KIBLAF
KINH BAC INTERNATIONAL LAW FIRM

BẢN TIN PHÁP LÝ

Tháng 3/2022

Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm: *Các thông tin trong Bản tin pháp lý này chỉ dành cho mục đích tham khảo và không được coi là ý kiến tư vấn pháp lý của chúng tôi trong bất kỳ trường hợp nào. Chúng tôi sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ hành động nào có thể dựa trên những nội dung trong Bản tin này. Trong trường hợp bạn cần tư vấn pháp lý cho một vụ việc cụ thể, vui lòng liên hệ với chúng tôi theo thông tin ở cuối Bản tin này.*

1. Quy định về chế độ đối với người lao động bị tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp thuộc trách nhiệm của người sử dụng lao động và bảo hiểm xã hội về tai nạn lao động và bệnh nghề nghiệp.

Thông tư 28/2021/TT-BLĐTBXH được ban hành ngày 28 tháng 12 năm 2021 và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 3 năm 2022 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật An toàn, vệ sinh lao động về chế độ đối với người lao động bị tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp thuộc trách nhiệm của người sử dụng lao động và bảo hiểm xã hội về tai nạn lao động và bệnh nghề nghiệp. Thông tư này có một số nội dung đáng chú ý dưới đây:

1.1 Các trường hợp được bồi thường tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp

Khoản 1 Điều 3 Thông tư 28/2021/TT-BLĐTBXH quy định về các trường hợp được bồi thường như sau:

- Người lao động bị tai nạn lao động làm suy giảm khả năng lao động từ 5% trở lên hoặc bị chết do tai nạn lao động mà không hoàn toàn do lỗi của chính người lao động này gây ra; trừ các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 4 của Thông tư 28/2021/TT-BLĐTBXH.
- Người lao động bị bệnh nghề nghiệp làm suy giảm khả năng lao động từ 5% trở lên hoặc bị chết do bệnh nghề nghiệp khi đang làm việc cho người sử dụng lao động, hoặc trước khi nghỉ hưu, trước khi thôi việc, trước khi chuyển đến làm việc cho người sử dụng lao động khác (không bao gồm các trường hợp người lao động bị bệnh nghề nghiệp do làm các nghề, công việc cho người sử dụng lao động khác gây nên).

1.2 Nguyên tắc bồi thường tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp

- Tai nạn lao động xảy ra lần nào thực hiện bồi thường lần đó, không cộng dồn các vụ tai nạn đã xảy ra từ các lần trước đó;
- Việc bồi thường đối với người lao động bị bệnh nghề nghiệp được thực hiện theo quy định sau:
  + Lần thứ nhất căn cứ vào mức (%) suy giảm khả năng lao động (tỷ lệ tổn thương cơ thể) trong lần khám đầu;
  + Từ lần thứ hai trở đi căn cứ vào mức (%) suy giảm khả năng lao động tăng lên để bồi thường phần chênh lệch mức (%) suy giảm khả năng lao động so với kết quả giám định lần trước liền kề.

1.3 Về trợ cấp tai nạn lao động

- Người lao động bị tai nạn lao động làm suy giảm khả năng lao động từ 5% trở lên hoặc thân nhân người lao động bị chết do tai nạn lao động được hưởng chế độ trợ cấp tai nạn lao động, nếu nguyên nhân xảy ra tai nạn lao động hoàn toàn do lỗi của chính người lao động bị nạn gây ra (căn cứ theo kết luận của biên bản điều tra tai nạn lao động).
- Nguyên tắc trợ cấp: Tai nạn lao động xảy ra lần nào thực hiện trợ cấp lần đó, không cộng dồn các vụ tai nạn đã xảy ra từ các lần trước đó.

1.4 Tiền lương làm căn cứ thực hiện bồi thường, trợ cấp và trả cho người lao động nghỉ việc do tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp

Tiền lương làm căn cứ thực hiện bồi thường tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp, trợ cấp tai nạn lao động và tiền lương làm căn cứ trả cho người lao động bị tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp phải nghỉ việc điều trị, phục hồi chức năng theo quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật An toàn, vệ sinh lao động được tính bình quân của 6 tháng liền kề trước khi xảy ra tai nạn lao động hoặc trước khi bị bệnh nghề nghiệp. Nếu thời gian làm việc, học nghề, tập nghề, thử việc, tập sự không đủ 6 tháng thì tiền lương làm căn cứ thực hiện bồi thường, trợ cấp là tiền lương được tính bình quân của các tháng trước liền kề thời điểm xảy ra tai nạn lao động hoặc thời điểm xác định bị bệnh nghề nghiệp.

