

BẢN TIN PHÁP LUẬT

Số 02 | Tháng 02 Năm 2024



GLOBAL VIETNAM
LAWYERS

NỘI DUNG CHÍNH

✚ CẬP NHẬT QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT MỚI NHẤT

1. Quy định mới về phương pháp định giá đất.
2. Sửa đổi, bổ sung quy định về cấp Giấy phép thành lập Văn phòng đại diện của tổ chức xúc tiến thương mại nước ngoài.
3. Quy định mới về lãi vay, thanh toán, quyết toán dự án BT và miễn thuế thu nhập tại TP. Hồ Chí Minh.

✚ GIẢI ĐÁP VƯỚNG MẮC

1. Khai bổ sung tăng chỉ tiêu đề nghị hoàn trên hồ sơ khai thuế.
2. Thời gian miễn thuế, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp đối với dự án đầu tư mới tại khu công nghiệp.
3. Giảm thuế theo Nghị định số 44/2023/NĐ-CP.
4. Chính sách thuế đối với khoản chi hoa hồng môi giới.

✚ ĐỌC BÁO GIÚP BẠN

1. Không cấm cho vay mua nhà hình thành trong tương lai.
2. Ngân hàng kiến nghị được gia hạn Thông tư 02/2023/TT-NHNN về cơ cấu lại thời hạn trả nợ từ 06 tháng đến 01 năm.

✚ DANH MỤC VĂN BẢN PHÁP LUẬT MỚI

1. Quy định mới về phương pháp định giá đất

Ngày 05/02/2024, Chính phủ ban hành Nghị định 12/2024/NĐ-CP (“**Nghị định 12/2024**”) sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 44/2014/NĐ-CP (“**Nghị định 44/2014**”) quy định về giá đất và Nghị định 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Đây là nghị định rất được các doanh nghiệp mong chờ với nội dung mới đáng chú ý liên quan định giá đất như sau:

1.1 Có 04 phương pháp định giá đất

Thay vì có 05 phương pháp định giá đất như quy định tại Nghị định 44/2014, Nghị định 12/2024 đã loại bỏ phương pháp chiết trừ trong việc định giá đất. Theo đó, 04 phương pháp định giá đất được quy định là (i) phương pháp so sánh, (ii) phương pháp thu nhập, (iii) phương pháp thặng dư, và (iv) phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. 04 phương pháp này được quy định cụ thể hơn so với trước đây cùng với điều kiện áp dụng của từng phương pháp định giá đất, điển hình như phương pháp thu nhập được quy định như sau:

Về cách thức thực hiện: phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

Về điều kiện áp dụng: phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định

được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá.

Bên cạnh đó, Nghị định 12/2024 còn bổ sung quy định về trình tự, nội dung xác định giá đất theo 04 phương pháp định giá đất nêu trên.

1.2 Thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất

Điều 1.5 của Nghị định 12/2024 bổ sung quy định về thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất như sau:

- *Đối với phương pháp so sánh, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất* sẽ được áp dụng các thông tin về giá đất, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng. Thông tin này bao gồm: giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá; giá đất đã thực hiện thủ tục về thuế tại cơ quan thuế hoặc đăng ký tại văn phòng đăng ký đất đai đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá thuê đất, giá thuê mặt bằng; và giá đất chuyển nhượng trên thị trường.

Các thông tin nêu trên được thu thập trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định

giá đất trở về trước và được thu thập từ các nguồn chính thống như: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; Văn phòng đăng ký đất đai, đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; cơ quan thuế; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; hoặc phỏng vấn trực tiếp người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng,...

- **Đối với phương pháp thu nhập:** thông tin được áp dụng là thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất phi nông nghiệp được thu thập từ các nguồn thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính hoặc thu nhập từ cho thuê đất, cho thuê mặt bằng thu thập trong thời gian 03 năm liên tục liền kề trước thời điểm định giá. Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành hoặc suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố. Đối với thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất nông nghiệp được thu thập tại cơ quan thống kê, cơ quan thuế, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn.

