

9
2024



LEGAL UPDATE

Business Law Firm

LEGAL DOCUMENT UPDATE

NO. 9/2024

DIỂM TIN

SPOTLIGHT

Đất đai - Nhà Ở

- Ngày 06/9/2024, UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND về Quy định nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

- Ngày 06/9/2024, UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND về một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

- Ngày 11/9/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 112/2024/NĐ-CP quy định chi tiết về đất trồng lúa.

- Ngày 16/9/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 115/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

- Ngày 16/9/2024, UBND Thành phố Hà Nội ban hành Kế hoạch số 271/KH-UBND thực hiện kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2024 trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

- Ngày 27/09/2024, UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND về Quy định nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

- Ngày 04/10/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 123/2024/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Landing - Housing

- On September 6, 2024, the Hanoi People's Committee issued Decision No. 55/2024/QĐ-UBND on Regulations on the contents under the authority of the City People's Committee on determining specific land prices in Hanoi.

- On September 6, 2024, the Hanoi People's Committee issued Decision No. 56/2024/QĐ-UBND on several contents on compensation, support and resettlement when the State acquires land in Hanoi.

- On September 11, 2024, the Government issued Decree No. 112/2024/ND-CP detailing regulations on rice-growing land.

- On September 16, 2024, the Government issued Decree No. 115/2024/ND-CP detailing a number of articles and measures to implement the Law on Bidding on selecting investors to implement investment projects using land.

- On September 16, 2024, Hanoi People's Committee issued Plan No. 271/KH-UBND to conduct land inventory and map the current land use in 2024 in Hanoi.

- On September 27, 2024, Hanoi People's Committee issued Decision No. 61/2024/QĐ-UBND on Regulations on land content in Hanoi.

- On October 4, 2024, the Government issued Decree No. 123/2024/ND-CP regulating administrative sanctions for violations in the land sector.

Đấu thầu - Cạnh tranh

- Ngày 24/9/2024, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã ra Quyết định số 2290/QĐ-BKHĐT công bố thủ tục hành chính ban hành mới, sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ, hủy bỏ, hủy công khai trong lĩnh vực đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

- Ngày 26/9/2024, Bộ Lao động Thương binh và Xã hội ban hành Quyết định số 1544/QĐ-BLĐTBXH về việc phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà thầu một số gói thầu dự án Trung tâm Điều dưỡng Người có công tỉnh Bạc Liêu.

- Ngày 30/9/2024, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã ban hành Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dự án đầu tư kinh doanh; cung cấp, đăng tải thông tin về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

Đầu tư - Xây dựng

- Ngày 06/9/2024, Chính phủ ban hành Nghị định 111/2024/NĐ-CP quy định về hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

Doanh nghiệp - Thương mại

- Ngày 12/9/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 113/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Hợp tác xã

Bảo hiểm - Lao động

- Ngày 12/9/2024, Bộ Lao động Thương binh và Xã hội (BLĐTBXH) ban hành Quyết định số 1478/QĐ-BLĐTBXH về việc bổ sung nội dung tại Quyết định số 225/QĐ-BLĐTBXH ngày 05/3/2024 của Bộ trưởng BLĐTBXH về việc công bố kết quả hệ thống hóa văn bản quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của BLĐTBXH kỳ hệ thống hóa 2019-2023.

Bidding - Rivalry

- The Ministry of Planning and Investment (MPI) issued Decision No. 2290/QĐ-BKHDT on September 24, 2024, which promulgated newly issued, amended, added, abolished, canceled, and publicly canceled administrative procedures in the field of bidding for investor selection under the management scope of the MPI.

- The Plan for the selection of contractors for some bidding packages for the Nursing Center for Meritorious People project in Bac Lieu province was approved by the Ministry of Labor, War Invalids and Social Affairs in Decision No. 1544/QĐ-BLĐTBXH on September 26, 2024.

- The MPI published Circular No. 15/2024/TT-BKHĐT on September 30, 2024, which outlined the format of bid documents for choosing investors to carry out business investment projects under the public-private partnership method; additionally, it provided and posted information on public-private partnership projects; and finally, it bid for choosing investors on the National Bidding Network System.

Investment - Construction

- On September 6, 2024, the Government issued Decree 111/2024/ND-CP regulating the information system and National Database on construction activities.

Enterprise - Commerce

- The Government issued Decree No. 113/2024/ND-CP on September 12, 2024, which delineated several articles of the Law on Cooperatives.

