



NỘI DUNG CHÍNH

✚ CÁC QUY ĐỊNH MỚI NHẤT

1. Hướng dẫn mới về bảo hiểm bắt buộc trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba trong hoạt động xây dựng.
2. Quy định mới về quản lý ngoại hối đối với phát hành trái phiếu quốc tế.
3. Quy định về định danh và xác thực điện tử của doanh nghiệp.

✚ BÀI VIẾT

Vốn điều lệ: thế nào là lớn là nhỏ?

✚ ĐỌC BÁO GIÚP BẠN

1. Đề xuất gỡ vướng về pháp lý cho condotel, biệt thự biển.
2. Lại đề xuất sở hữu chung cư có thời hạn.

✚ GIẢI ĐÁP VƯỚNG MẮC

1. Xác định giá tính thuế giá trị gia tăng đối với chuyển nhượng bất động sản.
2. Chính sách thuế giá trị gia tăng đối với dịch vụ cho thuê vị trí đặt biển quảng cáo và thiết bị quảng cáo.
3. Thuế thu nhập cá nhân của cá nhân ký hợp đồng dịch vụ với công ty.
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng vốn.

✚ DANH MỤC VĂN BẢN PHÁP LUẬT MỚI

1. Hướng dẫn mới về bảo hiểm bắt buộc trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba trong hoạt động xây dựng

Ngày 11/8/2022, Bộ Tài chính ban hành Thông tư 50/2022/TT-BTC (“**Thông tư 50/2022**”) hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 119/2015/NĐ-CP quy định bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng và Nghị định 20/2022/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 119/2015/NĐ-CP quy định bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng với những điểm mới đáng chú ý liên quan đến bảo hiểm bắt buộc trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba như sau:

1.1 Phí bảo hiểm

Nhà thầu thi công xây dựng phải mua bảo hiểm bắt buộc trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba khi thực hiện thi công xây dựng công trình.

Phí bảo hiểm bắt buộc trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba được tính bằng 5% phí bảo hiểm bắt buộc đối với công trình trong thời gian xây dựng. Căn cứ mức độ rủi ro của đối tượng bảo hiểm, doanh nghiệp bảo hiểm (DNBH) được điều chỉnh tăng hoặc giảm phí bảo hiểm tối đa là 25% tính trên phí bảo hiểm.

1.2 Mức bồi thường

Theo khoản 1 Điều 33 của Thông tư 50/2022, khi bên thứ ba bị thiệt hại ngoài hợp đồng về sức khỏe, tính mạng, tài sản phát sinh trực tiếp trong quá trình thi công xây dựng thuộc trách nhiệm bảo hiểm (*trừ các trường hợp được loại trừ trách nhiệm bảo hiểm quy định tại Mục 1.3 dưới đây*), DNBH sẽ có trách nhiệm chi trả cho bên mua bảo hiểm theo mức bồi thường như sau:

- Mức bồi thường cụ thể về sức khỏe, tính mạng được xác định theo từng loại thương tật theo Bảng quy định trả tiền bồi thường thiệt hại về sức khỏe, tính mạng theo quy định tại Phụ lục V của Thông tư 50/2022 hoặc theo thỏa thuận (nếu có) giữa

người được bảo hiểm và người bị thiệt hại hoặc người thừa kế của người bị thiệt hại (trong trường hợp người bị thiệt hại đã chết) hoặc đại diện của người bị thiệt hại nhưng không vượt quá mức bồi thường quy định tại Phụ lục V của Thông tư 50/2022. Trường hợp có quyết định của Tòa án thì căn cứ vào quyết định của Tòa án nhưng không vượt quá mức bồi thường quy định Phụ lục V của Thông tư 50/2022.

- Mức bồi thường cụ thể về thiệt hại đối với tài sản/1 vụ tai nạn được xác định theo thiệt hại thực tế và mức độ lỗi nhưng không vượt quá mức trách nhiệm bảo hiểm theo thỏa thuận tại hợp đồng bảo hiểm.
- Chi phí pháp lý có liên quan (nếu có). Tổng số tiền bồi thường bảo hiểm của DNBH về chi phí pháp lý không vượt quá số tiền bảo hiểm quy định tại khoản 7 Điều 1 của Nghị định 20/2022/NĐ-CP.

