

# bản tin pháp lý

**Tháng 7/2010**

## **1. Huy động vốn trong đầu tư xây dựng nhà ở**

Ngày 23 tháng 6 năm 2010, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 71/2010/NĐ-CP (Nghị định số 71") quy định chi tiết thi và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

Nghị định 71 ban hành các quy định chi tiết về việc huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở, bao gồm cả việc ký hợp đồng vay vốn của các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư hoặc phát hành trái phiếu, ký hợp đồng, văn bản góp vốn hoặc hợp tác đầu tư với tổ chức, cá nhân, ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản, và mua nhà ứng trước của các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở thông qua hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Bên cạnh đó, chủ đầu tư dự án cấp I còn có thể huy động vốn theo hình thức ký hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư với chủ đầu tư cấp II nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật cho chủ đầu tư cấp II.

Chủ đầu tư theo hình thức góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư chỉ được phân chia lợi nhuận bằng tiền hoặc cổ phiếu hoặc được phân chia sản phẩm là nhà ở trên cơ sở thỏa thuận. Tuy nhiên, trường hợp các bên thỏa thuận phân chia sản phẩm là nhà thì chủ đầu tư chỉ được phân chia cho các đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt nam và phân chia tối đa 20% số lượng nhà ở trong mỗi dự án.

Nghị định 71 chỉ cho phép chủ sở hữu dự án huy động vốn từ các tổ chức, cá nhân sau khi dự án phát triển nhà ở đã được phê duyệt, đã thực hiện khởi công xây dựng công trình nhà ở và đã thông báo cho Sở Xây dựng về việc huy động vốn đó.

Nghị định 71 có hiệu lực thi hành từ ngày 8 tháng 8 năm 2010 và thay thế Nghị định số 90/2006/NĐ-CP

## **2. Quốc hội thông qua Luật tổ chức tín dụng**

Ngày 16/06/2010, Quốc hội đã thông qua Luật Các Tổ chức Tín dụng quy định một số điều với mục đích đảm bảo sự an toàn và hiệu quả trong hoạt động của hệ thống ngân hàng quốc gia.

Luật đã hạn chế tỷ lệ sở hữu trong một tổ chức tín dụng. Theo đó, một cổ đông là cá nhân không được sở hữu vượt quá 5% vốn điều lệ, và cổ đông là tổ chức không được sở hữu vượt quá 15% vốn điều lệ.

Đối với tổ chức tín dụng hoạt động theo mô hình công ty trách nhiệm hữu hạn có từ hai thành viên trở lên, thành viên góp vốn phải là pháp nhân theo quy định của pháp luật Việt Nam, và tỷ lệ sở hữu tối đa của một thành viên và người có liên quan không được vượt quá 50% vốn điều lệ của tổ chức tín dụng.

Luật cũng không còn buộc các ngân hàng thương mại phải duy trì tỷ lệ dự trữ bắt buộc bằng 20% mức ký quỹ, mà thay vào đó, Ngân hàng Nhà nước sẽ là cơ quan có thẩm quyền ban hành mức tỷ lệ áp dụng cho từng thời điểm.

Tổ chức tín dụng không được cấp tín dụng cho doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực chứng khoán mà tổ chức tín dụng nắm quyền kiểm soát;

Có hiệu lực kể từ 01/01/2011, thay thế Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 và các luật

sửa đổi, bổ sung, luật này cũng quy định chức năng, thẩm quyền và tổ chức hoạt động của ban kiểm soát và thẩm quyền giám sát của Ngân hàng nhà nước.

### **3. Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp**

Quốc hội đã thông qua Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp vào ngày 17/6 vừa qua. Theo đó, đất thuộc diện chịu thuế này gồm: Đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp bao gồm: đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất khai thác, chế biến khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; và Đất phi nông nghiệp khác sử dụng vào mục đích kinh doanh (đất do cơ sở tôn giáo sử dụng, đất nghĩa trang...).

Luật cũng quy định cụ thể các phương pháp tính diện tích đất sử dụng và biểu thuế suất lũy tiến từng phần, thấp nhất ở mức 0,03% và cao nhất ở mức 0,15%.

Luật này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2012, thay thế Pháp lệnh thuế nhà, đất năm 1992 và Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh thuế nhà, đất năm 1994

### **4. Nghị định về các giao dịch công nghệ, khoa học**

Ngày 14 tháng 7 năm 2010, Chính Phủ đã ban hành ND 80/2010/NĐ-CP quy định về hợp tác, đầu tư với nước ngoài trong lĩnh vực khoa học và công nghệ. Theo đó, có ba hình thức hợp tác với nước ngoài trong lĩnh vực khoa học và công nghệ:

Viện trợ, tài trợ, biểu, hiến, tặng (gọi chung là tài trợ) để hoạt động khoa học và công nghệ;

Hợp đồng khoa học và công nghệ;

Liên kết tham gia hoạt động khoa học và công nghệ với nước ngoài như tham gia tổ chức khoa học và công nghệ, tham gia hoạt

động nghiên cứu đào tạo về khoa học công nghệ của nước ngoài.

