



LAC DUY & ASSOCIATES

# BẢN TIN PHÁP LUẬT

## 01/2022

**NHỮNG ĐIỂM MỚI CỦA  
NGHỊ ĐỊNH SỐ 02/2022/NĐ-  
CP VỀ KINH DOANH BẤT  
SẢN TỪ NGÀY 01/03/2022**

**ÁN LỆ SỐ 44/2021/AL VỀ  
VIỆC XÁC ĐỊNH THỜI  
HIỆU KHỞI KIỆN ĐỐI VỚI  
YÊU CẦU PHẢN TỐ**

PHÁT HÀNH BỞI LAC DUY & ASSOCIATES  
LIÊN HỆ CHÚNG TÔI

🌐: <http://lacduy-associates.com>

✉: [lacduy@lacduy-associates.com](mailto:lacduy@lacduy-associates.com)

☎: +84917275572/+842836221603

📍: Phòng 603, Tầng 6, Tòa nhà Centec, số 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP.HCM

# BẢN TIN PHÁP LUẬT

## 01/2022



LAC DUY & ASSOCIATES

Quý khách hàng thân mến,

Lac Duy & Associates trân trọng được gửi tới quý khách hàng Bản tin pháp luật của tháng 01 năm 2022 với một số điểm tin và bài viết đáng chú ý như sau:

- Án lệ số 44/2021/AL về việc xác định thời hiệu khởi kiện đòi với yêu cầu phản tố
- Những điểm mới của Nghị định số 02/2022/NĐ-CP về kinh doanh bất động sản từ ngày 01/03/2022
- Cập nhật văn bản pháp lý tháng 01/2022



 <http://lacduy-associates.com>

 [lacduy@lacduy-associates.com](mailto:lacduy@lacduy-associates.com)

 +84917275572/+842836221603

# BẢN TIN PHÁP LUẬT

## 01/2022



LAC DUY & ASSOCIATES



### ÁN LỆ SỐ 44/2021/AL VỀ VIỆC XÁC ĐỊNH THỜI HIỆU KHỞI KIẾN ĐỐI VỚI YÊU CẦU PHẢN TỔ

**Nguồn án lệ:** Theo Quyết định giám đốc thẩm số 10/2021/KDTM-GĐT ngày 14/9/2021 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội về vụ án kinh doanh thương mại “Tranh chấp hợp đồng tư vấn thiết kế” tại Hà Nội, giữa nguyên đơn là Công ty cổ phần H với bị đơn là Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng P.

**Vị trí nội dung án lệ:** Đoạn 2 phần “Nhận định của Tòa án”.

**Khái quát nội dung án lệ:**

- **Tình huống án lệ:** Trong vụ án dân sự, bị đơn có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.
- **Giải pháp pháp lý:** Trường hợp này, Tòa án phải xác định yêu cầu phản tố của bị đơn chính là yêu cầu khởi kiện và phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật về thời hiệu khởi kiện.

 <http://lacduy-associates.com>

 [lacduy@lacduy-associates.com](mailto:lacduy@lacduy-associates.com)

 +84917275572/+842836221603

# BẢN TIN PHÁP LUẬT

## 01/2022



LAC DUY & ASSOCIATES

### Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

- Khoản 4 Điều 60, Điều 159, Điều 176, Điều 178 Bộ luật Tố tụng dân sự 2004 (tương ứng với khoản 4 Điều 72, Điều 184, Điều 200, Điều 202 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015);
- Điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

**Từ khóa của án lệ:** “Yêu cầu phản tố”; “Xác định thời hiệu khởi kiện”.

### Phân tích án lệ:

Theo nội dung vụ án, nhận định của Tòa án cấp phúc thẩm tại Bản án số 82/2020/KDTM-PT về việc yêu cầu phản tố không bị giới hạn bởi thời hiệu khởi kiện là không đúng. Theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2004 và Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, yêu cầu phản tố là yêu cầu không nằm trong yêu cầu của nguyên đơn, có thể được giải quyết bằng một vụ án độc lập; việc giải quyết yêu cầu phản tố trong cùng vụ án là để kết quả giải quyết chính xác và nhanh hơn. Yêu cầu phản tố cũng chính là yêu cầu khởi kiện nên phải tuân thủ quy định về thời hiệu khởi kiện. Do đó, trường hợp có yêu cầu phản tố và có đương sự trong vụ án đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện thì Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm phải xác định xem yêu cầu phản tố có còn thời hiệu khởi kiện hay không mới đúng quy định pháp luật. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không yêu cầu bị đơn xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh khối lượng công việc thực tế mà bị đơn đã thực hiện, đã chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là có cơ sở nên cần hủy toàn bộ bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại. Theo đó, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

