

## CẬP NHẬT PHÁP LÝ (15.09.2020)

Trong bản tin cập nhật lần này, chúng tôi xin gửi đến khách hàng nội dung cập nhật pháp lý về một số vấn đề sau:

- Bộ Xây dựng vừa ban hành công văn về việc quản lý đầu tư xây dựng dự án có bố trí căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà ở thương mại liên kế.
- Cập nhật một số điểm mới bổ sung trong quy định về đăng ký đầu tư theo Luật Đầu tư 2020.

### 1. Bộ Xây dựng vừa ban hành công văn số 4308/BXD-HĐXD về việc quản lý đầu tư xây dựng dự án có bố trí căn hộ lưu trú, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà ở thương mại liên kế

Trong những năm vừa qua, nhằm đáp ứng nhu cầu của thị trường bất động sản, nhiều các loại hình bất động sản mới như căn hộ lưu trú/du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú, biệt thự nghỉ dưỡng/du lịch, nhà ở thương mại liên kế đã xuất hiện. Cùng với việc quản lý đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật hiện hành, các hành lang pháp lý mới cũng đang được tiếp tục hoàn thiện bởi các bộ ngành để điều chỉnh các yếu tố đặc thù của các loại hình bất động sản mới này, cụ thể:



- Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã có Quyết định số 3720/QĐ-BVHTTDL ngày 28/10/2019 ban hành Quy chế quản lý, kinh doanh loại hình căn hộ du lịch và biệt thự du lịch.
- Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản số 703/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 14/02/2020 hướng dẫn chế độ sử dụng đất và việc chứng nhận quyền sở hữu công trình không phải nhà ở.
- Bộ Xây dựng đã có văn bản số 276/BXD-QLN ngày 20/01/2020 gửi UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc quản lý đầu tư, xây dựng, kinh doanh căn hộ du lịch, biệt thự du lịch; đề nghị thực hiện công tác quản lý đầu tư, xây dựng, cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định pháp luật hiện hành, đảm bảo phù hợp quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, lưu ý xem xét thận trọng việc chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng công trình thương mại, dịch vụ thành nhà ở. Bên cạnh đó, Bộ Xây dựng cũng đã ban hành các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia cho từng loại hình bất động sản này. Đồng thời Bộ Xây dựng cũng đã soạn thảo để Bộ Khoa học và Công nghệ công bố các tiêu chuẩn quốc gia để đưa ra các yêu cầu chung về thiết kế cho các loại hình công trình này.

Tuy nhiên, trong quá trình đầu tư, xây dựng, vận hành các công trình bất động sản nêu trên, vẫn còn một số vấn đề còn tồn tại, chưa được giải quyết hiệu quả liên quan đến: các đồ án

quy hoạch xây dựng đã xác định chức năng lưu trú nhưng chưa tính toán cụ thể về dân số; bất cập, vướng mắc trong vận hành, quản lý sử dụng tòa nhà có nhiều chủ sở hữu, chủ sử dụng, vận hành khai thác; cấp giấy tờ sở hữu, chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng.

Để nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và khắc phục các vấn đề còn tồn tại, Bộ Xây dựng đề nghị UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chỉ đạo trong quản lý xây dựng, thực thi thủ tục hành chính các dự án bất động sản nêu trên cần lưu ý một số nội dung sau:

- (i) Khi thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng cần đảm bảo tuân thủ hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành, làm rõ quy mô về diện tích sàn xây dựng, số lượng căn, chỉ tiêu dân số.
- (ii) Khi quyết định chủ trương đầu tư, cần đảm bảo tính thống nhất về mục đích đầu tư, mục đích sử dụng đất với chức năng của công trình, phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.
- (iii) Cần nhắc công tác cấp mới các thủ tục pháp lý cho phép đầu tư xây dựng (phê duyệt quy hoạch, quyết định chủ trương các dự án đầu tư).
- (iv) Khi thực hiện thẩm định dự án, thiết kế xây dựng, cấp phép xây dựng, kiểm tra công tác nghiệm thu cần kiểm tra, rà soát kỹ các cơ sở pháp lý về quy hoạch xây dựng, chủ trương đầu tư, đánh giá việc tuân thủ hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, đặc biệt là các tiêu chuẩn, kỹ thuật mới được ban hành. Liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để biết thêm thông tin về dân số. Thông báo kết quả thẩm định, kiểm tra công tác nghiệm thu đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để quản lý trong quá trình triển khai dự án.



