

CẬP NHẬT PHÁP LÝ (17.7.2020)

Trong tuần này, chúng tôi muốn giới thiệu ngắn gọn đến độc giả các tin tức pháp lý gần đây liên quan đến các vấn đề sau:

- 30/07/2020 – Hạn chót nộp hồ sơ đề nghị gia hạn nộp thuế và tiền thuê đất;
- Một số điểm mới của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây Dựng;
- Căn trọng trong các giao dịch đối với 2 mô hình condotel và tourist villa.

1. 30/07/2020 – Hạn chót nộp hồ sơ đề nghị gia hạn nộp thuế và tiền thuê đất

Vào ngày 08/4/2020, Chính Phủ đã ban hành Nghị định số 41/2020/NĐ-CP gia hạn thời hạn nộp thuế và tiền thuê đất, có hiệu thi hành kể từ ngày 08/4/2020, cụ thể như sau:

Đối tượng áp dụng:

- (i) Doanh nghiệp, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (sau đây gọi là “người nộp thuế”) hoạt động sản xuất trong các ngành kinh tế sau:
 - a) Nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản;
 - b) Sản xuất, chế biến thực phẩm; dệt; sản xuất trang phục; sản xuất da và các sản phẩm có liên quan; chế biến gỗ và sản xuất sản phẩm từ gỗ, tre, nứa (trừ giường, tủ, bàn, ghế); sản xuất sản phẩm từ rơm, rạ và vật liệu tết bện; sản xuất giấy và sản phẩm từ giấy; sản xuất sản phẩm từ cao su và plastic; sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại khác; sản xuất kim loại; gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại; sản xuất sản phẩm điện tử, máy vi tính và sản phẩm quang học; sản xuất ô tô và xe có động cơ khác; sản xuất giường, tủ, bàn, ghế;
 - c) Xây dựng.
- (ii) Người nộp thuế hoạt động kinh doanh trong các ngành kinh tế sau:
 - a) Vận tải kho bãi; dịch vụ lưu trú và ăn uống; giáo dục và đào tạo; y tế và hoạt động trợ giúp xã hội; hoạt động kinh doanh bất động sản;
 - b) Hoạt động dịch vụ lao động và việc làm; hoạt động của các đại lý du lịch, kinh doanh tua du lịch và các dịch vụ hỗ trợ, liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
 - c) Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí; hoạt động của thư viện, lưu trữ, bảo tàng và các hoạt động văn hóa khác; hoạt động thể thao, vui chơi giải trí; hoạt động chiếu phim.

- (iii) Người nộp thuế hoạt động sản xuất sản phẩm công nghiệp hỗ trợ ưu tiên phát triển; sản phẩm cơ khí trọng điểm.
- (iv) Doanh nghiệp nhỏ và siêu nhỏ
- (v) Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài thực hiện các giải pháp hỗ trợ khách hàng là doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân chịu ảnh hưởng do dịch Covid-19 theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chịu trách nhiệm công bố danh sách tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài tham gia hỗ trợ khách hàng để cơ quan quản lý thuế thực hiện gia hạn thời hạn nộp thuế và tiền thuê đất theo Nghị định này.

Trình tự, thủ tục gia hạn

- (i) Người nộp thuế thuộc đối tượng được gia hạn gửi Giấy đề nghị gia hạn nộp thuế và tiền thuê đất (bằng phương thức điện tử hoặc phương thức khác) theo mẫu tại phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp một lần cho toàn bộ các kỳ của các sắc thuế và tiền thuê đất được gia hạn cùng với thời điểm nộp hồ sơ khai thuế theo tháng (hoặc theo quý) theo quy định pháp luật về quản lý thuế.

Trường hợp Giấy đề nghị gia hạn nộp thuế và tiền thuê đất không nộp cùng với thời điểm nộp hồ sơ khai thuế tháng (hoặc theo quý) thì thời hạn nộp chậm nhất là **ngày 30/7/2020**, cơ quan quản lý thuế vẫn thực hiện gia hạn nộp thuế, tiền thuê đất của các kỳ phát sinh được gia hạn trước thời điểm nộp Giấy đề nghị gia hạn.

Trường hợp người nộp thuế được nhà nước cho thuê đất tại nhiều địa bàn khác nhau thì cơ quan thuế quản lý trực tiếp người nộp thuế có trách nhiệm sao gửi Giấy đề nghị gia hạn nộp thuế và tiền thuê đất cho cơ quan thuế nơi có đất thuê.

