổi, bổ sung một số quy định về phát triển nhà ở tái định cư để đảm bảo thống nhất, đồng bộ với Luật Đất đai (sửa đổi).

- Bổ sung quy định về phát triển nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân để bán, cho thuê mua, cho thuê của Luật theo hướng chặt chẽ hơn về điều kiện đầu tư xây dựng nhằm bảo đảm toàn tính mạng và tài sản của người dân, cụ thể là:

+ Cá nhân có quyền sử dụng đất ở đầu tư xây dựng nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ ở phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, việc đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở đối với trường hợp: (1) 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; (2) Nhà ở có từ 02 tầng trở lên và có quy mô từ 20 căn hộ trở lên để cho thuê.

+ 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: (1) 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; (2) Đáp ứng yêu cầu về an toàn 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; (3) 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.

4.3. Về cải tạo, xây dựng lại chung cư

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 đã luật hóa một số quy định của Nghị định hiện hành về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư để nâng cao hiệu lực pháp lý và bổ sung một số quy định đặc thù để tạo hành lang pháp lý đầy đủ cho việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũng như khuyến khích các nhà đầu tư tham gia thực hiện dự án, cụ thể:

- Bổ sung quy định việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, không thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư bởi vì đây là loại dự án đặc thù nhằm tạo điều

kiện thuận lợi cho nhà đầu tư tham gia đầu tư, xây dựng cải tạo lại nhà chung cư.

- Bổ sung quy định về di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, cưỡng chế di dời, phá dỡ nhà chung cư, trong đó, quy định rõ quyền và trách nhiệm của chính quyền địa phương, chủ đầu tư, các chủ sở hữu nhà chung cư; kinh phí di dời, cưỡng chế di dời, phá dỡ nhà chung cư được tính trong tổng mức đầu tư dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm hoàn trả kinh phí này nếu Nhà nước đã ứng ra để thực hiện.

- Bổ sung quy định việc chủ sở hữu nhà chung cư phải đóng góp kinh phí để xây dựng lại nhà chung cư đối với các nhà chung cư được xây dựng sau năm 1994 để bảo đảm tính khả thi, hài hòa giữa lợi ích của chủ sở hữu nhà chung cư, Nhà nước và nhà đầu tư, đáp ứng yêu cầu chỉnh trang đô thị.

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 quy định đối với các chung cư cũ, xây dựng trước năm 1994 thì tiếp tục kế thừa quy định của pháp luật nhà ở hiện hành về việc áp dụng hệ số K bồi thường căn hộ; đối với các chung cư mới, xây dựng sau năm 1994 mà thuộc diện xây dựng lại do vẫn phù hợp với quy hoạch thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp kinh phí xây dựng lại nhà chung cư, nếu không đóng góp kinh phí thì được bồi thường quyền sử dụng đất, giá trị nhà ở còn lại (nếu có) theo quy định của Chính phủ.

4.4. Về chính sách về nhà ở xã hội

(1) Quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 xác định rõ trách nhiệm dành quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội là trách nhiệm của chính quyền địa phương, theo đó giao trách nhiệm của UBND cấp tỉnh trong quá trình lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị phải bố trí đủ quỹ đất phát triển nhà ở xã hội theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt. Việc trao quyền gắn với trách nhiệm nhằm tạo cơ chế linh hoạt cho địa phương triển khai thực hiện.

(2) Hình thức phát triển nhà ở xã hội

Bổ sung 02 hình thức mới là phát triển nhà lưu trú công nhân và phát triển nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Theo đó, bên cạnh việc được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội thì đối tượng công nhân, người lao động tại khu công nghiệp còn được thuê nhà lưu trú công nhân; đối tượng là lực lượng vũ trang nhân dân được mua, thuê, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân. Đồng thời, đề xuất doanh nghiệp được thuê nhà ở xã hội để bố trí cho công nhân, người lao động của mình thuê.

Bổ sung quy định cho phép Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam là cơ quan chủ quản dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn tài chính công đoàn cho công nhân, người lao động thuộc đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê.

(3) Điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 quy định cụ thể về điều kiện được hưởng chính sách nhà ở xã hội theo hướng cải cách thủ tục hành chính nhiều hơn, tạo điều kiện cho người dân có thu nhập thấp thuận lợi hơn khi đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Theo đó, Luật bãi bỏ quy định về điều kiện cư trú khi mua, thuê mua nhà ở xã hội chỉ còn điều kiện về nhà ở và thu nhập; đối với trường hợp thuê nhà ở xã hội thì không yêu cầu bắt buộc phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở, thu nhập, chỉ cần đúng đối tượng.

(4) Ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Sửa đổi, bổ sung nhiều ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, khuyến khích doanh nghiệp tham gia đầu tư, góp phần tăng nguồn cung nhà ở xã hội như:

Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn theo quy định của pháp luật về đất đai; được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội; được ưu đãi tối đa 20% tổng diện tích đất ở (hoặc 20% tổng diện tích sàn xây dựng của dự án) để xây dựng công trình, kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại theo chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận.

(5) Một số chính sách khác

Việc lựa chọn Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội thực hiện đồng bộ theo pháp luật về đầu tư, đất đai, đấu thầu nhằm đảm bảo thống nhất hệ thống pháp luật.

Việc xác định giá bán, cho thuê mua, cho thuê được quy định cụ thể phương pháp xác định và thời điểm xác định, đảm bảo cụ thể, dễ thực hiện.

4.5. Về tài chính cho phát triển nhà ở

Bổ sung quy định các hình thức huy động vốn cho phát triển nhà ở; bổ sung quy định về vốn nhà nước để phát triển nhà ở; đưa một số quy định về nguyên tắc huy động, sử dụng nguồn vốn từ Nghị định lên Luật để nâng cao hiệu lực của quy định.

4.6. Về quản lý, sử dụng nhà ở

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 bổ sung, luật hóa một số quy định của Nghị định hiện hành, nhằm bảo đảm tính pháp lý cho công tác quản lý sử dụng nhà ở như:

- Quy định về quản lý, sử dụng nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở; quản lý, sử dụng nhà ở có giá trị nghệ thuật, kiến trúc, văn hóa, lịch sử, nhà biệt thự; quản lý, sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; các trường hợp nhà ở phải phá dỡ; yêu cầu khi phá dỡ nhà ở.

- Bổ sung mới một số quy định như: Quy định cụ thể về chuyển đổi công năng nhà ở; lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

4.7. Về quản lý sử dụng nhà chung cư

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 đã bổ sung, sửa đổi một số quy định về sở hữu chung, sở hữu riêng, khai thác nguồn thu từ phần sử dụng chung của nhà chung cư nhằm khắc phục các tranh chấp khiếu kiện trong quản lý sử dụng nhà chung cư, cụ thể như:

- Bổ sung quy định về xác định phần sở hữu chung, sở hữu riêng trong trường hợp hợp đồng không ghi rõ nhằm bảo vệ quyền lợi của người mua nhà ở;

- Bổ sung quy định cách xác định phần sở hữu chung đối với thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia.

- Bổ sung quy định trường hợp nhà chung cư có nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung thì phải nộp vào tài khoản bảo trì do Ban quản trị quản lý để bảo trì nhà chung cư theo quy định.

V. CÁC ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO THỰC HIỆN LUẬT

1. Nguồn kinh phí để triển khai Luật Nhà ở số 27/2023/QH15

Được bố trí nguồn kinh phí để thực hiện các quy định trong Luật, ngoài nguồn kinh phí do ngân sách nhà nước cấp, huy động nguồn lực cơ quan, đơn vị và địa phương, hỗ trợ của các tổ chức xã hội, tổ chức quốc tế hoặc lồng ghép vào các chương trình, dự án khác để có nguồn kinh phí bảo đảm cho việc thực hiện Luật

2. Nhân lực, cơ sở vật chất thực hiện Luật Nhà ở số 27/2023/QH15

Các cơ quan quản lý nhà ở vẫn tiếp tục thực hiện các quy định về phát triển và quản lý nhà ở đã được quy định trong Luật Nhà ở sửa đổi như hiện hành mà không phát sinh về nhân lực, tài chính để triển khai thực hiện.

VI. DỰ BÁO TÁC ĐỘNG CHÍNH SÁCH CỦA LUẬT ĐẾN NGƯỜI DÂN VÀ XÃ HỘI, NHỮNG VẤN ĐỀ NGƯỜI DÂN CẦN LƯU Ý KHI THỰC HIỆN

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 sẽ tạo cơ sở pháp lý quan trọng giúp người dân, tổ chức có điều kiện thuận lợi tham gia lĩnh vực nhà ở, nhất là trong việc phát triển nhà ở xã hội, góp phần bảo đảm an sinh xã hội.

VII. TRIỂN KHAI HOẠT ĐỘNG THI HÀNH LUẬT

- Phổ biến Luật: Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện phổ biến, giáo dục Luật và các quy định liên quan; Bộ Xây dựng thực hiện tuyên truyền, phổ biến các quy định của Luật theo hình thức trực tiếp (hội nghị tập huấn) và gián tiếp (trả lời trao đổi trên các phương tiện thông tin đại chúng) đến các cơ quan, tổ chức và người dân;

- Giám sát, thanh tra, kiểm tra, theo dõi thi hành Luật: Thực hiện công tác giám sát, thanh tra, kiểm tra, theo dõi thi hành Luật và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật./.

CHUYÊN ĐỀ 3:
ĐỀ CƯƠNG GIỚI THIỆU LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
(Luật số 29/2023/QH15, ngày 28 tháng 11 năm 2023)

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 28 tháng 11 năm 2023. Luật có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 và thay thế Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung), trừ một số quy định chuyên tiếp. Luật được ban hành với những nội dung cơ bản như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH LUẬT

Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, được Quốc hội khóa XIII, Kỳ họp thứ 8 thông qua vào ngày 25/11/2014 đã điều chỉnh hầu hết các vấn đề liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản như: Kinh doanh nhà, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai; kinh doanh quyền sử dụng đất; kinh doanh dịch vụ bất động sản, chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; hợp đồng kinh doanh bất động sản; giao dịch bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đào tạo về bất động sản; quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

Sau khi được ban hành, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 đã góp phần tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh bất động sản, tạo lập thị trường bất động sản công khai, minh bạch, thông thoáng, phát triển lành mạnh, bền vững; tạo thuận lợi tối đa cho nhà đầu tư, doanh nghiệp, người dân tiếp cận các bất động sản đa dạng, đáp ứng nhu cầu kinh doanh, sử dụng, thiết thực phục vụ cuộc sống; phát huy hiệu quả và huy động tối đa các nguồn lực trong nước, ngoài nước đáp ứng nhu cầu, phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội.

