

**MỘT SỐ CHÍNH SÁCH, PHÁP LUẬT  
CÓ HIỆU LỰC TỪ THÁNG 08/2024**

Trong tháng 8/2024 có 04 Luật, 06 Nghị định, 07 Nghị quyết, 06 Quyết định, 34 Thông tư chính thức có hiệu lực, sau đây là một số văn bản, chính sách quan trọng liên quan đến việc thực hiện nhiệm vụ chuyên môn của cán bộ, công chức, viên chức, người lao động và liên quan mật thiết đến đời sống của Nhân dân:

**1. Luật Đất đai số 31/2024/QH15 thay thế Luật Đất đai 2013, được thông qua ngày 18/01/2024 tại Kỳ họp bất thường lần thứ 5, Quốc hội khóa XV, có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.**

Theo đó, Luật đất đai 2024 có những nội dung đáng chú ý như sau:

Thứ nhất, Luật mới cho phép mở rộng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất không quá 15 lần thay vì 10 lần như Luật Đất đai 2013 (theo quy định tại khoản 1 Điều 177 Luật Đất đai 2024).

Thứ hai, nhà nước thu hồi đất trong trường hợp thật cần thiết để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng nhằm phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội theo hướng hiện đại, thực hiện chính sách an sinh xã hội, bảo vệ môi trường và bảo tồn di sản văn hóa trong các trường hợp tại Điều 79 Luật Đất đai 2024.

Thứ ba, bãi bỏ quy định về khung giá đất; và ban hành Bảng giá đất hằng năm.

Thứ tư, quy định 05 phương pháp định giá đất tại khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai 2024 (Luật Đất đai 2013 không quy định phương pháp định giá đất)

Thứ năm, quy định cụ thể việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất tại Chương IX Luật Đất đai 2024 như sau:

- Việc “giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất” đối với “đất sạch” do Nhà nước tạo lập, hoặc

- Việc “giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất” đối với “đất chưa giải phóng mặt bằng” mà “nhà đầu tư trúng đấu thầu có trách nhiệm ứng vốn để thực hiện bồi thường, hỗ

trợ, tái định cư theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền” và trong thời hạn 36 tháng kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu thầu hoặc thời hạn khác theo hợp đồng đã ký kết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để giao đất, cho thuê đất đối với nhà đầu tư trúng đấu thầu.

**2. Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 thay thế Luật Nhà ở 2014, được thông qua ngày 27/11/2023 tại kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XV, có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.**

Theo đó, Luật Nhà ở 2023 quy định về sở hữu, phát triển, quản lý vận hành, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở và quản lý nhà nước về nhà ở tại Việt Nam, trừ trường hợp sau:

Giao dịch mua bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở thương mại của doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã có chức năng kinh doanh bất động sản, giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở. Các trường hợp này sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Trong đó Luật Nhà ở 2023 bỏ quy định về việc người mua, thuê mua nhà ở xã hội phải đáp ứng điều kiện cư trú. So với quy định tại Điều 51 Luật Nhà ở 2014 thì Luật Nhà ở 2023 quy định người mua, thuê mua nhà ở xã hội từ năm 2025 không cần phải đáp ứng điều kiện sau:

- Có đăng ký thường trú tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà ở xã hội;

- Nếu không có đăng ký thường trú thì phải có đăng ký tạm trú từ một năm trở lên tại tỉnh, thành phố này, trừ trường hợp là học sinh, sinh viên các học viện, trường đại học, cao đẳng, dạy nghề; học sinh trường dân tộc nội trú công lập được sử dụng nhà ở trong thời gian học tập.)

Tuy nhiên, người mua, thuê mua nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở 2023 sẽ cần đáp ứng điều kiện:

\* Điều kiện về nhà ở:

- Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội đó;

- Chưa được mua/thuê mua nhà ở xã hội;

- Chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức;

- Có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực.

\* Điều kiện về thu nhập:

- Các đối tượng phải đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định của Chính phủ:

- Người thu nhập thấp tại khu vực đô thị;

**3. Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, được thông qua ngày 28/11/2023 tại kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XV, có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.**

Theo đó, khi kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án bất động sản phải tuân thủ các nguyên tắc được quy định tại Điều 23 Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

Trong đó, có nguyên tắc yêu cầu chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ bên đặt cọc để mua, thuê mua khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định.

Thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.

Quy định về thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Chế độ thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thực hiện theo quy định sau:

- Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua; trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.

