

7

2024



LEGAL UPDATE

Business Law Firm

LEGAL DOCUMENT UPDATE

NO. 7/2024

DOANH NGHIỆP - THƯƠNG MẠI

ENTERPRISE - COMMERCE

Quy định xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý giá.

Nghị định số 87/2024/NĐ-CP ngày 12/7/2024 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý giá.

Theo đó, Nghị định này quy định về hành vi vi phạm hành chính; hành vi vi phạm hành chính đã kết thúc và hành vi vi phạm hành chính đang thực hiện; hình thức xử phạt, mức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả đối với từng hành vi vi phạm hành chính; đối tượng bị xử phạt; thẩm quyền xử phạt, mức phạt tiền cụ thể theo từng chức danh và thẩm quyền lập biên bản đối với vi phạm hành chính; việc thi hành các hình thức xử phạt vi phạm hành chính, các biện pháp khắc phục hậu quả trong quản lý giá (bao gồm: hoạt động quản lý, điều tiết giá của Nhà nước; cơ sở dữ liệu về giá; thẩm định giá; thanh tra chuyên ngành về giá, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về giá, thẩm định giá) và việc đăng tải thông tin vi phạm pháp luật về giá, thẩm định giá trên phương tiện thông tin đại chúng. Đối tượng áp dụng của Nghị định bao gồm Cá nhân, tổ chức Việt Nam, cá nhân, tổ chức nước ngoài thực hiện hành vi vi phạm hành chính quy định tại Nghị định này, người có thẩm quyền lập biên bản, thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính và cá nhân, tổ chức khác có liên quan.

Theo nghị định này, việc xử phạt hành vi vi phạm quy định về niêm yết giá hàng hóa, dịch vụ có thể lên đến 30.000.000 đồng đối với các hành vi: Không niêm yết giá

Regulations on administrative sanctions for violations in price management

The Government's July 12, 2024, Decree No. 87/2024/ND-CP governs the administrative penalties for pricing management infractions.

In light of this, this Decree outlines the following: administrative violations, both completed and ongoing; forms and levels of sanctions; subjects subject to sanctions; sanctioning authority; specific fine levels for each position; authority to draw up records of administrative violations; implementation of administrative sanctioning forms; remedial measures in price management, including State price management and regulation activities; price database; price appraisal; specialized price inspection, inspection of compliance with price laws, price appraisal; and posting of information on price laws and price appraisal violations on mass media. The Decree applies to Vietnamese individuals and organizations, foreign individuals and organizations violating its specified administrative offenses, those authorized to create records, those authorized to punish administrative infractions, and other relevant individuals and organizations.

As per this decree, the following activities can result in a penalty of up to 30,000,000 VND for breaking the rules of the publishing of prices for products and services: not displaying

hàng hóa, dịch vụ bằng một trong các hình thức theo quy định của pháp luật; Niêm yết giá hàng hóa, dịch vụ không rõ ràng gây nhầm lẫn cho khách hàng; Niêm yết giá hàng hóa, dịch vụ không đúng giá cụ thể do cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tổ chức, cá nhân quyết định; Bán cao hơn giá niêm yết hàng hóa, dịch vụ do tổ chức, cá nhân định giá, kê khai giá; Bán cao hơn giá niêm yết đối với hàng hóa, dịch vụ thuộc Danh mục bình ổn giá, hàng hóa, dịch vụ trong thời gian Nhà nước thực hiện bình ổn giá.

Đối với hành vi vi phạm về định giá và bán hàng hóa, dịch vụ không đúng với quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, mức phạt có thể lên tới 40.000.000 đồng (đối với tổ chức) nếu thuộc trường hợp: Bán không đúng mức giá hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá cụ thể; Bán cao hơn mức tối đa của khung giá do Nhà nước ban hành; Bán thấp hơn mức tối thiểu của khung giá do Nhà nước ban hành; Bán cao hơn giá tối đa do Nhà nước ban hành; Bán thấp hơn giá tối thiểu do Nhà nước ban hành.

Nghị định 87/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 12/7/2024.

product and service costs in one of the legally required formats; displaying prices for goods and services that are ambiguous and confuse consumers; displaying the costs of goods and services that are not at the precise prices set by knowledgeable state agencies, groups, and people; selling goods and services at prices greater than those advertised, as stated and priced by businesses and people; Offering products and services at prices greater than those on the List of Price Stabilization, as well as goods and services when the State is implementing price stabilization. The following circumstances may result in fines of up to VND 40,000,000 (for organizations) for price and service sales infractions against the rules of relevant state agencies: selling goods and services at rates that aren't set by the government; Selling over the state-issued maximum price range; Selling below the state-issued minimum price range; Selling higher than the state-issued maximum price; Selling lower than the state-issued minimum price.

Decree 87/2024/ND-CP takes effect from July 12, 2024.

Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản

Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

Theo đó, Nghị định này quy định chi tiết 16 Điều của Luật Kinh doanh bất động sản 2023, áp dụng đối với tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Theo Nghị định này, nguyên tắc xác lập, thực hiện hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản gồm:

- Được sử dụng hợp đồng kinh doanh bất động sản để ký kết sau khi đã thực hiện công

The Government details some articles of the Law on Real Estate Business.

Decree No. 96/2024/ND-CP dated July 24, 2024 of the Government detailing a number of articles of the Law on Real Estate Business.

Accordingly, this Decree details 16 Articles of the Law on Real Estate Business 2023, applicable to organizations and individuals doing real estate business in Vietnam, agencies, organizations and individuals related to real estate business in Vietnam.

According to this Decree, the principles for establishing and implementing model real estate business contracts include:

- Real estate business contracts may be used for signing after being made public in

khai theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản 2023;

- Tuân thủ, chấp hành hoạt động kiểm tra, giám sát của cơ quan có thẩm quyền quản lý kinh doanh bất động sản trong việc thực hiện các quy định, nguyên tắc về việc thực hiện công khai, sử dụng, xác lập, ký kết, thực hiện hợp đồng mẫu trong kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;
- Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có nghĩa vụ tuân thủ đúng, không được thay đổi các nội dung có trong các hợp đồng trong kinh doanh bất động sản được ban hành kèm theo mẫu tại từ Phụ lục I đến Phụ lục XI Nghị định 96/2024/NĐ-CP. Trường hợp trong các hợp đồng mẫu có nội dung để doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được bổ sung nội dung thì việc bổ sung nội dung hợp đồng phải bảo đảm tuân thủ nguyên tắc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không làm thay đổi hoặc trái với các nội dung đã có trong hợp đồng mẫu;
- Trường hợp có sửa đổi, bổ sung nội dung hợp đồng kinh doanh bất động sản đã công khai thì doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm đồng thời công khai hợp đồng đã sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Điều 4 Nghị định 96/2024/NĐ-CP trước khi sử dụng để ký kết hợp đồng;
- Trường hợp mà hợp đồng kinh doanh bất động sản được doanh nghiệp sử dụng để ký kết với các khách hàng có nội dung không đúng với nội dung của hợp đồng mẫu, không đúng với hợp đồng mẫu đã thực hiện công khai theo quy định tại Nghị định 96/2024/NĐ-CP, không tuân thủ đúng các nguyên tắc trong bài này thì bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật có liên quan và có trách nhiệm bồi thường các thiệt hại phát sinh đối với các khách hàng đã ký hợp đồng do các vi phạm của mình. Nếu có tranh chấp thì các bên liên quan

accordance with the provisions of Article 6 of the Law on Real Estate Business 2023;

- Comply with and comply with the inspection and supervision activities of the competent authority managing real estate business in implementing regulations and principles on public implementation, use, establishment, signing and implementation of model contracts in real estate business according to the provisions of law on real estate business;
- Real estate business enterprises are obliged to comply with and not change the contents of real estate business contracts issued with the form from Appendix I to Appendix XI of Decree 96/2024/ND-CP. In case the model contracts contain content for real estate business enterprises to supplement content, the supplementary contract content must ensure compliance with the principle of not violating the prohibitions of the law, not contrary to social ethics, not changing or contrary to the contents already in the model contract;
- In case of amendments or supplements to the content of a public real estate business contract, the real estate business enterprise is responsible for simultaneously publicizing the amended or supplemented contract according to the provisions of Article 4 of Decree 96/2024/ND-CP before using it to sign the contract;
- In case the real estate business contract used by the enterprise to sign with customers has content that is not consistent with the content of the model contract, not consistent with the model contract that has been publicly implemented according to the provisions of Decree 96/2024/ND-CP, and does not comply with the principles in this article, it will be handled for violations according to the provisions of relevant laws and is responsible for compensating for damages arising to customers who have signed the contract due to its violations. In case of

căn cứ theo quy định của Bộ luật Dân sự và pháp luật có liên quan để giải quyết. Ngoài ra, Nghị định 96/2024/NĐ-CP còn quy định các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản gồm: Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở; Hợp đồng thuê nhà ở; Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú; Hợp đồng thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú; Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; Hợp đồng thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Hợp đồng cho thuê, hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản; Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản; Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.