Insurance - Labor

- On September 12, 2024, the Ministry of Labor, War Invalids and Social Affairs issued Decision No. 1478/QĐ-BLĐTBXH on supplementing the content of Decision No. 225/QĐ-BLĐTBXH dated March 5, 2024 of the Minister of Labor, War Invalids and Social Affairs on announcing the results of systematizing legal documents in the field of State management of the Ministry of Labor, War Invalids and Social Affairs for the 2019-2023 systematization period.

- Ngày 16/9/2024, Bảo hiểm xã hội Việt Nam ban hành Quyết định 1624/QĐ-BHXH về việc ban hành Quy chế hoạt động tài khoản Zalo Bảo hiểm xã hội Việt Nam.

Tài chính - Ngân hàng

- Ngày 15/9/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 114/2024/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 151/2017/NĐ-CP hướng dẫn Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017.

- Ngày 30/9/2024, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành Thông tư số 46/2024/TT-NHNN quy định về việc áp dụng lãi suất đối với tiền gửi bằng đô la Mỹ của tổ chức, cá nhân tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

- Ngày 30/9/2024, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành Thông tư 48/2024/TT-NHNN quy định về việc áp dụng lãi suất đối với tiền gửi bằng đồng Việt Nam của tổ chức, cá nhân tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

Chứng khoán

- Ngày 18/9/2024, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 68/2024/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thuế - Phí

- Ngày 09/9/2024, Bộ Tài chính ban hành Quyết định số 2111/QĐ-BTC về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực Thuế thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Tài chính. Theo đó, Bộ Tài chính ban hành 01 thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung là thủ tục Hoàn thuế giá trị gia tăng đối với dự án đầu tư.

- On September 16, 2024, Vietnam Social Security issued Decision 1624/QĐ-BHXH on promulgating the Regulations on the operation of Vietnam Social Security Zalo accounts.

Finance - Banking

- On September 15, 2024, the Government issued Decree No. 114/2024/ND-CP amending Decree No. 151/2017/ND-CP guiding the Law on Management and Use of Public Assets 2017.

- On September 30, 2024, the State Bank of Vietnam issued Circular No. 46/2024/TT-NHNN regulating the application of interest rates to USD deposits of organizations and individuals at credit institutions and foreign bank branches.

- On September 30, 2024, the State Bank of Vietnam issued Circular 48/2024/TT-NHNN regulating the application of interest rates to deposits in Vietnamese Dong of organizations and individuals at credit institutions and foreign bank branches.

Securities

- On September 18, 2024, the Ministry of Finance issued Circular No. 68/2024/TT-BTC amending and supplementing a number of articles of the Circulars regulating securities transactions on the securities trading system; clearing and settlement of securities transactions; activities of securities companies and information disclosure on the stock market.

Taxes - Fees

- On September 9, 2024, the Ministry of Finance released Decision No. 2111/QĐ-BTC, which changed and added to administrative procedures in the area of taxation that were managed by the Ministry of Finance. So, the Ministry of Finance put out 01 revised and added to administrative procedure. This is the process for Value-Added Tax Refund for investment projects.

- Ngày 11/9/2024, Bộ Tài chính ban hành Quyết định số 2127/QĐ-BTC về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực Thuế thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Tài chính. Theo đó, Bộ Tài chính ban hành 01 thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung là thủ tục Gia hạn nộp thuế.

- Ngày 16/9/2024, Tổng cục Thuế ban hành Quyết định số 1335/QĐ-TCT về việc ban hành Quy trình tiếp nhận, giải quyết và trả kết quả giải quyết hồ sơ thủ tục hành chính thuế theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại cơ quan thuế.

- Ngày 16/9/2024, Bộ Tài chính ban hành Quyết định số 2156/QĐ-BTC về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung trong lĩnh vực quản lý thuế thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Tài chính. Theo đó, Bộ Tài chính ban hành 01 thủ tục Đăng ký giao dịch với cơ quan thuế bằng phương thức điện tử/Đăng ký thay đổi, bổ sung thông tin giao dịch điện tử.

- Ngày 30/9/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 119/2024/NĐ-CP quy định về thanh toán điện tử giao thông đường bộ.

- On September 11, 2024, the Ministry of Finance released Decision No. 2127/QĐ-BTC, which changed and added to administrative procedures in the area of taxation that were managed by the Ministry of Finance. So, the Ministry of Finance put out a new administrative procedure that changed and added to an old one. It is called the Tax Payment Extension procedure.