- Việc thanh toán trong thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng đến khi bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên thuê mua nhưng tổng số tiền thanh toán trước cho bên cho thuê mua không quá 50% giá trị hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.

Số tiền còn lại được tính thành tiền thuê để trả cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng.

- Nếu bên mua, thuê mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên bán, cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá

trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua, thuê mua.

**4. Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15, được Quốc hội thông qua ngày 18/01/2024 tại kỳ họp bất thường lần thứ 05, Quốc hội khóa XV, có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.**

Theo đó, trách nhiệm của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài trong việc bảo vệ quyền lợi của khách hàng bao gồm:

- Tham gia bảo hiểm tiền gửi, quỹ bảo đảm an toàn hệ thống quỹ tín dụng nhân dân theo quy định của pháp luật và công bố công khai việc tham gia bảo hiểm tiền gửi tại trụ sở chính và chi nhánh.

- Tạo thuận lợi cho khách hàng gửi và rút tiền, bảo đảm thanh toán đủ, đúng hạn tiền gốc, lãi của khoản tiền gửi theo thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật.

- Từ chối việc điều tra, phong tỏa, cầm giữ, trích chuyên tiền gửi của khách hàng, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của luật hoặc được sự chấp thuận của khách hàng.

- Công bố công khai lãi suất tiền gửi, phí dịch vụ, quyền, nghĩa vụ của khách hàng đối với từng loại sản phẩm, dịch vụ đang cung ứng.

- Công bố công khai thời gian giao dịch chính thức.

Trường hợp ngừng giao dịch tại một hoặc một số địa điểm thực hiện giao dịch trong thời gian giao dịch chính thức hoặc ngừng giao dịch bằng phương tiện điện tử, chậm nhất là 24 giờ trước thời điểm ngừng giao dịch, tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài phải niêm yết thông tin về ngừng giao dịch tại địa điểm giao dịch hoặc trên trang thông tin điện tử của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

Trường hợp ngừng giao dịch do sự kiện bất khả kháng, chậm nhất là 24 giờ sau thời điểm ngừng giao dịch, tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài phải niêm yết thông tin về ngừng giao dịch tại địa điểm giao dịch hoặc trên trang thông tin điện tử của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

**5. Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về Giá đất.**

Cụ thể, thay vì quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo từng phương pháp định giá đất, Điều 8 Nghị định 71/2014/NĐ-CP quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất với từng loại đất như sau:

- Với đất phi nông nghiệp: Vị trí, địa điểm thửa đất, khu đất; điều kiện giao thông về độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với một hoặc nhiều mặt

đường; điều kiện cấp thoát nước, cấp điện; diện tích, kích thước, hình thể thửa đất và khu đất; thời hạn sử dụng đất; hiện trạng môi trường, an ninh...

- Với đất nông nghiệp: Năng suất cây trồng, vật nuôi; vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất; thời hạn sử dụng đất trừ trường hợp giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không có căn cứ vào thời hạn sử dụng đất; yếu tố khác...

Nghị định này có hiệu lực từ ngày 01/8/2024

## **6. Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.**

Theo đó, tại Điều 9 Nghị định này, Chính phủ hướng dẫn cụ thể việc bồi thường đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất làm nhà ở có vi phạm về đất đai trước ngày 01/7/2024 khi đủ điều kiện được bồi thường thì thực hiện như sau:

- Thửa đất có nhà ở đã sử dụng đất ổn định trước 15/10/1993: Diện tích đất được bồi thường bằng diện tích thực tế bị thu hồi nhưng không vượt quá hạn mức công nhận đất ở tại tỉnh, thành đó.

- Thửa đất có nhà ở đã sử dụng ổn định đất từ 15/10/1993 đến trước 01/7/2024: Diện tích đất được bồi thường bằng diện tích đất thực tế bị thu hồi nhưng cũng phải đảm bảo không vượt quá hạn mức giao đất ở địa phương.

- Thửa đất có nhà ở mà diện tích làm nhà lớn hơn hạn mức công nhận đất ở/giao đất ở trên: Bồi thường theo diện tích thực tế bị thu hồi đã làm nhà ở.

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất làm nhà ở mà lấn đất, chiếm đất từ ngày 01/7/2014 trở về sau: Nhà nước không bồi thường về đất.

Trong đó, điều kiện được coi là đủ để được bồi thường là: Đang sử dụng đất có vi phạm trước 01/7/2024 mà đã sử dụng ổn định, thuộc trường hợp được xem xét cấp Sổ đỏ.

Nghị định này có hiệu lực từ ngày 01/8/2024.

