

**TIN TIÊU ĐIỂM:**

**T**ài chính – Ngân hàng  
Hướng dẫn thủ tục đăng ký, đăng ký thay đổi khoản vay nước ngoài

Ngày 15/09/2014, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) đã ban hành Thông tư số 25/2014/TT-NHNN hướng dẫn thủ tục đăng ký, đăng ký thay đổi khoản vay nước ngoài của doanh nghiệp không được Chính phủ bảo lãnh

Theo quy định tại Thông tư này, khoản vay nước ngoài không được Chính phủ bảo lãnh bao gồm: (i) Khoản vay nước ngoài trung và dài hạn; (ii) khoản vay ngắn hạn được gia hạn mà tổng thời hạn của khoản vay trên 01 năm; (iii) khoản vay nước ngoài ngắn hạn không có hợp đồng gia hạn nhưng còn dư nợ tại thời điểm tròn 01 năm kể từ ngày rút vốn đầu tiên (trừ trường hợp bên đi vay hoàn thành việc trả nợ khoản vay trong 10 ngày kể từ thời điểm tròn 01 năm từ ngày rút vốn đầu tiên).

Cũng theo Thông tư này, Vụ Quản lý ngoại hối (thuộc NHNN) sẽ thực hiện việc xác nhận đăng ký, đăng ký thay đổi đối với các khoản vay nước ngoài có kim ngạch vay trên 10 triệu USD và các khoản vay nước ngoài bằng Đồng Việt Nam; NHNN chi nhánh tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi bên đi vay đặt trụ sở chính thực hiện việc xác nhận đăng ký, đăng ký thay đổi đối với các khoản vay nước ngoài có kim ngạch vay đến 10 triệu USD.

Thông tư cũng nhấn mạnh, trường hợp kế hoạch rút vốn, trả nợ, chuyển phí thực tế thay đổi trong phạm vi 10 ngày so với kế hoạch đã được NHNN xác nhận trước đó, bên đi vay không phải đăng ký khoản vay nước ngoài với NHNN. Ngoài trường hợp này, thay đổi bất kỳ nội dung nào liên quan đến khoản vay nước ngoài được nêu tại văn bản xác nhận đăng ký khoản vay nước ngoài của NHNN, bên đi vay phải có trách nhiệm thực hiện đăng ký thay đổi khoản vay.

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/11/2014.

### **Điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoạt động tín dụng**

Ngày 18/09/2014, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam vừa ban hành Thông tư số 27/2014/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2010/TT-NHNN ngày 25/06/2010 hướng dẫn thi hành Nghị định số 10/2010/NĐ-CP ngày 12/02/2010 của Chính phủ về hoạt động thông tin tín dụng, đồng thời bổ sung điều kiện cấp Giấy chứng nhận hoạt động thông tin tín dụng

Theo đó, từ ngày 01/11/2014, ngoài những điều kiện về cơ sở hạ tầng công nghệ thông tin, vốn điều lệ; điều kiện về Giám đốc, Tổng Giám đốc... theo quy định hiện hành, để được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện hoạt động thông tin tín dụng, Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng thành viên công ty thông tin tín dụng phải có bằng đại học hoặc trên đại học về một trong các chuyên ngành tài chính, ngân hàng, công nghệ thông tin và có ít nhất 03 năm làm việc trực tiếp trong lĩnh vực tài chính, ngân hàng hoặc công nghệ thông tin.

Cũng theo Thông tư này, công ty thông tin tín dụng có trách nhiệm giữ gìn, bảo quản Giấy chứng nhận nguyên vẹn trong suốt quá trình hoạt động; trường hợp làm mất, cháy toàn bộ, rách hoặc hư hỏng dưới các hình thức khác, công ty phải lập 01 bộ hồ sơ gửi trực tiếp hoặc qua đường bưu điện đến Ngân hàng Nhà nước đề nghị xem xét cấp lại Giấy chứng nhận. Đồng thời, công ty cũng có trách nhiệm gửi báo cáo tài chính quý, năm; báo cáo tình hình hoạt động; báo cáo khi xảy ra sự cố lớn về tin học, khi có thay đổi về đội ngũ quản lý, cơ sở hạ tầng công nghệ thông tin... và các báo cáo khác theo yêu cầu đến Ngân hàng Nhà nước.

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/11/2014.

