



BẢN TIN PHÁP LUẬT

Số 04 | Tháng 4 Năm 2023

NỘI DUNG CHÍNH

✚ CẬP NHẬT QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT MỚI NHẤT

- Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.
- Hướng dẫn cho vay mua nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo Nghị quyết 33/NQ-CP.
- Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”.

✚ BÀI VIẾT

Quy tắc bồi thường của Việt Nam hủy hoại quyền của khách hàng trong các giao dịch thương mại điện tử như thế nào?

✚ GIẢI ĐÁP VƯỚNG MẮC

- Chính sách thuế thu nhập cá nhân đối với khoản trợ cấp mất việc.
- Hướng dẫn mức thuế suất của mặt hàng hồng treo gió.
- Lệ phí môn bài đối với địa điểm kinh doanh khác tỉnh.
- Lập hóa đơn điện tử theo Nghị định 123/2020/NĐ-CP.

✚ ĐỌC BÁO GIÚP BẠN

- Đề xuất siết chặt việc đặt cọc đất nền hình thành trong tương lai.
- Chính phủ đồng ý phương án giảm thuế giá trị gia tăng từ 10% xuống 8%.

✚ DANH MỤC VĂN BẢN PHÁP LUẬT MỚI

1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai

Ngày 03/4/2023, Chính phủ ban hành Nghị định 10/2023/NĐ-CP (“**Nghị định 10/2023**”) về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Nghị định 10/2023 sẽ có hiệu lực từ ngày 20/5/2023 với một số quy định mới đáng chú ý sau đây:

1.1 Công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch được công nhận quyền sở hữu

Theo Nghị định 10/2023, công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định của pháp luật về du lịch trên đất thương mại, dịch vụ (thường gọi là condotel, officetel. . .) sẽ được chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ, nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Thời hạn sử dụng đất của công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định tại Điều 126.3 và Điều 128.1 của Luật Đất đai. Theo đó, thời hạn cho thuê đất để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ không vượt quá 50 năm, khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định nêu trên. Thời hạn sử dụng đất khi nhận chuyển quyền sử dụng đất đối với loại đất có quy định thời hạn là thời gian sử dụng đất còn lại của thời hạn sử dụng đất trước khi nhận chuyển quyền sử dụng đất.

1.2 Bổ sung điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

Khoản 9 Điều 1 của Nghị định 10/2023 bổ sung điều kiện, tiêu chí cho phép

chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác để thực hiện dự án đầu tư như sau:

- (i) Có dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.
- (ii) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, dự án đầu tư có trong danh mục kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được phê duyệt.
- (iii) Có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế; có phương án sử dụng tầng đất mặt và văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa.
- (iv) Có đánh giá sơ bộ tác động môi trường, đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường (nếu có).

1.3 Điều kiện để tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Theo khoản 3 Điều 1 của Nghị định 10/2023, để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thì tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau:

- (i) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai. Trường hợp đấu giá một thửa đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất mà có 02 công ty trở lên có sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được 01 công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên;
- (ii) Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai, khoản 2 và khoản 3 Điều 14 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP;
- (iii) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;
- (iv) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật; và
- (v) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

quyền gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng thì thời điểm tính thu tiền thuê đất là ngày đầu tiên của thời hạn thuê đất tiếp theo.

- (ii) Đối với trường hợp người sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất thì thực hiện như sau:

- Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì thời điểm tính thu tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

- Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì thời điểm tính thu tiền thuê đất cho chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên là thời điểm Nhà nước quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất để tính thu tiền thuê đất hàng năm.

1.5 Thời hạn tối đa nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Khoản 1 Điều 3 của Nghị định 10/2023 cho phép người trúng đấu giá quyền sử dụng đất được hoàn thành nghĩa vụ tài chính trong thời hạn không quá 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Nếu quá thời hạn nêu trên mà người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

1.4 Thời điểm tính thu tiền thuê đất khi gia hạn, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất

Khoản 2 Điều 2 của Nghị định 10/2023 quy định thời điểm tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất như sau:

- (i) Đối với trường hợp người sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm

2. Hướng dẫn cho vay mua nhà ở xã hội, nhà ở công nhân theo Nghị quyết 33/NQ-CP

Ngày 01/4/2023, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) ban hành Công văn 2308/NHNN-TD triển khai chương trình cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, cụ thể là giao NHNN chủ trì triển khai chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng ("**Chương trình 120.000 tỷ**") với hướng dẫn cụ thể như sau:

2.1 Đối tượng vay vốn

Đối tượng vay vốn (sau đây gọi là khách hàng) là pháp nhân, cá nhân đầu tư dự án và mua nhà ở tại các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ thuộc danh mục dự án do Bộ Xây dựng công bố, bao gồm:

- (i) Khách hàng là chủ đầu tư đầu tư dự án; và
- (ii) Khách hàng là người mua nhà ở tại dự án.

2.2 Về nguyên tắc cho vay

- Khách hàng (bao gồm cả chủ đầu tư dự án và người mua nhà ở tại dự án) phải đáp ứng các điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo quy định của pháp luật và các văn bản hướng dẫn của Bộ Xây dựng; đáp ứng các điều kiện vay vốn theo quy định của pháp luật.
- Mỗi khách hàng là người mua nhà chỉ được tham gia vay vốn 01 lần để mua 01 căn hộ tại dự án thuộc danh mục dự án do Bộ Xây dựng công bố theo quy định, và mỗi dự án của chủ đầu tư chỉ được tham gia vay vốn 01 lần.

2.3 Thời gian triển khai

Thời hạn giải ngân của Chương trình 120.000 tỷ đến khi doanh số giải ngân đạt 120.000 tỷ đồng nhưng **không quá ngày 31/12/2030**.

2.4 Thời gian ưu đãi

- Đối với chủ đầu tư: áp dụng mức lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi là 03 năm kể từ ngày giải ngân nhưng không quá thời hạn cho vay tại thỏa thuận cho vay ban đầu.
- Đối với người mua nhà: áp dụng mức lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi là 05 năm kể từ ngày giải ngân nhưng không quá thời hạn cho vay tại thỏa thuận cho vay ban đầu.