Việc hợp tác về khoa học và công nghệ với nước ngoài phải được lập thành hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hợp tác và việc ký văn bản hợp tác này phải được thông báo với cơ quan quản lý nhà nước trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký.

Thủ tục đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực khoa học và công nghệ được tiến hành theo quy định pháp luật. Việc thành lập tổ chức khoa học và công nghệ có vốn đầu tư nước ngoài phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định và phải đáp ứng một số điều kiện: Có Giấy chứng nhận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; có điều lệ hoạt động quy định lĩnh vực hoạt động phù hợp; có đủ nhân lực khoa học và công nghệ có trình độ chuyên môn; trụ sở làm việc và cơ sở vật chất phù hợp; có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi đặt trụ sở chấp thuận việc thành lập tổ chức khoa học và công nghệ và bảo đảm yêu cầu về môi trường.

Tổ chức khoa học và công nghệ nước ngoài hoạt động từ 1 năm trở lên được thành lập Văn phòng đại diện tại Việt Nam. Tổ chức khoa học và công nghệ nước ngoài hoạt động từ 5 năm trở lên được thành lập chi nhánh tại Việt Nam theo cam kết của Việt Nam tại điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên.

Giấy phép thành lập và hoạt động của Văn phòng đại diện và chi nhánh của Tổ chức khoa học và công nghệ nước ngoài có thời hạn không quá 5 năm.

### **5. Quy định mới về quản lý trang thông tin điện tử cung cấp dịch vụ mạng xã hội trực tuyến**

Hoạt động quản lý trang thông tin điện tử và dịch vụ mạng xã hội trực tuyến mới đây đã được quy định cụ thể trong Thông tư số

14/2010/TT-BTTTT của Bộ Thông Tin và truyền thông ngày 29/6/2010.

Theo quy định mới này, trang thông tin điện tử chỉ cung cấp thông tin giới thiệu về hoạt động, dịch vụ, sản phẩm, ngành nghề của chính tổ chức, doanh nghiệp, không trích dẫn lại thông tin không phải cấp phép. Tuy nhiên, trên trang chủ phải cung cấp đầy đủ các thông tin sau: tên của tổ chức quản lý trang thông tin điện tử; địa chỉ địa lý, thư điện tử, số điện thoại liên hệ, tên người chịu trách nhiệm quản lý nội dung.

Thông tư này mở rộng phạm vi các trang thông tin điện tử phải đăng ký cấp phép từ trang thông tin điện tử tổng hợp, trang thông tin điện tử cung cấp dịch vụ mạng xã hội trực tuyến tới các trang thông tin điện tử của các cơ quan báo chí, trang thông tin điện tử mà sử dụng Internet để cung cấp các dịch vụ chuyên ngành trên internet có cung cấp thông tin tổng hợp về một trong số các lĩnh vực chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội.

Bên cạnh các thông tin phải thể hiện trên trang chủ của các trang thông tin điện tử không phải đăng ký cấp phép, trang chủ của trang thông tin điện tử đã được đăng ký phải thể hiện thông tin về số giấy phép và ngày cấp giấy phép của cơ quan có thẩm quyền.

Thủ tục cấp giấy phép đối với các trang thông tin điện tử được mở rộng được áp dụng giống với trang thông tin điện tử tổng hợp. Đồng thời, trang thông tin điện tử tổng hợp, trang thông tin điện tử cung cấp dịch vụ mạng xã hội trực tuyến muốn ngừng hoạt động phải thông báo trước 10 ngày làm việc bằng văn bản cho cơ quan cấp phép, cơ quan cấp đăng ký.

## Liên hệ chúng tôi:

### bizconsult LLC

#### Văn phòng tại Hà Nội:

**a** Tầng 3, Toà nhà VNA, 20 Trần Hưng Đạo  
Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam

**t** +84 4 3933 2129 | **f** +84 4 3933 2130

**e** info-hn@bizconsult-vietnam.com

#### Chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh:

**a** Tầng 17, Toà nhà Saigon Riverside Office  
Center, 2A-4A Tôn Đức Thắng, Quận 1, TP. Hồ  
Chí Minh, Việt Nam

**t** +84 8 3910 6559 | **f** +84 8 3910 6560

**e** info-hcm@bizconsult-vietnam.com

[www.bizconsult-vietnam.com](http://www.bizconsult-vietnam.com)

© Bản quyền thuộc về bizconsult LLC.

*Tài liệu này chỉ cung cấp thông tin chung, và không nhằm cung cấp các tư vấn pháp lý. Vui lòng liên hệ với chúng tôi để có những tư vấn cụ thể.*