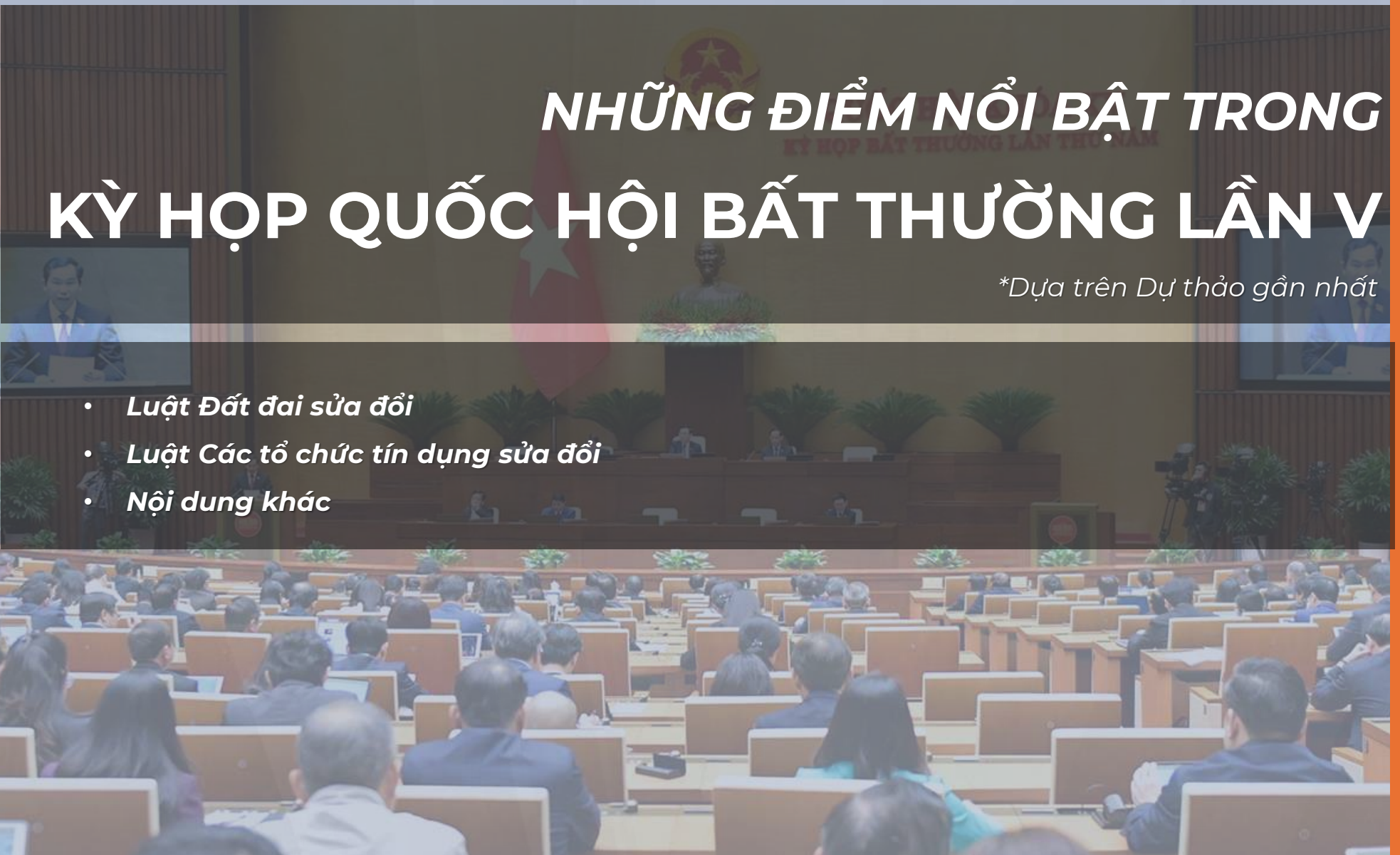
FIDT

FOCUS ON PERFORMANCE

2024

NHỮNG ĐIỂM NỔI BẬT TRONG KỲ HỌP QUỐC HỘI BẤT THƯỜNG LẦN V

*Dựa trên Dự thảo gần nhất



- ***Luật Đất đai sửa đổi***
- ***Luật Các tổ chức tín dụng sửa đổi***
- ***Nội dung khác***