# BẢN TIN PHÁP LUẬT

## 01/2022



LAC DUY & ASSOCIATES

### NHỮNG ĐIỂM MỚI CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 02/2022/NĐ-CP VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TỪ NGÀY 01/03/2022

Ngày 06/01/2022, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 02/2022/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2014, sẽ có hiệu lực từ 01/03/2022 (“**Nghị định 02**”). Tuy vẫn chưa thể giải quyết hết được những vướng mắc còn tồn đọng song Nghị định 02 cũng có nhiều nội dung mới, nhiều quy định điều chỉnh so với Nghị định số 76/2015/NĐ-CP nhằm tạo ra tính thống nhất, đồng bộ cao hơn trong hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan khác. Dưới đây là một số nội dung mới, đáng chú ý tại Nghị định này:

#### **1. Điểm mới về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản**

Căn cứ theo Điều 4, Nghị định số 02/2022/NĐ-CP có quy định mới về điều kiện kinh doanh bất động sản, theo quy định mới thì tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải có các điều kiện như sau:

##### **i. Điều kiện về vốn pháp định và vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư:**

Nghị định 02 bỏ quy định doanh nghiệp/hợp tác xã phải có vốn pháp định 20 tỷ bên cạnh quy định tại Điều 4 làm rõ mức vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư dự án bất động sản căn cứ theo quy mô sử dụng đất, cũng như cách thức xác định mức vốn chủ sở hữu. Cụ thể, nhà đầu tư phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên. Việc xác định vốn

chủ sở hữu được căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp đang hoạt động (được thực hiện trong năm hoặc năm trước liền kề); trường hợp là doanh nghiệp mới thành lập thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ thực tế đã góp theo quy định của pháp luật.

##### **ii. Điều kiện về công khai thông tin:**

Cụ thể hoá quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, điểm b khoản 1 Điều 4 của Nghị định 02 đã quy định thêm việc tổ chức, cá nhân có hoạt động kinh doanh bất động sản phải công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, tại trụ sở Ban Quản lý dự án (đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản), tại sàn giao dịch bất động sản (đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản) các thông tin về doanh nghiệp (bao gồm tên, địa chỉ trụ sở chính, số điện thoại liên lạc, tên người đại diện theo pháp luật), thông tin về

# BẢN TIN PHÁP LUẬT

## 01/2022



LAC DUY & ASSOCIATES

bất động sản đưa vào kinh doanh, thông tin về việc thế chấp nhà, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (nếu có), thông tin về số lượng, loại sản phẩm bất động sản được kinh doanh, số lượng, loại sản phẩm bất động sản đã bán, chuyển nhượng, cho thuê mua và số lượng, loại sản phẩm còn lại đang tiếp tục kinh doanh. Đối với các thông tin đã công khai quy định tại điểm này mà sau đó có thay đổi thì phải được cập nhật kịp thời ngay sau khi có thay đổi.

### iii. Điều kiện về bất động sản được đưa vào kinh doanh:

Nghị định 02 bổ sung quy định về tổ chức, cá nhân chỉ kinh doanh các bất động sản có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 9, Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Quy định mới này mang tính đồng bộ, hệ thống, thống nhất về quy định, hướng dẫn giữa Luật và các văn bản hướng dẫn thi hành, cũng như rõ ràng, chặt chẽ hơn đối với các tổ chức, cá nhân thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản.



### 2. Quy định đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không kinh doanh bất động sản thường xuyên

Theo quy định tại Điều 5 của Nghị định 02, Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên quy định tại Khoản 2 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 không bắt buộc phải có các điều kiện được nêu tại mục 1 bao gồm:

- Cơ quan, tổ chức thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia tách theo quy định của pháp luật.
- Cơ quan, tổ chức thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua BĐS là tài sản công theo quy định của pháp luật.
- Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án BĐS đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.
- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.