Sau hơn 08 năm triển khai thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, lĩnh vực kinh doanh bất động sản đã đạt được nhiều thành tựu quan trọng, các quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản đã tạo cơ sở pháp lý để thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản, nhất là góp phần minh bạch, làm lành mạnh thị trường bất động sản, chuẩn hóa hàng hóa bất động sản được giao dịch, nâng cao tính chuyên nghiệp của các chủ thể kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản. Nhờ có các cơ chế, chính sách về kinh doanh bất động sản đã được ban hành, đến nay đã có hàng trăm nghìn doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, hàng chục nghìn cá nhân hành nghề môi giới bất động sản, có

được hành lang pháp lý rõ ràng, minh bạch, thuận lợi, hiệu quả để vận hành, hoạt động; góp phần thúc đẩy tăng trưởng, phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Tuy nhiên, bên cạnh các kết quả đã đạt được nêu trên thì lĩnh vực kinh doanh bất động sản cũng xuất hiện một số tồn tại, vướng mắc, bất cập gây khó khăn trong quá trình thực hiện cũng như cần thiết phải sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật để bảo đảm phù hợp với yêu cầu thực tiễn của hoạt động kinh doanh bất động sản, bảo đảm đồng bộ, thống nhất với các Luật mới được ban hành hoặc chuẩn bị được ban hành.

Do đó, để khắc phục những tồn tại, hạn chế của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, đáp ứng yêu cầu thực tiễn của hoạt động kinh doanh bất động sản, đồng thời thể chế các chủ trương, chính sách của Đảng trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, gồm Nghị quyết số 11-NQ/TW ngày 03/6/2017, Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương khóa XII về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa; Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng; Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021 - 2030 và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 05 năm 2021 - 2025; Nghị quyết số 26-NQ/TW ngày 19/5/2018, Hội nghị lần thứ bảy Ban chấp hành Trung ương khóa XII về tập trung xây dựng đội ngũ cán bộ các cấp; Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 về “tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”, thì việc sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 là hết sức cần thiết.

II. QUAN ĐIỂM VÀ MỤC TIÊU XÂY DỰNG LUẬT

1. Quan điểm xây dựng luật

- Bám sát các nội dung trong các Nghị quyết, chủ trương, đường lối của Đảng có liên quan đến lĩnh vực thị trường bất động sản. Thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng về quản lý và phát triển thị trường bất động sản.

- Kế thừa các quy định hiện hành đang còn phù hợp, đồng thời luật hóa các quy định liên quan đến phát triển, quản lý, vận hành thị trường bất động sản đã chứng minh tính hiệu quả trong thực tiễn. Giải quyết tình trạng chông chéo, mâu thuẫn trong các chính sách, pháp luật có liên quan đến bất động sản như đất đai, đầu tư, tài chính, tín dụng v.v...

- Đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính, chuyển trọng tâm từ quản lý bằng các công cụ hành chính sang sử dụng hiệu quả các công cụ kinh tế để thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản. Tăng cường vai trò của chính quyền địa phương trong việc quản lý hoạt động kinh doanh bất

động sản.

2. Mục tiêu

Xây dựng Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) nhằm kịp thời thể chế hóa các chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước trong việc phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản; hoàn thiện cơ chế, chính sách, phát triển lành mạnh, bền vững và vận hành thông suốt thị trường bất động sản; vận hành đồng bộ thị trường quyền sử dụng đất, thị trường lao động, thị trường bất động sản; bảo đảm thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch.

Sửa đổi, hoàn thiện các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 cho phù hợp với tình hình thực tế, tháo gỡ các tồn tại, hạn chế, bảo đảm tính hợp hiến, sự thống nhất, đồng bộ giữa quy định của Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) với các luật khác có liên quan.

III. BỐ CỤC CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 gồm 10 chương với 83 điều, tăng 4 chương, 01 điều so với Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Cụ thể như sau:

1. Chương I: Những quy định chung, gồm 11 điều (từ Điều 1 đến Điều 11) quy định về: Phạm vi điều chỉnh; Đối tượng áp dụng; Giải thích từ ngữ; Nguyên tắc kinh doanh bất động sản; Các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh; Công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh; Chính sách của Nhà nước đối với đầu tư kinh doanh bất động sản; Các hành vi bị nghiêm cấm trong kinh doanh bất động sản; Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản; Hình thức, phạm vi 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 tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; Yêu cầu đối với dự án bất động sản.

2. Chương II: Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn, gồm 10 điều (từ Điều 12 đến Điều 21) quy định về: Nhà ở, công trình xây dựng có sẵn được đưa vào kinh doanh; Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh; Đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; Thực hiện giao dịch kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; Trách nhiệm của chủ đầu tư dự án bất động sản; Quyền

của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; Nghĩa vụ của bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; Quyền của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn; Nghĩa vụ của bên mua, thuê, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng có sẵn.

3. Chương III: Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, gồm 6 điều (từ Điều 22 đến Điều 27) quy định về: Nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh; Nguyên tắc kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh; Thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai; Bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; Bàn giao nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

4. Chương IV: Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản, gồm 03 mục, 11 điều (từ Điều 28 đến Điều 38). Trong đó:

- *Mục 1. Quy định chung*, gồm 03 điều (Điều 28- Điều 30) quy định về: Hình thức kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Yêu cầu trong kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản.

- *Mục 2. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở*, gồm 04 điều (Điều 31- Điều 34) quy định về: Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; Quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; Quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở.

- *Mục 3. Chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức*, gồm 04 điều (Điều 35- Điều 38) quy định về: Điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất cho tổ chức; Yêu cầu đối với bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức; Quyền,

nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức; Quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng, thuê, thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức.

5. Chương V: Chuyển nhượng dự án bất động sản, gồm 5 điều (từ Điều 39 đến Điều 43) quy định về: Nguyên tắc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; Điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; Thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; Thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản; Quyền, nghĩa vụ của các bên trong chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản.

6. Chương VI: Hợp đồng kinh doanh bất động sản, gồm 2 mục 9 điều (từ Điều 44 đến Điều 52). Trong đó:

- *Mục 1. Các loại kinh doanh bất động sản, sử dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản*, gồm 5 điều (Điều 44 - Điều 48) quy định về: Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; Sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; Nội dung chính của hợp đồng trong kinh doanh bất động sản; Giá giao dịch trong kinh doanh bất động sản; Thanh toán trong kinh doanh bất động sản.

- *Mục 2. Chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản*, gồm 4 điều (Điều 49 - Điều 52) quy định về: Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản; Quyền, nghĩa vụ của các bên thực hiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản; Trình tự, thủ tục, hồ sơ chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản.

7. Chương VII. Kinh doanh dịch vụ bất động sản và đào tạo, bồi dưỡng, cấp chứng chỉ hành nghề trong kinh doanh dịch vụ bất động sản, gồm 4 mục, 18 điều (từ Điều 53 đến Điều 70). Trong đó:

- *Mục 1. Sàn giao dịch bất động sản*, gồm 8 điều (Điều 53- Điều 60) quy định về: Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; Thành lập và đăng ký hoạt động sàn giao dịch bất động sản; Điều kiện hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản; Quyền của sàn giao dịch bất động sản; Nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản; Quyền, nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia giao dịch bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản; Quản lý hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

- *Mục 2. Môi giới bất động sản*, gồm 5 điều (Điều 61- Điều 65) quy định về: Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; Nội dung môi giới bất động sản; Thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản; Quyền của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; Nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản.

- *Mục 3. Tư vấn, quản lý bất động sản*, gồm 3 điều (Điều 66- Điều 68) quy định về: Nguyên tắc, phạm vi kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản; Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản; Quyền, nghĩa vụ của các bên trong kinh doanh dịch vụ tư vấn, dịch vụ quản lý bất động sản, các bên liên quan đến dịch vụ quản lý bất động sản.

- *Mục 4. Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản*, gồm 2 điều (Điều 69-Điều 70) quy định về: Yêu cầu đối với cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; Thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

8. Chương VIII. Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản, gồm 6 điều (từ Điều 71 đến Điều 76) quy định về: Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; Xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; Kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

9. Chương IX. Quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản, gồm 2 mục, 5 điều (từ Điều 77 đến Điều 81). Trong đó:

+ *Mục 1. Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản*, gồm 3 điều (Điều 77-Điều 79) quy định về: Nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản; Các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản; Thẩm quyền thực hiện điều tiết thị trường bất động sản.

+ *Mục 2. Nội dung, trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản*, gồm 2 điều (Điều 80 - Điều 81) quy định về: Nội dung quản lý nhà nước về

kinh doanh bất động sản; Trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

10. Chương X. Điều khoản thi hành gồm, 2 điều (từ Điều 82 đến Điều 83) quy định về: Hiệu lực thi hành; Quy định chuyển tiếp.

IV. NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1.1. Phạm vi điều chỉnh

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 quy định về kinh doanh bất động sản; quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong kinh doanh bất động sản và quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 không điều chỉnh đối với các trường hợp: (i) Cơ quan, tổ chức 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 theo quy định của pháp luật; (ii) Cơ quan, tổ chức, đơn vị bán, chuyển nhượng, cho thuê bất động sản là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; (iii) Tổ chức, cá nhân 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; (iv) Tổ chức, cá nhân chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp chủ đầu tư kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; (v) Việc 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.

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 điều chỉnh tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của tổ chức tín dụng, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng và pháp luật có liên quan về xử lý tài sản bảo đảm.

1.2. Đối tượng áp dụng

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 áp dụng đối với:

- Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam;
- Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

2. Quyền và nghĩa vụ cơ bản của cá nhân, tổ chức thuộc phạm vi đối tượng áp dụng

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của cá nhân, tổ chức trong hoạt động kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản, quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản. Theo đó, Luật đã quy định cụ thể về:

- Nguyên tắc kinh doanh bất động sản; các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh; công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh;
- Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản; hình thức, phạm vi kinh doanh bất động sản;
 - Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn;
 - Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai;
 - Kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;
 - Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở;
 - Chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức;
 - Chuyển nhượng dự án bất động sản;
 - Hợp đồng kinh doanh bất động sản;
 - Kinh doanh các dịch vụ bất động sản: Sàn giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản, tư vấn, quản lý bất động sản;
 - Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;
 - Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;
 - Điều tiết thị trường bất động sản;
 - Nội dung, trách nhiệm quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản.