2. Sửa đổi, bổ sung quy định về cấp Giấy phép thành lập Văn phòng đại diện của tổ chức xúc tiến thương mại nước ngoài

Ngày 07/02/2024, Chính phủ ban hành Nghị định 14/2024/NĐ-CP (“**Nghị định 14/2024**”) sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 28/2018/NĐ-CP (“**Nghị định 28/2018**”) quy định chi tiết Luật Quản lý ngoại thương 2017 về một số biện pháp phát triển ngoại thương với những nội dung đáng chú ý liên quan đến cấp Giấy phép thành lập Văn phòng đại diện (VPĐD) tại Việt Nam của tổ chức xúc tiến thương mại nước ngoài như sau:

1.3 Thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể

Căn cứ nguyên tắc định giá đất quy định tại khoản 1 Điều 112 của Luật Đất đai 2013, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất, kết quả thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ đối với các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172, và khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai 2013; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê.

Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cùng cấp tổ chức việc xác định giá đất cụ thể.

Nghị định 12/2024 sẽ có hiệu lực từ ngày ký ban hành, tức ngày 05/02/2024.

2.1 Bổ sung thêm 02 trường hợp được cấp lại Giấy phép thành lập VPĐD

So với quy định hiện hành tại Điều 28.1 của Nghị định 28/2018, Điều 1.3 của Nghị định 14/2024 đã bổ sung thêm 02 trường hợp được cấp lại Giấy phép thành lập VPĐD của tổ chức xúc tiến thương mại nước ngoài, cụ thể là khi:

- (i) Giấy phép thành lập VPĐD bị mất, cháy, rách, nát hoặc bị tiêu hủy dưới hình thức khác; hoặc
- (ii) Thay đổi địa điểm đặt trụ sở VPĐD sang tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác.

2.2 Thay đổi nơi nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép thành lập VPĐD

Trước đây, Điều 26.1 của Nghị định 28/2018 quy định tổ chức xúc tiến thương mại nước ngoài muốn được cấp Giấy phép thành lập VPĐD tại Việt Nam thì phải *gửi hồ sơ đến Bộ Công Thương* để đề nghị được cấp Giấy phép. Nay, Điều 1.1 của Nghị định 14/2024 quy định tổ chức xúc tiến thương mại nước ngoài thành lập VPĐD tại Việt Nam *gửi 01 bộ hồ sơ đến Sở Công Thương* tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (cơ quan cấp Giấy phép) nơi dự kiến đặt trụ sở của VPĐD để đề nghị cấp Giấy phép thành lập VPĐD tại Việt Nam.

2.3 Thêm phương thức nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép thành lập VPĐD

Ngoài phương thức nộp hồ theo quy định hiện hành như: (i) gửi qua dịch vụ bưu chính đến cơ quan cấp Giấy phép, hoặc (ii) nộp trực tiếp tại trụ sở cơ quan cấp Giấy phép. Nghị định 14/2022 còn bổ sung thêm phương thức (iii) nộp hồ sơ trực tuyến các thành phần hồ sơ điện tử có giá trị pháp lý qua Cổng Dịch vụ

công quốc gia hoặc Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính cấp tỉnh.

2.4 Tăng thời hạn giải quyết cấp Giấy phép thành lập VPĐD

Nghị định 14/2024 tăng thời gian xem xét cấp phép lên 20 ngày (*trước đây là 15 ngày làm việc*) kể từ ngày cơ quan cấp Giấy phép nhận đủ hồ sơ của tổ chức xúc tiến thương mại nước ngoài, trường hợp không cấp, cơ quan cấp Giấy phép phải có văn bản trả lời và nêu rõ lý do. Trong trường hợp phải xin ý kiến Bộ Công an, Bộ Quốc phòng thì thời hạn giải quyết là 40 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

