

## BẢN TIN PHÁP LUẬT CỦA FRASERS

Trong ấn bản lần này, chúng tôi xin gửi đến Quý vị những thông tin về:

- (i) một số vướng mắc của Luật Doanh Nghiệp mới, cụ thể là các vấn đề liên quan đến:
  - (a) Thẩm quyền của người đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy quyền;
  - (b) Cơ cấu tổ chức của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên khi nào cần phải thay đổi;
  - (c) Hạn chế đầu tư nhằm tránh sở hữu chéo trong nhóm công ty; và
  - (d) Cách tính tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trong doanh nghiệp;
- (ii) một nghị định mới của Chính Phủ liên quan đến chứng khoán phái sinh và thị trường chứng khoán phái sinh; và
- (iii) vài nét về 3 nghị định gần đây trong lĩnh vực xây dựng.

Chúng tôi tin rằng Quý độc giả sẽ tìm thấy những thông tin thú vị trong ấn bản lần này và hoan nghênh mọi phản hồi hoặc thắc mắc của Quý vị. Mọi nhận xét của Quý vị xin vui lòng gửi về địa chỉ [newsletter@frasersvn.com](mailto:newsletter@frasersvn.com).

Chúng tôi luôn mong muốn cung cấp đến Quý vị những thông tin cập nhật hữu ích về các văn bản pháp luật mới ban hành, tuy nhiên Bản Tin Pháp Luật của Công Ty chúng tôi không phải là bản tư vấn pháp lý chính thức. Nếu Quý vị nhận thấy cần tìm hiểu thêm bất kỳ thông tin nào được đưa ra trong ấn bản này, xin vui lòng liên hệ với chúng tôi theo địa chỉ email nêu trên hoặc thông qua luật sư tư vấn của Frasers thường liên lạc với Quý vị.

\* \* \*

### MỘT SỐ VƯỚNG MẮC CỦA LUẬT DOANH NGHIỆP MỚI

Như được nêu tại Bản Tin Pháp Luật của chúng tôi trước đây, vào ngày 1 tháng 7 sắp đến, Luật Doanh Nghiệp mới số 68/2014/QH13 (**Luật Doanh Nghiệp mới**) sẽ có hiệu lực và rất nhiều thay đổi theo đó sẽ ảnh hưởng đến tất cả doanh nghiệp và nhà đầu tư tại Việt Nam.

Trong bài này, chúng tôi muốn trình bày sâu hơn một số vấn đề hiện vẫn chưa rõ ràng của Luật Doanh Nghiệp mới, mà chúng tôi tin rằng những vấn đề này cần được làm rõ hơn tại các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh Nghiệp mới.

## Thẩm Quyền của Người Đại Diện Theo Pháp Luật

Nói chung, Người Đại Diện Theo Pháp Luật của một doanh nghiệp được thay mặt doanh nghiệp đó trước các chủ thể khác. Trên thực tế, khi một hợp đồng được ký kết bởi Người Đại Diện Theo Pháp Luật của các bên, hợp đồng đó sẽ được coi là đã được giao kết bởi doanh nghiệp liên quan (trừ khi điều lệ doanh nghiệp quy định khác). Tuy nhiên, theo Luật Doanh Nghiệp mới, cách hiểu thông thường này có vẻ như chưa chính xác cho lắm, và do vậy các doanh nghiệp cần phải xem xét cẩn thận hơn khi giao kết hợp đồng.

Một mặt, theo quy định tại Điều 13 của Luật Doanh Nghiệp mới, Người Đại Diện Theo Pháp Luật của một doanh nghiệp là cá nhân đại diện cho doanh nghiệp thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch của doanh nghiệp, đại diện cho doanh nghiệp trước các cơ quan tài phán và các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Mặt khác, theo một số điều khoản liên quan trong Luật Doanh Nghiệp mới, thẩm quyền nhân danh doanh nghiệp ký kết hợp đồng được quy định một cách rõ ràng là thuộc về (Tổng) Giám Đốc, Chủ Tịch Hội Đồng Thành Viên, Chủ Tịch Công Ty, thành viên hợp danh hoặc chủ doanh nghiệp tư nhân tùy từng trường hợp. Vì vậy, nếu hiểu một cách chặt chẽ nhất, Người Đại Diện Theo Pháp Luật sẽ không đương nhiên là người có quyền đại diện cho doanh nghiệp ký kết các tài liệu giao dịch.