2.5 Lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi

- Đối với chủ đầu tư: **8,7%/năm**, áp dụng đến hết ngày 30/6/2023.
- Đối với người mua nhà: **8,2%/năm**, áp dụng đến hết ngày 30/6/2023.

Kể từ ngày 01/7/2023, định kỳ 06 tháng, NHNN thông báo lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi cho các ngân hàng thương mại tham gia Chương trình 120.000 tỷ.

2.6 Lãi suất cho vay khi hết thời gian ưu đãi

Ngân hàng thương mại và khách hàng tự thỏa thuận, thống nhất, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật và được xác định rõ hoặc nêu rõ cách xác định tại thỏa thuận cho vay ký kết giữa ngân hàng và khách hàng.

2.7 Ngân hàng cho vay

- Các ngân hàng Agribank, BIDV, Vietcombank và Vietinbank khẩn trương thực hiện Chương trình 120.000 tỷ từ ngày 01/04/2023.

- Các ngân hàng thương mại khác khi tham gia Chương trình 120.000 tỷ thì cần thực hiện theo hướng dẫn tại Công văn 2308/NHNN-TD và có văn bản báo cáo NHNN tham gia Chương trình 120.000 tỷ (qua Vụ Tín dụng các ngành kinh tế, Vụ Chính sách tiền tệ, Cơ quan Thanh tra, giám sát ngân hàng). Đồng thời, gửi văn bản đăng ký khai thác thông tin về Chương trình 120.000 tỷ cho Trung tâm Thông tin tín dụng quốc gia Việt Nam.

3. Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”

Ngày 03/4/2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 338/QĐ-TTg (“**Quyết định 338**”) phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” với mục tiêu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân có giá phù hợp với khả năng chi trả của các hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp khu vực đô thị và của công nhân, người lao động trong các khu công nghiệp, khu chế xuất. Do đó, Bộ Xây dựng đã đề xuất một số giải pháp, đặc biệt là giải pháp hoàn thiện thể chế, pháp luật về nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp, cụ thể như sau:

3.1 Về quỹ đất để làm nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân

- Sửa đổi, bổ sung quy định về đất dành để phát triển nhà ở xã hội theo hướng khi lập, phê duyệt quy hoạch phải xác định rõ diện tích đất dành để xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn cấp tỉnh và cấp huyện.
- Bổ sung quy định quy hoạch, bố trí quỹ đất phát triển nhà lưu trú công nhân theo hướng khi lập, phê duyệt quy hoạch khu công nghiệp phải bố trí quỹ đất trong phần diện tích đất thương mại dịch vụ của khu công nghiệp để làm nhà lưu trú, công

trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp đó.

3.2 Về tín dụng phát triển nhà ở xã hội

- Xác định việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội cho người lao động có thu nhập thấp là một hạng mục đầu tư trong nguồn vốn trung - dài hạn của địa phương.
- Sửa đổi, bổ sung quy định về các nguồn vốn cho phát triển nhà ở thông qua quy định về nguồn vốn mới và tối ưu hóa các nguồn vốn

hiện hành, bổ sung hình thức huy động vốn từ nước ngoài để phát triển nhà ở xã hội.

- Tập trung phối hợp với NHNN triển khai thực hiện Chương trình 120.000 tỷ và các gói tín dụng cụ thể để cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân vay với lãi suất thấp hơn khoảng từ 1,5 - 2% so với lãi suất cho vay trung dài hạn bằng Việt Nam Đồng bình quân của các ngân hàng thương mại Nhà nước (bao gồm Agribank, BIDV, Vietcombank và Vietinbank).

3.3 Về lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

- Sửa đổi, bổ sung quy định về lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo hướng thống nhất, đồng bộ với pháp luật khác có liên quan (đầu tư, đầu tư công, xây dựng, đất đai, đấu thầu).
- Bổ sung quy định về lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà lưu trú công nhân theo hướng doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp được giao đồng thời làm chủ đầu tư xây dựng hạ tầng khu nhà lưu trú công nhân. Sau khi đầu tư xong cơ sở hạ tầng khu nhà ở công nhân, chủ đầu tư cấp I có thể tự đầu tư xây dựng nhà lưu trú hoặc bàn giao lại cho Ban quản lý khu công nghiệp cấp tỉnh, để chuyển giao đất đã có hạ tầng cho Tổng Liên đoàn Việt Nam hoặc các doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp, các doanh nghiệp có chức năng kinh doanh nhà ở (chủ đầu tư cấp II) đầu tư xây dựng các công trình nhà lưu trú cho công nhân.

3.4 Quy định về ưu đãi và trách nhiệm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

- Sửa đổi, bổ sung quy định về ưu đãi cho chủ đầu tư thực theo hướng đối với phần 20% diện tích đất thương mại trong dự án nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không phải hạch toán chung vào cả dự án; được hạch toán các chi phí hợp lý, hợp lệ trong quá trình đầu tư, kinh doanh nhà ở xã hội vào giá thành.
- Bổ sung quy định ưu đãi đối với nhà lưu trú công nhân theo hướng: Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật nhà lưu trú được tính vào chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp; được tính chi phí nhà công nhân là chi phí hợp lý (tính vào giá thành sản xuất) khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Sửa đổi quy định pháp luật về thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp để chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán.
- Sửa đổi quy định các dự án nhà ở xã hội phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê và chủ đầu tư chỉ được bán sau 05 năm đưa vào sử dụng theo hướng không bắt buộc chủ đầu tư phải dành quỹ nhà ở để cho thuê, phương án kinh doanh (bán, cho thuê, cho thuê mua) do chủ đầu tư quyết định.
- Sửa đổi hướng dẫn về trình tự thực hiện miễn tiền sử dụng đất đối với chủ đầu tư quy định tại Điều 8.3 của

Thông tư 10/2018/TT-BTC theo hướng không phải nộp lại số tiền sử dụng đất được miễn khi chủ đầu tư khi bán nhà (cùng với chuyển nhượng quyền sử dụng đất) cho khách hàng.

nghệ cao (sau đây gọi chung là khu công nghiệp) và doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp; có cơ chế chính sách riêng để phát triển loại hình nhà lưu trú cho công nhân thuê.