- On September 16, 2024, the General Department of Taxation issued Decision No. 1335/QĐ-TCT on promulgating the Procedure for receiving, processing and returning results of processing tax administrative procedures under the one-stop and one-stop mechanism at tax authorities.

- On September 16, 2024, the Ministry of Finance published Decision No. 2156/QĐ-BTC amending and supplementing tax administration administrative procedures under its control. For Electronic Registration of Transactions with Tax Authorities/ Registering Changes and Supplements of Electronic Transaction Information, the Ministry of Finance established Procedure 01.

- On September 30, 2024, the Government issued Decree No. 119/2024/ND-CP regulating electronic payments for road traffic.

Xây dựng, quản lý, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng

Nghị định số 111/2024/NĐ-CP ngày 06/9/2024 do Chính phủ đã ban hành quy định về hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

Theo đó, Nghị định này quy định về hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng; trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc xây dựng, quản lý, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng. Đối tượng áp dụng của Nghị định này bao gồm các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến việc xây dựng, quản lý, khai thác và sử dụng hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng. Theo nghị định này, việc cập nhật thông tin trong hệ thống Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng được thực hiện như sau:

- Kết quả điều chỉnh, bổ sung của quá trình thực hiện các thủ tục hành chính, nghiệp vụ của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Đề xuất sửa đổi, bổ sung của cơ quan, tổ chức, cá nhân khi thay đổi hoặc phát hiện các thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng chưa đầy đủ, chính xác;
- Cơ quan thẩm định quy hoạch nhập thông tin chung về đồ án quy hoạch quy định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định này khi thực hiện khởi tạo mã số thông tin theo quy định;
- Cơ quan, tổ chức lập quy hoạch xây dựng cập nhật nội dung thông tin chi tiết quy định tại điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định này vào hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng theo quy định tại Nghị định này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày có quyết định phê duyệt quy hoạch.

Building, managing, exploiting and using the information system and national database on construction activities.

Decree No. 111/2024/ND-CP dated September 6, 2024 issued by the Government regulates the information system and National Database on construction activities.

This Decree specifies the information system, the National Database on construction activities, and the responsibilities of agencies, organizations, and individuals in its construction, management, exploitation, and use. This Decree applies to agencies, organizations, and persons involved in building, managing, exploiting, and using the National Database on Construction Activities.

According to this Decree, the updating of information in the National Database on construction activities is carried out as follows: (registration);

- Results of adjustments and supplements during the implementation of administrative and professional procedures by competent state agencies;
- Proposals for amendments and supplements by agencies, organizations and individuals when changing or discovering information in the National Database on Construction Activities that is incomplete or inaccurate;
- The planning appraisal agency enters general information about the planning project specified in Point a, Clause 2, Article 6 of this Decree when initializing the information code according to regulations;
- Agencies and organizations that prepare construction planning shall update the detailed information specified in Point b, Clause 2, Article 6 of this Decree into the information system and the National Database on construction activities as prescribed in this Decree within 15 days from the date of the decision approving the planning.

Cung cấp, đăng tải thông tin về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia

Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dự án đầu tư kinh doanh; cung cấp, đăng tải thông tin về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia.

Theo đó, Thông tư này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân liên quan đến việc lựa chọn nhà đầu tư thuộc phạm vi điều chỉnh quy định của Thông tư này; các tổ chức, cá nhân có hoạt động lựa chọn nhà đầu tư không thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Đấu thầu cũng được chọn áp dụng quy định của Thông tư này (nếu chọn áp dụng, trình tự cung cấp, đăng tải thông tin thì thực hiện theo Hướng dẫn sử dụng trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia). Ngoài ra, việc lựa chọn nhà đầu tư qua mạng chưa áp dụng đối với các dự án PPP áp dụng sơ tuyển quốc tế, đấu thầu rộng rãi quốc tế, đàm phán cạnh tranh, chỉ định nhà đầu tư và dự án đầu tư kinh doanh áp dụng đấu thầu quốc tế.

Theo thông tư này, việc cung cấp, đăng tải thông tin, lựa chọn nhà đầu tư qua mạng trên Hệ thống phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Quy định về định dạng tệp tin (file) đính kèm; xử lý kỹ thuật trong trường hợp Hệ thống gặp sự cố ngoài khả năng kiểm soát; quản lý tài khoản và sử dụng chứng thư số; gửi, nhận văn bản điện tử trên Hệ thống; điều kiện hạ tầng công nghệ thông tin thực hiện theo quy định tương ứng tại các Điều 5, 6, 7, 8 và 9 của Thông tư số 06/2024/TT-BKHĐT và văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế Thông tư này (nếu có).