2.5 Bổ sung thêm 02 trường hợp bị thu hồi Giấy phép thành lập VPĐD

So với quy định hiện hành tại Điều 23.2 của Nghị định 28/2018, Điều 1.5 của Nghị định 14/2024 đã bổ sung thêm 02 trường hợp sau đây bị thu hồi Giấy phép thành lập VPĐD:

- (i) Có bằng chứng cho thấy VPĐD tổ chức thực hiện hoặc tham gia hoặc tài trợ cho các hoạt động gây phương hại đến an ninh, quốc phòng, trật tự, an toàn xã hội và trái với truyền thống lịch sử, văn hóa, đạo đức, thuần phong mỹ tục của Việt Nam;
- (ii) Cơ quan cấp Giấy phép nhận được thông báo chính thức từ các cơ quan có thẩm quyền về việc tổ chức xúc tiến thương mại nước ngoài thuộc danh sách bị áp dụng các biện pháp trừng phạt theo các Nghị quyết của Hội đồng bảo an Liên hợp quốc.

Nghị định 14/2024 sẽ có hiệu lực thi hành từ ngày 25/3/2024.

3.1 Quy định mới về lãi vay, thanh toán, quyết toán dự án BT và miễn thuế thu nhập tại TP. Hồ Chí Minh

Ngày 02/02/2024, Chính phủ ban hành Nghị định 11/2024/NĐ-CP (“**Nghị định 11/2024**”) quy định về lãi vay, lợi nhuận hợp lý, phương thức thanh toán, quyết toán dự án đầu tư theo hợp đồng BT; miễn thuế thu nhập doanh nghiệp, miễn thuế thu nhập cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (TPHCM) với các nội dung đáng chú ý sau đây:

3.1 Căn cứ xác định trần lãi suất vốn vay sau thời gian xây dựng

Theo Điều 3.1, Điều 5 của Nghị định 11/2024, lãi suất tham khảo đề xuất trần lãi suất vốn vay sau thời gian xây dựng được xác định dựa trên (i) mức trần lãi suất cho vay bình quân trung hạn, dài hạn của 4 ngân hàng thương mại (Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (VCB), Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam (Vietinbank), Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank)) trên địa bàn TPHCM do Ngân hàng Nhà nước chỉ định; hoặc (ii) lãi suất vốn vay của các dự án BT tương tự (nếu có).

Mức lãi suất vốn vay sau thời gian xây dựng này sẽ được tính theo lãi suất vốn vay thực tế do nhà đầu tư huy động vốn để thực hiện dự án BT. Trường hợp lãi suất vốn vay sau thời gian xây dựng thực tế cao hơn so với quy định tại hợp đồng BT và phụ lục hợp đồng BT (nếu có), mức lãi suất vốn vay được Nhà nước thanh toán tối đa bằng lãi suất vốn vay quy định tại hợp đồng BT và phụ lục hợp đồng BT (nếu có).

3.2 Thời điểm tính lợi nhuận của nhà đầu tư

Điều 6.1 của Nghị định 11/2024 quy định lợi nhuận của nhà đầu tư được tính từ thời điểm dự án BT hoàn thành, bàn giao và đưa vào sử dụng đến thời điểm hoàn thành thanh toán cho nhà đầu tư.

Đối với các hạng mục công trình, công trình xây dựng thuộc dự án BT vận hành độc lập được thanh toán theo quy định của hợp đồng BT, lợi nhuận của nhà đầu tư được tính từ thời điểm hạng mục công trình, công trình xây dựng thuộc dự án BT hoàn thành nghiệm thu và đưa vào sử dụng đến thời điểm Nhà nước thanh toán cho nhà đầu tư.

Lợi nhuận của nhà đầu tư đối với phần vốn chủ sở hữu đã được Nhà nước thanh toán chấm dứt kể từ thời điểm Nhà nước thanh toán cho nhà đầu tư.

Thời gian nhà đầu tư nộp hồ sơ quyết toán vốn đầu tư dự án BT hoàn thành chậm so với thời gian quy định tại Nghị định 11/2024 không được tính trong thời gian tính lợi nhuận của nhà đầu tư được Nhà nước thanh toán.

