

03
2025



LEGAL UPDATE

Business Law Firm

LEGAL DOCUMENT UPDATE

NO. 03/2025

➔ ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG

INVESTMENT - CONSTRUCTION ➔

Các Sửa Đổi Quan Trọng Trong Nghị Định 71/2025/NĐ-CP Về Thanh Toán và Thẩm Định Dự Án Đối Tác Công Tư

Nghị định số 71/2025/NĐ-CP ngày 28/03/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 29/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Một trong những nội dung đáng chú ý của Nghị định 71/2025/NĐ-CP là bỏ quy định cơ quan ký kết hợp đồng chỉ thanh toán tối đa 50% giá trị khối lượng đối với tiểu dự án sử dụng vốn đầu tư công trong dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (khi doanh nghiệp dự án đã hoàn thành công trình thuộc tiểu dự án).

Đồng thời, bổ sung quy định thanh toán đối với tiểu dự án sử dụng vốn đầu tư công với nội dung: Trường hợp dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư có tiểu dự án sử dụng vốn đầu tư công theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 70 của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, việc thanh toán đối với công trình, hạng mục công trình hoàn thành của tiểu dự án thực hiện theo tiến độ, giá trị, khối lượng hoàn thành được thống nhất giữa cơ quan ký kết hợp đồng và nhà đầu tư, doanh nghiệp dự án tại hợp đồng dự án.

Key Amendments in Decree 71/2025/ND-CP on Payment and Appraisal of Public-Private Partnership Projects

Decree 71/2025/ND-CP, dated March 28, 2025, amends and supplements articles of Decree No. 35/2021/ND-CP dated March 29, 2021 of the Government detailing and guiding the implementation of the Law on Investment under the public-private partnership method.

One of the notable contents of Decree 71/2025/ND-CP is to remove the regulation that the contracting agency shall only pay a maximum of 50% of the volume value for sub-projects using public investment capital in investment projects under the public-private partnership method (when the project enterprise has completed the works of the sub-project).

At the same time, supplement the payment regulations for sub-projects using public investment capital with the following content: In case the investment project under the public-private partnership method has a sub-project using public investment capital as prescribed in Point a, Clause 5, Article 70 of the Law on Investment under the public-private partnership method, the payment for the completed works and items of the sub-project shall be implemented according to the progress, value, and completed volume agreed upon between the contracting agency and the investor and project enterprise in the project contract.

Điều này nhằm tháo gỡ khó khăn cho nhà đầu tư trong việc huy động vốn và thu xếp tài chính của toàn bộ dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Một nội dung mới nữa của Nghị định 71/2025/NĐ-CP là về thời gian thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư theo hướng rút ngắn thời gian. Theo đó, thời gian thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư được tính kể từ ngày có quyết định thành lập Hội đồng thẩm định hoặc kể từ ngày đơn vị được giao nhiệm vụ thẩm định nhận đủ hồ sơ hợp lệ hoặc kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm tra đối với trường hợp thuê tư vấn thẩm tra. Cụ thể:

- Dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ: thời gian thẩm định rút ngắn từ không quá 45 ngày xuống còn không quá 30 ngày;
- Dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Bộ trưởng, người đứng đầu cơ quan trung ương, cơ quan khác, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: không quá 14 ngày (quy định cũ là không quá 30 ngày);
- Đối với dự án thuộc trường hợp chỉ cần lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng: không quá 10 ngày. Trường hợp dự án có yêu cầu đẩy nhanh tiến độ, Chủ tịch Hội đồng thẩm định quyết định thời gian thẩm định phù hợp.

Ngoài ra, Nghị định này cũng rút ngắn thời gian thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư. Thời gian thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư được tính kể từ ngày có quyết định thành lập Hội đồng thẩm định hoặc kể từ ngày đơn vị được giao nhiệm vụ thẩm định nhận đủ hồ sơ hợp lệ hoặc kể từ ngày nhận được báo cáo thẩm tra đối với trường hợp thuê tư vấn thẩm tra.

This is to remove difficulties for investors in mobilizing capital and arranging finance for the entire investment project under the public-private partnership method.

Another new content of Decree 71/2025/ND-CP is the time for appraising the pre-feasibility study report of an investment project under the public-private partnership method in the direction of shortening the time. Accordingly, the time for appraising the pre-feasibility study report of an investment project under the public-private partnership method is calculated from the date of the decision to establish the Appraisal Council or from the date the unit assigned to appraise receives a complete and valid dossier or from the date of receiving the appraisal report in the case of hiring an appraisal consultant. Specifically:

- Projects under the Prime Minister's authority to decide on investment policies: appraisal time is shortened from no more than 45 days to no more than 30 days;
- Projects under the investment policy decision authority of the Minister, head of central agency, other agency, provincial People's Council, provincial People's Committee: no more than 14 days (old regulation is no more than 30 days);
- For projects that only require an economic-technical report on construction investment: no more than 10 days. In case the project requires speeding up the progress, the Chairman of the Appraisal Council decides on a suitable appraisal time.

In addition, this Decree also shortens the time for appraisal of feasibility study reports for investment projects under the public-private partnership model. The time for appraisal of feasibility study reports for investment projects under the public-private partnership model is calculated from the date of the decision to establish the Appraisal Council or from the date the unit assigned to the appraisal task receives a complete and valid dossier or from the date of receipt of the appraisal report in case of hiring an appraisal consultant.

Đối với dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ: thời gian thẩm định rút ngắn từ không quá 90 ngày xuống còn không quá 30 ngày; dự án thuộc thẩm quyền phê duyệt của Bộ trưởng, người đứng đầu cơ quan trung ương, cơ quan khác, Chủ tịch UBND cấp tỉnh: không quá 14 ngày (quy định cũ là không quá 60 ngày), đối với dự án quy định tại các khoản 2a, 2b và 2c Điều 11 của Luật PPP: không quá 10 ngày. Trường hợp dự án có yêu cầu đẩy nhanh tiến độ, Chủ tịch Hội đồng thẩm định quyết định thời gian thẩm định phù hợp...

For projects under the approval authority of the Prime Minister: the appraisal time is shortened from no more than 90 days to no more than 30 days; projects under the approval authority of the Minister, head of a central agency, other agency, Chairman of the Provincial People's Committee: no more than 14 days (the old regulation was no more than 60 days), for projects specified in Clauses 2a, 2b and 2c, Article 11 of the PPP Law: no more than 10 days. In case the project requires speeding up the progress, the Chairman of the Appraisal Council decides on the appropriate appraisal time...

➡ ĐẤT ĐAI - NHÀ Ở

LAND - HOUSING ⬅

Hướng Dẫn Quan Trọng Khi Nộp Hồ Sơ Mua, Thuê, Thuê Mua Nhà Ở Xã Hội Tại Các Dự Án Không Sử Dụng Vốn Công

Công văn số 1919/SXD-PTĐT ngày 12/03/2025 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn theo quy định của pháp luật về nhà ở

Theo Công văn này, một số nội dung cần lưu ý khi kê khai, chuẩn bị và nộp hồ sơ mua, thuê, thuê mua tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn theo quy định của pháp luật về nhà ở như sau:

- Trước khi thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội, Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng để công bố công khai tại trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng về thời điểm nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại dự án. Thông tin về các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: địa điểm, diện tích căn hộ, giá bán căn hộ và thời gian nhận hồ sơ

Key Guidelines for Applying to Purchase, Rent, or Lease-Purchase Social Housing in Non-Publicly Funded Projects

Official dispatch No. 1919/SXD-PTDT dated March 12, 2025 of the Hanoi Department of Construction guiding the sale, lease, and lease-purchase of social housing in social housing construction investment projects that do not use public investment capital or trade union financial resources according to the provisions of the law on housing.