Providing and posting info on investment under the public-private partnership method and bidding to select investors on the National Bidding Network System

Circular No. 15/2024/TT-BKHĐT of the Ministry of Planning and Investment stipulates the form of bidding documents for selecting investors to implement investment projects under the public-private partnership method, business investment projects; providing and posting information on investment under the public-private partnership method, bidding for selecting investors on the National Bidding Network System.

Accordingly, this Circular applies to organizations and individuals involved in the selection of investors within the scope of this Circular; organizations and individuals whose activities of selecting investors are not within the scope of the Law on Bidding may also choose to apply the provisions of this Circular (if choosing to apply, the order of providing and posting information shall follow the User Guide on the National Bidding Network System). In addition, the selection of investors online has not been applied to PPP projects applying international pre-qualification, international open bidding, competitive negotiation, investor appointment and business investment projects applying international bidding.

According to this Circular, the provision, posting of information and selection of investors online on the System must ensure the following principles: The rules for file attachment formats, technical support in case the System has problems that can't be fixed, managing accounts and using digital certificates, sending and receiving electronic documents on the System, and the conditions of the IT infrastructure must be in line with Articles 5, 6, 7, 8, and 9 of Circular No. 06/2024/TT-BKHĐT and any documents that add to, change, or replace this circular (if any).

- Tổ chức vận hành Hệ thống thực hiện trách nhiệm theo quy định tại Điều 52 của Luật Đấu thầu, Điều 23 của Thông tư số 06/2024/TT-BKHĐT và trách nhiệm tương ứng về cung cấp, đăng tải thông tin, lựa chọn nhà đầu tư qua mạng theo quy định tại Thông tư này.

- Nguyên tắc đăng tải các thông tin khác về lựa chọn nhà đầu tư gồm biên bản mở thầu, quyết định hủy thầu, văn bản giải quyết kiến nghị, danh sách nhà đầu tư đáp ứng về kỹ thuật trên Hệ thống và quy trình đăng tải trên Hệ thống thực hiện theo quy định tương ứng tại các Điều 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 và 20 của Thông tư số 06/2024/TT-BKHĐT.

- The organization operating the System shall perform the responsibilities prescribed in Article 52 of the Law on Bidding, Article 23 of Circular No. 06/2024/TT-BKHĐT and the corresponding responsibilities for providing, posting information, and selecting investors online as prescribed in this Circular.

- The principles for posting other information on investor selection, including bid opening minutes, bid cancellation decisions, documents resolving complaints, and lists of technically qualified investors on the System, and the posting process on the System shall comply with the corresponding provisions in Articles 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 and 20 of Circular No. 06/2024/TT-BKHĐT.

➡ ĐẤT ĐAI - NHÀ Ở

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

Theo đó, Quyết định này quy định cụ thể một số nội dung được giao thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố về giá đất theo quy định tại điểm d khoản 2 và điểm d khoản 3 Điều 6, khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất. Đối tượng áp dụng của Quyết định bao gồm: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể; Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất; Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Theo Quyết định 55/2024/QĐ-UBND, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng

LANDING - HOUSING ⬅

Factors affecting land prices, maximum difference of each factor affecting land prices

Decision No. 55/2024/QĐ-UBND of the Hanoi People's Committee on promulgating Regulations on a number of contents under the authority of the City People's Committee on determining specific land prices in Hanoi.

Accordingly, this Decision clearly lays out a number of things that the City People's Committee is allowed to do when it comes to land prices, as stated in Point d, Clause 2 and Point d, Clause 3, Article 6, Clause 3, Article 8 of the Government's Decree No. 71/2024/ND-CP from June 27, 2024, which controls land prices. The Decision applies to land management agencies, agencies and people with the power to set, appraise, and decide on specific land prices, land price consultancy firms and people who work as consultants, and other relevant groups and people. According to Decision 55/2024/QĐ-UBND, the factors affecting land prices, the maximum difference of each factor affecting land prices, and the adjustment

mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất như sau:

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, các tiêu chí hình thành yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để phân tích, xác định mức tương đồng nhất định, điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa Tài sản định giá và Tài sản so sánh đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm: Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất; Điều kiện về giao thông; Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện; Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất; Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng; Hiện trạng môi trường, an ninh; Thời hạn sử dụng đất; Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương bao gồm: Danh lam thắng cảnh; Đền, chùa, miếu mạo; Làng nghề truyền thống. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp, bao gồm:

+ Năng suất cây trồng, vật nuôi. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

+ Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

+ Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

+ Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

+ Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Căn cứ tình hình thực tế, tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong báo cáo thuyết minh

method for each difference of each factor affecting land prices are as follows:

- Factors affecting land prices, criteria for forming factors affecting land prices to analyze, determine a certain level of similarity, and adjust each factor affecting land prices between the Appraised Asset and the Comparable Asset for non-agricultural land, including: Location, location of the land plot, land area; Traffic conditions; Water supply and drainage conditions, electricity supply; Area, size, shape of the land plot, land area; Factors related to construction planning; Current environmental and security status; Land use term; Other factors affecting land prices in accordance with actual conditions, cultural traditions, and local customs and practices, including: Scenic spots; Temples, pagodas, shrines; Traditional craft villages. Adjustment level of difference: no more than 5%.

- Factors affecting land prices for agricultural land include:

+ Crop and livestock productivity. Adjustment level: not more than 20%.

+ Location, characteristics of land plots and land areas: nearest distance to production and consumption locations. Adjustment level: not more than 20%.

+ Traffic conditions serving production and consumption of products: road width, road grade, road surface structure; terrain conditions. Adjustment level: not more than 20%.

+ Land use term, except for agricultural land allocated by the State to households and individuals according to the agricultural land allocation limit, agricultural land within the transfer right acceptance limit is not based on land use term. Adjustment level for difference: not more than 20%.

+ Other factors affecting land prices in accordance with local reality, cultural traditions, and customs: Based on the actual situation, the consulting organization determines the specific proposed land price in the explanatory report

xây dựng phương án giá đất. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

- Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất: Tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 5 Quy định ban hành kèm theo Quyết định 55/2024/QĐ-UBND theo nguyên tắc lấy thửa đất, khu đất định giá làm chuẩn để thực hiện đề xuất mức điều chỉnh chênh lệch (tăng lên hoặc giảm xuống) của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định; Trường hợp quy định mức điều chỉnh chênh lệch từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại khoản 1, khoản 2 Điều 5 Quy định ban hành kèm theo Quyết định 55/2024/QĐ-UBND chưa đánh giá phù hợp mức tương đồng nhất định giữa Tài sản định giá và Tài sản so sánh, tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;

Mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định giữa Tài sản định giá và Tài sản so sánh không quá 25%. Giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15% theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

on the development of the land price plan. The adjustment difference: not more than 20%.

- Adjustment method for each level of difference of each factor affecting land price: The land price consultancy organization shall base on the provisions in Clause 1 and Clause 2, Article 5 of the Regulations issued together with Decision 55/2024/QĐ-UBND on the principle of taking the land plot and land area to be valued as the standard to propose the level of adjustment of the difference (increase or decrease) of each factor affecting land price in the explanatory report on the development of the land price plan for the specific Land Price Appraisal Council to appraise; In case the provisions on the level of adjustment of the difference of each factor affecting land price in Clause 1 and Clause 2, Article 5 of the Regulations issued together with Decision 55/2024/QĐ-UBND have not appropriately assessed a certain level of similarity between the Valuable Asset and the Comparable Asset, the land price consultancy organization shall propose specifically in the Explanatory Report on the development of the land price plan for the Land Price Appraisal Council to consider and decide; The maximum difference between each factor affecting land price to determine a certain level of similarity between the Valuable Property and the Comparable Property shall not exceed 25%. The land price of the land plot to be valued must ensure that the difference with each estimated land price shall not exceed 15% as prescribed in Clause 8, Article 4 of Decree 71/2024/ND-CP.

Quy định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND Hà Nội Quy định một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Theo đó, Quyết định này quy định chi tiết khoản 2 Điều 104, khoản 5 Điều 109, khoản 4, khoản 7 và khoản 10 Điều 111 Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Regulations on compensation, support and resettlement when the State acquires land.

Decision No. 56/2024/QĐ-UBND Hanoi Regulating a number of contents on compensation, support and resettlement when the State acquires land.