1.3 Các trường hợp loại trừ trách nhiệm bảo hiểm

Các trường hợp loại trừ trách nhiệm bảo hiểm đối với bảo hiểm bắt buộc trách nhiệm dân sự đối với bên thứ ba bao gồm:

- Trách nhiệm bảo hiểm chung gồm:

- (i) Tổn thất phát sinh do chiến tranh, bạo loạn, đình công, hành động của các thế lực thù địch, nổi loạn, hành động ác ý nhân danh hoặc có liên quan tới các tổ chức chính trị, tịch biên, sung công, trưng dụng, trưng thu hay phá hủy hoặc bị gây thiệt hại theo lệnh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - (ii) Tổn thất phát sinh do hành động khủng bố;
 - (iii) Tổn thất phát sinh do phản ứng hạt nhân, phóng xạ hạt nhân, nhiễm phóng xạ;
 - (iv) Tổn thất phát sinh từ hành vi cố ý vi phạm pháp luật của bên mua bảo hiểm hoặc người được bảo hiểm (*quy định này không áp dụng đối với bảo hiểm bắt buộc cho người lao động thi công trên công trường trong trường hợp người lao động tự vệ, cứu người, cứu tài sản hoặc sử dụng các chất kích thích để điều trị theo chỉ định của bác sĩ*);
 - (v) Tổn thất phát sinh trong trường hợp bên mua bảo hiểm không có quyền lợi có thể được bảo hiểm như: quyền sở hữu, quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền tài sản, quyền và nghĩa vụ nuôi dưỡng, cấp dưỡng đối với đối tượng được bảo hiểm;
 - (vi) Tổn thất phát sinh do ngừng công việc thi công xây dựng hoặc tổn thất do hậu quả của ngừng công việc thi công xây dựng (*dù là ngừng một phần hoặc toàn bộ công việc thi công*); và
 - (vii) Tổn thất đối với dữ liệu, phần mềm và các chương trình máy tính.
- (2) Tổn thất phát sinh từ sự ô nhiễm hoặc nhiễm bẩn. *Loại trừ này không áp dụng đối với thiệt hại về sức khỏe, tính mạng, tài sản phát sinh từ sự ô nhiễm hoặc nhiễm bẩn do rủi ro bất ngờ, không lường trước được.*
 - (3) Thiệt hại đối với tài sản trên mặt đất hay sức khỏe, tính mạng do bộ phận chịu lực và địa chất công trình bị dịch chuyển hay suy yếu gây ra.
 - (4) Thiệt hại là hậu quả của tai nạn gây ra bởi xe cơ giới hay các phương tiện tàu thuyền, xà lan hay máy bay đã tham gia bảo hiểm trách nhiệm dân sự của chủ phương tiện đối với bên thứ ba.
 - (5) Trách nhiệm là hậu quả của các thương tật hay ốm đau gây ra cho người lao động của chủ đầu tư hoặc nhà thầu có liên quan đến công trình được bảo hiểm.
 - (6) Tổn thất xảy ra đối với tài sản thuộc sở hữu hoặc thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của chủ đầu tư hoặc nhà thầu hay của người lao động hoặc công nhân của một trong những người trên.
 - (7) Tổn thất có liên quan đến chất amiăng hoặc bất kỳ nguyên vật liệu nào có chứa chất amiăng.

Thông tư 50/2022 sẽ có hiệu lực từ ngày 01/10/2022 và thay thế Thông tư 329/2016/TT-BTC,

2. Quy định mới về quản lý ngoại hối đối với phát hành trái phiếu quốc tế

Ngày 29/7/2022, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành Thông tư 10/2022/TT-NHNN (“**Thông tư 10/2022**”) hướng dẫn về quản lý ngoại hối đối với việc phát hành trái phiếu ra thị trường quốc tế của doanh nghiệp không được Chính phủ bảo lãnh. Thông tư 10/2022 có một số quy định mới đáng chú ý sau đây:

2.1 Cơ sở để xem xét, xác nhận đăng ký khoản phát hành trái phiếu quốc tế

Theo Điều 5 của Thông tư 10/2022, cơ sở để xem xét, xác nhận đăng ký khoản phát hành trái phiếu quốc tế là:

- Giá trị khoản phát hành trái phiếu quốc tế nằm trong tổng hạn mức vay thương mại nước ngoài tự vay, tự trả hàng năm do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.
- Tổ chức phát hành tuân thủ và đáp ứng đầy đủ các quy định hiện hành về điều kiện vay nước ngoài, quản lý ngoại hối đối với hoạt động vay, trả nợ nước ngoài không được Chính phủ bảo lãnh, các quy định hiện hành của pháp luật về chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.

2.2 Đăng ký khoản phát hành trái phiếu quốc tế

Điều 7 của Thông tư 10/2022 quy định việc đăng ký khoản phát hành trái phiếu quốc tế của tổ chức phát hành được thực hiện qua 2 bước như sau:

- *Trước khi thực hiện chào bán trái phiếu:*

Sau khi phương án phát hành trái phiếu quốc tế được phê duyệt, chậm nhất là 20 ngày làm việc trước khi thực hiện chào bán trái phiếu trên thị trường quốc tế, tổ chức phát hành phải gửi hồ sơ đăng ký hạn

mức phát hành trái phiếu quốc tế đến Ngân hàng Nhà nước (Vụ Quản lý ngoại hối).