3.3 Doanh nghiệp có thu nhập từ hoạt động khởi nghiệp đổi mới sáng tạo được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp

Theo Điều 13 của Nghị định 11/2024, doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo, tổ chức khoa học và công nghệ, trung tâm

đổi mới sáng tạo và các tổ chức trung gian hỗ trợ khởi nghiệp đổi mới sáng tạo (gọi chung là doanh nghiệp) có thu nhập từ hoạt động khởi nghiệp đổi mới sáng tạo phát sinh trên địa bàn TP HCM nếu đáp ứng quy định của Hội đồng nhân dân TP HCM về lĩnh vực ưu tiên, tiêu chí, điều kiện, nội dung hoạt động khởi nghiệp đổi mới sáng tạo (bao gồm cả tổ chức có thu nhập từ chuyển nhượng vốn góp, quyền góp vốn vào doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo trên địa bàn TP HCM) thì được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp đối với khoản thu nhập này. Thời gian miễn thuế là 05 năm tính từ thời điểm mà doanh nghiệp phát sinh thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động khởi nghiệp đổi mới sáng tạo phát sinh trên địa bàn TP HCM trong thời gian Nghị quyết 98/2023/QH15 có hiệu lực.

Sau khi Nghị quyết 98/2023/QH15 hết hiệu lực thi hành mà thời gian miễn thuế chưa kết thúc thì doanh nghiệp được tiếp tục hưởng chính sách này cho đến khi kết thúc thời gian miễn thuế.

3.4 Cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng vốn góp vào doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo được miễn thuế thu nhập cá nhân

Theo Điều 14 của Nghị định 11/2024, cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng vốn góp, quyền góp vốn (*trừ thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định, chuyển nhượng vốn có gắn với bất động sản*) vào doanh nghiệp khởi nghiệp sáng tạo trên địa bàn TP HCM trong thời gian Nghị quyết 98/2023/QH15 có hiệu lực thi hành nếu đáp ứng quy định của Hội đồng nhân dân TP HCM về lĩnh vực ưu tiên, tiêu chí, điều kiện, nội dung hoạt động khởi nghiệp đổi mới sáng tạo sẽ được miễn thuế thu nhập cá nhân đối với khoản thu nhập này.

Nghị định 11/2024 sẽ có hiệu lực từ ngày 02/02/2024, ngoại trừ quy định về miễn thuế thu nhập doanh nghiệp, miễn thuế thu nhập cá nhân được áp dụng kể từ ngày 01/8/2023.

1. Khai bổ sung tăng chỉ tiêu đề nghị hoàn trên hồ sơ khai thuế

Trường hợp Công ty đã nộp hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng (GTGT) đối với dự án đầu tư mẫu số 02/GTGT kỳ tính thuế quý 3/2022 thì Công ty không được khai bổ sung tăng số thuế GTGT đề nghị hoàn trên hồ sơ khai thuế GTGT mẫu số 02/GTGT kỳ tính thuế quý 2/2022 theo quy định tại Điều 7.4(c) của Nghị định 126/2020/NĐ-CP.

Đối với số thuế GTGT mua vào của dự án đầu tư không được hoàn nhưng đủ điều kiện khấu trừ, Công ty thực hiện kết chuyển sang tờ khai thuế GTGT của hoạt động sản xuất kinh doanh mẫu số 01/GTGT theo hướng dẫn tại Công văn số 4394/TCT-KK ngày 24/11/2022 của Tổng cục Thuế.

Tổng Cục thuế trả lời vướng mắc của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai tại Công văn số 501/TCT-KK ngày 06/02/2024.