Các nội dung này trên cơ sở kế thừa các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và luật hóa từ quy định của Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, đồng thời có sửa đổi, bổ sung một số quy định.

3. Những nội dung chính sách, quy định mới

3.1. Về phạm vi điều chỉnh

- Để phân định rõ phạm vi điều chỉnh với các Luật khác có liên quan, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã quy định các trường hợp Luật không điều chỉnh, như việc bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức do giải thể, phá sản, chia tách...

- Quy định hoạt động của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của tổ chức tín dụng, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng bán nhà ở, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng và pháp luật có liên quan về xử lý tài sản bảo đảm thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật.

3.2. Về các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã sửa đổi, bổ sung các quy định về các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo hướng cụ thể hơn, bao gồm:

(i) Nhà ở có sẵn và nhà ở hình thành trong tương lai;

(ii) Công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;

(iii) Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có sẵn, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

(iv) Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;

(v) Dự án bất động sản.

Đồng thời sửa đổi, bổ sung quy định về quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản và dự án bất động sản.

3.3. Về công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã sửa đổi, bổ sung quy định về công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh nhằm nâng cao tính công khai, minh bạch, an toàn, lành mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản. Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 quy định về trách nhiệm của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong việc phải công khai thông tin bất động sản, dự án bất động sản trước khi đưa bất động sản, dự án bất động sản vào kinh doanh.

3.4. Về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản:

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã luật hóa một số quy định của Nghị định hiện hành về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản và bổ sung quy định về điều kiện đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu tối thiểu, phải bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu.

Bổ sung quy định về tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng dưới mức quy mô nhỏ.

3.5. Về chính sách về kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 có một số điểm mới về chính sách kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai như:

- Bổ sung quy định về các loại nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh.

- Bổ sung quy định về nguyên tắc, điều kiện kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai như: Quy định điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn và hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh phải được công khai thông tin theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản; điều kiện đối với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh.

- Bổ sung quy định 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 theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 29/2023/QH15.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai. Luật quy định rõ ràng, chặt chẽ về trách nhiệm phải thực hiện bảo lãnh của chủ đầu tư dự án, quyền của khách hàng trong việc lựa chọn phải có hoặc không có thực hiện bảo lãnh của chủ đầu tư; quy định trách nhiệm của ngân hàng bảo lãnh trong việc cấp thư bảo lãnh cho người đã ký hợp đồng mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.

- Quy định về điều kiện đối với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh.

3.6. Về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở và chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 luật hóa một số quy định của các Nghị định hiện hành, bổ sung quy định nhằm bảo đảm tính pháp lý, chặt chẽ, khả thi đối với kinh doanh quyền sử dụng đất như:

- Quy định về điều kiện đối với đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở và chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức.

- Quy định trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc quyền sử dụng đất đủ điều kiện được chuyển nhượng.

Quy định về yêu cầu, quyền và nghĩa vụ của tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản trong việc đầu tư, xây dựng dự án tại phần đất nhận chuyển nhượng.

3.7. Về chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 bổ sung, luật hóa một số quy định của các Nghị định hiện hành, sửa đổi, bổ sung quy định của Luật Kinh

doanh bất động sản năm 2014 nhằm bảo đảm tính pháp lý rõ ràng, chặt chẽ, khả thi đối với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản như:

- Bổ quy định điều kiện phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với dự án, phần dự án bất động sản được chuyển nhượng. Bổ sung quy định về điều kiện của chủ đầu tư chuyển nhượng: (i) Đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; (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 (nếu có) đối với Nhà nước của dự án.

- Sửa đổi, bổ sung quy định trường hợp bên nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng thì việc thực hiện thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Bổ sung quy định trường hợp Thủ tướng Chính phủ uỷ quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc cho phép chuyển nhượng một phần dự án bất động sản đối với trường hợp dự án bất động sản thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư.

3.8. Về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 bổ sung quy định chi tiết hơn về các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản; bổ sung quy định sử dụng hợp đồng trong kinh doanh bất động sản. Quy định chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải thực hiện công khai các hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản trước khi áp dụng; bổ sung quy định về việc thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản thông qua ngân hàng.

3.9. Về Sàn giao dịch bất động sản và môi giới bất động sản

Về Sàn giao dịch bất động sản, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 bổ sung quy định 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,

Về môi giới bất động sản, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 bổ sung quy định cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng điều

kiện 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.

3.10. Về chính sách xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã luật hóa một số quy định của Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, nhằm bảo đảm tính pháp lý rõ ràng, chặt chẽ, khả thi đối với việc xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; bảo đảm kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương, cơ quan có liên quan.

3.11. Về chính sách điều tiết thị trường bất động sản

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 đã bổ sung quy định mới về điều tiết thị trường bất động sản như: Quy định về nguyên tắc điều tiết thị trường bất động sản; quy định các biện pháp thực hiện điều tiết thị trường bất động sản; quy định về thẩm quyền thực hiện điều tiết thị trường bất động sản.

V. CÁC ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM THỰC HIỆN LUẬT

1. Nguồn kinh phí để triển khai Luật

Được bố trí nguồn kinh phí để thực hiện các quy định trong Luật, ngoài nguồn kinh phí do ngân sách nhà nước cấp, huy động nguồn lực cơ quan, đơn vị và địa phương, hỗ trợ của các tổ chức xã hội, tổ chức quốc tế hoặc lòng ghép vào các chương trình, dự án khác để có nguồn kinh phí bảo đảm cho việc thực hiện Luật.

2. Nhân lực, cơ sở vật chất thực hiện Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15

Các cơ quan quản lý thị trường bất động sản vẫn tiếp tục thực hiện các quy định về quản lý kinh doanh bất động sản đã được quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản hiện hành mà không phát sinh về nhân lực, tài chính để triển khai thực hiện.

VI. DỰ BÁO TÁC ĐỘNG CHÍNH SÁCH CỦA LUẬT ĐẾN NGƯỜI DÂN VÀ XÃ HỘI, NHỮNG VẤN ĐỀ NGƯỜI DÂN CẦN LƯU Ý KHI THỰC HIỆN

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 sẽ tạo cơ sở pháp lý quan trọng để phát triển và quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản, hoàn thiện cơ

chế, chính sách nhằm phát triển lành mạnh, bền vững và vận hành thông suốt thị trường bất động sản; vận hành đồng bộ thị trường quyền sử dụng đất, thị trường lao động, thị trường bất động sản; bảo đảm thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, công khai, minh bạch. Đồng thời, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư, doanh nghiệp, người dân có điều kiện thuận lợi tham gia thị trường bất động sản, góp phần phát triển kinh tế, xã hội, bảo đảm an sinh./.

CHUYÊN ĐỀ 4:
ĐỀ CƯƠNG GIỚI THIỆU
VĂN BẢN HỢP NHẤT SỐ 3884/VBHN-BTP NGÀY 12/7/2024

Ngày 12/07/2024, Bộ Tư pháp đã có Văn bản số 3884/VBHN-BTP về việc hợp nhất thông tư quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật hộ tịch và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch.

Theo đó, văn bản đã hợp nhất các nội dung quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật hộ tịch và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch tại các Thông tư sau:

- Thông tư số 04/2020/TT-BTP ngày 28/5/2020 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật hộ tịch và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch (sau đây gọi tắt là Thông tư số 04/2020/TT-BTP).

- Thông tư số 09/2022/TT-BTP ngày 30/12/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp bãi bỏ một số nội dung tại các Thông tư trong lĩnh vực trợ giúp pháp lý, hộ tịch do Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2023 (sau đây gọi tắt là Thông tư số 09/2022/TT-BTP).

- Thông tư số 04/2024/TT-BTP ngày 06/6/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2020/TT-BTP ngày 08/4/2020 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành, hướng dẫn sử dụng, quản lý mẫu sổ quốc tịch và mẫu giấy tờ về quốc tịch và Thông tư số 04/2020/TT-BTP ngày 28/5/2020 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật hộ tịch và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch, có hiệu lực kể từ ngày 06/6/2024 (sau đây gọi tắt là Thông tư số 04/2024/TT-BTP).

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN HỢP NHẤT

Trong thực tiễn xây dựng pháp luật, do chính sách và các mối quan hệ xã hội đang trong quá trình hình thành, chưa ổn định, do đó, các văn bản quy phạm pháp luật thường xuyên có sự sửa đổi, bổ sung, thậm chí sửa đổi, bổ sung nhiều lần. Thêm vào đó, việc áp dụng kỹ thuật một văn bản để sửa đổi bổ sung nhiều

văn bản khác nếu như không thực hiện việc hợp nhất thì sẽ khó theo dõi văn bản. Khi cần tìm hiểu một quy định hay một văn bản còn hiệu lực sẽ phải tra cứu nhiều văn bản, gồm cả văn bản sửa đổi, bổ sung và văn bản được sửa đổi, bổ sung. Bên cạnh đó, rủi ro khi áp dụng, thi hành luật có thể chứa đựng cả những quy định còn hiệu lực và những quy định hết hiệu lực; các quy định còn hiệu lực điều chỉnh về một vấn đề nhưng lại nằm rải rác ở các văn bản quy phạm pháp luật khác nhau.

Theo đó, hợp nhất văn bản quy phạm pháp luật thực chất là việc đưa các nội dung của văn bản sửa đổi, bổ sung vào văn bản được sửa đổi, bổ sung và phải luôn đảm bảo sự đầy đủ, chính xác về nội dung của các văn bản được hợp nhất. Và điều quan trọng hơn cả trong quá trình hợp nhất là việc hợp nhất văn bản quy phạm pháp luật không được làm ảnh hưởng đến nội dung và hiệu lực của các văn bản quy phạm pháp luật được hợp nhất.