- *Khi thực hiện chào bán trái phiếu:*
 - Trường hợp giá trị khoản phát hành nằm trong tổng hạn mức vay thương mại nước ngoài tự vay, tự trả được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt hàng năm, sau khi lựa chọn các tổ chức bảo lãnh phát hành, các đại lý và tư vấn pháp lý liên quan đến khoản phát hành và trước ngày xác định giá trái phiếu, tổ chức phát hành nộp các thành phần hồ sơ theo quy định.
 - Sau khi các thành phần hồ sơ theo quy định được ký chính thức giữa các bên liên quan, tổ chức phát hành hoàn thiện hồ sơ đăng ký khoản phát hành với các thành phần hồ sơ chính thức theo quy định.
 - Trường hợp kết quả của đợt phát hành làm thay đổi các thông tin tại Phần thứ ba Đơn đăng ký khoản phát hành trái phiếu quốc tế, tổ chức phát hành cập nhật và gửi lại Đơn đăng ký khoản phát hành trái phiếu quốc tế.
 - Trường hợp các hợp đồng, thỏa thuận ký chính thức có nội dung khác với các dự thảo đã gửi Ngân hàng Nhà nước và không trái với

các quy định của pháp luật liên quan, tổ chức phát hành gửi văn bản báo cáo rõ các nội dung thay đổi giữa hợp đồng, thỏa thuận chính thức và các dự thảo lần cuối tại hồ sơ bộ đã gửi Ngân hàng Nhà nước.

2.3 Các trường hợp không phải đăng ký thay đổi khoản phát hành trái phiếu quốc tế

Theo khoản 2 Điều 9 của Thông tư 10/2022, tổ chức phát hành trái phiếu quốc tế chỉ cần thực hiện thông báo bằng văn bản bản (qua đường bưu điện hoặc nộp trực tiếp) với Ngân hàng Nhà nước mà không cần đăng ký thay đổi đối với các nội dung thay đổi sau đây:

- Thay đổi thời gian rút vốn, trả nợ gốc trong 10 ngày làm việc so với kế hoạch đã được Ngân hàng Nhà nước xác nhận.
- Thay đổi địa chỉ của tổ chức phát hành.
- Thay đổi tên giao dịch thương mại của ngân hàng cung ứng dịch vụ tài khoản nơi tổ chức phát hành mở tài khoản vay, trả nợ nước ngoài.
- Thay đổi kế hoạch trả lãi, phí của khoản phát hành trái phiếu quốc tế

so với kế hoạch đã được Ngân hàng Nhà nước xác nhận tại văn bản xác nhận đăng ký, xác nhận đăng ký thay đổi khoản phát hành trái phiếu quốc tế nhưng không thay đổi cách xác định lãi, phí quy định tại điều kiện, điều khoản trái phiếu.

- Tăng hoặc giảm số tiền rút vốn, trả nợ gốc, lãi, phí trong 100 đơn vị tiền tệ của đồng tiền vay nước ngoài so với số tiền đã nêu trong văn bản xác nhận đăng ký, văn bản thay đổi khoản phát hành trái phiếu quốc tế.
- Thay đổi số tiền chuyển trả nợ gốc do trái phiếu được chuyển đổi hoặc hoán đổi thành cổ phần đối với khoản trái phiếu quốc tế có yếu tố chuyển đổi, hoán đổi của công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đại chúng.
- Thay đổi số tiền rút vốn, trả nợ gốc thực tế của một kỳ ít hơn số tiền được nêu tại kế hoạch rút vốn, trả nợ trên văn bản xác nhận đăng ký hoặc văn bản xác nhận đăng ký thay đổi khoản phát hành trái phiếu quốc tế.

Thông tư 10/2022 có hiệu lực từ ngày 15/09/2022.

3. Quy định về định danh và xác thực điện tử của doanh nghiệp

Ngày 05/9/2022, Chính phủ ban hành Nghị định 59/2022/NĐ-CP (“**Nghị định 59/2022**”) về định danh và xác thực điện tử, đặc biệt là quy định liên quan đến danh tính điện tử, định danh điện tử và xác thực điện tử của tổ chức (doanh nghiệp).

3.1 Danh tính điện tử và định danh điện tử

Theo Nghị định 59/2022, *danh tính điện tử* là thông tin của một cá nhân hoặc một tổ chức trong hệ thống định danh

và xác thực điện tử cho phép xác định duy nhất cá nhân hoặc tổ chức đó trên môi trường điện tử.

Trong đó, *danh tính điện tử tổ chức* bao gồm: Mã định danh điện tử của tổ chức;

tên tổ chức gồm tên tiếng Việt, tên viết tắt (nếu có) và tên tiếng nước ngoài (nếu có); ngày, tháng, năm thành lập; địa chỉ trụ sở chính; số định danh cá nhân hoặc số định danh của người nước ngoài; họ, chữ đệm và tên người đại diện theo pháp luật hoặc người đứng đầu của tổ chức.

