

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 43/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2019

"V/v Đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư và Luật Doanh nghiệp "

**Kính gửi:** - Thủ tướng Chính phủ  
- Bộ Kế hoạch Đầu tư  
- Bộ Tư pháp  
- Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy Luật Đầu tư và Luật Doanh nghiệp về tổng thể đã góp phần quan trọng vào phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Tuy nhiên, sau 05 năm thực hiện, các Luật nêu trên đã bộc lộ những mặt khiếm khuyết, một số chế định không còn phù hợp hoặc cần được xây dựng mới, nên rất cần thiết nghiên cứu sửa đổi, bổ sung.

Hiệp hội đã nghiên cứu và đề xuất sửa đổi, bổ sung một số điều của Đầu tư và Luật Doanh nghiệp, như sau:

**I. Luật Đầu tư 2014:**

Hiệp hội nhận thấy sự cần thiết tiếp tục hoàn thiện Luật Đầu tư trong giai đoạn từ nay đến năm 2025. Sau khi kiến tạo được môi trường kinh doanh minh bạch, bình đẳng, cạnh tranh lành mạnh, lúc đó, sẽ thay đổi theo hướng xây dựng Luật Đầu tư nước ngoài.

Hiệp hội nhất trí với các nội dung của Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đầu tư: (a) *Bổ sung thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án của nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới, ven biển để thống nhất với quy định tương ứng của Luật Đất đai;* (b) *Loại bỏ dự án được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân ra khỏi phạm vi dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư;* (c) *Bổ sung biện pháp bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ thực hiện dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;* (d) *Hoàn thiện các quy định về chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư, thu hồi đất nhằm tạo cơ sở pháp lý để nhà nước thu hồi quyền sử dụng đất đối với các dự án không triển khai hoặc không có khả năng triển khai thực hiện.*

Hiệp hội kiến nghị sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư (sau đây gọi là Dự thảo), như sau:

**1/- Về áp dụng nguyên tắc bất hồi tố trong Luật Đầu tư:**

Ngày 11/12/2018, Văn phòng Chính phủ đã có Văn bản số 455/TB-VPCP thông báo kết luận của Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc tại buổi họp Thường trực Chính phủ, đã chỉ đạo soạn thảo Nghị quyết của Chính phủ về việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao, đã ký hợp đồng BT trước ngày 01/01/2018, không hồi tố nhưng bảo đảm chặt chẽ, đúng quy định của pháp luật, tạo điều kiện cho đầu tư phát triển, không gây khó khăn, vướng mắc cho nhà đầu tư, nhất là nhà đầu tư nhỏ; tuyệt đối không đề

xảy ra tình trạng lợi dụng chỉ đạo của Chính phủ để hợp thức hóa sai phạm trong đầu tư dự án BT (nếu có).

Hiệp hội rất hoan nghênh và kiến nghị bổ sung nguyên tắc bắt hồi tố vào "Điều 5. Chính sách về đầu tư kinh doanh" của Luật Đầu tư để các nhà đầu tư yên tâm, như sau:

(1) Nhà nước áp dụng nguyên tắc bắt hồi tố về ưu đãi đầu tư trong trường hợp ưu đãi đầu tư trước đây (còn thời hiệu) cao hơn ưu đãi đầu tư được ban hành sau. Trường hợp ưu đãi đầu tư được ban hành sau cao hơn ưu đãi đầu tư trước đây thì nhà đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư mới.

(2) Nhà nước áp dụng nguyên tắc bắt hồi tố đối với dự án đã thực hiện đúng quy trình, thủ tục hành chính theo các quy định pháp luật tại thời điểm, nếu không có vi phạm pháp luật hình sự. Trong trường hợp nhà đầu tư đã thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp ngân sách nhà nước chưa đầy đủ, thì sẽ nộp bổ sung theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

#### 2/- Về "Quyết định chủ trương đầu tư":

Theo quy định tại Điều 32 và Khoản 8 Điều 33 Luật Đầu tư, đối với dự án phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, thì Sở Kế hoạch Đầu tư trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành "Quyết định chủ trương đầu tư". Trong "Quyết định chủ trương đầu tư" ghi tên "Nhà đầu tư", nên sau khi đã có "Quyết định chủ trương đầu tư", các dự án này đang bị ách tắc bởi vì Sở Xây dựng (Sở Quy hoạch Kiến trúc) không nhận hồ sơ trình duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, do tại Khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị quy định "Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư".