Trong khi Luật Doanh Nghiệp mới có vẻ như không nhất quán về vấn đề này, Bộ Luật Dân Sự cũng không quy định một cách rõ ràng hơn. Theo Bộ Luật Dân Sự, Người Đại Diện Theo Pháp Luật có quyền xác lập và thực hiện mọi giao dịch dân sự vì lợi ích của pháp nhân đó, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Có vẻ như chúng ta vẫn chưa thể có câu trả lời rõ ràng cho câu hỏi “ai là người có thẩm quyền thay mặt doanh nghiệp ký kết hợp đồng?”

Do đó, để xác định ai là người có thẩm quyền ký kết các hợp đồng nhân danh một công ty, các bên có liên quan cần quan tâm xem xét thật kỹ điều lệ và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của công ty đó.

## Thẩm Quyền của Người Đại Diện Theo Ủy Quyền

Theo Điều 80.3 Luật Doanh Nghiệp mới, quyết định của Chủ Tịch công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên (**TNHH MTV**) về thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu công ty có hiệu lực kể từ ngày được chủ sở hữu công ty phê duyệt (trừ trường hợp điều lệ công ty có quy định khác).

Tuy nhiên, theo Điều 16.1 của Luật Doanh Nghiệp mới, mọi hạn chế của chủ sở hữu, thành viên, cổ đông (sau đây gọi chung là **Bên Ủy Quyền**) đối với người đại diện theo ủy quyền trong việc thực hiện các quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu, thành viên, cổ đông tương ứng tại Hội Đồng Thành Viên, Đại Hội Đồng Cổ Đông đều không có hiệu lực đối với bên thứ ba.

Có vẻ như có sự không nhất quán giữa các quy định nêu trên. Vì vậy, cho dù điều lệ công ty TNHH MTV đưa ra những hạn chế về hiệu lực của các quyết định được ban hành bởi Chủ Tịch công ty TNHH MTV, những hạn chế có thể không có hiệu lực đối với bên thứ ba.

## Cơ cấu tổ chức của công ty TNHH MTV – Có cần phải thay đổi hay không?

Theo quy định của Luật Doanh Nghiệp hiện hành, nếu công ty TNHH MTV có hai đại diện theo ủy quyền trở lên thì cơ cấu tổ chức của công ty đó phải hoạt động theo mô hình có Hội Đồng Thành Viên.

Thế nhưng, Luật Doanh Nghiệp mới quy định minh thị rằng Hội Đồng Thành Viên của công ty TNHH MTV ba gồm ba đến bảy thành viên.

Do đó, để tuân thủ Luật Doanh Nghiệp mới, nếu cấu trúc hiện tại của Hội Đồng Thành Viên của công ty TNHH MTV chỉ có hai hoặc nhiều hơn bảy thành viên, chủ sở hữu công ty nên:

- điều chỉnh số lượng người đại diện theo ủy quyền với số lượng giới hạn là từ ba đến bảy thành viên để công ty có thể duy trì mô hình có Hội Đồng Thành Viên; hoặc
- chuyển đổi cấu trúc quản trị công ty từ mô hình có Hội Đồng Thành Viên sang mô hình có Chủ Tịch Công Ty (cũng chính là đại diện theo ủy quyền duy nhất của chủ sở hữu).

## Hạn chế đầu tư nhằm tránh sở hữu chéo trong nhóm công ty

Theo Điều 189 của Luật Doanh Nghiệp mới, công ty con không được đầu tư góp vốn, mua cổ phần của công ty mẹ. Ngoài ra, các công ty con của cùng một công ty mẹ không được cùng nhau góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau.