Nghị định 96/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.

dispute, the parties involved must settle it in line with the Civil Code's rules and the relevant laws. Decree 96/2024/ND-CP further specifies the following kinds of real estate business contracts: contracts for the sale and purchase of real estate, as well as lease-purchase agreements; contracts for the purchase and lease of homes; contracts for building floor area in construction projects with functions supporting tourist and lodging, contracts for sale and purchase, and contracts for leasing-purchase of construction works; contracts for the lease-purchase of construction projects, construction floor space in projects with features that support tourism and lodging; contracts for the sale and purchase of construction works, contracts for the lease-purchase of construction works, contracts for the construction floor area in construction works serving the office, trade, industry, sports, health, and culture, as well as construction works with mixed functions; Land use rights with technical infrastructure that are being transferred in real estate projects; Land use rights with technical infrastructure that are being leased or subleased in real estate projects; contracts pertaining to the full real estate project transfer; contracts pertaining to the partial transfer of real estate projects; contracts for the transfer of construction and sale agreements, as well as lease-purchase agreements for homes.

Decree 96/2024/ND-CP takes effect from August 1, 2024.

➡ ĐẤT ĐAI - NHÀ Ở

LAND - HOUSING ⬅

Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/07/2024 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Compensation, support, resettlement when the State reclaims land

Decree No. 88/2024/ND-CP dated July 15, 2024 of the Government on compensation, support and resettlement when the State reclaims land.

Theo đó, Nghị định này quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành khoản 3 Điều 87, Điều 92, Điều 94, Điều 95, Điều 96, Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 102, Điều 106, Điều 107, Điều 108, Điều 109 và Điều 111 của Luật Đất đai 2024 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Đối với trường hợp bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở. Nghị định này áp dụng đối với cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai và công chức làm công tác địa chính ở cấp xã; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; Người có đất thu hồi và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi; Các đối tượng khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Theo Nghị định này thì việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất sẽ được thực hiện như sau:

- Việc trừ khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai vào số tiền được bồi thường quy định tại khoản 6 Điều 94 Luật Đất đai 2024 được thực hiện theo quy định sau đây:

- + Khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước và tiền chậm nộp (nếu có) nhưng đến thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vẫn chưa nộp. Số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính này được xác định theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- + Trường hợp số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đến thời điểm có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định

Thus, Clause 3, Articles 87, 92, 94, 95, 96, 98, 99, Article 100, Article 102, Article 106, Article 107, Article 108, Article 109, and Article 111 of the Land Law 2024 regarding compensation, support, and resettlement when the State recovers land are detailed in this Decree and serve as guidelines for their implementation. When conducting investment projects to rebuild and remodel apartment buildings, compensation, support, and resettlement will be carried out in compliance with the housing laws. This Decree covers the following: individuals whose land is recovered and the owners of assets attached to recovered land; Units and organizations carrying out the tasks of compensation, support, and resettlement; Subjects related to compensation, support, and resettlement when the State recovers land. State agencies exercising the powers and responsibilities of representing the entire people's ownership of land; Civil servants performing land administration work at the commune level.

According to this Decree, the payment of compensation, support and resettlement when the State recovers land will be carried out as follows:

- The following guidelines will be followed in order to subtract the amount of money for unpaid financial responsibilities on land from the compensation amount specified in Clause 6, Article 94 of the 2024 Land Law:

- + The amount of unfulfilled financial obligations on land includes land use fees, land rent payable to the State and late payment fees (if any) but has not been paid by the time of approval of the compensation, support and resettlement plan. The amount of unfulfilled financial obligations is determined according to the provisions of law on collection of land use fees and land rent.

- + The household or individual will continue to be credited with the difference if the total amount of unpaid debt as of the decision

cư lớn hơn số tiền được bồi thường thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó, nếu hộ gia đình, cá nhân được bố trí tái định cư thì sau khi trừ số tiền bồi thường vào số tiền để được giao đất ở, mua nhà ở tại nơi tái định cư mà số tiền còn lại nhỏ hơn số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì hộ gia đình, cá nhân tiếp tục được ghi nợ số tiền chênh lệch đó;

+ Tiền được bồi thường để trừ vào số tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính gồm tiền được bồi thường về đất, tiền được bồi thường chi phí đầu tư vào đất còn lại (nếu có). Không trừ các khoản tiền được bồi thường chi phí di chuyển, bồi thường thiệt hại về tài sản, bồi thường do ngừng sản xuất kinh doanh và các khoản tiền được hỗ trợ vào khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

- Đối với trường hợp bồi thường bằng việc giao đất mới hoặc giao đất ở, nhà ở tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, nếu có chênh lệch về giá trị thì phần chênh lệch đó được thanh toán bằng tiền theo quy định sau:

+ Trường hợp tiền bồi thường về đất lớn hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tại khu tái định cư thì người tái định cư được nhận phần chênh lệch đó;

+ Trường hợp tiền bồi thường về đất nhỏ hơn tiền đất ở, nhà ở hoặc tiền nhà ở tái định cư thì người được bố trí tái định cư phải nộp phần chênh lệch, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định 88/2024/NĐ-CP.

- Khi xác định khoản tiền bồi thường về đất mà người có đất thu hồi được nhận theo quy định tại Nghị định 88/2024/NĐ-CP thì phải trừ khoản tiền sử dụng đất, tiền thúc đất phải nộp như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Việc phân chia tiền bồi thường, hỗ trợ cho

approving the compensation, support, and resettlement plan exceeds the amount of compensation. The household or individual will continue to be credited with the difference if they are arranged for resettlement and, after subtracting the compensation amount from the amount to be allocated residential land or used to purchase a house at the resettlement site, the amount left over is less than the amount of unpaid debts;

+ The compensation amount to be deducted from the amount of unfulfilled financial obligations includes compensation for land, compensation for remaining land investment costs (if any). Compensation for moving costs, compensation for property damage, compensation for stopping production and business, and support amounts are not deducted from the amount of unfulfilled financial obligations for land. If there is a difference in value when compensating through the allocation of new land, residential land, resettlement housing, or both, the difference must be paid in cash in accordance with the following provisions:

+ In case the compensation for land is greater than the price for residential land, housing or housing in the resettlement area, the resettled person shall receive the difference;

+ In case the compensation for land is less than the price of residential land, house or resettlement house, the person being arranged for resettlement must pay the difference, except for the case specified in Clause 1, Article 24 of Decree 88/2024/ND-CP.

- The land use fee and land advance fee to be paid as when the Land Use Right Certificate is granted at the time of approval of the compensation, support, and resettlement plan must be subtracted from the amount of land compensation that the land owner receives in accordance with the provisions of Decree 88/2024/ND-CP.

The agreement of persons sharing land use

người có chung quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện thỏa thuận của những người có chung quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

- Trường hợp đất thu hồi, tài sản đang có tranh chấp mà chưa giải quyết xong thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết xong thì trả cho người có quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản.

Nghị định 88/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.

rights and assets attached to land according to the provisions of civil law must be followed in determining the allocation of compensation and support for people sharing land when the State reclaims property.

- In case the land is recovered or the property is in dispute and has not been resolved, the compensation and support money will be deposited into the deposit account of the organization performing the compensation, support and resettlement tasks opened at a commercial bank in which the State holds controlling shares at a non-term interest rate. After the competent state agency has completed the settlement, it will be paid to the land user and property owner.

Decree 88/2024/ND-CP takes effect from August 1, 2024.

Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở 2023

Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở 2023

Theo đó, Nghị định này quy định chi tiết 23 Điều của Luật Nhà ở 2023, áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở tại Việt Nam, cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến nhà ở quy định tại Nghị định này.

Theo nghị định này, các đối tượng thuộc diện được bố trí nhà ở xã hội để phục vụ tái định cư gồm: (1) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhà ở hợp pháp thuộc diện bị giải tỏa vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; (2) Hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất ở gắn với nhà ở và phải di chuyển chỗ ở nhưng không đủ

The Government details a number of articles of the 2023 Housing Law.

Decree No. 95/2024/ND-CP dated July 24, 2024 of the Government detailing a number of articles of the Housing Law 2023

Accordingly, this Decree details 23 Articles of the Housing Law 2023, applicable to domestic organizations and individuals, Vietnamese people residing abroad, foreign organizations and individuals related to ownership, development, management, operation, use of housing, housing transactions in Vietnam, and state management agencies related to housing specified in this Decree.

According to this Decree, the subjects eligible for social housing for resettlement include: (1) Organizations, households, and individuals with legal housing subject to clearance for national defense, security, socio-economic development purposes for national and public interests; (2) Households and individuals whose residential land attached to their houses is repossessed and must migrate, but not eligible

điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác; (3) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân là chủ sở hữu nhà chung cư thuộc diện phải phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại; (4) Hộ gia đình, cá nhân là người đang thuê nhà ở thuộc tài sản công thuộc diện bị Nhà nước thu hồi theo quy định, trừ trường hợp bị thu hồi do chiếm dụng nhà ở.

Đối tượng (1) và (2) nếu có nhu cầu mua nhà ở thương mại để làm nhà ở phục vụ tái định cư hoặc thuê, thuê mua, mua nhà ở phục vụ tái định cư do Nhà nước đầu tư xây dựng thì phải có tên trong danh sách được bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và có đơn đề nghị bố trí nhà ở tái định cư lập theo Mẫu số 01 của Phụ lục V ban hành kèm theo Nghị định 95/2024/NĐ-CP. Trường hợp đối tượng được tái định cư có nhu cầu thuê, thuê mua, mua nhà ở xã hội thì được bố trí mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 4 Điều 39 Nghị định 95/2024/NĐ-CP và pháp luật về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Ngoài ra, Đối tượng trong trường hợp này phải không thuộc diện đã được Nhà nước bồi thường bằng nhà ở, đất ở.

Đối tượng (3) thì thực hiện bố trí nhà ở tái định cư theo quy định của pháp luật về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Đối tượng (4) thì phải thuộc diện đang sử dụng nhà ở theo quy định tại Điều 62 Nghị định 95/2024/NĐ-CP.

Nghị định 95/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.

for residential land compensation and have nowhere else to live; (3) Organizations, households, and individuals who own apartment buildings that must be demolished for renovation or reconstruction; (4) Households and individuals who are tenants of public housing that must be recovered by the State in accordance with regulations, except in cases where recovery is required by housing appropriation. Subjects (1) and (2) who need to buy commercial housing for resettlement or rent, hire-purchase, or purchase housing for resettlement invested in and built by the State must be on the list of resettlement arrangements according to the compensation, support, and resettlement plan approved by the competent authority and submit a request for resettlement housing arrangement using Form No. 01 of Appendix V issued with Decree 95/2024/ND-CP. If the resettled person needs to rent, hire-purchase, or buy social housing, he or she must be provided to do so in accordance with Clause 4, Article 39 of Decree 95/2024/ND-CP and the law on social housing development and management. Furthermore, the subject in this instance cannot have received housing or residential land as compensation from the state.

Subject (3) will be arranged for resettlement housing in line with the rules of the law governing the rehabilitation and reconstruction of apartment complexes. Subject (4) must now occupy dwelling in accordance with Article 62 of Decree 95/2024/ND-CP.

Decree 95/2024/ND-CP takes effect from August 1, 2024.

Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư

Nghị định số 98/2024/NĐ-CP ngày 25/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều

The Government details articles of the Housing Law on renovation and reconstruction of apartment buildings.

Decree No. 98/2024/ND-CP dated July 25, 2024 of the Government detailing articles of the

của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Theo đó, Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 09 Điều của Luật Nhà ở số 2023 về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Việc cưỡng chế, di dời, phá dỡ nhà chung cư để thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích công cộng hoặc trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận mua, nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà chung cư gắn với quyền sử dụng đất có nhà chung cư đó để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc xây dựng công trình khác theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 11 Điều 60 của Luật Nhà ở thì thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật có liên quan mà không thực hiện theo quy định của Nghị định này.

Đối tượng áp dụng của Nghị định này bao gồm các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư ở Việt Nam, cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư ở Việt Nam.

Theo nghị định này, các trường hợp di dời chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư gồm:

- Các trường hợp di dời khẩn cấp nhà chung cư bao gồm: Nhà chung cư bị hư hỏng do cháy, nổ không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng; Nhà chung cư bị hư hỏng do thiên tai, địch họa không còn đủ điều kiện bảo đảm an toàn để tiếp tục sử dụng.
- Các trường hợp di dời theo phương án bồi thường, tái định cư bao gồm:
 - + Nhà chung cư có các kết cấu chịu lực chính của công trình xuất hiện tình trạng

Housing Law on renovation and reconstruction of apartment buildings.

This Decree elaborates on the implementation of 09 articles from the Housing Law No. 2023, which pertain to the renovation and reconstruction of apartment buildings. It outlines the procedures for enforcement, relocation, and demolition of apartment buildings for land recovery for national defense, security, and public interest. Additionally, it covers scenarios where investors agree to buy or take over an entire apartment building, along with its land use rights, to carry out housing construction investment projects or other constructions as per approved planning. These cases, unless specified in Clause 11, Article 60 of the Housing Law, are to be governed by housing law provisions and other relevant legislation, not by this Decree. The Decree addresses foreign organizations and individuals engaged in the renovation and reconstruction of apartment buildings in Vietnam, as well as domestic organizations, households, and individuals. It also pertains to Vietnamese nationals residing abroad, people of Vietnamese descent living abroad, and state management agencies overseeing the renovation and reconstruction of apartment buildings within Vietnam.

According to this Decree, cases of relocation of owners and users of apartment buildings include:

- Cases of urgent relocation of apartment buildings include: Apartment buildings damaged by fire or explosion and no longer meet safety conditions for continued use; Apartment buildings damaged by natural disasters or enemy attacks and no longer meet safety conditions for continued use.
- Cases of relocation according to compensation and resettlement plans include:
 - + The apartment building has main load-bearing structures that are in a state of overall

nguy hiểm tổng thể, có nguy cơ sập đổ, không đáp ứng điều kiện tiếp tục sử dụng, cần phải di dời khẩn cấp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư;

+ Nhà chung cư bị hư hỏng nặng, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ kết cấu chịu lực chính của công trình và có một trong các yếu tố sau đây: hệ thống hạ tầng kỹ thuật phòng cháy, chữa cháy; cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải; cấp điện, giao thông nội bộ không đáp ứng yêu cầu của tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành hoặc có nguy cơ mất an toàn trong vận hành, khai thác, sử dụng cần phải phá dỡ để bảo đảm an toàn cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư và yêu cầu về cải tạo, chỉnh trang đô thị;

+ Nhà chung cư bị hư hỏng một trong các kết cấu chính của công trình sau đây: móng, cột, tường, dầm, xà không đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường mà chưa thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều 23 Nghị định 98/2024/NĐ-CP nhưng thuộc khu vực phải thực hiện cải tạo, xây dựng đồng bộ với nhà chung cư thuộc trường hợp phải phá dỡ theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

Bên cạnh đó, việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trong thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định sau:

- Đối với trường hợp nhà đầu tư và các chủ sở hữu nhà chung cư thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 16 Nghị định 98/2024/NĐ-CP thì không thực hiện thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.

- Đối với trường hợp lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 17, 18 Nghị định 98/2024/NĐ-CP thì sau khi phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư thì chủ đầu tư làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật

danger, at risk of collapse, not meeting the conditions for continued use, requiring urgent evacuation of the owners and users of the apartment building;

+ The primary load-bearing structure of the apartment building is locally at risk, and if any of the following conditions are present, action is required: For the safety of the building's occupants and to meet urban renovation and beautification standards, the technical infrastructure systems for fire prevention, water supply, drainage, wastewater treatment, electricity, and internal traffic must be demolished if they fail to comply with current technical standards and regulations or pose a risk of unsafe operation or usage.

