



Vision & Associates

LUẬT SƯ, ĐẠI DIỆN SỞ HỮU TRÍ TUỆ, TƯ VẤN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ

Bản tin pháp lý

Tháng 2/2008

Nội dung

Luật bất động sản	2
Các lĩnh vực khác:	4
Tài chính – Ngân hàng	4
Bảo hiểm	4
Thương mại	5
Lao động.....	5
Y tế	6
Giáo dục	6
Giao thông	7
Xây dựng	7
Môi trường.....	8
Nông nghiệp	8
Văn bản khác.....	9
Địa chỉ liên hệ	10

Bản tin pháp lý này được phát hành cho khách hàng của chúng tôi và những người quan tâm. Các thông tin trong Bản tin này chỉ để tham khảo. Chúng tôi đề nghị Quý khách hàng và độc giả nên tham khảo ý kiến chuyên môn đối với các vấn đề cụ thể. Xin hãy liên hệ trực tiếp tới các văn phòng của chúng tôi hoặc những người có tên tại cuối Bản tin này.

Bản tin pháp lý này có trên trang Web của chúng tôi tại www.vision-associates.com

© 2008. Bản quyền của Công ty Vision & Associates.

Luật bất động sản

Tìm được lối đi an toàn qua mê cung bất động sản

Lê Bảo Anh

Trong thời gian gần đây số lượng các giao dịch thế chấp về nhà ở và đất tăng mạnh. Đây là một tín hiệu tích cực cho thấy nhu cầu về vốn cho các hoạt động kinh doanh đầu tư và đặc biệt là cho thị trường chứng khoán. Đồng thời, các giao dịch này cũng góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản.

Tuy nhiên, việc thế chấp nhà ở cũng như thế chấp quyền sử dụng đất ở của chủ sở hữu và sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận sở hữu gọi tắt là sổ hồng theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định số 90/2006/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (Nghị định 90) còn vướng phải một số rào cản về pháp lý và việc thiếu các quy định hướng dẫn.

Điều 46.6 của Nghị định 90 quy định rằng khi nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở chủ sở hữu phải nộp giấy tờ gốc chứng nhận quyền sử dụng đất ở, ví dụ như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó, Điều 80 của Nghị định 90 lại không có các quy định về việc bãi bỏ hoặc thay thế các nội dung liên quan đến việc ghi các biến động về đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói chung hay việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất ở nói riêng như được quy định tại Điều 48 Luật Đất đai và Điều 41.4 (a) của Nghị định 181/2004/NĐ-CP về việc thi hành Luật Đất đai (Nghị định 181).

Thêm nữa, Điều 19 của Luật Nhà ở và Điều 44 của Nghị định 90 không yêu cầu trong Giấy chứng nhận sở hữu nhà ở phải có trang ghi biến động về đất đối với thế chấp. Các quy định như vậy không chỉ mâu thuẫn với Nghị định 181, mà còn không phù hợp với nhu cầu của các giao dịch thế chấp. Trên thực tế, nếu một cá nhân muốn bảo đảm việc thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng vay với ngân hàng bằng biện pháp thế chấp thì để bảo vệ quyền và lợi ích của mình ngân hàng luôn đòi hỏi cá nhân đó phải thực hiện việc đăng ký thế chấp. Tuy nhiên, đối với các cá nhân đã được cấp loại sổ hồng nói trên, tại một số địa phương, các cơ quan có thẩm quyền đã từ chối việc đăng ký thế chấp nhà ở cùng với quyền sử dụng đất ở với lý do là đang chờ có hướng dẫn cụ thể.

Tình hình đã trở nên bế tắc bởi trong khi các ngân hàng chỉ đồng ý giải ngân các khoản vay dựa trên việc đăng ký thế chấp thì Công văn số 783/BXD-QLN ngày 18 tháng 4 năm 2007 của Bộ Xây dựng gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương lại giải thích rằng việc đăng ký thế chấp nhà ở bao gồm thế chấp nhà ở cùng với quyền sử dụng đất ở là không còn cần thiết. Hơn nữa, Luật Nhà ở và Nghị định 90 cũng không yêu cầu chủ sở hữu (và sử dụng) phải thực hiện việc đăng ký nói trên.

Nhằm tháo gỡ những bất cập liên quan đến vấn đề đăng ký thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất ở, ngày 21 tháng 5 năm 2007 Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên – Môi

trường và Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư liên tịch số 05/2007/TTLT-BTP-BXD-BTNMT-NHNN hướng dẫn một số nội dung về việc đăng ký thế chấp nhà ở (Thông tư 05). Theo đó, việc đăng ký thế chấp sẽ được thực hiện dựa trên yêu cầu của một hoặc các bên tham gia thế chấp và trình tự, thủ tục cho việc đăng ký thế chấp sẽ được thực hiện theo các quy định đã được sửa đổi, bổ sung của Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16 tháng 6 năm 2005 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên – Môi trường.