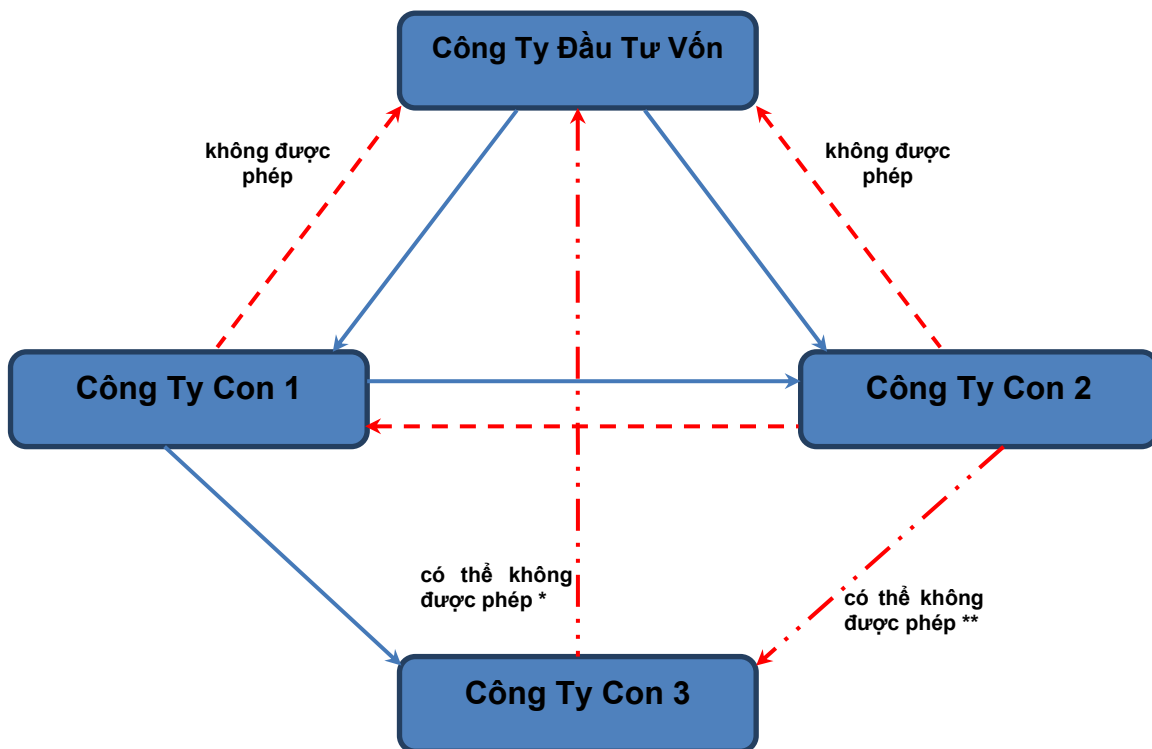
Như được quy định chi tiết tại dự thảo Nghị Định hướng dẫn Luật Doanh Nghiệp mới, bản được công bố vào tháng 6 năm 2015 (**Dự Thảo**), sở hữu chéo là việc đồng thời hai hoặc nhiều doanh nghiệp có sở hữu phần vốn góp, cổ phần lẫn nhau.

Xin lưu ý là một công ty được coi là công ty mẹ của công ty khác nếu:

- sở hữu trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần phổ thông của công ty đó;
- có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp quyết định bổ nhiệm đa số hoặc tất cả thành viên Hội Đồng Quản Trị, Giám Đốc hoặc Tổng Giám Đốc của công ty đó; hoặc
- có quyền quyết định việc sửa đổi, bổ sung điều lệ của công ty đó.

Ngoài ra, các công ty con có cùng một công ty mẹ là doanh nghiệp có sở hữu ít nhất 65% vốn nhà nước không được cùng nhau góp vốn thành lập doanh nghiệp theo quy định của Luật này.