Còn *định danh điện tử* (ĐDDT) là hoạt động đăng ký, đối soát, tạo lập và gắn danh tính điện tử với chủ thể danh tính điện tử. Để được đăng ký cấp tài khoản ĐDDT, doanh nghiệp đó phải được thành lập hoặc đăng ký hoạt động tại Việt Nam.

3.2 Đăng ký và xác thực tài khoản định danh điện tử

a. Đăng ký tài khoản định danh điện tử

Theo Điều 16, Điều 17 và Điều 18 của Nghị định 59/2022, việc đăng ký tài khoản ĐDDT của doanh nghiệp được thực hiện như sau:

- Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp (đã có tài khoản ĐDDT mức độ 2) đăng nhập ứng dụng VNelD để đăng ký tài khoản ĐDDT cho doanh nghiệp; cung cấp các thông tin theo hướng dẫn trên ứng dụng VNelD và gửi yêu cầu đề nghị cấp tài khoản ĐDDT tới cơ quan quản lý định danh và xác thực điện tử qua ứng dụng VNelD.
- Cơ quan Công an có trách nhiệm giải quyết cấp tài khoản ĐDDT cho doanh nghiệp.
- Sau đó, doanh nghiệp thực hiện kích hoạt tài khoản ĐDDT trên ứng dụng VNelD trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận được thông báo kết quả cấp tài khoản ĐDDT.

b. Xác thực điện tử

Xác thực điện tử là hoạt động xác nhận, khẳng định thông tin gắn với chủ thể danh tính điện tử thông qua việc khai thác, đối chiếu thông tin trong các Cơ sở dữ liệu quốc gia và xác thực điện tử hoặc xác thực tài khoản ĐDDT để khẳng định giá trị sử dụng của tài khoản ĐDDT đó.

Doanh nghiệp được xác thực tài khoản ĐDDT do hệ thống định danh và xác thực điện tử tạo lập qua tổ chức cung cấp dịch vụ xác thực điện tử để xác thực tài khoản đó do hệ thống định danh và xác thực điện tử tạo lập và còn giá trị sử dụng khi thực hiện thủ tục hành chính, dịch vụ hành chính công và các giao dịch khác trên môi trường điện tử.

Việc thực hiện xác thực tài khoản ĐDDT theo yêu cầu của doanh nghiệp được thực hiện theo thỏa thuận bằng hợp đồng cung cấp dịch vụ với tổ chức cung cấp dịch vụ xác thực điện tử. Việc thực hiện xác thực tài khoản ĐDDT phải có sự đồng ý của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp.

Lưu ý, doanh nghiệp không phải thanh toán chi phí đăng ký cấp tài khoản ĐDDT và chi phí sử dụng tài khoản ĐDDT do hệ thống định danh và xác thực điện tử tạo lập. Tuy nhiên, nếu sử dụng dịch vụ xác thực điện tử, doanh nghiệp phải thanh toán chi phí cho tổ chức cung cấp dịch vụ xác thực điện tử theo quy định của pháp luật.

3.3 Sử dụng tài khoản định danh điện tử

- Doanh nghiệp sử dụng tài khoản ĐDDT để đăng nhập và sử dụng các tính năng, tiện ích trên ứng dụng VNelD, trang thông tin ĐDDT.

- Sử dụng để thực hiện thủ tục hành chính, dịch vụ hành chính công trên môi trường điện tử và các hoạt động khác theo nhu cầu.
 - Doanh nghiệp được tạo lập tài khoản để phục vụ cho hoạt động của mình và chịu trách nhiệm xác thực, bảo đảm tính chính xác của tài khoản do mình tạo lập, quyết định mức độ và giá trị sử dụng của từng mức độ tài khoản.
 - Việc sử dụng tài khoản ĐDDT được tạo lập bởi hệ thống định danh và xác thực điện tử của doanh nghiệp do người đại diện theo pháp luật thực hiện hoặc giao cho người được ủy quyền sử dụng. Việc sử dụng tài khoản này có giá trị chứng minh danh tính điện tử của doanh nghiệp khi thực hiện giao dịch có yêu cầu chứng minh thông tin về doanh nghiệp đó; có giá trị cung cấp thông tin trong các loại giấy tờ của doanh nghiệp được đồng bộ vào tài khoản ĐDDT để cơ quan, tổ chức có thẩm quyền đối chiếu khi thực hiện các giao dịch có yêu cầu xuất trình giấy tờ đó.
 - Khi doanh nghiệp sử dụng tài khoản ĐDDT trong các hoạt động, giao dịch điện tử thì có giá trị tương đương với việc xuất trình giấy tờ, tài liệu để chứng minh thông tin đã được tích hợp vào tài khoản ĐDDT.
- Nghị định 59/2022 sẽ có hiệu lực từ ngày 20/10/2022.