Hợp nhất văn bản quy phạm pháp luật là hết sức cần thiết trong công tác theo dõi, thi hành pháp luật, giảm thiểu các rủi ro, nhầm lẫn trong quá trình áp dụng, thực hiện; giúp các tổ chức, cá nhân quan tâm dễ dàng tra cứu, tiếp cận một cách đầy đủ, chính xác văn bản quy phạm đồng thời góp phần thống nhất, đơn giản hóa hệ thống pháp luật nói chung và hệ thống pháp luật trong lĩnh vực Tư pháp – Hộ tịch nói riêng.

II. NGUYÊN TẮC HỢP NHẤT VĂN BẢN

Việc hợp nhất văn bản quy phạm pháp luật cần tuân thủ các nguyên tắc sau:

- Chỉ hợp nhất văn bản do cùng một cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.
- Việc hợp nhất văn bản không được làm thay đổi nội dung và hiệu lực của văn bản được hợp nhất.
- Tuân thủ trình tự, kỹ thuật hợp nhất văn bản.

II. BỐ CỤC VÀ NHỮNG NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA VĂN BẢN HỢP NHẤT

1. Bố cục

Văn bản số 3884/VBHN-BTP về việc hợp nhất thông tư quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật hộ tịch và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch gồm 04 Chương, 39 Điều:

- Chương I: Những quy định chung (gồm 05 điều, từ điều 01 đến điều 05): quy định phạm vi điều chỉnh; Việc ủy quyền đăng ký hộ tịch; Tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đăng ký hộ tịch; Giải quyết yêu cầu đăng ký hộ tịch khi không nhận được kết quả xác minh; Trách nhiệm, hệ quả của việc cam đoan không đúng sự thật.

- Chương II: Hướng dẫn đăng ký một số việc hộ tịch (gồm 21 điều, từ điều 06 đến điều 26): Nội dung khai sinh; Đăng ký khai sinh có yếu tố nước ngoài; Đăng ký khai sinh cho người đã có hồ sơ, giấy tờ cá nhân; Giấy tờ, tài liệu là cơ sở đăng ký lại khai sinh; Xác định nội dung đăng ký lại khai sinh; Việc đăng ký kết hôn có yếu tố nước ngoài; Cấp Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân; Đăng ký khai tử; Chứng cứ chứng minh quan hệ cha, mẹ, con; Kết hợp giải quyết việc đăng ký khai sinh và nhận cha, mẹ, con; Đăng ký nhận cha, mẹ, con, bổ sung hộ tịch trong một số trường hợp đặc biệt; Cải chính hộ tịch; Bổ sung thông tin hộ tịch; Thay đổi, bổ sung thông tin hộ tịch của con nuôi; Thay đổi, cải chính, bổ sung thông tin hộ tịch, xác định lại dân tộc trong một số trường hợp đặc biệt; Ghi vào Sổ hộ tịch việc thay đổi hộ tịch theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Ghi vào Sổ hộ tịch việc hộ tịch của công dân Việt Nam đã được giải quyết tại cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài; Cấp bản sao trích lục hộ tịch; Các trường hợp đăng ký khai sinh, khai tử, kết hôn lưu động; Thủ tục đăng ký khai sinh, khai tử lưu động; Thủ tục đăng ký kết hôn lưu động.

- Chương III: Mẫu giấy tờ, Sổ hộ tịch; Hướng dẫn quản lý, sử dụng giấy tờ, sổ hộ tịch (gồm 11 điều, từ điều 27 đến điều 37) quy định về Mẫu giấy tờ, Sổ hộ tịch; Thẩm quyền in, phát hành mẫu giấy tờ, Sổ hộ tịch; Cách ghi Sổ, giấy tờ hộ tịch; Cách ghi địa danh hành chính trên giấy tờ hộ tịch, Sổ hộ tịch khi có sự thay đổi; Cách ghi Giấy khai sinh, Sổ đăng ký khai sinh; Cách ghi Giấy chứng nhận kết hôn, Sổ đăng ký kết hôn; Cách ghi Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, Sổ cấp Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân; Cách ghi Trích lục khai tử, Sổ đăng ký khai tử; Sửa chữa sai sót khi ghi Sổ hộ tịch, giấy tờ hộ tịch; Mở, khóa Sổ hộ tịch; Lưu trữ Sổ hộ tịch, hồ sơ đăng ký hộ tịch.

- Chương IV: Điều khoản thi hành (gồm 02 điều, từ điều 38 đến điều 39) quy định về Điều khoản chuyển tiếp; Hiệu lực thi hành.

2. Những nội dung cơ bản của Văn bản hợp nhất

2.1. Việc ủy quyền đăng ký hộ tịch

Kế thừa quy định hiện hành của Thông tư 15/2015/TT-BTP về hướng dẫn Luật Hộ tịch, việc ủy quyền đăng ký hộ tịch được bổ sung thêm đầy đủ các

trường hợp, đảm bảo công dân được thuận lợi nhất trong quá trình đăng ký hộ tịch, cụ thể:

- Người yêu cầu cấp bản sao trích lục hộ tịch, cấp Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, yêu cầu đăng ký các việc hộ tịch theo quy định tại Điều 3 Luật hộ tịch (sau đây gọi là yêu cầu đăng ký hộ tịch) được ủy quyền cho người khác thực hiện thay; trừ trường hợp đăng ký kết hôn, đăng ký lại việc kết hôn, đăng ký nhận cha, mẹ, con thì không được ủy quyền cho người khác thực hiện, nhưng một bên có thể trực tiếp nộp hồ sơ tại cơ quan đăng ký hộ tịch có thẩm quyền, không phải có văn bản ủy quyền của bên còn lại.

Việc ủy quyền phải lập thành văn bản, được chứng thực theo quy định của pháp luật. Trường hợp người được ủy quyền là ông, bà, cha, mẹ, con, vợ, chồng, anh, chị, em ruột của người ủy quyền thì văn bản ủy quyền không phải chứng thực.

- Trường hợp người đi đăng ký khai sinh cho trẻ em là ông, bà, người thân thích khác theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Luật hộ tịch thì không phải có văn bản ủy quyền của cha, mẹ trẻ em, nhưng phải thống nhất với cha, mẹ trẻ em về các nội dung khai sinh.

2.2. Về tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đăng ký hộ tịch

- Người tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra toàn bộ hồ sơ; nếu hồ sơ chưa đầy đủ, hoàn thiện thì hướng dẫn ngay để người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện theo quy định.

Trường hợp không thể bổ sung, hoàn thiện hồ sơ ngay thì người tiếp nhận phải lập văn bản hướng dẫn, trong đó nêu rõ loại giấy tờ, nội dung cần bổ sung, hoàn thiện, ký, ghi rõ họ, tên của người tiếp nhận.³ Người tiếp nhận có trách nhiệm tiếp nhận đúng, đủ hồ sơ đăng ký hộ tịch theo quy định của pháp luật hộ tịch, không được yêu cầu người đăng ký hộ tịch nộp thêm giấy tờ mà pháp luật hộ tịch không quy định phải nộp.

Người tiếp nhận hồ sơ thực hiện khai thác thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư theo quy định pháp luật nếu người yêu cầu đăng ký hộ tịch đã cung cấp họ, chữ đệm, tên; ngày, tháng, năm sinh; số định danh cá nhân/căn

³ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 2 của Thông tư số 04/2024/TT-BTP sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2020/TT-BTP ngày 08/4/2020 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành, hướng dẫn sử dụng, quản lý mẫu số quốc tịch và mẫu giấy tờ về quốc tịch và Thông tư số 04/2020/TT-BTP ngày 28/5/2020 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Hộ tịch và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch, có hiệu lực kể từ ngày 06 tháng 6 năm 2024.

cước công dân/thẻ căn cước/chứng minh nhân dân. Trường hợp các thông tin cần khai thác không có trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư thì đề nghị người yêu cầu kê khai đầy đủ, đây là điểm mới được Thông tư số 04/2024/TT-BTP ngày 06/6/2024 sửa đổi, bổ sung.

- Người yêu cầu đăng ký hộ tịch có thể nộp bản sao được chứng thực từ bản chính hoặc bản sao được cấp từ sổ gốc (sau đây gọi là bản sao) hoặc bản chụp kèm theo bản chính giấy tờ để đối chiếu. Trường hợp người yêu cầu nộp bản chụp kèm theo bản chính giấy tờ thì người tiếp nhận có trách nhiệm kiểm tra, đối chiếu bản chụp với bản chính và ký xác nhận, không được yêu cầu nộp bản sao giấy tờ đó.

- Đối với giấy tờ xuất trình khi đăng ký hộ tịch, người tiếp nhận có trách nhiệm kiểm tra, đối chiếu với thông tin trong tờ khai, chụp lại hoặc ghi lại thông tin để lưu trong hồ sơ và trả lại cho người xuất trình, không được yêu cầu nộp bản sao hoặc bản chụp giấy tờ đó.

- Khi trả kết quả đăng ký hộ tịch, người trả kết quả có trách nhiệm hướng dẫn người yêu cầu đăng ký hộ tịch kiểm tra nội dung giấy tờ hộ tịch và Sổ hộ tịch.

Nếu người yêu cầu đăng ký hộ tịch thấy nội dung đúng, phù hợp với hồ sơ đăng ký hộ tịch thì ký, ghi rõ họ, tên trong Sổ hộ tịch theo hướng dẫn của người trả kết quả.

- Khi trả kết quả đăng ký kết hôn, đăng ký lại kết hôn, cả hai bên nam, nữ phải có mặt; khi trả kết quả đăng ký nhận cha, mẹ, con, cả bên nhận và bên được nhận là cha, mẹ, con đều phải có mặt.

- ⁴ Việc nộp, tiếp nhận, giải quyết yêu cầu đăng ký hộ tịch trực tuyến và trả kết quả đăng ký hộ tịch trực tuyến được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 87/2020/NĐ-CP ngày 28/7/2020 của Chính phủ quy định về Cơ sở dữ liệu hộ tịch điện tử, đăng ký hộ tịch trực tuyến và các văn bản quy định chi tiết thi hành, đây là điểm mới được bổ sung thêm bởi Thông tư số 04/2024/TT-BTP ngày 06/6/2024.

⁴ Khoản này được bổ sung theo quy định điểm b khoản 1 Điều 2 của Thông tư số 04/2024/TT-BTP sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2020/TT-BTP ngày 08/4/2020 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành, hướng dẫn sử dụng, quản lý mẫu sổ quốc tịch và mẫu giấy tờ về quốc tịch và Thông tư số 04/2020/TT-BTP ngày 28/5/2020 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Hộ tịch và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch, có hiệu lực kể từ ngày 06 tháng 6 năm 2024.