Trên cơ sở của các quy định nêu trên, việc hạn chế đối với sở hữu chéo trong nhóm công ty có thể được minh họa bằng sơ đồ dưới đây:



### Ghi chú:

\* Nếu Công Ty Đầu Tư Vốn có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp quyết định bổ nhiệm đa số hoặc tất cả thành viên Hội đồng quản trị, (Tổng) Giám đốc; hoặc quyết định việc sửa đổi, bổ sung điều lệ của Công Ty Con 3, Công Ty Đầu Tư Vốn có thể bị xem là công ty mẹ của Công Ty Con 3. Trong trường hợp này, Công Ty Con 3 không được phép sở hữu phần vốn của Công Ty Đầu Tư Vốn.

\*\* Nếu Công Ty Đầu Tư Vốn có 65% (hoặc nhiều hơn) vốn nhà nước, Công Ty Con 1 và Công Ty Con 2 sẽ không được phép cùng nhau góp vốn thành lập doanh nghiệp Công Ty Con 3.

## Cách tính tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trong doanh nghiệp

Theo Điều 4.27 của Luật Doanh Nghiệp mới, tỷ lệ sở hữu cổ phần, phần vốn góp của nhà đầu tư nước ngoài là tổng tỷ lệ sở hữu vốn có quyền biểu quyết của tất cả nhà đầu tư nước ngoài trong một doanh nghiệp Việt Nam.

Tuy nhiên, theo Điều 23.1(a) của Luật Đầu Tư mới, một doanh nghiệp sẽ được xem là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài khi có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ từ 51% vốn điều lệ trở lên.

Hiện nay, trong một số công ty cổ phần, vốn điều lệ của công ty có cả cổ phần ưu đãi không có quyền biểu quyết. Trong trường hợp đó, nếu căn cứ vào cả hai Luật Doanh Nghiệp mới và Luật Đầu Tư mới, thật khó để tính chính xác phần sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trong công ty vì cơ sở để tính không rõ ràng, bởi lẽ vốn điều lệ thì khác với vốn có quyền biểu quyết. Vì vậy, có vẻ như chúng ta cần chờ văn bản hướng dẫn thi hành về cách tính tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trong công ty cổ phần.

## CHỨNG KHOÁN PHÁI SINH VÀ THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN PHÁT SINH

Chứng khoán phái sinh thường được hiểu là chứng khoán mà giá trị của chúng dựa trên và bắt nguồn từ mối quan hệ với các loại chứng khoán, tỷ giá tham khảo, hàng hóa, chỉ số hay các loại tài sản cơ sở khác. Trên thị trường quốc tế, chứng khoán phái sinh nói riêng, và các công cụ tài chính phái sinh nói chung đã trở thành một công cụ phổ biến được các thành viên thị trường sử dụng để phân chia rủi ro gắn liền với hoạt động kinh doanh của họ. Đối với thị trường phái sinh ở Việt Nam, nếu so sánh với các hệ thống pháp luật phát triển khác, khuôn khổ pháp lý cho một thị trường phái sinh theo luật Việt Nam dường như chỉ mới bắt đầu phát triển.

Chính Phủ Việt Nam đã thiết lập lộ trình xây dựng một thị trường có sự điều chỉnh của pháp luật cho các giao dịch chứng khoán phái sinh, và dự định chính thức đưa thị trường này vào vận hành kể từ năm 2016 trở đi. Theo lộ trình này, Chính Phủ đã ban hành Nghị Định số 42/2015/NĐ-CP ngày 5 tháng 5 năm 2015 về chứng khoán phái sinh và thị trường chứng khoán phái sinh (**Nghị Định 42**), và Nghị Định 42 này có thể xem như là một nền tảng quan trọng thúc đẩy thị trường chứng khoán phái sinh có sự điều chỉnh của pháp luật ở Việt Nam.

### Chứng Khoán Phái Sinh theo Nghị Định 42

Mặc dù có nhiều loại sản phẩm phái sinh khác nhau đã hình thành và tồn tại trên thực tế, Nghị Định 42 đề cập trực tiếp đến ba loại chứng khoán phái sinh, bao gồm (i) hợp đồng tương lai, (ii) quyền chọn, và (iii) hợp đồng kỳ hạn. Các loại chứng khoán phái sinh khác sẽ tuân theo hướng dẫn của Bộ Tài Chính (**BTC**).