GV Lawyers xin giới thiệu bài viết của Luật sư Đỗ Đức Anh có tiêu đề **“Vốn điều lệ: thế nào là lớn là nhỏ?”** được đăng trên Thời báo Kinh tế Sài Gòn số 27-2021 (1.594) ngày 01/07/2021.

Đăng ký vốn điều lệ 500.000 tỉ đồng thì nghi ngờ, đăng ký 1 triệu đồng có được không?

Thời gian qua, dư luận ồn ào quanh việc một doanh nghiệp đăng ký thành lập với số vốn điều lệ là 500.000 tỉ

đồng (khoảng 21,7 tỉ đô la) tại TP.HCM. Thực sự vốn điều lệ 21,7 tỉ đô la là chưa thấy ở nước ta.

Nhưng ở chiều ngược lại, liệu cơ quan đăng ký kinh doanh có chấp nhận một doanh nghiệp đăng ký vốn điều lệ chỉ 1 triệu đồng hay không? Câu hỏi này dẫn đến một câu hỏi khác quan trọng hơn: vốn điều lệ là gì?

Theo Luật Doanh nghiệp 2020, vốn điều lệ là tổng giá trị tài sản do các thành viên hay cổ đông sáng lập cam kết góp khi thành lập công ty. Như vậy, vốn điều lệ mang hai ý nghĩa: (1) là số vốn ban đầu để công ty hoạt động, và (2) giới hạn trách nhiệm của thành viên/cổ đông công ty.

Vốn điều lệ: vốn ban đầu nhưng không phải là tất cả

Vốn điều lệ cho biết số vốn ban đầu của doanh nghiệp



và từ số vốn điều lệ ban đầu được góp này, công ty sử dụng để kinh doanh. Trong quá trình kinh doanh, công ty có thể có lãi, khi đó tài sản

của công ty sẽ lớn hơn vốn điều lệ ban đầu. Nhưng nếu công ty làm ăn thua lỗ, tài sản của công ty sẽ giảm sút, khi đó có thể tài sản thực tế còn lại nhỏ hơn vốn điều lệ. Trong những trường hợp như vậy, giá trị vốn điều lệ có thể sẽ không thể hiện được chính xác tình hình tài chính hiện tại của công ty.

Do đó, khi giao dịch với các công ty, thay vì chỉ quan tâm tới vốn điều lệ, chúng ta nên quan tâm nhiều hơn tới giá trị tài sản hiện hữu của công ty, cụ thể hơn là giá trị tài sản ròng (tức là lấy tài sản trừ đi các khoản nợ của công ty) vì giá trị tài sản ròng là cơ sở kinh tế để đảm bảo cho các nghĩa vụ của công ty. Một công ty có vốn điều lệ 100 tỉ đồng nhưng nợ 150 tỉ đồng thì không thể coi là có

tài chính lành mạnh so với một công ty có vốn điều lệ 20 tỉ đồng nhưng không nợ đồng nào.

Vốn điều lệ: giới hạn trách nhiệm của thành viên hoặc cổ đông

Đối với công ty trách nhiệm hữu hạn và công ty cổ phần, vốn điều lệ là giới hạn trách nhiệm của thành viên hoặc cổ đông đối với các khoản nợ của công ty. Sau khi đã góp đủ vốn điều lệ, thành viên hoặc cổ đông sẽ không phải gánh thêm bất cứ nghĩa vụ tài sản nào đối với công ty. Nói cách khác, công ty có lời hay lỗ, thành viên hoặc cổ đông cũng không có trách nhiệm gì thêm với bên thứ ba.

Đứng trên quan điểm của người đầu tư, họ luôn mong muốn trách nhiệm của mình càng thấp càng tốt trong phạm vi mà pháp luật cho phép. Nhưng câu hỏi tiếp theo là có thể hạ thấp trách nhiệm của thành viên hoặc cổ đông đến mức nào? Thực tế đầu tư trên thế giới cho thấy không ít công ty được thành lập với vốn điều lệ là 1 hoặc 2 đô la (tức là 20.000-50.000 đồng).

Ngay tại đây sẽ phát sinh một câu hỏi: nếu công ty chỉ có vốn điều lệ là 1 hoặc 2 đô la thì làm sao công ty hoạt động? Câu trả lời là hoàn toàn có thể. Một phương án thường được áp dụng là sau khi thành lập công ty, thành viên hoặc cổ đông sẽ cho công ty vay vốn để hoạt động. Việc cho vay vốn hoạt động như vậy cũng có ưu điểm là thành viên hoặc cổ đông, với tư cách người cho vay, có thể thu hồi khoản vay bất cứ khi nào theo hợp đồng vay mà không đợi khi công ty có lợi nhuận thì mới được chia lợi nhuận như phương án góp vốn. Ngoài ra, việc thu hồi vốn vay cũng không làm phát sinh thu nhập của người cho vay (thành viên hoặc cổ đông), do vậy thành viên hoặc cổ đông không phải đóng thuế thu nhập trên khoản lợi tức hoặc cổ tức nhận về.