Cụ thể, khi nhận được yêu cầu đăng ký hợp lệ Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất phải ghi nhận các nội dung về thế chấp trong Sổ địa chính, Sổ theo dõi biến động đất đai và/hoặc Sổ đăng ký thế chấp nhà ở được ban hành kèm theo Thông tư 05 trong trường hợp trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở chưa ghi đầy đủ các thông tin về đất ở hoặc chưa có thông tin về thửa đất nơi có nhà ở.

Bên cạnh đó, đáng chú ý là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất không được phép ghi các nội dung thế chấp; chỉnh lý, xóa đăng ký thế chấp; và lập trang bổ sung vào các loại giấy tờ bao gồm sổ hồng cho các khu vực đô thị được cấp theo Nghị định 95/2005/ND-CP về việc cấp giấy chứng nhận sở hữu nhà ở và sở hữu các công trình xây dựng và các loại sổ hồng được cấp theo quy định của Nghị định 90.

Các quy định đó đã thực sự tạo thuận lợi cho người dân, nhưng lại không đề cập đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy sẽ là hợp lý hơn nếu các quy định hiện hành về việc ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi một cá nhân yêu cầu đăng ký thế chấp với ngân hàng được thay thế bằng các quy định mới như trong Thông tư 05.

Các lĩnh vực khác:

Tài chính – Ngân hàng

- Quyết định số 04/2008/QĐ-NHNN ngày 21/02/2008 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc ban hành Quy chế cấp phát, quản lý, sử dụng chữ ký số, chứng thư số và dịch vụ chứng thực chữ ký số của Ngân hàng Nhà nước;
- Quyết định số 11/2008/QĐ-BTC ngày 19/02/2008 của Bộ Tài chính về việc quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, lệ phí trong lĩnh vực giống cây trồng;
- Quyết định số 03/2008/QĐ-NHNN ngày 01/02/2008 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc cho vay, chiết khấu giấy tờ có giá để đầu tư và kinh doanh chứng khoán;
- Quyết định số 07/2008/QĐ-BTC ngày 29/01/2008 của Bộ Tài chính về việc ban hành Điều lệ mẫu áp dụng cho các Quỹ đầu tư phát triển địa phương;
- Quyết định số 06/2008/QĐ-BTC ngày 29/01/2008 của Bộ Tài chính về việc công bố mức chênh lệch lãi suất được tính hỗ trợ sau đầu tư cho các dự án vay vốn bằng ngoại tệ;
- Quyết định số 05/2008/QĐ-BTC ngày 23/01/2008 của Bộ Tài chính về việc bổ sung, sửa đổi hệ thống Mục lục ngân sách Nhà nước;
- Thông tư số 20/2008/TT-BTC ngày 19/02/2008 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn về kinh phí bảo đảm hoạt động của Ban chỉ đạo tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về phòng, chống tham nhũng và bộ phận giúp việc Ban chỉ đạo.

Bảo hiểm

- Quyết định số 32/2008/QĐ-TTg ngày 27/02/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao dự toán thu, chi năm 2008 của Bảo hiểm xã hội Việt Nam;
- Quyết định số 1333/QĐ-BHXH ngày 21/02/2008 của Bảo hiểm Xã hội Việt Nam về việc sửa đổi, bổ sung một số điểm tại Quyết định số 902/QĐ-BHXH ngày 26/06/2007 của Tổng Giám đốc Bảo hiểm xã hội Việt Nam ban hành quy định về quản lý thu bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế bắt buộc;
- Thông tư số 02/2008/TT-BLĐTBXH ngày 31/01/2008 của Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội về việc hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 190/2007/NĐ-CP ngày 28/12/2007 của Chính phủ hướng dẫn một số điều của Luật Bảo hiểm xã hội về bảo hiểm xã hội tự nguyện.

Thương mại

- Quyết định số 12/2008/QĐ-BTC ngày 25/02/2008 của Bộ Tài chính về giá bán xăng và các loại dầu;
- Quyết định số 04/2008/QĐ-UBND ngày 15/01/2008 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy chế phối hợp quản lý hoạt động tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại và khuyến mại trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Thông tư số 02/2008/TT-BCT ngày 19/02/2008 của Bộ Công Thương về việc hướng dẫn điều kiện kinh doanh và cấp giấy phép kinh doanh Nitrat amôn hàm lượng cao;
- Thông tư số 16/2008/TT-BTC ngày 13/02/2008 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn việc nhập khẩu, tạm nhập khẩu xe gắn máy hai bánh không nhằm mục đích thương mại.

