

**CÔNG TY TNHH
INCORP VIỆT NAM**

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

Số: iLCD/2023/0.1.2.-CV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15. tháng 6. năm 2023

(V/v: *Xác định các thủ tục cần thực hiện
khi kinh doanh bất động sản của doanh
nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài*)

Kính gửi: BỘ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ;
VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ;
Các cơ quan hữu quan liên quan.

Chúng tôi là CÔNG TY TNHH INCORP VIỆT NAM, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315450355 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25/12/2018, địa chỉ tại Tầng 2, Tòa nhà Galleria, 258 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam ("**Công ty**"), kính gửi đến Quý Cơ quan lời chào trân trọng.

Công ty là doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án đầu tư là 8710161103 ("**Giấy CNĐKĐT**"), cấp lần đầu ngày 18/12/2018, thay đổi lần thứ 6 ngày 18/4/2023, cho Nhà đầu tư CEKINDO BUSINESS INTERNATIONAL PTE.LTD ("**Nhà đầu tư**").

Hiện nay, Công ty dự kiến thực hiện mục tiêu dự án/ngành nghề: "*Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại*". Theo đó, Công ty sẽ thuê và cho thuê lại văn phòng tại một số địa điểm trong thành phố Hồ Chí Minh.

Bằng công văn này, chúng tôi kính mong Quý cơ quan hướng dẫn chi tiết về việc đăng ký điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và các thủ tục đăng ký kinh doanh cho các địa điểm cho thuê lại của Công ty, cụ thể như sau:

1. Về điều kiện kinh doanh hoạt động thuê và cho thuê lại của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài

a) Cơ sở pháp lý:

Tại trang thông tin (website) của Bộ Kế hoạch và đầu tư đã nêu rõ đối với hoạt động kinh doanh bất động sản thì "*Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài kinh doanh bất động sản theo phạm vi kinh doanh theo quy định tại khoản 3, Điều 11 Luật kinh doanh bất động sản*"¹.

b) Xét rằng:

- Công ty chúng tôi đã được cấp Giấy CNĐKĐT (điều chỉnh lần 5 ngày 13 tháng 9 năm 2022) với mục tiêu "*Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: cho thuê nhà, công trình để cho thuê lại*".

¹ https://vietnaminvest.gov.vn/SitePages/News_Detail.aspx?ItemId=230



- Công ty chúng tôi đã đăng ký ngành nghề kinh doanh mã VSIC 6810 "Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản" và được cấp Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp ngày 28 tháng 4 năm 2023.

- Trong quá trình tìm kiếm các đối tác cho thuê văn phòng để cho thuê lại, Công ty cam kết tuân thủ điều kiện và phạm vi kinh doanh bất động sản được quy định tại khoản 1 Điều 10 (được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 2 Điều 75 của Luật Đầu tư năm 2020), khoản 3 Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản.

Vậy, Công ty đã đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh bất động sản (thuê và cho thuê lại văn phòng) hay chưa? Nếu chưa, Công ty chúng tôi cần đáp ứng thêm các điều kiện nào khác?

2. Về các trường hợp cần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư liên quan đến địa điểm thực hiện dự án đầu tư

a) Cơ sở pháp lý:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 41 Luật đầu tư 2020 thì: "Nhà đầu tư thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong trường hợp việc điều chỉnh dự án đầu tư làm thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư".

b) Xét rằng:

Ngày 12/5/2023, do Công ty thay đổi địa chỉ trụ sở chính, chúng tôi đã nộp hồ sơ đăng ký điều chỉnh thông tin trên Giấy CNĐKĐT, cụ thể là điều chỉnh "Địa điểm thực hiện dự án đầu tư" từ địa chỉ hiện tại sang địa chỉ trụ sở mới của Công ty là 258 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tuy nhiên, Công ty/nhà đầu tư đã nhận được yêu cầu từ cơ quan cấp Giấy CNĐKĐT yêu cầu công ty giải trình phân chia rõ khu vực nào trong phần diện tích thuê làm (a) địa điểm thực hiện mục tiêu "Kinh doanh bất động sản" và (b) địa điểm thực hiện các mục tiêu còn lại cho cùng một địa chỉ này, và chỉ được thực hiện kinh doanh bất động sản ở những địa điểm nêu tại Giấy CNĐKĐT.

