

Bản tin pháp lý

Tháng 12/2007

Nội dung

Luật bất động sản	2
Các lĩnh vực khác:	4
Kế toán - Kiểm toán	4
Tài chính.....	4
Lao động.....	4
Y tế	5
Giao thông	5
Xây dựng	5
Đất đai - Môi trường.....	6
Nông nghiệp	6
Văn bản khác	7
Địa chỉ liên hệ	8

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

© 2007. Bản quyền của Công ty Vision & Associates.

Luật bất động sản

Cần những quy định cụ thể hơn về việc huy động vốn cho các dự án bất động sản

Nghiêm Việt Anh

Bất động sản được đánh giá là một kênh đầu tư tiềm năng và trên thực tế thị trường bất động sản Việt Nam mà đặc biệt tại các thành phố lớn đã phát triển khá nóng trong thời gian qua. Trong những năm cuối thập niên 90 của thế kỷ trước, các nhà đầu tư chủ yếu là các cá nhân và mục tiêu của họ đó là kinh doanh những bất động sản tại trung tâm các thành phố. Tuy nhiên cùng với xu thế chung của sự phát triển của đất nước, nhu cầu được sống trong những ngôi nhà nằm trong các khu đô thị có hạ tầng đồng bộ, thiết kế hiện đại và dịch vụ chuyên nghiệp đã cho ra đời hàng loạt các công ty bất động sản với tiềm lực tài chính mạnh và khả năng tổ chức tốt để thực hiện các dự án khu đô thị mới. Hoạt động đầu tư bất động sản lúc này không chỉ dừng lại ở việc mua bán mà đã vươn ra cả hoạt động tạo lập bất động sản.

Trong những năm gần đây, hàng loạt các văn bản pháp luật đã được ban hành để kịp thời điều chỉnh hoạt động tạo lập và kinh doanh bất động sản đi vào khuôn khổ, nhằm tạo ra một thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bảo vệ được quyền lợi của Nhà nước, doanh nghiệp và khách hàng.

Bên cạnh đó, việc xây dựng những dự án khu đô thị hiện đại có yêu cầu lớn về vốn, nhưng trên thực tế ít doanh nghiệp có khả năng thực hiện dự án bằng nguồn vốn tự có của mình, trong khi đó những nhà đầu tư thứ cấp hoặc người sử dụng lại có nguồn vốn nhàn rỗi, muốn đầu tư vào bất động sản. Hai nhu cầu đó đã làm nảy sinh việc bán các sản phẩm của dự án như căn hộ, nhà và quyền sử dụng đất trước khi chúng được tạo lập nhằm giải quyết vấn đề vốn của dự án, đồng thời đem lại lợi ích cho hai bên.

Trong giai đoạn 2002-2004, sau khi xin được giấy phép thực hiện dự án, nhiều công ty kinh doanh bất động sản đã phân lô đất dự án và chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa xây nhà theo như kế hoạch của dự án. Điều này vừa gây tổn thất cho các nhà đầu tư và khách hàng, đồng thời tạo nên sự không lành mạnh trong thị trường bất động sản.

Để khắc phục thực trạng đó Nghị định 181/2004/NĐ-CP ("Nghị định 181") đã ra đời, trong đó có quy định cấm các doanh nghiệp được "phân lô bán nền" đất dự án khi chưa tiến hành xây dựng hạ tầng. Mặc dù quy định này đã hạn chế được các hành vi nêu trên của các doanh nghiệp nhưng đồng thời nó cũng gây khó khăn cho dự án, nguồn vốn nhàn rỗi không được đầu tư vào những dự án triển vọng, thị trường bất động sản rơi vào tình trạng "đóng băng".

Hai năm kể từ ngày Nghị định 181 có hiệu lực, bức tranh của thị trường bất động sản khá ảm đạm, Nghị định 17/2006/NĐ-CP ("Nghị định 17") đã ra đời sửa đổi một số điều của Nghị định 181 và được hy vọng sẽ "phá băng", đem lại một cú hích cho thị trường.

Những quy định mới của Nghị định 17 được cả doanh nghiệp lẫn nhà đầu tư hoan nghênh. Theo Nghị định 17, đối với những dự án không thuộc thị trấn, thị xã hay được quy hoạch để trở thành thị trấn, thị xã, doanh nghiệp được phép phân lô bán nền đất dự án. Tuy nhiên, chính quyền địa phương và doanh nghiệp đã vấp phải những khó khăn trên thực tế đó là làm thế nào để xác định khu vực nào thuộc thị trấn, thị xã hay được quy hoạch để trở thành thị trấn, thị xã. Để giải quyết vấn đề này Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành danh mục những khu vực cụ thể thuộc địa bàn Thành phố mà những dự án tại đó được phép phân lô bán nền, quyết định kịp thời này của Ủy ban nhân dân Thành phố đã đáp ứng được nhu cầu của các doanh nghiệp.