## **2. Cập nhật một số điểm mới bổ sung trong quy định về đăng ký đầu tư theo Luật Đầu tư 2020**

- (i) Tại Khoản 1 Điều 22 Luật Đầu Tư 2020 quy định nhà đầu tư nước ngoài không cần thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư trong trường hợp thành lập doanh nghiệp nhỏ và vừa khởi nghiệp sáng tạo và quỹ đầu tư khởi nghiệp sáng tạo theo quy định của pháp luật về hỗ trợ doanh nghiệp nhỏ và vừa.

Doanh nghiệp nhỏ và vừa khởi nghiệp sáng tạo: Theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 Luật hỗ trợ doanh nghiệp vừa và nhỏ 2017, Doanh nghiệp nhỏ và vừa khởi nghiệp sáng tạo là doanh nghiệp nhỏ và vừa được thành lập để thực hiện ý tưởng trên cơ sở khai thác tài sản trí tuệ, công nghệ, mô hình kinh doanh mới và có khả năng tăng trưởng

nhANH. Theo đó, để trở thành doanh nghiệp nhỏ và vừa khởi nghiệp sáng tạo cần phải đáp ứng các điều kiện:

- Là Doanh nghiệp nhỏ và Vừa. Theo quy định tại Điều 4 Luật hỗ trợ doanh nghiệp vừa và nhỏ 2017, Doanh nghiệp nhỏ và vừa bao gồm doanh nghiệp siêu nhỏ, doanh nghiệp nhỏ và doanh nghiệp vừa, có số lao động tham gia bảo hiểm xã hội bình quân năm không quá 200 người và đáp ứng một trong hai tiêu chí sau đây:
  - + Tổng nguồn vốn không quá 100 tỷ đồng;
  - + Tổng doanh thu của năm trước liền kề không quá 300 tỷ đồng.
- Doanh nghiệp được thành lập để thể hiện ý tưởng trên cơ sở khai thác tài sản trí tuệ, công nghệ, mô hình kinh doanh mới;
- Có khả năng tăng trưởng nhanh.



Quỹ đầu tư khởi nghiệp sáng tạo: Theo quy định Khoản 2 Điều 2 Nghị định 38/2018/NĐ-CP thì Quỹ đầu tư khởi nghiệp sáng tạo là quỹ được hình thành từ vốn góp của các nhà đầu tư tư nhân để thực hiện đầu tư khởi nghiệp sáng tạo. Việc đầu tư thành lập quỹ đầu tư khởi nghiệp sáng tạo mọi người có thể tham khảo quy định tại Nghị định 38/2018/ NĐ-CP ngày 11/03/2018 quy định chi tiết về đầu tư cho doanh nghiệp nhỏ và vừa khởi nghiệp sáng tạo.

- (ii) Đầu tư theo hình thức góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp vào tổ chức kinh tế

Luật Đầu Tư 2014 quy định chung Nhà đầu tư thực hiện thủ tục đăng ký góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp vào tổ chức kinh tế khi **góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp** vào tổ chức kinh tế hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài hoặc Việc góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp dẫn đến nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế quy định tại khoản 1 Điều 23 của Luật này **nắm giữ từ 51% vốn điều lệ trở lên** của tổ chức kinh tế.

Luật Đầu Tư 2020 quy định cụ thể hơn các trường hợp Nhà Đầu Tư nước ngoài thực hiện thủ tục đăng ký góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp của tổ chức kinh tế khi:

- Việc góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp làm tăng tỷ lệ sở hữu của các ND NN tại tổ chức kinh tế kinh doanh ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài; hoặc
- Việc góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp dẫn đến việc nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 23 của Luật này nắm giữ **trên 50% vốn điều lệ** của tổ chức kinh tế trong các trường hợp: tăng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của ND TT NN **từ dưới hoặc bằng 50% lên trên 50%**; tăng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của nhà đầu tư nước ngoài khi nhà đầu tư nước ngoài đã sở hữu **trên 50% vốn điều lệ** trong tổ chức kinh tế; hoặc

- Nhà đầu tư nước ngoài góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp của tổ chức kinh tế có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại đảo và xã, phường, thị trấn biên giới; xã, phường, thị trấn ven biển; khu vực khác có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh.