2.3. Giải quyết yêu cầu đăng ký hộ tịch khi không nhận được kết quả xác minh

Thông tư số 04/2020/TT-BTP ngày 28/5/2020 quy định:

- Trường hợp việc đăng ký hộ tịch cần xác minh theo quy định tại khoản 4 Điều 22, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị định số 123/2015/NĐ-CP và khoản 4 Điều 9, khoản 1 Điều 12 Thông tư này, sau thời hạn 20 ngày kể từ ngày gửi văn bản yêu cầu xác minh mà không nhận được văn bản trả lời, thì cơ quan đăng ký hộ tịch tiếp tục giải quyết hồ sơ theo quy định.

- Đối với trường hợp xác minh về tình trạng hôn nhân thì cho phép người yêu cầu cấp Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân có văn bản cam đoan về tình trạng hôn nhân của mình theo quy định tại Điều 5 Thông tư này.

Như vậy, Thông tư 15/2015/TT-BTP trước đây không quy định thời gian bao lâu sau khi gửi hồ sơ xác minh mà không nhận được văn bản trả lời thì tiến hành thực đăng ký hộ tịch. Thông tư 04/2020/TT-BTP đã bổ sung quy định: sau **thời hạn 20 ngày** kể từ ngày gửi văn bản yêu cầu xác minh mà không nhận được văn bản trả lời, thì cơ quan đăng ký hộ tịch tiếp tục giải quyết hồ sơ theo quy định.

- Trường hợp cho phép người yêu cầu đăng ký hộ tịch lập văn bản cam đoan về nội dung yêu cầu đăng ký hộ tịch thì cơ quan đăng ký hộ tịch phải giải thích rõ cho người lập văn bản cam đoan về trách nhiệm, hệ quả pháp lý của việc cam đoan không đúng sự thật. Cơ quan đăng ký hộ tịch từ chối giải quyết hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền hủy bỏ kết quả đăng ký hộ tịch, nếu có cơ sở xác định nội dung cam đoan không đúng sự thật.

2.4. Về Nội dung khai sinh

Thông tư 15/2015/TT-BTP không hướng dẫn về cách đặt tên khai sinh, không giới hạn số lượng ký tự đặt tên nên nhiều trường hợp đặt tên rất dài hoặc không phù hợp với thuần phong mỹ tục. Thông tư 04/2020/TT-BTP đã khắc phục được hạn chế này bằng cách quy định: Nội dung khai sinh được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Luật hộ tịch, khoản 1 Điều 4 Nghị định số 123/2015/NĐ-CP và hướng dẫn sau đây:

- Việc xác định họ, dân tộc, đặt tên cho trẻ em phải phù hợp với pháp luật và yêu cầu giữ gìn bản sắc dân tộc, tập quán, truyền thống văn hóa tốt đẹp của Việt Nam; không đặt tên quá dài, khó sử dụng.

- Trường hợp cha, mẹ không thỏa thuận được về họ, dân tộc, quê quán của con khi đăng ký khai sinh thì họ, dân tộc, quê quán của con được xác định theo tập quán nhưng phải bảo đảm theo họ, dân tộc, quê quán của cha hoặc mẹ.

2.5. Quy định về Đăng ký khai sinh có yếu tố nước ngoài

- Hồ sơ đăng ký khai sinh cho trẻ em sinh ra ở nước ngoài, có cha hoặc mẹ là công dân Việt Nam hoặc cha và mẹ đều là công dân Việt Nam, chưa được đăng ký khai sinh ở nước ngoài, về cư trú tại Việt Nam, được thực hiện theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 123/2015/NĐ-CP và hướng dẫn sau đây:

+ Giấy tờ chứng minh việc trẻ em đã nhập cảnh hợp pháp và cư trú tại Việt Nam theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị định số 123/2015/NĐ-CP gồm: giấy tờ chứng minh việc trẻ em đã nhập cảnh hợp pháp vào Việt Nam (như: hộ chiếu, giấy tờ có giá trị đi lại quốc tế có dấu xác nhận nhập cảnh của cơ quan quản lý xuất, nhập cảnh) và văn bản xác nhận của cơ quan công an có thẩm quyền về việc trẻ em đang cư trú tại Việt Nam.

+ Việc xác định quốc tịch Việt Nam cho trẻ em khi đăng ký khai sinh được thực hiện theo quy định pháp luật Việt Nam về quốc tịch.

- Trường hợp cha, mẹ lựa chọn quốc tịch nước ngoài cho con khi đăng ký khai sinh, thì ngoài văn bản thỏa thuận lựa chọn quốc tịch còn phải có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền của nước mà trẻ được chọn mang quốc tịch về việc trẻ có quốc tịch phù hợp quy định pháp luật của nước đó. Nếu cơ quan có thẩm quyền nước ngoài không xác nhận thì cơ quan đăng ký hộ tịch thực hiện đăng ký khai sinh cho trẻ, nhưng để trống phần ghi về quốc tịch trong Giấy khai sinh và Sổ đăng ký khai sinh.

2.6. Về Đăng ký khai sinh cho người đã có hồ sơ, giấy tờ cá nhân

- Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cư trú hiện tại thực hiện việc đăng ký khai sinh cho công dân Việt Nam cư trú trong nước, sinh trước ngày 01 tháng 01 năm 2016, chưa đăng ký khai sinh nhưng đã có hồ sơ, giấy tờ cá nhân (bản chính hoặc bản sao hợp lệ) như: giấy tờ tùy thân theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 123/2015/NĐ-CP: hộ chiếu, chứng minh nhân dân, thẻ căn cước công dân hoặc giấy tờ khác có dán ảnh và thông tin cá nhân do cơ quan có thẩm quyền cấp, còn giá trị sử dụng (sau đây gọi là giấy tờ tùy thân) để chứng minh

về nhân thân;⁵ giấy tờ khác do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền của Việt Nam cấp.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi cư trú trước khi xuất cảnh thực hiện việc đăng ký khai sinh cho người Việt Nam định cư tại nước ngoài, chưa đăng ký khai sinh, nếu có hồ sơ, giấy tờ cá nhân theo quy định tại khoản 1 Điều này, trong đó có ghi nơi sinh tại Việt Nam.

- Hồ sơ đăng ký khai sinh đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này gồm có: Tờ khai đăng ký khai sinh, văn bản cam đoan về việc chưa đăng ký khai sinh; các giấy tờ theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều 26 Nghị định số 123/2015/NĐ-CP.

Trình tự giải quyết, nội dung đăng ký khai sinh được thực hiện theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 5 Điều 26 Nghị định số 123/2015/NĐ-CP và quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 9 và Điều 10 Thông tư này.

2.6. Quy định Giấy tờ, tài liệu là cơ sở đăng ký lại khai sinh

Giấy tờ, tài liệu là cơ sở đăng ký lại khai sinh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 26 Nghị định số 123/2015/NĐ-CP gồm:

- Bản sao Giấy khai sinh do cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cấp hợp lệ.

- Bản chính hoặc bản sao giấy tờ có giá trị thay thế Giấy khai sinh được cấp trước năm 1945 ở miền Bắc và trước năm 1975 ở miền Nam.

- Trường hợp người yêu cầu đăng ký lại khai sinh không có giấy tờ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì giấy tờ do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền của Việt Nam cấp hợp lệ sau đây là cơ sở để xác định nội dung đăng ký lại khai sinh: Giấy chứng minh nhân dân, Thẻ căn cước công dân hoặc Hộ chiếu;⁶ Giấy tờ chứng minh về nơi cư trú; Bằng tốt nghiệp, Giấy chứng nhận, Chứng chỉ, Học bạ, hồ sơ học tập do cơ quan có thẩm quyền cấp hoặc xác nhận; Giấy tờ khác có thông tin về họ, tên, ngày, tháng, năm sinh của cá nhân.

Người yêu cầu đăng ký lại khai sinh có trách nhiệm nộp đầy đủ bản sao các giấy tờ nêu trên (nếu có) và cam đoan về việc đã nộp đủ các giấy tờ mình

⁵ Nội dung “Sổ hộ khẩu, Sổ tạm trú” được bãi bỏ theo quy định tại Điều 2 của Thông tư số 09/2022/TT-BTP bãi bỏ một số nội dung tại các Thông tư trong lĩnh vực trợ giúp pháp lý, hộ tịch do Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023.

⁶ Nội dung “Sổ hộ khẩu, Sổ tạm trú” được bãi bỏ theo quy định tại Điều 2 của Thông tư số 09/2022/TT-BTP bãi bỏ một số nội dung tại các Thông tư trong lĩnh vực trợ giúp pháp lý, hộ tịch do Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2023.

có; chịu trách nhiệm, hệ quả của việc cam đoan không đúng sự thật theo quy định tại Điều 5 Thông tư này.

- Trường hợp giấy tờ của người yêu cầu đăng ký lại khai sinh không có thông tin chứng minh quan hệ cha, mẹ, con thì cơ quan đăng ký hộ tịch có văn bản đề nghị cơ quan công an có thẩm quyền xác minh.

Trường hợp cơ quan công an trả lời không có thông tin thì cơ quan đăng ký hộ tịch cho người yêu cầu đăng ký lại khai sinh lập văn bản cam đoan về thông tin của cha, mẹ theo quy định tại Điều 4, Điều 5 Thông tư này và xác định nội dung khai sinh theo văn bản cam đoan.

2.7. Xác định nội dung đăng ký lại khai sinh

- Trường hợp người yêu cầu đăng ký lại khai sinh có giấy tờ theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị định số 123/2015/NĐ-CP và khoản 1, khoản 2 Điều 9 Thông tư này thì nội dung đăng ký lại khai sinh được xác định theo giấy tờ đó.

- Tại thời điểm đăng ký lại khai sinh, nếu thông tin về cha, mẹ và của bản thân người yêu cầu đăng ký lại khai sinh có thay đổi so với nội dung giấy tờ tại khoản 1 Điều này, thì người đó có trách nhiệm xuất trình giấy tờ hợp lệ chứng minh việc thay đổi. Nếu việc thay đổi thông tin là phù hợp với quy định pháp luật thì nội dung đăng ký lại khai sinh được xác định theo thông tin thay đổi; nội dung thông tin trước khi thay đổi được ghi vào mặt sau của Giấy khai sinh và mục “Ghi chú” trong Sổ đăng ký khai sinh.