Accordingly, this Decision details Clause 2, Article 104, Clause 5, Article 109, Clause 4, Clause 7 and Clause 10, Article 111 of the Land Law dated January 18, 2024;

Điều 11, khoản 7 Điều 12, khoản 9 Điều 13, điểm a và điểm d khoản 1 Điều 14, Điều 15, Điều 16, điểm b khoản 2 Điều 17, điểm c khoản 1 Điều 18, khoản 2 Điều 19, khoản 6 Điều 20, Điều 21, khoản 3 Điều 22, khoản 2 Điều 23, Điều 24 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ và một số nội dung về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội (Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở). Đối tượng áp dụng của quyết định này bao gồm các 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 Quyết định 56/2024/QĐ-UBND, việc bồi thường về đất trên địa bàn thành phố chủ yếu được thực hiện bằng tiền. Trong các trường hợp người dân bị thu hồi toàn bộ đất ở hoặc phần diện tích còn lại nhỏ hơn mức tối thiểu được phép tách thửa và không còn chỗ ở nào khác trong địa phương, họ sẽ được giao đất ở, bán nhà tái định cư hoặc nhận bồi thường bằng tiền. Đối với đất nông nghiệp, quy định mức bồi thường chi phí đầu tư còn lại là 50.000 đồng/m² đối với đất trồng lúa nước và 35.000 đồng/m² đối với đất trồng cây lâu năm. Mức bồi thường tối đa cho mỗi người sử dụng đất không vượt quá 250 triệu đồng. Đối với đất phi nông nghiệp, mức bồi thường là 35.000 đồng/m². Nhà và các công trình xây dựng gắn liền với đất khi bị thu hồi sẽ được bồi thường theo giá trị hiện có. Khoản bồi thường này tính bằng tỷ lệ 60%

Article 11, Clause 7, Article 12, Clause 9, Article 13, Points a and d, Clause 1, Article 14, Article 15, Article 16, Point b, Clause 2, Article 17, Point c, Clause 1, Article 18, Clause 2, Article 19, Clause 6, Article 20, Article 21, Clause 3, Article 22, Clause 2, Article 23, Article 24 of Decree No. 88/2024/ND-CP dated July 15, 2024 of the Government and some contents on compensation, support, and resettlement when the State recovers land in Hanoi city (Compensation, support, and resettlement when implementing investment projects to renovate and rebuild apartment buildings according to the provisions of the law on housing).

The subjects of application of this decision 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 and civil servants performing land administration work at the commune level; units and organizations performing the tasks of compensation, support and resettlement; People whose land is recovered and owners of assets attached to recovered land; Other subjects related to compensation, support and resettlement when the State recovers land. According to Decision 56/2024/QĐ-UBND, land compensation in the city is mainly made in cash. In cases where people have all of their residential land recovered or the remaining area is smaller than the minimum area allowed for land division and have no other place to live in the locality, they will be given residential land, sold resettlement houses or receive compensation in cash. For agricultural land, the compensation level for the remaining investment cost is 50,000 VND/m² for rice land and 35,000 VND/m² for perennial land. The maximum compensation level for each land user does not exceed 250 million VND. For non-agricultural land, the compensation level is 35,000 VND/m². Houses and constructions attached to the land when recovered will be compensated according to their current value. his compensation is calculated at a rate of 60% of the current value of the construction.

giá trị hiện có của công trình. Đối với những công trình không đủ tiêu chuẩn kỹ thuật, các đơn vị bồi thường sẽ phối hợp cùng các phòng quản lý đô thị thẩm định, lập hồ sơ thiết kế phù hợp để tính toán mức bồi thường chính xác. Trường hợp gia đình phải di dời mồ mả, sẽ được bồi thường theo đơn giá do UBND thành phố quy định. Nếu gia đình tự lo đất để di chuyển mồ mả, ngoài chi phí bồi thường di chuyển, sẽ nhận thêm hỗ trợ 10 triệu đồng/mộ. Đối với các mộ vô chủ, đơn vị bồi thường sẽ ký hợp đồng với các tổ chức như Ban Phục vụ lễ tang để thực hiện di chuyển. Người dân bị thu hồi đất và phải di chuyển chỗ ở trong phạm vi thành phố sẽ được bồi thường 10 triệu đồng/người, trong khi những trường hợp di chuyển sang tỉnh, thành phố khác sẽ được hỗ trợ 15 triệu đồng/người. Đối với các tổ chức, chi phí tháo dỡ, di chuyển máy móc và tài sản sẽ được lập dự toán và phê duyệt theo thẩm quyền của UBND cấp huyện.

