

**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1958/CT-CS
V/v hợp đồng

Hà Nội, ngày 23 tháng 6 năm 2025.

Kính gửi:

- Công ty TNHH Đầu tư Bến Tre;

(Địa chỉ: 66D khu phố 6, phường Phú Thượng, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre)

- Chi cục Thuế khu vực XVIII.

Cục Thuế nhận được văn bản số 143/2025/CV-BTR ngày 29/04/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Bến Tre về hợp đồng (bản photocopy kèm theo). Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

Về thời điểm lập hóa đơn, xác định doanh thu tính thuế, xử lý hóa đơn sai sót, Chi cục Thuế khu vực XVIII đã có công văn số 451/CCTKV18-CNTK ngày 4/4/2025 trả lời Công ty TNHH Đầu tư Bến Tre.

Vướng mắc và kiến nghị của Công ty TNHH Đầu tư Bến Tre liên quan đến việc ký kết lại hợp đồng thay thế cho các hợp đồng đã lập không đúng mẫu theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/1/2022 của Chính phủ quy định chi tiết và thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản nêu tại Biên bản số 137/BB-SNNMT ngày 7/3/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường không thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan thuế.

Đề nghị Công ty liên hệ với Sở Nông nghiệp và Môi trường và cơ quan có thẩm quyền trên địa bàn để xác định việc lập lại hợp đồng nêu tại Biên bản số 137/BB-SNNMT ngày 7/3/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường, trên cơ sở đó liên hệ với Chi cục Thuế khu vực XVIII để được hướng dẫn theo quy định.

Cục Thuế có ý kiến đề Chi cục Thuế khu vực XVIII và Công ty TNHH Đầu tư Bến Tre được biết./. *μ*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó CTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Ban PC, NVT;
- Website CT;
- Lưu: VT, CS. *μ*
(4, 4)

**TL. CỤC TRƯỞNG
KT. TRƯỞNG BAN CHÍNH SÁCH, THUẾ QUỐC TẾ
PHÓ TỔNG BAN**



Phạm Thị Minh Hiền

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN ĐT TÂY BẮC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẾN TRE Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



Số: 143 /2025/CV-BTR
Về việc chính sách thuế tháo gỡ khó khăn cho
Doanh nghiệp.

Kính gửi: Cục Thuế Việt Nam
Địa chỉ: Số 1A Nguyễn Công Trứ - TP Hà Nội.

Tên doanh nghiệp: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẾN TRE
Người đại diện theo pháp luật: HỒ NGHĨA HIỆP
Địa chỉ: Số 66Đ khu phố 6, P. Phú Khương, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.
Mã số thuế: 1301026275
Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản.

Bến Tre, ngày 29 tháng 4 năm 2025

CỤC THUẾ	
ĐẾN	Số: 8375
	Ngày: 15/7/25
	Chuyên: CS CỎI G1
Số và ký hiệu HS:	

Công ty TNHH Đầu tư Bến Tre xin gửi đến Cục Thuế Việt Nam lời chào trân trọng và kính đề nghị quý Cục trả lời và hướng dẫn Công ty một việc như sau:
Ngày 14 tháng 3 năm 2025, Công ty đã gửi Công văn số 72/2025/CV-BTR về việc thống nhất nội dung hợp ngày 07 tháng 03 năm 2025 đến Chi cục Thuế khu vực XVIII. Ngày 04 tháng 4 năm 2025, Chi cục Thuế khu vực XVIII đã có Công văn phúc đáp số 451/CCTKV18-CNTK gửi chúng tôi (đính kèm Công văn số 451/CCTKV18-CNTK ngày 04/04/2025). Tuy nhiên nội dung trả lời, Công ty chúng tôi thấy chưa rõ ràng, thỏa đáng để doanh nghiệp triển khai và yên tâm trong công tác kiểm tra, quyết toán thuế sau này.

Do đó, Công ty tiếp tục làm công văn gửi đến Cục thuế Việt Nam căn cứ vào các nội dung quy định của pháp luật như sau:

Căn cứ Điều 4, Điều 9 Nghị định 123/2020/NĐ-CP quy định:

Điều 4. Nguyên tắc lập, quản lý, sử dụng hóa đơn, chứng từ

1. Khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, người bán phải lập hóa đơn để giao cho người mua (bao gồm cả các trường hợp hàng hóa, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hóa, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho người lao động và tiêu dùng nội bộ (trừ hàng hóa luân chuyển nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất); xuất hàng hóa dưới các hình thức cho vay, cho mượn hoặc hoàn trả hàng hóa) và phải ghi đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 10 Nghị định này, trường hợp sử dụng hóa đơn điện tử thì phải theo định dạng chuẩn dữ liệu của cơ quan thuế theo quy định tại Điều 12 Nghị định này.