According to this Official Dispatch, some contents to note when declaring, preparing and submitting documents for purchasing, renting, and hire-purchasing at social housing construction investment projects that do not use public investment capital or trade union financial resources according to the provisions of the law on housing are as follows:

- Before selling, leasing, or leasing-purchasing social housing, the investor of the social housing construction project is the Department of Construction to publicly announce on the Department of Construction's electronic information page the time of receiving registration dossiers for purchasing, leasing, or leasing-purchasing social housing at the project. Information on social housing construction investment projects: location, apartment area, apartment selling price, and time of receiving

đăng ký mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đăng tải trên cổng thông tin điện tử của Sở Xây dựng theo quy định về trình tự, thủ tục bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng theo dự án và không sử dụng vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn.

- Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu mua, thuê mua và thuê nhà ở xã hội chủ động kê khai hồ sơ theo mẫu quy định tại Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng và theo dõi thông tin, thời điểm tiếp nhận hồ sơ và chỉ nộp hồ sơ trực tiếp cho chủ đầu tư (không nộp hồ sơ qua các đối tượng môi giới, sàn giao dịch bất động sản trung gian khác) ngoài địa chỉ đã được thông báo công khai trên Cổng thông tin điện tử của Sở xây dựng Hà Nội (www.soxaydung.hanoi.gov.vn) và tại trang web chính thức của các chủ đầu tư dự án có nhà ở xã hội.

registration dossiers for purchasing, leasing, or leasing social housing are posted on the Department of Construction's electronic information portal according to regulations on procedures for selling, leasing, or leasing social housing invested in and constructed according to the project and not using public investment capital or trade union financial resources.

- Households and individuals who need to buy, rent-purchase and rent social housing proactively declare their documents according to the form prescribed in Circular No.05/2024/TT-BXD dated July 31, 2024 of the Ministry of Construction and monitor information, time of receiving documents and only submit documents directly to the investor (do not submit documents through other intermediary brokers or real estate trading floors) other than the address publicly announced on the Electronic Information Portal of the Hanoi Department of Construction (www.soxaydung.hanoi.gov.vn) and on the official website of the investors of social housing projects.

Quy định mới về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn theo Nghị định 102/2024/NĐ-CP

Quyết định số 25/2025/QĐ-UBND ngày 28/03/2025 của UBND thành phố Hà Nội ban hành về quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn do Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

Theo đó, Quyết định này quy định về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Theo nghị định này, để có thể cho thuê đất ngắn hạn cần phải đảm bảo 03 điều kiện như sau:

- Đất cho thuê ngắn hạn phải đảm bảo: Không nằm trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định;

New Regulations on Procedures for Short-term Land Leasing under Decree No. 102/2024/ND-CP

Decision No.25/2025/QĐ-UBND dated March 28, 2025 of the Hanoi People's Committee promulgating regulations on procedures for short-term land lease managed by the Land Fund Development Organization in Hanoi .

Accordingly, this Decision stipulates the procedures for short-term land lease and assets attached to land (if any) according to Article 43 of Decree No. 102/2024/ND-CP dated July 30, 2024 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Land Law.

According to this decree, to be able to lease land short-term, the following 3 conditions must be met:

- Short-term leased land must ensure: Not included in the annual land use plan approved by competent authorities according to regulations;

Đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, Tổ chức phát triển quỹ đất đang quản lý.

- Thời hạn cho thuê đất, thanh lý hợp đồng thuê đất; quản lý, sử dụng khu đất không quá 05 năm. Việc cho thuê phải lập hợp đồng, xác định việc thuê đất tạm thời tương ứng với mục đích sử dụng đất, người được thuê đất không phải thực hiện việc đăng ký đất đai, không được cấp Giấy chứng nhận; ...

- Việc sử dụng đất thuê phải đảm bảo về phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông, trật tự công cộng.

Về đơn giá cho thuê quỹ đất ngắn hạn khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn bằng đơn giá thuê đất có cùng mục đích sử dụng đất thuê do UBND Thành phố quy định. Tiền thuê đất ngắn hạn có thể trả hàng năm hoặc một lần theo thời gian thuê đất và được xác định trong hợp đồng cho thuê đất giữa Tổ chức phát triển quỹ đất và tổ chức, cá nhân thuê đất. Trường hợp có công trình trên đất, sẽ xác định tỷ lệ chất lượng công trình còn lại nhân (x) với đơn giá xây dựng sau đó phân bổ vào giá thuê đất nêu trên.

UBND thành phố quy định việc lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất như sau:

- Tổ chức, cá nhân tham gia gửi hồ sơ xin thuê đất ngắn hạn về Tổ chức phát triển quỹ đất trong vòng 30 ngày kể từ ngày công khai trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất và tại Tổ chức phát triển quỹ đất;

- Tổ chức phát triển quỹ đất tiếp nhận đơn xin thuê đất ngắn hạn của các tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê. Thực hiện việc lựa chọn trên cơ sở tổ chức, cá nhân có đơn xin thuê đất và có đề xuất đơn giá thuê cao nhất trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố công khai. Trường hợp tổ chức, cá nhân được lựa chọn để cho thuê nhưng bỏ không tham gia hoặc không

Completed site clearance, currently managed by the Land Fund Development Organization.

- The term of land lease, liquidation of land lease contract; management and use of land shall not exceed 05 years. The lease must be signed in a contract, determining the temporary land lease corresponding to the purpose of land use, the land lessee does not have to carry out land registration, is not granted a Certificate; ...

- The use of leased land must ensure fire prevention, environment, traffic and public order.

Regarding the unit price for short-term land fund lease, the starting price for short-term land lease is equal to the unit price for land lease with the same purpose of land lease as prescribed by the City People's Committee. Short-term land lease can be paid annually or once according to the land lease period and is determined in the land lease contract between the Land Fund Development Organization and the organization or individual leasing the land. In case there is a construction on the land, the remaining construction quality ratio will be determined multiplied (x) by the construction unit price and then allocated to the above land lease price. The City PC regulates the selection of entities and persons to lease land as follows:

- Entities and persons participating in submitting short-term land lease applications to the Land Fund Development Organization (LFDO) within 30 days from the date of publication on the electronic information page of the City PC, the District PC where the land is located and at the LFDO;

- The LFDO receives short-term land lease applications from entities and persons who have a need to lease. The selection is made based on the entity or person who has a land lease application and has the highest proposed rental price without more than 30 (thirty) days from the date of public announcement. In case the organization or individual selected for lease does not participate or does not come