3.5 Về thẩm định giá bán nhà ở xã hội

- Sửa đổi, bổ sung quy định liên quan đến thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội theo hướng chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội xác định giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội và có trách nhiệm báo cáo cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm định, phê duyệt giá bán, cho thuê, cho thuê mua.
- Bổ sung quy định về nguyên tắc điều chỉnh giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội trong trường hợp điều chỉnh tăng/giảm tổng mức đầu tư dự án nhà ở xã hội.

3.6 Về đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội

- Tách đối tượng công nhân thành một đối tượng riêng bao gồm: Công nhân, người lao động, chuyên gia đang làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công

- Bổ sung đối tượng thụ hưởng là doanh nghiệp mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội cho người lao động tại đơn vị mình thuê.

3.7 Về loại hình dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

- Bổ sung quy định về các loại dự án nhà ở xã hội bao gồm khu nhà ở xã hội và khu đô thị nhà ở xã hội.
- Bổ sung quy định hình thức phát triển nhà lưu trú công nhân.

3.8 Về thủ tục hành chính trong đầu tư, quản lý

Phân cấp, phân quyền, rà soát các thủ tục hành chính trong các văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở xã hội để kiên quyết cắt giảm các thủ tục hành chính không cần thiết, cắt giảm thời gian thực hiện các thủ tục trong đầu tư xây dựng, quản lý, sử dụng nhà ở xã hội.

Quyết định 338 sẽ có hiệu lực từ ngày ký, tức ngày 03/4/2023.

GV Lawyers xin giới thiệu bài viết của bà **Phạm Thanh Mai**, Trợ lý luật sư của GV Lawyers có tiêu đề **“Quy tắc bồi thường của Việt Nam hủy hoại quyền của khách hàng trong các giao dịch thương mại điện tử như thế nào?”** được đăng trên website In-House Community ngày 29/3/2023.

1. Thông tin cơ bản và bối cảnh lĩnh vực thương mại điện tử tại Việt Nam

Giao dịch trực tuyến thường là các giao dịch nhỏ, nhưng việc giải quyết tranh chấp thông qua hòa giải, trọng tài, tòa án dân sự v.v., lại tốn kém thời gian và tiền bạc. Điều này sẽ khiến người tiêu dùng bỏ qua hoặc cố gắng cảnh báo cho nhau về trang web đó, và hy vọng điều này sẽ răn đe các nhà cung cấp không trung thực. Rốt cuộc, ai sẽ bỏ cả ngày làm việc chỉ để đòi công lý cho một thiệt hại mà trị giá có thể chỉ là 30.000 đồng (1,2 Đô la Mỹ)?

Nhưng giả sử có cả nghìn người tiêu dùng, chứ không phải một người, trở thành nạn nhân, thì nhà cung cấp không trung thực đó sẽ thu lợi bất chính 30.000.000 đồng (khoảng 1.200 Đô la Mỹ) mà không tốn chút công sức nào. Hãy nhớ rằng doanh thu do thương mại điện tử của nhà bán lẻ Việt Nam tạo ra được dự đoán sẽ đạt 16,4 tỷ Đô la Mỹ vào năm 2022¹ và sẽ tăng theo cấp số nhân trong những năm tiếp theo, khoản lợi bất chính đó sẽ

tăng lên rất nhiều nếu khách hàng tiếp tục phản ứng một cách thụ động.

Và đây là lúc luật bảo vệ người tiêu dùng cần được áp dụng.

2. Sơ lược về các thiệt hại có thể được bồi thường theo luật bảo vệ người tiêu dùng Việt Nam

Trước hết, luật bảo vệ người tiêu dùng đưa ra các chế độ bồi thường thiệt hại.

Theo quan điểm của pháp luật Việt Nam, việc bồi thường thiệt hại do vi phạm quyền lợi của người tiêu dùng được căn cứ trên cả nghĩa vụ hợp đồng và nghĩa vụ ngoài hợp đồng. Mỗi quan hệ giữa người tiêu dùng và nhà cung cấp về bản chất là quan hệ hợp đồng và đôi bên cùng có lợi. Theo đó, người bán hàng phải đảm bảo hàng hóa được giao đúng số lượng và chất lượng như đã cam kết với người tiêu dùng theo hợp đồng mua bán hàng hóa. Trường hợp bên bán hàng không thực hiện như vậy thì họ đã vi phạm hợp đồng và có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại theo hợp đồng, đồng thời thực hiện

các biện pháp khắc phục đối với người tiêu dùng, tức là bên bị vi phạm.

Bên cạnh việc bồi thường thiệt hại theo hợp đồng, cần xem xét trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng khi bên bán hàng không đảm bảo chất lượng hàng hóa và gây thiệt hại thực tế cho người tiêu dùng theo quy định tại Điều 608 Bộ luật Dân sự 2015. Trách nhiệm ngoài hợp đồng phát sinh khi hội đủ ba yếu tố: hành vi sai trái, thiệt hại thực tế và mối quan hệ nhân quả giữa hành vi sai trái và thiệt hại thực tế². Đáng chú ý là, khác với chế độ bồi thường thiệt hại theo hợp đồng, yếu tố lỗi được xem xét để tính toán thiệt hại phải bồi thường, chứ không phải để xác định có hay không trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Nói một cách đơn giản, nhà cung cấp không thể lập luận rằng họ không chịu trách nhiệm với khách hàng về thiệt hại do hàng hóa bị lỗi gây ra bởi vì họ không cố ý gây ra thiệt hại hoặc thiệt hại đó nằm ngoài nhận thức của họ. Quy định về trách nhiệm bồi thường ngoài hợp đồng mang lại cho người tiêu

¹ Cục Thương mại Điện tử và Kinh tế số của Bộ Công Thương, ‘Báo cáo Thương mại Điện tử tại Việt Nam năm 2022’ (NXB Công Thương 2022).