- (ii) Người nộp thuế tự xác định và chịu trách nhiệm về việc đề nghị gia hạn đảm bảo đúng đối tượng được gia hạn theo Nghị định này. Nếu người nộp thuế gửi Giấy đề nghị gia hạn nộp thuế và tiền thuê đất cho cơ quan thuế sau ngày 30/7/2020 thì không được gia hạn nộp thuế, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này.
- (iii) Cơ quan thuế không phải thông báo cho người nộp thuế về việc chấp nhận gia hạn nộp thuế và tiền thuê đất. Trường hợp trong thời gian gia hạn, cơ quan thuế có cơ sở xác định người nộp thuế không thuộc đối tượng gia hạn thì cơ quan thuế có văn bản thông báo cho người nộp thuế về việc dừng gia hạn và người nộp thuế phải nộp đủ số tiền thuế, tiền thuê đất và tiền chậm nộp trong khoảng thời gian đã thực hiện gia hạn vào ngân sách nhà nước. Trường hợp sau khi hết thời gian gia hạn, cơ quan thuế phát hiện qua thanh tra, kiểm tra người nộp thuế không thuộc đối tượng được gia hạn nộp thuế, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định này thì người nộp thuế phải nộp số tiền thuế còn thiếu, tiền phạt và tiền chậm nộp do cơ quan thuế xác định lại vào ngân sách nhà nước.
- (iv) Trong thời gian được gia hạn nộp thuế, căn cứ Giấy đề nghị gia hạn nộp thuế và tiền thuê đất, cơ quan thuế không tính tiền chậm nộp đối với số tiền thuế, tiền thuê đất được gia hạn (bao gồm cả trường hợp Giấy đề nghị gia hạn gửi cơ quan thuế sau khi đã nộp hồ sơ khai thuế theo tháng (hoặc theo quý) chậm nhất là ngày 30/7/2020.

2. Một số điểm mới của Luật Xây Dựng (được sửa đổi và bổ sung)

Vào ngày 17/6/2020, Quốc Hội Việt Nam đã thông qua Luật Xây Dựng (sửa đổi, bổ sung) có hiệu lực vào **ngày 01/01/2021**, cụ thể một số nội dung đáng lưu ý như sau:

Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng:

- (i) Công trình bí mật nhà nước; công trình xây dựng khẩn cấp;
- (ii) Công trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư công được Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu cơ quan trung ương của tổ chức chính trị, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao, Kiểm toán nhà nước, Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội, bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và của tổ chức chính trị - xã hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư xây dựng;
- (iii) Công trình xây dựng tạm theo quy định tại Điều 131 của Luật này;
- (iv) Công trình sửa chữa, cải tạo bên trong công trình hoặc công trình sửa chữa, cải tạo mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nội dung sửa chữa, cải tạo không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu chịu lực của công trình, phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, yêu cầu về an toàn phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường;
- (v) Công trình quảng cáo không thuộc đối tượng phải cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về quảng cáo; công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động theo quy định của Chính phủ;
- (vi) Công trình xây dựng nằm trên địa bàn hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên, công trình xây dựng theo tuyến ngoài đô thị phù hợp với quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- (vii) Công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đủ điều kiện phê duyệt thiết kế xây dựng và đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng;
- (viii) Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- (ix) Công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn có quy mô dưới 07 tầng và thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở miền núi, hải đảo thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng; trừ công trình, nhà ở riêng lẻ được xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;

Rút ngắn thời gian cấp giấy phép xây dựng xuống còn 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ thay vì 30 ngày như quy định tại Luật Xây Dựng 2014.

3. **Cần trọng trong các giao dịch đối với 2 mô hình condotel và tourist villa**

Vào ngày 14/02/2020, Bộ Tài Nguyên và Môi Trường ban hành công văn số 703/BTNMT-TCQLĐĐ Hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải nhà ở. Bộ Tài Nguyên và Môi Trường ghi nhận căn hộ du lịch, biệt thự du lịch là cơ sở lưu trú du lịch và việc kinh doanh dịch vụ lưu trú tại các căn hộ du lịch, biệt thự du lịch thuộc loại hình kinh doanh dịch vụ du lịch và thuộc nhóm ngành dịch vụ lưu trú, ăn uống và việc sử dụng đất vào mục đích kinh doanh dịch vụ thuộc loại đất thương mại, dịch vụ.

Bên cạnh đó, Bộ Tài Nguyên và Môi Trường cũng hướng dẫn về việc cấp Giấy chứng nhận sở hữu công trình, cụ thể: “Trường hợp các dự án có công trình căn hộ du lịch, biệt thự du lịch có đủ điều kiện được chuyển nhượng theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản thì việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cho bên nhận chuyển nhượng được thực hiện theo quy định tại Điều 32 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai, Khoản 22 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai”. Tuy nhiên quy định này chưa cụ thể về việc cấp giấy chứng nhận sở hữu công trình đối với từng căn hộ hay toàn bộ dự án.

Theo nhận định của Bộ Công an (BCA), việc cấp Giấy chứng nhận sở hữu công trình đối với mô hình condotel và tourist villa cần có quy định rõ ràng và chi tiết hơn để không gây ảnh hưởng vay vốn ngân hàng bằng hình thức thế chấp tài sản, nguy cơ gây mất an toàn hệ thống tín dụng. Bên cạnh đó, trường hợp Giấy chứng nhận sở hữu công trình được cấp cho từng người mua căn hộ trong dự án, nhiều vấn đề phức tạp sẽ phát sinh liên quan đến an ninh trật tự trong quản lý, vận hành tòa nhà, quản lý hoạt động đầu tư kinh doanh căn hộ; quản lý, thu hồi dự án khi hết thời hạn sử dụng đất của dự án.