Phòng Nghiên cứu và Phân tích

Công ty CP FIDT

Website: Fidt.vn

Email: support@fidt.vn

Một số nội dung nổi bật của

Luật Đất đai (sửa đổi) (1)

Quốc hội đã biểu quyết thông qua ngày 18/01/2024 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2025)

Vấn đề sửa đổi	Luật đất đai cũ	Luật đất đai (sửa đổi) **Dựa trên Dự thảo gần nhất*	Tác động
Phương pháp xác định giá đất	Luật đất đai cũ không quy định trong NĐ44/2014 đã đưa ra 5 phương pháp (pp) định giá đất, gồm: so sánh trực tiếp, thu nhập, hệ số điều chỉnh giá đất, chiết trừ và thặng dư.	Quy định 4 phương pháp xác định giá đất: so sánh, thặng dư, thu nhập và hệ số điều chỉnh giá đất. Bỏ pp chiết trừ do đã lồng ghép trong pp so sánh. Hướng dẫn cụ thể cách áp dụng phương pháp định giá đối với từng loại đất.	***Đảm bảo tính đồng bộ trong áp dụng thực tế.***
Giá đất	Ban hành khung giá đất 5 năm/lần hoặc điều chỉnh khi có biến động lớn (>=+/- 20%).	***- Bỏ khung giá đất.*** - UBND cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định để công bố Bảng giá đất hàng năm vào đầu năm bắt đầu từ 2026.	***Đề cao cơ chế thị trường giúp thuận lợi hơn trong công tác bồi thường GPMB, tạo cơ sở để định giá đất.*** ***Tuy nhiên điều này có thể khiến các DN tăng chi phí hơn trong việc thanh toán TSDĐ.***
Thời gian xác định giá đất	Không đề cập	UBND phải ban hành quyết định giá đất trong thời gian ***không quá 180 ngày*** kể từ thời điểm có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.	***Đẩy nhanh quá trình xác định tiền sử dụng đất***
Thu hồi đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại	Không có đề cập cụ thể trường hợp Nhà nước sẽ thu hồi đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại (NƠTM). Trên thực tế đa số các chủ đầu tư tự thương lượng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) từ người dân.	***Nhà nước sẽ thu hồi đất*** để đấu giá QSDĐ hoặc để giao cho nhà đầu tư trúng thầu dự án đối với dự án NƠTM, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại, dịch vụ	***Nâng cao vai trò của nhà nước trong việc thu hồi đất tuy nhiên tiến độ thực hiện có thể chậm so với tư nhân***

FIDT.VN

Một số nội dung nổi bật của

Luật Đất đai (sửa đổi) (2)

Quốc hội đã biểu quyết thông qua ngày 18/01/2024 (có hiệu lực từ ngày 01/01/2025)

Vấn đề sửa đổi	Luật đất đai cũ	Luật đất đai (sửa đổi) **Dựa trên Dự thảo gần nhất*	Tác động
Quy định về thời hạn sử dụng đất	Không đề cập	- Thu tiền sử dụng đất hàng năm khi sử dụng đất kết hợp với các mục đích khác; - ***Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm đối với các dự án chậm tiến độ, không đưa đất vào sử dụng.***	***Hạn chế tình trạng đầu cơ, găm dự án***
Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất	Dựa trên: **(1)** Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và **(2)** Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư, đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.	Bổ sung thêm các ***quy định về đấu giá và đấu thầu*** kèm một số tiêu chí khác	***Thúc đẩy sự minh bạch trong thủ tục giao đất, cho thuê đất***
Quyền của người sử dụng đất trong các khu vực quy hoạch	Không đề cập	Người sử dụng đất trong vùng quy hoạch ***không bị hạn chế về quyền*** đối với: - Khu vực được đã phê duyệt thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không triển khai (sau 3 năm). - Những dự án đầu tư công mà nếu quá 05 năm kể từ năm được đưa vào kế hoạch sử dụng đất mà chưa thực hiện	***Hạn chế những bất cập về quy hoạch treo***
Vấn đề sử dụng đất nông - lâm nghiệp, tích tụ đất đai	Chưa quy định cụ thể	***Mở rộng đối tượng được phép nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp***	***Nâng cao khả năng khai thác hiệu quả nông nghiệp. Có thể tích cực đến giá đất nông nghiệp***

