

Số: 08 /UBND-TP

Lâm Trung Thủy, ngày 31 tháng 07 năm 2024.

THÔNG TIN CHÍNH SÁCH PHÁP LUẬT
Có hiệu lực từ tháng 08/2024

Căn cứ Công văn số: 09/HĐPBGPL ngày 29 tháng 07 năm 2024 của Hội đồng Phối hợp phổ biến giáo dục pháp luật huyện Đức Thọ. UBND xã Lâm Trung Thủy thông qua chính sách pháp luật có hiệu lực trong tháng 08/2024 với các nội dung như sau:

I. VĂN BẢN TRUNG ƯƠNG

1. Ngày 29/6/2024, 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 này nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Dự án đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu từ ngày 1/7/2014 đến trước 1/8/2024;

b) Dự án mà nhà đầu tư đã nộp hồ sơ hợp lệ để thực hiện thủ tục lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư trước ngày 1/8/2024 và đã lựa chọn được nhà đầu tư, chủ đầu tư trước 1/1/2025.

Việc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư đối với dự án quy định tại điểm này được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu có hiệu lực tại thời điểm nộp hồ sơ”.

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.

Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

2. Nghị định số 88/2024/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

Ngày 13/7, 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 chi tiết, hướng dẫn thi hành khoản 3 Điều 87, Điều 92, Điều 94, Điều 95, Điều 96, Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 102, Điều 106, Điều 107, Điều 108, Điều 109 và Điều 111 của Luật Đất đai về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

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

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.

Các trường hợp khác được bồi thường về đất và điều kiện được bồi thường về đất quy định tại khoản 3 Điều 95 của Luật Đất đai

Các trường hợp khác được bồi thường về đất và điều kiện được bồi thường về đất quy định tại khoản 3 Điều 95 của Luật Đất đai gồm:

1- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều 138 của Luật Đất đai.

2- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà đã sử dụng đất ổn định, thuộc các trường hợp được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 139 của Luật Đất đai.

3- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm được giao hoặc sử dụng đất do mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất không đúng quy định của pháp luật nhưng đã sử dụng đất ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

Đối với trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất.

4- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà loại đất xác định trên giấy tờ đã cấp khác với phân loại đất theo quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai hoặc khác với hiện trạng sử dụng đất thì bồi thường theo loại đất sau khi được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của Luật Đất đai.

5- Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp mà đất đó đã sử dụng ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất

Nghị định cũng quy định việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Theo quy định, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất mà diện tích đo đạc thực tế khác với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì bồi thường về đất như sau:

1- Nếu diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì bồi thường về đất theo diện tích đo đạc thực tế theo quy định tại khoản 6 Điều 135 của Luật Đất đai.

Trường hợp đã hoàn thành việc đo đạc thực tế phục vụ cho việc thu hồi đất mà sau đó do thiên tai, sạt lở, sụt lún dẫn đến tại thời điểm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư diện tích của thửa đất đã đo đạc bị thay đổi thì sử dụng số liệu đã đo đạc để lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

2- Trường hợp có sự chênh lệch diện tích đất mà số liệu đo đạc thực tế lớn hơn số

liệu ghi trên Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì diện tích bồi thường được xác định theo số liệu đo đạc thực tế theo quy định tại khoản 6 Điều 135 của Luật Đất đai.

3- Trường hợp Giấy chứng nhận hoặc giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai mà vị trí, tọa độ không chính xác thì xem xét bồi thường theo đúng vị trí, tọa độ khi đo đạc thực tế.

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

3. Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất, có hiệu lực thi hành kể từ ngày Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành.

Trình tự, nội dung xác định giá đất

Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định cụ thể trình tự, nội dung xác định giá đất theo 4 phương pháp gồm so sánh, thu nhập, thặng dư, hệ số điều chỉnh giá đất.

Nghị định cũng quy định cụ thể việc áp dụng phương pháp định giá đất của các trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai.

1. Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà theo quy định tại thời điểm ban hành quyết định thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì áp dụng bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm ban hành quyết định. Trường hợp thời điểm ban hành quyết định từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 mà thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm ban hành quyết định và trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì áp dụng bảng giá đất tại thời điểm ban hành quyết định nhân với hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015.

2. Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà theo quy định tại thời điểm ban hành quyết định không thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì áp dụng các phương pháp theo quy định tại các điểm a, b, c khoản 5, các điểm a, b, c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai và các điều 4, 5, 6 của Nghị định này.

3. Trường hợp giao đất, cho thuê đất theo tiền độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì tùy từng trường hợp cụ thể để áp dụng các phương pháp định giá đất theo quy định tại (1) và (2) nêu trên theo từng quyết định.