## **7. Thông tư số 46/2024/TT-BTC ngày 09/7/2024 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 19/2021/TT- BTC ngày 18/3/2021 của bộ trưởng bộ tài chính hướng dẫn giao dịch điện tử trong lĩnh vực thuế.**

Cụ thể, người nộp thuế là cá nhân được sử dụng tài khoản VNeID thay cho xuất trình Chứng minh nhân dân/hộ chiếu/Căn cước công dân/thẻ Căn cước để đăng ký, cấp tài khoản giao dịch điện tử online nếu:

- Cá nhân đã đăng ký và kích hoạt tài khoản định danh điện tử (VNeID) mức 2.

- Hệ thống định danh, xác thực điện tử và Cổng dịch vụ điện tử của Tổng cục Thuế đã kết nối, vận hành.

Thủ tục cấp tài khoản định danh điện tử online như sau:

Bước 1: Truy cập Cổng thông tin điện tử của Tổng cục Thuế để đăng ký online, ký điện tử và gửi thông tin đến Cổng thông tin. Tại bước này, người nộp thuế được sử dụng tài khoản VNeID mức 2 thay cho các loại giấy tờ nhân thân.

Bước 2: Cổng thông tin này gửi thông báo đến email/số điện thoại đã đăng ký chậm nhất 15 phút sau khi đã nhận hồ sơ đăng ký online.

Nếu chấp nhận thì gửi thông tin về tài khoản giao dịch thuế điện tử cho người nộp thuế.

Nếu không chấp nhận, người nộp thuế phải hoàn chỉnh thông tin đăng ký, ký điện tử, gửi đến Cổng thông tin điện tử của Tổng cục Thuế/liên hệ cơ quan quản lý thuế trực tiếp để được hướng dẫn, hỗ trợ căn cứ lý do không chấp nhận của cơ quan thuế tại thông báo.

Bước 3: Thực hiện các giao dịch sau khi đã được thông báo cấp tài khoản giao dịch thuế điện tử

Nghị định này có hiệu lực từ ngày 28/8/2024.

**8. Thông tư số 04/2024/TT-BNV ngày 27/6/2024 của Bộ Nội vụ sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 13/2022/TT-BNV ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Nội vụ hướng dẫn việc xác định cơ cấu ngạch công chức.**

Theo đó, Thông tư này đã bổ sung hàng loạt tỷ lệ ngạch công chức của các cơ quan:

Cơ quan	Tỷ lệ ngạch công chức
Tổ chức cấp vụ và tương đương thuộc, trực thuộc Bộ, cơ quan ngang Bộ	- Ngạch chuyên viên cao cấp và tương đương: Tối đa 40%; - Ngạch chuyên viên chính và tương đương: Tối đa 40%; - Ngạch chuyên viên và tương đương, cán sự và tương đương, nhân viên và tương đương: Tỷ lệ phần trăm (%) các ngạch còn lại.
Tổ chức cấp Vụ và tương đương thuộc Tổng Cục	- Ngạch chuyên viên cao cấp và tương đương: Tối đa 30%; - Ngạch chuyên viên chính và tương đương: Tối đa 50%; - Ngạch chuyên viên và tương đương, cán sự và tương đương, nhân viên và tương đương: Tỷ lệ % các ngạch còn lại.
Tổ chức trực thuộc Tổng Cục được tổ chức tại địa phương theo	- Ngạch chuyên viên chính và tương đương: Tối đa 40%;

ngành dọc	- Ngạch chuyên viên và tương đương, cán sự và tương đương, nhân viên và tương đương: Tỷ lệ % các ngạch còn lại.
Cơ quan chuyên môn và cơ quan, tổ chức hành chính thuộc Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc Trung ương	- Ngạch chuyên viên chính và tương đương: Tối đa 50%; - Ngạch chuyên viên và tương đương, cán sự và tương đương, nhân viên và tương đương: Tỷ lệ % các ngạch còn lại.
Cơ quan chuyên môn và cơ quan, tổ chức hành chính thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh trực thuộc Trung ương	- Ngạch chuyên viên chính và tương đương: Tối đa 40%; - Ngạch chuyên viên và tương đương, cán sự và tương đương, nhân viên và tương đương: Tỷ lệ % các ngạch còn lại.

Thông tư này có hiệu lực từ ngày 15/8/2024.

