

BẢN TIN PHÁP LUẬT

Số 08 | Tháng 8 Năm 2024



GLOBAL VIETNAM
LAWYERS

NỘI DUNG CHÍNH

✚ CẬP NHẬT QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT MỚI NHẤT

- Một số điểm mới đáng chú ý của Luật Bảo hiểm xã hội năm 2024.
- Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023.
- Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2024.

✚ BÀI VIẾT

Giao dịch tách công ty (spin-off) đối với các công ty niêm yết tại Hồng Kông.

✚ GIẢI ĐÁP VƯỚNG MẮC

- Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với việc bổ sung thêm ngành nghề.
- Hướng dẫn lập hóa đơn khi khách hàng không cung cấp thông tin.
- Lập hóa đơn chiết khấu thương mại.
- Đồng tiền thể hiện trên hóa đơn.

✚ ĐỌC BÁO GIÚP BẠN

- Được bán tối đa 20% công suất lắp đặt điện mặt trời mái nhà.
- Đề xuất bán hàng thu 200 triệu đồng một năm mới nộp thuế giá trị gia tăng.

✚ DANH MỤC VĂN BẢN PHÁP LUẬT MỚI

1. Một số điểm mới đáng chú ý của Luật Bảo hiểm xã hội năm 2024

Ngày 29/6/2024, Quốc hội đã thông qua Luật Bảo hiểm xã hội số 41/2024/QH15 (“**Luật BHXH 2024**”). Luật BHXH 2024 sẽ có hiệu lực từ 01/7/2025 và thay thế Luật Bảo hiểm xã hội số 58/2014/QH13 (“**Luật BHXH 2014**”) và Nghị quyết số 93/2015/QH13. Sau đây là những nội dung mới đáng chú ý có thể có tác động trực tiếp đến doanh nghiệp và người lao động (“**NLĐ**”).

1.1 Mở rộng đối tượng tham gia bảo hiểm xã hội bắt buộc

Bên cạnh việc kế thừa quy định về các đối tượng tham gia bảo hiểm xã hội (“**BHXH**”) bắt buộc của Luật BHXH 2014, Luật BHXH 2024 đã mở rộng thêm các đối tượng NLĐ phải tham gia BHXH bắt buộc, bao gồm:

- (1) Người làm việc theo hợp đồng lao động làm việc không trọn thời gian, có tiền lương trong tháng bằng hoặc cao hơn tiền lương làm căn cứ đóng BHXH bắt buộc thấp nhất.
- (2) Kiểm soát viên, người đại diện phần vốn nhà nước, người đại diện phần vốn của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật; thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Giám đốc, thành viên Ban kiểm soát hoặc kiểm soát viên và các chức danh quản lý khác được bầu của hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của Luật Hợp tác xã **có hưởng tiền lương**.
- (3) Người quản lý doanh nghiệp, kiểm soát viên, người đại diện phần vốn nhà nước, người đại diện phần vốn của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật; thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Giám đốc, thành viên Ban kiểm soát hoặc kiểm soát viên và các chức danh quản lý khác được bầu của hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của Luật Hợp tác xã **không hưởng tiền lương**.

(4) Chủ hộ kinh doanh.

(5) Dân quân thường trực.

(6) Vợ hoặc chồng không hưởng lương từ ngân sách nhà nước được cử đi công tác nhiệm kỳ cùng thành viên cơ quan đại diện Việt Nam ở nước ngoài được hưởng chế độ sinh hoạt phí.

1.2 Tiền lương làm căn cứ đóng, hưởng các chế độ BHXH dựa vào mức tham chiếu

Luật BHXH 2024 quy định mức tiền lương đóng, hưởng các chế độ BHXH của NLĐ dựa trên mức tham chiếu. Cụ thể, Điều 7 của Luật BHXH 2024 quy định *mức tham chiếu là mức tiền dùng để tính mức đóng, mức hưởng một số chế độ BHXH do Chính phủ quyết định*. Mức tham chiếu được điều chỉnh trên cơ sở mức tăng của chỉ số giá tiêu dùng, tăng trưởng kinh tế, phù hợp với khả năng của ngân sách nhà nước và quỹ BHXH.

Theo đó, Điều 31 của Luật BHXH 2024 quy định tiền lương làm căn cứ đóng BHXH bắt buộc thấp nhất bằng mức tham chiếu và cao nhất bằng 20 lần mức tham chiếu tại thời điểm đóng. Thu nhập làm căn cứ đóng BHXH tự nguyện thấp nhất bằng mức chuẩn hộ nghèo của khu vực nông thôn và cao nhất bằng 20 lần mức tham chiếu tại thời điểm đóng. Bên cạnh đó, mức hưởng các chế độ phụ cấp, trợ cấp của NLĐ cũng theo mức tham chiếu thay vì theo mức lương cơ sở như hiện nay.

Như vậy, từ ngày 01/7/2025, mức tham chiếu sẽ thay thế mức lương cơ sở trong việc đóng, hưởng các chế độ BHXH. Trường hợp chưa bãi bỏ mức lương cơ sở thì mức tham chiếu quy định tại Luật BHXH 2024 bằng mức lương cơ sở. Tại thời điểm mức lương cơ sở bị bãi bỏ thì mức tham chiếu không thấp hơn mức lương cơ sở đó.

1.3 Mức đóng BHXH bắt buộc đối với người quản lý doanh nghiệp không hưởng tiền lương

Theo quy định tại Điều 33.4 của Luật BHXH 2024, người quản lý doanh nghiệp, kiểm soát viên, người đại diện phần vốn nhà nước, người đại diện phần vốn của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật; thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Giám đốc, thành viên Ban kiểm soát hoặc kiểm soát viên và các chức danh quản lý khác được bầu của hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của Luật Hợp tác xã **không hưởng tiền lương** phải đóng BHXH bắt buộc hàng tháng với mức bằng 3% **tiền lương làm căn cứ đóng BHXH bắt buộc vào quỹ ốm đau và thai sản và 22% tiền lương làm căn cứ đóng BHXH bắt buộc vào quỹ hưu trí và tử tuất**. Những người này có thể đóng trực tiếp cho cơ quan BHXH hoặc đóng qua doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã tham gia quản lý theo phương thức đóng hàng tháng, 03 tháng hoặc 06 tháng một lần; thời hạn đóng chậm nhất là ngày cuối cùng của tháng tiếp theo ngay sau chu kỳ đóng.

