TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Chính sách mới, nổi bật có hiệu lực từ tháng 8/2024

19:18 28/07/2024

Nhiều chính sách mới liên quan đến kinh tế có hiệu lực thi hành gồm các Luật Đất đai; Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản; Tổ chức tín dụng và đầu tư ra nước ngoài… sẽ chính thức có hiệu lực từ tháng 8/2024.

Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản

Theo đó, ngày 29/6/2024 vừa qua, Quốc hội đã thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15. Gồm 5 Điều và có hiệu lực thi hành từ ngày 1/8/2024.

Luật quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, sửa đổi, bổ sung như sau: "*Bãi bỏ Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế từ ngày 1/1/2025*". Sửa đổi, bổ sung khoản 1, Điều 252 "Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 1/8/2024, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này".

Bên cạnh đó, sửa đổi, bổ sung khoản 10, Điều 255: "*Các dự án đầu tư thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13, pháp luật có liên quan và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất mà chưa được giao đất, cho thuê đất thì được tiếp tục thực hiện các bước tiếp theo trong trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư theo quy định của Luật".*



Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực kể từ ngày 1/8/2024.

Đồng thời, Luật cũng sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 197 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 82 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15; và sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 209 Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 1/8/2024.

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

Ngày 13/7/2024, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 88/2024/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Nghị định số 88/2024/NĐ-CP quy định việc bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 1 Điều 96, khoản 1 Điều 98, khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai.

Theo quy định giá đất tính tiền sử dụng đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi cho hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sử dụng đất ở, đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam là giá đất được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Trường hợp bồi thường bằng cho thuê đất thu tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì giá đất tính tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi cho tổ chức kinh tế có đất ở thu hồi là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Người có đất thu hồi được bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở mà có chênh lệch giá trị giữa tiền bồi thường, hỗ trợ về đất với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được giao đất, thuê đất khác hoặc tiền mua nhà ở thì xử lý như sau:

Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ về đất lớn hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được giao đất, thuê đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc tiền mua nhà ở thì người có đất thu hồi được nhận phần chênh lệch;

Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ về đất nhỏ hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được giao đất, thuê đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc tiền mua nhà ở thì người có đất thu hồi phải nộp phần chênh lệch.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quỹ đất, quỹ nhà và tình hình thực tế tại địa phương quy định tỷ lệ quy đổi, điều kiện bồi thường bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở để bồi thường cho người có đất thu hồi quy định.

Nghị định có hiệu lực từ ngày 1/8/2024.

Chuẩn mực về Thẩm định giá bất động sản có hiệu lực kể từ ngày 5/8/2024

Ngày 20/6/2024, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 42/2024/TT-BTC ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản. Theo Thông tư, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam này quy định và hướng dẫn về thẩm định giá bất động sản khi thẩm định giá theo quy định của pháp luật về giá. Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam này không áp dụng đối với trường hợp định giá đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Các cách tiếp cận áp dụng trong thẩm định giá bất động sản bao gồm cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí và cách tiếp cận từ thu nhập theo quy

định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam hoặc sử dụng kết hợp các cách tiếp cận.

Phương pháp thẩm định giá sử dụng trong thẩm định giá bất động sản bao gồm các phương pháp thẩm định giá thuộc các cách tiếp cận hoặc kết hợp các cách tiếp cận quy định trên. Phương pháp thặng dư là phương pháp thẩm định giá được xây dựng dựa trên cơ sở kết hợp cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí và cách tiếp cận từ thu nhập.

Căn cứ vào đặc điểm của bất động sản cần thẩm định giá, mục đích thẩm định giá, thời điểm thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, các thông tin và số liệu về bất động sản cần thẩm định giá có thể thu thập được để lựa chọn cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá phù hợp.

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 5/8/2024.

Sửa quy định về đầu tư gián tiếp ra nước ngoài có hiệu lực từ 12/8/2024

Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư 23/2024/TT-NHNN ngày 28/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 10/2016/TT-NHNN ngày 29/6/2016 hướng dẫn một số nội dung quy định tại Nghị định số 135/2015/NĐ-CP ngày 31/12/2015 của Chính phủ quy định về đầu tư gián tiếp ra nước ngoài.

Thông tư sửa đổi, bổ sung Điều 8 về nguyên tắc thực hiện chương trình thưởng cổ phiếu phát hành ở nước ngoài. Theo đó, việc thực hiện chương trình thưởng cổ phiếu phát hành ở nước ngoài phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

Chương trình thưởng cổ phiếu phát hành ở nước ngoài có đối tượng tham gia là người lao động có quốc tịch Việt Nam chỉ được thực hiện thông qua tổ chức thực hiện chương trình thưởng cổ phiếu.

Ngoại tệ thu được từ cổ tức và các thu nhập hợp pháp khác liên quan đến chương trình thưởng cổ phiếu phát hành ở nước ngoài phải chuyển cho người lao động có quốc tịch Việt Nam thông qua tài khoản thực hiện chương trình quy định tại Điều 12 Thông tư này.

Tuân thủ các quy định về quản lý ngoại hối, nghĩa vụ nộp thuế thu nhập và các quy định khác có liên quan của pháp luật Việt Nam.



So với quy định hiện hành, Thông tư 23/2024/TT-NHNN đã bỏ đi yêu cầu về xác nhận đăng ký của Ngân hàng Nhà nước trước khi thực hiện chương trình thưởng cổ phiếu phát hành ở nước ngoài.

Thông tư bổ sung thêm các hình thức thưởng cổ phiếu khác ở nước ngoài không phát sinh dòng tiền ra nước ngoài, quy định hiện hành chỉ đề cập đến thưởng trực tiếp bằng cổ phiếu và thưởng quyền mua cổ phiếu với các điều kiện ưu đãi.