đến ký hợp đồng thì tổ chức phát triển quỹ đất sẽ chọn tổ chức, cá nhân có giá thuê cao nhất liền sau và có giá thuê không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê. Trường hợp, có từ hai tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê bằng nhau thì Tổ chức phát triển quỹ đất lựa chọn một tổ chức, cá nhân cho thuê bằng hình thức bốc thăm lựa chọn một tổ chức, cá nhân thuê đất. Trường hợp, chỉ có một tổ chức hoặc cá nhân có đơn xin thuê đất và có đề xuất đơn giá thuê đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê thì Tổ chức phát triển quỹ đất ký hợp đồng cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân đó;

- Trên cơ sở kết quả tổ chức, cá nhân được lựa chọn cho thuê đất ngắn hạn, Tổ chức phát triển quỹ đất lập danh sách báo cáo cấp có thẩm quyền, đồng thời đăng công khai trên trang thông tin điện tử và niêm yết tại trụ sở làm việc của Tổ chức phát triển quỹ đất trong thời hạn 07 (bảy) ngày;

- Việc giao kết hợp đồng và bàn giao mặt bằng phải thực hiện trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày mở niêm phong công bố kết quả đơn vị được thuê đất ngắn hạn. Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày ký hợp đồng người thuê đất cần hoàn thành nộp tiền thuê đất và tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình nhưng tiền đặt cọc thuê đất ngắn hạn không được thấp hơn 20% trên tổng giá trị hợp đồng thuê.

to sign the contract, the LFDO will select the entity or person with the next highest rental price and the rental price is not lower than the starting rental price. In case there are two or more entities or persons with the same proposed rental price, the LFDO will select an entity or person for lease by drawing lots to select an entity or person to lease the land. In case there is only one entity or person who has a land lease application and has a proposed rental price not lower than the starting rental price, the LFDO will sign a land lease contract with that entity or person;

- Based on the results of organizations and individuals selected for short-term land lease, the LFDO shall compile a list and report to the competent authority, and at the same time publicly post it on the electronic information page and post it at the headquarters of the LFDO within 07 (seven) days;

- The signing of the contract and handover of the premises must be carried out within no more than 03 working days from the date of opening the seal announcing the results of the short-term land lease. Within 03 days from the date of signing the contract, the land lessee must complete the payment of land rent and deposit for the responsibility of dismantling the construction, but the short-term land lease deposit must not be less than 20% of the total value of the lease contract.

Quy định Thí điểm Dự án Nhà ở Thương mại qua Thỏa thuận Quyền Sử dụng Đất theo Nghị định 75/2025/NĐ-CP

Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về 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.

Theo đó, Nghị định này quy định chi tiết

Regulations on Commercial Housing Projects through Land Use Rights Agreements under Decree No. 75/2025/ND-CP

Decree No. 75/2025/ND-CP dated April 1, 2025 of the Government detailing the implementation of Resolution No. 171/2024/QH15 dated November 30, 2024 of the National Assembly on piloting the implementation of commercial housing projects through agreements on receiving land use rights or having land use rights.

Accordingly, this Decree details the

thi hành khoản 1 Điều 1, khoản 2, khoản 3 Điều 3, khoản 2, khoản 3 Điều 4 và Điều 5 của Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về 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. Nghị định này áp dụng đối với các đối tượng gồm: Cơ quan nhà nước; Tổ chức kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; Người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai (Tổ chức kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 2 của Nghị quyết số 171/2024/QH15).

Theo Nghị định 75/2025/NĐ-CP, việc nộp hồ sơ được thực hiện theo một trong các phương thức sau:

- Nộp trực tiếp đến Bộ phận Một cửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính cấp tỉnh; Nộp thông qua dịch vụ bưu chính công ích; Nộp trên Cổng dịch vụ công quốc gia hoặc Cổng dịch vụ công cấp tỉnh hoặc hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính cấp tỉnh.
- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn đăng ký, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh rà soát, đánh giá điều kiện, tiêu chí của các khu đất được đề xuất thực hiện dự án thí điểm; lập Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua Nghị quyết ban hành Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm đồng thời với việc thông qua Danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất; trường hợp Hội đồng nhân dân cấp tỉnh đã thông qua Danh mục công trình,

implementation of Clause 1, Article 1, Clause 2, Clause 3, Article 3, Clause 2, Clause 3, Article 4 and Article 5 of Resolution No. 171/2024/QH15 dated November 30, 2024 of the National Assembly on piloting the implementation of commercial housing projects through agreements on receiving land use rights or having land use rights . This Decree applies to the following subjects: State agencies; Real estate business organizations in accordance with the provisions of the law on real estate business; Land users in accordance with the provisions of the Land Law (Real estate business organizations specified at Point b, Clause 1 of this Article shall exercise their rights and obligations in accordance with the provisions of Clause 2, Article 2 of Resolution No. 171/2024/QH15). According to Decree 75/2025/ND-CP, application submission is done in one of the following ways:

- Submit directly to the One-Stop Section according to the regulations of the Provincial People's Committee on receiving dossiers and returning results of handling provincial-level administrative procedures; Submit via public postal services; Submit on the National Public Service Portal or Provincial Public Service Portal or the provincial-level administrative procedure handling information system.
- Within 15 days from the end of the registration period, the provincial land management authority shall review and evaluate the conditions and criteria of the land plots proposed to implement the pilot project; prepare a list of land plots expected to implement the pilot project and submit it to the provincial PC. The provincial PC shall submit to the PC of the same level for approval a Resolution promulgating the list of land plots expected to implement the pilot project in accordance with the provisions of Clause 2, Article 4 of Resolution No. 171/2024/QH15. The provincial PC shall consider and approve the list of land plots expected to implement the pilot project at the same time as approving the list of works and projects requiring land recovery; In case the Provincial PC has approved the List of works

dự án phải thu hồi đất theo quy định tại khoản 5 Điều 72 Luật Đất đai không đồng thời với thời điểm thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm để Hội đồng nhân dân cùng cấp xem xét, thông qua; trong đó có xác định diện tích các loại đất thuộc dự án thí điểm phải chuyển mục đích sử dụng đất mà có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất. Sau khi Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện công bố Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đăng tải công khai trên cổng thông tin điện tử hoặc trang thông tin điện tử của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh. Việc công bố trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày Hội đồng nhân dân cấp tỉnh ký ban hành; ban hành Thông báo về việc chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm và chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thông báo các trường hợp dự án không đáp ứng yêu cầu đưa vào Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm. Việc thông báo thực hiện trong thời hạn 5 ngày làm việc kể từ ngày công bố Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm. Sau khi được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm mà còn có tổ chức kinh doanh bất động sản đề xuất các khu đất đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tiếp tục thực hiện theo quy định để đề xuất bổ sung Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm.

and projects requiring land recovery as prescribed in Clause 5, Article 72 of the Land Law not at the same time as approving the List of land plots expected to implement the pilot project, the Provincial People's Committee shall submit the List of land plots expected to implement the pilot project for consideration and approval by the Provincial People's Council; including determining the areas of land types under the pilot project that must change land use purposes, including areas of rice-growing land, special-use forest land, protective forest land, and production forest land. After the Provincial People's Council has approved the List of land plots expected to implement the pilot project, the Provincial People's Committee shall announce the List of land plots expected to implement the pilot project on the Provincial People's Committee's electronic information portal, and publicly post it on the electronic information portal or website of the provincial land management agency. The announcement shall be made within 03 working days from the date the Provincial People's Council signs and issues the Notice of approval for real estate business organizations to implement the pilot project and direct the provincial land management agency to notify cases where the project does not meet the requirements to be included in the List of land plots expected to implement the pilot project. The announcement shall be made within 5 working days from the date of announcement of the List of land plots expected to implement the pilot project. After the Provincial People's Council approves the List of land plots expected to implement the pilot project, if there are still real estate business organizations proposing land plots that meet the provisions in Clause 1, Article 4 of Resolution No. 171/2024/QH15, the provincial land management agency shall continue to implement according to the regulations to propose to supplement the List of land plots expected to implement the pilot project.