1.4 Doanh nghiệp chậm đóng hoặc trốn đóng BHXH bắt buộc sẽ bị phạt tiền 0,03%/ngày

Luật BHXH 2024 nghiêm cấm các hành vi chậm đóng, trốn đóng BHXH bắt buộc, bảo hiểm thất nghiệp ("BHTN"). Theo đó, nếu người sử dụng lao động ("NSDLĐ") có hành vi chậm đóng, trốn

đóng BHXH bắt buộc, BHTN thì ngoài việc bắt buộc phải đóng đủ số tiền chậm đóng, trốn đóng và bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật, còn **phải nộp số tiền bằng 0,03%/ngày tính trên số tiền BHXH bắt buộc, BHTN chậm đóng, trốn đóng và số ngày chậm đóng, trốn đóng vào quỹ BHXH, quỹ BHTN**. (Trong khi đó, Luật BHXH 2014 hiện hành quy định NSDLĐ chậm đóng, trốn đóng BHXH từ 30 ngày trở lên thì ngoài việc phải đóng đủ số tiền chưa đóng, chậm đóng và bị xử lý theo quy định của pháp luật, còn phải nộp số tiền lãi bằng 02 lần mức lãi suất đầu tư quỹ BHXH bình quân của năm trước liền kề tính trên số tiền, thời gian chậm đóng).

Bên cạnh đó, NSDLĐ chậm đóng, trốn đóng BHXH bắt buộc, BHTN còn bị cơ quan BHXH công khai trên Cổng thông tin điện tử của cơ quan BHXH và gửi thông tin đến cơ quan quản lý nhà nước về BHXH, BHTN và cơ quan thanh tra có liên quan để xem xét xử lý theo thẩm quyền. Ngoài ra, hành vi trốn đóng BHXH bắt buộc, BHTN còn có thể bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

1.5 Người tham gia BHXH tự nguyện được hưởng chế độ thai sản

Theo quy định của Luật BHXH 2014 hiện hành, người tham gia BHXH tự nguyện chỉ được hưởng chế độ hưu trí và chế độ tử tuất. Nay, Luật BHXH 2024 quy định ngoài việc được hưởng chế độ hưu trí và chế độ tử tuất, NLĐ tham gia BHXH tự nguyện còn được hưởng chế độ thai sản. Cụ thể, các Điều 4.3, 94, 95 của Luật BHXH 2024 quy định lao động nữ sinh con hoặc lao động nam có vợ sinh con mà có thời gian đóng BHXH tự nguyện hoặc vừa có thời gian đóng BHXH bắt buộc vừa có thời gian đóng BHXH tự nguyện từ đủ 06 tháng trở lên trong thời gian 12 tháng trước khi sinh con được hưởng trợ cấp thai sản với mức **2.000.000 đồng cho mỗi con được sinh ra và mỗi thai từ 22**

tuần tuổi trở lên chết trong tử cung, thai chết trong khi chuyển dạ. Đối với lao động nữ là người dân tộc thiểu số hoặc lao động nữ là người dân tộc Kinh có chồng là người dân tộc thiểu số thuộc hộ nghèo khi sinh con còn được hưởng chính sách hỗ trợ khác theo quy định của Chính phủ.

1.6 NLD nghỉ ốm nửa ngày cũng được hưởng chế độ ốm đau

Theo quy định tại Điều 45.5 của Luật BHXH 2024, khi tính mức hưởng trợ cấp ốm đau đối với NLD nghỉ việc hưởng chế độ ốm đau không trọn ngày thì trường hợp **nghỉ việc dưới nửa ngày được tính là nửa ngày**; từ nửa ngày đến dưới một ngày được tính là một ngày. Mức hưởng trợ cấp ốm đau một ngày được tính bằng mức hưởng trợ cấp ốm đau theo tháng chia cho 24 ngày. **Mức hưởng trợ cấp ốm đau nửa ngày được tính bằng một nửa mức hưởng trợ cấp ốm đau một ngày.**

1.7 Giảm số năm tối thiểu đóng BHXH bắt buộc để hưởng lương hưu

Nếu Luật BHXH 2014 quy định điều kiện để NLD làm việc trong điều kiện bình thường được hưởng lương hưu là phải có đủ 20 năm đóng BHXH bắt buộc trở lên và đủ tuổi nghỉ hưu theo quy định. Thì nay, Điều 64 của Luật BHXH 2024 đã giảm thời gian đóng BHXH bắt buộc xuống còn **đủ 15 năm và đủ tuổi nghỉ hưu** theo quy định thì NLD sẽ được hưởng lương hưu hằng tháng.

Theo đó, mức hưởng lương hưu hằng tháng trong trường hợp này của lao động nữ sẽ bằng 45% mức bình quân tiền lương làm căn cứ đóng BHXH, sau đó cứ thêm mỗi năm đóng thì tính thêm 2%, mức tối đa bằng 75%; mức lương hưu

hằng tháng của lao động nam sẽ bằng 40% mức bình quân tiền lương làm căn cứ đóng BHXH, sau đó (từ năm đóng thứ 16 đến 19) cứ thêm mỗi năm đóng thì tính thêm 1%, đến khi đủ 20 năm đóng BHXH thì lao động nam sẽ được hưởng mức 45%, sau đó cứ thêm mỗi năm đóng thì tính thêm 2%, mức tối đa bằng 75%.

1.8 Các trường hợp được hưởng BHXH một lần

Theo quy định tại Điều 70 của Luật BHXH 2024, NLD Việt Nam đã chấm dứt tham gia BHXH mà có đề nghị hưởng BHXH một lần thì được hưởng BHXH một lần nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- (1) Đủ tuổi hưởng lương hưu mà chưa đủ 15 năm đóng BHXH.
- (2) Ra nước ngoài để định cư.
- (3) Người đang mắc một trong những bệnh ung thư, bại liệt, xơ gan mất bù, lao nặng, AIDS.
- (4) Người có mức suy giảm khả năng lao động từ 81% trở lên; người khuyết tật đặc biệt nặng.
- (5) NLD có thời gian đóng BHXH trước ngày 01/7/2025, sau 12 tháng không thuộc đối tượng tham gia BHXH bắt buộc mà cũng không tham gia BHXH tự nguyện và có thời gian đóng BHXH chưa đủ 20 năm.