Bên cạnh đó, cũng cần đề cập tới việc góp ít vốn bao giờ cũng dễ dàng hơn góp nhiều vốn, nhất là khi Luật Doanh nghiệp hiện hành có quy định thời hạn 90 ngày

từ ngày thành lập doanh nghiệp để thành viên hoặc cổ đông phải góp đủ vốn.

Cần một cái nhìn cởi mở từ cơ quan cấp phép

Trong vụ lập công ty với vốn điều lệ 500.000 tỉ đồng, cách phản ứng của cơ quan cấp phép lại là một bất ngờ khác đối với những người quan tâm. Cơ quan cấp phép đã gửi công văn báo cho Bộ Công an và Công an TPHCM vì cho rằng người sáng lập “vô ý thức” khi “cố tình để đùa giỡn pháp luật”.

Việc cơ quan cấp phép cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cho công ty đã cho thấy việc đăng ký vốn quá cao có thể là lạ thường nhưng không bất hợp pháp. Vì vậy việc cơ quan cấp phép gửi công văn cho cơ quan công an là khó hiểu và không thể không khiến nhiều người cảm giác như cơ quan cấp phép muốn “dằn mặt” doanh nghiệp để làm gương cho những doanh nghiệp khác.

Còn ở chiều ngược lại, việc lập công ty với số vốn điều lệ thấp (20 triệu, 10 triệu hoặc thấp hơn) là không vi phạm Luật Doanh nghiệp khi doanh nghiệp đăng ký ngành nghề không yêu cầu vốn pháp định và Luật Doanh nghiệp và văn bản thi hành cũng không giới hạn số vốn điều lệ tối thiểu khi thành lập công ty. Tuy vậy, đã nhiều lần doanh nghiệp được cơ quan cấp phép đề nghị nâng số vốn điều lệ lên do vốn đăng ký quá thấp.

Thực tế trên có thể thấy rằng, các cơ quan cấp phép hiện nay không thích những gì quá bất thường trong quá trình cấp phép. Tuy nhiên, thực tế kinh doanh hiện nay thay đổi rất nhanh và có lẽ cần sự cởi mở hơn từ phía các cơ quan cấp phép nếu những yêu cầu của doanh nghiệp bất thường nhưng không bất hợp pháp, đơn giản như việc doanh nghiệp tự quyết số vốn điều lệ khi đăng ký.

1. Đề xuất gỡ vướng về pháp lý cho condotel, biệt thự biển

Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) vừa góp ý về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) gửi đến Bộ Tư pháp. Theo VCCI, Luật Đất đai có các quy định liên quan chặt chẽ với các luật kinh doanh khác như Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Quy hoạch, Bộ luật dân sự ... Hiện Dự thảo có một số quy định chưa đảm bảo tính thống nhất, có thể gây khó khăn cho doanh nghiệp khi thực hiện các hoạt động đầu tư.



VCCI kiến nghị quy định rõ chế độ sử dụng đất cho condotel, biệt thự biển (ĐÌNH SƠN)

Riêng với lại hình căn hộ du lịch, condotel, VCCI cho rằng Dự thảo quy định về các loại đất và chế độ sử dụng đất tương ứng. Tuy nhiên, rất khó để phân định đất để xây dựng các bất động sản nghỉ dưỡng, condotel, biệt thự biển, ... thuộc loại đất gì và chế độ sử dụng đất như thế nào? Thực tế, có nhiều dự án nghỉ dưỡng để xây dựng căn hộ du lịch, biệt thự du lịch đã được cơ quan

nhà nước chấp thuận cho các chủ đầu tư thực hiện theo hình thức đất ở không hình thành đơn vị ở. Tuy nhiên, hiện nay, theo phản ánh của doanh nghiệp, các văn phòng đăng ký đất đai tại các địa phương đều dừng việc xử lý và cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng mua sản phẩm nghỉ dưỡng trên đất ở không hình thành đơn vị ở với lý do chưa có cơ chế pháp lý quy định. Điều này ảnh hưởng tới quyền lợi của khách hàng và chủ đầu tư cũng như thị trường bất động sản.

Để giải quyết trường hợp này, VCCI đề nghị Luật Đất đai (sửa đổi) quy định rõ chế độ sử dụng đất đối với các dạng bất động sản nêu trên, đồng thời quy định chuyển tiếp cho các dự án bất động sản có tính chất này trước thời điểm Luật Đất đai (sửa đổi) có hiệu lực.

Theo thanhnien.vn

2. Lại đề xuất sở hữu chung cư có thời hạn

Tại dự thảo lần 2 của Luật Nhà ở sửa đổi, Bộ Xây dựng đưa ra 2 phương án: Hoặc bổ sung mới quy định về thời hạn sở hữu nhà xác định theo thời hạn sử dụng của công trình; hoặc giữ nguyên thời hạn sử dụng như quy định hiện nay - tức không quy định niên hạn.