Mức tiền lương tháng ở trên được xác định theo từng đối tượng như sau:

– Đối với cán bộ, công chức, viên chức, người thuộc lực lượng quân đội nhân dân, công an nhân dân thì mức tiền lương tháng bao gồm tiền lương cấp bậc, chức vụ và các khoản phụ cấp (nếu có) liên quan đến tiền lương (phụ cấp chức vụ, phụ cấp thâm niên nghề, phụ cấp thâm niên vượt khung).

– Đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động thì mức tiền lương tháng bao gồm mức lương, phụ cấp lương và các khoản bổ sung khác mà hai bên đã xác định trong hợp đồng lao động.

– Đối với người học nghề, tập nghề để làm việc cho người sử dụng lao động có mức lương học nghề, tập nghề thì mức lương tháng là tiền lương học nghề, tập nghề do hai bên thỏa thuận; trong trường hợp không có mức lương học nghề, tập nghề thì tiền lương làm căn cứ bồi thường, trợ cấp là mức lương tối thiểu do Chính phủ công bố tại địa điểm người học nghề, tập nghề làm việc.

– Đối với công chức, viên chức trong thời gian tập sự thì mức lương tháng là tiền lương tập sự theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

– Đối với người lao động đang trong thời gian thử việc thì mức lương tháng là tiền lương thử việc do hai bên thỏa thuận theo quy định của Bộ luật Lao động áp dụng.

2. Hướng dẫn cách tính tần suất tai nạn lao động để được giảm mức đóng bảo hiểm xã hội bắt buộc vào Quỹ bảo hiểm tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp.

Theo Điều 5 Nghị định 58/2020/NĐ-CP, doanh nghiệp hoạt động trong các ngành nghề có nguy cơ cao về tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp được áp dụng mức đóng thấp hơn mức đóng bình thường vào Quỹ bảo hiểm tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp khi đáp ứng các điều kiện theo quy định, trong đó có điều kiện về tần suất tai nạn lao động của năm liền kề trước năm đề xuất phải giảm từ 15% trở lên so với tần suất tai nạn lao động trung bình của 03 năm liền kề trước năm đề xuất hoặc không để xảy ra tai nạn lao động tính từ 03 năm liền kề trước năm đề xuất.

Điều 8 Thông tư 27/2021/TT-BLĐTBXH được ban hành ngày 28 tháng 12 năm 2021 đã hướng dẫn cách tính tần suất tai nạn lao động làm căn cứ để được áp dụng mức đóng thấp hơn mức đóng bình thường vào Quỹ bảo hiểm tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp theo công thức sau:

$$K_i = \frac{N_i \times 1000}{P_i}$$

Trong đó:

- K_i là tần suất tai nạn lao động của năm i; N_i là số lượt người bị tai nạn lao động và số người chết vì tai nạn lao động được hưởng chế độ bảo hiểm tai nạn lao động từ Quỹ bảo hiểm tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12 trong năm thứ i;
- P_i là số người lao động tham gia bảo hiểm xã hội bắt buộc tính từ ngày 01/01 đến hết ngày 31/12 trong năm thứ i.

Tần suất tai nạn lao động trung bình của 3 năm liền kề trước năm đề xuất được tính như sau:

$$K_{tb} = \frac{K_1 + K_2 + K_3}{3}$$

Trong đó:

- K_{tb} là tần suất tai nạn lao động trung bình của 03 năm liền kề trước năm đề xuất;
- K_1 là tần suất tai nạn lao động của năm liền kề trước năm đề xuất (năm thứ nhất);
- K_2 là tần suất tai nạn lao động của năm liền kề trước năm thứ nhất (năm thứ hai);
- K_3 là tần suất tai nạn lao động của năm liền kề trước năm thứ hai (năm thứ ba).

Thông tư 27/2021/TT-BLĐTBXH có hiệu lực từ ngày 01 tháng 3 năm 2022.

3. Quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Kinh doanh bất động sản

Nghị định 02/2022/NĐ-CP được ban hành ngày 06 tháng 01 năm 2022 quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Kinh doanh bất động sản, bao gồm các nội dung về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản; về các loại hợp đồng mẫu kinh doanh bất động sản; về chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng có sẵn; chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai và thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản. Dưới đây là một số nội dung nổi bật của Nghị định 02/2022/NĐ-CP.

3.1 Điều kiện kinh doanh bất động sản

Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải có các điều kiện sau đây:

- Phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành nghề kinh doanh bất động sản (sau đây gọi chung là doanh nghiệp);
- Phải công khai trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, tại trụ sở Ban Quản lý dự án (đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản), tại sàn giao dịch bất động sản (đối với trường hợp kinh doanh qua sàn giao dịch bất động sản) các thông tin về:

+ doanh nghiệp (bao gồm tên, địa chỉ trụ sở chính, số điện thoại liên lạc, tên người đại diện theo pháp luật),
+ thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 2 Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản,
+ thông tin về việc thế chấp nhà, công trình xây dựng, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh (nếu có),
+ thông tin về số lượng, loại sản phẩm bất động sản được kinh doanh, số lượng, loại sản phẩm bất động sản đã bán, chuyển nhượng, cho thuê mua và số lượng, loại sản phẩm còn lại đang tiếp tục kinh doanh.