Do vậy, Hiệp hội kiến nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 8 Điều 33 Luật Đầu tư, như sau: "Nhà đầu tư, chủ đầu tư thực hiện dự án" để giải quyết ách tắc này.

3/- Về thủ tục đầu tư đối với dự án có sử dụng đất, theo Khoản 8 Điều 1 Dự thảo về bổ sung Điều 26b Luật Đầu tư:

Hiệp hội kiến nghị bổ sung Khoản (3.d mới) Điều 26b như sau: "Đối với dự án nhà ở thương mại đã có quỹ đất hỗn hợp (bao gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp...), phù hợp với quy hoạch phát triển đô thị, phát triển khu dân cư, thì thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật nhà ở".

Hiệp hội cũng đã kiến nghị sửa đổi Luật Nhà ở theo hướng này, để đảm bảo tính hệ thống của pháp luật và giải quyết các ách tắc hiện nay, phù hợp với nội dung Văn bản 11153/VPCP-CN ngày 19/10/2017 của Văn phòng Chính phủ truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Trịnh Đình Dũng về vấn đề này, như sau: "1. Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh rà soát, tổng hợp các trường hợp đang sử dụng đất trên địa bàn thành phố có nguồn gốc do đền bù đất nông nghiệp hoặc đất chuyên dùng, đáp ứng một trong các điều kiện sau: (i) đã được xác định là đất ở trong đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; (ii) hoặc đã có văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án xây dựng nhà ở; (iii) hoặc đã được ghi trong quyết định thu hồi đất khi thực hiện giải phóng mặt bằng là để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở. 2. Trên cơ sở kết quả rà soát nêu trên của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính nghiên cứu, xây dựng văn bản quy phạm pháp luật về việc giao đất theo hình thức chỉ định hoặc chỉ định nhà đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở có tính chất đặc thù, riêng biệt đảm bảo cơ sở pháp lý trong quá trình thực hiện".

4/- Về ký quỹ và bảo lãnh ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư:

4.1)- Về ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư:

- Luật Đất đai 2013, tại Khoản (3.b) Điều 58 quy định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải *“Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư”*.

- Luật Nhà ở 2014, tại Khoản 2 Điều 26 quy định trách nhiệm của chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại: *“Ký quỹ để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư”*.

- Luật Đầu tư 2014, tại *“Điều 42. Bảo đảm thực hiện dự án đầu tư: 1. Nhà đầu tư phải ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; 2. Mức ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án từ 1% đến 3% vốn đầu tư của dự án căn cứ vào quy mô, tính chất và tiến độ thực hiện của từng dự án cụ thể; 3. Khoản ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư được hoàn trả cho nhà đầu tư theo tiến độ thực hiện dự án đầu tư, trừ trường hợp không được hoàn trả; 4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.”*

- Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ, tại Khoản (1.d) Điều 27 về bảo đảm thực hiện dự án đầu tư đã quy định nhà đầu tư phải ký quỹ trong trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, trừ trường hợp “d) Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất khác”; tại Khoản 7 Điều 27 quy định *“7. Nhà đầu tư đã tạm ứng tiền giải phóng mặt bằng, tái định cư được hoãn thực hiện nghĩa vụ ký quỹ tương ứng với số tiền giải phóng mặt bằng, tái định cư đã tạm ứng”*; tại Khoản (8.a) và Khoản (8.b) Điều 27 quy định nhà đầu tư được hoàn trả tiền ký quỹ theo nguyên tắc sau: *“a) Hoàn trả 50% số tiền ký quỹ tại thời điểm nhà đầu tư hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và được cấp các giấy phép, chấp thuận khác theo quy định của pháp luật để thực hiện hoạt động xây dựng (nếu có) không chậm hơn tiến độ quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc văn bản quyết định chủ trương đầu tư; b) Hoàn trả số tiền ký quỹ còn lại và tiền lãi phát sinh từ khoản ký quỹ (nếu có) tại thời điểm nhà đầu tư hoàn thành việc nghiệm thu công trình xây dựng và lắp đặt máy móc, thiết bị để dự án đầu tư hoạt động không chậm hơn tiến độ quy định tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc văn bản quyết định chủ trương đầu tư”*.