**9. Thông tư số 05/2024/TT-BNV ngày 27/6/2024 của Bộ Nội vụ quy định tiêu chuẩn, điều kiện xét thăng hạng lên hạng II và lên hạng I đối với viên chức hành chính, viên chức văn thư, viên chức lưu trữ; xếp lương đối với người được tuyển dụng, tiếp nhận vào viên chức.**

Theo đó, Khoản 2 Điều 3 Thông tư này quy định tiêu chuẩn viên chức hành chính xét thăng hạng lên hạng II gồm:

- Xếp loại hoàn thành tốt nhiệm vụ trở lên trong năm công tác liền kề trước năm dự xét thăng hạng;
- Có phẩm chất chính trị, đạo đức nghề nghiệp tốt; không trong thời hạn kỷ luật hay thực hiện quy định liên quan đến kỷ luật Đảng, hành chính;
- Có năng lực, trình độ chuyên môn, nghiệp vụ để đảm nhận chức danh nghề nghiệp ở hạng I trong cùng lĩnh vực nghề nghiệp;
- Đáp ứng tiêu chuẩn về văn bằng, chứng chỉ và yêu cầu khác của hạng I chức danh nghề nghiệp viên chức hành chính;
- Đề án vị trí việc làm của đơn vị sự nghiệp công lập được xây dựng, phê duyệt có vị trí việc làm của chức danh viên chức dự xét thăng hạng;
- Được cấp có thẩm quyền cử dự xét thăng hạng;
- Giữ chức danh chuyên viên và tương đương từ đủ 09 năm trở lên trong đó không bao gồm thời gian tập sự, thử việc.

Trong đó, nếu có thời gian tương đương với chức danh chuyên viên thì phải có thời gian giữ chức danh chuyên viên tối thiểu 01 năm tính đến ngày hết hạn nộp hồ sơ.

- Có một trong các nhiệm vụ khoa học được xác nhận bằng văn bản kèm theo hồ sơ được cấp có thẩm quyền cử dự xét thăng hạng các nhận:

Tham gia xây dựng quy chế, quy trình kỹ thuật thuộc ngành, lĩnh vực, cơ quan nơi công tác đã được ban hành;

Tham gia nhiệm vụ khoa học, công nghệ từ cấp cơ sở trở lên đã nghiệm thu và đánh giá đạt yêu cầu...

Tham gia xây dựng đề án, văn bản quy phạm pháp luật đã được ban hành, có xác nhận của người đứng đầu cơ quan giao thực hiện.

- Trong thời gian giữ chức danh chuyên viên và tương đương, đạt được một trong các thành tích:

Trong việc thực hiện nhiệm vụ chuyên môn được tặng bằng khen của Bộ, ban, ngành, tỉnh trở lên.

Có ít nhất 02 năm công tác được đánh giá chất lượng hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ.

Thông tư này có hiệu lực từ ngày 15/8/2024

**10. Thông tư số 32/2024/TT-BCA ngày 10/7/2024 của Bộ Công An sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 149/2020/TT-BCA ngày 31 tháng 12 năm 2020 của bộ trưởng bộ công an quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật phòng cháy và chữa cháy và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật phòng cháy và chữa cháy và nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật phòng cháy và chữa cháy và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật phòng cháy và chữa cháy và thông tư số 08/2018/TT-BCA ngày 05 tháng 3 năm 2018 của bộ trưởng bộ công an quy định chi tiết một số điều của nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2017 của chính phủ quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy.**

Cụ thể, Khoản 5 Điều 1 Thông tư 32/2024/TT-BCA quy định các cơ sở phải thành lập đội phòng cháy và chữa cháy chuyên ngành gồm:

- Cơ sở hạt nhân;
- Cảng hàng không, cảng biển;
- Cơ sở khai thác và chế biến dầu mỏ, khí đốt;
- Cơ sở sản xuất, kho vũ khí, vật liệu nổ;
- Kho dự trữ cấp quốc gia;
- Kho dầu mỏ, sản phẩm dầu mỏ có tổng dung tích 15.000 m<sup>3</sup> trở lên;
- Nhà máy thủy điện có công suất từ 300 MW trở lên;
- Nhà máy nhiệt điện có công suất từ 200 MW trở lên;
- Cơ sở sản xuất phân đạm 180.000 tấn/năm trở lên;



- Khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, cụm công nghiệp có diện tích từ 50 ha trở lên. Nếu trong cùng một khuôn viên/liền kề nhau và do một đơn vị trực tiếp quản lý, vận hành thì được thành lập một đội PCCC chuyên ngành.

Thông tư này có hiệu lực từ ngày 24/8/2024.

**PHÒNG TƯ PHÁP HUYỆN KỶ ANH**