Phương án 1 mà Bộ Xây dựng đưa ra bổ sung quy định mới về thời hạn sở hữu nhà chung cư (CC) được xác định căn

cứ vào thời hạn sử dụng công trình theo quy định của pháp luật xây dựng. Theo đó, thời hạn sở hữu nhà CC được áp dụng đối với các loại nhà CC, bao gồm: nhà CC thương mại, nhà CC xã hội, nhà CC tái định cư, nhà CC công vụ. Thời hạn sở hữu nhà CC được xác định theo thời hạn sử dụng của công trình nêu trong hồ sơ thiết kế công trình nhà CC được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và được tính từ khi nghiệm thu toàn bộ

công trình nhà CC đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Khi thẩm định hồ sơ thiết kế công trình nhà CC, cơ quan có thẩm quyền thẩm định phải ghi rõ thời hạn sử dụng nhà CC trong hồ sơ thiết kế. Thời hạn sở hữu nhà CC phải quy định rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ. Thời hạn sở hữu nhà CC chỉ áp dụng đối với công trình nhà CC được cấp giấy phép xây dựng hoặc có văn bản thẩm định thiết kế triển khai

sau thiết kế cơ sở (đối với trường hợp miễn giấy phép xây dựng) sau ngày luật này có hiệu lực thi hành. Đối với các nhà CC trước ngày luật này có hiệu lực, người dân được sở hữu không thời hạn như quy định cũ.

Bên cạnh đó, Bộ Xây dựng cũng nêu phương án xử lý nhà CC chưa hết hạn sở hữu và hết hạn sở hữu. Nếu nhà CC còn thời hạn sở hữu nhưng bị hư hỏng do sự cố, thiên tai, địch họa, cháy nổ... không đảm bảo an toàn sẽ phải phá dỡ khẩn cấp. Nếu CC hết hạn sở hữu nhưng vẫn còn đủ điều kiện sử dụng, chủ sở hữu sẽ đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận gia hạn thời

hạn sở hữu. Nếu kết quả kiểm định cho thấy nhà phải phá dỡ, quyền sở hữu của chủ căn hộ sẽ chấm dứt. Trong trường hợp tại địa điểm cũ, Nhà nước vẫn duyệt quy hoạch xây dựng lại nhà CC,



Theo các chuyên gia, quyền sở hữu căn hộ chung cư có thời hạn là đề xuất mới tại Việt Nam nên rất cần xem xét và bàn thảo thận trọng, cần nhắc lộ trình hợp lý (NHẬT THINH)

thì CC sẽ được phá đi xây lại. Nếu quy hoạch mới không tiếp tục xây dựng lại nhà CC, chủ sở hữu được bồi thường về đất và bố trí tái định cư theo quy định của pháp luật về đất đai.

Như vậy, phương án 1 trong dự thảo lần này giống quan điểm mà Bộ Xây dựng đưa ra cách đây 4 tháng và nhiều lần trước đó. Có một kết quả chung là đa số người dân, chuyên gia đều phản đối quy định này vì cho rằng đề xuất bổ sung quy định về thời hạn sở hữu nhà CC không phù hợp đối với trường hợp nhà CC được xây dựng trên đất ở ổn định lâu dài. Các chủ sở hữu nhà CC có quyền sử dụng đất ở ổn định lâu dài đối với diện tích đất xây dựng khu CC theo quy định của pháp luật về đất đai.

Theo thanhnien.vn

1. Xác định giá tính thuế giá trị gia tăng đối với chuyển nhượng bất động sản

Trường hợp Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân thì giá tính thuế giá trị gia tăng (GTGT) là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT. Giá đất được trừ để tính thuế GTGT thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Nghị định 209/2013/NĐ-CP, điểm a.4 khoản 10 Điều 7 của Thông tư 219/2013/TT-BTC.

Kể từ ngày 12/9/2022, trường hợp Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 1 của Nghị định 49/2022/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 4 của Nghị định 209/2013/NĐ-CP.

Cục Thuế thành phố Hà Nội trả lời vướng mắc của Công ty Cổ phần Cầu Đuống tại Công văn số 43725/CTHN-TTHT ngày 06/9/2022.

2. Chính sách thuế giá trị gia tăng đối với dịch vụ cho thuê vị trí đặt biển quảng cáo và thiết bị quảng cáo

Công ty có các hoạt động cho thuê vị trí để đặt biển hiệu công ty, đặt thiết bị quảng cáo, cho thuê thiết bị quảng cáo theo đúng quy định của pháp luật thì khi cung cấp các dịch vụ này Công ty áp dụng thuế suất thuế GTGT 10% theo quy định tại Điều 11 của Thông tư 219/2013/TT-BTC.

