

ĐIỂM MỚI TRONG QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CỦA VIỆT NAM - CÚ HÍCH HAY KHÓ KHĂN CHO THỊ TRƯỜNG M&A?

Bà Ngô Thị Vân Quỳnh

Luật sư điều hành Công ty Luật TNHH An Legal



- I. Why M&A
- II. Các hình thức M&A phổ biến trên thị trường
- III. Triển vọng từ các quy định mới

NỘI DUNG



WHY M&A?

1. Tiếp cận đất đai
2. Thời gian thực hiện các thủ tục (đầu tư, quy hoạch, đất đai, môi trường, xây dựng, bán hàng,...)
3. Tài chính và huy động vốn
4. Năng lực phát triển dự án
5. Sức hấp dẫn của thị trường

CÁC HÌNH THỨC M&A PHỔ BIẾN TRÊN THỊ TRƯỜNG

Cách thức phổ biến để có đất nhằm phát triển dự án BĐS

Cách thức	Tổ chức kinh tế	DN có VĐT nước ngoài
Được Nhà nước cho thuê đất có trả tiền thuê đất	Yes	Yes
Được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	Yes	Yes
Nhận góp vốn bằng QSDĐ từ các cá nhân, hộ gia đình, tổ chức kinh tế	Yes	Từ tổ chức kinh tế thành lập LD
Nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án (gắn liền với QSDĐ)	Yes	Yes

Cách thức phổ biến để có đất nhằm phát triển dự án BĐS

Cách thức	Tổ chức kinh tế	DN có VĐT nước ngoài
Nhận chuyển nhượng QSDĐ từ các tổ chức/ cá nhân	Yes	NO
Thuê đất từ các tổ chức/ cá nhân (trừ trường hợp thuê lại đất trong KCN)	Yes	NO
Nhận chuyển nhượng phần vốn góp/ cổ phần của công ty dự án (đã có QSDĐ)	Yes	Yes
Mua tài sản (tài sản trên đất gắn liền QSDĐ)	Yes	NO

Giao dịch tài sản

■ Tài sản

- Đất
- Đất và tài sản trên đất
- Dự án (một phần hoặc toàn bộ, gắn liền QSDĐ)

■ Điều kiện trọng yếu

- Giấy CNQSDĐ
- Hạ tầng kỹ thuật dự án
- Hạn chế đối với NĐT nước ngoài

Giao dịch tài sản – Ưu tiên lựa chọn của Bên Mua

Bên Bán	Bên Mua
Đảm bảo tài sản đủ điều kiện chuyển nhượng	Minh bạch trong việc định giá tài sản
Thực hiện thủ tục (phức tạp) để giao dịch được phê duyệt	Hầu hết các thủ tục liên quan đã hoàn tất, do Bên Bán thực hiện
Phát hành hóa đơn, kê khai, đóng thuế theo quy định (thông thường 20% thuế TNDN)	Toàn bộ giá trị giao dịch được hạch toán, đưa vào chi phí dự án theo quy định

Giao dịch về vốn

■ Vốn

- Cổ phần/ phần vốn góp của Công ty dự án
- Cổ phần/ phần vốn góp của các công ty đầu tư vốn

■ Điều kiện trọng yếu

- Có thể bán (dự án) theo “hiện trạng”
- Hoàn tất đền bù GPMB (?)

Giao dịch về vốn – Ưu tiên lựa chọn của Bên Bán

Bên Bán	Bên Mua
Thủ tục chuyển nhượng nhanh gọn	Phải thực hiện thẩm định công ty và dự án (nhiều ẩn số)
Có thể đóng thuế với mức thấp nhất (cá nhân chỉ đóng 0.1% đối với trường hợp chuyển nhượng cổ phần)	Trong trường hợp mua cổ phần có “chăm”, phải tính toán kỹ phương án tài chính và thuế
Có thể bán theo “hiện trạng”	Tiếp tục thực hiện các thủ tục liên quan đến đầu tư, đất đai, quy hoạch, dự án,...

- Giao dịch vốn > Giao dịch tài sản
- Giao dịch tài sản kết hợp Giao dịch về vốn
- Giao dịch tài sản/ Giao dịch về vốn kết hợp tài trợ tài chính
- Giao dịch về vốn tại các công ty đầu tư vốn
- Mỗi công ty một dự án

Kết hợp các hình thức giao dịch

TRIỂN VỌNG TỪ CÁC QUY ĐỊNH MỚI

Tháo gỡ những quy định chồng chéo giữa Luật Đầu tư và Luật Nhà ở (đặc biệt liên quan đến các dự án nhà ở, dự án khu đô thị)

- ❑ Thủ tục Chấp thuận chủ trương đầu tư
- ❑ Thủ tục Chấp thuận nhà đầu tư
- ❑ Thủ tục Chấp thuận đầu tư (Nghị quyết 165)

Quy trình thủ tục rõ ràng hơn và rút ngắn được nhiều thời gian

Thủ tục đầu tư

Điều chỉnh dự án đầu tư

Thêm cách thức điều chỉnh dự án đầu tư và nhiều phương án M&A

Chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án

Sáp nhập các dự án

Chia, tách một dự án thành nhiều dự án

Sử dụng QSDĐ, tài sản trên đất thuộc dự án để góp vốn thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã

Thêm điều kiện M&A áp dụng cho Nhà đầu tư nước ngoài

- Đảm bảo quốc phòng, an ninh
- Đầu tư tại đảo, xã/ phường/ thị trấn biên giới và ven biển, khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh

Tập trung kinh tế

■ Các hình thức TTKT

- Sáp nhập DN
- Liên doanh
- Hợp nhất DN
- Hình thức khác
- Mua lại DN

Tập trung kinh tế

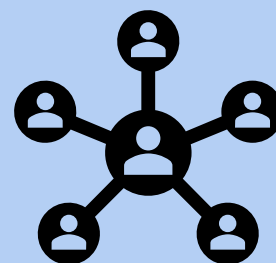
■ Ngưỡng thông báo TTKT

Tiêu chí	Ngưỡng TB
Tổng tài sản trên thị trường Việt Nam	\geq VND 3,000 tỷ
Tổng doanh thu trên thị trường Việt Nam	\geq VND 3,000 tỷ
Giá trị giao dịch	\geq VND 1,000 tỷ
Thị phần kết hợp	\geq 20% trên thị trường liên quan

Các vấn đề khác



Đầu tư “núp bóng” dưới tên các tổ chức/ cá nhân trong nước



Thành lập các công ty “con-cháu-chắt” để giấu “thân phận” tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài



Đấu giá QSDĐ, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư

XIN CẢM ƠN



Tầng 8, 31C Lý Tự Trọng, Quận 1,

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Tel: +84 28 3822 8890

Fax: +84 28 3822 8891

Web: <http://anlegal.vn/vi/>

Ms. Ngô Thị Vân Quỳnh, Luật sư Điều hành

Cell: +84 91 8076 123

Email: quynh.ngo@anlegal.vn