# **T**huế Miễn thuế nhập khẩu 5 năm đối với linh kiện y tế

**Ngày 19/09/2014, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 54/2014/QĐ-TTg về việc miễn thuế nhập khẩu đối với linh kiện nhập khẩu để sản xuất, lắp ráp sản phẩm trang thiết bị y tế cần được ưu tiên nghiên cứu, chế tạo**

Theo Quyết định này, các linh kiện nhập khẩu cho dự án đầu tư để sản xuất, lắp ráp sản phẩm trang thiết bị y tế cần được ưu tiên nghiên cứu, chế tạo sẽ được miễn thuế nhập khẩu trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày dự án bắt đầu sản xuất, lắp ráp.

Trong đó, linh kiện nhập khẩu phải là linh kiện trong nước chưa sản xuất được, dùng để sản xuất, lắp ráp các trang thiết bị y tế ưu tiên nghiên cứu, chế tạo của các dự án đầu tư sản xuất, gồm: hệ thống chụp cộng hưởng từ; hệ thống chụp cắt lớp vi tính; hệ thống chụp mạch; máy chụp X-quang kỹ thuật số; máy điện tim; máy ghi điện não; dao mổ điện cao tần; máy hút dịch dùng trong phẫu thuật; máy thở, tủ ấm, tủ sấy; máy điện tim bỏ túi; máy đo huyết áp và máy đo đường huyết cá nhân...

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15/11/2014.

# **Đ**ất đai Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất tại Hà Nội

**Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội vừa ký Quyết định số 71/2014/QĐ-UBND ngày 15/09/2014 về việc ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng (QSD) đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội, áp dụng từ ngày 25/09/2014 với nhiều nội dung mới**

Theo Quyết định này, thửa đất đưa ra đấu giá QSD phải có từ 02 người tham gia đấu giá trở lên; trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất mà số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì đơn vị tổ chức việc đấu giá báo cáo cơ quan có thẩm quyền quyết định số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để phiên đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định; trường hợp đấu giá đến lần 02 mà không có người tham gia hoặc chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá thì cơ quan tài nguyên và môi trường đề xuất việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá QSD đất; giá thực hiện giao đất, cho thuê đất được xác định là giá khởi điểm của phiên đấu giá lần 02.

Bên cạnh đó, Quyết định cũng chỉ rõ, đối tượng tham gia đấu giá QSD đất để thực hiện dự án đầu tư ngoài việc phải thực hiện ký quỹ theo quy định của UBND TP, còn phải có vốn thuộc sở hữu của mình không thấp hơn 20% tổng mức vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha; không thấp hơn 15% tổng mức vốn đầu tư đối với dự án có quy mô từ 20 ha trở lên; đồng thời vốn của chủ sở hữu phải đáp ứng cho tất cả các dự án đang thực hiện và có cam kết của tổ chức tín dụng về cho vay vốn để thực hiện dự án...

Sau khi trúng đấu giá QSD đất để thực hiện dự án đầu tư, chủ đầu tư dự án phải làm thủ tục đăng ký đầu tư và lập dự án đầu tư. Riêng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở, cửa hàng, ki ốt kinh doanh sau khi trúng đấu giá QSD đất không phải làm thủ tục đăng ký đầu tư và lập dự án đầu tư xây dựng, nhưng phải làm thủ tục cấp phép xây dựng theo quy định.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25/09/2014.

## **NHẬN ĐỊNH VỀ CHÍNH SÁCH VÀ PHÁT LUẬT:**

*Liên quan đến giao dịch chuyển nhượng bất động sản và các công trình xây dựng của doanh nghiệp, trong bản tin trước, NHQuang&Associates đã trình bày một số hạn chế của pháp luật liên quan tới thủ tục chuyển nhượng dự án bất động sản. Trong số này, chúng tôi tiếp tục trao đổi về chủ đề trên nhưng tập trung vào phân tích phương thức mua bán dự án bất động sản thông qua việc mua bán doanh nghiệp và một số đề xuất liên quan đến việc chuyển nhượng dự án bất động sản.*

[...]