Cụ thể,

- (i) “hợp đồng tương lai” là chứng khoán phái sinh niêm yết, trong đó xác nhận cam kết giữa các bên để thực hiện một trong các giao dịch sau:
  - (a) mua hoặc bán một số lượng tài sản cơ sở nhất định theo một mức giá đã được xác định vào một ngày đã được ấn định trước trong tương lai; hoặc
  - (b) thanh toán khoản chênh lệch giữa giá trị tài sản cơ sở đã xác định trước tại thời điểm giao kết hợp đồng và giá trị tài sản cơ sở tại một ngày được ấn định trước trong tương lai.
- (ii) “quyền chọn” là chứng khoán phái sinh, trong đó xác nhận quyền của người mua và nghĩa vụ của người bán thực hiện một trong các giao dịch sau:
  - (a) mua hoặc bán một số lượng tài sản cơ sở nhất định theo mức giá thực hiện đã được xác định, tại thời điểm trước hoặc vào một ngày đã được ấn định trước trong tương lai, hoặc thanh toán khoản chênh lệch giữa giá trị tài sản cơ sở đã xác định trước tại thời điểm giao kết hợp đồng và giá trị tài sản cơ sở tại thời điểm trước hoặc vào một ngày đã được ấn định trước trong tương lai; hoặc
  - (b) mua hoặc bán một số lượng hợp đồng tương lai nhất định theo mức giá thực hiện đã được xác định, tại thời điểm trước hoặc vào một ngày đã được ấn định trước trong tương lai.
- (iii) “hợp đồng kỳ hạn” là chứng khoán phái sinh giao dịch thỏa thuận, xác nhận cam kết mua hoặc bán một số lượng tài sản cơ sở nhất định theo một mức giá đã được xác định vào một ngày đã được ấn định trước trong tương lai.

Tài sản cơ sở gắn liền với các chứng khoán phái sinh kể trên theo Nghị Định 42 bao gồm chứng khoán và các tài sản khác được sử dụng làm cơ sở để xác định giá trị chứng khoán phái sinh.

Xin lưu ý rằng, sau khi ban hành Nghị Định 42, BTC sẽ chỉ ban hành văn bản hướng dẫn việc niêm yết và tổ chức giao dịch chứng khoán phái sinh dựa trên tài sản cơ sở là chứng khoán. Đối với chứng khoán phái sinh dựa trên các tài sản cơ sở khác (không phải là chứng khoán), việc ban hành các thủ tục niêm yết và giao dịch các loại chứng khoán này sẽ tùy thuộc vào nhu cầu và điều kiện phát triển của thị trường cũng như phụ thuộc vào quyết định của Thủ Tướng Chính Phủ.

### **Đầu tư vào chứng khoán phái sinh tại Việt Nam**

Hiện tại, Nghị Định 42 không đề cập đến hạn chế đầu tư nước ngoài vào chứng khoán phái sinh trên thị trường chứng khoán Việt Nam. Ngoài ra, Điều 8.1 của Nghị Định 42 quy định chung rằng tổ chức, cá nhân được tự do đầu tư vào các chứng khoán phái sinh trên thị trường chứng khoán phái sinh (ngoại trừ một số trường hợp đặc biệt là các công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ, công ty bảo hiểm, tổ chức tín dụng, và doanh nghiệp Nhà nước).

Không phụ thuộc vào quy định trên, vấn đề về hạn chế và giới hạn sở hữu nước ngoài hiện đang được luật Việt Nam quy định vẫn nên được xem xét cẩn trọng, đặc biệt là trong trường hợp mà nhà đầu tư nước ngoài có quyền mua, và sau đó sở hữu cổ phiếu là cổ phần trong một công ty đặt tại Việt Nam như là quyền trao cho họ theo chứng khoán phái sinh. Ví dụ, hạn chế sở hữu nước ngoài quy định tại Quyết Định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15 tháng 4 năm 2009 của Thủ Tướng Chính Phủ (cụ thể là 49% cổ phần của công ty đại chúng) có thể sẽ áp dụng vì phạm vi điều chỉnh của quyết định này bao gồm bất kỳ loại chứng khoán nào, kể cả chứng khoán phái sinh. Hiện tại, theo Nghị Định 42, không rõ các hạn chế/giới hạn sở hữu nước ngoài sẽ được áp dụng như thế nào đối với các giao dịch chứng khoán phái sinh.