Như vậy, đối với NLD bắt đầu tham gia BHXH từ ngày 01/7/2025 trở đi thì sẽ không được rút BHXH một lần trong trường hợp (5) mà sẽ được giải quyết BHXH một lần trong 4 trường hợp còn lại.

2. Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023

Ngày 24/7/2024, Chính phủ ban hành Nghị định 96/2024/NĐ-CP (“**Nghị định 96/2024**”) quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (“**KDBĐS**”) ngày 28 tháng 11 năm 2023 (“**Luật KDBĐS**”). Nghị định 96/2024 sẽ có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 và thay thế Nghị định 02/2022/NĐ-CP với một số nội dung mới đáng chú ý sau đây:

2.1 Dư nợ vay của doanh nghiệp KDBĐS không vượt quá 4 - 5,67 lần vốn chủ sở hữu

Theo quy định tại Điều 5, 6 của Nghị định 96/2024, để huy động vốn thực hiện dự án, doanh nghiệp KDBĐS phải đảm bảo tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trên vốn chủ sở hữu với 3 điều kiện sau:

- (1) Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp;
- (2) Trường hợp doanh nghiệp KDBĐS sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản (“**BĐS**”) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì phải đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó; và
- (3) Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án **không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án BĐS có quy mô sử dụng đất dưới 20ha** và **không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án BĐS có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên**.

Trong đó, vốn chủ sở hữu được xác định dựa trên kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán trong năm; hoặc

kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước. Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

Lưu ý, tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp KDBĐS sẽ không áp dụng đối với dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp của chủ đầu tư dự án BĐS đã phát sinh trước ngày 01/8/2024.

2.2 Tiêu chí xác định KDBĐS sản quy mô nhỏ; giao dịch không nhằm mục đích kinh doanh và dưới mức quy mô nhỏ

Theo quy định của Luật KDBĐS, tổ chức, cá nhân khi KDBĐS phải thành lập doanh nghiệp KDBĐS, ngoại trừ cá nhân KDBĐS quy mô nhỏ, hoặc tổ chức, cá nhân giao dịch BĐS không nhằm mục đích kinh doanh hoặc dưới mức quy mô nhỏ thì không phải thành lập doanh nghiệp KDBĐS nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật

Theo đó, Điều 7 của Nghị định 96/2024 quy định tiêu chí xác định KDBĐS quy mô nhỏ; giao dịch không nhằm mục đích kinh doanh và dưới mức quy mô nhỏ như sau:

- (1) *Đối với cá nhân KDBĐS quy mô nhỏ* phải đáp ứng các yêu cầu:
 - Không thuộc trường hợp phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở.

- Không thuộc trường hợp có giá trị quá 300 tỷ đồng trên một hợp đồng và có số lần giao dịch quá 10 lần trong một năm. Trường hợp giao dịch 01 lần trong một năm thì không tính giá trị.

(2) Đối với tổ chức, cá nhân giao dịch BĐS không nhằm mục đích kinh doanh hoặc dưới mức quy mô nhỏ, bao gồm:

- Cá nhân không thuộc trường hợp phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở.
- Tổ chức thực hiện giao dịch không thuộc trường hợp có giá trị quá 300 tỷ đồng trên một hợp đồng và có số lần giao dịch quá 10 lần trong một năm. Trường hợp giao dịch 01 lần trong một năm thì không tính giá trị.

Lưu ý, tiêu chí về giao dịch có giá trị quá 300 tỷ đồng trên một hợp đồng và có số lần giao dịch quá 10 lần trong một năm không áp dụng đối với cá nhân, tổ chức đã ký hợp đồng mua bán, nhận chuyển nhượng BĐS bao gồm cả BĐS hình thành trong tương lai tại các dự án BĐS trước thời điểm Nghị định 96/2024 có hiệu lực thi hành (tức trước ngày 01/8/2024).

2.3 Các loại hợp đồng mẫu trong KDBĐS và nguyên tắc sử dụng

Nghị định 96/2024 ban hành 11 mẫu hợp đồng sử dụng trong hoạt động KDBĐS, bao gồm các mẫu hợp đồng sau: (1) Mua bán nhà ở, thuê mua nhà ở; (2) Thuê nhà ở; (3) Mua bán, thuê mua công trình xây dựng; mua bán, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú; (4) Thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú; (5) Mua bán,

thuê mua công trình xây dựng; mua bán, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; (6) Thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; (7) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS; (8) Cho thuê, hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS; (9) Chuyển nhượng toàn bộ dự án BĐS; (10) Chuyển nhượng một phần dự án BĐS; và (11) Chuyển nhượng hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.

Doanh nghiệp KDBĐS khi xác lập, ký kết, thực hiện hợp đồng mẫu phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:

- (1) Được sử dụng hợp đồng KDBĐS sau khi đã công khai thông tin về BĐS, dự án BĐS đưa vào kinh doanh.
- (2) Tuân thủ hoạt động kiểm tra, giám sát việc sử dụng, xác lập, ký kết thực hiện hợp đồng mẫu của cơ quan có thẩm quyền quản lý KDBĐS.
- (3) Tuân thủ đúng, không được thay đổi các nội dung có trong các hợp đồng trong KDBĐS theo mẫu tại các Phụ lục của Nghị định 96/2024. Trừ trường hợp những nội dung trong hợp đồng mẫu cho phép được bổ sung nội dung thì việc bổ sung nội dung hợp đồng không làm thay đổi hoặc trái với các nội dung đã có trong hợp đồng mẫu.
- (4) Công khai nội dung sửa đổi, bổ sung của hợp đồng KDBĐS (nếu có).

(5) Bị xử lý vi phạm và bồi thường thiệt hại phát sinh nếu hợp đồng ký kết với khách hàng có nội dung không đúng với nội dung hợp đồng mẫu, không đúng với hợp đồng mẫu đã thực hiện công khai.