Khác với thủ tục xin chuyển nhượng dự án theo pháp luật về kinh doanh bất động sản, việc chuyển nhượng vốn trong doanh nghiệp đơn giản hơn nhiều về cả thủ tục và các điều kiện chuyển nhượng. Các doanh nghiệp muốn chuyển nhượng vốn chỉ cần phải lưu ý tới điều kiện ngành nghề kinh doanh theo cam kết WTO nếu bên mua là nhà đầu tư nước ngoài. Các doanh nghiệp có thể tự đặt ra các điều kiện để ràng buộc lẫn nhau nhằm bảo đảm giao dịch thành công, như kiểm tra tình hình thực tế của dự án, công trình (thủ tục due dilligence) mà không phải e ngại quá vào việc cho phép của các cơ quan nhà nước như ở thủ tục xin chuyển nhượng dự án. Hơn nữa, rủi ro của việc không được chấp thuận cho chuyển nhượng vốn là rất thấp và có thể dự đoán được. Thủ tục hành chính để giao dịch chuyển nhượng vốn được chấp thuận khá đơn giản và thường hoàn thành trong khoảng 1 - 2 tuần.

Một vấn đề mấu chốt khác của việc lựa chọn mua bán doanh nghiệp sở hữu phổ biến hơn mua bán dự án bất động sản đó là sự khác nhau trong khoản thuế và nghĩa vụ đóng góp với Nhà nước của mỗi hình thức chuyển nhượng. Cụ thể, việc chuyển nhượng dự án hay công trình xây dựng có thể phát sinh thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, hay lệ phí trước bạ trong trường hợp chuyển nhượng tài sản. Trong khi đó, việc chuyển nhượng phần vốn góp trong hình thức mua bán doanh nghiệp chỉ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp nếu có phát sinh lãi từ hoạt động chuyển nhượng. Điều này mang lại một khoản lợi không nhỏ cho các nhà đầu tư. Thực tế, việc mua bán tài sản thông qua hình thức mua bán doanh nghiệp để "tiết kiệm" thuế khá phổ biến trên thế giới, không chỉ ở Việt Nam. Một số dự án bất động sản ở Việt Nam được các nhà đầu tư nước ngoài mua đi, bán lại nhiều lần tại nước ngoài (thông qua hình thức mua bán công ty - chủ đầu tư dự án) mà Việt Nam không thể thu được thuế và không thể kiểm soát được nguồn gốc của chủ sở hữu dự án, công trình.

Một số nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào các dự án bất động sản có nguồn gốc từ các nước hoặc vùng lãnh thổ chấp thuận cho hình thức các công ty offshore, như British Virgin Island, Cyprus. Đó chỉ là những công ty con để các công ty mẹ sẵn sàng bán đi cùng với dự án bất động sản. Phương thức bán công ty con này cũng không phải là hiếm tại Việt Nam. Nhiều công ty lớn của Việt Nam đứng ra làm các thủ tục xin cấp dự án bất động sản, sau đó chuyển lại cho các công ty con của mình. Một thời gian sau, họ đã bán toàn bộ hoặc một phần vốn của công ty con này.

Việc thành lập các công ty con để đầu tư vào các dự án bất động sản, sau đó bán đi đã làm cho mục tiêu kiểm soát nguồn gốc chủ sở hữu các dự án bất động sản bị hạn chế. Như đã nêu ở trên, Nhà nước mong muốn giao các dự án bất động sản cho các nhà đầu tư có năng lực, biết giữ uy tín để bảo đảm chất lượng công trình cũng như cuộc sống của người sử dụng. Nhưng nếu việc chuyển nhượng thiếu kiểm soát, các trách nhiệm liên quan của chủ dự án, chủ công trình như: trách nhiệm bảo hành, bảo trì công trình xây dựng, trách nhiệm rủi ro đối với bên thứ ba, hay với người sử dụng, trách nhiệm xử lý dự án, công trình khi có sự kiện bất khả kháng hay thậm chí là trách nhiệm về an ninh quốc gia... có thể được chuyển giao từ các chủ dự án ban đầu có uy tín đến các chủ dự án kém uy tín trên thị trường. Điều này dẫn đến việc người tiêu dùng - thị trường phải chịu rủi ro từ những chủ dự án thứ cấp - kém uy tín này.

Hạn chế của pháp luật trong việc chuyển nhượng các công trình, dự án bất động sản đã dẫn đến thực trạng việc chuyển nhượng công trình, dự án được thực hiện qua hình thức mua bán doanh nghiệp và nhà nước đã không thể kiểm soát được hoạt động này. Nếu Nhà nước kiểm soát các hoạt động này và thúc đẩy tính thanh khoản của thị trường, thì Nhà nước nên có một giải pháp tổng thể và đồng bộ đối với việc quản lý thị trường bất động sản.