Để giao dịch chứng khoán phái sinh, nhà đầu tư phải liên hệ với thành viên giao dịch đã đăng ký (thông thường là một công ty chứng khoán) và một thành viên bù trừ (thông thường là một công ty chứng khoán hay ngân hàng thương mại) để mở một tài khoản giao dịch chứng khoán phái sinh và ký quỹ. Theo Điều 29 của Nghị Định 42, nhà đầu tư cũng sẽ được cấp một mã số định danh, và chứng khoán phái sinh cũng sẽ được cấp mã giao dịch và Mã Định Danh Chứng Khoán Quốc Tế (ISIN). Tuy nhiên, thủ tục cấp các mã số này hiện chưa được ban hành.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, hiện tại, Thông Tư số 213/2012/TT-BTC ngày 6 tháng 12 năm 2012 của Bộ Tài Chính đã quy định thủ tục cho nhà đầu tư nước ngoài đầu tư trên thị trường chứng khoán Việt Nam (kể cả việc cấp mã số giao dịch chứng khoán và mở tài khoản đầu tư gián tiếp) áp dụng cho hầu hết các loại chứng khoán, bao gồm chứng khoán phái sinh. Do Nghị Định 42 được ban hành, có vẻ như Bộ Tài Chính sẽ phải ban hành thêm thủ tục riêng khác áp dụng đối với chứng khoán phái sinh trong tương lai gần.

Về việc quản lý tài khoản giao dịch chứng khoán phái sinh, nhà đầu tư chịu trách nhiệm duy trì mức ký quỹ theo yêu cầu của thành viên bù trừ, và bổ sung ký quỹ theo yêu cầu của thành viên bù trừ khi giá trị tài sản ký quỹ xuống thấp hơn mức ký quỹ phải duy trì theo yêu cầu. Trong trường hợp nhà đầu tư không duy trì mức ký quỹ và không bổ sung kịp thời theo yêu cầu của thành viên bù trừ, thì thành viên bù trừ có quyền (i) yêu cầu nhà đầu tư thực hiện, hoặc thành viên bù trừ thực hiện việc đóng vị thế, thanh lý vị thế bắt buộc đối với các vị thế mở của nhà đầu tư, hoặc (ii) được sử dụng, bán, chuyển giao tài sản ký quỹ của nhà đầu tư để mua hoặc làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán đối với các vị thế mở của nhà đầu tư.

### **Vận Hành và Quản Lý Thị Trường Chứng Khoán Phái Sinh**

Sở giao dịch chứng khoán sẽ là thị trường được phép thực hiện giao dịch chứng khoán phái sinh. Việc tham gia vào thị trường này (điển hình là các thành viên giao dịch và thành viên bù trừ) phải thỏa mãn một số yêu cầu và điều kiện quy định tại Nghị Định 42.

Chứng khoán phái sinh giao dịch trên thị trường chứng khoán bao gồm:

- (i) hợp đồng tương lai;
- (ii) quyền chọn niêm yết;
- (iii) hợp đồng kỳ hạn dựa trên tài sản cơ sở là chứng khoán giao dịch trên sở giao dịch chứng khoán; và



- (iv) chứng khoán phái sinh niêm yết khác, chứng khoán phái sinh giao dịch thỏa thuận khác dựa trên tài sản cơ sở là chứng khoán giao dịch trên sở giao dịch chứng khoán.

Chúng tôi hiểu rằng các loại chứng khoán phái sinh giao dịch trên thị trường chứng khoán nói trên bao gồm cả chứng khoán phái sinh niêm yết và không niêm yết.