2. Thời gian miễn thuế, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp đối với dự án đầu tư mới tại khu công nghiệp

Trường hợp Công ty được ưu đãi miễn thuế, giảm thuế đối với dự án đầu tư mới tại khu công nghiệp không nằm trên địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội thuận lợi theo quy định tại Điều 16.3 (đã được sửa đổi, bổ sung theo Điều 1.6 của Nghị định 91/2014/NĐ-CP) của Nghị định 218/2013/NĐ-CP thì thời gian miễn thuế, giảm thuế được tính liên tục từ năm đầu tiên công ty có thu nhập chịu thuế từ dự án đầu tư mới được hưởng ưu đãi thuế, trường hợp không có thu nhập chịu thuế trong 3 năm đầu, kể từ năm đầu tiên có doanh thu từ dự án đầu tư mới thì thời gian miễn thuế, giảm thuế được tính từ năm thứ 4.

Trường hợp, trong kỳ tính thuế đầu tiên mà dự án đầu tư mới của doanh nghiệp có thời gian hoạt động sản xuất, kinh doanh được miễn thuế, giảm thuế dưới 12 tháng, doanh nghiệp được lựa chọn hưởng miễn thuế, giảm thuế đối với dự án đầu tư mới ngay kỳ tính thuế đó hoặc đăng ký với cơ quan thuế thời gian bắt đầu được miễn thuế, giảm thuế từ kỳ tính thuế tiếp theo.

Cục Thuế tỉnh Bắc Giang trả lời vướng mắc của Công ty TNHH Taechang Tech Vina tại Công văn số 896/CTBGI-TTHT ngày 02/02/2024.

3. Giảm thuế theo Nghị định số 44/2023/NĐ-CP

Trường hợp Công ty kinh doanh áp dụng hình thức chiết khấu thương mại dành cho khách hàng và đối với các khoản chiết khấu thương mại của hàng hóa từ ngày 01/01/2023 đến 30/6/2023 thuế GTGT với thuế suất 10% và từ ngày 01/7/2023 đến 31/12/2023 được giảm thuế GTGT với thuế suất 8% đã bán trong năm 2023 nhưng từ 01/01/2024 mới xuất hóa đơn thể hiện nội dung chiết khấu thương mại thì:

- Nếu số tiền chiết khấu được lập vào lần mua cuối cùng hoặc kỳ tiếp theo sau ngày 30/6/2023 thì số tiền chiết khấu của hàng hóa đã bán được tính điều chỉnh ở nội dung giá tính thuế, thuế suất thực hiện theo pháp luật hiện hành tại thời điểm lập hóa đơn.
- Nếu số tiền chiết khấu được lập khi kết thúc chương trình (kỳ) chiết khấu sau ngày 31/12/2023 thì người bán lập hóa đơn điều chỉnh và áp dụng thuế suất thuế GTGT 8% tại thời điểm bán hàng.

Cục Thuế tỉnh Bình Dương trả lời vướng mắc của Công ty TNHH Red Bull (Việt Nam) tại Công văn số 2492/CTBDU-TTHT ngày 05/02/2024.

4. Chính sách thuế đối với khoản chi hoa hồng môi giới

Trường hợp Công ty chi trả hoa hồng môi giới cho cá nhân không kinh doanh, không ký hợp đồng lao động hoặc ký hợp đồng lao động dưới 03 tháng thì thu nhập mà cá nhân nhận được thuộc diện chịu thuế thu nhập cá nhân từ tiền lương, tiền công. Công ty có trách

nhiệm khấu trừ thuế thu nhập cá nhân theo mức 10% đối với thu nhập từ 2 triệu đồng/lần trở lên trước khi trả cho cá nhân theo quy định tại Điều 25.1(i) của Thông tư 111/2013/TT-BTC.

Trường hợp Công ty có các khoản chi đáp ứng quy định tại Điều 4 của Thông tư 96/2015/TT-BTC thì được tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời vướng mắc của Công ty Cổ phần Vicostone tại Công văn số 4850/CTHN-TTHT ngày 24/01/2024.



GLOBAL VIETNAM
LAWYERS

1. Không cấm cho vay mua nhà hình thành trong tương lai

Trước thắc mắc gần đây của Hiệp hội bất động sản TP. Hồ Chí Minh (HoREA) lo ngại ngân hàng bị cấm cho vay nhà hình thành trong tương lai, Ngân hàng Nhà nước cho biết Thông tư 22/2023/TT-NHNN không thay đổi quy định với cho vay loại nhà này, cũng như không hạn chế quyền của tổ chức, cá nhân mua nhà ở hình thành trong tương lai.