2.4 Quy định về việc xác nhận các giao dịch BĐS qua sàn giao dịch BĐS

Theo quy định tại Điều 15, 16 của Nghị định 96/2024, sàn giao dịch BĐS hoạt động phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 55 của Luật KDBDS. Đồng thời, phải có tên, địa chỉ giao dịch ổn định trên 12 tháng và trang thiết bị kỹ thuật đáp ứng yêu cầu theo nội dung hoạt động của sàn giao dịch BĐS. Trong đó, việc xác nhận giao dịch BĐS là một trong những nội dung hoạt động quan trọng của sàn

giao dịch BĐS. Theo đó, việc xác nhận giao dịch BĐS thông qua sàn giao dịch BĐS được thực hiện như sau:

- (1) Các giao dịch BĐS thông qua hình thức trực tiếp thì được xác nhận bằng văn bản. Trường hợp giao dịch BĐS thông qua hình thức điện tử thì thực hiện việc xác nhận điện tử theo quy định của Luật Giao dịch điện tử, pháp luật về thương mại điện tử và quy định của pháp luật có liên quan.
- (2) Trong văn bản xác nhận giao dịch BĐS phải có đủ chữ ký của đại diện doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án hoặc chủ sở hữu của BĐS, đại diện sàn giao dịch BĐS, cá nhân môi giới và con dấu của doanh nghiệp tương ứng với các hình thức giao dịch.

3. Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2024

Ngày 30/07/2024, Chính phủ ban hành Nghị định 102/2024/NĐ-CP (“**Nghị định 102/2024**”) quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024. Nghị định 102/2024 sẽ có hiệu lực từ ngày 01/8/2024, thay thế cho Nghị định 43/2014/NĐ-CP (“**Nghị định 43/2014**”) và có những nội dung đáng chú ý như sau:

3.1 Nhận quyền sử dụng đất tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai phải có văn bản lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an

Theo quy định tại Điều 10 của Nghị định 102/2024, khu vực hạn chế tiếp cận đất đai là khu vực thuộc xã, phường, thị trấn biên giới; xã, phường, thị trấn ven biển; đảo; khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở.

Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất do tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai thì phải lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

Trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao; nhận góp vốn bằng QSDĐ để thực hiện dự án đầu tư tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai thì người nhận chuyển nhượng QSDĐ, nhận góp vốn bằng QSDĐ phải có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất cho phép nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai để lấy ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

3.2 Chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động

Điều 35.2 của Nghị định 102/2024 quy định trường hợp Nhà nước thu hồi đất do

chấm dứt dự án đầu tư thì chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư và được thực hiện chuyển QSDĐ, bán tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân khác. Sau khi việc bán tài sản, chuyển QSDĐ đã được thực hiện, người mua tài sản gắn liền với đất, nhận QSDĐ được tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc đề xuất thực hiện dự án đầu tư mới theo quy định của pháp luật.

Trường hợp khi hết thời hạn quy định mà chủ đầu tư không thực hiện chuyển QSDĐ, bán tài sản của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì Nhà nước thu hồi đất, không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất (trừ trường hợp bất khả kháng thì được xem xét gia hạn thời hạn bằng thời gian xảy ra tình trạng bất khả kháng).

3.3 Hai hình thức phát triển quỹ đất thực hiện dự án nhà ở, khu đô thị

Theo quy định tại Điều 41, 42 của Nghị định 102/2024, quỹ đất thực hiện dự án nhà ở, khu đô thị được thực hiện theo hai hình thức sau:

- (1) Dự án xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất đấu giá QSDĐ để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở; và
- (2) Dự án xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất đấu giá QSDĐ để thực hiện dự án khu dân cư nông thôn; để bố trí tái định cư; dự án bố trí đất ở cho đồng bào dân tộc thiểu số.

Hai hình thức của dự án tạo quỹ đất này do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao cho tổ chức phát triển quỹ đất trực

thuộc thực hiện và nguồn vốn thực hiện dự án tạo quỹ đất được lấy từ nguồn vốn nhà nước ngoài đầu tư công hoặc vốn đầu tư công theo quy định pháp luật về xây dựng, pháp luật về đầu tư công.

3.4 Cơ chế cho thuê đất trong ngắn hạn

Điều 43 của Nghị định 102/2024 cho phép tổ chức phát triển quỹ đất được cho thuê diện tích đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) do Nhà nước giao quản lý trong thời hạn không quá 05 năm và phải tuân thủ một số nguyên tắc sau:

- (1) Việc cho thuê đất ngắn hạn không phải đấu giá QSDĐ, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, không phải đáp ứng yêu cầu về sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất như giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.
- (2) Việc cho thuê phải lập hợp đồng và người được thuê đất không phải thực hiện việc đăng ký đất đai, không được cấp Giấy chứng nhận.
- (3) Tổ chức, cá nhân thuê đất không được xây dựng các công trình kiên cố và phải cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình khi được thông báo của tổ chức phát triển quỹ đất về việc chấm dứt hợp đồng, không được bồi thường về đất, tài sản và chi phí đầu tư vào đất.
- (4) Tổ chức, cá nhân thuê đất phải nộp khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình.
- (5) Trong thời hạn hợp đồng, khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất thì phải thanh lý hợp đồng và không được bồi thường, hỗ trợ tài sản đã đầu tư trên đất.

3.5 Giao đất, cho thuê đất trong trường hợp đất đưa ra đấu giá 02 lần không thành do không có người tham gia đấu giá

Theo quy định tại Điều 54.3 của Nghị định 102/2024, trường hợp đất đưa ra đấu giá QSDĐ 02 lần không thành do không có người tham gia đấu giá thì ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất đăng công khai thông tin đấu giá QSDĐ trong thời hạn 30 ngày và niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để nhà đầu tư đề xuất dự án đầu tư. Khi hết thời hạn này mà có nhà đầu tư đề xuất dự án đầu tư thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất. Trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đề xuất dự án đầu tư thì phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá khởi điểm để đấu giá QSDĐ, có hiệu lực trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày đấu giá không thành; trường hợp quá 12 tháng nhưng chưa giao đất, cho thuê đất thì phải xác định lại giá khởi điểm và tổ chức đấu giá lại theo quy định.