Trường hợp Công ty tính thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ, cung cấp hàng hóa, dịch vụ (đang áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 10%) không thuộc

danh mục hàng hóa, dịch vụ theo quy định tại Phụ lục I, II, III ban hành kèm theo Nghị định 15/2022/NĐ-CP thì được áp dụng mức thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% kể từ ngày 01/02/2022 đến hết ngày 31/12/2022 theo quy định tại khoản 2 Điều 1 của Nghị định 15/2022/NĐ-CP.

Trường hợp Công ty có các dịch vụ cho thuê vị trí để đặt biển hiệu công ty, đặt thiết bị quảng cáo tại mặt tiền tòa nhà là dịch vụ kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật thuộc Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 15/2022/NĐ-CP thì dịch vụ này không thuộc đối tượng được giảm thuế GTGT theo quy định tại khoản 1 Điều 1 của Nghị định 15/2022/NĐ-CP.

Cục Thuế thành phố Hà Nội trả lời vướng mắc của Công ty Cổ phần TWIN-PEAKS tại Công văn số 42530/CTHN-TTHT ngày 29/8/2022.

3. Thuế thu nhập cá nhân của cá nhân ký hợp đồng dịch vụ với công ty

Trường hợp Công ty trả tiền công, tiền thù lao, tiền chi khác cho cá nhân cư trú không ký hợp đồng lao động hoặc ký hợp đồng lao động dưới 3 tháng với công ty mà có tổng mức trả thu nhập từ 2 triệu đồng/lần trở lên thì phải khấu trừ thuế theo mức 10% trên thu nhập trước khi trả cho cá nhân theo quy định tại điểm i, khoản 1, Điều 25 của Thông tư 111/2013/TT-BTC.

Khoản chi thực tế phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty được tính vào chi phí được trừ khi đáp ứng các quy định tại Điều 4 của Thông tư 96/2015/TT-BTC.

Cục Thuế thành phố Hà Nội trả lời vướng mắc của Công ty TNHH Lotte Shopping Plaza Việt Nam tại Công văn số 42227/CTHN-TTHT ngày 26/8/2022.

4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng vốn

Trường hợp tổ chức nước ngoài phát sinh thu nhập có nguồn gốc từ Việt Nam từ hoạt động chuyển nhượng vốn thì thuộc đối tượng nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tại Việt Nam.

Trường hợp bên nhận chuyển nhượng vốn cũng là tổ chức nước ngoài không hoạt động theo Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp thì doanh nghiệp thành lập theo pháp luật Việt Nam nơi các tổ chức nước ngoài đầu tư vốn có trách nhiệm kê khai và nộp thay số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động chuyển nhượng vốn của tổ chức nước ngoài.

Cục Thuế thành phố Hà Nội trả lời vướng mắc của Công ty TNHH Ferrolli Asean tại Công văn số 39624/CTHN-TTHT ngày 11/8/2022.

STT	Tên văn bản	Ngày ban hành	Ngày có hiệu lực
ỦY BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI			
1	Pháp lệnh 02/2022/UBTVQH15 về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi cản trở hoạt động tố tụng.	18/08/2022	01/09/2022
CHÍNH PHỦ			
1	Nghị định 59/2022/NĐ-CP quy định về định danh và xác thực điện tử.	05/09/2022	20/10/2022
2	Nghị định 58/2022/NĐ-CP về việc đăng ký và quản lý hoạt động của các tổ chức phi chính phủ nước ngoài tại Việt Nam.	31/08/2022	01/11/2022
3	Nghị định 55/2022/NĐ-CP về việc quy định Cơ sở dữ liệu quốc gia về công tác tiếp công dân, xử lý đơn, giải quyết khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh.	23/08/2022	10/10/2022
4	Nghị định 53/2022/NĐ-CP về việc quy định chi tiết một số điều của Luật An ninh mạng.	15/08/2022	01/10/2022
THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ			
1	Chỉ thị 13/CT-TTg về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.	29/8/2022	29/8/2022
BỘ TÀI CHÍNH			
1	Thông tư 50/2022/TT-BTC về việc hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 119/2015/NĐ-CP quy định bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng và Nghị định 20/2022/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 119/2015/NĐ-CP quy định bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng.	11/08/2022	01/10/2022
2	Thông tư 48/2022/TT-BTC về việc quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí khai thác và sử dụng thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư.	03/08/2022	17/09/2022
BỘ Y TẾ			
1	Thông tư 08/2022/TT-BYT quy định việc đăng ký lưu hành thuốc, nguyên liệu làm thuốc.	05/09/2022	20/10/2022
NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM			
1	Thông tư 10/2022/TT-NHNN hướng dẫn về quản lý ngoại hối đối với việc phát hành trái phiếu ra thị trường quốc tế của doanh nghiệp không được Chính phủ bảo lãnh.	29/07/2022	15/09/2022



**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.