- Hiện nay, đang có tình trạng Sở Kế hoạch Đầu tư chưa áp dụng đúng quy định pháp luật về ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư nêu trên làm tổn hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp, làm tăng chi phí đầu tư và làm tăng giá bán nhà cho người tiêu dùng, như sau: (1) *Tất cả các dự án phát triển bất động sản, dự án nhà ở do nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất khác đều phải thực hiện ký quỹ theo hướng dẫn của Sở Kế hoạch Đầu tư. Trong lúc các dự án do nhà đầu tư tự thương lượng giải phóng mặt bằng thuộc trường hợp được miễn ký quỹ theo quy định tại Khoản (1.d) hoặc được hoãn nộp ký quỹ theo quy định tại Khoản 7 Điều 27 Nghị định 118/2015/NĐ-CP; (2) Tại thời điểm nhà đầu tư hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và được cấp các giấy phép, chấp thuận khác theo quy định của pháp luật để thực hiện hoạt động xây dựng, nhưng Sở Kế hoạch Đầu tư vẫn chưa cho phép hoàn trả 50% số tiền ký quỹ theo quy định tại Khoản (8.a) Điều 27 Nghị định 118/2015/NĐ-CP.*

- Kiến nghị của Hiệp hội:

(1) Căn cứ Nghị định 118/2015/NĐ-CP, ngày 12/11/2015 của Chính phủ, Hiệp hội kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo các địa phương thực hiện đúng quy định tại Khoản (1.d) Điều 27 về bảo đảm thực hiện dự án đầu tư đã quy định nhà đầu tư phải ký quỹ trong trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục

**dịch sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, trừ trường hợp “d) Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất khác”.**

(2) Đối với các trường hợp Sở Kế hoạch Đầu tư đã yêu cầu nhà đầu tư nộp ký quỹ nhưng không đúng với quy định tại Khoản (1.d) Điều 27 Nghị định 118/2015/NĐ-CP, Hiệp hội kiến nghị Thủ tướng chỉ đạo các địa phương cho hoàn trả tiền ký quỹ này cho nhà đầu tư.

4.2)- Về bảo lãnh ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư:

Hiệp hội nhất trí với Dự thảo sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư quy định thêm phương thức "*bảo lãnh ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư*", phù hợp với thông lệ quốc tế và giúp cho các nhà đầu tư không bị chôn vốn.

5/- Hiệp hội kiến nghị cho phép chủ đầu tư được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án nhà ở sau khi đã tạo lập quỹ đất, do các quy định hiện hành của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản chưa phù hợp thực tiễn, và chưa đảm bảo tính thông thoáng như quy định của Luật Đầu tư:

Điều 45 Luật Đầu tư quy định về chuyển nhượng dự án đầu tư (*không phải dự án đầu tư bất động sản*) rất thông thoáng, coi chuyển nhượng dự án là hoạt động kinh doanh bình thường của các doanh nghiệp. Tuy nhiên, tại Khoản (1.c) Điều 45 Luật Đầu tư quy định việc chuyển nhượng dự án phải "*Tuân thủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản trong trường hợp chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Hiệp hội nhận thấy chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng một phần dự án bất động sản đang là một điểm nghẽn của thị trường bất động sản cần được xem xét, giải quyết. Ách tắc trong công tác chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng một phần dự án bất động sản có nguyên nhân là do quy định tại Khoản 2 Điều 168 và tại Khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai đã quy định điều kiện bên chuyển nhượng "*sau khi có Giấy chứng nhận*"; và tại Khoản 2 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản quy định bên chuyển nhượng phải "*có Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng*".