Cụ thể, Nhà nước cần tăng cường kiểm soát việc thực hiện các dự án bất động sản, cho phép chuyển nhượng các dự án (từ một phần hoặc toàn bộ) với các điều kiện và thủ tục rõ ràng để ràng buộc các bên tham gia cam kết thực hiện dự án, đề xuất các mức thuế hợp lý đối với hoạt động chuyển nhượng dự án để khuyến khích doanh nghiệp thực hiện chuyển nhượng theo hình thức này. Đặc biệt, để hoạt động kinh doanh của thị trường bất động sản được ổn định, thì ngay từ khâu cấp phép dự án mới, Nhà nước cần phải tạo điều kiện cho các loại hình doanh nghiệp được tham gia một cách bình đẳng, công bằng và minh bạch.

Bên cạnh đó, pháp luật về nhà ở và xây dựng cũng nên đặt thêm các điều kiện ràng buộc trách nhiệm của chủ dự án đối với dự án hoặc công trình xây dựng đối với bên thứ ba hay người sử dụng, cư dân, cũng như các điều kiện và trách nhiệm về quản lý và sử dụng công trình của chủ dự án, để hạn chế việc chuyển nhượng dự án bất động sản mà không thể kiểm soát được. Mục tiêu đặt ra là việc chuyển nhượng công trình, dự án bất động sản dưới hình thức nào thì quyền lợi của người dân, bên thứ ba và Nhà nước cũng không bị ảnh hưởng./.

**DANH MỤC VĂN BẢN MỚI BAN HÀNH TỪ NGÀY  
17/09/2014 ĐẾN NGÀY 23/09/2014**

STT	Tên văn bản	Ngày ban hành
1.	Thông tư 127/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần	05/09/2014
2.	Quyết định 54/2014/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc miễn thuế nhập khẩu đối với linh kiện nhập khẩu để sản xuất, lắp ráp sản phẩm trang thiết bị y tế cần được ưu tiên nghiên cứu, chế tạo	19/09/2014
3.	Thông tư 132/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính về việc quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí kiểm định chất lượng an toàn kỹ thuật đối với xe đạp điện; phí kiểm định an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với xe mô tô ba bánh và các loại xe tương tự đang lưu hành	10/09/2014
4.	Thông tư 131/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính về việc sửa đổi mức thuế suất thuế nhập khẩu đối với mặt hàng phân bón thuộc nhóm 31.02 tại Biểu thuế nhập khẩu ưu đãi ban hành kèm theo Thông tư 164/2013/TT-BTC ngày 15/11/2013	10/09/2014
5.	Quyết định 71/2014/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội	15/09/2014
6.	Quyết định 53/2014/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc thí điểm cơ chế tài chính đối với Cục Quản lý, giám sát bảo hiểm - Bộ Tài chính	19/09/2014
7.	Thông tư 27/2014/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 16/2010/TT-NHNN ngày 25/06/2010 về hướng dẫn thi hành Nghị định 10/2010/NĐ-CP ngày 12/02/2010 của Chính phủ về hoạt động thông tin tín dụng	18/09/2014
8.	Thông tư 25/2014/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc hướng dẫn thủ tục đăng ký, đăng ký thay đổi khoản vay nước ngoài của doanh nghiệp không được Chính phủ bảo lãnh	15/09/2014
9.	Quyết định 51/2014/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về một số nội dung về thoái vốn, bán cổ phiếu và đăng ký giao dịch, niêm yết trên thị trường chứng khoán của doanh nghiệp Nhà nước	15/09/2014

10.	Thông tư liên tịch 54/2014/TTLT-BTNMT-BTC của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính quy định chi tiết một số điều của Nghị định 22/2012/NĐ-CP ngày 26/03/2012 của Chính phủ quy định về đấu giá quyền khai thác khoáng sản	09/09/2014
11.	Quyết định 31/2014/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành chính sách đầu tư đối với giáo dục mầm non và chế độ hỗ trợ đối với cán bộ quản lý, giáo viên, nhân viên thuộc ngành học mầm non trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh	13/09/2014
12.	Chỉ thị 3575/CT-BGDĐT của Bộ Giáo dục và Đào tạo về việc tăng cường triển khai thực hiện nhiệm vụ dạy và học ngoại ngữ trong hệ thống giáo dục quốc dân	10/09/2014