+ If any of the main structural components of an apartment building, such as the foundation, columns, walls, beams, or rafters, are damaged and do not meet the standards for normal use, they are not to be demolished as outlined in Points a and b, Clause 2, Article 23 of Decree 98/2024/ND-CP. Instead, if they are located in an area designated for renovation or construction according to the approved plan, the building must be demolished.

Additionally, the implementation of restoration and reconstruction projects for apartment buildings must adhere to the established requirements for land recovery, land allocation, land leasing, and changes in land use purposes:

- In case the investor and the apartment owners agree to transfer land use rights to implement the project according to the provisions of Article 16 of Decree 98/2024/ND-CP, the procedures for land recovery, land allocation, and land lease shall not be carried out.

In case of selecting project investors according to the provisions of Articles 17 and 18 of Decree 98/2024/ND-CP, after approving the compensation and resettlement plan, the investor shall carry out procedures to request competent state agencies according to the

đất đai thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có) đối với toàn bộ diện tích đất trong phạm vi dự án, bao gồm cả thửa đất không phải là đất ở (nếu có) theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

- Thời điểm thực hiện việc bồi thường, tái định cư (bao gồm việc bồi thường bằng tiền hoặc tái định cư tại địa điểm khác hoặc bố trí chỗ ở tạm thời theo phương án bồi thường, tái định cư đã được phê duyệt) trong 2 trường hợp trên là sau khi có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, tái định cư.

- Đối với trường hợp dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư có yêu cầu phải xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 40 Nghị định 98/2024/NĐ-CP thì chủ đầu tư dự án phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất phát sinh nghĩa vụ tài chính để được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Nghị định 98/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.

provisions of the land law to recover land, allocate land, lease land, and change land use purposes (if any) for the entire land area within the project, including plots of land that are not residential land (if any) according to the detailed planning approved by the competent authority or approve the project investment policy.

- The time for implementing compensation and resettlement (including compensation in cash or resettlement at another location or temporary accommodation according to the approved compensation and resettlement plan) in the above two cases is after the written approval of the project investment policy and the decision to approve the compensation and resettlement plan.

- In the case of a project to renovate and rebuild an apartment building that requires determination of additional financial obligations according to the provisions of Clause 2, Article 40 of Decree 98/2024/ND-CP, the project investor must carry out procedures for determining land prices, calculating land use fees, land rents and fulfilling financial obligations for the land area that incurs financial obligations in order to be allocated land, leased land, and change land use purposes according to the provisions of the land law. Decree 98/2024/ND-CP takes effect from August 1, 2024.

Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển, quản lý nhà ở xã hội

Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển, quản lý nhà ở xã hội

Theo đó, Nghị định này quy định chi tiết 18 Điều, khoản, điểm quy định tại Luật Nhà ở 2023, áp dụng đối với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước, nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia đầu tư phát triển

Regulations on minimum wages for employees working under labor contracts

Decree No. 100/2024/ND-CP dated July 26, 2024 of the Government detailing a number of articles of the Housing Law on development and management of social housing

Accordingly, this Decree details 18 Articles, clauses, and points stipulated in the Housing Law 2023, applicable to organizations, households, individuals of all economic sectors in the country, abroad, and Vietnamese people residing abroad participating in investing

nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, các đối tượng được mua, thuê mua, thuê nhà ở xã hội; được thuê nhà lưu trú công nhân; được mua, thuê mua, thuê nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, các cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức khác có liên quan đến lĩnh vực phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.

Theo Nghị định 100/2024/NĐ-CP, trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu hồ sơ mời quan tâm theo quy định của pháp luật về đấu thầu thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có dự án thực hiện chấp thuận nhà đầu tư để làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội khi đáp ứng các điều kiện về chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư và điều kiện về vốn chủ sở hữu và khả năng huy động vốn theo pháp luật về kinh doanh bất động sản, đất đai và pháp luật khác có liên quan. Trình tự, thủ tục chấp thuận nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư và văn bản chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư là văn bản xác định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định.

Đối với việc lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu, Nghị định này quy định:

- Điều kiện đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư bao gồm: Đáp ứng các điều kiện, tiêu chí theo quy định của dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu; Không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a và c khoản 4 Điều 84 Luật Nhà ở 2023; Đã có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; Có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Tổ chức tham gia đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thì phải đảm bảo các điều kiện theo

in the development of social housing, workers' accommodation in industrial parks, housing for the people's armed forces, subjects eligible to buy, hire-purchase, or rent social housing; eligible to rent workers' accommodation; eligible to buy, hire-purchase, or rent housing for the people's armed forces, state management agencies, and other organizations related to the development and management of social housing, workers' accommodation in industrial parks, and housing for the people's armed forces.

Under Decree 100/2024/ND-CP, if only one investor fulfills the expression of interest requirements as per bidding laws, the People's Committee of the concerned province can approve this investor for the social housing construction project. This is contingent on the investor meeting the approval conditions set by investment law, as well as equity and capital mobilization capacity requirements under real estate, land, and other pertinent laws. The approval process and order must adhere to investment law provisions, and the approval document serves as the official identification of the project's investor.

Regarding the selection of investors through bidding, this Decree stipulates:

The prerequisites for social housing construction investment projects to initiate investor selection through bidding are as follows: Compliance with the project's specified conditions and criteria when the law mandates bidding; Avoidance of the scenarios outlined in Points a and c, Clause 4, Article 84 of the 2023 Housing Law; Possession of an approved investment policy decision in accordance with investment law; and Availability of a zoning plan on a 1/2000 scale or a detailed plan on a 1/500 scale.

Organizations involved in the bidding process for selecting investors for social housing construction projects are required to comply

theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 126 Luật Đất đai 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2024, Luật Đấu thầu 2023 và văn bản hướng dẫn thi hành.

- Việc công bố dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu thực hiện theo quy định của Luật Đấu thầu 2023 và văn bản hướng dẫn thi hành.

- Hồ sơ mời quan tâm và hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được lập theo các mẫu tài liệu đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu nhưng hồ sơ mời thầu bảo đảm tuân thủ quy định về tiêu chuẩn đánh giá quy định tại khoản (5).

- Việc đánh giá hồ sơ dự thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Hồ sơ dự thầu được đánh giá theo thang điểm 100, trong đó tổng số điểm đánh giá là tổng điểm của tiêu chuẩn đánh giá về năng lực, kinh nghiệm, điểm tiêu chuẩn đánh giá phương án đầu tư kinh doanh và điểm tiêu chuẩn đánh giá hiệu quả đầu tư phát triển ngành, lĩnh vực, địa phương, bảo đảm tổng tỷ trọng là 100%.

- Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư trúng thầu theo quy định tại Nghị định này là văn bản xác định chủ đầu tư dự án.

Nghị định 100/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.

with the stipulations set forth in Clauses 5 and 6, Article 126 of the 2024 Land Law, as well as the guidelines provided for the implementation of the 2024 Land Law, the 2023 Bidding Law, and its associated implementation documents.

- The announcement of social housing construction investment projects must select investors through bidding in accordance with the provisions of the 2023 Bidding Law and implementing guidelines.

- The invitations for expressions of interest and for bids to select investors for social housing construction investment projects must be prepared using the templates provided in the bidding laws. However, the invitation for bids must adhere to the evaluation criteria regulations specified in the relevant clause (5). The assessment of bidding documents to choose investors for social housing construction projects must comply with bidding law regulations. The documents are rated on a 100-point scale, where the total score reflects the combined evaluation of the bidder's capacity and experience, business investment plan, and the efficiency of investment in developing sectors and regions, maintaining a cumulative total of 100%.

The decision approving the results of selecting the winning investor as prescribed in this Decree is a document identifying the project investor.