Về phương thức thực hiện hoạt động kinh doanh bất động sản (thuê và cho thuê văn phòng), Công ty không đầu tư lĩnh vực kinh doanh bất động sản như thuê, mua đất, xây dựng bất động sản để kinh doanh mà chỉ hoạt động trong phạm vi dịch vụ cho thuê lại văn phòng. Theo nghiên cứu của Công ty, Luật Đầu tư 2020 và các văn bản hướng dẫn liên quan chưa có quy định cụ thể nào hướng dẫn cách đăng ký "Địa điểm thực hiện dự án đầu tư" trên Giấy CNĐKĐT đối với từng mục tiêu hoạt động.

Bên cạnh đó, theo quy định tại khoản 3, Điều 64 của Nghị định 31/2021/NĐ-CP thì: "Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được lập chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh ngoài trụ sở chính mà không nhất thiết phải có dự án đầu tư. Hồ sơ, trình tự và thủ tục lập chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh của tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và pháp luật tương ứng với từng loại hình tổ chức kinh tế."

Vậy, nay kính nhờ Quý cơ quan hướng dẫn và làm rõ:

- (i) Cơ sở pháp lý, quy định liên quan đến nội dung "Địa điểm thực hiện dự án đầu tư" cần phải đăng ký trên Giấy CNĐKĐT để Công ty có cơ sở tuân thủ và thực hiện đúng?



- (ii) Công ty chỉ cần đăng ký địa điểm thực hiện dự án đầu tư là địa chỉ trụ sở chính của Công ty hay phải đăng ký, cập nhật tất cả địa điểm và diện tích cụ thể đối với mục tiêu hoạt động kinh doanh bất động sản (thuê và cho thuê lại văn phòng) và/hoặc các mục tiêu khác vào Giấy CNĐKĐT?
- (iii) Công ty hiểu rằng Công ty cần đăng ký “địa điểm thực hiện dự án đầu tư” tại trụ sở chính và có thể thành lập chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh tại các địa điểm khác thì được phép hoạt động tất cả mục tiêu dự án mà không cần điều chỉnh Giấy CNĐKĐT theo quy định tại khoản 3, Điều 64 của Nghị định 31/2021/NĐ-CP đúng hay sai?

3. Về việc thực hiện các quy định liên quan đến đăng ký doanh nghiệp

Công ty dự kiến sẽ mở rộng hoạt động kinh doanh bất động sản bằng cách thuê và cho thuê lại văn phòng tại một số địa điểm ngoài trụ sở chính, vì vậy, mong Quý cơ quan hướng dẫn các thủ tục liên quan, cụ thể như sau:

- a) Trường hợp Công ty cho thuê lại một phần của trụ sở chính Công ty và/hoặc văn phòng tại các địa điểm khác ngoài trụ sở chính tại thành phố Hồ Chí Minh, Công ty có cần thành lập chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh tại các địa điểm, khu vực cho thuê lại này hay không? Hay Công ty chỉ cần có hợp đồng thuê với bên cho thuê tại các địa điểm này?
- b) Trường hợp Công ty thuê và cho thuê lại văn phòng ở một số tỉnh thành khác (dự kiến là các thành phố như: Hà Nội, Đà Nẵng, ...) thì Công ty cần thực hiện thủ tục nào? Có cần điều chỉnh Giấy CNĐKĐT của Công ty không? Cơ quan nào sẽ cấp phép cho hoạt động này của Công ty?

Kính mong Quý cơ quan có thể xem xét và phản hồi trong thời gian sớm nhất, để chúng tôi có thể tuân thủ quy định của pháp luật và thuận lợi tiến hành hoạt động kinh doanh.

Trân trọng cảm ơn Quý cơ quan.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu tại VP.

**ĐẠI DIỆN
CÔNG TY TNHH INCORP VIỆT NAM**



VOJTECH ZEHALEK