² Điều 2 Nghị quyết 02/2022.

dùng phạm vi yêu cầu bồi thường rộng hơn.

Điều 13 Bộ luật Dân sự 2015 đặt nền móng cho chế độ bồi thường thiệt hại dân sự, trong đó người bị xâm phạm quyền dân sự có thể yêu cầu bồi thường toàn bộ thiệt hại. Với tinh thần đó, tại khoản 1 Điều 585 của Bộ luật Dân sự, chúng ta sẽ thấy khái niệm *thiệt hại được bồi thường toàn bộ*, theo Nghị quyết 02/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân Tối cao (“Nghị quyết 02/2022”) thì khái niệm này có nghĩa là *toàn bộ thiệt hại thực tế phải bồi thường*^[3]. Thiệt hại gây ra cho người tiêu dùng có thể liên quan đến tài sản, sức khỏe, tính mạng của họ, mà trong từng trường hợp pháp luật lại đưa ra các cách tính khác nhau với công thức cụ thể^[4]. Tuy nhiên, cách diễn đạt trong Bộ luật Dân sự 2015 và Nghị quyết 02/2022 về *“toàn bộ thiệt hại thực tế”* dường như loại trừ thiệt hại do hậu quả, hay còn được gọi là thiệt hại gián tiếp.

Do pháp luật Việt Nam không có định nghĩa về thiệt hại gián tiếp, nên

chúng ta có thể tham khảo một án lệ kinh điển, tức là Vụ *Hadley kiện Baxendale* (1854) trong đó tòa án cho rằng các hành vi vi phạm hợp đồng có thể được bồi thường nếu vi phạm đó *“có thể được xem là, một cách công bằng và hợp lý, phát sinh một cách tự nhiên, tức là theo diễn biến thông thường, từ chính hành vi vi phạm hợp đồng đó”*, hoặc *“có thể được cho rằng, một cách hợp lý, là đã có trong dự tính của cả hai bên vào thời điểm họ ký hợp đồng, như là kết quả có thể xảy ra của việc vi phạm hợp đồng”*. Như bạn thấy, đoạn trích dẫn trước là mô tả chung về thiệt hại trực tiếp, và đoạn trích dẫn sau là thiệt hại gián tiếp.^[5]

Hãy xem xét tình huống trong đó người tiêu dùng mua một chiếc áo sơ mi từ một người bán hàng, nói theo ngôn ngữ pháp lý thì họ đã ký kết một hợp đồng miệng. Người tiêu dùng nhanh chóng thất vọng với chiếc áo mới vì chất lượng của nó kém hơn so với mô tả trong quảng cáo của người bán hàng. Theo đó, người tiêu dùng yêu cầu người bán hàng bồi thường thiệt hại cho chiếc áo trị giá 300.000

đồng do chiếc áo không *“phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, chất lượng, số lượng, tính năng, công dụng, giá cả hoặc các nội dung khác mà tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hóa và/hoặc dịch vụ đã tuyên bố, đăng tải, quảng cáo, hoặc cam kết”* theo khoản 6 Điều 8 Luật Bảo vệ Quyền lợi Người tiêu dùng 2010^[6] ^[7]. Nhưng người bán hàng bác bỏ yêu cầu của người tiêu dùng và lập luận rằng anh ta vô tội. Khi đó, người tiêu dùng quyết định thực hiện các quyền của mình theo khoản 7 Điều 8 của Luật nói trên^[8], bằng cách đưa tranh chấp ra tòa án có thẩm quyền để được công nhận và chứng minh quyền lợi của mình.

Trong trường hợp may mắn nhất, sau quá trình tố tụng kéo dài, tòa án có thể tuyên bố người tiêu dùng được quyền yêu cầu bồi thường 300.000 đồng, đây là mức thiệt hại duy nhất mà cô ấy có thể chứng minh trước tòa. Việc bồi thường thiệt hại như vậy hoàn toàn dựa trên cơ sở hợp đồng vì cô ấy không phải chịu bất kỳ thiệt hại nào khác về sức khỏe, tài sản, tính mạng từ chiếc áo

³ Điểm (b) Khoản 1 Nghị quyết 02/2022.

⁴ Điều 580, 589, và 590 Bộ luật Dân sự 2015.

⁵ Tổn thất gián tiếp có thể được bồi thường cũng không được quá xa vời, nhưng do khuôn khổ bài viết nên chúng tôi không thể bàn đến vấn đề này tại đây.

⁶ Lưu ý rằng, vào ngày chúng tôi viết bài này, một phiên bản mới của Luật Bảo vệ Quyền lợi Người tiêu dùng đã được Quốc hội thảo luận và dự kiến sẽ sớm được thông qua.

⁷ *“yêu cầu bồi thường nếu hàng hóa, dịch vụ cung cấp không phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, chất lượng, số lượng, tính năng, công dụng, giá cả hoặc những nội dung khác mà tổ*

chức, cá nhân kinh doanh hàng hóa, dịch vụ đã tuyên bố, đăng tải, quảng cáo hoặc cam kết”.

⁸ *Có quyền khiếu nại, tố cáo, khởi kiện hoặc đề nghị tổ chức xã hội khởi kiện để bảo vệ quyền lợi của mình theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.”*

kém chất lượng đó nên không có cơ sở pháp lý để yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, và tòa án loại trừ các thiệt hại gián tiếp.