Đối với chứng khoán phái sinh niêm yết, theo Điều 9.1 của Nghị Định 42, ngoài sở giao dịch chứng khoán, không tổ chức, cá nhân nào được phép tổ chức thị trường giao dịch các chứng khoán phái sinh niêm yết. Việc đầu tư, giao dịch chứng khoán phái sinh niêm yết thực hiện theo quy định của Nghị Định 42.

Đối với các chứng khoán phái sinh không niêm yết quy định tại Khoản 6.1 của Nghị Định 42, trước và sau khi giao kết, thực hiện hợp đồng, nhà đầu tư phải thông báo bằng văn bản cho Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam (**VSD**). Việc giao dịch, bù trừ, thanh toán, thực thi hợp đồng chứng khoán phái sinh không niêm yết thực hiện theo thỏa thuận giữa các bên tham gia giao dịch và phù hợp với quy định pháp luật liên quan. Trường hợp sở giao dịch chứng khoán và VSD tổ chức giao dịch, bù trừ, thanh toán chứng khoán phái sinh không niêm yết thì thực hiện theo quy định tại Nghị Định 42.

Nghị Định 42 sẽ có hiệu lực vào ngày 1 tháng 7 năm 2015. Chứng khoán phái sinh giao dịch theo thỏa thuận trước ngày Nghị Định 42 có hiệu lực sẽ được tiếp tục thực hiện theo hợp đồng giữa các bên. Các giao dịch, hợp đồng về chứng khoán phái sinh giao kết sau thời điểm Nghị Định 42 có hiệu lực thì phải tuân theo quy định tại Nghị Định 42. Theo như dự kiến trong Nghị Định 42, các văn bản pháp luật thi hành Nghị Định 42 sẽ được BTC tiếp tục ban hành.

## HƯỚNG DẪN MỚI VỀ LUẬT XÂY DỰNG

Vừa qua, để hướng dẫn thi hành Luật Xây Dựng Số 50/2014/QH13 được thông qua ngày 18 tháng 6 năm 2014 và sẽ có hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015 (**Luật Xây Dựng**), Chính Phủ đã ban hành lần lượt ba (03) nghị định sau:

- (i) Nghị Định 37/2015/NĐ-CP được ban hành ngày 22 tháng 4 năm 2015 về Hợp Đồng Xây Dựng (**Nghị Định 37**);
- (ii) Nghị Định 44/2015/NĐ-CP được ban hành ngày 6 tháng 5 năm 2015 về Quy Hoạch Xây Dựng (**Nghị Định 44**); và
- (iii) Nghị Định 46/2015/NĐ-CP được ban hành ngày 12 tháng 5 năm 2015 về Quản Lý Chất Lượng và Bảo Trì Công Trình Xây Dựng (**Nghị Định 37**).

Với việc thay thế các nghị định cũ và bổ sung thêm một số thay đổi mang tính tiến bộ, các nghị định này, đặc biệt là Nghị Định 37, được kỳ vọng sẽ giúp sức cho thị trường bất động sản phát triển trong thời gian tới.

### Nghị Định 37

So với quy định hiện hành, Nghị Định 37 đã điều chỉnh mức tạm ứng tối thiểu (**MTUTT**). Đối với hợp đồng tư vấn, MTUTT là 15% giá hợp đồng đối với hợp đồng có giá trị trên 10 tỷ Đồng, hoặc 20% giá hợp đồng đối với các hợp đồng có giá trị đến 10 tỷ Đồng. Theo Nghị Định 48/2010/NĐ-CP ngày 7 tháng 5 năm 2010 (**Nghị Định 48**) sẽ được thay thế bởi Nghị Định 37, tỷ lệ này là 25% bất kể giá trị của hợp đồng tư vấn. MTUTT đối với hợp đồng xây dựng không có sự thay đổi.