Chuẩn hóa Thủ tục Hành chính Lĩnh vực Đất đai thuộc Quản lý của Bộ Nông nghiệp và Môi trường

Quyết định số 629/QĐ-BNNMT ngày 03/4/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường ban hành về việc công bố chuẩn hóa thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi chức năng quản lý Nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

Theo đó, Quyết định này ban hành một số thủ tục hành chính chuẩn hóa lĩnh vực đất đai thuộc lĩnh vực phạm vi chức năng quản lý của Bộ Nông nghiệp và Môi trường. trong đó, một số thủ tục đáng gồm:

- Đối với thủ tục hành chính cấp trung ương gồm 02 thủ tục: TTHC về cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai do Cục Quản lý đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường thực hiện; TTHC về giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường

- Đối với thủ tục hành chính cấp tỉnh gồm 42 thủ tục, trong đó có một số thủ tục đáng chú ý gồm: Giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư mà người xin giao đất, thuê đất là tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; Chấp thuận tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án; Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với tổ chức đang sử dụng đất; Bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm; ...

Standardization of Administrative Procedures in the Land Sector under the Management of the Ministry of Agriculture and Environment

Decision No. 629/QĐ-BNNMT dated April 3, 2025 of the Ministry of Agriculture and Environment promulgating the standardization of administrative procedures in the land sector under the State management scope of the Ministry of Agriculture and Environment.

Accordingly, this Decision promulgates a number of administrative procedures to standardize the land sector within the scope of management functions of the Ministry of Agriculture and Environment. Some notable procedures include:

- For central-level administrative procedures, there are two processes: providing land information and data, handled by the Department of Land Management under the Ministry of Agriculture and Environment, and resolving land disputes, which falls under the authority of the Minister of Natural Resources and Environment.

- At the provincial level, there are 42 administrative procedures, including key ones such as: allocating or leasing land without auctions or bidding for domestic organizations, religious groups, overseas Vietnamese, foreign-invested entities, or diplomatic organizations, in cases not requiring investment policy or investor approval; allocating or leasing land via bidding for project investors; approving land use rights transfers, leases, or capital contributions for projects; registering land and attached assets, and issuing initial land use rights certificates for organizations; and selling or contributing capital with assets on state-leased land with annual payments.

- Đối với thủ tục hành chính cấp huyện gồm 21 thủ tục, trong đó có một số thủ tục đáng chú ý gồm: Giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND cấp huyện; Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư mà người xin chuyển mục đích sử dụng đất là cá nhân; Giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với trường hợp thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư mà người xin giao đất, thuê đất là cá nhân; ...

- Đối với thủ tục hành chính cấp xã gồm 01 thủ tục: Hòa giải tranh chấp đất đai do UBND thực hiện.

- For district-level administrative procedures, there are 21 procedures, including some notable procedures including: Resolving land disputes under the authority of the Chairman of the District People's Committee; Permitting the change of land use purpose in cases subject to investment policy approval, investor approval according to the provisions of the law on investment, where the applicant for change of land use purpose is an individual; Land allocation, land lease without auction of land use rights, without bidding to select investors to implement projects using land in cases subject to investment policy approval, investor approval according to the provisions of the law on investment, where the applicant for land allocation, land lease is an individual; ...

- For commune-level administrative procedures, there is 01 procedure: Land dispute mediation performed by the People's Committee.

Cơ chế, thủ tục cụ thể điều chỉnh mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận tại Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Đà Nẵng và Tỉnh Khánh Hòa theo Nghị quyết 170/2024/QH15

Nghị định số 76/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại Thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa.

Theo đó, Nghị định này quy định chi tiết 07 nội dung của Nghị quyết 170/2024/QH15 về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại Thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa. Sau khi hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người

Specific Mechanisms and Procedures for Land Use and Certificate Adjustments in Ho Chi Minh City, Da Nang City, and Khanh Hoa Province under Resolution 170/2024/QH15

Decree No. 76/2025/ND-CP dated April 1, 2025 of the Government detailing Resolution No. 170/2024/QH15 dated November 30, 2024 of the National Assembly on specific mechanisms and policies to remove difficulties and obstacles for projects and land in inspection, examination and judgment conclusions in Ho Chi Minh City, Da Nang City and Khanh Hoa Province.

Accordingly, this Decree details 07 contents of the Resolution. 170/2024/QH15 on specific mechanisms and policies to remove difficulties and obstacles for projects and land in the inspection, examination and judgment conclusions in Ho Chi Minh City, Da Nang City and Khanh Hoa Province. After completing the procedures for granting Certificates of land use rights and ownership of assets attached to land

sử dụng đất hoặc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận theo Nghị quyết 170/2024/QH15 và Nghị định này thì việc quản lý, sử dụng đất được tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Nghị định này áp dụng đối với cơ quan nhà nước, người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân có liên quan đến các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại Thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị quyết 170/2024/QH15.

Nghị định 76/2025/NĐ-CP quy định trình tự thực hiện điều chỉnh thời hạn sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp tại TP. Đà Nẵng quy định tại Điều 3 Nghị quyết số 170/2024/QH15 như sau:

- Giấy chứng nhận đã cấp vi phạm về thời hạn sử dụng đất đối với đất sản xuất kinh doanh trên địa bàn TP. Đà Nẵng, nay phải xác định lại thành 50 năm theo quy định tại khoản 1 và điểm a khoản 3 Điều 3 của Nghị quyết số 170/2024/QH15.

- Trong thời hạn không quá 20 ngày kể từ ngày Nghị định 76 có hiệu lực thi hành, Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm ban hành Quyết định công bố danh sách các Giấy chứng nhận đã cấp, tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận, số phát hành (số seri của Giấy chứng nhận), số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận.

- Trong thời hạn không quá 5 ngày làm việc, kể từ ngày có quyết định công bố, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm: Thực hiện việc cập nhật vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai để theo dõi, quản lý; Thông báo bằng văn bản cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất để thực hiện việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp; Thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về danh sách số phát hành (số seri của Giấy chứng nhận), số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận của các Giấy chứng nhận đã cấp; Thông báo bằng văn bản kèm theo

to land users or adjusting the land use term recorded on the Certificate according to Resolution 170/2024/QH15 and this Decree, land management and use shall continue to be implemented in accordance with the provisions of the law on land . This Decree applies to state agencies, land users, organizations and individuals related to projects and land in the inspection, examination and judgment conclusions in Ho Chi Minh City, Da Nang City and Khanh Hoa Province as prescribed in Clause 1, Article 1 of Resolution 170/2024/QH15.