3. Mong đợi điều gì?

Rõ ràng, 300.000 đồng hầu như không thể trang trải chi phí kiện tụng, bao gồm thời gian và nguồn lực mà người tiêu dùng phải bỏ ra để chuẩn bị hồ sơ kiện tụng, tham gia hòa giải với nhà cung cấp và thẩm phán, chi phí vận chuyển, phí luật sư và các loại chi phí lặt vặt khác, mà hoàn toàn có thể được coi là thiệt hại gián tiếp. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật, thiệt hại gián tiếp không được tính là “tất cả thiệt hại thực tế”, tòa án không thể thừa nhận những chi phí đó, trừ khi người tiêu dùng và nhà cung cấp chấp nhận theo thỏa thuận của hai bên, trong hợp đồng hoặc theo hình thức khác, rằng bên thua kiện sẽ chịu chi phí đó. Việc bác bỏ thiệt hại gián tiếp có thể, ít nhất là trong các trường hợp tương tự như trên, rất cuộc là không công bằng

đối với người tiêu dùng mà thường là bên yếu thế do thiếu thông tin thích hợp^[9].

Sự thiệt thòi của người tiêu dùng so với nhà cung cấp đã đóng vai trò như động lực thông qua Luật Bảo vệ Quyền lợi Người tiêu dùng và vẫn được nêu ra như lý do để ủng hộ phiên bản mới của Luật nói trên trong các cuộc tranh luận gần đây tại Quốc hội^[10]. Giả sử các nhà lập pháp Việt Nam thực sự thừa nhận vị trí pháp lý yếu hơn đó của người tiêu dùng, thì theo chúng tôi, họ cũng nên để người cung cấp chịu thiệt hại do hậu quả trong trường hợp hành vi vi phạm hợp đồng của họ được tuyên bố là nguồn gốc của thiệt hại gây ra cho người tiêu dùng.

Lấy phí luật sư làm ví dụ. Pháp luật hiện hành của Việt Nam quy định chung rằng việc bên thua kiện hoàn trả phí luật sư cho bên thắng kiện chỉ được chấp nhận theo thỏa thuận của hai bên^[11], trừ trường hợp luật có quy định khác, ví dụ như luật

về sở hữu trí tuệ.^[12] Về mặt học thuyết lẫn thực tiễn, các học giả và những người hành nghề luật tại Việt Nam cũng có nhiều ý kiến khác nhau về chủ đề phí luật sư này. Thực tiễn tư pháp đưa ra nhiều ý kiến trái chiều về vấn đề này: mặc dù các tòa án khẳng định rằng phí luật sư phải được loại trừ khỏi yêu cầu bồi thường vì sự vắng mặt của luật sư không cản trở tố tụng dân sự và do đó về bản chất^[13], phí luật sư là chi phí “bổ sung”, nhưng mặt khác, tố tụng trọng tài có xu hướng công nhận phí luật sư là chi phí hợp lý ở một mức độ nào đó và chấp thuận hoàn trả nếu được yêu cầu.

Chúng tôi cho rằng việc hoàn trả phí luật sư nên được mở rộng để bảo vệ người tiêu dùng. Vì người tiêu dùng ở thế bất lợi ngay từ đầu so với các nhà cung cấp, và đặc biệt là các doanh nghiệp cung cấp, sẽ công bằng khi cho rằng người tiêu dùng đang cần trợ giúp pháp lý từ các cố vấn chuyên nghiệp và có kinh nghiệm. Do chi phí dịch vụ pháp lý chuyên

⁹ Claudia Lima Marques, ‘Mối quan hệ giữa Công pháp Quốc tế và Luật Người tiêu dùng trong Thế giới Toàn cầu hóa: Thách thức và Triển vọng’, theo Dan Wei và Claudia Lima Marques (bài báo), *Luật Người tiêu dùng và Phát triển Kinh tế Xã hội* (Nhà xuất bản Springer International Publishing 2017).

¹⁰ Xem Thảo Nguyễn, Chiến Thắng, ‘Quy định những vấn đề mới, đặc

quyền để bảo vệ vị trí yếu thế của người tiêu dùng’ Quân Đội Nhân Dân (Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2022)

<<https://www.qdnd.vn/chinh-tri/tin-tuc/quy-dinh-nhung-van-de-moi-dac-thu-de-bao-ve-vi-tri-yeu-the-cua-nguoi-tieu-dung-709089>> truy cập ngày 20 tháng 3 năm 2023.

¹¹ Điều 168.2 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

¹² Các Mục 4 và 5 Điều 198 của Luật Sở hữu Trí tuệ.

¹³ Phan Thuồng, ‘Đòi tiền thuê luật sư, được không?’, Pháp Luật (TP.HCM, 29/07/2011) <<https://plo.vn/doi-boi-hoan-tien-thue-luat-su-duoc-khong-post85035.html>> truy cập ngày 20 tháng 3 năm 2023.

nghiệp tương đối cao so với thu nhập trung bình ở Việt Nam (khoảng 7.500.000 VND (khoảng 275 USD) mỗi tháng vào năm 2022)^[14], người tiêu dùng có thu nhập trung bình hoặc thấp sẽ thấy phí luật sư cao ngoài tầm với. Họ nên được giảm bớt gánh nặng đó vì lợi ích của thủ tục công bằng hợp pháp cho tất cả mọi người.

Trở lại với Vụ kiện Áo sơ mi, người tiêu dùng không chỉ được bồi thường 300.000 đồng cho giá trị chiếc áo sơ mi bị lỗi mà còn được hoàn lại phí luật sư phát sinh trong quá trình tố tụng tại tòa án. Do đó, nhà cung cấp không trung thực sẽ phải chịu trách nhiệm chi trả hơn 300.000 đồng cho việc không hoàn thành trách nhiệm của mình. Trong chừng mực nào đó, việc xử phạt đó sẽ là lời cảnh báo cho các nhà cung cấp khác và ngăn cản họ thực hiện các hành vi kinh doanh bất hợp pháp đó. Ở tầm vĩ mô, điều đó khuyến khích tiêu dùng minh bạch và công bằng, giảm các vụ tranh chấp nhỏ và giảm khối lượng công việc của các cơ quan

hành chính, thanh tra và các cơ quan giải quyết tranh chấp.