Điều 9. Thời điểm lập hóa đơn

1. Thời điểm lập hóa đơn đối với bán hàng hóa (bao gồm cả bán tài sản nhà nước, tài sản tịch thu, sung quỹ nhà nước và bán hàng dự trữ quốc gia) là thời điểm chuyển giao



quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng hàng hóa cho người mua, không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền.

...

4. Thời điểm lập hóa đơn đối với một số trường hợp cụ thể như sau:

...

d) Đối với tổ chức kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng:

d.1) Trường hợp chưa chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng: Có thực hiện thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng thì thời điểm lập hóa đơn là ngày thu tiền hoặc theo thỏa thuận thanh toán trong hợp đồng.

d.2) Trường hợp đã chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng: Thời điểm lập hóa đơn thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 132, Điều 407 Bộ Luật Dân sự quy định:

Điều 117. Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự

1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;
- b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;
- c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.

Điều 119. Hình thức giao dịch dân sự

1. Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể. Giao dịch dân sự thông qua phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử được coi là giao dịch bằng văn bản.

2. Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó.

Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Điều 131. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định.

Điều 132. Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu

1. Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu quy định tại các Điều 125, 126, 127, 128 và 129 của Bộ luật này là 02 năm, kể từ ngày:

a) Người đại diện của người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự biết hoặc phải biết người được đại diện tự mình xác lập, thực hiện giao dịch;

b) Người bị nhầm lẫn, bị lừa dối biết hoặc phải biết giao dịch được xác lập do bị nhầm lẫn, do bị lừa dối;

c) Người có hành vi đe dọa, cưỡng ép chấm dứt hành vi đe dọa, cưỡng ép;

d) Người không nhận thức và làm chủ được hành vi của mình xác lập giao dịch;

đ) Giao dịch dân sự được xác lập trong trường hợp giao dịch dân sự không tuân thủ quy định về hình thức.

2. Hết thời hiệu quy định tại khoản 1 Điều này mà không có yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu thì giao dịch dân sự có hiệu lực.

3. Đối với giao dịch dân sự quy định tại Điều 123 và Điều 124 của Bộ luật này thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế.

Điều 407. Hợp đồng vô hiệu

1. Quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từ Điều 123 đến Điều 133 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với hợp đồng vô hiệu.

2. Sự vô hiệu của hợp đồng chính làm chấm dứt hợp đồng phụ, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận hợp đồng phụ được thay thế hợp đồng chính. Quy định này không áp dụng đối với biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

3. Sự vô hiệu của hợp đồng phụ không làm chấm dứt hợp đồng chính, trừ trường hợp các bên thỏa thuận hợp đồng phụ là một phần không thể tách rời của hợp đồng chính.

Căn cứ các quy định nêu trên:

- Đối với các hợp đồng không tuân thủ về hình thức mà hình thức là điều kiện có hiệu lực của hợp đồng thì bị vô hiệu trong trường hợp được Tòa tuyên vô hiệu. Thời hạn yêu cầu Tòa tuyên vô hiệu là 2 năm kể từ ngày hợp đồng được ký kết. Trường hợp sau 2 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng mà không có yêu cầu Tòa tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì hợp đồng vẫn có hiệu lực kể từ ngày ký kết.



- Bộ Luật Dân sự không có quy định về việc hủy bỏ hợp đồng trong trường hợp không tuân thủ về hình thức hợp đồng.

⇒ Hợp đồng không tuân thủ về hình thức nhưng không có yêu cầu tuyên vô hiệu và chưa bị tuyên vô hiệu thì vẫn chưa bị vô hiệu. Các bên vẫn thực hiện các nghĩa vụ về thuế phát sinh từ hợp đồng theo quy định.

⇒ Việc yêu cầu ký kết lại hợp đồng theo thời điểm hiện tại thay thế cho hợp đồng không đúng về hình thức là chưa đảm bảo cơ sở pháp lý.

Từ những căn cứ nêu trên, việc lập lại hợp đồng không làm thay đổi nội dung hợp đồng đã ký kết, nghĩa vụ và thời điểm thanh toán, thời điểm bàn giao vẫn không thay đổi nên Công ty đề xuất việc ghi nhận doanh thu, xuất hóa đơn tại thời điểm thu tiền và bàn giao thực tế theo Hợp đồng đã ký kết.

Công ty rất mong nhận được sự quan tâm hướng dẫn trả lời bằng văn bản của Cục Thuế Việt Nam về chính sách thuế tháo gỡ khó khăn cho Doanh nghiệp.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cty CP TD ĐT Tây Bắc (b/c);
- Lưu: HC



GIÁM ĐỐC

Hồ Nghĩa Hiệp