FiiT.VN

Một số nội dung nổi bật của

Luật Đất đai (sửa đổi)

FIDT nhận định:

- *Luật Đất đai 2024 sẽ có 16 chương, 260 điều (bỏ 05 điều, sửa đổi, bổ sung tại 250 điều (cả về nội dung và kỹ thuật) so với dự thảo Luật trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 6).*
- *Trong ngắn hạn, bộ luật có thể tác động lạc quan về mặt tâm lý đối với thị trường.*
- *Luật Đất đai (sửa đổi) sẽ "gỡ khó" các dự án bị ách tắc pháp lý. FIDT cho rằng nhưng doanh nghiệp đang có quỹ đất sạch đặc biệt là đã đóng tiền sử dụng đất sẽ hưởng lợi rõ rệt về mặt chi phí.*
- *Ngoài ra, luật cũng hướng đến nhiều sửa đổi mang tính thị trường hơn sẽ giúp bảo vệ quyền lợi của người sử dụng đất.*
- *Tuy nhiên bộ luật sẽ được áp dụng từ 2025 và chính phủ còn cần ban hành bổ sung các Nghị định hướng dẫn thi hành cụ thể nên cần thời gian dài để bộ luật thể hiện hiệu quả, chúng tôi cho rằng bộ luật sẽ tác động tích cực về mặt nguồn cung cho thị trường.*

FIDT.VN

**Dựa trên Dự thảo gần nhất*

Một số nội dung nổi bật của

Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi) (1)

Dựa trên phiên bản sửa đổi sau kỳ họp Quốc hội lần 6

		Quy định hiện tại	Dự thảo họp QH lần 6	Nhận định
Quy định về các bên liên quan	**Tổ chức liên quan**	Tất cả các công ty con của tổ chức tín dụng và doanh nghiệp	Bổ sung công ty con của công ty con của TCTD Bao gồm nhiều thành viên gián tiếp hơn trong gia đình ở cả 3 thế hệ. Tương tự như dự thảo trước, bổ sung thêm điều kiện cụ thể với Quỹ tín dụng Nhân dân	*Mục đích **nâng cao tính minh bạch** về quyền sở hữu và đảm bảo rằng tất cả tổ chức và cá nhân có liên quan đến cổ đông lớn đều được xác định và công bố hợp lý.* *Mặc dù quá trình xác định vẫn sẽ có nhiều khó khăn tuy nhiên chúng tôi tin rằng việc này sẽ **góp phần giảm bớt vấn đề sở hữu chéo trong hệ thống ngân hàng**.*
	Cá nhân liên quan	Thành viên trực hệ trong gia đình 3 thế hệ		
	Công bố thông tin cho cổ đông sở hữu	5% vốn điều lệ	1% vốn điều lệ	
Giới hạn quyền sở hữu	**Cổ đông cá nhân**	5%	5%	• *Những thay đổi này có thể tác động đáng kể đến các NHTM có cổ đông lớn như TCB, HDB, TPB, STB.* • *Quy định này nhằm mục đích **ngăn chặn các hoạt động cho vay thiếu minh bạch** đến từ sự tập trung quyền lực trong NHTM. Tuy nhiên, chúng tôi cho rằng việc phân tán quyền lực các cổ đông lớn có thể **ảnh hưởng sâu sắc đến quy trình huy động vốn** và tính đồng nhất trong các hoạt động của Ngân hàng.* • *Hơn nữa chúng tôi cho rằng nên bổ sung thêm pháp lý trong việc hỗ trợ các cổ đông lớn có thời gian chuẩn bị cho việc chuyển đổi nhằm tránh các sự gián đoạn trong quá trình hoạt động.*
	Cổ đông tổ chức	15%	10%	
	Cổ đông và các bên liên quan	20%	15%	