Trường hợp cha, mẹ của người yêu cầu đăng ký lại khai sinh đã chết thì mục “Nơi cư trú” trong Sổ đăng ký khai sinh, Giấy khai sinh ghi: “Đã chết”.

Trường hợp địa danh hành chính đã có sự thay đổi so với địa danh ghi trong giấy tờ được cấp trước đây thì ghi theo địa danh hành chính hiện tại; địa danh hành chính trước đây được ghi vào mặt sau của Giấy khai sinh và mục Ghi chú trong Sổ đăng ký khai sinh.

2.8. Việc đăng ký kết hôn có yếu tố nước ngoài

- Việc xác minh trong thủ tục đăng ký kết hôn theo quy định tại khoản 2 Điều 38 Luật hộ tịch, khoản 1 Điều 31 Nghị định số 123/2015/NĐ-CP được thực hiện theo hướng dẫn sau đây:

Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Phòng Tư pháp có trách nhiệm nghiên cứu, thẩm tra hồ sơ đăng ký kết hôn. Trường hợp có khiếu nại, tố cáo việc kết hôn không đủ điều kiện kết hôn theo quy định của Luật hôn nhân và gia đình hoặc xét thấy có vấn đề cần làm rõ về nhân thân

của bên nam, bên nữ hoặc giấy tờ trong hồ sơ đăng ký kết hôn thì Phòng Tư pháp phối hợp với cơ quan có liên quan xác minh làm rõ.

Trong quá trình thẩm tra, xác minh hồ sơ, nếu thấy cần thiết, Phòng Tư pháp làm việc trực tiếp với các bên để làm rõ về nhân thân, sự tự nguyện kết hôn, mục đích kết hôn.

- Trường hợp công dân Việt Nam đã được cơ quan có thẩm quyền nước ngoài cấp giấy tờ cho phép cư trú, có yêu cầu kết hôn với nhau hoặc kết hôn với công dân Việt Nam cư trú ở trong nước thì thẩm quyền đăng ký kết hôn thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định tại Điều 37 Luật hộ tịch.

- Giấy tờ chứng minh tình trạng hôn nhân của người nước ngoài là giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền của nước mà người đó là công dân cấp.

2.9. Quy định hướng dẫn về cấp Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân

Việc cấp Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân được thực hiện theo quy định tại Điều 21, Điều 22, Điều 23 Nghị định số 123/2015/NĐ-CP và hướng dẫn sau đây:

- Trường hợp người yêu cầu cấp lại Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân để kết hôn mà không nộp lại được Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân đã được cấp trước đây, thì người yêu cầu phải trình bày rõ lý do không nộp lại được Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ, cơ quan đăng ký hộ tịch có văn bản trao đổi với nơi dự định đăng ký kết hôn trước đây để xác minh. Trường hợp không xác minh được hoặc không nhận được kết quả xác minh thì cơ quan đăng ký hộ tịch cho phép người yêu cầu lập văn bản cam đoan về tình trạng hôn nhân theo quy định tại Điều 4, Điều 5 Thông tư này.

- Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân có giá trị đến thời điểm thay đổi tình trạng hôn nhân hoặc 06 tháng kể từ ngày cấp, tùy theo thời điểm nào đến trước.

Ví dụ: Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân được cấp ngày 03/02/2020 nhưng ngày 10/02/2020, người được cấp Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân đã đăng ký kết hôn thì Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân chỉ có giá trị sử dụng đến ngày 10/02/2020.

- Trường hợp yêu cầu cấp Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân để sử dụng vào mục đích kết hôn thì cơ quan đăng ký hộ tịch chỉ cấp một (01) bản cho người yêu cầu. Trong Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân phải ghi rõ họ tên, năm sinh, quốc tịch, giấy tờ tùy thân của người dự định kết hôn, nơi dự định đăng ký kết hôn.

Ví dụ: Giấy này được cấp để làm thủ tục kết hôn với anh Nguyễn Việt K, sinh năm 1962, công dân Việt Nam, Hộ chiếu số: B123456 do Đại sứ quán Việt Nam tại CHLB Đức cấp ngày 01/02/2020; tại UBND huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Giấy này được cấp để làm thủ tục đăng ký kết hôn với anh KIM JONG DOEK, sinh năm 1970, quốc tịch Hàn Quốc, Hộ chiếu số HQ12345 do cơ quan có thẩm quyền Hàn Quốc cấp ngày 02/02/2020; tại cơ quan có thẩm quyền của Hàn Quốc, tại Hàn Quốc.

- Trường hợp yêu cầu cấp Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân để sử dụng vào mục đích khác, không phải để đăng ký kết hôn, thì người yêu cầu không phải đáp ứng điều kiện kết hôn; trong Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân phải ghi rõ mục đích sử dụng, không có giá trị sử dụng để đăng ký kết hôn. Số lượng Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân được cấp theo yêu cầu.

Ví dụ: Giấy này được cấp để làm thủ tục mua bán nhà, không có giá trị sử dụng để đăng ký kết hôn.

- Trường hợp yêu cầu cấp Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân để kết hôn với người cùng giới tính hoặc kết hôn với người nước ngoài tại Cơ quan đại diện nước ngoài tại Việt Nam thì cơ quan đăng ký hộ tịch từ chối giải quyết.

2.10. Quy định về một số trường hợp đặc biệt khi đăng ký khai tử

Việc đăng ký khai tử được thực hiện theo quy định tại Mục 7 Chương II Luật hộ tịch và hướng dẫn sau đây:

- Trường hợp đăng ký khai tử cho người chết đã lâu, không có Giấy báo tử hoặc giấy tờ thay thế Giấy báo tử theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 123/2015/NĐ-CP thì người yêu cầu đăng ký khai tử phải cung cấp được giấy tờ, tài liệu, chứng cứ do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cấp hoặc xác nhận hợp lệ chứng minh sự kiện chết.

- Trường hợp người yêu cầu đăng ký khai tử không có giấy tờ, tài liệu, chứng cứ chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều này hoặc giấy tờ, tài liệu, chứng cứ không hợp lệ, không bảo đảm giá trị chứng minh thì cơ quan đăng ký hộ tịch từ chối đăng ký khai tử.

2.11. Quy định cụ thể về chứng cứ chứng minh quan hệ cha, mẹ, con

Thông tư 04/2020/TT-BTP bỏ quy định về *thư từ, phim ảnh, băng, đĩa, đồ dùng, vật dụng khác chứng minh mối quan hệ cha con, quan hệ mẹ con* vì quy định này qua 5 năm thực hiện gặp rất nhiều khó khăn cho người dân.

Thông tư 04/2020/TT-BTP quy định chứng cứ để chứng minh quan hệ cha, mẹ, con theo quy định tại khoản 1 Điều 25 và khoản 1 Điều 44 của Luật hộ tịch gồm một trong các giấy tờ, tài liệu sau đây:

- Văn bản của cơ quan y tế, cơ quan giám định hoặc cơ quan, tổ chức khác có thẩm quyền ở trong nước hoặc nước ngoài xác nhận quan hệ cha con, quan hệ mẹ con.

- Trường hợp không có chứng cứ chứng minh quan hệ cha, mẹ, con theo quy định tại khoản 1 Điều này thì các bên nhận cha, mẹ, con lập văn bản cam đoan về mối quan hệ cha, mẹ, con theo quy định tại Điều 5 Thông tư này, có ít nhất hai người làm chứng về mối quan hệ cha, mẹ, con.

2.12. Kết hợp giải quyết việc đăng ký khai sinh và nhận cha, mẹ, con

- Khi đăng ký khai sinh cho trẻ em mà có người yêu cầu đăng ký nhận cha, mẹ, con thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cư trú của cha hoặc mẹ kết hợp giải quyết thủ tục đăng ký khai sinh và thủ tục đăng ký nhận cha, mẹ, con.

Trường hợp đăng ký khai sinh kết hợp đăng ký nhận cha, mẹ, con mà một bên có yêu cầu là người nước ngoài, công dân Việt Nam định cư ở nước ngoài thì thẩm quyền thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi cư trú của cha hoặc mẹ là công dân Việt Nam.

- Hồ sơ đăng ký khai sinh kết hợp đăng ký nhận cha, mẹ, con bao gồm: Tờ khai đăng ký khai sinh, Tờ khai đăng ký nhận cha, mẹ, con theo mẫu quy định; Giấy chứng sinh hoặc giấy tờ thay thế Giấy chứng sinh theo quy định tại khoản 1 Điều 16 của Luật hộ tịch; Chứng cứ chứng minh quan hệ cha, mẹ, con theo quy định tại Điều 14 của Thông tư này.

- Trình tự, thủ tục giải quyết việc đăng ký khai sinh kết hợp nhận cha, mẹ, con được thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 16 và Điều 25 Luật hộ tịch trong trường hợp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp xã; theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 36 và Điều 44 Luật hộ tịch trong trường hợp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Nội dung đăng ký khai sinh xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị định số 123/2015/NĐ-CP và Điều 6 Thông tư này. Giấy khai sinh và Trích lục đăng ký nhận cha, mẹ, con được cấp đồng thời cho người yêu cầu.

2.13. Đăng ký nhận cha, mẹ, con, bổ sung hộ tịch trong một số trường hợp đặc biệt

- Trường hợp nam, nữ chung sống với nhau như vợ chồng, không đăng ký kết hôn, sinh con, người con sống cùng với người cha, khi người cha làm thủ tục nhận con mà không liên hệ được với người mẹ thì không cần có ý kiến của người mẹ trong Tờ khai đăng ký nhận cha, mẹ, con.

Nếu có Giấy chứng sinh và giấy tờ tùy thân của người mẹ thì phần khai về người mẹ được ghi theo Giấy chứng sinh và giấy tờ tùy thân của người mẹ. Nếu không có Giấy chứng sinh và giấy tờ tùy thân của người mẹ thì ghi theo thông tin do người cha cung cấp; người cha chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp.

- Trường hợp con do người vợ sinh ra trước thời điểm đăng ký kết hôn, đã được đăng ký khai sinh nhưng không có thông tin về người cha, nay vợ chồng có văn bản thừa nhận là con chung thì không phải làm thủ tục nhận cha, con mà làm thủ tục bổ sung hộ tịch để ghi bổ sung thông tin về người cha trong Sổ đăng ký khai sinh và Giấy khai sinh của người con.