4. Đối với trường hợp (3) nêu trên, khi áp dụng phương pháp thặng dư để định giá đất thì xử lý như sau:

a) Trường hợp có đầy đủ điều kiện để ước tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thì xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định đó;

b) Trường hợp không ước tính được đầy đủ doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất hoặc chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính đối với diện tích cần định giá đất thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Nghị định quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Theo đó, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

- a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;
- b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
- c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
- d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
- đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

- e) Hiện trạng môi trường, an ninh;
- g) Thời hạn sử dụng đất;
- h) 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.

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

- a) Năng suất cây trồng, vật nuôi;
- b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;
- c) 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;
- d) 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;
- đ) 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.

Nghị định nêu rõ: Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất để Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định cụ thể hoặc quy định còn thiếu 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 mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất thì tổ chức thực hiện 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.

Trách nhiệm cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất

Nghị định nêu rõ trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị trong việc cung cấp thông tin. Theo đó, các cơ quan, tổ chức, đơn vị được giao quản lý, khai thác, sử dụng nguồn thông tin quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 và điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị định này có trách nhiệm cung cấp thông tin để phục vụ công tác định giá đất bằng văn bản hoặc phương thức điện tử trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của tổ chức thực hiện định giá đất.

4. Nghị định 68/2024/NĐ-CP ngày 25/6/2024 quy định về chữ ký số chuyên dùng công vụ.

Nghị định này quy định chi tiết về dịch vụ chứng thực chữ ký số chuyên dùng công vụ; việc cung cấp, quản lý, sử dụng chữ ký số chuyên dùng công vụ,

chứng thư chữ ký số chuyên dùng công vụ và dịch vụ chứng thực chữ ký số chuyên dùng công vụ.

Trong đó, Nghị định quy định dịch vụ chứng thực chữ ký số chuyên dùng công vụ do Tổ chức cung cấp dịch vụ chứng thực chữ ký số chuyên dùng công vụ cung cấp bao gồm:

- Tạo và phân phối các cặp khóa.
- Cấp chứng thư chữ ký số chuyên dùng công vụ.
- Gia hạn chứng thư chữ ký số chuyên dùng công vụ.
- Thay đổi nội dung thông tin của chứng thư chữ ký số chuyên dùng công vụ.
- Thu hồi chứng thư chữ ký số chuyên dùng công vụ.
- Khôi phục thiết bị lưu khóa bí mật.
- Công bố và duy trì trực tuyến cơ sở dữ liệu về chứng thư chữ ký số chuyên dùng công vụ.
- Kiểm tra chứng thư chữ ký số chuyên dùng công vụ trực tuyến.
- Cấp dấu thời gian.

Thời hạn có hiệu lực của chứng thư chữ ký số chuyên dùng công vụ

Nghị định quy định rõ chứng thư chữ ký số chuyên dùng công vụ của Tổ chức cung cấp dịch vụ chứng thực chữ ký số chuyên dùng công vụ thời hạn có hiệu lực là 20 năm.

Chứng thư chữ ký số chuyên dùng công vụ của thuê bao cấp mới thời hạn có hiệu lực tối đa là 5 năm.

Chứng thư chữ ký số chuyên dùng công vụ của thuê bao được gia hạn thời hạn có hiệu lực được gia hạn tối đa là 3 năm.

Đối với chứng thư chữ ký số chuyên dùng công vụ phục vụ phát hành, kiểm tra hộ chiếu có gắn chip điện tử, thời hạn hiệu lực của chứng thư chữ ký số theo quy định tại Điều 23 Nghị định này. Đối với chứng thư chữ ký số chuyên dùng công vụ phục vụ phát hành, kiểm tra thẻ căn cước có gắn chip điện tử, thời hạn hiệu lực của chứng thư chữ ký số theo quy định tại Điều 26 Nghị định này.

Điều kiện cấp mới chứng thư chữ ký số chuyên dùng công vụ

- Điều kiện cấp mới chứng thư chữ ký số chuyên dùng công vụ cho cá nhân: Phải là cá nhân của các cơ quan, tổ chức được quy định tại Điều 2 Nghị định này và có nhu cầu giao dịch điện tử; có văn bản đề nghị của cơ quan, tổ chức quản lý trực tiếp.

- Điều kiện cấp mới chứng thư chữ ký số chuyên dùng công vụ cho cơ quan, tổ chức: Phải là cơ quan, tổ chức có tư cách pháp nhân quy định tại Điều 2 Nghị định này; có quyết định thành lập cơ quan, tổ chức hoặc xác nhận của người đứng đầu cơ quan, tổ chức cấp trên trực tiếp; có văn bản đề nghị của cơ quan, tổ chức quản lý trực tiếp.

- Điều kiện cấp mới chứng thư chữ ký số chuyên dùng công vụ cho thiết bị, dịch vụ, phần mềm: Thiết bị, dịch vụ, phần mềm thuộc sở hữu, quản lý của cơ quan, tổ chức có tư cách pháp nhân quy định tại Điều 2 Nghị định này; có văn bản đề nghị của cơ quan, tổ chức quản lý trực tiếp.