Lao động

- Nghị định số 12/2008/NĐ-CP ngày 30/01/2008 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Điều 176 của Bộ luật Lao động về hoãn hoặc ngừng đình công và giải quyết quyền lợi của tập thể lao động;
- Nghị định số 11/2008/NĐ-CP ngày 30/01/2008 của Chính phủ về việc quy định về việc bồi thường thiệt hại trong trường hợp cuộc đình công bất hợp pháp gây thiệt hại cho người sử dụng lao động;
- Quyết định số 15/2008/QĐ-TTg ngày 23/01/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 71/2005/QĐ-TTg ngày 05/04/2005 của Thủ tướng Chính phủ về cơ chế quản lý, điều hành vốn cho vay của Quỹ quốc gia về việc làm;
- Thông tư số 04/2008/TT-BLĐTBXH ngày 27/02/2008 của Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội về việc hướng dẫn thủ tục đăng ký và kiểm định các loại máy, thiết bị, vật tư có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động;
- Thông tư liên tịch số 13/2008/TTLT-BTC-BLĐTBXH ngày 31/01/2008 của Bộ Tài chính, Bộ Lao động Thương binh và Xã hội về việc hướng dẫn cơ chế quản lý tài chính đối với một số dự án, hoạt động của Chương trình mục tiêu quốc gia về việc làm đến năm 2010.

Y tế

- Quyết định số 30/2008/QĐ-TTg ngày 22/02/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển mạng lưới khám, chữa bệnh đến năm 2010 và tầm nhìn đến năm 2020;
- Quyết định số 09/2008/QĐ-BYT ngày 20/02/2008 của Bộ Y tế về việc ban hành Danh mục bệnh, tật, dị dạng, dị tật có liên quan đến phơi nhiễm với chất độc hóa học/điôxin;
- Quyết định số 03/2008/QĐ-BYT ngày 01/02/2008 của Bộ Y tế về việc quy định điều kiện về tổ chức nhân lực, cơ sở vật chất, trang thiết bị và hồ sơ, thủ tục cấp giấy phép hoạt động của ngân hàng mô;
- Quyết định số 142/QĐ-TTg ngày 31/01/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao nhiệm vụ đào tạo thạc sĩ cho Học viện Y - Dược học cổ truyền Việt Nam;
- Quyết định số 18/2008/QĐ-TTg ngày 29/01/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Tổng cục Dân số - Kế hoạch hóa gia đình thuộc Bộ Y tế;
- Quyết định số 01/2008/QĐ-BYT ngày 21/01/2008 của Bộ Y tế về việc ban hành Quy chế Cấp cứu, Hồi sức tích cực và Chống độc;
- Thông tư liên tịch số 02/2008/TTLT-BYT-BNV ngày 23/01/2008 của Bộ Y tế, Bộ Nội vụ về việc hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 43/2006/NĐ-CP ngày 25/04/2006 của Chính phủ quy định quyền tự chủ, tự chịu trách nhiệm về thực hiện nhiệm vụ, tổ chức bộ máy, biên chế và tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công lập trong lĩnh vực y tế.

Giáo dục

- Quyết định số 20/2008/QĐ-TTg ngày 01/02/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án kiên cố hóa trường, lớp học và nhà công vụ cho giáo viên giai đoạn 2008 - 2012;
- Quyết định số 02/2008/QĐ-BGDĐT ngày 22/01/2008 của Bộ Giáo dục và Đào tạo về việc ban hành Quy định về chuẩn nghề nghiệp giáo viên mầm non;
- Quyết định số 01/2008/QĐ-BGDĐT ngày 09/01/2008 của Bộ Giáo dục và Đào tạo về việc ban hành Quy định về bồi dưỡng nâng cao trình độ cho giáo viên trường trung cấp chuyên nghiệp.

Giao thông

- Quyết định số 02/2008/QĐ-BGTVT ngày 31/01/2008 của Bộ Giao thông - Vận tải về việc phê duyệt mẫu giấy phép lái xe cơ giới đường bộ;
- Quyết định số 01/2008/QĐ-BGTVT ngày 28/01/2008 của Bộ Giao thông - Vận tải về việc ban hành Quy định tạm thời về việc sử dụng cọc nhựa dùng để phân làn xe và cảnh báo an toàn giao thông đường bộ;
- Quyết định số 16/2008/QĐ-TTg ngày 28/01/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc công bố Danh mục phân loại cảng biển Việt Nam;
- Thông tư liên tịch số 10/2008/TTLT-BTC-BGTVT ngày 30/01/2008 của Bộ Tài chính, Bộ Giao thông - Vận tải về việc hướng dẫn chế độ quản lý, thanh toán, quyết toán kinh phí sự nghiệp kinh tế quản lý, bảo trì đường bộ;
- Thông tư liên tịch số 09/2008/TTLT-BTC-BGTVT ngày 30/01/2008 của Bộ Tài chính, Bộ Giao thông - Vận tải về việc hướng dẫn chế độ quản lý, thanh toán, quyết toán kinh phí sự nghiệp kinh tế quản lý, bảo trì đường thủy nội địa.