Hiệp hội nhận thấy chuyển nhượng dự án bất động sản, chuyển nhượng một phần dự án bất động sản là hoạt động bình thường của doanh nghiệp. Doanh nghiệp nhận chuyển nhượng có quyền và nghĩa vụ kế thừa tất cả các quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp chuyển nhượng, kể cả nghĩa vụ đối với bên thứ ba trong quá trình tiếp tục thực hiện dự án.

Để tháo gỡ điểm nghẽn này, Quốc hội đã ban hành Nghị quyết 42 "*Về thí điểm xử lý nợ xấu*", đã quy định các điều kiện xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản, trong đó, có điều kiện dự án "*Có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền*". Với điều kiện "*Có quyết định giao đất, cho thuê đất*", thì có thể dự án đó đã có Giấy chứng nhận, hoặc chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiệp hội kiến nghị sửa đổi, bổ sung khoản (1.b) điều 194 Luật Đất đai và khoản 2 điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản để cho phép chủ đầu tư được quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án nhà ở kể từ thời điểm sau khi đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, tạo lập quỹ đất dự án, để thống nhất với Điều 10 Nghị quyết 42 của Quốc hội "*Về thí điểm xử lý nợ xấu*". Đồng thời, phù hợp với điều kiện chuyển nhượng dự án thông thoáng theo quy định của Luật Đầu tư.

**6/- Về ngành, nghề ưu đãi đầu tư:**

Luật Nhà ở đã quy định chính sách ưu đãi về thuế, tín dụng đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhưng Điều 16 Luật Đầu tư về ngành, nghề ưu đãi đầu tư chưa có quy định tương ứng.

Hiệp hội kiến nghị bổ sung hoạt động "*Đầu tư dự án nhà ở xã hội*" thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư, vào Khoản 1 Điều 16 Luật Đầu tư để đảm bảo tính đồng bộ của hệ thống pháp luật.

**7/- Về sử dụng tài sản công, trong đó có quỹ đất để thanh toán cho các dự án theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT):**

Hiệp hội rất tán thành quan điểm của Thường trực Chính phủ chỉ đạo: "*Tập trung xử lý chuyển tiếp đối với các dự án đã ký hợp đồng BT trước ngày 01/01/2018, không hồi tố nhưng đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định của pháp luật, tạo điều kiện cho đầu tư phát triển, không gây khó khăn, vướng mắc cho nhà đầu tư, nhất là nhà đầu tư nhỏ; tuyệt đối không để xảy ra tình trạng lợi dụng chỉ đạo của Chính phủ để hợp thức hóa sai phạm trong đầu tư dự án BT (nếu có)*" (trích Thông báo số 455/TB-VPCP ngày 11/12/2018 của Văn phòng Chính phủ). Sau đó, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết 160/NQ-CP ngày 28/12/2018 "*Về việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao*" để chỉ đạo thực hiện.

Hiệp hội kiến nghị Chính phủ khẩn trương ban hành Nghị định "*Về việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao*" (thường dùng quỹ đất làm tài sản thanh toán cho nhà đầu tư), để hoàn chỉnh khung pháp lý triển khai Luật Quản lý, sử dụng tài sản công để giải quyết các ách tắc hiện nay, nhằm huy động các nguồn lực xã hội theo phương thức hợp tác công - tư (PPP) và phát huy hiệu quả kinh tế của nguồn lực đất đai. Đồng thời, đảm bảo tính đồng bộ với Luật Đầu tư.

**8/- Về chính sách ưu tiên cho chủ đầu tư dự án khu dân cư, khu đô thị được đầu tư các công trình giáo dục, y tế, thể dục thể thao, nhà ở xã hội trong khu vực dự án:**

Các dự án Khu dân cư mới, Khu đô thị mới có quy mô diện tích lớn, luôn luôn có quy hoạch các công trình giáo dục, y tế, thể dục thể thao. Sau khi đã đầu tư xây dựng, hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của dự án thì chủ đầu tư phải bàn giao các khu đất này cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý. Trong đó, có các khu đất giáo dục, y tế, thể dục thể thao, nhà ở xã hội. Đây là sự đóng góp rất lớn và có ý nghĩa của các chủ đầu tư dự án bất động sản đối với các địa phương.