Decree 76/2025/ND-CP stipulates the procedures for adjusting the land use term recorded on the Certificate issued in Da Nang City as prescribed in Article 3 of Resolution No. 170/2024/QH15 as follows:

- The issued certificate violates the land use term for production and business land in Da Nang City, now it must be re-determined to 50 years according to the provisions of Clause 1 and Point a, Clause 3, Article 3 of Resolution No. 170/2024/QH15.

- Within no more than 20 days from the effective date of Decree 76, the Department of Agriculture and Environment shall be responsible for issuing a Decision to announce the list of issued Certificates, names of land users, owners of assets attached to land to whom the Certificates are issued, issuance number (serial number of the Certificate), and number in the Certificate Issuance Book.

- Within no more than 5 working days from the date of the announcement decision, the Land Registration Office shall be responsible for: Updating the cadastral records and land database for monitoring and management; Notifying in writing the land users and owners of assets attached to the land to adjust the land use term recorded on the issued Certificate; Notifying in the mass media the list of issuance numbers (serial numbers of the Certificates), numbers entered in the

danh sách số phát hành (số seri của Giấy chứng nhận), số vào Sổ cấp Giấy chứng nhận của các Giấy chứng nhận đến Sở Tư pháp, các tổ chức hành nghề công chứng tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã nơi có đất, cơ quan, tổ chức, các bên có liên quan (nếu có) để biết khi thực hiện thủ tục có liên quan đến Giấy chứng nhận đã cấp.

- Tiếp đó, khi nhận được thông báo nêu trên, việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp sẽ thực hiện như sau: Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, bên xử lý tài sản bảo đảm nộp 1 bộ hồ sơ trực tiếp hoặc thông qua dịch vụ bưu chính công ích đến Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai; Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả; thực hiện việc chỉnh lý, cập nhật việc thu Giấy chứng nhận đã cấp và cấp Giấy chứng nhận mới vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; xác nhận điều chỉnh thời hạn sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận; trả Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, bên xử lý tài sản bảo đảm. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thời hạn sử dụng đất khi thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được xác định là 50 năm theo quy định tại Điều 3 của Nghị quyết số 170/2024/QH15; Thời gian thực hiện thủ tục quy định tại khoản này không quá 5 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người nộp hồ sơ khi thực hiện thủ tục quy định tại khoản này không phải trả phí, lệ phí...

Đối với việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp sử dụng đất, sở hữu nhà, công trình xây dựng thuộc dự án tại số 39-39B

Certificate Issuance Book of the issued Certificates; Notify in writing with certificate serial numbers and issuance book entries to the Department of Justice, local notaries, district/commune People's Committees, and relevant entities for procedures involving issued certificates.

- After receiving the notice, the land use term on the Certificate will be adjusted as follows: The land user, property owner, or party managing the secured property submits documents directly or by mail to the Land Registration Office or its Branch; the Office issues a receipt, sets a date for results, updates and corrects the Certificate, issues a new one, updates the cadastral records and land database, and verifies the adjusted land use term on the Certificate; return the Certificate to the land user, the owner of the property attached to the land, the party handling the secured property. In case the land user or owner of property attached to the land needs to be re-issued a Certificate of land use rights or ownership of property attached to the land, the land use term when re-issuing a Certificate of land use rights or ownership of property attached to the land is determined to be 50 years according to the provisions of Article 3 of Resolution No. 170/2024/QH15; The time for performing the procedures specified in this clause shall not exceed 5 working days from the date of receiving a complete and valid dossier; the land user, owner of property attached to the land, and the person submitting the dossier when performing the procedures specified in this clause shall not have to pay any fees or charges...

Regarding the issuance of Certificates for cases of land use, house ownership, and construction works belonging to the project at No. 39-39B Ben Van Don, District 4, Ho Chi Minh City, as prescribed in Article 6 of Resolution No. 170/2024/QH15, Decree

Bến Vân Đồn, quận 4, TP. Hồ Chí Minh quy định tại Điều 6 Nghị quyết số 170/2024/QH15, Nghị định 76/2025/NĐ-CP quy định sau khi nhà đầu tư được tiếp tục sử dụng đất theo quy định tại Điều 6 Nghị quyết số 170/2024/QH15, thì việc cấp Giấy chứng nhận cho nhà đầu tư, hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng thực hiện theo quy định tại Nghị định số 101/2024/NĐ-CP; trường hợp bản án đã có hiệu lực pháp luật có nội dung quyết định xử lý về đất đai khác với quy định tại Điều 6 Nghị quyết số 170/2024/QH15, thì thực hiện theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Bên cạnh đó, Nghị định 76/2025/NĐ-CP cũng quy định cụ thể trình tự rà soát điều kiện được tiếp tục sử dụng đất thực hiện dự án, xác định giá đất cụ thể, tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với 11 dự án tại tỉnh Khánh Hòa quy định tại Điều 5 Nghị quyết số 170/2024/QH15 như sau:

- Đối với trình tự rà soát các điều kiện được tiếp sử dụng đất để thực hiện dự án quy định tại Nghị quyết 170/2024/QH15 được thực hiện như sau: Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan rà soát các điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều 5 Nghị quyết 170/2024/QH15 đối với từng dự án về: sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch đô thị đã được phê duyệt; không vi phạm quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch sử dụng đất an ninh; điều kiện năng lực thực hiện dự án của nhà đầu tư;

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp kết quả đánh giá điều kiện và lập hồ sơ trình UBND tỉnh Khánh Hòa xem xét, đánh giá điều kiện đối với từng dự án được tiếp tục sử dụng đất; hồ sơ gồm tờ trình, dự thảo quyết định đánh giá dự án đủ điều kiện được tiếp tục sử dụng đất, ý kiến của các cơ quan liên quan;

76/2025/ND-CP stipulates that after the investor is allowed to continue using the land as prescribed in Article 6 of Resolution No. 170/2024/QH15, the issuance of Certificates to the investor or the transferee of land use rights, house ownership rights, and construction works shall be implemented in accordance with the provisions of Decree No. 101/2024/ND-CP; in case the judgment that has come into legal effect has a decision on land handling that is different from the provisions of Article 6 of Resolution No. 170/2024/QH15, the judgment that has come into legal effect shall be implemented.