Hiện tại Luật Đầu tư 2020 đang chờ có hiệu lực (ngày 01/01/2021), do đó, để thực hiện hồ sơ đăng ký góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp vào tổ chức kinh tế, nhà đầu tư nước ngoài cần chờ các Nghị định cung cấp hướng dẫn và biểu mẫu cụ thể.

Chúng tôi hi vọng rằng Thư cập nhật pháp lý ngắn này sẽ mang lại những thông tin hữu ích đến cho bạn.

Trân trọng.

Người thực hiện:

**LÊ TIẾN ĐẠT**

**Luật sư điều hành**

**M** (+84) 939 107 387 | **E** [dat.le@apolatlegal.com](mailto:dat.le@apolatlegal.com)

**THIỆU THỊ KIỀU THU**

**Cộng sự**

**M** (+84) 378 513 939 | **E** [thu.thieu@apolatlegal.com](mailto:thu.thieu@apolatlegal.com)

**TRẦN THỊ MINH HIẾU**

**Trợ lý pháp lý**

**M** (+84) 967 53 54 59 | **E** [hieu.tran@apolatlegal.com](mailto:hieu.tran@apolatlegal.com)

**Tuyên bố miễn trách:** Toàn bộ tài liệu được chuẩn bị chỉ nhằm đưa ra thông tin khái quát. Thông tin trong bản tin cập nhật này không dùng cho mục đích, và không được xem là ý kiến tư vấn pháp lý. Vui lòng không thực hiện hoặc ngừng thực hiện bất kỳ công việc nào trên cơ sở các thông tin được cung cấp trong bản tin này, mà chưa tham vấn các luật sư của chúng tôi về tình trạng pháp lý và tình hình thực tế của bạn. Apolat Legal không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào xảy ra cho bất kỳ ai thực hiện hoặc ngừng thực hiện công việc của mình trên cơ sở các thông tin đưa ra trong bản tin này. Với bất kỳ vấn đề cụ thể nào, vui lòng tham khảo chuyên gia tư vấn thích hợp.

**VỀ CHÚNG TÔI,**

Apolat Legal là một công ty luật chuyên nghiệp có văn phòng được đặt tại thành phố Hồ Chí Minh và thành phố Hà Nội. Các luật sư của công ty có chuyên môn trong hầu hết các lĩnh vực pháp lý tại Việt Nam gồm: Doanh nghiệp và Đầu tư; Lao động và Việc làm; Sở hữu trí tuệ; Giải quyết tranh chấp; Bất động sản và Xây dựng; Thông tin và Truyền thông; Tài nguyên thiên nhiên và Môi trường; Vận tải; Công nghiệp và Thương mại; Giáo dục và Đào tạo; Tài chính và Ngân hàng; Nông nghiệp; Dịch thuật văn bản pháp lý; Đào tạo pháp luật

Uy tín và chất lượng dịch vụ của chúng tôi được phản ánh thông qua chính khách hàng của mình. Chúng tôi đang phục vụ gần 1.000 khách hàng là các công ty trong nước và đến từ nhiều quốc gia khác.

Chúng tôi cũng vinh dự được công nhận bởi và /hoặc được đăng tải các bài viết của mình trên trang của các tổ chức và các tờ báo trong nước và hàng đầu thế giới như: Hiệp hội Luật châu Á-Thái Bình Dương (LawAsia, 1966), The Legal500, IP Link, IP Coster, Lexology, Tổng kết thương mại toàn cầu (GTR), Thời báo Sài Gòn, v.v.

**Liên hệ:**

**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (Trụ sở)**

Tầng 5, Tòa nhà IMM  
99-101 Nguyễn Đình Chiểu, Quận 3  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
SĐT: +84-28-3899 8683  
Email: [info@apolatlegal.com](mailto:info@apolatlegal.com)  
Website: [www.apolatlegal.com](http://www.apolatlegal.com)

**SINGAPORE (Chi nhánh)**

#26-10, SBF Center,  
160 Robinson Road  
Singapore 068914  
Tel: +84-93-2014 986  
Email: [info@apolatlegal.com](mailto:info@apolatlegal.com)  
Website: [www.apolatlegal.com](http://www.apolatlegal.com)