TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Những thay đổi chính sách nào tác động mạnh đến thị trường BĐS?

07:25 16/12/2021

Tại VRES 2021 ngày thứ ba với chủ đề: "Vaccine pháp lý – Đọc kỹ hướng dẫn sử dụng" diễn ra ngày 15/12/2021 do Batdongsan.com.vn tổ chức, các chuyên gia đã đưa ra nhiều phân tích về pháp lý của thị trường BĐS.

Tại hội nghị, ông Phạm Thanh Sơn - Chủ tịch Văn phòng Luật sư Nam Hà Nội cho biết, những quy định mới về luật trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản bao gồm 6 điểm đáng chú ý.

Thứ nhất là sửa đổi điều kiện kinh doanh bất động sản, trong đó bỏ điều kiện về vốn pháp định. Theo ông Sơn, việc bỏ vốn pháp định ở đây có nghĩa không cần có vốn pháp định vẫn có thể kinh doanh bất động sản. Việc bỏ vốn pháp định nhưng các quy định khác của luật lại gia tăng, thắt chặt việc các nhà đầu tư phải có vốn thật trong các dự án, đặc biệt là các dự án về kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở nhằm đảo bảo dự án phát triển suôn sẻ và đảm bảo đúng các tiêu chí về mặt tài chính.

Thứ hai là sửa đổi quy định về thẩm quyền cho phép chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Theo ông Sơn, trước đây việc chuyển nhượng dự án là không thể chuyển nhượng từng phần, tức là những dự án đủ điều kiện chuyển nhượng, trong mọi trường hợp là phải chuyển nhượng toàn phần. Quy định mới của luật là đối với dự án bất động sản được chấp thuận nhà đầu tư hoặc được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, thẩm quyền, thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư.

Thứ ba, kéo dài thời hạn miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp. Cụ thể, kéo dài thời hạn thực hiện hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025 trên cơ sở hạng đất đã được quy định và thực hiện trong giai đoạn từ năm 2011 đến hết năm 2020. Trường hợp địa phương được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp theo quy định thì thực hiện theo quy định đó đến hết ngày 31 tháng 12

năm 2025.

Thứ tư, theo quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 75 của Luật Đầu tư 2020 sửa đổi, bổ sung khoản 1, Điều 23 của Luật Nhà ở 2014 về hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại như sau: có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở. Theo đó, quy định mới đã bổ sung thêm hình thức: các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở.

Thứ năm, sửa đổi các công trình được miễn giấy phép xây dựng. Từ ngày 01/01/2021, Luật Xây dựng sửa đổi 2020 có hiệu lực thị hành, bổ sung 9 trường hợp được miễn phép xây dựng, trong đó đáng chú ý là công trình nhà ở riêng lẻ. Cụ thể Luật xây dựng sửa đổi 2020 đã bổ sung thêm các trường hợp công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ được miễn giấy phép xây dựng. Đối với các công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ không thuộc các trường hợp kể trên phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật.

Thứ sáu, luật Đầu tư sửa đổi về các thủ tục đầu tư xây dựng đối với các dự án đầu tư kinh doanh. Luật Đầu tư sửa đổi có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 tháo gỡ ách tắc về thủ tục đầu tư xây dựng đối với các dự án đầu tư kinh doanh: bổ sung điểm c, khoản 2, Điều 22 Luật nhà ở về việc chấp nhận nhà đầu tư theo quy định của luật Đầu tư. Trường hợp có nhiều nhà đầu ttư được chấp thuận thì việc xác định chủ đầu tư theo quy định của Luật Xây dựng.

Cũng theo luật sư Phạm Hồng Sơn, các cơ quan chuyên môn về xây dựng trong thực thi thủ tục hành chính các dự án đầu tư xây dựng có bố trí Condotel, Officetel, Resort Villa và Shophouse cần lưu ý một số nội dung như sau:

Đảm bảo việc tuân thủ quy định của hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kĩ thuật hiện hành, phải làm rõ về quy mô về diện tích sàn xây dựng, số lượng căn, chỉ tiêu dân số để xác định các chỉ tiêu, yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

Đảm bảo tính thống nhất về mục đích đầu tư, mục đích sử dụng đất với chức năng của công trình, lưu ý việc hình thành và phát triển loại hình bất động sản này phải phù hợp với tình hình thực tế địa phương theo từng thời kì.

Cơ quan chuyên môn về xây dựng khi thựchiện công tác thẩm định dự án, thiết kế xây dựng, cấp phép xây dựng, kiểm tra công tác nghiệm thu cần kiểm tra, rà soát kỹ các cơ sở pháp lý về quy hoạch xây dựng, đánh giá việc tuân thủ hệ thống tiêu chuẩn kĩ thuật.



Toạ đàm “Vaccine pháp lý – Đọc kỹ hướng dẫn sử dụng” diễn ra ngày 15/12/2021 .

Cũng tại hội nghị, thảo luận trong khuôn khổ Tọa đàm của ngày làm việc, ông Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam nhấn mạnh, việc xây dựng hành lang pháp lý ổn định, bền vững chính là giải pháp hiệu quả đảm bảo quyền lợi của nhà đầu tư, của người dân…

Cũng trong khuôn khổ sự kiện, ông Đinh Minh Tuấn, Giám đốc chi nhánh TP. HCM và Bình Dương, Batdongsan.com.vn và ông Sử Ngọc Khương, Giám đốc cấp cao Savills Việt Nam, Thành viên Hội đồng Khoa học, Viện Nghiên cứu Tin học và Kinh tế ứng dụng cùng thống nhất chung quan điểm về tính tích cực của thị trường bất động sản dù vẫn còn phải đối mặt với khó khăn.

Hai diễn giả đều chung nhận định: Việt Nam vẫn là thị trường tiềm năng, với 02 nhóm đầu tư trong nước và nước ngoài cùng 3 loại hình đầu tư: Lâu dài, lướt sóng – đầu cơ và phục vụ nhu cầu sử dụng. Hai ông cũng khuyến nghị, các nhà đầu tư cần cẩn trọng và tiếp cận các nguồn thông tin công khai, minh bạch rồi mới xuống vốn đầu tư.

Trúc Mai