BCA đã kiến nghị Thủ tướng chỉ đạo Bộ Xây dựng sớm có đề xuất sửa đổi, bổ sung luật Kinh doanh bất động sản. Đồng thời, tên gọi, hình thức quản lý, điều kiện kinh doanh, mua bán, cho thuê condotel, officetel, tourist villa cũng phải có quy định rõ ràng.

Ngoài ra, Bộ Văn hóa – Thể thao và Du lịch cần hoàn thiện quy định về quản lý, vận hành các tòa nhà hỗn hợp vừa có chức năng ở vừa có chức năng cho thuê văn phòng, du lịch... Trên cơ sở đó, hoàn thiện quy định pháp luật cho các công trình xây dựng hỗn hợp, đa chức năng, đa sở hữu.

BCA cũng đề xuất Thủ tướng giao Bộ Tài nguyên – Môi trường nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung quy định pháp luật về phân loại đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với các loại hình bất động sản mới, để cơ quan Nhà nước và doanh nghiệp địa phương có cơ sở thực hiện. **Việc hợp thức hóa các dự án căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú thành nhà ở cũng được cơ quan này đề xuất loại bỏ.**

Do đó, đối với loại hình Căn hộ du lịch và Biệt Thự Du lịch, các cá nhân hiện tại đang kinh doanh nên cần trọng xem xét việc đảm bảo tuân thủ điều kiện theo quy định pháp luật và xem xét hồ sơ pháp lý các căn hộ du lịch và Biệt Thự Du Lịch dự định nhận chuyển nhượng.

Chúng tôi hi vọng rằng Thư cập nhật pháp lý ngắn này sẽ mang lại những thông tin hữu ích đến cho bạn.

Trân trọng.

Người thực hiện:

LÊ TIẾN ĐẠT

Luật sư điều hành

M (+84) 939 107 387 | E dat.le@apolatlegal.com

BUI BÍCH PHƯƠNG

Chuyên viên pháp lý

M (+84) 933 632 693 | E phuong.bui@apolatlegal.com

***Tuyên bố miễn trách:** Toàn bộ tài liệu được chuẩn bị chỉ nhằm đưa ra thông tin khái quát. Thông tin trong bản tin cập nhật này không dùng cho mục đích, và không được xem là ý kiến tư vấn pháp lý. Vui lòng không thực hiện hoặc ngừng thực hiện bất kỳ công việc nào trên cơ sở các thông tin được cung cấp trong bản tin này, mà chưa tham vấn các luật sư của chúng tôi về tình trạng pháp lý và tình hình thực tế của bạn. Apolat Legal không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào xảy ra cho bất kỳ ai thực hiện hoặc ngừng thực hiện công việc của mình trên cơ sở các thông tin đưa ra trong bản tin này. Với bất kỳ vấn đề cụ thể nào, vui lòng tham khảo chuyên gia tư vấn thích hợp.*

VỀ CHÚNG TÔI,

Apolat Legal là một công ty luật chuyên nghiệp có văn phòng được đặt tại thành phố Hồ Chí Minh và thành phố Hà Nội. Các luật sư của công ty có chuyên môn trong hầu hết các lĩnh vực pháp lý tại Việt Nam gồm: Doanh nghiệp và Đầu tư; Lao động và Việc làm; Sở hữu trí tuệ; Giải quyết tranh chấp; Bất động sản và Xây dựng; Thông tin và Truyền thông; Tài nguyên thiên nhiên và Môi trường; Vận tải; Công nghiệp và Thương mại; Giáo dục và Đào tạo; Tài chính và Ngân hàng; Nông nghiệp; Dịch thuật văn bản pháp lý; Đào tạo pháp luật.

Uy tín và chất lượng dịch vụ của chúng tôi được phản ánh thông qua chính khách hàng của mình. Chúng tôi đang phục vụ gần 1.000 khách hàng là các công ty trong nước và đến từ nhiều quốc gia khác.

Chúng tôi cũng vinh dự được công nhận bởi và /hoặc được đăng tải các bài viết của mình trên trang của các tổ chức và các tờ báo trong nước và hàng đầu thế giới như: Hiệp hội Luật châu Á-Thái Bình Dương (LawAsia, 1966), The Legal500, IP Link, IP Coster, Lexology, Tổng kết thương mại toàn cầu (GTR), Thời báo Sài Gòn, v.v.

Liên hệ:

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (Trụ sở)

Tầng 5, Tòa nhà GIC
36A Nguyen Gia Tri, Quận Bình Thạnh
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

SĐT: +84-28-3899 8683
info@apolatlegal.com
www.apolatlegal.com

SINGAPORE (Chi nhánh)

#26-10, SBF Center,
160 Robinson Road
Singapore 068914
Tel: +84-93-2014 986
info@apolatlegal.com
www.apolatlegal.com