

Kinh doanh bất động sản

✧ ĐĂNG HƯNG (Tổng hợp)



Giới chuyên gia nhận định, năm 2014 có thể trở thành giai đoạn bản lề để thị trường bất động sản (BDS) mở sang một trang mới tươi sáng hơn. Nhưng để “phá băng” BDS thật sự hiệu quả thì việc khai thông các khúc mắc về chính sách và pháp luật cho doanh nghiệp là một trong các giải pháp quan trọng.

Không được giảm vốn pháp định

• Công ty đang kinh doanh trong lĩnh vực BDS, do tình hình làm ăn khó khăn nên muốn giảm vốn. Xin hỏi công ty có thể giảm vốn điều lệ, vốn pháp định hay cả hai?

* **Trả lời:** Khi thành lập doanh nghiệp sẽ có hai loại vốn là vốn điều lệ và vốn pháp định.

♦ **Vốn điều lệ:** là số vốn do các thành viên, cổ đông góp hoặc cam kết góp trong một thời hạn nhất định và được ghi vào Điều lệ công ty.

♦ **Vốn pháp định:** là mức vốn tối thiểu phải có để thành lập công ty do pháp luật quy định đối với từng ngành, nghề.

Trong đó, vốn điều lệ dành cho tất cả các ngành nghề không điều kiện, còn vốn pháp định là yêu cầu về vốn dành cho những ngành nghề có điều kiện như ngân hàng, BDS...

Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh những ngành nghề không điều kiện thì chỉ cần khai vốn điều lệ với hạn mức tự do, Luật không quy định, nhưng phải phù hợp với quy mô ngành nghề. Với ngành có điều kiện, Luật sẽ quy định vốn pháp định cụ thể là bao nhiêu (VD: mức vốn pháp định cho ngành BDS là 6 tỷ đồng).

Trường hợp doanh nghiệp muốn giảm vốn: đối với các ngành nghề kinh doanh có vốn pháp định như BDS thì doanh nghiệp chỉ được đăng ký giảm vốn điều lệ. Mức vốn sau khi giảm không được thấp hơn vốn pháp định áp dụng cho ngành nghề kinh doanh đó. Còn vốn pháp

định là mức vốn tối thiểu cần có, không được giảm.

Doanh nghiệp có thể tiến hành thủ tục thay đổi vốn điều lệ tại Phòng Đăng ký kinh doanh.

Phân biệt “kinh doanh BDS” và “kinh doanh dịch vụ BDS”

• Công ty hiện đang hoạt động trong lĩnh vực xây dựng muốn bổ sung thêm ngành kinh doanh dịch vụ BDS. Xin hỏi: trường hợp của công ty có cần xác nhận vốn pháp định 6 tỷ đồng?

* Tại Điều 4, Luật Kinh doanh BDS năm 2007 quy định rõ hoạt động kinh doanh BDS bao gồm: kinh doanh BDS và kinh doanh dịch vụ BDS;

♦ **Kinh doanh BDS:** là việc bỏ vốn đầu tư tạo lập, mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua BDS để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi.

♦ **Kinh doanh dịch vụ BDS:** là các hoạt động hỗ trợ kinh doanh BDS và thị trường BDS, bao gồm các dịch vụ môi giới BDS, định giá BDS, sàn giao dịch BDS, tư vấn BDS, đấu giá BDS, quảng cáo BDS, quản lý BDS.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện, việc đăng ký kinh doanh đối với hai loại hình này thường gây nhầm lẫn. Để hiểu đúng và thống nhất về vấn đề này, ngày 22-9-2008, Bộ Xây dựng có Công văn số 1917/BXD-HĐXD gửi Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hà Nội trả lời về điều kiện kinh doanh đối với ngành nghề dịch vụ BDS là:

♦ Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh BDS: phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Luật Kinh doanh BDS và khoản 1 Điều 3 Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15-10-2007 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh BDS, tức phải có vốn pháp định là 6 tỷ đồng Việt Nam;

♦ Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ BDS: phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 8 Luật Kinh doanh BDS, theo đó, không có quy định điều kiện về vốn pháp định.