Trước đây, thực hiện chủ trương xã hội hóa đầu tư trên lĩnh vực giáo dục, y tế thì chủ đầu tư dự án nếu có nhu cầu xin được đầu tư các công trình giáo dục, y tế trong phạm vi dự án thì được Sở Kế hoạch Đầu tư tham mưu trình Ủy ban nhân dân thành phố để chấp thuận chủ trương đầu tư. Khi được thực hiện các dự án này, thì chủ đầu tư phải thuê lại đất của Nhà nước. Nhưng hiện nay, tất cả hồ sơ xin đầu tư trong trường hợp này đều bị dừng lại, chưa được giải quyết.

Hiệp hội kiến nghị bổ sung vào Luật Đầu tư và Luật Đấu thầu về chính sách ưu tiên cho chủ đầu tư dự án khu dân cư, khu đô thị được đầu tư các công trình giáo dục, y tế, thể dục thể thao, nhà ở xã hội trong khu vực dự án nếu có yêu cầu.

**9/- Về bãi bỏ ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện đối với kinh doanh dịch vụ lưu trú:**

Mục I.15 Bản giải trình kèm theo Dự thảo sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư, về bãi bỏ điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú, như sau: "*Việc xây dựng cơ sở*

*lưu trú đã có sự kiểm tra, kiểm soát thiết kế, chất lượng xây dựng theo pháp luật về xây dựng. Quá trình hoạt động, cơ sở lưu trú được cơ quan có thẩm quyền quản lý theo quy định về an ninh trật tự, môi trường... và được phân loại xếp hạng theo quy định pháp luật. Khách lưu trú được quản lý theo quy định của Luật Cư trú. Ngoài ra, điều kiện đối với ngành, nghề này không đáp ứng mục tiêu quy định tại Khoản 1 Điều 7 Luật Đầu tư".*

Hiệp hội đề nghị cân nhắc kỹ vấn đề này. Bởi vì hiện nay hoạt động kinh doanh dịch vụ lưu trú đang diễn ra khá phức tạp, có nơi đã phát sinh tình trạng tệ nạn, tội phạm. Hơn nữa, hiện nay đang phát triển loại hình kinh doanh cho thuê nhà theo phương thức "*chia sẻ phòng thuê*" (Airbnb), kể cả căn hộ chung cư, theo hình thức cho thuê ngắn hạn (theo giờ, theo buổi, ngày, tuần...), kiểu kinh doanh phòng khách sạn tự phục vụ, sử dụng công nghệ Airbnb. Bên cho thuê và bên thuê nhà thỏa thuận hợp đồng thuê nhà và thanh toán qua mạng, không cần gặp mặt nhau.

## **II. Luật Doanh nghiệp 2014:**

1/- Về sự cần thiết bổ sung vào Luật Doanh nghiệp các quy định điều chỉnh hoạt động kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân:

1.1)- Luật Doanh nghiệp 2014 chỉ quy định loại hình "*Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên*" và "*Doanh nghiệp tư nhân*", như sau:

- Khoản 1 Điều 73 Luật Doanh nghiệp 2014 đã quy định "*Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên là doanh nghiệp do một tổ chức hoặc một cá nhân làm chủ sở hữu (sau đây gọi là chủ sở hữu công ty); chủ sở hữu công ty chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của công ty trong phạm vi số vốn điều lệ của công ty*".

- Điều 183 Luật Doanh nghiệp 2014 đã quy định "*1. Doanh nghiệp tư nhân là doanh nghiệp do một cá nhân làm chủ và tự chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình về mọi hoạt động của doanh nghiệp; 2. Doanh nghiệp tư nhân không được phát hành bất kỳ loại chứng khoán nào; 3. Mỗi cá nhân chỉ được quyền thành lập một doanh nghiệp tư nhân. Chủ doanh nghiệp tư nhân không được đồng thời là chủ hộ kinh doanh, thành viên công ty hợp danh; 4. Doanh nghiệp tư nhân không được quyền góp vốn thành lập hoặc mua cổ phần, phần vốn góp trong công ty hợp danh, công ty trách nhiệm hữu hạn hoặc công ty cổ phần*".