Theo các quy định hiện hành, cho vay để mua, thực hiện dự án bất động sản và được bảo đảm bằng chính bất động sản, dự án hình thành từ khoản vay, được định nghĩa là cho vay đảm bảo bằng bất động sản.

Còn khoản cho vay được định nghĩa là cho vay thế chấp nhà phải đáp ứng các

điều kiện như nguồn tiền trả nợ không phải từ tiền cho thuê nhà hình thành từ khoản vay, nhà đã được hoàn thành để bàn giao theo hợp đồng mua bán, nhà hình thành từ khoản cho vay phải được định giá độc lập...

Theo quy định hiện hành, khoản cho vay mua bất động sản, nhà ở và thế chấp bằng chính tài sản hình thành trong tương lai áp dụng hệ số rủi ro từ 30% đến 120% phụ thuộc vào tỷ lệ bảo đảm (LTV) được tính bằng tỷ lệ số dư khoản cho vay so với giá trị của tài sản bảo đảm, trường hợp không có thông tin về tỷ lệ LTV hệ số rủi ro 150%.

Theo vnexpress.net

2. Ngân hàng kiến nghị được gia hạn Thông tư 02/2023/TT-NHNN về cơ cấu lại thời hạn trả nợ từ 06 tháng đến 01 năm

Tại Hội nghị trực tuyến toàn ngành về đẩy mạnh tín dụng ngân hàng và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế năm 2024 do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) tổ chức vào ngày 20/02/2024, nhiều ngân hàng cho rằng trước bối cảnh kinh tế khó khăn, sức cầu thị trường còn yếu đã tác động lên khả năng trả nợ của khách hàng nên kiến nghị được gia hạn thêm Thông tư 02/2023/TT-NHNN từ 06 tháng đến 01 năm, thay vì có hiệu lực đến hết ngày 30/6/2024.

Theo đó, ông Võ Minh - Giám đốc NHNN Chi nhánh Đà Nẵng cho rằng, cần thiết gia hạn thêm thời gian của Thông tư 02/2023/TT-NHNN do thị trường hiện còn khó khăn, khách hàng cần thêm thời gian để cơ cấu và trả nợ. Tuy nhiên, ông Minh cho rằng, cần có sự nghiên cứu, phân tích và dự báo về khó khăn cũng như sự phục hồi của nền kinh tế để lấy điểm mốc gia hạn thời gian, chứ không thể nói là gia hạn thêm 06 tháng hay 01 năm.

Phó Thống đốc NHNN Đào Minh Tú cho hay, cần thiết để xem xét gia hạn thêm Thông tư 02/2023/TT-NHNN, nhưng vấn đề gia hạn thêm 06 tháng hay 01 năm thì cần được xem xét kỹ. Mặc dù tín dụng có chậm lại trong tháng đầu năm nay, các ngân hàng cũng không nên cho vay bằng mọi giá, nhưng cũng không thể thắt chặt tín dụng. Đây là hai vấn đề cần được đảm bảo. Tín dụng cần được hướng vào lĩnh vực ưu tiên, đẩy mạnh hỗ trợ các doanh nghiệp khó khăn, nhưng có điều kiện phục hồi.

Trước đó, tại họp báo "Triển khai nhiệm vụ ngân hàng năm 2024", ông Đào Minh Tú cũng cho biết NHNN sẽ xem xét gia hạn Thông tư 02/2023/TT-NHNN về cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ.