Xây dựng

- Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 của Chính phủ về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;
- Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20/02/2008 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phân xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 17/2008/QĐ-TTg ngày 28/01/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành bảng giá chuẩn cho thuê nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại;
- Quyết định số 03/2008/QĐ-UBND ngày 09/01/2008 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước do các cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp và công ty Nhà nước đang sử dụng, thuộc Thành phố quản lý trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Thông tư số 04/2008/TT-BXD ngày 20/02/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn quản lý đường đô thị;
- Thông tư số 03/2008/TT-BXD ngày 25/01/2008 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn điều chỉnh dự toán xây dựng công trình.

Môi trường

- Quyết định số 1109/QĐ-BCT ngày 22/02/2008 của Bộ Công thương về việc xếp loại mỏ theo khí Mêtan;
- Quyết định số 14/2008/QĐ-TTg ngày 22/01/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt "Kế hoạch tổng thể phát triển và ứng dụng công nghệ sinh học ở Việt Nam đến năm 2020";
- Quyết định số 06/2008/QĐ-UBND ngày 18/01/2008 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về giải quyết khiếu nại, tố cáo và tranh chấp trong lĩnh vực bảo vệ môi trường trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 27/2007/QĐ-BTNMT ngày 31/12/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành Quy định về thăm dò, phân cấp trữ lượng và tài nguyên bauxit;
- Quyết định số 25/2007/QĐ-BTNMT ngày 31/12/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành Quy định về thăm dò, phân cấp trữ lượng và tài nguyên than;
- Thông tư số 08/2008/TT-BTC ngày 29/01/2008 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung Thông tư số 108/2003/TT-BTC ngày 07/11/2003 hướng dẫn cơ chế tài chính áp dụng đối với các dự án xử lý rác thải sinh hoạt và chất thải rắn đô thị sử dụng nguồn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA).

Nông nghiệp

- Quyết định số 35/2008/QĐ-BNN ngày 15/02/2008 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc ban hành Quy định về quản lý sản xuất giống cây trồng nông hộ;
- Quyết định số 19/2008/QĐ-BNN ngày 28/01/2008 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Cục Thú y;
- Quyết định số 17/2008/QĐ-BNN ngày 28/01/2008 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Cục Bảo vệ thực vật;
- Quyết định số 14/2008/QĐ-BNN ngày 28/01/2008 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Thanh tra Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn.

Văn bản khác

- Pháp lệnh số 03/2008/PL-UBTVQH12 ngày 26/01/2008 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về lực lượng cảnh sát Biên Việt Nam;
- Nghị định số 13/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 của Chính phủ về việc quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Quyết định số 01/2008/QĐ-BTP ngày 20/02/2008 của Bộ Tư pháp về việc ban hành một số mẫu giấy tờ dùng trong hoạt động công chứng;
- Quyết định số 02/2008/QĐ-BCT ngày 21/01/2008 của Bộ Công Thương về việc phê duyệt quy hoạch phát triển công nghiệp sản xuất máy động lực và máy nông nghiệp giai đoạn 2006 - 2015 có xét đến năm 2020;
- Chỉ thị số 07/2008/CT-TTg ngày 20/02/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc tổ chức thi hành Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh Thi hành án phạt tù.

Địa chỉ liên hệ

Trụ sở Hà Nội

Phạm Nghiêm Xuân Bắc

Tổng Giám đốc

Phạm Minh Hải

Giám đốc Văn phòng Tư vấn

Lê Quỳnh Anh

Giám đốc Công ty Luật

Lê Thị Kim Dung

Giám đốc Văn phòng Sở hữu Trí tuệ

Phòng 308-310, tầng 3, Tháp Hà Nội

49 phố Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 84-4 934-0629 / 826-4797 - Fax: 84-4 934-0631

E-mail: vision@hn.vnn.vn

Chi nhánh tại TP HCM

Lưu Tiên Ngọc

Giám đốc Văn phòng TP HCM

Charlene Yuen

Luật sư Nước ngoài

Phòng 1801, tầng 18, Saigon Trade Centre

37 phố Tôn Đức Thắng, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: 84-8 823-6495 - Fax: 84-8 823-6496

E-mail: hcmvision@hcm.vnn.vn

www.vision-associates.com