Decree 100/2024/ND-CP takes effect from August 1, 2024

Quy định chi tiết đất xây dựng khu chung cư

Nghị định 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai

Theo đó, Nghị định này quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành khoản 6 Điều 3, Điều 9, khoản 2 Điều 10, Điều 16, khoản 4 Điều 22,

Detailed regulations on land for apartment building

Decree 102/2024/ND-CP of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Land Law

Accordingly, this Decree details and guides the implementation of Clause 6 Article 3, Article 9, Clause 2 Article 10, Article 16, Clause 4

điểm d khoản 1 Điều 28, khoản 3 Điều 28, khoản 6 Điều 49, Điều 65, khoản 2 Điều 74, khoản 9 Điều 76, khoản 10 Điều 76, Điều 81, Điều 82, Điều 84, Điều 87, Điều 88, điểm b khoản 5 Điều 89, khoản 7 Điều 89, Điều 90, Điều 113, khoản 3 Điều 115, khoản 6 Điều 116, khoản 7 Điều 116, khoản 1 Điều 122, điểm n khoản 3 Điều 124, khoản 8 Điều 124, Điều 125, Điều 126, Điều 127, Điều 172, Điều 181, Điều 190, Điều 192, Điều 193, Điều 194, Điều 197, Điều 200, Điều 201, Điều 202, Điều 203, Điều 204, Điều 208, Điều 210, Điều 216, Điều 218, Điều 219, Điều 223, Điều 232, khoản 8 Điều 234, khoản 7 Điều 236, khoản 2 Điều 240, điểm c khoản 2 Điều 243, điểm b khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai 2024. Đối tượng áp dụng của Nghị định bao gồm: Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai; Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai 2024; Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Theo Nghị định 102/2024/NĐ-CP, đất xây dựng khu chung cư bao gồm đất ở để xây dựng nhà chung cư, nhà chung cư có mục đích hỗn hợp để ở và làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ, xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp cho đời sống của người dân trong khu chung cư và đất để xây dựng các công trình phục vụ cộng đồng theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt(1).

Chủ đầu tư dự án xây dựng khu chung cư, nhà chung cư được giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất thuộc dự án theo quy định sau đây(2):

- Đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư và đất xây dựng công trình hạ tầng do chủ đầu tư sử dụng để kinh doanh theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất,

Article 22, point d, clause 1, Article 28, clause 3, Article 28, clause 6, Article 49, Article 65, clause 2, Article 74, clause 9, Article 76, clause 10, Article 76, Article 81, Article 82, Article 84, Article 87, Article 88, point b, clause 5, Article 89, clause 7, Article 89, Article 90, Article 113, clause 3, Article 115, clause 6, Article 116, clause 7, Article 116, clause 1, Article 122, point n, clause 3, Article 124, clause 8, Article 124, Article 125, Article 126, Article 127, Article 172, Article 181, Article 190, Article 192, Article 193, Article 194, Article 197, Article 200, Article 201, Articles 202, 203, 204, 208, 210, 216, 218, 219, 223, 232, Clause 8, Article 234, Clause 7, Article 236, Clause 2, Article 240, Point c, Clause 2, Article 243, Point b, Clause 2, Article 257 of the 2024 Land Law. The subjects of application of the Decree include: State agencies exercising the powers and responsibilities of representing the entire people's ownership of land, performing the task of unified state management of land; Land users as prescribed in Article 4 of the 2024 Land Law; Other subjects related to land management and use.

According to Decree 102/2024/ND-CP, land for building apartment buildings includes residential land for building apartment buildings, mixed-use apartment buildings for living and office use, commercial and service establishments, construction of works directly serving the lives of people in apartment buildings and land for building works serving the community according to construction plans approved by competent authorities(1).

Investors in apartment building projects are assigned land, leased land, and granted Certificates for the land area of the project according to the following provisions (2):

- For the land area for building apartment buildings and land for building infrastructure works used by investors for business purposes according to the investment project and detailed construction planning approved by competent state agencies, the investor shall be allocated land

cho thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính và được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật. Trường hợp nhà chung cư có mục đích hỗn hợp, trong đó có một phần diện tích sàn nhà chung cư được sử dụng làm văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ thì mục đích sử dụng chính của phần diện tích đất xây dựng nhà chung cư được xác định là đất ở;

- Đối với diện tích đất làm đường giao thông, các công trình hạ tầng khác phục vụ cho người dân trong và ngoài khu chung cư, nhà chung cư mà chủ đầu tư không sử dụng để kinh doanh dịch vụ theo dự án đầu tư thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để quản lý, xây dựng công trình và không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; không được cấp Giấy chứng nhận; bàn giao cho địa phương quản lý đối với diện tích đất đó sau khi đã hoàn thành xây dựng theo dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Quyền sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận trong các dự án xây dựng khu chung cư, nhà chung cư để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê thực hiện theo quy định sau đây(3):

- Diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu căn hộ chung cư, văn phòng làm việc, cơ sở thương mại, dịch vụ trong nhà chung cư bao gồm diện tích đất xây dựng khối nhà chung cư, làm sân, trồng hoa, cây xanh xung quanh nhà và đất xây dựng các công trình hạ tầng bên ngoài nhà chung cư nhưng để phục vụ trực tiếp cho nhà chung cư được chủ đầu tư bàn giao cho các chủ sở hữu căn hộ tự tổ chức quản lý, sử dụng theo dự án đầu tư. Chủ đầu tư có trách nhiệm xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đất thuộc quyền sử dụng chung trong dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và thiết kế mặt bằng công trình để trình cơ quan có

by the State, leased land, perform financial obligations and be granted a Certificate in accordance with the provisions of law. In the case of mixed-use apartment buildings, in which a part of the floor area of the apartment building is used as an office, commercial or service facility, the main purpose of use of the land area for building apartment buildings is determined to be residential land;

- For the land area for roads and other infrastructure works serving people inside and outside the apartment complex and apartment buildings that the investor does not use for business services according to the investment project, the investor is allocated land or leased land by the State to manage and construct the works and does not have to pay land use fees or land rent; is not granted a Certificate; and is handed over to the locality for management of that land area after completing construction according to the investment project, detailed construction planning and land allocation and lease decisions of competent state agencies.

Land user rights and the granting of Certificates in projects to build apartment complexes and apartment buildings for sale or for sale combined with lease are implemented according to the following provisions (3):

The common land use area for apartment owners, offices, and commercial entities includes the land designated for constructing apartment blocks, landscaping, and infrastructure works intended to serve the apartment building directly. This area is transferred by the developer to the apartment owners for self-management and use in accordance with the investment project. The developer must clearly define the location, boundaries, and size of this common land in the investment project, detailed construction plans, and site designs before submitting them for approval. These details must also be

thẩm quyền phê duyệt; trong các hợp đồng mua bán nhà ở và bản vẽ hoàn công công trình để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên mua(*);

- Quyền sử dụng đất nói trên là sử dụng chung; việc sử dụng và định đoạt đối với quyền sử dụng đất này do những người có chung quyền sử dụng đất quyết định theo đa số và phải phục vụ lợi ích chung của cộng đồng, phù hợp với quy định của pháp luật;

- Chủ sở hữu căn hộ được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích căn hộ, diện tích đất sử dụng chung nêu trên theo thời hạn ổn định lâu dài;

- Khi cấp Giấy chứng nhận cho người mua căn hộ thì giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư tại mục (2) phải được chỉnh lý biến động để chuyển sang hình thức sử dụng đất chung đối với phần diện tích đất tại mục (*). Nghị định 102/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.

included in the housing sale contracts and the construction completion drawings to facilitate the issuance of Certificates to the purchasers(*);

- The above land use right is for common use; the use and disposal of this land use right shall be decided by the majority of those who share the land use right and must serve the common interests of the community, in accordance with the provisions of law;

- The apartment owner is granted a Certificate for the apartment area and the above common land area for a long-term stable period;

- When granting a Certificate to the apartment buyer, the certificate granted to the investor in section (2) must be adjusted to change to the form of common land use for the land area in section (*). Decree 102/2024/ND-CP takes effect from August 1, 2024.

Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Theo đó, Nghị định này quy định tiền sử dụng đất (bao gồm tính, thu, nộp, miễn, giảm tiền sử dụng đất; xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; ghi nợ tiền sử dụng đất) quy định tại điểm a khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai; Tiền thuê đất (bao gồm tính, thu, nộp, miễn, giảm tiền thuê đất; xử lý kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) quy định tại điểm b khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai; Tiền nộp bổ sung (tiền sử dụng đất tăng thêm, tiền thuê đất tăng thêm) đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất quy định tại khoản 8 Điều 81,

Regulations on land use fees and land rent

Decree No. 103/2024/ND-CP dated July 30, 2024 of the Government regulating land use fees and land rents

Accordingly, this Decree stipulates land use fees (including calculation, collection, payment, exemption and reduction of land use fees; handling of compensation, support and resettlement funds; recording of land use fee debts) prescribed in Point a, Clause 1, Article 153 of the Land Law; Land rent (including calculation, collection, payment, exemption and reduction of land rent; handling of compensation, support and resettlement funds) prescribed in Point b, Clause 1, Article 153 of the Land Law; Additional payment (increased land use fees, increased land rent) for cases where the State allocates land, leases land, allows change of land use purpose, recognizes land use rights, receives transfer of land use rights to implement investment projects without putting the land into use,

điểm d khoản 1 Điều 153 Luật Đất đai. Đối tượng áp dụng của Nghị định bao gồm: Cơ quan nhà nước thực hiện việc quản lý, tính, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất mà thuộc trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Các đối tượng khác liên quan đến việc tính, thu, nộp, quản lý tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Theo nghị định 103/2024/NĐ-CP, việc tính tiền thuê đất được xác định như sau:

- Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm, tiền thuê đất một năm: (Tiền thuê đất một năm) = (Diện tích tính tiền thuê đất) x (Đơn giá thuê đất hằng năm)

- Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

- + Tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê được tính như sau: (Tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê) = (Diện tích tính tiền thuê đất) x (Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê)

- + Tiền thuê đất có mặt nước trả một lần cho cả thời gian thuê được tính như sau: (Tiền thuê đất có mặt nước trả một lần cho cả thời gian thuê) = (Tiền thuê đất của phần diện tích đất không có mặt nước) + (Tiền thuê đất của phần diện tích đất có mặt nước)

Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai 2024 thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau:

- Trường hợp chủ đầu tư được gia hạn

or delays in land use progress as prescribed in Clause 8, Article 81, Point d, Clause 1, Article 153 of the Land Law. The subjects of application of the Decree include: State agencies that manage, calculate and collect land use fees and land rents; Land users as prescribed in Article 4 of the Land Law who are allocated land by the State, leased land, permitted to change land use purposes, extend land use, adjust land use duration, adjust land allocation decisions, lease land, adjust detailed planning, allow change of land use form, recognize land use rights that are subject to payment of land use fees and land rents; Other subjects related to the calculation, collection, payment and management of land use fees and land rents. According to Decree 103/2024/ND-CP, land rent is determined as follows:

- For the case of land lease with annual land rent payment, annual land rent: (Annual land rent) = (Area for calculating land rent) x (Annual land rent price)

- For the case of land lease with one-time land rent payment for the entire lease term:

- + Land rent paid one-time for the entire lease term is calculated as follows: (Land rent paid one-time for the entire lease term) = (Area for calculating land rent) x (Land rent price paid one-time for the entire lease term)

- + Land rent with water surface paid one-time for the entire lease term is calculated as follows: (Land rent with water surface paid one-time for the entire lease term) = (Land rent of the land area without water surface) + (Land rent of the land area with water surface)

In case the investor is granted an extension of land use of the project according to the provisions of Clause 8, Article 81 of the 2024 Land Law, in addition to the land rent payable, he/she must also pay an additional amount to the State calculated as follows:

- In case the investor is granted an extension

sử dụng đất của dự án theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai 2024 thì ngoài số tiền thuê đất phải nộp còn phải nộp bổ sung cho Nhà nước một khoản tiền được tính như sau: (Khoản tiền bổ sung) = (Diện tích đất được gia hạn sử dụng đất) x (Giá đất trong Bảng giá đất tại thời điểm cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định gia hạn sử dụng đất) x (Tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định) x ((Thời gian gia hạn (tháng))/(12))

Nghị định số 103/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/8/2024

of land use of the project according to the provisions of Clause 8, Article 81 of the 2024 Land Law, in addition to the land rent payable, he/she must also pay an additional amount to the State calculated as follows: (Additional amount) = (Land area for which land use is extended) x (Land price in the Land Price List at the time the competent authority issues the Decision on land use extension) x (Rate (%) for calculating the land rental unit price prescribed by the Provincial People's Committee) x ((Extension period (month))/(12))

Decree No. 103/2024/ND-CP takes effect from August 1, 2024

Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về việc cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ

Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở

Theo đó, Thông tư này quy định chi tiết 07 Điều của Luật Nhà ở 2023, áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến các nội dung quy định tại Thông tư này. Theo Thông tư này, việc cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở từ 02 tầng trở lên và có quy mô dưới 20 căn hộ mà tại mỗi tầng có thiết kế, xây dựng căn hộ để cho thuê thì phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

- Phải có Giấy phép xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế, trong đó phải xác định rõ tổng số căn hộ, số lượng căn hộ tại từng tầng, diện tích xây dựng của mỗi căn hộ, khu vực để xe, diện tích sử dụng chung của từng tầng và của nhà ở. Trường hợp thuộc diện được miễn Giấy phép xây dựng thì trước khi xây dựng nhà ở, cá nhân phải có văn bản thông báo gửi Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có nhà ở được xây dựng;

Detailed regulations on articles of the Housing Law on individuals investing in the building construction with 2 or more floors and less than 20 apartments

Circular No. 05/2024/TT-BXD dated July 31, 2024 of the Ministry of Construction detailing a number of articles of the Housing Law

Accordingly, this Circular details 07 Articles of the Housing Law 2023, applicable to domestic organizations and individuals, overseas Vietnamese, foreign organizations and individuals, and state management agencies related to the contents specified in this Circular. According to this Circular, individuals investing in the construction of houses with 02 floors or more and a scale of less than 20 apartments, each floor of which is designed and constructed for rent, must meet the following requirements:

- There must be a Construction Permit attached to the design documents, which must clearly identify the total number of apartments, the number of apartments on each floor, the construction area of each apartment, the parking area, the common use area of each floor and the house. When a Construction Permit is not required, individuals must submit a written notification to the local People's Committee of the commune, ward, or town prior to

trong văn bản thông báo phải nêu rõ các thông tin về số tầng được xây dựng, số lượng căn hộ được xây dựng tại mỗi tầng, diện tích sàn xây dựng mỗi căn hộ, tổng số lượng căn hộ của cả nhà ở này, khu vực để xe, diện tích sử dụng chung của từng tầng và của nhà ở.

- Cá nhân phải xây dựng nhà ở theo đúng Giấy phép xây dựng hoặc theo đúng văn bản thông báo đã gửi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà ở;

- Phải đáp ứng yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy, yêu cầu về an toàn cháy theo tiêu chuẩn quốc gia về nhà ở riêng lẻ, đáp ứng điều kiện về đường giao thông để phương tiện chữa cháy thực hiện nhiệm vụ chữa cháy và yêu cầu khác (nếu có) do UBND cấp tỉnh quy định.

- Việc quản lý vận hành nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ của cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 4 Thông tư 05/2024/TT-BXD được thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Ngoài ra, theo Thông tư 05/2024/TT-BXD, các nhà chung cư thuộc phạm vi áp dụng của Quy chế ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD đều phải có Bảng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư có các nội dung chủ yếu sau: Quy định áp dụng đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư; Các nội dung không được thực hiện trong quản lý vận hành, sử dụng nhà chung cư; các quy định về bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong nhà chung cư; Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư; Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi thiết bị trong phần sở hữu riêng và việc xử lý khi có sự cố trong nhà chung cư; Quy định về phòng, chống cháy nổ trong nhà chung cư; Quy định về việc công khai các thông tin có liên quan đến việc sử dụng nhà chung cư; Quy định về việc công khai

building a house. This notification should include detailed information such as the intended number of floors, the number of apartments on each floor, the floor area of each apartment, the total number of apartments in the building, as well as the designated parking and common areas for each floor and for the entire building.

- Individuals must build houses in accordance with the Construction Permit or in accordance with the written notice sent to the PC of the commune where the house is located;

- Construction must comply with fire prevention and fighting regulations as stipulated by law, adhere to national standards for fire safety in individual homes, ensure accessibility for firefighting vehicles, and fulfill any additional mandates set forth by the provincial People's Committee.