- Trường hợp con do người vợ sinh ra trước thời điểm đăng ký kết hôn, chưa được đăng ký khai sinh mà khi đăng ký khai sinh, vợ chồng có văn bản thừa nhận là con chung thì thông tin về người cha được ghi ngay vào Giấy khai sinh của người con mà không phải làm thủ tục đăng ký nhận cha, con.

Trách nhiệm, hệ quả pháp lý của việc cung cấp thông tin về người mẹ và lập văn bản thừa nhận con chung không đúng sự thật tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này theo quy định tại Điều 5 Thông tư này.

- Trường hợp con do người vợ sinh ra hoặc có thai trong thời kỳ hôn nhân nhưng vợ hoặc chồng không thừa nhận là con chung hoặc người khác muốn nhận con thì do Tòa án nhân dân xác định theo quy định pháp luật.

Trường hợp Tòa án nhân dân từ chối giải quyết thì cơ quan đăng ký hộ tịch tiếp nhận, giải quyết yêu cầu đăng ký khai sinh cho trẻ em chưa xác định được cha hoặc đăng ký nhận cha, con, hồ sơ phải có văn bản từ chối giải quyết của Tòa án và chứng cứ chứng minh quan hệ cha, con theo quy định tại khoản 1 Điều 14 của Thông tư này.

2.14. Quy định về Cải chính hộ tịch

- Việc cải chính hộ tịch chỉ được giải quyết sau khi xác định có sai sót khi đăng ký hộ tịch; không cải chính nội dung trên giấy tờ hộ tịch đã được cấp hợp lệ nhằm hợp thức hóa thông tin trên hồ sơ, giấy tờ cá nhân khác.

- Sai sót trong đăng ký hộ tịch là sai sót của người đi đăng ký hộ tịch hoặc sai sót của cơ quan đăng ký hộ tịch.

- Việc cải chính nội dung đăng ký khai tử thuộc thẩm quyền của cơ quan đã đăng ký khai tử, theo đề nghị của người có trách nhiệm đăng ký khai tử quy định tại Điều 33 Luật hộ tịch.

Quy định cho thấy việc cải chính hộ tịch chỉ được giải quyết sau khi xác định có sai sót khi đăng ký hộ tịch; không cải chính nội dung trên giấy tờ hộ tịch đã được cấp hợp lệ nhằm hợp thức hóa thông tin trên hồ sơ, giấy tờ cá nhân khác.

2.15. Quy định về bổ sung thông tin hộ tịch

- Giấy tờ hộ tịch quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật hộ tịch (tức, Giấy tờ hộ tịch đã cấp cho cá nhân theo quy định của pháp luật về hộ tịch trước ngày Luật này có hiệu lực vẫn có giá trị sử dụng) có giá trị sử dụng mà không phải bổ sung thông tin hộ tịch còn thiếu so với biểu mẫu hộ tịch hiện hành.

- ⁷ Giấy tờ hộ tịch được cấp hợp lệ mà thông tin hộ tịch còn thiếu thì được bổ sung, nếu có giấy tờ, tài liệu do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cấp hợp lệ chứng minh.

Yêu cầu ghi bổ sung quốc tịch Việt Nam chỉ thực hiện đối với giấy tờ hộ tịch được cấp kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2016, sau khi xác định người yêu cầu đang có quốc tịch Việt Nam theo quy định của Luật quốc tịch Việt Nam.

- Trường hợp cá nhân đã được đăng ký khai sinh trước ngày 01 tháng 01 năm 2016 nhưng Giấy khai sinh, Sổ đăng ký khai sinh không ghi ngày, tháng sinh thì được bổ sung ngày, tháng sinh theo Giấy chứng sinh hoặc văn bản xác nhận của cơ sở y tế nơi cá nhân sinh ra.

Trường hợp không có Giấy chứng sinh, không có văn bản xác nhận của cơ sở y tế thì ngày, tháng sinh được xác định như sau:

+ Đối với người có hồ sơ, giấy tờ cá nhân ghi thống nhất về ngày, tháng sinh, thì xác định theo ngày, tháng sinh đó. Trường hợp ngày, tháng sinh trong hồ sơ, giấy tờ cá nhân không thống nhất thì xác định theo ngày, tháng sinh trong hồ sơ, giấy tờ được cấp hoặc xác nhận hợp lệ đầu tiên.

⁷ Khoản này được sửa đổi theo quy định tại khoản 3 Điều 2 của Thông tư số 04/2024/TT-BTP sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2020/TT-BTP ngày 08/4/2020 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành, hướng dẫn sử dụng, quản lý mẫu sổ quốc tịch và mẫu giấy tờ về quốc tịch và Thông tư số 04/2020/TT-BTP ngày 28/5/2020 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Hộ tịch và Nghị định số 123/2015/NĐ-CP ngày 15/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Hộ tịch, có hiệu lực kể từ ngày 06 tháng 6 năm 2024.

+ Đối với người không có hồ sơ, giấy tờ cá nhân hoặc hồ sơ, giấy tờ cá nhân không có ngày, tháng sinh thì cho phép người yêu cầu cam đoan về ngày, tháng sinh theo quy định tại Điều 5 Thông tư này.

+ Trường hợp không xác định được ngày, tháng sinh theo hướng dẫn tại điểm a, điểm b khoản này, thì ngày, tháng sinh là ngày 01 tháng 01 của năm sinh; trường hợp xác định được tháng sinh nhưng không xác định được ngày sinh thì ngày sinh là ngày 01 của tháng sinh.

- Trường hợp cơ quan thực hiện việc bổ sung thông tin hộ tịch không phải cơ quan đăng ký hộ tịch trước đây, thì sau khi giải quyết phải thông báo bằng văn bản kèm theo bản sao trích lục hộ tịch đến cơ quan đăng ký hộ tịch trước đây để ghi vào Sổ hộ tịch; nếu cơ quan đăng ký hộ tịch trước đây là Cơ quan đại diện thì thông báo đến Bộ Ngoại giao.

2.16. Về Thay đổi, bổ sung thông tin hộ tịch của con nuôi

- Sau khi được giải quyết cho làm con nuôi, theo yêu cầu của cha, mẹ nuôi, Ủy ban nhân dân nơi đã đăng ký khai sinh trước đây hoặc nơi cư trú của con nuôi thực hiện thay đổi hộ tịch theo quy định tại Điều 26, Điều 27, Điều 28, Điều 46 Luật hộ tịch.

- Trường hợp trẻ em được nhận làm con nuôi là trẻ bị bỏ rơi, trẻ chưa xác định được cha, mẹ thì theo yêu cầu của cha, mẹ nuôi, Ủy ban nhân dân nơi đã đăng ký khai sinh trước đây hoặc nơi cư trú của con nuôi thực hiện bổ sung thông tin của cha, mẹ nuôi vào phần khai về cha, mẹ trong Giấy khai sinh và Sổ đăng ký khai sinh; mục Ghi chú của Sổ đăng ký khai sinh phải ghi rõ “cha, mẹ nuôi”.

- Trường hợp con riêng được cha dượng, mẹ kế nhận làm con nuôi, nếu Giấy khai sinh và Sổ đăng ký khai sinh còn để trống phần khai về cha hoặc mẹ, Ủy ban nhân dân nơi đã đăng ký khai sinh trước đây hoặc nơi cư trú của con nuôi bổ sung thông tin về cha dượng hoặc mẹ kế vào phần khai về cha, mẹ trong Giấy khai sinh và Sổ đăng ký khai sinh; mục Ghi chú của Sổ đăng ký khai sinh phải ghi rõ “cha nuôi” hoặc “mẹ nuôi”.

Nếu Giấy khai sinh và Sổ đăng ký khai sinh có đủ phần khai về cha và mẹ, thì theo yêu cầu của cha nuôi hoặc mẹ nuôi, Ủy ban nhân dân nơi đã đăng ký khai sinh trước đây hoặc nơi cư trú của con nuôi thực hiện thay đổi phần khai về cha dượng hoặc mẹ kế vào phần khai về cha hoặc mẹ trong Giấy khai sinh và Sổ đăng ký khai sinh; mục Ghi chú của Sổ đăng ký khai sinh phải ghi rõ “cha nuôi” hoặc “mẹ nuôi”.

2.17. Thay đổi, cải chính, bổ sung thông tin hộ tịch, xác định lại dân tộc trong một số trường hợp đặc biệt

- Trường hợp thay đổi, cải chính, bổ sung thông tin hộ tịch, xác định lại dân tộc mà việc hộ tịch trước đây được đăng ký tại Sở Tư pháp thì thẩm quyền giải quyết được xác định như sau:

+ Trường hợp người yêu cầu là công dân Việt Nam cư trú ở nước ngoài thì Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi cư trú trước khi xuất cảnh thực hiện thay đổi, cải chính, bổ sung thông tin hộ tịch, xác định lại dân tộc;

+ Trường hợp người yêu cầu là người nước ngoài cư trú tại Việt Nam thì Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi cư trú của người đó thực hiện cải chính, bổ sung thông tin hộ tịch.

+ Trường hợp người yêu cầu là người nước ngoài không cư trú tại Việt Nam thì Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có trụ sở của Sở Tư pháp đã đăng ký việc hộ tịch trước đây thực hiện cải chính, bổ sung thông tin hộ tịch.

Sau khi thực hiện việc thay đổi, cải chính, bổ sung thông tin hộ tịch, xác định lại dân tộc, Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi thông báo kèm theo bản sao trích lục hộ tịch cho Sở Tư pháp để ghi chú vào Sổ hộ tịch theo quy định.

- Trường hợp thay đổi, cải chính, bổ sung thông tin hộ tịch, xác định lại dân tộc nhưng người yêu cầu không còn bản chính giấy tờ hộ tịch hoặc cơ quan đăng ký hộ tịch không còn lưu giữ được Sổ hộ tịch, thì cơ quan đăng ký hộ tịch vẫn tiếp nhận, giải quyết theo quy định.

Sau khi cấp Trích lục thay đổi, cải chính, bổ sung thông tin hộ tịch, xác định lại dân tộc cho người yêu cầu, công chức làm công tác hộ tịch ghi nội dung thay đổi, cải chính, bổ sung thông tin hộ tịch, xác định lại dân tộc vào mục Ghi chú của Sổ hộ tịch hoặc mặt sau của bản chính giấy tờ hộ tịch theo quy định.