In addition, Decree 76/2025/ND-CP also specifically stipulates the procedures for reviewing conditions for continued land use for project implementation, determining specific land prices, calculating land use fees and land rents for 11 projects in Khanh Hoa province as prescribed in Article 5 of Resolution No. 170/2024/QH15 as follows:

- The procedure for reviewing the conditions for continued land use to implement the project as prescribed in Resolution 170/2024/QH15 is implemented as follows: The Department of Agriculture and Environment (DAE) shall preside over and coordinate with relevant agencies to review the conditions prescribed in Point a, Clause 1 and Point a, Clause 2, Article 5 of Resolution 170/2024/QH15 for each project regarding: conformity with approved land use planning or urban planning; no violation of national defense land use planning, security land use planning; conditions on the investor's capacity to implement the project;

- The DAE synthesizes the results of the condition assessment and prepares a dossier to submit to the People's Committee of Khanh Hoa province for consideration and assessment of the conditions for each project to continue using land; the dossier includes a submission, a draft decision on assessing the project's eligibility to continue using land, and opinions of relevant agencies;

- Trong thời hạn không quá 5 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Nông nghiệp và Môi trường trình, UBND tỉnh Khánh Hòa xem xét về các điều kiện và ban hành quyết định đánh giá dự án đủ điều kiện được tiếp tục sử dụng đất gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường;

- Thời gian hoàn thành các công việc này chậm nhất là 12 tháng, kể từ ngày Nghị định 76/2025/NĐ-CP có hiệu lực thi hành. Trường hợp UBND tỉnh Khánh Hòa đánh giá kết quả rà soát theo quy định trên mà dự án không được tiếp tục sử dụng đất thì thực hiện trình tự, thủ tục thu hồi đất tương tự trình tự, thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai.

- Within no more than 5 working days from the date of receiving the dossier submitted by the Department of Agriculture and Environment, Khanh Hoa Provincial People's Committee shall review the conditions and issue a decision to evaluate the project's eligibility to continue using land and send it to the Department of Agriculture and Environment ;

- The time to complete these tasks is no later than 12 months from the effective date of Decree 76/2025/ND-CP. In case the People's Committee of Khanh Hoa province evaluates the review results according to the above regulations and the project is not allowed to continue using the land, the land recovery procedures shall be implemented similar to the procedures for land recovery due to violations of land laws.

➡ THUẾ - PHÍ

TAXES - FEES ➡

Quy định về lệ phí đăng ký và duy trì tài nguyên Internet tại Việt Nam

Thông tư số 10/2025/TT-BTC ngày 19/3/2025 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí duy trì sử dụng tài nguyên Internet, lệ phí phân bổ, cấp tài nguyên Internet.

Theo đó, Thông tư này quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí duy trì sử dụng tài nguyên Internet (gồm: phí duy trì sử dụng tên miền quốc gia .vn, phí duy trì sử dụng địa chỉ Internet (IP) và phí duy trì sử dụng số hiệu mạng), lệ phí phân bổ, cấp tài nguyên Internet (gồm: lệ phí đăng ký sử dụng tên miền quốc gia .vn, lệ phí đăng ký sử dụng địa chỉ Internet (IP) và lệ phí đăng ký sử dụng số hiệu mạng). Theo Thông tư 10/2025/TT-BTC:

- Lệ phí đăng ký sử dụng tên miền quốc gia .vn đối với tên miền cấp 2 có 1 ký tự, mức thu lệ phí 100.000 đồng/lần; đối với tên miền tiếng Việt, mức thu phí 10.000 đồng/lần.

Regulations on Fees for Internet Resource Registration and Maintenance in Vietnam

Circular No. 10/2025/TT-BTC dated March 19, 2025 of the Ministry of Finance stipulating the collection rates, collection, payment, management and use of fees for maintaining the use of Internet resources, fees for allocating and granting Internet resources.

Accordingly, this Circular stipulates the collection rates, collection, payment, management and use of fees for maintaining the use of Internet resources (including: fees for maintaining the use of the national domain name .vn, fees for maintaining the use of Internet addresses (IP) and fees for maintaining the use of network numbers), fees for allocating and granting Internet resources (including: fees for registering the use of the national domain name .vn, fees for registering the use of Internet addresses (IP) and fees for registering the use of network numbers).

According to Circular 10/2025/TT-BTC:

- Registration fee for using the national domain name .vn for 1-character second-level domain names, the fee is 100,000 VND/time; for Vietnamese domain names, the fee is 10,000 VND/time.

- Phí duy trì sử dụng tên miền quốc gia .vn đối với tên miền cấp 2 có 1 ký tự, mức phí 40 triệu đồng/năm; đối với tên miền cấp 2 có 2 ký tự, mức phí 10 triệu đồng/năm.

- Lệ phí đăng ký sử dụng số hiệu mạng (áp dụng cho mỗi số hiệu mạng từ số hiệu mạng thứ 3 trở lên) là 1 triệu đồng/lần.

- Phí duy trì sử dụng số hiệu mạng (áp dụng cho mỗi số hiệu mạng từ số hiệu mạng thứ 3 trở lên) đối với năm đầu, mức thu 13 triệu đồng/năm; đối với năm tiếp theo, mức thu 3 triệu đồng/năm.

Đồng thời, hướng dẫn về kê khai, nộp phí và lệ phí, Thông tư nêu rõ, đối với lệ phí đăng ký sử dụng tên miền quốc gia .vn và phí duy trì sử dụng tên miền quốc gia .vn, lệ phí đăng ký sử dụng tên miền quốc gia .vn nộp 1 lần khi đăng ký. Phí duy trì sử dụng tên miền quốc gia .vn nộp theo năm (12 tháng), nộp lần đầu khi đăng ký, nộp các năm tiếp theo khi tên miền đến hạn duy trì. Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng tên miền quốc gia .vn, tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng phải nộp lệ phí đăng ký sử dụng tên miền quốc gia .vn khi đăng ký lại tên miền và phí duy trì sử dụng tên miền quốc gia .vn của các năm sử dụng tiếp theo khi hết thời gian đã nộp phí của tên miền nhận chuyển nhượng. Trường hợp đổi tên chủ thể đăng ký sử dụng tên miền quốc gia .vn, chủ thể đăng ký sử dụng mới thực hiện nộp phí duy trì sử dụng tên miền quốc gia .vn của các năm sử dụng tiếp theo khi hết thời gian đã nộp phí của tên miền. Ngoài ra, Thông tư còn quy định kể từ ngày 03/5/2025 đến hết ngày 31/12/2025, công dân Việt Nam có độ tuổi từ đủ 18 đến 23 đăng ký sử dụng tên miền "id.vn", doanh nghiệp (có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp trong vòng 1 năm cho đến thời điểm đăng ký tên miền) và hộ kinh doanh (có giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh) đăng ký tên miền "biz.vn" thực hiện nộp phí từ năm thứ 3 trở đi.

- Fee for maintaining the use of the national domain name .vn for 1-character second-level domain names, the fee is 40 million VND/year; for 2-character second-level domain names, the fee is 10 million VND/year.

- The registration fee for using a network number (applied to each network number from the 3rd onwards) is 1 mil VND/time.

- Network number maintenance fee (applied to each network number from the 3rd onwards) for the first year, the collection rate is 13 mil VND/year; for the following year, the collection rate is 3 mil VND/year.

At the same time, the Circular provides guidance on declaration, payment of fees and charges, stating that for the registration fee for using the national domain name .vn and the maintenance fee for using the national domain name .vn, the registration fee for using the national domain name .vn is paid once upon registration. The maintenance fee for using the national domain name .vn is paid annually (12 months), paid the first time upon registration, and paid in the following years when the domain name expires. In case of transferring the right to use the national domain name .vn, the organization or individual receiving the transfer must pay the registration fee for using the national domain name .vn when re-registering the domain name and the maintenance fee for using the national domain name .vn for the following years of use when the fee payment period for the transferred domain name expires. In case of changing the name of the .vn national domain name registrant, the new registrant must pay the maintenance fee for the .vn national domain name for the following years of use when the domain name fee payment period expires.