Liên quan đến dự án nhà ở, việc huy động vốn từ các nhà đầu tư được điều chỉnh bởi Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở, Quy chế Khu đô thị mới ban hành cùng với Nghị định 02/2006/NĐ-CP và Thông tư 04/2006/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn thi hành Nghị định 02 ("Thông tư 04"). Trong các văn bản nêu trên các doanh nghiệp được huy động vốn từ khách hàng để xây dựng nhà, nhưng số tiền huy động không được quá 70% giá trị của hợp đồng mua nhà.

Tuy nhiên, có sự khác biệt giữa Luật Nhà ở và Thông tư 04 về thời điểm doanh nghiệp được phép nhận tiền từ khách hàng. Trên thực tế, Điều 39 Luật Nhà ở quy định rằng: "Trường hợp chủ đầu tư huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở thì chỉ được áp dụng trong trường hợp *thiết kế nhà ở đã được phê duyệt và đã được xây dựng xong phần móng.*" Nhưng tại Điều 1, Mục VIII của Thông tư 04 lại quy định: "Việc huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở trong dự án khu đô thị mới được thực hiện nhiều lần thông qua hợp đồng giữa bên bán và bên mua, *lần đầu chỉ được huy động khi chủ đầu tư đã giải phóng mặt bằng và bắt đầu triển khai xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật theo giai đoạn đầu tư được xác định trong Quyết định cho phép đầu tư.*"

Vậy là có hai quy định khác nhau về cùng một vấn đề khi thời điểm được phép bắt đầu huy động vốn từ khách hàng quy định tại Thông tư 04 sớm hơn so với quy định trong Luật Nhà ở. Có thể lý giải cho điều này rằng Luật Nhà ở áp dụng cho tất cả các dự án tạo dựng nhà ở, bao gồm cả những dự án có diện tích nhỏ, nằm trong các đô thị, doanh nghiệp thực hiện các dự án này không cần đầu tư nhiều tiền để tạo dựng cơ sở hạ tầng, còn đối với các dự án khu đô thị mới, do phải đầu tư khá nhiều tiền để xây cơ sở hạ tầng, nên thời điểm được huy động vốn đã được đưa lên sớm hơn so với các dự án khác.

Trong thời gian tới cùng với sự ra đời của Nghị định 153/2007/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản, chúng ta hy vọng rằng khung pháp lý để huy động vốn cho các dự án bất động sản sẽ không ngừng được sửa đổi, bổ sung theo hướng hoàn thiện và rõ ràng hơn.

Các lĩnh vực khác:

Kế toán - Kiểm toán

- Quyết định số 11/2007/QĐ-KTNN ngày 10/12/2007 của Kiểm toán Nhà nước về việc ban hành Quy trình thanh tra, kiểm tra của Kiểm toán Nhà nước;
- Thông tư số 140/2007/TT-BTC ngày 30/11/2007 của Bộ Tài chính về hướng dẫn kế toán áp dụng cho cơ sở ngoài công lập.

Tài chính

- Quyết định số 181/2007/QĐ-TTg ngày 26/11/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế cho vay lại từ nguồn vốn vay, viện trợ nước ngoài của Chính phủ;
- Quyết định số 179/2007/QĐ-TTg ngày 26/11/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc Ban hành Quy chế tổ chức mua sắm tài sản, hàng hóa từ ngân sách Nhà nước theo phương thức tập trung;
- Thông tư liên tịch số 08/2007/TTLT-NHNN-BCA-BTP ngày 10/12/2007 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Công an, Bộ Tư pháp về hướng dẫn thu hồi và xử lý tài sản cho thuê tài chính của công ty cho thuê tài chính.

Lao động

- Thông tư số 30/2007/TT-BLĐTBXH ngày 05/12/2007 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội về việc hướng dẫn thực hiện mức lương tối thiểu chung và mức lương tối thiểu vùng đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã, tổ hợp tác, trang trại, hộ gia đình, cá nhân và các tổ chức khác của Việt Nam có thuê mướn lao động;
- Thông tư số 29/2007/TT-BLĐTBXH ngày 05/12/2007 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội về việc hướng dẫn thực hiện mức lương tối thiểu chung, mức lương tối thiểu vùng đối với công ty nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ;
- Thông tư số 28/2007/TT-BLĐTBXH ngày 05/12/2007 của Bộ Lao động Thương binh và Xã hội về việc sửa đổi Thông tư số 13/2003/TT-BLĐTBXH và Thông tư số 14/2003/TT-BLĐTBXH ngày 30/05/2003 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 114/NĐ-CP ngày 31/12/2002 của Chính phủ về tiền lương.