- The management and operation of multi-storey residential buildings, as outlined in Clause 1, Article 4 of Circular 05/2024/TT-BXD, must comply with the Regulations of the management and use of apartment buildings.

In addition, according to Circular 05/2024/TT-BXD, apartment buildings within the scope of application of the Regulations issued with Circular 05/2024/TT-BXD must have a Table of regulations on management and use of apartment buildings with the following main contents: Regulations applicable to owners, users, temporary residents and guests entering and leaving the apartment building; Contents that must not be implemented in the management, operation and use of apartment buildings; regulations on ensuring environmental hygiene, cultural behavior, security and order in apartment buildings; Regulations on the use of common property of apartment buildings; Regulations on repairing damage, changing equipment in privately owned property and handling incidents in apartment buildings; Regulations on fire prevention and fighting in apartment buildings; Regulations on public disclosure of information related to the use of apartment

các thông tin có liên quan đến việc sử dụng nhà chung cư; Quy định về các nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong đó có việc đóng kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định và các biện pháp xử lý trong trường hợp không thực hiện nghĩa vụ này; Các quy định khác tùy thuộc vào đặc điểm của từng nhà chung cư.

Thông tư 05/2024/TT-BXD có hiệu lực kể từ ngày 01/8/2024.

buildings; Regulations on the obligations of owners and users of apartment buildings, including payment of maintenance fees and management and operation fees of apartment buildings according to regulations and handling measures in case of failure to fulfill these obligations; Other regulations depend on the characteristics of each apartment building.

Circular 05/2024/TT-BXD takes effect from August 1, 2024.

Triển khai các quy định tại Luật Đất đai năm 2024 liên quan đến công tác quản lý, sử dụng tài sản công

Công văn số 8288/BTC-QLCS của Bộ Tài chính về triển khai các quy định tại Luật Đất đai năm 2024 liên quan đến công tác quản lý, sử dụng tài sản công

Theo đó, Công văn này quy định Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Luật Đất đai 2013 được tiếp tục áp dụng đến hết ngày 31/12/2025; trường hợp cần thiết Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai 2024 cho phù hợp với tình hình thực tế về giá đất tại địa phương. Trình tự điều chỉnh Bảng giá đất đối với trường hợp này (nếu có) thực hiện theo quy định tại Điều 17 Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất.

Bên cạnh đó, Công văn 8288/BTC-QLCS còn hướng dẫn đăng ký biến động, cấp sổ đỏ khi chuyển quyền sử dụng đất là tài sản công trong trường hợp bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì người sử dụng đất (cơ quan, tổ chức đơn vị được giao quản lý, sử dụng hoặc tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản công) phải đăng ký biến động tại cơ quan có thẩm quyền trong thời

Implementing regulations in the 2024 Land Law related to the management and use of public assets

Official dispatch No. 8288/BTC-QLCS of the Ministry of Finance on implementing regulations in the 2024 Land Law related to the management and use of public assets

This Official Dispatch mandates that the Land Price List created by the Provincial People's Committee, as per the 2013 Land Law, remains in effect until December 31, 2025. Should adjustments be needed, the Provincial People's Committee may revise the Land Price List to reflect local land price realities, following the 2024 Land Law provisions. Any such adjustments must adhere to the process outlined in Article 17 of Decree 71/2024/ND-CP, which governs land pricing.

In addition, Official Dispatch 8288/BTC-QLCS also guides the registration of changes and issuance of red books when transferring land use rights as public assets. In case of selling assets, transferring or assigning land use rights as public assets according to the provisions of law on management and use of public assets, the land user (agency, organization or unit assigned to manage and use or organization or individual receiving the transfer of land use rights and assets attached to land as public assets) must register the change with the competent authority

hạn 30 ngày kể từ ngày có biến động. Cơ quan có thẩm quyền thực hiện xác nhận trên giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi người sử dụng đất, chủ tài sản gắn liền với đất có nhu cầu theo quy định tại Điều 133 Luật Đất đai 2024.

Công văn 8288/BTC-QLCS có hiệu lực từ ngày 07/8/2024

within 30 days from the date of change. The competent authority shall confirm on the issued certificate or issue a new Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land when the land user or owner of assets attached to land has a need according to the provisions of Article 133 of the 2024 Land Law.

Official dispatch 8288/BTC-QLCS takes effect from August 7, 2024

➡TÀI CHÍNH - NGÂN HÀNG

FINANCE - BANKING➡

Các hàng hóa, dịch vụ phải thực hiện kê khai giá, trong đó bao gồm nhà ở, nhà chung cư và giá thuê công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung đầu tư ngoài nguồn ngân sách nhà nước

Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá.

Theo đó, Nghị định này quy định chi tiết 09 Điều, khoản của Luật Giá, áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hóa, dịch vụ; người tiêu dùng; cơ quan nhà nước; tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động trong lĩnh vực giá, thẩm định giá trên lãnh thổ Việt Nam.

Nghị định này quy định các hàng hóa, dịch vụ phải thực hiện kê khai giá, trong đó bao gồm nhà ở, nhà chung cư và giá thuê công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung đầu tư ngoài nguồn ngân sách nhà nước.

Việc thực hiện kê khai giá được quy định tại Nghị định 85/2024/NĐ-CP như sau:

(1) Tổ chức kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng kê khai giá có trách nhiệm gửi văn bản kê khai giá cho cơ quan tiếp nhận kê khai giá quy định tại Điều 16 Nghị định 85/2024/NĐ-CP trong thời gian tối đa 05 ngày làm việc kể từ ngày quyết định giá. Cụ thể:

- Trường hợp tổ chức kinh doanh chỉ thực hiện bán buôn thì kê khai giá bán buôn;

Goods and services must have their prices declared, including housing, apartment buildings and rental prices of shared technical infrastructure works invested outside the state budget.

Decree No. 85/2024/ND-CP dated July 10, 2024 of the Government detailing a number of articles of the Law on Prices.

Accordingly, this Decree details 09 Articles and Clauses of the Law on Prices, applicable to organizations and individuals trading in goods and services; consumers; state agencies; other organizations and individuals involved in activities in the field of prices and price appraisal in Vietnam.

This Decree stipulates that goods and services must be declared for prices, including housing, apartment buildings and rental prices of shared technical infrastructure works invested outside the state budget. The price declaration is stipulated in Decree 85/2024/ND-CP as follows:

(1) Organizations trading in goods and services subject to price declaration are responsible for submitting documents to the price declaration receiving agency specified in Article 16 of Decree 85/2024/ND-CP within a maximum of 05 working days from the date of price decision. Specifically:

- In case the organization only conducts wholesale, declare the wholesale price;

trường hợp tổ chức kinh doanh chỉ thực hiện bán lẻ thì kê khai giá bán lẻ;

- Trường hợp tổ chức kinh doanh vừa thực hiện bán buôn, vừa thực hiện bán lẻ thì kê khai cả giá bán buôn và giá bán lẻ;

- Trường hợp tổ chức kinh doanh là đơn vị nhập khẩu, đồng thời là nhà phân phối độc quyền thì thực hiện kê khai giá bán buôn và giá bán lẻ (nếu có);

- Trường hợp tổ chức kinh doanh là nhà phân phối độc quyền thì thực hiện kê khai giá bán buôn, giá bán lẻ; tổng đại lý có quyền quyết định giá và điều chỉnh giá thì thực hiện kê khai giá bán buôn, giá bán lẻ; đại lý có quyền quyết định giá và điều chỉnh giá thì thực hiện kê khai giá bán lẻ.