3.6 Quy định về sử dụng đất kết hợp đa mục đích

Theo Điều 99 của Nghị định 102/2024, sử dụng đất kết hợp đa mục đích được hiểu là việc sử dụng một phần diện tích đất của mục đích sử dụng đất chính vào mục đích khác quy định tại Điều 218 của Luật Đất đai. Mục đích sử dụng đất chính là mục đích của thửa đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ, đang sử dụng đất ổn định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận.

Theo đó, việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải đáp ứng điều kiện sau:

- (1) Sử dụng đất vào mục đích kết hợp không thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất.
- (2) Diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp không quá 50% diện tích đất sử dụng vào mục đích chính, trừ diện tích đất ở sử dụng kết hợp đa mục đích.
- (3) Công trình xây dựng trên đất nông nghiệp để sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải có quy mô, tính chất phù hợp, dễ dàng tháo dỡ.
- (4) Việc xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.
- (5) Thời gian sử dụng đất vào mục đích kết hợp không vượt quá thời hạn sử dụng đất còn lại của mục đích chính.

Việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích vào mục đích thương mại, dịch vụ phải được lập thành phương án và được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án. Trước khi hết thời gian sử dụng đất kết hợp 30 ngày, người sử dụng đất nếu có nhu cầu gia hạn thì gửi văn bản đề nghị gia hạn phương án sử dụng đất. Trường hợp người sử dụng đất không tiếp tục sử dụng theo phương án đã được phê duyệt thì phải có văn bản gửi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền và phải khôi phục lại để đủ điều kiện tiếp tục sử dụng vào mục đích chính.

Diện tích đất sử dụng kết hợp vào các mục đích thương mại, dịch vụ; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; sử dụng cho hoạt động khoáng sản; xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ, thông tin; quảng cáo ngoài trời; điện mặt trời thì phải nộp tiền thuê đất hằng năm.

GV Lawyers xin giới thiệu bài viết của **Luật sư Ngô Thị Diễm** và **Luật sư Nguyễn Ngọc Hồ** có tiêu đề **“Giao dịch tách công ty (spin-off) đối với các công ty niêm yết tại Hồng Kông”** được đăng trên website The Legal 500 ngày 14/6/2024.

Trong thời điểm hiện nay, cùng với sự phát triển không ngừng của nền kinh tế, các giao dịch tách công ty theo hình thức “**spin-off**” ngày càng trở nên phổ biến tại nhiều nền kinh tế trên toàn thế giới. Xu hướng giao dịch này thông thường sẽ diễn ra khi một công ty có kế hoạch triển khai các mục tiêu chiến lược của mình bằng cách tái phân bổ nguồn tài chính từ các ngành không phải cốt lõi và sang đầu tư mạnh mẽ hơn vào các hoạt động kinh doanh trọng yếu của công ty đó.

Trước khi đi vào chi tiết các vấn đề có liên quan của bài viết, chúng ta cần khái quát hóa những đặc điểm của hoạt động tách công ty theo hình thức “**spin-off**”. Mặc dù thuật ngữ này có thể diễn giải khác nhau giữa các quốc gia do sự khác biệt về luật pháp, nhưng nhìn chung, quy trình tách công ty theo hình thức spin-off thường đề cập đến một công ty được thành lập bằng cách tách một phần của công ty hiện hữu. Công ty được tách mới này hoạt động độc lập với công ty bị tách nhưng **thường xuyên giữ mối liên hệ, đặc biệt là mang lại lợi ích cho công ty bị tách** (sau đây sẽ gọi chung là “**spin-off**”). Định nghĩa này phù hợp với pháp luật Việt

Nam, trong đó quy định thủ tục công ty hiện hữu nhượng một phần tài sản, quyền và nghĩa vụ của mình để thành lập một công ty mới mà không chấm dứt sự tồn tại của công ty ban đầu (**Điều 199 Luật Doanh nghiệp 2020**).

Từ góc độ quy định về niêm yết, các giao dịch spin-off có thể được phân thành hai loại: thực hiện spin-off trước khi niêm yết và thực hiện spin-off sau khi niêm yết. Trong trường hợp đầu tiên, công ty hiện hữu là công ty chưa niêm yết, khi đó, công ty hiện hữu chỉ cần đáp ứng các yêu cầu theo luật định áp dụng cho quy trình spin-off theo quy định của quốc gia nơi công ty được thành lập và quy trình spin-off đó sẽ được xem như một bước tái tổ chức và chuẩn bị IPO (phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng) của công ty niêm yết. Ngược lại, trong trường hợp thứ hai, vì công ty hiện hữu đã là một công ty niêm yết, do đó, ngoài các quy định liên quan áp dụng chung cho quy trình spin-off tại nước sở tại, công ty còn phải đáp ứng các yêu cầu bổ sung áp dụng cho các công ty niêm yết để đảm bảo tính minh bạch trên thị trường niêm yết, từ đó dẫn đến cách tiếp cận này trở nên phức tạp và tốn thời gian hơn.

Thông thường, spin-off sau niêm yết được thực hiện để tổ chức lại nguồn lực của công ty hoặc để tinh chỉnh (các) chiến lược kinh doanh của công ty cho phù hợp với các quy định về niêm yết của một số Sàn/Sở giao dịch chứng khoán. Ví dụ, theo tài liệu “**Hướng dẫn thực hiện**” của Sở giao dịch chứng khoán Hồng Kông – (HKEx) (Hướng dẫn thực hiện số 15 – PN15) áp dụng cho các công ty niêm yết trên cả Sàn Giao Dịch Chính (Main Board) và Sàn GEM dành riêng cho các công ty đang phát triển (GEM Board), **một doanh nghiệp không thể hỗ trợ hai trường hợp niêm yết**. Do đó, một số nhóm công ty thường sẽ thực hiện các giao dịch spin-off để đánh giá lại việc tuân thủ các yêu cầu niêm yết của Sở Giao dịch chứng khoán.