Thông tư này có hiệu lực từ 12/8/2024.

Quy định mới về mua, bán trái phiếu doanh nghiệp của tổ chức tín dụng

Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư 11/2024/TT-NHNN ngày 28/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2021/TT-NHNN quy định việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài mua, bán trái phiếu doanh nghiệp.

Thông tư 11/2024/TT-NHNN bổ sung khoản 14 vào Điều 4 về nguyên tắc mua, bán trái phiếu doanh nghiệp: Doanh nghiệp phát hành phải gửi cho tổ chức tín dụng thông tin về người có liên quan theo quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng trước thời điểm tổ chức tín dụng mua trái phiếu doanh nghiệp. Người có liên quan của doanh nghiệp phát hành là tổ chức, cá nhân có quan hệ với doanh nghiệp phát hành theo quy định tại khoản 24 Điều 4 Luật Các tổ chức tín dụng.

Thông tin về người có liên quan là cá nhân, bao gồm: họ và tên; số định danh cá nhân; quốc tịch, số hộ chiếu, ngày cấp, nơi cấp đối với người nước ngoài; mối quan hệ với doanh nghiệp phát hành.

Thông tin về người có liên quan là tổ chức, bao gồm: tên, mã số doanh nghiệp, địa chỉ trụ sở chính của doanh nghiệp, số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy tờ pháp lý tương đương; người đại diện theo pháp luật, mối quan hệ với doanh nghiệp phát hành.

Bên cạnh đó, Thông tư bổ sung khoản 15 vào Điều 4: Tổ chức tín dụng phải sử dụng dịch vụ thanh toán không dùng tiền mặt khi thực hiện thanh toán trong hoạt động mua, bán trái phiếu doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thanh toán không dùng tiền mặt.

Thông tư cũng sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 8 về giới hạn mua trái phiếu doanh nghiệp.

Theo đó, tổng số dư mua trái phiếu doanh nghiệp (bao gồm cả trái phiếu do doanh nghiệp và người có liên quan của doanh nghiệp đó phát hành) được tính vào tổng mức dư nợ cấp tín dụng đối với một khách hàng, đối với một khách hàng và người có liên quan theo quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng và quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng.

Thông tư này có hiệu lực từ ngày 12/8/2024.

Quy định về mạng lưới hoạt động của ngân hàng thương mại

Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư số 32/2024/TT-NHNN ngày 30/6/2024 quy định về mạng lưới hoạt động của ngân hàng thương mại.

Thông tư này quy định về mạng lưới hoạt động của ngân hàng thương mại, bao gồm: Thành lập, khai trương hoạt động, thay đổi tên, thay đổi địa điểm, chấm dứt hoạt động, giải thể chi nhánh, phòng giao dịch, văn phòng đại diện, đơn vị sự nghiệp ở trong nước; chi nhánh, văn phòng đại diện, ngân hàng con ở nước ngoài; thay đổi chi nhánh quản lý phòng giao dịch; chuyển đổi chi nhánh ở trong nước thành phòng giao dịch và ngược lại; chuyển đổi hình thức pháp lý ngân hàng con ở nước ngoài của ngân hàng thương mại. Thông tư quy định rõ thẩm quyền chấp thuận về mạng lưới của ngân hàng thương mại:



Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam xem xét chấp thuận việc ngân hàng thương mại thành lập, chấm dứt hoạt động, giải thể (trừ trường hợp tự nguyện chấm dứt hoạt động) chi nhánh ở trong nước; thành lập chi nhánh, văn phòng đại diện, ngân hàng con ở nước ngoài; chuyển đổi hình thức pháp lý ngân hàng con ở nước ngoài của ngân hàng thương mại.

Chánh Thanh tra, giám sát ngân hàng xem xét chấp thuận việc ngân hàng thương mại thành lập, chấm dứt hoạt động, giải thể (trừ trường hợp tự nguyện chấm dứt hoạt động) phòng giao dịch, văn phòng đại diện, đơn vị sự nghiệp ở trong nước.

Giám đốc Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xem xét chấp thuận: Thay đổi địa điểm đặt trụ sở chi nhánh, phòng giao dịch; tự nguyện chấm dứt hoạt động chi nhánh, phòng giao dịch; thay đổi chi nhánh quản lý phòng giao dịch.

Trong một số trường hợp cụ thể, Thống đốc NHNN xem xét quyết định chấp thuận:

Thành lập chi nhánh, văn phòng đại diện, đơn vị sự nghiệp, phòng giao dịch ở trong nước; chi nhánh, văn phòng đại diện, ngân hàng con ở nước ngoài của ngân hàng thương mại trên cơ sở trình tự, thủ tục theo quy định và phù hợp với điều kiện thực tế nhằm phục vụ cho mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội, chính trị, an ninh, quốc phòng, ngoại giao và điều hành chính sách tiền tệ trong từng thời kỳ; hỗ trợ ngân hàng thương mại tham gia xử lý quỹ tín dụng nhân dân được kiểm soát đặc biệt.

Chuyển đổi phòng giao dịch thành chi nhánh ở trong nước của ngân hàng thương mại trên cơ sở hồ sơ, điều kiện, trình tự, thủ tục thành lập chi nhánh ở

trong nước, phù hợp với điều kiện thực tế nhằm thực hiện phương án cơ cấu lại tổ chức tín dụng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Các nội dung về mạng lưới hoạt động của ngân hàng thương mại được kiểm soát đặc biệt theo phương án cơ cấu lại đã được phê duyệt trên cơ sở trình tự, thủ tục quy định tại Thông tư này.

Thông tư có hiệu lực thi hành từ 15/8/2024.

PV *(t/h)*