(2) Các hình thức tiếp nhận kê khai giá:

- Tiếp nhận qua môi trường mạng trên phần mềm bằng một trong các hình thức sau đây: tiếp nhận qua dịch vụ công trực tuyến; tiếp nhận qua phần mềm cơ sở dữ liệu về giá; các hình thức tiếp nhận trên môi trường mạng khác được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật;

- Tiếp nhận bằng các hình thức khác: tiếp nhận trực tiếp tại cơ quan tiếp nhận kê khai giá; tiếp nhận qua đường bưu điện (thời gian gửi tính theo dấu công văn đến); tiếp nhận văn bản điện tử qua thư điện tử;

(3) Cơ quan tiếp nhận kê khai giá lựa chọn hình thức tiếp nhận kê khai giá trong số các hình thức tại mục (2) phù hợp với điều kiện thực tế, bảo đảm thuận lợi cho tổ chức cá nhân thực hiện kê khai. Trường hợp đã có hình thức tiếp nhận kê khai giá qua môi trường mạng trên phần mềm thì ưu tiên áp dụng hình thức này; trường hợp gặp sự cố không thực hiện được qua môi trường mạng thì tổ chức kinh doanh được áp dụng các hình thức tiếp nhận kê khai giá khác theo quy định tại mục (2) và phải thực hiện lại hình thức kê khai giá qua môi trường mạng khi các điều kiện tiếp nhận trên môi trường mạng được đảm bảo.

In case the business organization only conducts retail sales, declare the retail price;

- In case the business organization conducts both wholesale and retail, it shall declare both the wholesale price and the retail price;

- In case the business organization is an importer and an exclusive distributor, it shall declare the wholesale price and the retail price (if any);

- In case the business organization is an exclusive distributor, it shall declare the wholesale price and the retail price; the general agent with the right to decide and adjust the price shall declare the wholesale price and the retail price; the agent with the right to decide and adjust the price shall declare the retail price.

(2) Forms of price declaration acceptance:

- Receiving via the network environment on software in one of the following forms: receiving via online public services; receiving via price database software; other forms of receiving via the network environment approved by competent authorities according to the provisions of law;

- Receiving via other forms: receiving directly at the price declaration receiving agency; receiving via post (sending time is calculated according to the stamp of the incoming document); receiving electronic documents via email;

(3) The agency responsible for receiving price declarations will choose the method of submission from those listed in section (2), which best fits the actual situation and facilitates easy declaration by organizations and individuals. If a digital submission method via network software is available, it should be prioritized. However, if submission through the network is not possible, businesses may resort to alternative methods as outlined in section (2) and must revert to the network-based method once the necessary conditions are met.

(4) Cơ quan tiếp nhận kê khai giá có trách nhiệm kết nối, cập nhật thông tin, dữ liệu về giá hàng hóa, dịch vụ kê khai đã tiếp nhận qua môi trường mạng trên phần mềm lên Cơ sở dữ liệu quốc gia về giá.

Nghị định số 85/2024/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 10/7/2024.

(4) The agency receiving price declarations is responsible for connecting and updating information and data on prices of declared goods and services received via the network environment on the software to the National Price Database. Decree No. 85/2024/ND-CP takes effect from July 10, 2024.

Quy định về hoạt động cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán

Thông tư số 40/2024/TT-NHNN ngày 17/7/2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán

Theo đó, Thông tư này quy định về hoạt động cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán của tổ chức cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán, Ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân có liên quan trong hoạt động cung ứng dịch vụ trung gian thanh toán.

Theo Thông tư 40/2024/TT-NHNN, thì từ ngày 01/01/2025, khách hàng của tổ chức cung ứng dịch vụ ví điện tử chỉ được sử dụng ví điện tử để thực hiện các giao dịch theo quy định tại khoản 2 Điều 25 Thông tư 40/2024/TT-NHNN bằng phương tiện điện tử khi đã hoàn thành việc đối chiếu khớp đúng giấy tờ tùy thân và thông tin sinh trắc học của chủ ví điện tử hoặc người đại diện (đối với khách hàng cá nhân) hoặc người đại diện hợp pháp (đối với khách hàng tổ chức) với:

- Dữ liệu sinh trắc học được lưu trong bộ phận lưu trữ thông tin được mã hóa của thẻ căn cước công dân hoặc thẻ căn cước của người đó đã được xác thực chính xác là do cơ quan Công an cấp hoặc thông qua xác thực tài khoản định danh điện tử của người đó do Hệ thống định danh và xác thực điện tử tạo lập; hoặc
- Dữ liệu sinh trắc học được thu thập thông qua gặp mặt trực tiếp người đó

Regulations on the provision of payment intermediary services

Circular No. 40/2024/TT-NHNN dated July 17, 2024 of the State Bank of Vietnam regulating the provision of payment intermediary services

Accordingly, this Circular regulates the provision of intermediary payment services by intermediary payment service providers, banks, foreign bank branches and related organizations and individuals in the provision of intermediary payment services.

According to Circular 40/2024/TT-NHNN, from January 1, 2025, customers of e-wallet service providers are only allowed to use e-wallets to conduct transactions as prescribed in Clause 2, Article 25 of Circular 40/2024/TT-NHNN by electronic means when they have completed the verification of the identity documents and biometric information of the e-wallet owner or representative (for individual customers) or legal representative (for institutional customers) with:

- Biometric data stored in the encrypted information storage of the citizen identification card or the identity card of that person has been accurately authenticated as being issued by the police agency or through authentication of that person's electronic identification account created by the Electronic Identification and Authentication System; or
- Biometric data is collected through a face-to-face meeting with that person in the case of

đối với trường hợp là người nước ngoài không sử dụng danh tính điện tử, người gốc Việt Nam chưa xác định được quốc tịch; hoặc

- Dữ liệu sinh trắc học đã được thu thập và kiểm tra (đảm bảo sự khớp đúng giữa dữ liệu sinh trắc học của người đó với dữ liệu sinh trắc học trong bộ phận lưu trữ thông tin được mã hóa của thẻ căn cước công dân hoặc thẻ căn cước đã được xác thực chính xác là do cơ quan Công an cấp hoặc với dữ liệu sinh trắc học của người đó thông qua xác thực tài khoản định danh điện tử do Hệ thống định danh và xác thực điện tử tạo lập); hoặc

- Dữ liệu sinh trắc học của người đó được lưu trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư trong trường hợp sử dụng thẻ căn cước công dân không có bộ phận lưu trữ thông tin được mã hóa. Trong đó, các giao dịch mà chủ ví điện tử được sử dụng ví điện tử để thực hiện bao gồm: (1) Rút tiền ra khỏi ví điện tử về tài khoản đồng Việt Nam của chủ ví điện tử tại ngân hàng liên kết; Chuyển tiền đến tài khoản đồng Việt Nam mở tại ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại (1); Chuyển tiền đến ví điện tử khác trong cùng hệ thống (do một tổ chức cung ứng dịch vụ ví điện tử mở); Chuyển tiền đến ví điện tử khác ngoài hệ thống (do tổ chức cung ứng dịch vụ ví điện tử khác mở); Thanh toán cho hàng hóa, dịch vụ; nộp phí, lệ phí cho các dịch vụ công hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Thông tư số 40/2024/TT-NHNN có hiệu lực từ ngày 17/7/2024, trừ một số Điều, khoản sẽ có hiệu lực muộn hơn được quy định tại Điều 52 của Thông tư.

foreigners who do not use electronic identities or Vietnamese people whose nationality has not been determined; or

- Biometric data has been collected and checked (ensuring the correct match between the person's biometric data and the biometric data in the encrypted information storage section of the citizen ID card or the identity card has been accurately authenticated as being issued by the Public Security agency or with the person's biometric data through the authentication of the electronic ID account created by the Electronic Identification and Authentication System); or
- The person's biometric data is stored in the National Population Database in the case of using a citizen identification card without an encrypted information storage section. In which, the transactions that the e-wallet owner is allowed to use the e-wallet to perform include: (1) Withdrawing money from the e-wallet to the e-wallet owner's Vietnamese Dong account at a affiliated bank; Transferring money to a Vietnamese Dong account opened at a bank or foreign bank branch, except for the cases specified in (1); Transfer money to another e-wallet within the same system (opened by an e-wallet service provider); Transfer money to another e-wallet outside the system (opened by another e-wallet service provider); Pay for goods and services; pay fees and charges for legal public services as prescribed by law.

Circular No. 40/2024/TT-NHNN takes effect from July 17, 2024, except for a number of Articles and clauses that will take effect later as prescribed in Article 52 of the Circular.



HA NOI HEAD OFFICE

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

HOCHIMINH OFFICE

Suit 1508, Vincom Center Tower, 72 Le Thanh Ton, District 1, HCM City

HAI PHONG OFFICE

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

CONTACT

Phone: (+84) 24 62751708

Fax: (+84) 24 62751707

Email: info@blf.com.vn

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