1.2)- Luật Doanh nghiệp không quy định và điều chỉnh hoạt động của loại hình "*hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh*".

- Hiện nay, cả nước có hơn 5 triệu hộ kinh doanh, trong đó, 1,6 triệu hộ kinh doanh có đăng ký kinh doanh và 3,4 triệu hộ kinh doanh chưa có đăng ký kinh doanh. Được gọi là hộ kinh doanh nếu có số lao động dưới 10 người, nhưng trên thực tế, có nhiều hộ kinh doanh có số lao động lên đến vài chục người. Hộ kinh doanh đã có đóng góp đáng kể vào nền kinh tế, nhất là lĩnh vực sản xuất, gia công, thương mại, dịch vụ và sử dụng nhiều lao động nhàn rỗi tại địa phương. Trong thị trường bất động sản, hộ kinh doanh và cá nhân kinh doanh loại hình phòng trọ, nhà trọ đang góp phần rất lớn vào việc giải quyết chỗ ở thuê cho công nhân, lao động và người nhập cư ở đô thị; Bên cạnh đó, còn có cá nhân nhà môi giới, hoặc thẩm định viên về giá bất động sản.

- Nhà nước đang có chủ trương vận động hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh chuyển thành doanh nghiệp. Tuy nhiên, số lượng hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh chuyển thành doanh nghiệp trong thời gian qua rất ít, vì mang tính tự nguyện.

Do vậy, Hiệp hội kiến nghị bổ sung Chương (mới) có tính đặc thù, vào Luật Doanh nghiệp: "*Chương (VII.b) hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh*" để quản lý minh bạch và hỗ trợ loại hình kinh doanh này.

2/- Về công tác hướng dẫn xác định giá giá trị tài sản doanh nghiệp, đặc biệt là tài sản đất đai của doanh nghiệp nhà nước chuyển đổi thành Công ty cổ phần:

- Khoản 1, Khoản 4, Khoản 5 Điều 196 Luật Doanh nghiệp quy định "*1. Đối với doanh nghiệp nhà nước chuyển đổi thành công ty cổ phần thì thực hiện theo quy định của pháp luật về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần; (...) 4. Công ty chuyển đổi đương nhiên kế thừa toàn bộ các quyền và lợi ích hợp pháp, chịu trách nhiệm về các khoản nợ, gồm cả nợ thuế, hợp đồng lao động và các nghĩa vụ khác của công ty được chuyển đổi; 5. Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Cơ quan đăng ký kinh doanh phải thông báo cho các cơ quan nhà nước có liên quan theo quy định tại khoản 1 Điều 34 của Luật này; đồng thời cập nhật tình trạng pháp lý của công ty trên Cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp*".

Tuy nhiên hiện nay, các doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa đang gặp vướng mắc, do chậm xác định giá giá trị tài sản doanh nghiệp, trong đó có tài sản đất đai. Do vậy, mọi hoạt động của doanh nghiệp đều bị ách tắc, gây thiệt hại lớn cho doanh nghiệp và người lao động và làm giảm nguồn thu ngân sách nhà nước.

Hiệp hội kiến nghị bổ sung quy định "*thời hạn (có thể trong phạm vi 06 tháng) để các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải hoàn thành xác định giá giá trị tài sản doanh nghiệp, trong đó có tài sản đất đai*", vào Khoản 5 Điều 196 Luật Doanh nghiệp.

Trước mắt, Hiệp hội kiến nghị Bộ Tài nguyên Môi trường và Bộ Tài chính khẩn trương ban hành Thông tư để hướng dẫn xác định giá giá trị tài sản doanh nghiệp, đặc biệt là tài sản đất đai của doanh nghiệp cổ phần hóa để tháo gỡ ách tắc hiện nay.

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Bộ Xây dựng; Bộ Tài nguyên Môi trường;  
Bộ Tài chính; Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI  
CHỦ TỊCH**

**Lê Hoàng Châu**

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com