Điều kiện gia hạn chứng thư chữ ký số chuyên dùng công vụ

Nghị định quy định chứng thư chữ ký số chuyên dùng công vụ chỉ được đề nghị gia hạn 01 lần và phải đảm bảo còn thời hạn sử dụng ít nhất 30 ngày.

Cơ quan, tổ chức quản lý trực tiếp phải có văn bản đề nghị gia hạn chứng thư chữ ký số chuyên dùng công vụ.

Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 8 năm 2024.

5. 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.

Xác định việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của bất động sản

Việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của bất động sản được xác định trên cơ sở:

- Đặc điểm của bất động sản thẩm định giá.
- Các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch giao thông, quy định về chuyên mục đích sử dụng đất và các quy định về đầu tư xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Hướng dẫn phân tích việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá.

Tổng doanh thu phát triển của bất động sản được xác định trên cơ sở điều tra khảo sát, thu thập các thông tin về giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu (như thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy) của tối thiểu 03 bất động sản có đặc điểm tương tự với dự án dự kiến đầu tư xây dựng tại khu vực có bất động sản thẩm định giá hoặc khu vực có khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đương có tính đến xu hướng và mức độ biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu của dự án dự kiến đầu tư xây dựng trong tương lai. Khi xác định tổng doanh thu phát triển cần phân tích và đánh giá về khả năng thực hiện, hoàn thành và đưa vào vận hành, khai thác dự án theo tiến độ đầu tư đã cam kết và theo các quy định hiện hành về bất động sản.

Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu căn cứ vào kết quả điều tra, khảo sát thị trường hoặc số liệu công bố của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản, đảm bảo phù hợp mức biến động của thị trường bất động sản qua các năm.

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

6. Thông tư số 46/2024/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 19/2021/TT-BTC hướng dẫn giao dịch điện tử trong lĩnh vực thuế.

Ngày 09/7, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 46/2024/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 19/2021/TT-BTC hướng dẫn giao dịch điện tử trong lĩnh vực thuế.

Thông tư bổ sung quy định về: Đăng ký cấp tài khoản giao dịch thuế điện tử với cơ quan thuế qua Cổng thông tin điện tử của Tổng cục Thuế như sau:

Thủ tục đăng ký, cấp tài khoản giao dịch thuế điện tử với cơ quan thuế bằng phương thức điện tử trực tiếp qua Cổng thông tin điện tử của Tổng cục Thuế:

Đối với người nộp thuế là cá nhân đã đăng ký và kích hoạt tài khoản định danh điện tử mức độ 2 theo quy định tại khoản 2 Điều 14, khoản 2 Điều 15 và Điều 18 Nghị định số 59/2022/NĐ-CP ngày 05/9/2022 của Chính phủ quy định về định danh và xác thực điện tử; đồng thời hệ thống định danh, xác thực điện tử và Cổng thông tin điện tử của Tổng cục Thuế đã được kết nối, vận hành thì người nộp thuế là cá nhân được sử dụng tài khoản định danh điện tử thay thế cho việc xuất trình chứng minh thư nhân dân hoặc hộ chiếu/thẻ căn cước công dân/thẻ căn cước để tiếp tục thực hiện thủ tục đăng ký, cấp tài khoản giao dịch thuế điện tử với cơ quan thuế bằng phương thức điện tử theo các bước công việc quy định; yêu cầu kích hoạt tài khoản giao dịch điện tử cho người nộp thuế là cá nhân được gửi qua số điện thoại đã đăng ký hoặc email đã đăng ký.

Đối với Hồ sơ đăng ký thuế lần đầu: Cổng thông tin điện tử của Tổng cục Thuế tiếp nhận, đối chiếu thông tin và gửi Thông báo tiếp nhận hồ sơ đăng ký thuế điện tử cho người nộp thuế chậm nhất 15 phút kể từ khi nhận được hồ sơ đăng ký thuế của người nộp thuế vào địa chỉ thư điện tử hoặc số điện thoại người nộp thuế đã đăng ký với cơ quan thuế, thông báo nêu rõ thời gian, địa điểm trả kết quả.

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/8/2024.

Trên đây là các văn bản QPPL của Trung ương có hiệu lực trong tháng 08/2024. UBND xã, tuyên truyền viên pháp luật xã thông qua để các Đồng chí cán bộ, công chức có liên quan nghiên cứu áp dụng trong thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và các nhiệm vụ được giao và triển khai thực hiện đảm bảo theo đúng quy định đồng thời tuyên truyền đến các tổ chức, cá nhân trong toàn xã theo ngành, lĩnh vực phụ trách.

CÔNG CHỨC TỔNG HỢP

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Hồ Hải Anh

Nguyễn Văn Quyền