2.18. Về Cấp bản sao trích lục hộ tịch

- Cơ quan đăng ký, quản lý hộ tịch đang lưu giữ Sổ hộ tịch hoặc quản lý Cơ sở dữ liệu hộ tịch điện tử có thẩm quyền cấp bản sao trích lục hộ tịch. Nội dung bản sao trích lục hộ tịch được ghi đúng theo thông tin trong Sổ hộ tịch, Cơ sở dữ liệu hộ tịch điện tử. Những thông tin Sổ hộ tịch, Cơ sở dữ liệu hộ tịch điện tử không có để ghi vào mẫu bản sao trích lục hộ tịch hiện hành thì để trống.

- Trường hợp Sổ hộ tịch trước đây ghi tuổi thì cơ quan đăng ký hộ tịch xác định năm sinh tương ứng ghi vào mục Ghi chú của Sổ hộ tịch, sau đó cấp bản sao trích lục hộ tịch.

Ví dụ: Sổ đăng ký khai sinh năm 1975 ghi tuổi của cha là 25 tuổi, tuổi của mẹ là 23 tuổi thì xác định năm sinh của cha: 1950, năm sinh của mẹ: 1952.

- Trường hợp thông tin của cá nhân đã được thay đổi, cải chính, bổ sung thông tin hộ tịch, xác định lại dân tộc, ghi vào Sổ hộ tịch việc thay đổi hộ tịch theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, ghi vào Sổ hộ tịch việc hộ tịch của công dân Việt Nam đã được giải quyết tại cơ quan có thẩm quyền của nước ngoài thì thông tin trong bản sao Giấy khai sinh, bản sao trích lục hộ tịch là thông tin đã được cập nhật theo nội dung ghi trong mục Ghi chú của Sổ hộ tịch.

Trường hợp yêu cầu cấp bản sao Trích lục kết hôn mà trong Sổ đăng ký kết hôn đã ghi chú việc thay đổi hộ tịch theo bản án, quyết định ly hôn đã có hiệu lực pháp luật, ghi vào Sổ hộ tịch việc ly hôn đã được giải quyết tại cơ quan có thẩm quyền nước ngoài thì mục Ghi chú trong Trích lục kết hôn bản sao ghi rõ: Đã ly hôn theo Bản án/Quyết định số... ngày...tháng...năm ... của Tòa án

- Khi cấp bản sao trích lục hộ tịch, phần ghi địa danh hành chính trong bản sao trích lục hộ tịch phải theo đúng địa danh hành chính đã đăng ký trong Sổ hộ tịch.

2.19. Cách ghi Giấy khai sinh, Sổ đăng ký khai sinh

- Họ, chữ đệm, tên của người được khai sinh phải ghi bằng chữ in hoa, có dấu.

- Ngày, tháng, năm sinh của người được khai sinh được ghi bằng số và bằng chữ.

- Mục Nơi sinh được ghi như sau:

a) Trường hợp trẻ em sinh tại bệnh viện, nhà hộ sinh, trạm y tế, cơ sở khám bệnh, chữa bệnh (sau đây gọi chung là cơ sở y tế) thì ghi tên cơ sở y tế và địa chỉ trụ sở cơ sở y tế đó.

b) Trường hợp trẻ em sinh ngoài cơ sở y tế, bao gồm trường hợp sinh tại nhà, sinh trên phương tiện giao thông, trên đường, trong trại tạm giam, trại giam hoặc tại địa điểm khác thì ghi địa danh hành chính thực tế, nơi trẻ em sinh ra (ghi đủ 3 cấp đơn vị hành chính).

c) Trường hợp trẻ em sinh ra ở nước ngoài thì Nơi sinh được ghi theo tên thành phố và tên quốc gia, nơi trẻ em được sinh ra; trường hợp trẻ em sinh ra tại quốc gia liên bang thì ghi tên thành phố, tên tiểu bang và tên quốc gia đó.

d) Trường hợp đăng ký lại khai sinh mà không xác định được đầy đủ thông tin về nơi sinh thì mục Nơi sinh ghi cấp tỉnh nếu sinh tại Việt Nam hoặc tên quốc gia nếu sinh ở nước ngoài (ví dụ: tỉnh Vĩnh Phúc hoặc Hoa Kỳ).

- Mục Nơi cư trú được ghi như sau:

a) Trường hợp công dân Việt Nam cư trú ở trong nước thì ghi theo nơi đăng ký thường trú; trường hợp không có nơi đăng ký thường trú, thì ghi theo nơi đăng ký tạm trú; trường hợp không có nơi đăng ký thường trú và nơi đăng ký tạm trú thì ghi theo nơi đang sinh sống.

b) Trường hợp công dân Việt Nam cư trú ở nước ngoài thì ghi theo địa chỉ thường trú hoặc tạm trú ở nước ngoài.

- Mục Giấy tờ tùy thân của người đi đăng ký khai sinh phải ghi rõ: tên loại giấy tờ, số, cơ quan cấp, ngày cấp giấy tờ đó.

- Mục Nơi đăng ký khai sinh phải ghi đúng tên cơ quan có thẩm quyền đăng ký khai sinh theo quy định của Luật hộ tịch, cụ thể như sau:

a) Trường hợp đăng ký khai sinh thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp xã thì phải ghi địa danh hành chính đủ 3 cấp (xã, huyện, tỉnh).

b) Trường hợp đăng ký khai sinh thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì phải ghi địa danh hành chính 2 cấp (huyện, tỉnh).

c) Trường hợp đăng ký khai sinh thuộc thẩm quyền của Cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài thì ghi tên của Cơ quan đại diện.

- Trường hợp cha hoặc mẹ của người được khai sinh là người nước ngoài thì ghi tên người đó theo đúng hộ chiếu hoặc giấy tờ có giá trị thay thế hộ chiếu.

- Tên địa danh, tên quốc gia nước ngoài được viết theo tên đã được phiên âm sang tiếng Việt (ví dụ: Cộng hòa Pháp, Cộng hòa Liên bang Đức, Hoa Kỳ...); trường hợp không có phiên âm tiếng Việt thì viết theo phiên âm La-tinh (ví dụ: Osaka; New York...).

- Phần ghi chú những thông tin thay đổi sau này tại mặt sau của Giấy khai sinh sử dụng để ghi chú nội dung thay đổi, cải chính, bổ sung thông tin hộ tịch, xác định lại dân tộc; ghi các thông tin hộ tịch thay đổi theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thực hiện cần ghi rõ ngày, tháng, năm tiến hành ghi chú, thông tin hộ tịch có sự thay đổi và tên loại giấy tờ, số, tên cơ quan, ngày, tháng, năm cấp giấy tờ là căn cứ để thực hiện việc ghi chú.

- Việc hướng dẫn ghi họ, chữ đệm, tên, ngày, tháng, năm, nơi cư trú, giấy tờ tùy thân, nơi đăng ký, địa danh, quốc gia, phần ghi chú những thông tin thay đổi sau này tại Điều này đượ

2.20. Quy định về Sửa chữa sai sót khi ghi Sổ hộ tịch, giấy tờ hộ tịch

- Trong quá trình đăng ký hộ tịch mà có sai sót trong việc ghi nội dung vào Sổ hộ tịch, công chức làm công tác hộ tịch phải gạch bỏ phần sai sót, ghi sang bên cạnh hoặc lên phía trên, không được chữa đè lên chữ cũ, không được tẩy xóa và viết đè lên chỗ đã tẩy xóa. Trường hợp có sai sót bỏ trống trang sổ thì công chức làm công tác hộ tịch phải gạch chéo vào trang bỏ trống. Cột ghi chú của Sổ hộ tịch phải ghi rõ nội dung sửa chữa sai sót; ngày, tháng, năm sửa; công chức làm công tác hộ tịch ký, ghi rõ họ, chữ đệm, tên.

Công chức làm công tác hộ tịch có trách nhiệm báo cáo Thủ trưởng cơ quan đăng ký hộ tịch biết về việc sửa chữa sai sót. Thủ trưởng cơ quan đăng ký hộ tịch có trách nhiệm kiểm tra, đóng dấu xác nhận vào nội dung sửa chữa sai sót.

Công chức làm công tác hộ tịch không được tự ý tẩy xóa, sửa chữa, bổ sung làm sai lệch nội dung đã ghi trong Sổ hộ tịch.

- Trong quá trình đăng ký hộ tịch, nếu có sai sót trên giấy tờ hộ tịch thì công chức làm công tác hộ tịch phải hủy bỏ giấy tờ đó và ghi giấy tờ mới, không cấp cho người dân giấy tờ hộ tịch đã bị sửa chữa.

- Khi quá trình đăng ký hộ tịch đã kết thúc theo quy định pháp luật mà sau đó mới phát hiện có sai sót thì thực hiện cải chính hộ tịch theo quy định.

2.21. Quy định lưu trữ Sổ hộ tịch, hồ sơ đăng ký hộ tịch

- Sổ hộ tịch, hồ sơ đăng ký hộ tịch được giữ gìn, bảo quản, lưu trữ vĩnh viễn để sử dụng, phục vụ nhu cầu của nhân dân và hoạt động quản lý nhà nước.

- Cục Lãnh sự, Cơ quan đại diện, Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Sở Tư pháp có trách nhiệm lưu trữ, bảo quản, khai thác sử dụng Sổ hộ tịch theo đúng quy định của pháp luật; thực hiện các biện pháp phòng chống bão lụt, cháy, ẩm ướt, mối mọt để bảo đảm an toàn.

- Thủ trưởng cơ quan phải chịu trách nhiệm trong việc làm mất, hư hỏng hoặc khai thác, sử dụng Sổ hộ tịch trái quy định pháp luật.

III. TỔ CHỨC THI HÀNH

1. Các quy định về điều khoản chuyển tiếp

Điều 3 và Điều 4 của Thông tư số 04/2024/TT-BTP có hiệu lực kể từ ngày 06 tháng 6 năm 2024 quy định như sau:

- Hồ sơ quốc tịch và hồ sơ đăng ký hộ tịch tiếp nhận trước ngày Thông tư này có hiệu lực mà chưa giải quyết xong thì tiếp tục được giải quyết theo quy định của Thông tư số 02/2020/TT-BTP và Thông tư số 04/2020/TT-BTP.

- Các mẫu Sổ quốc tịch theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư số 02/2020/TT-BTP được tiếp tục sử dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2024.

2. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

Cục trưởng Cục Hộ tịch, quốc tịch, chứng thực, Thủ trưởng các đơn vị thuộc Bộ Tư pháp, Giám đốc Sở Tư pháp các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này.