Y tế

- Quyết định số 100/2007/QĐ-BNN ngày 03/12/2007 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc bổ sung, sửa đổi Quyết định số 72/2007/QĐ-BNN ngày 06/08/2007 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và PTNT Quy định kiểm tra chất lượng thuốc thú y;
- Quyết định số 99/2007/QĐ-BNN ngày 03/12/2007 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 10/2006/QĐ-BNN ngày 10/02/2006 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và PTNT Quy định thủ tục đăng ký sản xuất, nhập khẩu, lưu hành thuốc thú y, nguyên liệu làm thuốc thú y, chế phẩm sinh học, vi sinh vật, hóa chất dùng trong thú y;
- Quyết định số 98/2007/QĐ-BNN ngày 03/12/2007 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc bổ sung, sửa đổi Quyết định số 71/2007/QĐ-BNN ngày 06/08/2007 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và PTNT Quy định trình tự, thủ tục thử nghiệm, khảo nghiệm thuốc thú y;
- Quyết định số 43/2007/QĐ-BYT ngày 30/11/2007 của Bộ Y tế về việc ban hành Quy chế Quản lý chất thải y tế;
- Thông tư liên tịch số 14/2007/TTLT-BYT-BTC ngày 10/12/2007 của Bộ Y tế, Bộ Tài chính về việc hướng dẫn sửa đổi, bổ sung một số điểm của Thông tư liên tịch số 06/2007/TTLT-BYT-BTC ngày 30/03/2007 của liên Bộ Y tế - Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện bảo hiểm y tế tự nguyện.

Giao thông

- Nghị định số 173/2007/NĐ-CP ngày 28/11/2007 của Chính phủ về việc tổ chức và hoạt động của hoa tiêu hàng hải;
- Quyết định số 57/2007/QĐ-BGTVT ngày 21/11/2007 của Bộ Giao thông - Vận tải về việc ban hành Quy định về kiểm tra chất lượng, an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường xe mô tô, xe gắn máy nhập khẩu và động cơ nhập khẩu sử dụng để sản xuất, lắp ráp xe mô tô, xe gắn máy.

Xây dựng

- Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Xây dựng về xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị;

- Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08/12/2007 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc Ban hành Quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 140/2007/QĐ-UBND ngày 10/12/2007 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về thu, nộp và quản lý nguồn vốn quay vòng đầu tư các dự án tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Đất đai - Môi trường

- Nghị định số 174/2007/NĐ-CP ngày 29/11/2007 của Chính phủ về phí bảo vệ môi trường đối với chất thải rắn;
- Quyết định số 136/2007/QĐ-UBND ngày 30/11/2007 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư và làm nhà ở giãn dân nông thôn trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP.

Nông nghiệp

- Nghị định số 172/2007/NĐ-CP ngày 28/11/2007 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 57/2005/NĐ-CP ngày 27/04/2005 của Chính phủ về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực giống cây trồng;
- Quyết định số 102/2007/QĐ-BNN ngày 11/12/2007 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc ban hành “Danh mục bổ sung phân bón được cấp phép sản xuất, kinh doanh và sử dụng ở Việt Nam”
- Quyết định số 97/2007/QĐ-BNN ngày 03/12/2007 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc công bố Danh mục văn bản quy phạm pháp luật do Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn ban hành tính đến ngày 30/10/2007 hết hiệu lực thi hành;
- Thông tư số 143/2007/TT-BTC ngày 03/12/2007 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện Nghị định số 196/2004/NĐ-CP ngày 02/12/2004 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh Dự trữ quốc gia.

Văn bản khác

- Quyết định số 72/2007/QĐ-BGDĐT ngày 30/11/2007 của Bộ Giáo dục và Đào tạo về việc ban hành Quy định về tiêu chuẩn đánh giá chất lượng chương trình giáo dục ngành Giáo dục Tiểu học trình độ cao đẳng;
- Quyết định số 180/2007/QĐ-TTg ngày 26/11/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Hiệp định giữa Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và Chính phủ Nhà nước Cô-ôét về khuyến khích và bảo hộ đầu tư lẫn nhau;
- Quyết định số 96/2007/QĐ-BTC ngày 23/11/2007 của Bộ Tài chính về việc ban hành Quy chế triển khai sản phẩm bảo hiểm liên kết chung;
- Thông tư số 07/2007/TT-NHNN ngày 29/11/2007 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc hướng dẫn thi hành một số nội dung Nghị định số 69/2007/NĐ-CP ngày 20/04/2007 của Chính phủ về việc nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần của Ngân hàng Thương mại Việt Nam;
- Thông tư số 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thi hành Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14/02/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

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