Đối với nhà thầu liên danh, việc phân chia khối lượng công việc trong thỏa thuận liên danh phải phù hợp với năng lực hoạt động của từng thành viên trong liên danh. Đối với nhà thầu chính nước ngoài, phải có cam kết thuê thầu phụ trong nước thực hiện các công việc của hợp đồng dự kiến giao thầu phụ khi các nhà thầu trong nước đáp ứng được yêu cầu của gói thầu. Chủ đầu tư hoặc đại diện của chủ đầu tư được ký hợp đồng với một hay nhiều nhà thầu chính để thực hiện công việc với điều kiện phải bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ. Tổng thầu, nhà thầu chính được ký hợp đồng với một hoặc một số nhà thầu phụ nhưng các nhà thầu phụ này phải được chủ đầu tư chấp thuận.

Nghị Định 37 có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2015.

## Nghị Định 44

Nghị Định 44 quy định rằng các vùng liên tỉnh (bao gồm cả vùng đô thị lớn), vùng chức năng đặc thù, vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh được lập quy hoạch xây dựng vùng theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ trên cơ sở đề xuất của Bộ Xây dựng, phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội; đáp ứng yêu cầu quản lý, đảm bảo phân bổ nguồn lực quốc gia có hiệu quả.

Một quy định đáng chú ý khác đó là quy định về việc lấy ý kiến để lập quy hoạch xây dựng. Cơ quan tổ chức lập kế hoạch xây dựng sẽ phối hợp với Ủy Ban Nhân Dân các cấp để lấy ý kiến từ các cơ quan, tổ chức và đại diện các cộng đồng dân cư có liên quan trong quá trình lập quy hoạch xây dựng. Văn bản giải trình, tiếp thu ý kiến đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng là một thành phần của hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt quy hoạch xây dựng.

Nghị Định 44 sẽ có hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2015 và sẽ thay thế Nghị Định 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 1 năm 2005.

## Nghị Định 46

Nghị Định 46 có một số điều chỉnh rất quan trọng về việc bảo hành công trình xây dựng. Theo Nghị Định 46, thời hạn bảo hành trở thành một nội dung bắt buộc mà nhà đầu tư và nhà thầu phải quy định trong hợp đồng xây dựng, cùng với các nội dung khác đã được quy định trước đó như quyền và trách nhiệm của các bên trong bảo hành, mức tiền bảo hành, việc lưu giữ, sử dụng và hoàn trả tiền bảo hành. Ngoài ra, tiền bảo hành công trình xây dựng có thể được thay thế bằng thư bảo lãnh bảo hành của ngân hàng có giá trị tương đương. Nghị Định 46 cũng nêu rõ rằng tiền bảo hành công trình hoặc thư bảo lãnh bảo hành chỉ được hoàn trả hoặc giải tỏa sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được chủ đầu tư xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành.

Đối với các hạng mục công trình trong quá trình thi công có khiếm khuyết về chất lượng hoặc xảy ra sự cố đã được nhà thầu sửa chữa, khắc phục, thì thời gian bảo hành của các hạng mục công trình này có thể kéo dài hơn trên cơ sở thỏa thuận giữa chủ đầu tư với nhà thầu thi công xây dựng trước khi được nghiệm thu.

Nghị Định 46 sẽ có hiệu lực kể từ ngày 1 tháng 7 năm 2015 và sẽ thay thế Nghị Định 114/2010/NĐ-CP ngày 6 tháng 12 năm 2010 và Nghị Định 15/2013/NĐ-CP ngày 6 tháng 2 năm 2013.

### Ho Chi Minh City

Unit 1501, 15th Floor, The Metropolitan  
235 Dong Khoi Street, District 1  
Ho Chi Minh City, Vietnam  
Tel: (848) 3824 2733

Email: [legalenquiries@frasersvn.com](mailto:legalenquiries@frasersvn.com)

### Hanoi

Unit 1205, 12th Floor, Pacific Place  
83B Ly Thuong Kiet Street, Hoan Kiem District  
Hanoi, Vietnam  
Tel: (844) 3946 1203

Website: [www.frasersvn.com](http://www.frasersvn.com)

---

This article provides a summary only of the subject matter covered, without the assumption of a duty of care by Frasers Law Company. The summary is not intended to be nor should it be relied on as a substitute for legal or other professional advice.