Do sự phức tạp của cách tiếp cận thứ hai, mỗi Sàn/Sở giao dịch chứng khoán có thể có các văn bản hướng dẫn riêng để hỗ trợ các công ty niêm yết đảm bảo việc tuân thủ đối với các quy định niêm yết áp dụng. Vào tháng 5 năm 2024, Sở giao dịch chứng khoán Hồng Kông (“**HKEx**”) đã cho phát hành một bản tin để cập nhật cho các tổ chức niêm yết về cách tiếp cận của HKEx đối với các quy định, bao gồm các vấn đề về spin-off. Nhìn chung, bản tin cập nhật của

HKEx đối với vấn đề spin-off có thể được tóm tắt như sau (để xem chi tiết, vui lòng tham khảo Bản tin Quy định về Tổ chức phát hành niêm yết):

1. Chuẩn bị thông tin tài chính dự kiến của nhóm công ty còn lại như một thủ tục kiểm tra lợi nhuận (nhóm công ty còn lại sau khi bị tách):[1] Cung cấp bản đối chiếu chi tiết về dữ liệu tài chính của nhóm công ty, tương tự như các báo cáo tài chính đã công bố và giải thích các dòng mục chính của báo cáo tài chính trong báo cáo tài chính dự kiến để làm rõ rằng các số liệu đó phát sinh từ hoạt động kinh doanh thông thường của nhóm công ty còn lại.

2. Yêu cầu về vốn hóa thị trường tối thiểu dưới góc độ kiểm tra dòng tiền và doanh thu: Yêu cầu này là một thủ tục kiểm tra tính hợp lý, tùy thuộc vào từng trường hợp của tổ chức phát hành. Có thể sẽ có hai tình huống như sau:

(a) Đối với các tổ chức phát hành có vốn hóa thị trường cao hơn đáng kể so với yêu cầu tối thiểu, việc tách một phần nhỏ hoạt động kinh doanh chỉ cần một thử nghiệm đơn giản bằng cách trừ giá trị của công ty được tách ra khỏi giá trị vốn hóa thị trường của tổ

chức phát hành thường là phù hợp; hoặc

(b) Các tổ chức phát hành có vốn hóa thị trường chỉ cao hơn một chút so với yêu cầu tối thiểu và/hoặc tách ra một phần đáng kể hoạt động kinh doanh của họ phải đưa ra phân tích, thử nghiệm chứng minh thuyết phục hơn phương án đã đề cập trong Mục 2(a). Trong trường hợp này, tất cả thông tin hỗ trợ cần thiết phải được đưa vào bản dự thảo đầu tiên để tăng cường giám sát.

3. Mô tả doanh nghiệp: Có hai gợi ý của HKEx cho vấn đề này mà công ty có thể tham khảo như sau:

(a) **Phân định kinh doanh và không cạnh tranh:** Tổ chức phát hành phải phác thảo phân định rõ ràng mô hình kinh doanh của cá nhóm công ty còn lại và công ty được tách ra, đặc biệt nếu có những điểm tương đồng về sản phẩm, công nghệ, thương hiệu, khách hàng và nhà cung cấp. Công ty nên sử dụng ngôn ngữ đơn giản được hỗ trợ bởi các chỉ số chuyên ngành, với các hình minh họa toàn diện, tránh dùng biệt ngữ. Các công cụ trực

quan như biểu đồ đều giúp diễn giải thông tin tốt hơn. Trong trường hợp cần xác minh tính không cạnh tranh, sự bảo lãnh của công ty mẹ thuộc tập đoàn ủng hộ công ty được tách ra có thể giúp ích chứng minh tính hợp lý cho hồ sơ.

(b) **Tính độc lập của nhóm công ty được tách ra:** Các giao dịch quan trọng giữa nhóm công ty còn lại và công ty hình thành sau khi tách có thể đặt câu hỏi về tính độc lập của công ty được tách ra. Các tổ chức phát hành nên làm nổi bật các giao dịch đó trong đề xuất (tại phần thông tin tài chính dự kiến), giải thích bản chất và tác động của các giao dịch đối với tính độc lập của công ty được tách (dưới góc độ tài chính, quản lý, điều hành và giao dịch của các bên liên quan, v.v.).

Trong khi đó, Việt Nam có các quy định riêng về chứng khoán để quản lý các công ty được tách khác so với quy định trên của HKEx. Ví dụ, Việt Nam yêu cầu báo cáo tài chính của hai năm trước khi tách doanh nghiệp thay vì thông tin tài chính dự kiến và không quy định rõ ràng các cam kết không cạnh tranh dưới hình thức một văn bản



riêng. Ngoài những khác biệt này, các Sàn giao dịch chứng khoán ở cả Hong Kong và Việt Nam này đều có chung mục tiêu là đảm bảo tính minh bạch trong các giao dịch spin-off.

Tóm lại, mặc dù có những khác biệt về mặt luật pháp, spin-off thường được đề cập như là một quá trình trong đó công ty mẹ tạo ra các công ty mới và hoạt động độc lập bằng cách chuyển giao một phần nguồn lực của mình mà không chấm dứt hoạt động. Về mặt giá trị kinh tế, phương thức spin-off cho phép công ty linh hoạt trong việc tổ chức các mục tiêu kinh doanh, nâng cao khả năng cạnh tranh của thị trường. Khi thực hiện giao dịch spin-off tại một công ty niêm yết, quy trình sẽ diễn ra với một thủ tục phức tạp hơn và yêu cầu các tài liệu bổ sung để đảm bảo tính

minh bạch trên thị trường niêm yết. Để giảm bớt tính phức tạp, ngoài việc cập nhật hướng dẫn mới từ Sàn/Sở giao dịch chứng khoán để đơn giản hóa hồ sơ xin tách công ty, nhằm tiết kiệm thời gian, các công ty niêm yết cũng nên tìm kiếm sự hỗ trợ pháp lý chuyên nghiệp từ các cố vấn pháp lý hành nghề tại các khu vực tài phán liên quan, bao gồm nơi đặt trụ sở của các công ty con ở các quốc gia liên quan để có một kế hoạch tái cấu trúc toàn diện và đề xuất tách công ty theo đó.