Bên cạnh đó, nhằm khuyến khích việc bàn giao mặt bằng đúng tiến độ, Quyết định này đã đề ra các mức thưởng cụ thể như sau: Đối với đất nông nghiệp, người sử dụng đất nông nghiệp là hộ gia đình hoặc cá nhân, nếu đáp ứng đầy đủ các điều kiện bồi thường về đất và bàn giao mặt bằng đúng tiến độ sẽ được thưởng 3.000 đồng/m², nhưng không vượt quá 3.000.000 đồng/người sử dụng đất. Đối với nhà ở, đất ở hoặc đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp: Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất nhưng phải phá dỡ toàn bộ nhà ở, nhà xưởng hoặc công trình sản xuất, kinh doanh, người sử dụng đất sẽ được thưởng, như sau: 5.000.000 đồng/người nếu di chuyển và bàn giao mặt bằng trước thời hạn 16 ngày hoặc nhiều hơn; 4.000.000 đồng/người nếu bàn giao trong phạm vi 15 ngày trước thời hạn; 3.000.000 đồng/người nếu bàn giao đúng ngày quy định. Các tổ chức kinh tế bàn giao mặt bằng

For projects that do not meet technical standards, compensation units will coordinate with urban management departments to appraise and prepare appropriate design documents to calculate the exact compensation level. In case a family has to relocate a grave, they will be compensated according to the unit price prescribed by the City People's Committee. If the family arranges the land to relocate the grave, in addition to the compensation cost for relocation, they will receive an additional support of 10 million VND/grave. For unclaimed graves, compensation units will sign contracts with organizations such as the Funeral Service Board to carry out the relocation. People whose land is recovered and who have to relocate within the city will be compensated 10 million VND/person, while those who move to other provinces or cities will be supported 15 million VND/person. For organizations, the cost of dismantling, moving machinery and assets will be estimated and approved under the authority of the District People's Committee.

In addition, in order to encourage the timely handover of land, this Decision has proposed specific rewards as follows: For agricultural land, agricultural land users who are households or individuals, if fully meeting the conditions for land compensation and handing over land on schedule, will be rewarded 3,000 VND/m², but not exceeding 3,000,000 VND/land user. For houses, residential land or non-agricultural production and business land: In case of full or partial land recovery but having to demolish the entire house, factory or production and business facilities, the land user will be rewarded as follows: 5,000,000 VND/person if moving and handing over land 16 days or more before the deadline; 4,000,000 VND/person if handing over within 15 days before the deadline; 3,000,000 VND/person if the handover is on schedule. Economic organizations that hand over the premises on

đúng tiến độ sẽ được thưởng 10.000 đồng/m² đất có nhà xưởng hoặc nhà làm việc bị thu hồi. Mức thưởng tối đa cho mỗi tổ chức không vượt quá 500.000.000 đồng và tối thiểu không dưới 5.000.000 đồng/tổ chức.

Ngoài ra, Quyết định này còn quy định chính sách hỗ trợ tạm cư đối với người có đất ở bị thu hồi trong thời gian chờ bố trí tái định cư được bố trí tạm cư vào quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước. Trường hợp tự lo tạm cư thì được hỗ trợ tiền thuê nhà tạm cư trong thời gian chờ bố trí tái định cư với mức 1.500.000 đồng/nhân khẩu thực tế ăn ở tại nơi thu hồi đất/tháng hoặc 3.000.000 đồng/hộ độc thân/tháng, nhưng mức hỗ trợ không quá 8.000.000 đồng/người sử dụng nhà ở, đất ở/tháng.

schedule will be rewarded 10,000 VND/m² of land with the factory or office building being recovered. The maximum reward for each organization shall not exceed 500,000,000 VND and the minimum shall not be less than 5,000,000 VND/organization.

In addition, this Decision also stipulates the policy of temporary housing support for people whose residential land is recovered while waiting for resettlement arrangement to be temporarily arranged in the State-owned housing fund. In case of self-arranging temporary housing, they will be supported with temporary housing rent while waiting for resettlement arrangement at the rate of 1,500,000 VND/actual person living at the land recovery location/month or 3,000,000 VND/single household/month, but the support level shall not exceed 8,000,000 VND/person using housing and residential land/month.

Quy định về vùng quy hoạch trồng lúa có năng suất, chất lượng cao

Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa.

Theo đó, Nghị định này quy định về vùng quy hoạch trồng lúa có năng suất, chất lượng cao; chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi, xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa; bảo vệ và sử dụng tầng đất mặt của đất chuyên trồng lúa; nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa; chính sách hỗ trợ địa phương sản xuất, bảo vệ đất trồng lúa và chính sách đầu tư, hỗ trợ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, áp dụng khoa học và công nghệ hiện đại cho vùng quy hoạch trồng lúa có năng suất, chất lượng cao. Đối tượng áp dụng của Nghị định bao gồm các cơ quan nhà nước; người sử dụng đất trồng lúa và các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất trồng lúa.