Tuy nhiên, các nhà lập pháp không nên hoàn toàn trao cho nhà cung cấp quyền tương tự như người tiêu dùng về thiệt hại gián tiếp như đã thảo luận trên đây và đặt ra giới hạn về loại thiệt hại gián tiếp mà nhà cung cấp có thể yêu cầu bồi thường. Điều này thoạt nghe có vẻ như không công bằng từ phía nhà cung cấp, nhưng nếu nhà cung cấp được trao đầy đủ quyền như vậy, điều đó sẽ không khuyến khích người tiêu dùng đòi bồi thường vì nguồn lực hạn chế của họ và khi đó luật pháp sẽ không khắc phục được tình trạng pháp lý bất cân xứng giữa nhà cung cấp và người tiêu dùng. Thay vào đó, các nhà cung cấp có thể yêu cầu bồi thường ngoài hợp đồng cho những tuyên bố phi báng của người tiêu dùng và các khoản phí khác nếu được nêu trong hợp đồng mua bán. Suy cho cùng, điều quan trọng là phải cân bằng lợi ích và quyền giữa người tiêu dùng và nhà cung cấp, sao cho việc

bảo vệ quyền của người tiêu dùng không gây tổn hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nhà cung cấp.

Với chủ đề chính của Ngày Người tiêu dùng Việt Nam năm nay là “Thông tin minh bạch – Tiêu dùng an toàn”, lấy sự minh bạch trong việc cung cấp thông tin cho người tiêu dùng làm mục tiêu chính^[15], pháp luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng cần phát triển theo hướng tạo động lực cho các nhà cung cấp thực hiện các nghĩa vụ theo luật định của họ và ngăn chặn bất kỳ ý định làm sai trái nào. Khi viết bài này, chúng tôi không mong đợi nhìn thấy một cơ chế nào cho phép người tiêu dùng trả lại chiếc mũ mới mua chỉ vì chiếc mũ đó không hợp với màu tóc của họ^[16]; chúng tôi chỉ ủng hộ một loạt những biện pháp bảo vệ thích hợp cho người tiêu dùng thương mại điện tử và mang tính xây dựng và hiệu quả hơn so với việc lan truyền các khiếu nại trên các phương tiện truyền thông và trang web^[17].

¹⁴ Xem Tổng cục Thống kê, ‘Đồ họa thông tin về tình hình kinh tế – xã hội quý 4 và năm 2022’ (29/12/2022) <<https://www.gso.gov.vn/en/data-and-statistics/2022/12/infographic-social-economic-situation-4th-quarter-and-2022>> được truy cập vào ngày 20 tháng 3 năm 2023.

¹⁵ Các Điều 12, 13 Luật Bảo vệ Quyền lợi Người tiêu dùng.

¹⁶ Thật vậy, người tiêu dùng ở Châu Âu có thể hủy và trả lại hàng hóa đã mua trực tuyến trong vòng 14 ngày, vì bất kỳ lý do gì và không cần giải thích lý do, nhưng không áp dụng cho bất kỳ loại hàng hóa hoặc dịch vụ nào. <https://europa.eu/youreurope/citizens/consumers/shopping/guarantees-es-returns/index_en.htm#:~:text=In%20the%20EU%20you%20have,you%20simply%20changed%20your%20mind> truy cập ngày 20 tháng 3 năm 2023.

¹⁷ Phạm An, Đức Hoàng, Hà Quang Minh, ‘Bảo vệ người tiêu dùng như thế nào?’ Công An Nhân Dân (14/10/2022) <<https://cand.com.vn/Chuyen-de/bao-ve-nguoi-tieu-dung-nhu>>

TÀI LIỆU THAM KHẢO**1. Pháp luật**

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015 (“**Bộ luật Dân sự 2015**”).
- Bộ luật Tố tụng Dân sự số 92/2015/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2015 (“**Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015**”).
- Luật Bảo vệ Quyền lợi Người tiêu dùng số 59/2010/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 11 năm 2010 (“**Luật Bảo vệ Quyền lợi Người tiêu dùng**”).
- Luật Sở hữu Trí tuệ số 50/2005/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005, được điều chỉnh, sửa đổi bởi Luật số 36/2009/QH1, Luật số 42/2019/QH14 và Luật số 07 /2022/QH15, được Quốc hội thông qua lần lượt vào ngày 16 tháng 9 năm 2009, ngày 14 tháng 6 năm 2019 và ngày 16 tháng 6 năm 2022 (“**Luật Sở hữu Trí tuệ**”).
- Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ luật

dân sự về Trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân Tối cao ban hành ngày 06 tháng 9 năm 2022 (“**Nghị quyết 02/2022**”).

2. Tạp chí và bài báo

- Marques C, ‘Mối quan hệ giữa Công pháp Quốc tế và Luật Người tiêu dùng trong Thế giới Toàn cầu hóa: Thách thức và Triển vọng’, theo Wei D và Marques C (bài báo), Luật Người tiêu dùng và Phát triển Kinh tế Xã hội (Nhà xuất bản Springer International Publishing 2017).
- Phan Thương, ‘Đòi tiền thuê luật sư, được không?’, Pháp Luật (TP.HCM, 29/07/2011) <<https://plo.vn/doi-boi-hoan-tien-thue-luat -su-duoc-khong-post85035.html>> truy cập ngày 20 tháng 3 năm 2023.
- Phạm An, Đức Hoàng, Hà Quang Minh, ‘Bảo vệ người tiêu dùng như thế nào?’ Công An Nhân Dân (14/10/2022) <https://cand.com.vn/Chuyen-de/bao-ve-nguoi-tieu-dung-nhu-the-nao-i670401/> truy cập ngày 20/03/2023.