FiinT.VN

Một số nội dung nổi bật của

Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi) (2)

Dựa trên phiên bản sửa đổi sau kỳ họp Quốc hội lần 6

		Quy định hiện tại	Dự thảo họp QH lần 6	Nhận định
Giới hạn cấp tín dụng tính theo % trên tổng vốn (bao gồm vốn cấp 1 & 2)	**Khách hàng đơn lẻ**	15%	10%	Mục tiêu là giảm thiểu rủi ro tập trung tín dụng. Tuy nhiên với quy định mở rộng rủi ro các bên liên quan có thể làm tăng nguy cơ vi phạm tại các ngân hàng do đó khả năng các Ngân hàng sẽ thắt chặt hạn mức tín dụng đối với một số khách hàng lớn. Tuy nhiên, các ngân hàng và doanh nghiệp sẽ có 5 năm để giảm dần mức độ rủi ro. Trong giai đoạn này các NH có thể điều chỉnh chiến lược cho vay, đa dạng hóa danh mục,...
	Khách hàng và các bên liên quan	25%	15%	
Xử lý nợ xấu và TSĐB	**Luật hóa Nghị quyết 42/2017/QH14.**	N/A	Chủ yếu quy định: (1) Bán nợ xấu và TSĐB. (2) Mua/bán TSĐB là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	*Các quy định rõ hơn về thu giữ và xử lý TSĐB **giúp các NHTM có khuôn khổ trong việc quản lý và thanh lý TSĐB hiệu quả** cũng như góp phần giúp các khách hàng tiếp cận vốn vay hiệu quả hơn.*
	Bổ sung một số quy định	N/A	(1) Tổ chức mua bán/ xử lý nợ xấu được mua nợ xấu của tổ chức tín dụng (2) điều kiện thu giữ TSĐB (3) thứ tự ưu tiên thanh toán khi thanh lý TSĐB	

FiinT.VN

Một số nội dung nổi bật của

Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi) (3)

Dựa trên phiên bản sửa đổi sau kỳ họp Quốc hội lần 6

		Quy định hiện tại	Dự thảo họp QH lần 6	Nhận định
Áp dụng can thiệp sớm vào TCTD nếu	**Lỗ lũy kế**	N/A	15% vốn chủ sở hữu	*Các biện pháp nhằm **ngăn chặn các vấn đề của một NH có thể lan ra thành rủi ro hệ thống**. FIDT đánh giá các biện pháp này là phù hợp nhằm ổn định hệ thống ngân hàng tuy nhiên việc triển khai trong thực tế có thể gặp nhiều thách thức và cần sự tiếp cận phù hợp.*
	Vi phạm khả năng thanh toán	3 tháng	30 ngày	
	Vi phạm về tỷ lệ CAR	6 tháng	6 tháng	
Áp dụng kiểm soát đặc biệt đối với tổ chức tín dụng nếu	**Mất khả năng thanh toán**	Đối mặt với tình trạng mất khả năng thanh toán và/hoặc các khoản nợ không thể thu hồi được có thể dẫn đến mất khả năng thanh toán		*NHNN **quy định cụ thể các mức độ can thiệp khác nhau vào hoạt động của NH** tùy theo mức lỗ lũy kế dao động từ 50% đến 100% vốn điều lệ và các quỹ dự trữ. NHNN cũng **xem việc bị rút tiền hàng loạt là tiêu chí để áp dụng kiểm soát đặc biệt** đối với tổ chức tín dụng.*
	Lỗ lũy kế theo % vốn điều lệ và các quỹ dự trữ	50%	Xem xét áp dụng kiểm soát đặc biệt: 50% Bắt buộc phải kiểm soát đặc biệt: 100%	
	Tỷ lệ CAR	Không duy trì được yêu cầu tối thiểu (8%) trong 1 năm liên tiếp hoặc tỷ lệ CAR giảm xuống dưới 4% trong 6 tháng liên tiếp		
	Rút tiền hàng loạt	N/A	Có	
Các sửa đổi khác	Các sửa đổi bổ sung liên quan đến việc không được cấp tín dụng cho CTCK là công ty liên kết, công ty con của TCTD và quy trình xử lý đối với TCTD bị rút tiền hàng loạt, cho vay đặc biệt.			