Regulations on planning areas for high-yield, high-quality rice cultivation

Decree No. 112/2024/ND-CP dated September 11, 2024 of the Government detailing regulations on rice-growing land.

Accordingly, this Decree regulates the planning areas for high-yield and high-quality rice cultivation; conversion of crop and livestock structures, construction of works directly serving agricultural production on rice-growing land; protection and use of the topsoil of specialized rice-growing land; payment of money for the State to supplement the lost area of specialized rice-growing land or increase the efficiency of rice-growing land use; policies to support localities in production, protection of rice-growing land and investment policies, support for investment in building infrastructure, application of modern science and technology for planning areas for high-yield and high-quality rice-growing land. The subjects of application of the Decree include state agencies; users of rice-growing land and other subjects related to the management and use of rice-growing land.

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

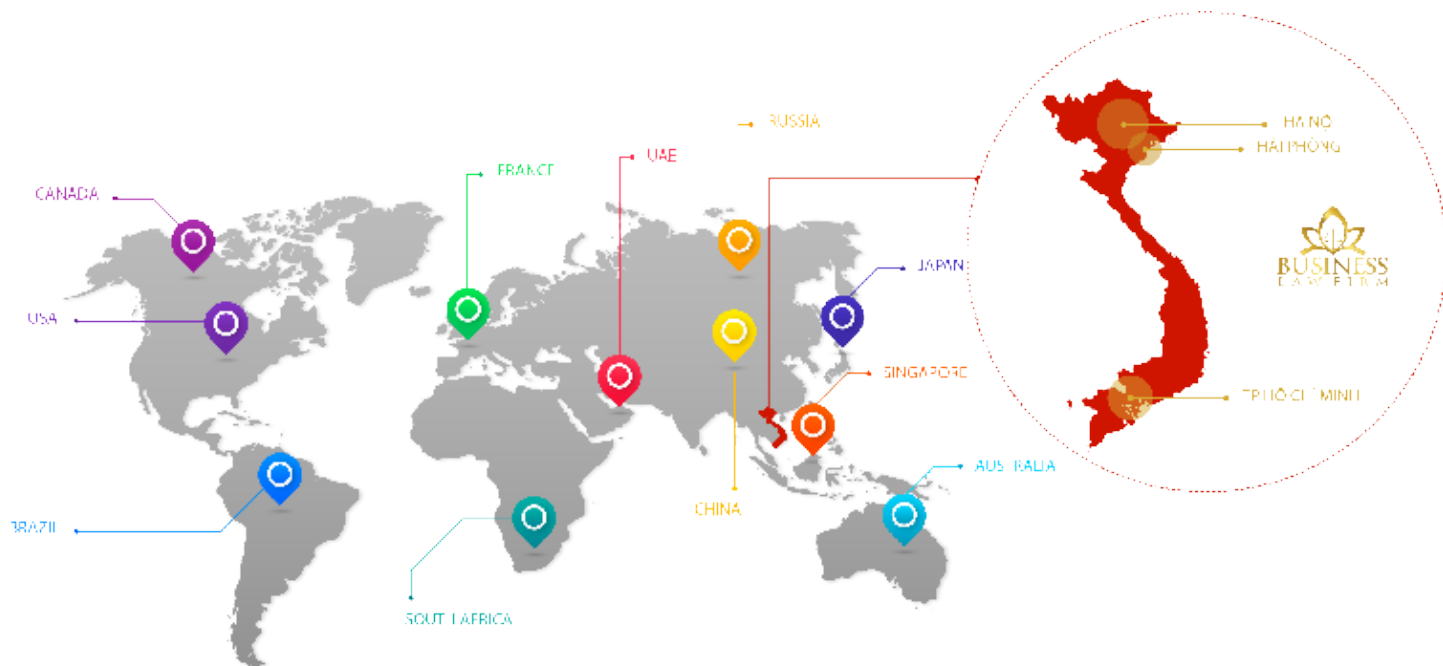
- Dữ liệu sinh trắc học của người đó được lưu trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư trong trường hợp sử dụng thẻ căn cước công dân không có bộ phận lưu trữ thông tin được mã hóa. Trong đó, các giao dịch mà chủ ví điện tử được sử dụng ví điện tử để thực hiện bao gồm: (1) Rút tiền ra khỏi ví điện tử về 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

115 Dang Van Ngu, Ward 14, Phu Nhuan District, 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>