Như vậy, trường hợp doanh nghiệp muốn đăng ký kinh doanh dịch vụ BDS thì không cần điều kiện về vốn, nhưng vẫn phải có chứng chỉ hành nghề cụ thể như sau: “*Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ môi giới BDS phải có ít nhất một người có chứng chỉ môi giới BDS; khi kinh doanh dịch vụ định giá BDS phải có ít nhất hai người có chứng chỉ định giá BDS; khi kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch BDS phải có ít nhất hai người có chứng chỉ môi giới BDS, nếu có dịch vụ định giá BDS thì phải có ít nhất hai người có chứng chỉ định giá BDS. Cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới BDS độc lập phải đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật và có chứng chỉ môi giới BDS.*”

Cho thuê mặt bằng/ mua lại khách sạn để kinh doanh có phải là kinh doanh BDS?

• **Trường hợp 1:** công ty A thuê mặt bằng của chủ nhà để làm trụ sở kinh doanh, do còn dư một

phòng trống nhỏ không sử dụng nên cho một công ty khác thuê làm kho chứa hàng.

Trường hợp 2: nhà đầu tư nước ngoài đầu tư mua lại khách sạn, nhà hàng để kinh doanh khách sạn, nhà hàng.

Xin hỏi: các trường hợp trên có phải là hình thức kinh doanh BĐS không?

* **Trả lời:**

♦ **Trường hợp 1:** nội dung ngành, nghề doanh nghiệp đã nêu thuộc phạm vi hoạt động của ngành “Kinh doanh BĐS”. Doanh nghiệp có thể tham khảo mã ngành 6810: Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

♦ **Trường hợp 2:** căn cứ vào Điều 4, Luật kinh doanh bất động sản quy định về hoạt động kinh doanh BĐS và kinh doanh dịch vụ BĐS, nếu nhà đầu tư nước ngoài đầu tư mua lại khách sạn, nhà hàng để kinh doanh khách sạn, nhà hàng, không nhằm mục đích bán hay thực hiện các giao dịch khác thì không thuộc lĩnh vực kinh doanh BĐS.

Quy định về sàn giao dịch BĐS

• Xin hỏi trung tâm môi giới BĐS có được xem là sàn giao dịch BĐS không?

* Theo quy định của Luật Kinh doanh BĐS, Sàn giao dịch BĐS cần đáp ứng các yêu cầu sau:

♦ Người quản lý sàn phải có chứng chỉ hành nghề.

♦ Có tối thiểu 2 nhân viên làm công việc môi giới BĐS và có chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS.

♦ Trường hợp sàn giao dịch có dịch vụ định giá BĐS cần tối thiểu 2 nhân viên làm công việc định giá BĐS có chỉ hành nghề định giá do cơ quan có thẩm quyền cấp.

♦ Diện tích sử dụng tối thiểu 50 mét vuông phục vụ cho hoạt động môi giới, giao dịch; 20 mét vuông cho mỗi hoạt động dịch vụ bổ sung; đồng thời đảm bảo trang thiết bị phù hợp với nội dung hoạt động.

Các trung tâm môi giới nếu không đạt được những điều kiện như trên thì không được xem là sàn giao dịch BĐS.

Thành lập công ty kinh doanh BĐS có nhiều thành viên góp vốn

• Xin hướng dẫn các điều kiện về hồ sơ khi thành lập công ty BĐS có nhiều thành viên góp vốn?

* Căn cứ khoản 1.1 Phần I Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21/5/2008 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ, quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh BĐS:

Đối với doanh nghiệp thành lập mới thì hồ sơ xác nhận vốn pháp định gồm có:

♦ Biên bản góp vốn của các cổ đông sáng lập (đối với công ty cổ phần) hoặc của các thành viên sáng lập (đối với công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) có từ hai thành viên trở lên);

♦ Quyết định giao vốn của chủ sở hữu đối với công ty TNHH một thành viên mà chủ sở hữu là một tổ chức;

♦ Bản đăng ký vốn đầu tư của chủ sở hữu doanh nghiệp đối với doanh nghiệp tư nhân và đối với công ty TNHH một thành viên mà chủ sở hữu là cá nhân;

♦ Trường hợp số vốn được góp bằng tiền: phải có văn bản xác nhận của ngân hàng thương mại được phép hoạt động tại Việt Nam về số tiền ký quỹ của các thành viên sáng lập. Số tiền ký quỹ tối thiểu phải bằng số vốn góp bằng tiền của các thành viên sáng lập và chỉ được giải ngân sau khi doanh nghiệp được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;

♦ Trường hợp số vốn góp bằng tài sản: phải có chứng thư của tổ chức có chức năng định giá đang hoạt động tại Việt Nam về kết quả định giá tài sản được đưa vào góp vốn. Chứng thư phải còn hiệu lực tính đến ngày nộp hồ sơ tại cơ quan đăng ký kinh doanh. □