Đây chỉ là những điểm nổi bật trong số những cân nhắc quan trọng đối với các công ty niêm yết cổ phiếu trên Sàn Giao dịch chứng khoán Hồng Kông mong muốn thực hiện giao dịch tách công ty (spin-off). Ấn phẩm này không thay thế cho tư vấn pháp lý chuyên nghiệp. Các tư vấn

pháp lý này không tạo ra mối quan hệ luật sư-khách hàng, cũng không phải là đề nghị cung cấp tư vấn pháp lý. Tuy nhiên chúng tôi hy vọng rằng nội dung nêu trên sẽ hữu ích cho mục đích của bạn. Nếu bạn lo ngại rằng mình gặp khó khăn trong việc tìm kiếm cố vấn pháp lý Việt Nam về IPO (chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng) tại Hong Kong, vui lòng liên hệ với chúng tôi qua email info@gvlawyers.com.vn hoặc gọi cho chúng tôi theo số +84 (28) 3622 3555 .

[1] Vì mục đích đánh giá sự tuân thủ của công ty niêm yết đối với yêu cầu về hồ sơ theo dõi tài chính và yêu cầu về vốn hóa thị trường tối thiểu, các thực thể sau đây thường sẽ bị HKEx loại trừ trong việc xác định “nhóm còn lại”: (i) Các công ty con niêm yết trên HKEx; và (ii) Các công ty con không được niêm yết trên HKEx và trước đó đã tách ra theo PN15

1. Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với việc bổ sung thêm ngành nghề

Trường hợp Công ty đang được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) theo địa bàn đối với dự án đầu tư mới nằm trên địa bàn khu công nghiệp không nằm trên địa bàn có điều kiện - kinh tế xã hội thuận lợi. Trong quá trình hoạt động, Công ty có bổ sung thêm ngành nghề kinh doanh “Thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối bán buôn (không lập cơ sở bán buôn) các hàng hóa (chi tiết theo một số mã HS)” trong giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh, nếu sự thay đổi giấy chứng nhận đầu tư trên không làm thay đổi việc đáp ứng các điều kiện ưu đãi thuế của dự án đầu tư theo quy định tại Điều 18.5 của Thông tư số 78/2014/TT-BTC (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 10.3 của Thông tư số 96/2015/TT-BTC) thì công ty tiếp tục được hưởng ưu đãi thuế TNDN cho thời gian còn lại theo quy định tại Điều 18.4 của Thông tư số 78/2014/TT-BTC (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 10.2 của Thông tư số 96/2015/TT-BTC).

Cục Thuế tỉnh Bắc Giang trả lời vướng mắc của ông ty TNHH Yongji Precision Hardware Products (Việt Nam) tại Công văn số 5714/CTBGI-TTHT ngày 12/8/2024.

2. Hướng dẫn lập hóa đơn khi khách hàng không cung cấp thông tin

Khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, Công ty phải lập hóa đơn điện tử để giao cho người mua và phải ghi đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 10 của Nghị định số 123/2020/NĐ-CP, trong đó tên, địa chỉ, mã số thuế của người mua là một trong những nội dung bắt buộc trên hóa đơn, trừ trường hợp người mua không có mã số thuế thì trên hóa đơn không phải thể hiện mã số thuế người mua và thuộc một số trường hợp bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ đặc thù cho người tiêu dùng là cá nhân quy định tại Điều 10.14 của Nghị định số 123/2020/NĐ-CP thì trên hóa đơn không phải thể hiện tên, địa chỉ người mua.

Cục Thuế thành phố Cần Thơ trả lời vướng mắc của Công ty TNHH Kế Toán Thuế Nguyễn Kiều tại Công văn số 3644/CTCTH-TTHT ngày 01/8/2024.

3. Lập hóa đơn chiết khấu thương mại

Trường hợp Công ty có áp dụng hình thức chiết khấu thương mại dành cho khách hàng theo quy định của pháp luật thì phải thể hiện rõ khoản chiết khấu thương mại trên hóa đơn. Trường hợp việc chiết khấu thương mại căn cứ vào số lượng, doanh số hàng hoá, dịch vụ thì số tiền chiết khấu của hàng hoá đã bán được tính điều chỉnh trên hóa đơn bán hàng hóa, dịch vụ của lần mua cuối cùng hoặc kỳ tiếp sau. Căn cứ vào hoá đơn điều chỉnh, bên bán và bên mua kê khai điều chỉnh doanh thu mua, bán, thuế đầu ra, đầu vào.

Cục Thuế thành phố Cần Thơ trả lời vướng mắc của Công ty Cổ phần Thủy sản Cổ Chiên tại Công văn số 3720/CTCTH-TTHT ngày 06/8/2024.

4. Đồng tiền thể hiện trên hóa đơn

Đồng tiền ghi trên hóa đơn là Đồng Việt Nam, ký hiệu quốc gia là “đ”. Trường hợp Công ty lập hóa đơn đối với hàng hóa xuất khẩu nghiệp vụ kinh tế, tài chính phát sinh bằng ngoại tệ theo quy định của pháp luật về ngoại hối thì đơn giá, thành tiền, trong số tiền thuế giá trị gia tăng theo từng loại thuế suất, tổng cộng tiền thuế giá trị gia tăng, tổng số tiền thanh toán được ghi bằng ngoại tệ, đơn vị tiền tệ ghi tên ngoại tệ. Người bán đồng thời thể hiện trên hóa đơn tỷ giá ngoại tệ với đồng Việt Nam theo tỷ giá theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Cục Thuế tỉnh Bình Dương trả lời vướng mắc của Công ty Cổ phần Maruichi Sun Steel tại Công văn số 22037/CTBDU-TTHT ngày 09/8/2024.

1. Được bán tối đa 20% công suất lắp đặt điện mặt trời mái nhà

Tại cuộc họp rà soát, cho ý kiến hoàn thiện dự thảo Nghị định về điện mặt trời mái nhà tự sản, tự tiêu vào ngày 13/8/2024 do Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà chủ trì. Về phương án mua bán điện dư phát lên hệ thống điện quốc gia, Bộ Công Thương đề xuất tỉ lệ 20% công suất lắp đặt thực tế tại miền Bắc và 10% tại các khu vực còn lại.

Theo ông Đỗ Văn Năm, Thành viên Hội đồng thành viên Tổng Công ty Điện lực miền Bắc, với quy định này, người dân sẽ tiết kiệm được khi sử dụng điện vào giờ cao điểm, cùng với mức giá bán điện dư vào hệ thống thì sau khoảng 5-6 năm, hộ gia đình có thể thu hồi vốn đầu tư, trong khi thời hạn sử dụng của một tấm pin mặt trời hiện nay khoảng 12-15 năm.