- Thao Nguyen, Chien Thang, ‘Quy định những vấn đề mới, đặc biệt thù lao để bảo vệ vị trí yếu thế của người tiêu dùng’ Quan Doi Nhan Dan (Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2022) <[https://www.qdnd.vn/chinh-tri/tin-tuc/quy-dinh-nhung-van-de-moi-dac-thu-de-bao-ve-vi-tri-yeu-the-cua-nguoi-tieu-dung-709089](https://www.qdnd.vn/chinh-tri/tin-tuc/quy-dinh-nhung-van-de-moi-dac-biet-thu-lao-de-bao-ve-vi-tri-yeu-the-cua-nguoi-tieu-dung-709089)> truy cập ngày 20 tháng 3 năm 2023.

3. Báo cáo và tài liệu khác

- Vụ Hadley kiện Baxendale (1854) 9 Ex 341 (23 tháng 2 năm 1854).
- Tổng cục Thống kê, ‘Đồ họa thông tin về tình hình kinh tế – xã hội quý 4 và năm 2022’ (29/12/2022) <<https://www.gso.gov.vn/vi/data-and-statistics/2022/12/infographic-social-economic-situation-4th-quarter-and-2022>> được truy cập vào ngày 20 tháng 3 năm 2023.
- Cục Thương mại điện tử và Kinh tế số của Bộ Công Thương, ‘Báo cáo Thương mại điện tử Việt Nam 2022’ (NXB Công Thương 2022).

the-nao-i670401/ truy cập ngày 20 tháng 3 năm 2023.

1. Chính sách thuế thu nhập cá nhân đối với khoản trợ cấp mất việc

Trường hợp Công ty chi trả khoản trợ cấp mất việc làm cho người lao động nghỉ việc theo đúng đối tượng và mức quy định của Bộ luật Lao động thì khoản thu nhập này không tính vào thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân (TNCN) từ tiền lương, tiền công của người lao động theo hướng dẫn tại Điều 2.2.b.6 của Thông tư 111/2013/TT-BTC. Đối với khoản trợ cấp mất việc cho người lao động nghỉ việc cao hơn mức quy định tại Bộ luật Lao động thì Công ty thực hiện tổng hợp cùng với tiền lương, tiền công để khấu trừ thuế TNCN theo Biểu thuế lũy tiến từng phần trước khi chi trả.

Trường hợp Công ty chi trả các khoản hỗ trợ tài chính thêm cho người lao động (ngoài quy định của Bộ luật Lao động và Luật Bảo hiểm xã hội) sau khi đã chấm dứt hợp đồng lao động, nếu khoản chi này từ 2 triệu đồng trở lên thì Công ty thực hiện khấu trừ thuế TNCN theo mức 10% trên tổng thu nhập trước khi trả cho người lao động theo quy định tại Điều 25.1(i) của Thông tư 111/2013/TT-BTC.

Cục Thuế thành phố Hà Nội trả lời vướng mắc của Chi nhánh công ty cổ phần bột giặt Net tại Công văn số 13510/CTHN-TTHT ngày 22/03/2023.

2. Hướng dẫn mức thuế suất của mặt hàng hồng treo gió

Trường hợp Công ty nộp thuế giá trị gia tăng (GTGT) theo phương pháp khấu trừ bán sản phẩm hồng treo gió chưa chế biến thành các sản phẩm khác hoặc chỉ qua sơ chế thông thường cho các doanh nghiệp, hợp tác xã ở khâu kinh

doanh thương mại thì thuộc đối tượng không phải kê khai, tính nộp thuế GTGT theo quy định tại Điều 5.5 của Thông tư 219/2013/TT-BTC.

Trường hợp Công ty bán sản phẩm là hồng treo gió chưa chế biến thành các sản phẩm khác hoặc chỉ qua sơ chế thông thường cho các đối tượng khác như hộ, cá nhân kinh doanh và các tổ chức, cá nhân khác thì phải kê khai, tính nộp thuế GTGT theo mức thuế suất thuế GTGT 5% theo quy định tại Điều 10.5 của Thông tư 219/2013/TT-BTC.

Cục Thuế thành phố Hà Nội trả lời vướng mắc của Công ty TNHH Thương Mại và Dịch Vụ VSL Việt Nam tại Công văn số 17834/CTHN-TTHT ngày 04/4/2023.

3. Lệ phí môn bài đối với địa điểm kinh doanh khác tỉnh

Trường hợp địa điểm kinh doanh tại Hà Nội của Công ty có hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thì phải nộp lệ phí môn bài; trường hợp địa điểm kinh doanh không hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ thì không phải nộp lệ phí môn bài.

Về địa điểm, thời hạn nộp tờ khai và lệ phí môn bài, Công ty thực hiện theo quy định tại Điều 10.1, Điều 11.1 và Điều 18.9 của Nghị định 126/2020/NĐ-CP.

Cục Thuế thành phố Hà Nội trả lời vướng mắc của Công ty TNHH Bonfiglioli Việt Nam tại Công văn số 19299/CTHN-TTHT ngày 06/4/2023.

4. Lập hóa đơn điện tử theo Nghị định 123/2020/NĐ-CP

Trường hợp Công ty bán hàng hóa, người bán phải lập hóa đơn để giao cho người mua theo quy định tại Điều 4 của Nghị định 123/2020/NĐ-CP và thực hiện ghi nội dung của hóa đơn theo quy định tại Điều 10 của Nghị định 123/2020/NĐ-CP.

Trường hợp Công ty lập hóa đơn xuất khẩu tại chỗ theo quy định của pháp luật thì Công ty thực hiện ghi rõ tên người mua phía nước ngoài, tên doanh nghiệp nhận hàng và địa điểm giao

hàng tại Việt Nam theo quy định tại Điều 17.2(c) của Thông tư 219/2013/TT-BTC.

Trường hợp Công ty phát hiện hóa đơn đã lập có sai sót, cần lập hóa đơn điều chỉnh, thay thế thì Công ty thực hiện xử lý hóa đơn có sai sót theo quy định tại Điều 19 của Nghị định 123/2020/NĐ-CP và Điều 12.6 của Thông tư 78/2021/TT-BTC.

Cục Thuế thành phố Hà Nội trả lời vướng mắc của Công ty Cổ phần Everpia tại Công văn số 17831/CTHN-TTHT ngày 04/4/2023.