In addition, the Circular also stipulates that 2025 to December 31, 2025, Vietnamese citizens aged 18 to 23 who register to use the domain name "id.vn", enterprises (with a business registration certificate within 1 year up to the time of domain name registration) and business households (with a business registration certificate) registering the domain name "biz.vn" will pay fees from the 3rd year onwards.

Cập nhật toàn diện về Quy định về Hóa đơn và Chứng từ điện tử của Việt Nam

Nghị định số 70/2025/NĐ-CP ngày 20/3/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ.

Theo đó, Nghị định này thực hiện sửa đổi, bổ sung, thay thế và bãi bỏ 44 nội dung của Nghị định 123/2020/NĐ-CP bao gồm: Bổ sung thêm đối tượng áp dụng, giải thích thuật ngữ về hóa đơn, chứng từ; Sửa đổi, bổ sung các hành vi bị cấm trong lĩnh vực hóa đơn, chứng từ; Quy định rõ thời điểm lập hóa đơn đối với hàng hóa xuất khẩu; Sửa quy định về thời điểm lập hóa đơn đối với một số trường hợp cụ thể; Bổ sung quy định thời điểm lập hóa đơn đối với hoạt động kinh doanh bảo hiểm, kinh doanh xổ số, casino và trò chơi điện tử có thưởng; Sửa đổi, bổ sung nội dung về Hóa đơn điện tử máy tính tiền. Ngoài 07 trường hợp ngừng sử dụng hóa đơn điện tử đã được quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP, Nghị định 70/2025/NĐ-CP còn bổ sung thêm một số trường hợp ngừng sử dụng hóa đơn điện tử như:

- Người nộp thuế tạm ngừng sử dụng hóa đơn điện tử theo văn bản gửi cơ quan thuế; hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh chuyển đổi phương pháp từ kê khai sang phương pháp khoán hoặc nộp thuế theo từng lần phát sinh theo thông báo của cơ quan thuế;
- Có hành vi lập hóa đơn điện tử phục vụ mục đích bán khống hàng hóa, cung cấp dịch vụ bị cơ quan chức năng khởi tố; cơ quan công an, viện kiểm sát, tòa án có văn bản đề nghị cơ quan thuế ngừng sử dụng hóa đơn điện tử;
- Cơ quan chức năng phát hiện và thông báo cho cơ quan thuế người nộp thuế có hành vi vi phạm pháp luật về thuế và hóa đơn;

Comprehensive Updates to Vietnam's Electronic Invoice and Voucher Regulations

Decree No. 70/2025/ND-CP dated March 20, 2025 of the Government amending and supplementing a number of articles of Decree No. 123/2020/ND-CP dated October 19, 2020 of the Government regulating invoices and documents.

Accordingly, this Decree amends, supplements, replaces and abolishes 44 contents of Decree 123/2020/ND-CP including: Adding more subjects of application, explaining terms on invoices and vouchers; Amending and supplementing prohibited acts in the field of invoices and vouchers; Clearly stipulating the time of invoice issuance for exported goods; Amending regulations on the time of invoice issuance for some specific cases; Adding regulations on the time of invoice issuance for insurance business, lottery business, casino and electronic games with prizes; Amending and supplementing contents on electronic invoices for cash registers. In addition to the 07 cases of stopping the use of electronic invoices as stipulated in Clause 1, Article 16 of Decree No. 123/2020/ND-CP, Decree 70/2025/ND-CP also adds a number of cases of stopping the use of electronic invoices such as:

- Taxpayers temporarily stop using electronic invoices according to documents sent to tax authorities; business households and business individuals change the method from declaration to lump-sum method or pay taxes each time they arise according to notices from tax authorities;
- There is an act of creating electronic invoices for the purpose of short-selling goods or providing services and is prosecuted by competent authorities; the police, the prosecutor's office, and the court have a written request for the tax authority to stop using electronic invoices;
- The competent authority detects and notifies the tax authority of taxpayers who have violated the law on taxes and invoices;

- Doanh nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức khác, hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh đang áp dụng hóa đơn điện tử khởi tạo từ máy tính tiền có thay đổi ngành nghề kinh doanh dẫn đến không đáp ứng điều kiện sử dụng hóa đơn điện tử khởi tạo từ máy tính tiền thì cơ quan thuế ra thông báo người nộp thuế ngừng sử dụng hóa đơn điện tử khởi tạo từ máy tính tiền.

- Trong quá trình thanh tra, kiểm tra, nếu cơ quan thuế xác định doanh nghiệp có hành vi trốn thuế, doanh nghiệp được thành lập để thực hiện mua bán, sử dụng hóa đơn điện tử không hợp pháp hoặc sử dụng không hợp pháp hóa đơn điện tử để trốn thuế theo quy định thì cơ quan thuế ban hành thông báo ngừng sử dụng hóa đơn điện tử; doanh nghiệp bị xử lý theo quy định.

- Người nộp thuế có hành vi trốn thuế; người nộp thuế thuộc diện rủi ro rất cao theo mức độ rủi ro người nộp thuế thì cơ quan thuế thực hiện ngừng sử dụng hóa đơn điện tử.

Theo đó, Trình tự thực hiện ngừng sử dụng hóa đơn điện tử được quy định cụ thể thành 04 thủ tục khác nhau tương ứng với từng trường hợp ngừng sử dụng hóa đơn điện tử được quy định tại khoản 1 Điều 16, cụ thể:

- Cổng thông tin điện tử của Tổng cục Thuế tự động ngừng tiếp nhận hóa đơn điện tử và không cần gửi thông báo ngừng sử dụng hóa đơn điện tử đối với người nộp thuế thuộc trường hợp quy định tại điểm a, điểm b, điểm d và hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh tại điểm c khoản 1 Điều 16;

- Cổng thông tin điện tử của Tổng cục Thuế tự động ngừng tiếp nhận và gửi thông báo ngừng sử dụng hóa đơn điện tử đối với trường hợp điểm c, điểm h khoản 1 Điều 16;

- Cơ quan thuế quản lý trực tiếp ban hành thông báo ngừng sử dụng hóa đơn điện tử đối với người nộp thuế thuộc trường hợp điểm e, điểm i khoản 1 Điều 16;

- Enterprises, economic organizations, other organizations, business households, and business individuals that are using electronic invoices generated from cash registers that change their business lines, resulting in them not meeting the conditions for using electronic invoices generated from cash registers, shall have the tax authority issue a notice to the taxpayer to stop using electronic invoices generated from cash registers.

- During the inspection and examination process, if the tax authority determines that the enterprise has committed tax evasion, the enterprise was established to illegally buy and sell, use electronic invoices, or illegally use electronic invoices to evade taxes according to regulations, the tax authority shall issue a notice to stop using electronic invoices; the enterprise shall be handled according to regulations.

- Taxpayers who commit tax evasion; taxpayers who are at very high risk according to the taxpayer's risk level, the tax authority shall stop using electronic invoices.