# BẢN TIN PHÁP LUẬT

## 01/2022



LAC DUY & ASSOCIATES

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu hợp pháp, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình.

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng BĐS do mình đầu tư xây dựng mà không phải là dự án đầu tư xây dựng BĐS để kinh doanh theo quy định của pháp luật

### **3. Quy định về điều kiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn.**

Điều 7 Nghị định 02/2022/NĐ-CP quy định việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn (trừ hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội) phải đảm bảo các điều kiện sau:

- Có hợp đồng mua bán, thuê mua theo quy định. Nếu các bên ký trước 01/3/2022 thì phải có hợp đồng đã ký kết;

- Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

- Hợp đồng mua bán, thuê mua phải không có tranh chấp, khiếu kiện; nhà, công trình trong hợp đồng không thuộc diện bị kê biên, thế chấp trừ trường hợp bên nhận thế chấp đồng ý;

- Nếu mua bán, thuê mua nhiều căn nhà trong cùng một hợp đồng mà các bên muốn chuyển nhượng từng căn nhà thì bên bán phải thoả thuận với chủ đầu tư sửa đổi hợp đồng mua bán, thuê mua hoặc ký phụ lục hợp đồng trước khi chuyển nhượng hợp đồng.

# BẢN TIN PHÁP LUẬT

## 01/2022



LAC DUY & ASSOCIATES

### VĂN BẢN PHÁP LUẬT THÁNG 01/2022

SỐ	NGÀY HIỆU LỰC	TÊN VĂN BẢN
<b>DOANH NGHIỆP – TÀI CHÍNH NHÀ NƯỚC</b>		
1.	25/01/2022	Quyết định 03/2022/QĐ-UBND quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn
2.	25/01/2022	Quyết định 02/2022/QĐ-UBND quy định về khung giá rừng và giá cho thuê rừng trên địa bàn tỉnh Quảng Nam
<b>CÔNG NGHỆ THÔNG TIN</b>		
3.	22/01/2022	Quyết định 01/2022/QĐ-UBND về Quy chế quản lý, vận hành và khai thác các hệ thống giám sát hình ảnh trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh
<b>GIAO THÔNG – VẬN TẢI</b>		
4.	24/01/2022	Quyết định 01/2022/QĐ-UBND thực hiện Nghị quyết 16/2021/NQ-HĐND quy định nội dung chi thường xuyên hoạt động kinh tế giao thông đường thủy nội địa trên địa bàn tỉnh Long An
<b>THƯƠNG MẠI</b>		
5.	10/01/2022	Nghị quyết 02/NQ-CP về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia năm 2022 do Chính phủ ban hành
<b>TRÁCH NHIỆM HÌNH SỰ, VĂN HÓA – XÃ HỘI</b>		
6.	13/01/2022	Quyết định 45/QĐ-TTg năm 2022 phê duyệt Chương trình về phòng, chống bạo lực gia đình trong tình hình mới đến năm 2025 do Thủ tướng Chính phủ ban hành
<b>TÀI NGUYÊN – MÔI TRƯỜNG</b>		
7.	10/01/2022	Thông tư 02/2022/TT-BTNMT hướng dẫn Luật Bảo vệ môi trường do Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành



# BẢN TIN PHÁP LUẬT

## 01/2022



LAC DUY & ASSOCIATES

### THỂ THAO – Y TẾ

- |    |            |  |
|----|------------|--|
| 8. | 14/01/2022 | Quyết định 85/QĐ-BYT năm 2022 về nội dung kiểm tra, đánh giá chất lượng bệnh viện và khảo sát hài lòng người bệnh, nhân viên y tế năm 2021 do Bộ Y tế ban hành |
| 9. | 14/01/2022 | Quyết định 98/QĐ-BYT năm 2022 về Danh mục bổ sung một số mã ICD-10 liên quan đến COVID-19 theo hướng dẫn của Tổ chức Y tế Thế giới do Bộ Y tế ban hành         |