GLOBAL VIETNAM
LAWYERS

1. Đề xuất siết chặt việc đặt cọc đất nền hình thành trong tương lai

Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA) vừa có văn bản gửi Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội và Bộ Xây dựng góp ý Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

Theo HoREA, điểm d khoản 4 Điều 24 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định chỉ được nhận tiền đặt cọc từ khách hàng khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh và đã thực hiện giao dịch theo đúng quy định của Luật này là quy định không cần thiết.

Bởi vì nếu là dự án nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh và đã thực hiện giao dịch theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, có nghĩa là đã giao kết hợp đồng. Chủ đầu tư đã có quyền thu khoản thanh toán lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, thì việc đặt cọc để bảo đảm thực hiện hợp đồng hầu như rất ít khi xảy ra rủi ro và hoàn toàn có thể được điều chỉnh theo quy định của Bộ Luật Dân sự 2015.

Do đó, HoREA kiến nghị Luật Kinh doanh bất động sản cần quy định hành vi đặt cọc đối với nhà ở, công trình xây dựng, đất nền nhà hình thành trong tương lai của chủ đầu tư dự án bất động sản, bên bán đất nền nhà. Quy định này để tránh tình trạng thu tiền đặt cọc quá lớn, có thể phát sinh hành vi lừa đảo, gây thiệt hại cho bên đặt cọc.

HoREA đề nghị quy định chủ đầu tư dự án bất động sản khi huy động vốn, bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì chỉ được nhận đặt cọc sau khi đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư. Giá trị đặt cọc không quá 5% giá trị nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

Đối với bên bán đất nền nhà (phân lô, tách thửa) hình thành trong tương lai không nằm trong dự án bất động sản thì chỉ được nhận đặt cọc sau khi đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa. Giá trị đặt cọc không quá 5% giá trị nền nhà hình thành trong tương lai.

Theo cafeland.vn

2. Chính phủ đồng ý phương án giảm thuế giá trị gia tăng từ 10% xuống 8%

Ngày 17/4/2023, Văn phòng Chính phủ có văn bản số 2614 do Phó thủ tướng Lê Minh Khái ký cho ý kiến về phương án miễn, giảm thuế, phí, lệ phí cho năm 2023. Theo đó, Chính phủ đồng ý đề xuất giảm thuế giá trị gia tăng (GTGT) của Bộ Tài chính, đồng thời chỉ đạo Bộ Tài chính nhanh chóng chuẩn bị để trình Quốc hội ban hành Nghị quyết về giảm thuế GTGT theo thủ tục rút gọn.

Trước đó, Bộ Tài chính đã trình Chính phủ đề xuất giảm 2% mức thuế suất thuế GTGT đối với tất cả các hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng áp dụng thuế suất 10% (còn 8%) và giảm 20% mức tỷ

lệ phần trăm để tính thuế GTGT đối với cơ sở kinh doanh (bao gồm cả hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh) khi thực hiện xuất hóa đơn đối với tất cả các hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế GTGT 10%. Dự kiến thời gian áp dụng chính sách giảm thuế GTGT sẽ được tính từ khi chính sách được ban hành đến hết ngày 31/12/2023.

Theo Bộ Tài chính, việc giảm thuế lần này làm giảm thu ngân sách khoảng 5.800 tỉ đồng/tháng, nếu quy định trong 6 tháng cuối năm sẽ tương đương khoảng 35.000 tỉ đồng.

Theo thanhmien.vn

DANH MỤC VĂN BẢN PHÁP LUẬT MỚI

STT	Tên văn bản	Ngày ban hành	Ngày có hiệu lực
CHÍNH PHỦ			
1	Nghị định 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.	03/4/2023	20/5/2023
THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ			
1	Quyết định 09/2023/QĐ-TTg về trình tự, thủ tục, thẩm quyền, cấp và quản lý thẻ đi lại doanh nhân APEC.	12/4/2023	10/7/2023
2	Quyết định 338/QĐ-TTg về phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”.	03/4/2023	03/4/2023
3	Quyết định 319/QĐ-TTg về phê duyệt Đề án về chống hàng giả và bảo vệ người tiêu dùng trong thương mại điện tử đến năm 2025.	29/3/2023	29/3/2023
BỘ CÔNG THƯƠNG			
1	Thông tư 08/2023/TT-BCT sửa đổi, bổ sung một số điều quy định Danh mục chi tiết theo mã số HS của hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu ban hành kèm theo một số Thông tư của Bộ Công Thương.	31/3/2023	16/5/2023
BỘ TÀI CHÍNH			
1	Thông tư 16/2023/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 36/2021/TT-BTC hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp quy định tại Nghị định 91/2015/NĐ-CP; Nghị định 121/2020/NĐ-CP và Nghị định 140/2020/NĐ-CP.	17/3/2023	08/5/2023
BỘ VĂN HÓA, THỂ THAO VÀ DU LỊCH			
1	Thông tư 04/2023/TT-BVHTTDL quy định định mức kinh tế - kỹ thuật cho lập và điều chỉnh quy hoạch quảng cáo ngoài trời.	04/4/2023	04/4/2023
NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM			
1	Công văn 2308/NHNN-TD về việc triển khai chương trình cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP.	01/4/2023	01/4/2023
BẢO HIỂM XÃ HỘI VIỆT NAM			
1	Quyết định 490/QĐ-BHXH sửa đổi, bổ sung một số điều Quy trình thu bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp; quản lý sổ bảo hiểm xã hội, thẻ bảo hiểm y tế ban hành kèm theo Quyết định 595/QĐ-BHXH ngày 14/4/2017 và sửa đổi, bổ sung Điều 1 của Quyết định 505/QĐ-BHXH ngày 27/3/2020.	28/3/2023	01/4/2023
CỤC THUẾ THÀNH PHỐ HÀ NỘI			
1	Công văn 13762/CTHN-HKDCN về quyết toán thuế thu nhập cá nhân năm 2022.	22/3/2023	22/3/2023



**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