Đối với các thông tin đã công khai mà sau đó có thay đổi thì phải được cập nhật kịp thời ngay sau khi có thay đổi;

– Chỉ kinh doanh các bất động sản có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 9, Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản.

Nếu như trước đây Nghị định 76/2015/NĐ-CP quy định mức vốn pháp định của doanh nghiệp, hợp tác xã kinh doanh bất động sản là 20 tỷ đồng thì trong Nghị định 02/2022/NĐ-CP đã bỏ điều kiện về vốn pháp định để phù hợp và thống nhất với quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản đã được sửa đổi tại Luật Đầu tư 2020. Ngoài ra, quy định về công khai thông tin trong hoạt động kinh doanh bất động sản cũng là một điều kiện mới bổ sung trong Nghị định 02/2022/NĐ-CP.

3.2 Bổ sung điều kiện về vốn chủ sở hữu đối với nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án bất động sản

Theo Khoản 2 Điều 4 Nghị định 02/2022/NĐ-CP, đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án bất động sản theo quy định của pháp luật thì nhà đầu tư đó phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.

Việc xác định vốn chủ sở hữu được căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp đang hoạt động (được thực hiện trong năm hoặc năm trước liền kề); trường hợp là doanh nghiệp mới thành lập thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ thực tế đã góp theo quy định của pháp luật.

3.3 Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không bắt buộc phải có các điều kiện kinh doanh bất động sản của Nghị định 02/2022/NĐ-CP

Điều 5 Nghị định 02/2022/NĐ-CP đã quy định chi tiết về các trường hợp này như sau:

– Cơ quan, tổ chức thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phá sản, giải thể, chia tách theo quy định của pháp luật.

– Cơ quan, tổ chức thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản là tài sản công theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng (AMC), công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) thực hiện bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản đang được dùng bảo lãnh, thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.
- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán nhà, công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo.
- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng thuộc quyền sở hữu hợp pháp, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình.
- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, cho thuê, cho thuê mua, chuyển nhượng bất động sản do mình đầu tư xây dựng mà không phải là dự án đầu tư xây dựng bất động sản để kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Nghị định 02/2022/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01 tháng 3 năm 2022 Một điểm cần lưu ý là các doanh nghiệp, hợp tác xã đang tham gia kinh doanh bất động sản có trách nhiệm bổ sung đầy đủ các điều kiện quy định Nghị định 02/2022/NĐ-CP trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành. Quá thời hạn trên mà không bổ sung đầy đủ điều kiện theo quy định thì không được kinh doanh bất động sản.

Công ty Luật TNHH Kinh Bắc ("KIBLAF") nằm trong số những công ty luật chuyên nghiệp hàng đầu tại Việt Nam, nhóm của chúng tôi bao gồm các luật sư và nhà tư vấn dày dạn kinh nghiệm, những người mà có nhiều năm hành nghề và có hiểu biết sâu sắc về hệ thống pháp luật cũng như môi trường kinh doanh tại Việt Nam.

Các dịch vụ của **KIBLAF** bao quát được hầu hết các lĩnh kinh doanh ở Việt Nam. Những lĩnh vực mà chúng tôi chuyên sâu là Đầu tư, Thương mại và Doanh nghiệp và gắn liền với các hoạt động như: Ngân hàng, Tài chính dự án, Bất động sản và Xây dựng, Phát triển hạ tầng, Thuế, Lao động, Giao vận, Tranh tụng và Trọng tài, Sở hữu trí tuệ và Chuyển giao công nghệ. Thông qua việc hiểu được mục tiêu của khách hàng, chúng tôi luôn đưa ra những giải pháp có lợi nhất cho khách hàng lựa chọn.

Nếu Quý Khách hàng hoặc độc giả cần thêm thông tin liên quan đến Bản tin pháp lý này hay có nhu cầu tư vấn pháp luật, vui lòng liên hệ với chúng tôi theo thông tin bên dưới:

Công ty Luật TNHH Kinh Bắc

Địa chỉ: Số 50, phố Mai Dịch, phường Mai Dịch, Cầu Giấy, Hà Nội

Tel: 02473 022 866 – Hotline: 0917 19 14 12

Email: contact@kiblaf.com

Website: www.kiblaf.com