FIDT.VN

Một số nội dung nổi bật của

Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi)

FIDT nhận định:

- *Luật Các tổ chức tín dụng chính thức được thông qua góp phần thúc đẩy tăng trưởng ngành Ngân hàng một cách bền vững trong trung và dài hạn theo chiều hướng minh bạch hơn trong cơ cấu cổ đông và các vấn đề liên quan đến cho vay các bên liên quan. Hơn nữa, luật còn quy định rõ ràng cho hệ thống xử lý TSĐB góp phần giúp các NHTM có thể quản lý và thanh lý TSĐB một cách hiệu quả.*
- *Ngoài ra, Luật còn có cơ chế can thiệp vào các tổ chức tín dụng và hệ thống quy định để kiểm soát đặc biệt các TCTD góp phần phát triển ổn định hệ thống ngân hàng và giảm thiểu rủi ro hệ thống.*

Nội dung nổi bật của

Nghị quyết về việc sử dụng dự phòng chung, dự phòng nguồn ngân sách trung ương của Kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021 - 2025

Đối tượng	Nội dung chính	
Bộ, cơ quan trung ương	*Cho phép sử dụng **63.725 tỷ đồng** dự phòng chung nguồn ngân sách trung ương của Kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021 - 2025 cho nhiều dự án đầu tư công.*	***33,156.9 tỷ đồng** dự phòng chung nguồn ngân sách trung ương cho các Bộ, Cơ quan trung ương và địa phương để thực hiện dự án đạt thủ tục đầu tư đã báo cáo Quốc hội tại Kỳ họp bất thường lần 5* ***30,568.01 tỷ đồng** dự kiến bố trí cho dự án đã báo cáo Quốc hội nhưng chưa đủ thủ tục đầu tư.*
Tập đoàn điện lực Việt Nam	*Sử dụng ngân sách dự phòng để **phân bổ cho EVN 2,526.1 tỷ đồng** thực hiện Dự án Cấp điện từ lưới điện quốc gia cho huyện Côn Đảo, Bà Rịa - Vũng Tàu.*	

FIGT.VN

LƯU Ý NHÀ ĐẦU TƯ

Quý khách nên đọc kỹ các rủi ro mà chúng tôi có dự phòng và
đề cập trong báo cáo cũng như nhận diện về rủi ro thị trường
để có lựa chọn đầu tư hiệu quả.
Báo cáo này được viết dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố.
Quan điểm, dự báo và những ước lượng trong báo cáo này phản ánh đánh giá của FIDT tại
thời điểm phát hành và có thể thay đổi theo
tình hình doanh nghiệp và thị trường từng thời kỳ.
Quyết định của nhà đầu tư nên dựa vào tình hình tài chính cũng như
mục tiêu đầu tư riêng biệt của nhà đầu tư.
Báo cáo này là tài sản và được giữ bản quyền bởi FIDT.
Không được phép sao chép, phát hành cũng như tái phân phối
báo cáo vì bất kỳ mục đích gì nếu không có văn bản chấp thuận của FIDT.
Vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.

Chúng tôi xin chân thành cảm ơn quý khách hàng!

FIDT

FOCUS ON PERFORMANCE