Theo cafef.vn

DANH MỤC VĂN BẢN PHÁP LUẬT MỚI

STT	Tên văn bản	Ngày ban hành	Ngày có hiệu lực
QUỐC HỘI			
1	Luật Các tổ chức tín dụng, số 32/2024/QH15.	18/01/2024	01/7/2024
2	Luật Đất đai, số 31/2024/QH15.	18/01/2024	01/01/2025
CHÍNH PHỦ			
1	Nghị định 15/2024/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 30/2013/NĐ-CP về kinh doanh vận chuyển hàng không và hoạt động hàng không chung và Nghị định 92/2016/NĐ-CP về các ngành, nghề kinh doanh có điều kiện trong lĩnh vực hàng không dân dụng.	16/02/2024	16/02/2024
2	Nghị định 14/2024/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 28/2018/NĐ-CP quy định chi tiết Luật Quản lý ngoại thương về một số biện pháp phát triển ngoại thương.	07/02/2024	25/3/2024
3	Nghị định 12/2024/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất và Nghị định 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.	05/02/2024	05/02/2024
4	Nghị định 11/2024/NĐ-CP quy định lãi vay, lợi nhuận hợp lý, phương thức thanh toán, quyết toán dự án đầu tư theo hợp đồng BT; miễn thuế thu nhập doanh nghiệp, miễn thuế thu nhập cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.	02/02/2024	02/02/2024
5	Nghị định 10/2024/NĐ-CP quy định về khu công nghệ cao.	01/02/2024	25/3/2024
6	Nghị định 06/2024/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 08/2021/NĐ-CP quy định về quản lý hoạt động đường thủy nội địa.	25/01/2024	10/3/2024
THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ			
1	Quyết định 165/QĐ-TTg về phê duyệt Chiến lược phát triển năng lượng hydrogen của Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050	07/02/2024	07/02/2024
BỘ CÔNG THƯƠNG			
1	Thông tư 03/2024/TT-BCT sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Công Thương trong lĩnh vực nhượng quyền thương mại, văn phòng đại diện và chi nhánh của thương nhân nước ngoài, hoạt động mua bán hàng hóa và các hoạt động liên quan trực tiếp đến mua bán hàng hóa của nhà cung cấp dịch vụ nước ngoài.	30/01/2024	18/3/2024
BỘ TÀI CHÍNH			
1	Thông tư 06/2024/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 81/2019/TT-BTC quy định quản lý rủi ro trong hoạt động nghiệp vụ hải quan.	29/01/2024	15/3/2024
BỘ KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ			
1	Thông tư 01/2024/TT-BKHHCN quy định kiểm tra Nhà nước về chất lượng hàng hóa lưu thông trên thị trường.	18/01/2024	03/3/2024



**GLOBAL VIETNAM
LAWYERS**

LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI

info@gvlawyers.com.vn

Trụ sở chính – TP. HCM

Tầng 8, Tòa nhà Centec
72-74 Nguyễn Thị Minh Khai
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Tel: +84 (28) 3622 3555

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 10A, Tòa nhà CDC
25 Lê Đại Hành
Quận Hai Bà Trưng
Hà Nội, Việt Nam
Tel: +84 (24) 3208 3555

Chi nhánh Đà Nẵng

Tầng 3, Tòa nhà Indochina
Riverside, 74 Bạch Đằng
Quận Hải Châu
Đà Nẵng, Việt Nam
Tel: +84 (28) 3622 3555

Nội dung của Bản tin này không phải là tư vấn pháp lý và cũng không thể hiện ý kiến của chúng tôi hoặc của bất cứ luật sư hay chuyên gia tư vấn nào của chúng tôi. Bản tin này cung cấp các thông tin chung và những thông tin này có thể chưa đầy đủ hoặc chưa được cập nhật kịp thời tại thời điểm được đọc. Nội dung này cũng không nhằm sử dụng như phần hỗ trợ thêm cho các ý kiến tư vấn và quan điểm pháp lý của chúng tôi. Vui lòng tìm kiếm các ý kiến tư vấn pháp lý hoặc tư vấn chuyên nghiệp khác phù hợp với những vấn đề mà bạn gặp phải. Chúng tôi, GV Lawyers, tuyên bố rõ ràng là sẽ không chịu trách nhiệm về những hành động hoặc không hành động dựa trên bất kỳ hoặc toàn bộ nội dung của Bản tin này.

www.gvlawyers.com.vn