Phó Thủ tướng Chính phủ nhấn mạnh "Dự án phát triển điện mặt trời mái nhà ở miền Bắc còn nhiều, vì vậy, phải có chính sách để khuyến khích đầu tư, phát triển hiệu quả", và yêu cầu Bộ Công Thương rà soát nhu cầu phụ tải, khả năng truyền tải, an toàn hệ thống làm căn cứ

điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch thực hiện, mở "room" cho điện mặt trời mái nhà tự sản tự tiêu, nhất là ở miền Bắc.

Bên cạnh đó, Phó Thủ tướng Chính phủ đề nghị Bộ Công Thương nghiên cứu, thống nhất tỉ lệ bán điện dư của nguồn điện mặt trời mái nhà tự sản, tự tiêu vào hệ thống điện quốc gia là 20% công suất lắp đặt thực tế. Theo đó, mức công suất lắp đặt nhỏ hơn 100 kWh sẽ kết nối vào hệ thống của đơn vị điện. Mức công suất lắp đặt trên 100 kWh (bán hoặc không bán điện dư vào hệ thống điện quốc gia) đều phải kết nối vào cấp điều độ phân phối điện.

Ngoài ra, Phó Thủ tướng Chính phủ lưu ý phải có giải pháp quản lý kỹ thuật để kiểm soát công suất đối với các nguồn điện mặt trời mái nhà tự sản, tự tiêu bảo đảm an toàn hệ thống; nhất là những nguồn điện đấu nối đưa lên lưới điện trung áp.

Theo laodong.vn

2. Đề xuất bán hàng thu 200 triệu đồng một năm mới nộp thuế giá trị gia tăng

Tại buổi họp chuyên đề pháp luật của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 14/8/2024 về việc cho ý kiến dự thảo Luật Thuế giá trị gia tăng (GTGT) sửa đổi. Bộ Tài chính đã đưa ra hai phương án về diện không chịu thuế GTGT với cá nhân, hộ kinh doanh. *Phương án 1*, hàng hóa, dịch vụ của cá nhân, hộ kinh doanh có doanh thu từ 200 triệu đồng trở xuống sẽ không chịu thuế GTGT. Nếu chỉ số giá tiêu dùng (CPI) biến động trên 20%, Chính phủ trình Ủy ban thường vụ Quốc hội điều chỉnh mức doanh thu phù hợp với biến động giá, phát triển kinh tế xã

hội. *Phương án 2*, mức doanh thu không tính thuế GTGT do Chính phủ quy định.

Như vậy, ngưỡng doanh thu tính thuế GTGT với hàng hóa, dịch vụ của cá nhân, hộ kinh doanh có thể là 200 triệu đồng mỗi năm trở lên. Mức này tăng gấp đôi so với quy định hiện nay (100 triệu đồng một năm).

Ông Lê Quang Mạnh, Chủ nhiệm Ủy ban Tài chính ngân sách cho rằng, quy định mức doanh thu chịu thuế GTGT trong luật là cần thiết, vì doanh thu chịu thuế

GTGT hiện nay là 100 triệu đồng một năm, được tính theo tỷ lệ tăng GDP và CPI bình quân từ 2013. Với tăng trưởng kinh tế hiện nay, mức thu bình quân của các hộ kinh doanh đã tăng lên 285 triệu đồng một năm. Vì thế, Thường trực Ủy ban Tài chính ngân sách đề nghị cá nhân, hộ kinh doanh có doanh thu hàng năm dưới 200 hoặc 300 triệu đồng sẽ không phải chịu thuế GTGT và giao Ủy ban Thường vụ Quốc hội điều chỉnh mức phù hợp.

Giải trình tại phiên thảo luận, ông Lê Tấn Cận - Thứ trưởng Tài chính cho biết cơ quan soạn thảo đề xuất giao Chính phủ

quy định cụ thể mức doanh thu chịu thuế của hộ kinh doanh để linh hoạt. Chẳng hạn, trường hợp nâng ngưỡng doanh thu lên 200 triệu hoặc 300 triệu đồng một năm thì sẽ loại được bao nhiêu hộ kinh doanh không chịu thuế, ảnh hưởng thế nào tới thu ngân sách.

Phó chủ tịch Quốc hội Nguyễn Đức Hải yêu cầu Bộ Tài chính tiếp tục rà soát, thống nhất với cơ quan thẩm tra để hoàn thiện dự thảo luật, trình Quốc hội thông qua tại kỳ họp dự kiến vào tháng 10.

Theo vnexpress.net



GLOBAL VIETNAM
LAWYERS

STT	Tên văn bản	Ngày ban hành	Ngày có hiệu lực
QUỐC HỘI			
1	Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.	29/6/2024	01/8/2024
2	Luật Bảo hiểm xã hội, số 41/2024/QH15.	29/6/2024	01/7/2025
3	Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, số 37/2024/QH15.	27/6/2024	01/01/2025
4	Luật Trật tự, an toàn giao thông đường bộ, số 36/2024/QH15.	27/6/2024	01/01/2025
5	Luật Đường bộ, số 35/2024/QH15.	27/6/2024	01/01/2025
CHÍNH PHỦ			
1	Nghị định 104/2024/NĐ-CP quy định về Quỹ phát triển đất.	31/7/2024	01/8/2024
2	Nghị định 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.	30/7/2024	01/8/2024
3	Nghị định 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.	30/7/2024	01/8/2024
4	Nghị định 101/2024/NĐ-CP quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai.	29/7/2024	01/8/2024
5	Nghị định 100/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.	26/7/2024	01/8/2024
6	Nghị định 98/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.	25/7/2024	01/8/2024
7	Nghị định 96/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.	24/7/2024	01/8/2024
8	Nghị định 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.	24/7/2024	01/8/2024
9	Nghị định 92/2024/NĐ-CP về đăng ký tổ hợp tác, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã.	18/7/2024	18/7/2024
10	Nghị định 88/2024/NĐ-CP quy định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.	15/7/2024	01/8/2024
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG			
1	Thông tư 10/2024/TT-BTNMT quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.	31/7/2024	01/8/2024
BỘ XÂY DỰNG			
1	Thông tư 05/2024/TT-BXD quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.	31/7/2024	01/8/2024



**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