Accordingly, the procedure for stopping the use of electronic invoices is specifically regulated into 04 different procedures corresponding to each case of stopping the use of electronic invoices as prescribed in Clause 1, Article 16, specifically:

- The General Department of Taxation's electronic information portal automatically stops receiving electronic invoices and does not need to send a notice to stop using electronic invoices to taxpayers in the cases specified in Points a, b, d and business households and business individuals in Point c, Clause 1, Article 16;

- The General Department of Taxation's electronic information portal automatically stops receiving and sending notices of stopping the use of electronic invoices in cases of points c and h, Clause 1, Article 16;

- The directly managing tax authority issues a notice to stop using electronic invoices for taxpayers falling under the cases of point e, point i, clause 1, Article 16;

- Thủ trưởng cơ quan thuế trực tiếp gửi Thông báo đến người nộp thuế thuộc trường hợp quy định tại điểm đ, điểm g, điểm k khoản 1 Điều 16 thì người nộp thuế được giải trình, bổ sung thông tin, tài liệu, trường hợp người nộp thuế không giải trình, bổ sung thì cơ quan thuế quản lý trực tiếp ban hành thông báo ngừng sử dụng hóa đơn điện tử, trường hợp người nộp thuế đã giải trình, bổ sung thông tin theo đúng quy định pháp luật thì người nộp thuế tiếp tục sử dụng hóa đơn điện tử.

- The head of the tax authority directly sends a Notice to the taxpayer in the cases specified in Point d, Point g, Point k, Clause 1, Article 16, the taxpayer is allowed to explain and supplement information and documents. In case the taxpayer does not explain or supplement, the directly managing tax authority shall issue a notice to stop using electronic invoices. In case the taxpayer has explained and supplemented information in accordance with legal regulations, the taxpayer shall continue to use electronic invoices.

Gia hạn thời hạn nộp thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất tại Việt Nam

Nghị định số 82/2025/NĐ-CP ngày 02/4/2025 của Chính phủ gia hạn thời hạn nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất trong năm 2025.

Theo đó, Nghị định này quy định việc gia hạn thời hạn nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất. Đối tượng áp dụng quy định tại Nghị định này bao gồm: Người nộp thuế; cơ quan thuế; công chức thuế; cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân khác có liên quan. Theo Nghị định 82/2025/NĐ-CP, việc Gia hạn thời hạn nộp các loại thuế được quy định như sau:

- Đối với việc gia hạn thời gian nộp thuế giá trị gia tăng đối với các doanh nghiệp và tổ chức thuộc đối tượng được hỗ trợ. Các doanh nghiệp, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sẽ được gia hạn nộp thuế GTGT theo các kỳ tính thuế từ tháng 2 đến tháng 6 năm 2025 (đối với trường hợp kê khai theo tháng) và kỳ tính thuế quý I, quý II năm 2025 (đối với trường hợp kê khai theo quý);
- Đối với việc gia hạn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với số thuế TNDN tạm nộp của quý I và quý II của năm 2025. Gia hạn 5

Extended Deadlines for VAT, Corporate Income Tax, Personal Income Tax, and Land Rent Payments in Vietnam

Decree No. 82/2025/ND-CP dated April 2, 2025 of the Government extends the deadline for payment of value added tax, corporate income tax, personal income tax and land rent in 2025.

Accordingly, this Decree provides for the extension of the deadline for payment of value added tax, corporate income tax, personal income tax and land rent. The subjects of application of the provisions of this Decree include: Taxpayers; tax authorities; tax officials; state agencies, organizations and other relevant individuals. According to Decree 82/2025/ND-CP, the extension of tax payment deadlines is regulated as follows:

- Regarding the extension of the deadline for paying value added tax for businesses and organizations eligible for support. Businesses, organizations, households and individuals will be granted an extension for paying value added tax according to the tax periods from February to June 2025 (for cases of monthly declaration) and the tax periods of the first and second quarters of 2025 (for cases of quarterly declaration);
- Regarding the extension of corporate income tax payment for provisional corporate income tax payments for the first and second quarters of 2025.

tháng đối với thuế thu nhập doanh nghiệp của quý I và quý II năm 2025, kể từ ngày kết thúc thời hạn nộp thuế TNDN. Trường hợp doanh nghiệp hoặc tổ chức có chi nhánh, đơn vị trực thuộc khai thuế TNDN riêng với cơ quan thuế quản lý, các chi nhánh này cũng sẽ được gia hạn nộp thuế TNDN nếu đáp ứng điều kiện quy định. Tuy nhiên, nếu chi nhánh hoặc đơn vị trực thuộc không hoạt động trong ngành, lĩnh vực được gia hạn, thì sẽ không được áp dụng gia hạn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp

- Việc gia hạn thời hạn nộp thuế đối với Hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh hoạt động trong các ngành nghề, lĩnh vực thuộc diện được gia hạn sẽ được gia hạn thời hạn nộp thuế GTGT và thuế TNCN đối với số thuế phải nộp phát sinh trong năm 2025. Hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh thực hiện nộp số thuế gia hạn chậm nhất là ngày 31/12/2025.

- Doanh nghiệp, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng gia hạn nộp thuế, có số tiền thuê đất phải nộp trong năm 2025 được gia hạn thời hạn nộp tiền thuê đất đối với 50% số tiền thuê đất phải nộp trong năm 2025 (số phải nộp kỳ thứ nhất năm 2025) Thời gian gia hạn là 6 tháng kể từ ngày 31/5/2025. Quy định này áp dụng cho các trường hợp doanh nghiệp, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhiều quyết định thuê đất trực tiếp của Nhà nước và có nhiều hoạt động sản xuất, kinh doanh khác nhau trong các ngành nghề thuộc diện gia hạn.

A 5-month extension for corporate income tax payments for the first and second quarters of 2025, from the end date of the corporate income tax payment deadline. In cases where an enterprise or organization has branches or affiliated units that declare corporate income tax separately with the tax authority, these branches will also be granted an extension for corporate income tax payment if they meet the prescribed conditions. However, if the branch or affiliated unit does not operate in the extended industry or field, the corporate income tax payment extension will not be applied.

- Extension of tax payment deadline for business households and individuals operating in industries and fields eligible for extension The deadline for paying VAT and personal income tax for taxes payable arising in 2025 will be extended. Business households and business individuals must pay the extended tax amount no later than December 31, 2025.

- Enterprises, organizations, households, and individuals subject to tax payment extension, with land rent payable in 2025 The deadline for paying land rent is extended for 50% of the land rent payable in 2025 (the amount payable for the first period in 2025) The extension period is 6 months from May 31, 2025. This regulation applies to cases where enterprises, organizations, households, and individuals have many decisions to directly lease land from the State and have many different production and business activities in the industries subject to the extension.



HA NOI HEAD OFFICE

Suit 12B05, M5 Building, 91 Nguyen Chi Thanh, Lang Ha Ward, Dong Da Dist, Ha Noi City

HOCHIMINH OFFICE

115 Dang Van Ngu, Ward 14, Phu Nhuan District, HCM City

HAI PHONG OFFICE

161/41 Thien Loi, Vinh Niem Ward, Le Chan District, Hai Phong City

CONTACT

Phone: (+84) 24 62751708

Fax: (+84) 24 62751707

Email: info@blf.com.vn

Website: <https://blf.com.vn>

